

VERSNELLING WONINGBOUW

BZK, VNG, RVO, AEDES, THE POSITIVE LAB, FAKTON,
BOUWCAMPUS, NCB, DIGIGO, BLR&D

11-04-2024

WOORD VOORAF

Versnellingsdialoog

- Een gestructureerde (verander) aanpak
- Geen Haarlemmer Olie, Silver Bullet, Quick fix
- Bewezen succesvol (Ymere, DBS, zorg)
- Basis voor implementatieprogramma (HOE)
- WIP – voortdurend in ontwikkeling

Beoogde doelgroepen:

- Gemeenten
- Woningcorporaties, Woningbouwverenigingen
- Ontwikkelaars

Graag dialoog / discussie

- We hebben de tijd





De Versnellings-Dialoog

AANLEIDING – HOE GEEF JE INNOVATIE VORM?

TKI Human Capital Programma 2023:

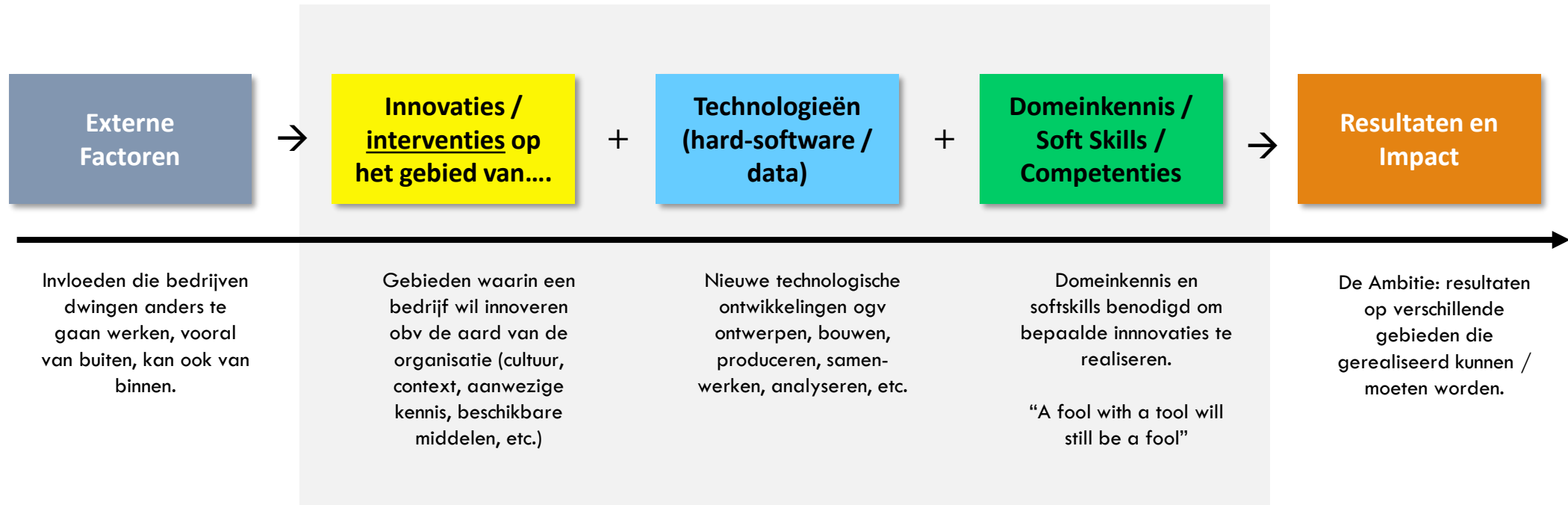
- skills ontwikkelen om innovaties te versnellen
- # workshops, gesprekken en interviews met verschillende partijen

Terugkerende thema's

1. **Onbekendheid:** welke nieuwe ontwikkelingen komen eraan? (technologieën, business modellen, nieuwe wetgeving etc.)
2. **Impact:** wat betekent dat voor onze organisatie/keten/sector?
3. **Prioritering:** hoe bepalen we waar we gas op willen geven?
4. **Gemeenschappelijke taal:** hebben we het wel over dezelfde dingen?
5. **Belemmeringen:** wat zijn de (gepercipieerde) bottlenecks?
6. **Sociale Innovatie:** hoe krijgen we de mensen in de organisatie mee en hoe benaderen we dit integraal?

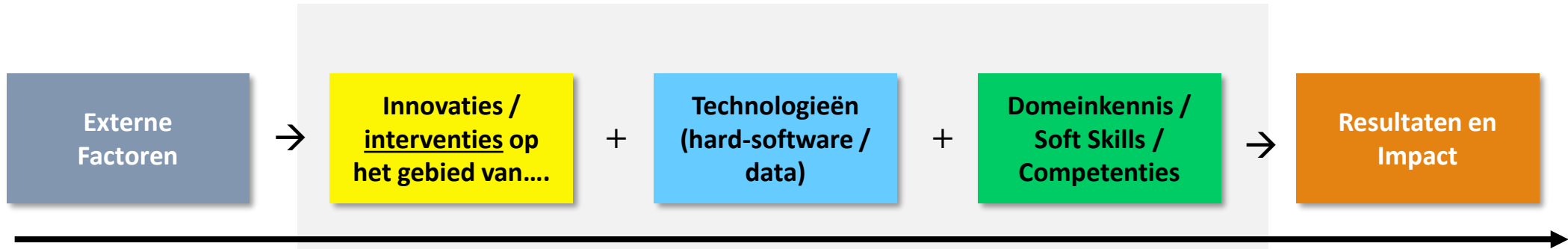
“hoe initieer je de versnellingsdiscussie op een pragmatische en speelse manier, met de woningbouw/renovatie doelstellingen als uitgangspunt en met betrokkenheid van alle relevante stakeholders“

VERSNELLINGS-DIALOOG



- **Doelstelling:** het gesprek aangaan over wat er voor nodig is om een *fundamentele verandering / vernieuwing* te realiseren
- **Basis:** idealiter een (gemeente)specifieke casus

VERSNELLINGS-DIALOOG



Invloeden die bedrijven dwingen anders te gaan werken, vooral van buiten, kan ook van binnen.

Gebieden waarin een bedrijf wil innoveren obv de aard van de organisatie (cultuur, context, aanwezige kennis, beschikbare middelen, etc.)

Nieuwe technologische ontwikkelingen ogv ontwerpen, bouwen, produceren, samenwerken, analyseren, etc.

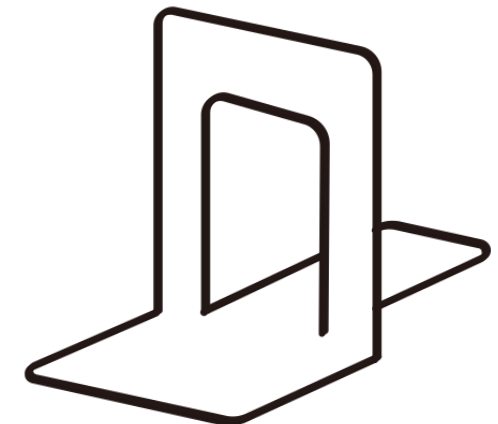
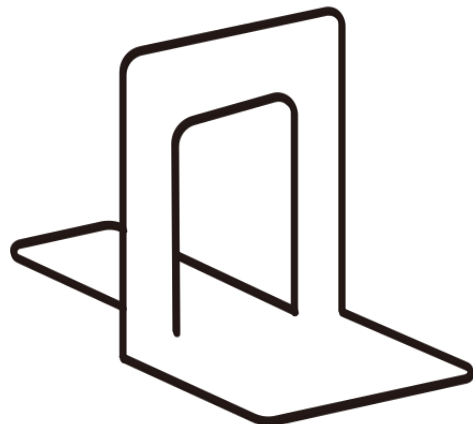
Domeinkennis en softskills benodigd om bepaalde innovaties te realiseren.

“A fool with a tool will still be a fool”

De ambitie: resultaten op verschillende gebieden die gerealiseerd kunnen / moeten worden.

PUSH
“MOETEN”

PULL
“WILLEN”



VOORBEELDEN SCENARIO'S VERSNELLING WONINGBOUW

- Aanpassen (parallellisering) processen (idee → bouwvergunning)
- Implementeren van parametrisch design (inclusief werkwijze)
- Reduceren vertraging in besluitvorming (besluitvormingsproces)
- Kortcyclischer (meer agile) werken in sprints
- Inrichten gezamenlijke experimenten / pilots (leren)
- Maakbaarheid naar voren (MacLeamy) / werken obv structuurontwerp
- Intelligente standaardisatie / conceptueel bouwen

1. Afhankelijk van context bij de gemeente en de kansen & risico's, beperkingen en bottlenecks.
2. Voorkomen pushen oplossing op zoek naar een problem. Framework voor interventies
3. Aandacht voor de zachte aspecten (want vaak veel (ir)rationele weerstand)

EXTERNE FACTOREN



(Europese) Wetgeving

Bouw en renovatie opgave Rijk

Industry 4.0

Normen en standaarden

Schaarste op de Arbeidsmarkt

Vergrijzing

Toenemende Concurrentie

NOx

...

....

...

...

...

...

INNOVATIE / INTERVENTIE



1. Materiaal (her)gebruik

2. Producten en concepten

3. Business Modellen

4. Interne Processen

5. Technologische hulpmiddelen

6. Logistiek

7. OG/ON schap

8. Samenwerking in de keten

9. Draagvlak van bewoners

10. Cultuuromslag

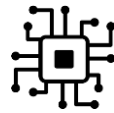
11. Wetgeving en procedures

12. Regie door de overheid

13. Datededreven

14. Emissievrij bouwen &

TECHNOLOGIEËN



Parametric design

Gebouw paspoort

Plannings software

BIM

Digital Twin

Artificial Intelligence

3D laser scanning

Process Automatisering RPA

AR/VR

Blockchain

Additive Manufacturing

3D scanning

Robotics (cobots, robots)

Exoskeletons

DOMEIN & SOFTSKILLS



Duurzaam en Circulair Bouwen

Biobased Materialen

Agile / Scrum Gebaseerd Werken

Verander Management

Contract Management

Modulair Bouwen

Business Model Innovation

Value Proposition Design

Portfolio Management

Opschalen van Innovaties

Materialen Paspoort

.....

.....

.....

RESULTAAT / IMPACT



Kosten besparingen

Duurzaamheid

Kwaliteitsverbetering

Duurzaamheid (CO2 reductie)

Productiviteitsverbeteringen

Verlaging faalkosten

Risico reductie

Reductie doorlooptijd

Medewerker tevredenheid

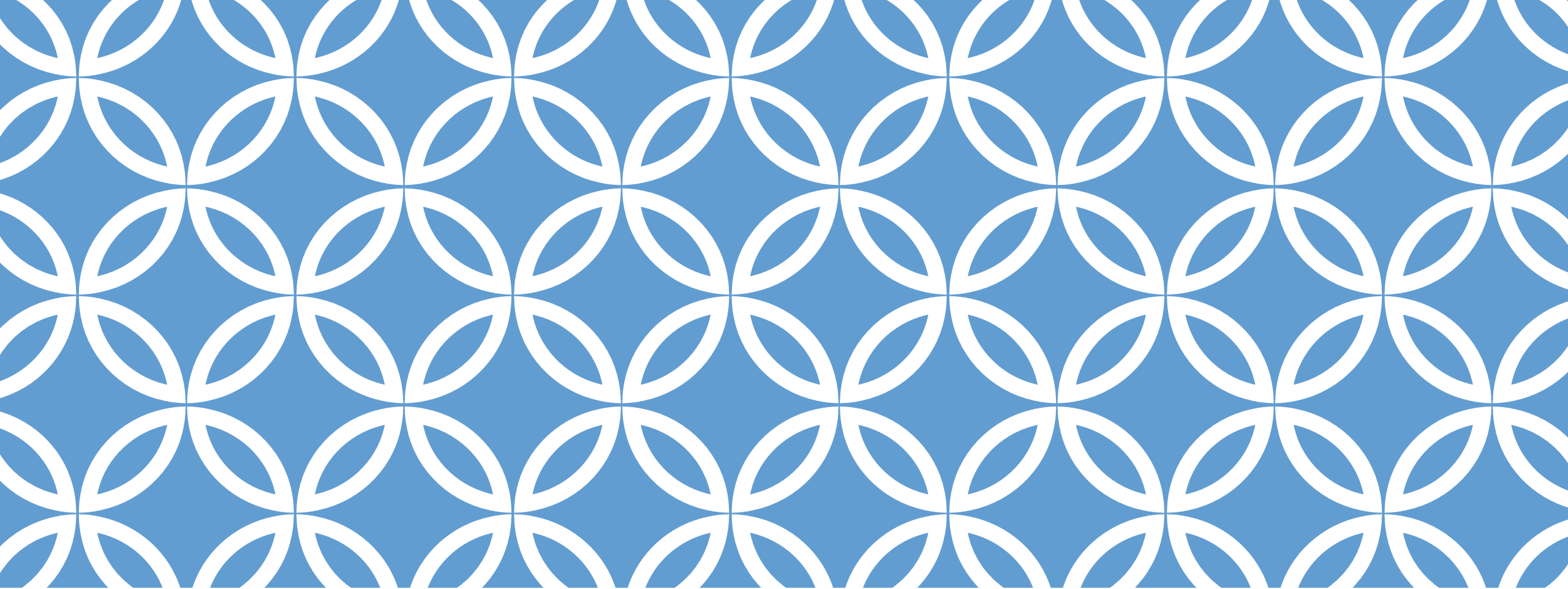
...

...

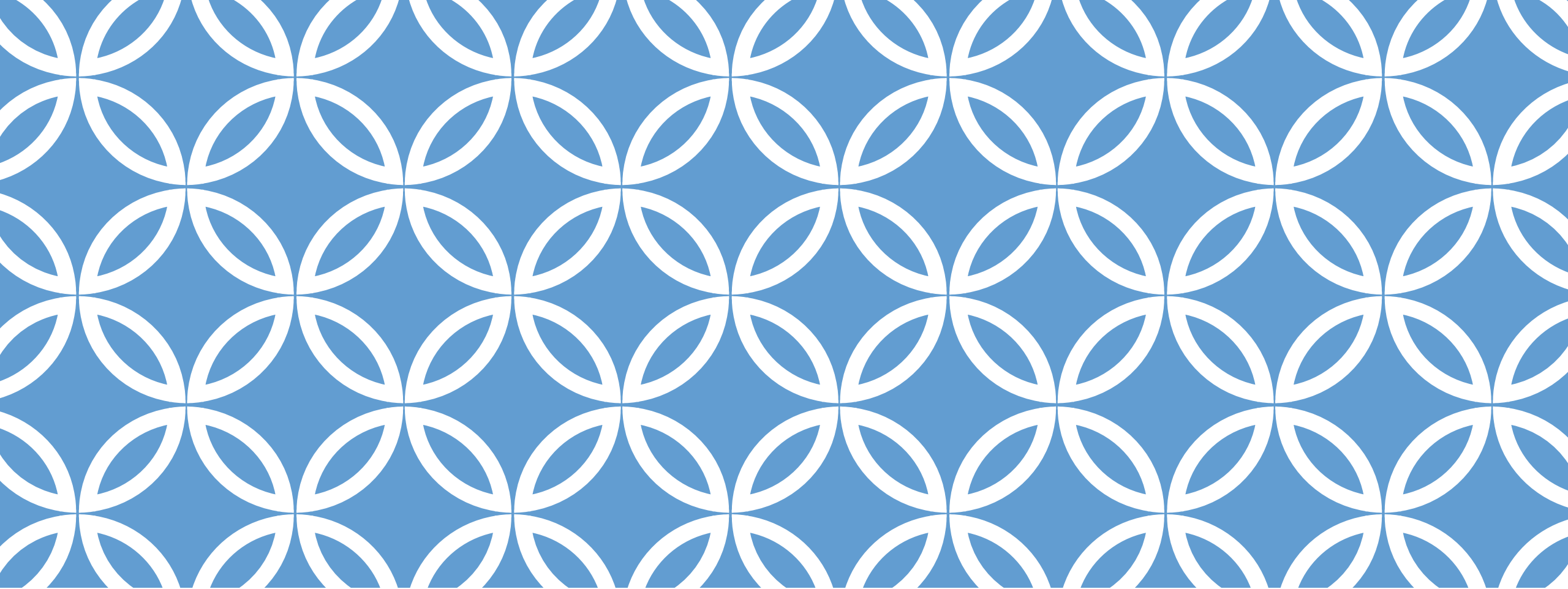
...

...

...

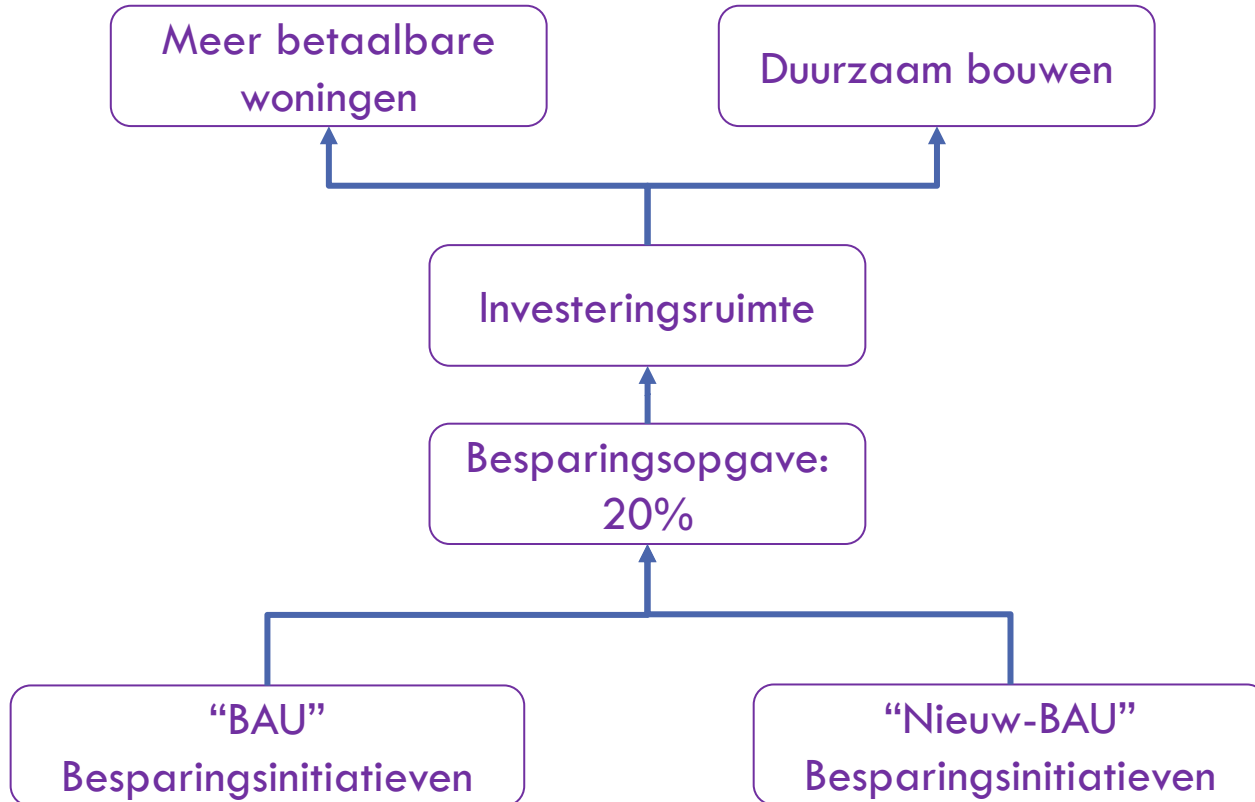


VOORBEELD ARUP – HOOGBOUW MET HOUT



VOORBEELD YMERE – DUURZAAM EN BETAALBAAR BOUWEN

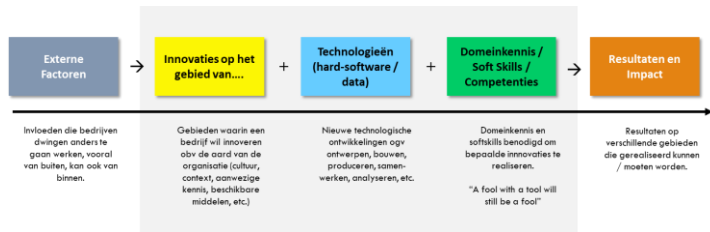
DOELSTELLING



Situatie

- 3000 woningen realiseren in komende 6 jaar (890M aanbestedingsom 2023-28)
- 20% besparing met de co-makers (Thunissen, HSB, Dura Vermeer, Coen Hagedoorn, Ymere)

Welke interventies zijn noodzakelijk om hier invulling aan te geven



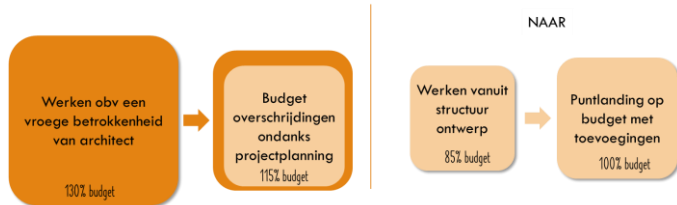
INVENTARISATIE INTERVENTIES & SAMENWERKINGSAMBITIE

- P1 Vervroeg de inbreng van de co-maker**
 - architect selectie na structuurontwerp
 - geef architect duidelijke kaders mee
 - co-maker neemt bij structuurontwerp ook engineering mee
- O3 Werk met vaste teams**
 - zorg aan beide kanten voor betere kwaliteit
 - overdracht van kennis en leervaringen
- P4 Behandel Co-makers als gelijke**
 - betrekken vóór het HBO-besluit en mee laten denken over oplossingsrichtingen en scenario's
- S3 Ontwikkel vanuit standaarden**
 - standaardisatie is immers geen beperking voor esthetische hoogwaardige bouwwerken
- O4 Co-makership is breder dan alleen structuurontwerp en proces**
 - programming, biobased materialen, industrialisatie en digitalisering
- O5 Meer inzetten op digitalisering**
 - BIM, parametrisch ontwerpen, scripting, AI

Ontwikkelingsplan Samenwerkingsambitie

Maand	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dec
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

WERKEN VANUIT HET STRUCTUURONTWERP



	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dec
S1 Definieer woonbehoefte per doelgroep - Definieer prestatie en laat het realisatieproces over aan de co-maker	8	7	7	5	5	5	8	8	8	5		66
S2 Ontwikkel vanuit een uitgebreid structuurontwerp, incl. kaders, technische uitgangspunten, budget, bouwverhouding, ontlasting, technische schakelen etc.	4	7	8	6	8	9	7	8	7	5		69
S3 Ontwikkel vanuit standaarden standaardisatie is immers geen beperking voor esthetische hoogwaardige bouwwerken	8	8	5	8	8	7	7	9	5	6		71
S4 Design to build a. neem bouwverloop, stedenbouwkundige uitgangspunten mee b. neem bij ontwerp engineering mee, verkorting doorlooptijd, reducering faalkosten	6	4	5	9	5	7	7	9	9	7		68
S5 Vertraag proces niet door marktconformiteitstoets achteraf ter discussie te stellen (80% van de kosten zijn vast, worden door de markt bepaald)	3	2	3	3	5	5	5	2	2	5		35
P1 Vervroeg de inbreng van de co-maker - architect selectie na structuurontwerp - geef architect duidelijke kaders mee - co-maker neemt bij structuurontwerp ook engineering mee	9	9	9	5	9	9	8	9	8	8		81
P2 Borg continu verbeteren in het bouwproces - beschouw bouwproces niet als 'single piece flow' - werk met vaste teams die berelevingen meenemen - begin niet elke project met een 'clean sheet'	7	4	9	8	4	7	8	9	8	4		68
P3 Vermijd aanpassingen op een vastgesteld ontwerp - voorkom stapelen van doelstellingen zonder budgetaanpassing	4	2	5	5	2	5	1	4	5			38

INTERVENTIES X KOSTENCOMPONENTEN

	Grandkosten (13%)	Bouwkosten (57%)	Direct bijkomende kosten (15%)	Financieringskosten (4%)	Ontwikkelingskosten (5%)	Risico opslag (3%)	Marge (3%)	Exploitatie kosten
Structuur ontwerp			Besparingspotentieel					
Digitalisering & Std			0 structuurontwerp 0 inkoop Voorstel	0 digitalisering 0 gemeente	0 organisatie 0 bouwplaats / logistiek	0 opslag		
Organisatie								
Prefab & Modulair			Investeringspotentieel €		Termijn			
Gemeente			Hoe					
Logistiek / Bouwplaats			Randvoorwaarden					
Gezamenlijke inkoop			Ymere		Material			
Groei kansen			Co-maker					

Besparingspotentieel	Naam	Dura Vermeer (Raimond)	
0 structuurontwerp	0 digitalisering & standaardisatie	0 organisatie	0 prefab & modulair
0 gezamenlijke inkoop	0 gemeente	0 logistiek / bouwplaats	0 groei kansen
Voorstel			
Werken vanuit concepten, reduceert doorlooptijd en bijkomende kosten ontwerp en engineering significant. Volume creëert besparing in bouwkosten. Creëert basis icm digitalisering op verdere optimalisatie van processen.			
Algemeen gedeeld beeld. Met max. hoeveel concepten kunnen de 3000+ huizen gebouwd worden de komende 6 jaar? Lukt het met maximaal 10 typologieën ipv 30? En met 6?			
Besparingspotentieel 10-20%	€	Termijn 0 < 1jr	0 < 2jr
Hoe (geef concrete acties aan)			
Concept woning Dura Vermeer zijn te gebruiken. Concepten Ymere ontwikkelen (elementen badkamer, standaard afwerking etc.)			
Afhankelijkheid DV zou een issue kunnen zijn maar te ondervangen met afspraken mbt eigenaarschap/IP?			
Randvoorwaarden			
Ymere			
Kiezen en vasthouden. Conceptueel ontwikkelen / denkwijze omarmen en integreren. Vaste teams			
Hier wordt ook het punt van doorvertaling naar de uitvoerende teams bedoeld: adoptie en opschaling. Hier zijn middelen als CM Academy, communicatie, trainingen, van "BAU" → NieuwBAU"			
Co-maker			
idem			

Structuurontwerp

>10%

Digitalisering
&
Standaardisatie

>5%-<10%

Organisatie

>5%-<10%

Prefab
&
Modulair

>10%

Gemeente

>5%-<10%

Logistiek / Bouwplaats

>5%-<10%

Gezamenlijke inkoop

>5%-<10%

Groeikansen

>10%

Voorbeeldinterventies

STRUCTUURONTWERP

Een lean standaard startontwerp met substantieel lagere kostenbasis

- een (zeer) vroege betrokkenheid vd CM (idealiter vóór HBO besluit)
- architect: niet of later betrokken (en met strak kader)
- beperkt aantal ontwerpen (<3)
- vaste woontypen per doelgroep
- ontwerpen uitsluitend obv beschikbare componenten
- geen wijzigingen meer na P-besluit
- design & engineering naar voren

DIGITALISERING & STD-ISATIE

De onderlinge informatieuitwisseling vindt volledig digitaal plaats

- parametrisch ontwerpen & BIM360: ontwikkeling, ontwerp, realisatie, exploitatie obv één gedeeld model
- geautomatiseerd bouwprocesmgt.
- gezamenlijke personeelsplanning
- gemeenschappelijke kennisomgeving
- gemeenschappelijke data omg (CDE)
- gebaseerd op sectorspecifieke (keten)standaarden (DSGO, VISI, ISO, STABU etc.)

ORGANISATIE

Intensieve samenwerking in projecten obv vaste teams over organisaties heen

- vaste teams in projecten
- gebruikmaking van herkenbare, consistente en gedeelde processen
 - Co-makers specifiek
 - Iteratieve aanpak obv Agile,
 - Elimineren van waste obv Lean
 - Reduceren van fouten obv 6 Σ
- CoMkrs-Acad. training “samenwerken”
- gezamenlijke werving en / of gedeelde specialisten pool

PREFAB EN/OF MODULAIR

Vooraf geproduceerde elementen of modules en assemblage op locatie

- gebruik van standaard elementen en modules
- fabricage lokaal en assemblage op locatie
- keuze toeleveranciers met deze capability
- gebruik bio-based materialen (right to lay)

GEMEENTE

Terugbrengen gemeente kosten door efficiëntie en versnelling besluitproces

- reductie ABK kosten (parkeren, lages verkeersregelaars, huur terrein)
- minder stringente eisen (BEN etc.)
- de welstand “Privium bypass”: elimineren hoepels en goedkeuringen obv gevalideerde aanpak / ontwerp
- ...

LOGISTIEK / BOUWPLAATS

Gemeenschappelijk gebruik materiaal en machines door logistieke nub(s)

- schone emissievrije regionale bouwhub(s) (bufferlocatie)
- gezamenlijk cooperatief gebruik materiaal en materieel
- gedeeld transport / logistiek
- elektrificering van de bouwplaats
- automatisering inspectie / monitoring / beveiliging

GEZAMENLIJKE INKOOP

Inkoopsamenwerking op co-maker, op consortium, over woningcorp. niveau

- gezamenlijke inkoop van:
 - grondstoffen
 - bouwmaterialen
 - installaties (warmtepompen etc)
 - inzet van 3en (inspectie / benchmarks / adviseurs)
- opleggen van inkoopvoorwaarden aan leveranciers
- lange termijn volumecontracten

GROEIKANSEN

Betere benutting van bouwvolume / andere productiviteitsverbeteringen

- meer appartementen in bestaande volume
- meer productie tegen zelfde prijs
-

INITIATIEVEN VERANDERPROGRAMMA

BAU

1. Werken obv standaardcomponenten binnen woning / algemene ruimtes
2. Alle projecten digitaal inmeten en uitwerken (bij renovaties) – E2E BIM
3. Beperk bewonersvrijheid bij terugkeer
4. Overleg opstarten met gemeente t.a.v. vereenvoudiging doorlooptijd van vergunningen
5. *Werken met vaste teams*

NEU BAU

1. Werken conform structuurontwerp c.q. standaardconcepten
2. Ymere als assetmanager
3. Optimalisatie #woningen per bouwkevel
4. Koppeling investering aan exploitatie obv TCO
5. *Gemeenschappelijk inkoopbeleid*

PROJECTCHARTERS – PER INITIATIEF



Naam initiatief: <>

Naam initiatief	
Co-maker / Eigenaar	<wie is ervoor verantwoordelijk voor het initiatief? Organisatie + Eigenaar>
Projectteam + Rollen	<wie is betrokken en in welke capaciteit?>
Project Definitie	<huidige issues, waar gaat het fout / waar kan het beter?> <doelstelling, wat, wie, waarom, welke, hoe, waarmee>
Kritische Succes Factoren	<de cruciale gebieden waarop goede prestaties absoluut noodzakelijk zijn om de gewenste doelen te bereiken en het succes van het project te verzekeren.> KSF 1: (Beschrijving) - Belangrijk omdat (reden) - Hoe te meten (meetmethode) KSF 2: (Beschrijving) - Belangrijk omdat (reden) - Hoe te meten (meetmethode) KSF [n]:
BAU / Nieuw-BAU	<geef aan of het BAU of Nieuw-BAU is:> BAU: business as usual <ul style="list-style-type: none"> • Verbeteracties binnen bestaande organisatiestructuren en werkprocessen • Incrementeel / continu verbeteren (inbedden / borgen) • Korte termijn op te starten (< 3 maanden) • Binnen projecten (vervolgens breder over projecten heen) • Verdeling initiatieven over de verschillende partijen> Nieuw-BAU: Nieuw en disruptief <ul style="list-style-type: none"> • Meer experimenteren op basis van scenario's • Dit jaar op te starten, effecten op langere termijn zichtbaar • Impact waarschijnlijk groter dan BAU • Over projecten heen, incl. beheer & onderhoud • Verdeling initiatieven over de verschillende partijen
Deelnemende Partijen	<welke co-makers (niet zijn de eigenaar) of andere partijen (zoals gemeente of andere woco's) zijn er bij betrokken? Welke co-makers realiseren gezamenlijk deze besparing?>
Project Scope	<wat is in scope en wat is buiten scope?>
Beoogd Resultaat	<hoeveel absolute (€) en relatieve (%) besparing wordt hiermee gerealiseerd? En in welk jaar? (2025/2026/2027) en bij welke co-makers?>
OKR's	<wat zijn de OKR's (per kwartaal) waarmee de voortgang gemeten wordt?> OKR's (Objectives and Key Results) zijn een framework voor doelstellingen en resultaten dat helpt bij het stellen, communiceren en monitoren van doelen en resultaten binnen organisaties. OKR's bestaan uit twee delen: Objectives: kwalitatieve beschrijvingen van wat je wilt bereiken. De doelstellingen moeten ambitieus, inspirerend en actiegericht zijn. Key Results: kwantitatieve maatstaven die aantonen of het doel is bereikt. Ze moeten specifiek, meetbaar en tijdgebonden zijn. OKR 1) Doelstelling: wat je wilt bereiken (houd het kort en maak het duidelijk en inspirerend) 2) zoals gemeten door maximaal 5 belangrijke resultaten voor het volgende kwartaal ...
Producten (tussen- en eind)	<wat zijn de beoogde deliverables? Een besluit, geïmplementeerd proces, werkwijze nieuwe afspraken/contracten, softwareoplossing, ingevoerde standaard etc.>

Datum: <>

Naam initiatief: <>

Planning	<wat zijn de activiteiten op hoofdlijnen voor de komende 3 jaar?>		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3

Target Projecten 25/26/27	<op welke nieuwbouw en renovatie trajecten uit de (ver)bouwopgave worden de maatregelen uit het initiatief losgelaten (zie portfolio Ymere 2023-2029)?>		
Capaciteitsplanning	<hoeveel mensen/uren worden naar verwachting besteed? Welke kennis is nodig om het initiatief goed vorm te geven?>		
Project Budget	<welk budget/investering is nodig (denk aan licenties, inhuur experts, ontwikkelen dashboards) (NB ex uren, zie hierboven)?>		
Beschrijving Sprints	<wat is de inhoud van de eerste 3 sprints? (max 4 weken per sprint, max 3 maanden = 1 kwartaal = 1 OKR)> Iteratieve (agile) sprints, toegepast binnen project- en verandermanagement, zijn korte, herhaalbare werkperiodes waarin teams zich concentreren op het leveren van specifieke projectonderdelen of het doorvoeren van veranderingen. Deze aanpak is gebaseerd op het Agile-principe, dat flexibiliteit, samenwerking en klantgerichtheid benadrukt. In plaats van een volledig uitgewerkt plan voor de lange termijn te volgen, stellen teams in een iteratieve Agile-aanpak korte-termijndoelen en passen zij hun werkmethode aan op basis van voortdurende feedback en veranderende projectvereisten. Dit stelt organisaties in staat om sneller te reageren op nieuwe inzichten, kansen of obstakels, en bevordert een cultuur van continue verbetering en aanpassingsvermogen. Tijdens een sprint, die typisch één tot vier weken duurt, werken multidisciplinaire teams samen om de meest waardevolle verandering of projectoutput te leveren binnen de gestelde tijd. Aan het einde van elke sprint vindt een review plaats, waarbij het werk wordt gepresenteerd aan stakeholders, en een retrospectieve sessie, waarin het team reflecteert op het proces om verbeteringen voor de volgende sprint te identificeren. Deze cyclische aanpak zorgt voor een dynamische project- en verandermanagementomgeving, waarin planning en uitvoering hand in hand gaan met leren en aanpassen. Het maakt projecten niet alleen flexibeler en responsiever, maar verbetert ook de betrokkenheid van het team en de tevredenheid van de klant door de nadruk te leggen op open communicatie, transparantie en het vieren van bereikte mijlpalen.		
Sprint 1			
Sprint 2			
Sprint 3			
Project Risico's & Mitigatie	<wat zijn de belangrijkste risico's en wat is de mitigatie?>		
	Risico's	Maatregelen	
	
	
	
Versiehistorie	<welke versie van het document is dit en wat is de status?>		

Datum: <>



GEZAMENLIJKE OEFENING OBV 2 CASES

CASE 1 – ROERMOND (RONNIE)

- **Middelgrote gemeente** in Limburg (60K inwoners)
- **Ambitie:**
 - 1050 woningen te bouwen 2022-2030 obv woondeal
 - 300 voor Wonen Zuid, 300 voor Wonen Limburg uit beide sets 1 pilot project voor nieuwe werkwijze
- **Overtuiging:**
 - ambitie niet te halen als we het op de klassieke manier doen
- **Stakeholders:**
 - provincie, gemeente, woco, aannemers
- **“Bottlenecks”:**
 - Capaciteit bij vergunningen (omgevingsplan)
 - Zorgen bij stadsarchitect tav conceptueel bouwen (inflexibel)
 - Koudwatervrees wat minder na presentaties van NHBS en RVO



CASE 1 – ROERMOND (RONNIE)

- **Middelgrote gemeente** in Limburg (60K inwoners)

- **Ambitie:**

- 1050 woningen te bouwen 2022-2030 obv woondeal

Vraag: welke interventie(s) is/zijn nodig om 2 succesvolle pilotprojecten te realiseren met Roermond o.b.v. een fundamenteel andere werkwijze en hoe richten we dat in?

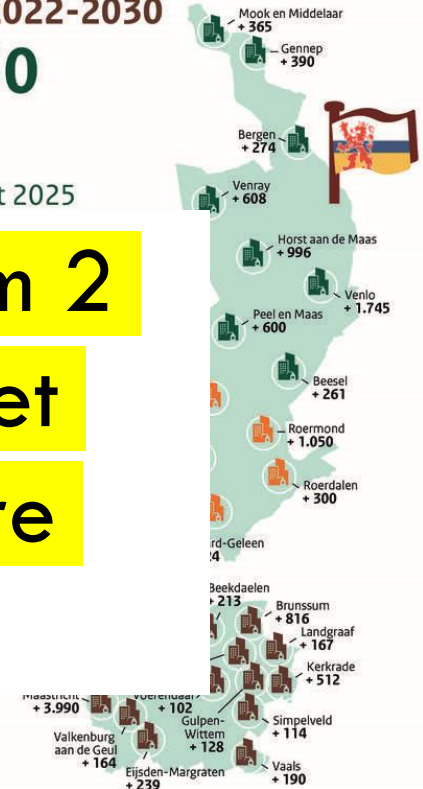
- **“Bottlenecks”:**

- Capaciteit bij vergunningen (omgevingsplan)
- Zorgen bij stadsarchitect tav conceptueel bouwen (inflexibel)
- Koudwatervrees wat minder na presentaties van NHBS en RVO

Woondeals Limburg 2022-2030

Leveren **26.550**
woningen op

waarvan 16.561 woningen tot 2025



CASE 2 – OUDER-AMSTEL (DAAN)

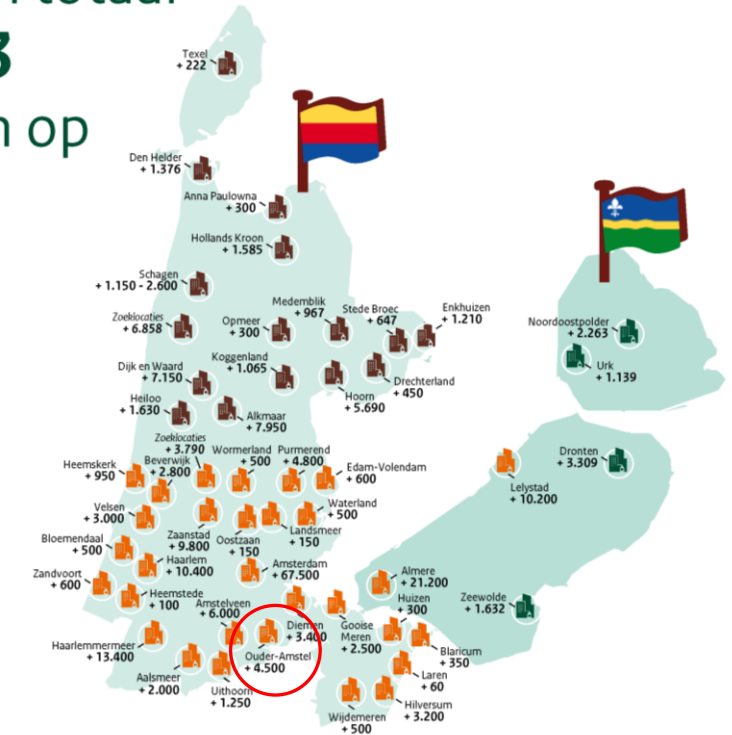
- **Kleine gemeente** in Noord Holland (14K inwoners)
- **Ambitie:**
 - 4500 (!) woningen 2022-2030
 - Realisatie 540 flexwoningen obv WBI regeling
- **Situatie:**
 - Geheel vastgelopen door verschillende agenda's en verwachtingen tussen partijen rijk/gemeente/woco etc.
- **2 Scenario's:**
 - Realiseren geoptimaliseerd plan met ca. 360 woningen 100% voor Ymere (zonder 35% studios)
 - Doorzetten huidig plan met 415 woningen ism andere corporatie (De Key)

Woondeals Noord-Holland en Flevoland

Leveren in totaal

223.343

woningen op



CASE 2 – OUDER-AMSTEL (DAAN)

- **“Bottlenecks”:**
 - Financiering; WBI toegekend, tweede wijzigingsverzoek, afwijzing, Stimuleringsregeling Flex en Transformatie (SFT) aangevraagd
 - RVB-woningen bleken niet haalbaar
 - Twee keer verkleining van het gebied en verlaging van het aantal woningen
 - Corporatie uit het project gestapt
 - Taakstelling opvang ontheemden
 - Wethouder die terughoudend is over flexwoningen
 - Opleverdatum



CASE 2 – OUDER-AMSTEL (DAAN)

- “Bottlenecks”:

- Financiering; WBI toegekend, tweede wijzigingsverzoek, afwijzing, Stimuleringsregeling Flex en Transformatie (SFT) aangevraagd

- RV

- Tw
va

- Co

- Ta

- W
flexwoningen

- Opleverdatum

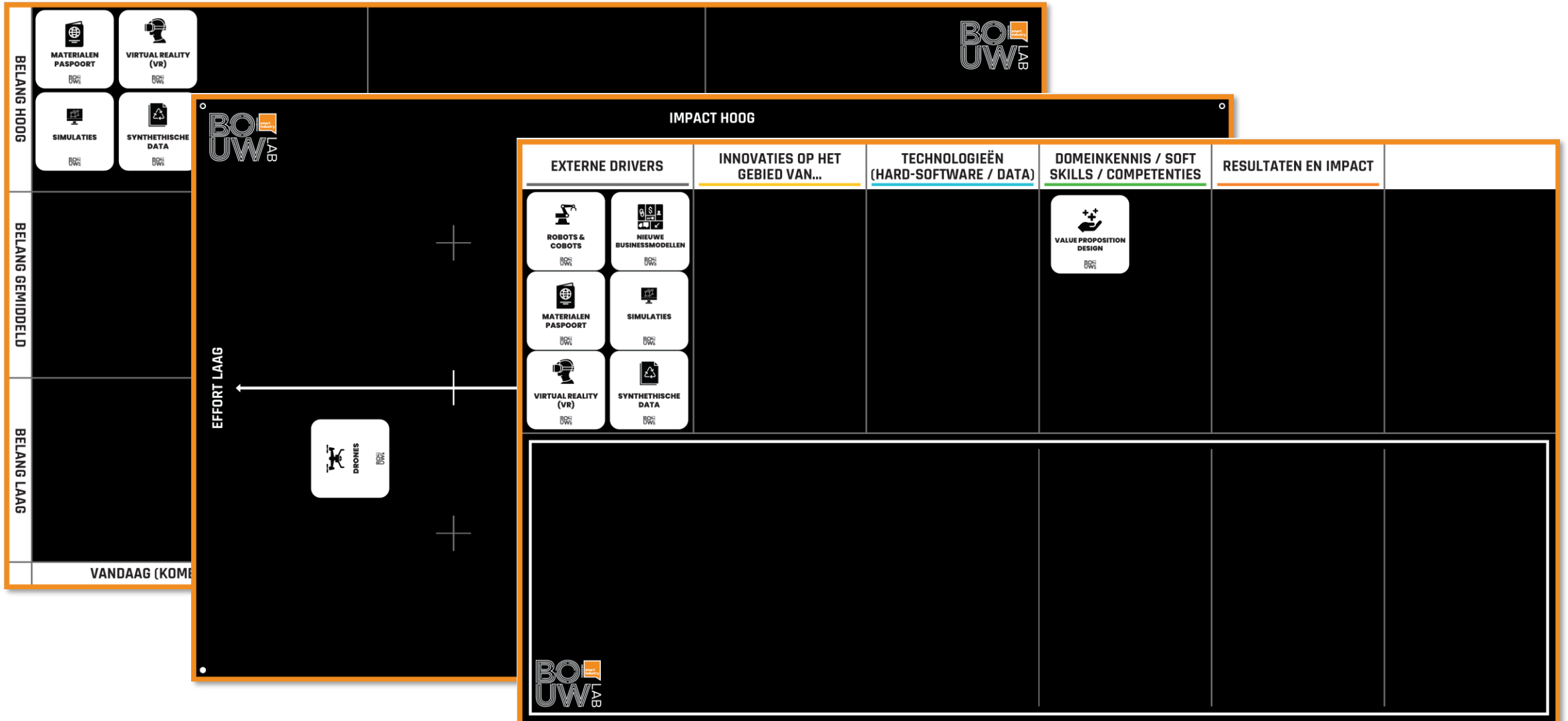
Vraag: welke interventies hadden de maakbaarheid / haalbaarheid transparant voor alle betrokkenen naar voren kunnen halen zodat deze situatie niet was ontstaan?



OEFENING – DE VERSNELLINGS-DIALOOG PER CASE

1. Leg de **externe drivers** van een gemeente neer
2. Leg de **belangrijke ambities** van een gemeente neer
3. Bedenk **welke innovaties/interventies** er nodig zijn om de ambities te behalen
4. Stel vast **welke technologie** (data, hardware, software) daarvoor nodig is
5. Stel vast **welke kennis, kunde, ervaring** (domeinkennis, softskills, organisatie verandering) daarbij van belang is
6. Bepaal de meest kritische **bottlenecks** / belemmeringen

ONDERDELEN (1/2)



ONDERDELEN (2/2)

**EXTERNE
FACTOREN**

INNOVATIE

**TECHNO-
LOGIEEN**

**DOMEIN &
SOFTSKILLS**

**RESULTAAT /
IMPACT**



**(EU) WET &
REGELGEVING
(EGD / FF55 / WKB)**



**REALISATIE
WOONDEALS**



**PARAMETRISCH
ONTWERP
PROCES**



**PARAMETRISCH
ONTW.
PLATFORM**



**WERKEN OBV
PARAMETRISCH
ONTWERP**



**GEBREK AAN
TECHNISCHE
KENNIS**



Voorbeeld "vilties"

EXTERNE FACTOREN

- Woningsschaarste: 1M nieuwe toekomstbestendige woningen nodig in 2030 waarvan 2/3e in Sociale huur en middensegment
- Verduurzaming 2.5M woningen in 2030 (met focus op de 1.5M urgente)
- 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af in 2050
- Wet en regelgeving:
 - duurzaamheid (Green Deal, Fitfor55, NOx)
 - WKB
 - ZZP'ers in de bouw
 - Omgevingswet (participatie)
- Tekort aan arbeidskrachten (-8K)
-

INNOVATIE

- Parallel plannen, dat wil zeggen randvoorwaarden invullen die nodig zijn om (nagenoeg) alle werkzaamheden tegelijkertijd op te pakken.
- Kortcyclisch werken (scrummen)
- Open informatie delen
- 2 x Formele besluitvorming (mandaat en toets aan mandaat). Tussendoor 100% transparantie in informatiedelen.
- Industrialisatie bouwproces.
- Adaptief programmeren, dwz bandbreedte gebruiken in programma adhv stresstest

TECHNOLOGIEEN

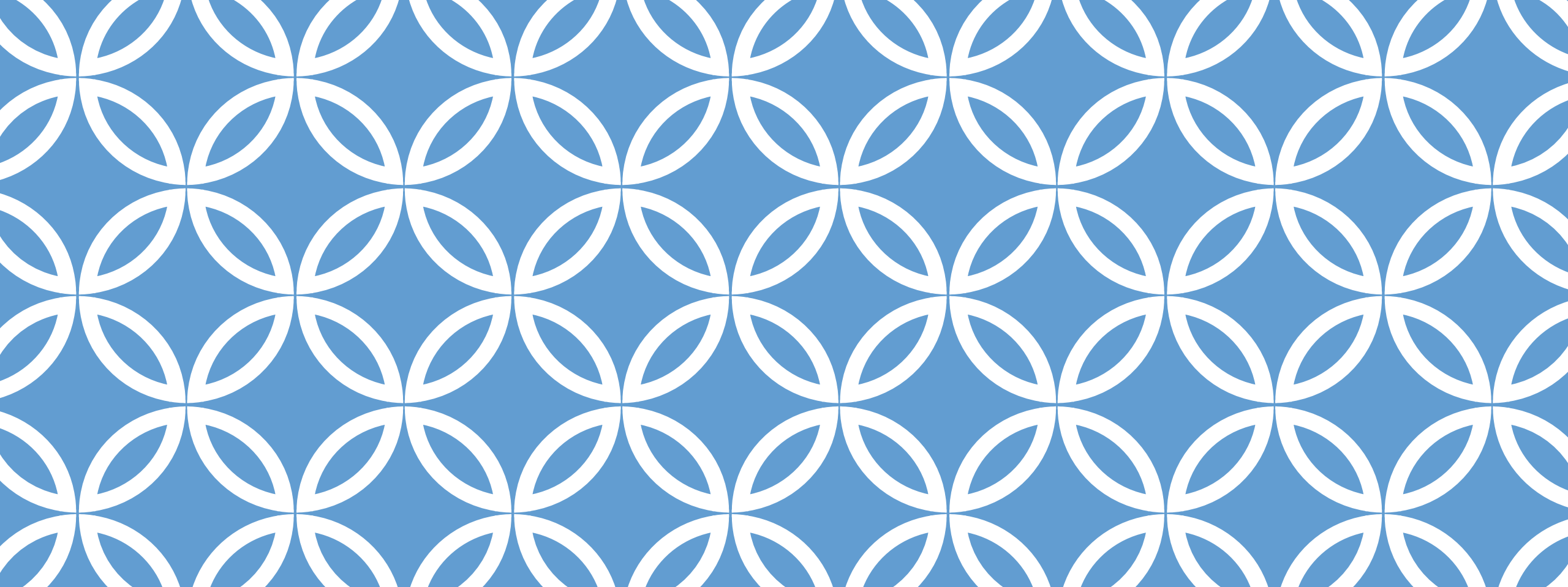
- Parametrisch Design
 - Gebied, Wijk, Complex, Woning
- BIM360
- Realtime asset visualisatie
- CDE bouw informatie
- Collab platforms voor kennisuitwisseling
- Planningssoftware voor projecten
- Simulaties van scenarios
- AR/VR
- AI/ML/LLM's

DOMEIN & SOFTSKILLS

- Kennis gemeentelijk / provinciale besluitvorming
- Kennis bouwproces
- Procesverbetering
- Verandermanagement
- Agile / Scrum principes (kortcyclisch empirisch leren)
- Design Thinking
- Process (back) engineering
- BIM modellering
- Parametrisch Design & analyse
- Datagedreven besluitvorming
- Management by exception

RESULTAAT / IMPACT

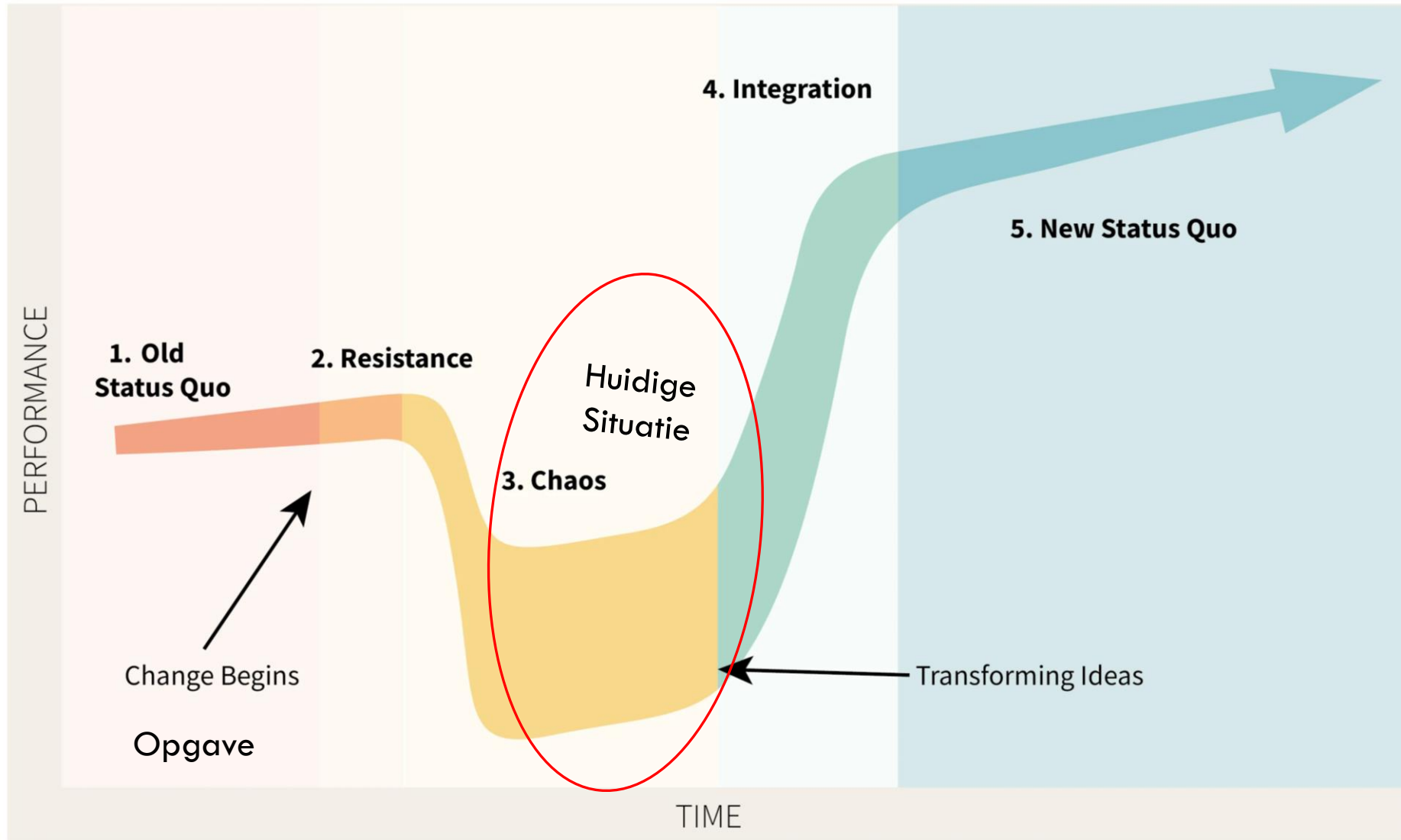
- Versnelling besluitvorming van 6 naar 2 jaar (met tot 50% minder capaciteit en grotere slagingskans)
- Eliminatie vertraging door:
 - Goede planning
 - Andere manier van werken
 - Open participatie
 - 2 x Besluitvorming (door helder mandaat en goede informatiedeling)
 - Ketenafstemming
- Ambities Roermond?
- Ambities Ouder-Amstel



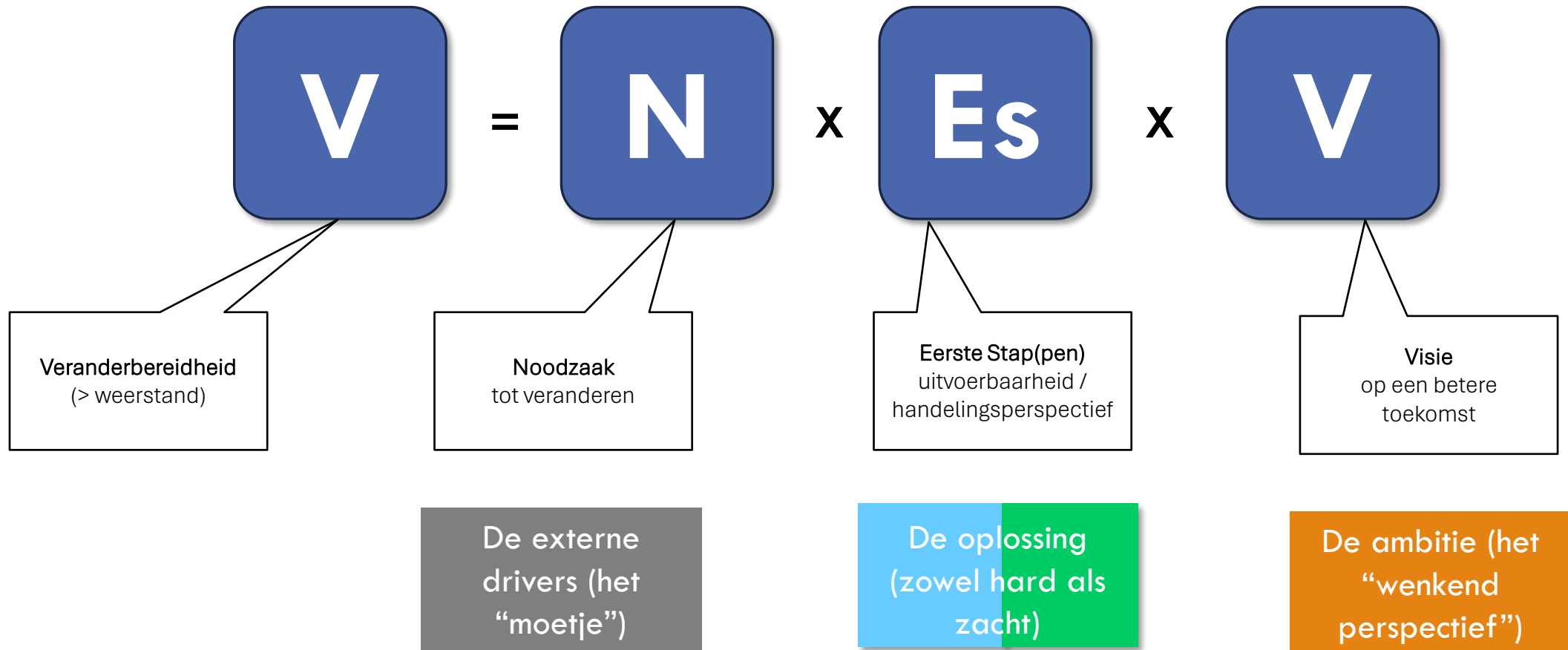
VERSNELLINGSDIALOOG EN VERANDERMAGEMENT

Waarom werkt de Versnellings
Dialoog?

VERANDERING VEREIST LEF

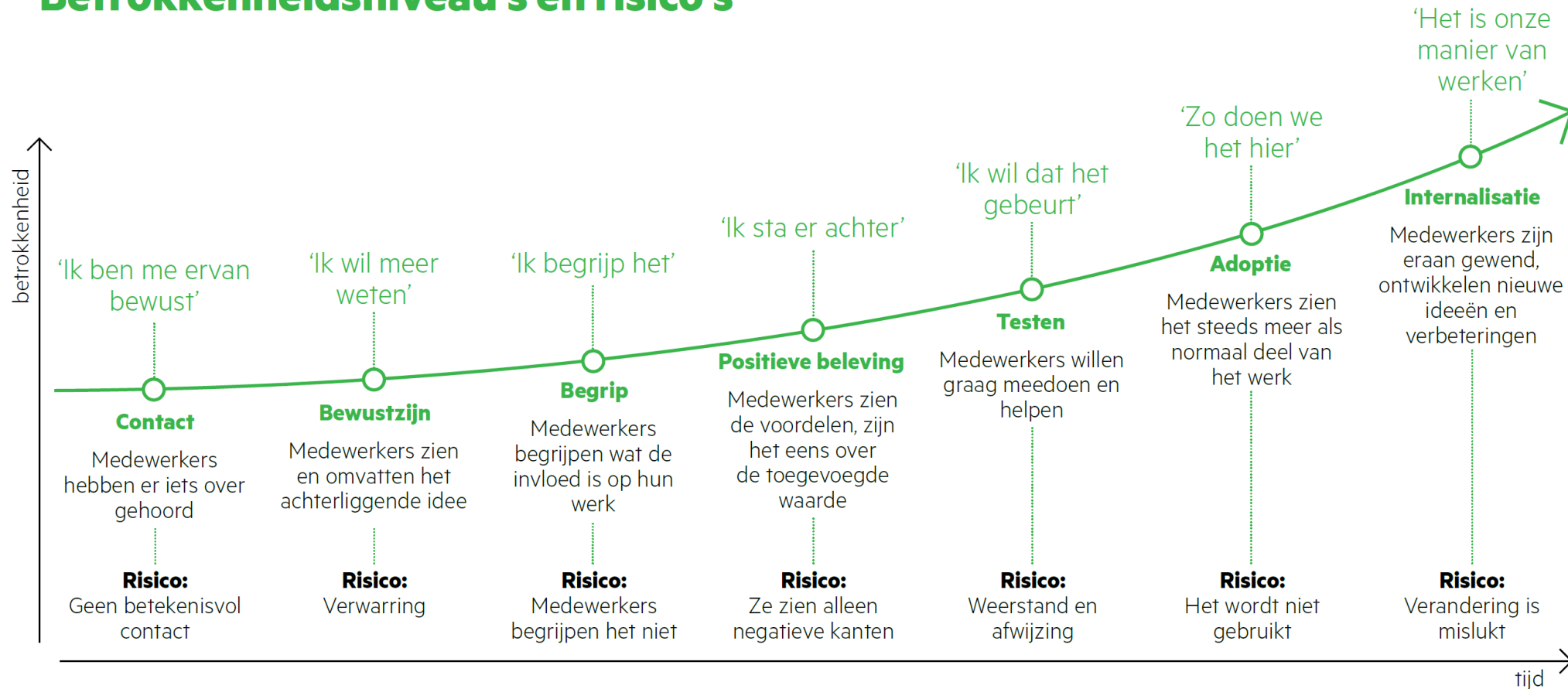


WANNEER KAN VERANDERING SLAGEN?



ADOPTIE – COMMITMENT CURVE

Betrokkenheidsniveau's en risico's



Bron: Commitment curve van Daryl Conner

HOE? INTERVENTIES OBV GEDRAGSMODEL

GEMAK

Hoe makkelijk is het gewenste gedrag?

Welke kennis ontbreekt of kan helpen?

Welke vaardigheden zijn nodig?

Welke hindernissen moeten genomen worden?

Is er laagdrempelig hulp beschikbaar?

WEERSTAND

Op welke manier werkt het doelgedrag spanning op?

Voelt het doelgedrag als opgedrongen? (NIH)

Hoe makkelijk is uitstelgedrag?

Wordt er geluisterd en gehandeld naar feedback?

Wat zijn de (ir)rationalere tegenargumenten?

NORMEN

Zijn normen duidelijk vastgesteld / gecommun.?

Welk gedrag wordt goedgepraat?

Hoe worden medewerkers daarop aangesproken?

Is er verschil tussen formele & persoonlijke normen?

Wat doet de meerderheid?

MOTIVATIE

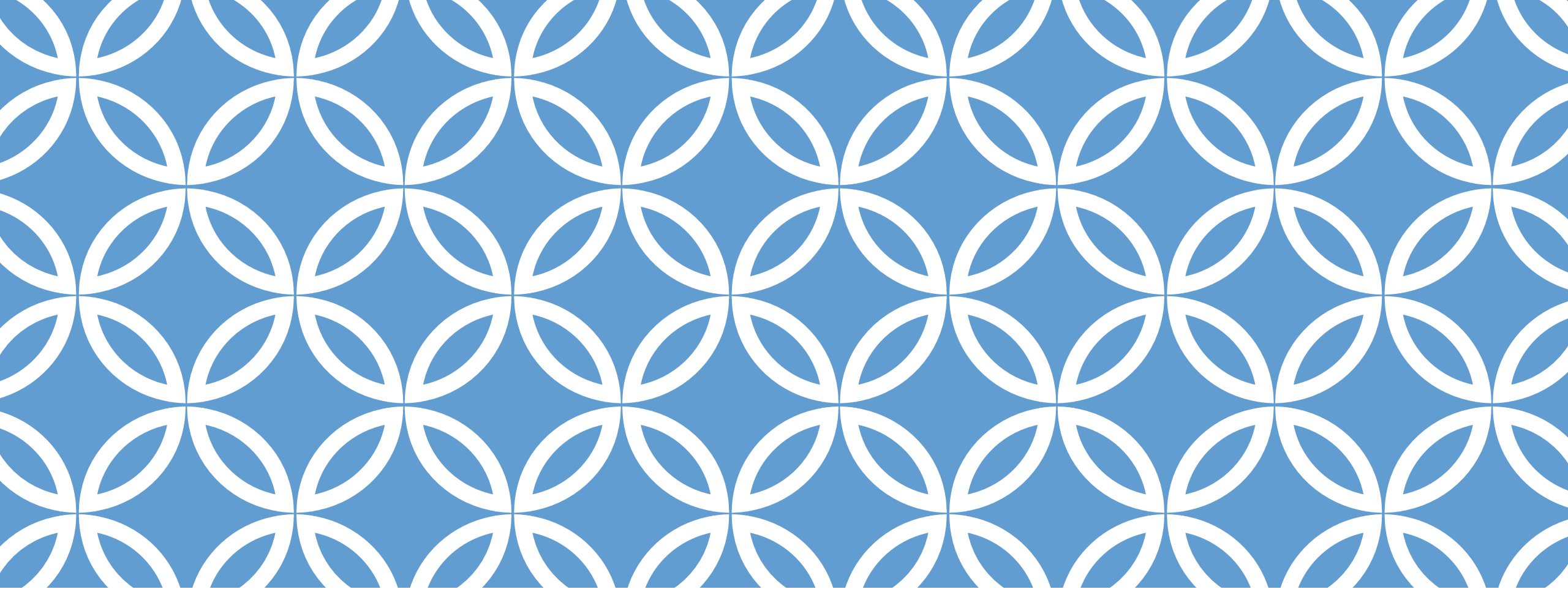
Is het duidelijk "what's in it for me"?

Wordt het gewenste gedrag (zichtbaar) beloond?

Wordt het ongewenste gedrag geaddresserd?

Welke kennis ontbreekt of kan helpen?

Is de gewenste optie ook de meest aantrekkelijke?

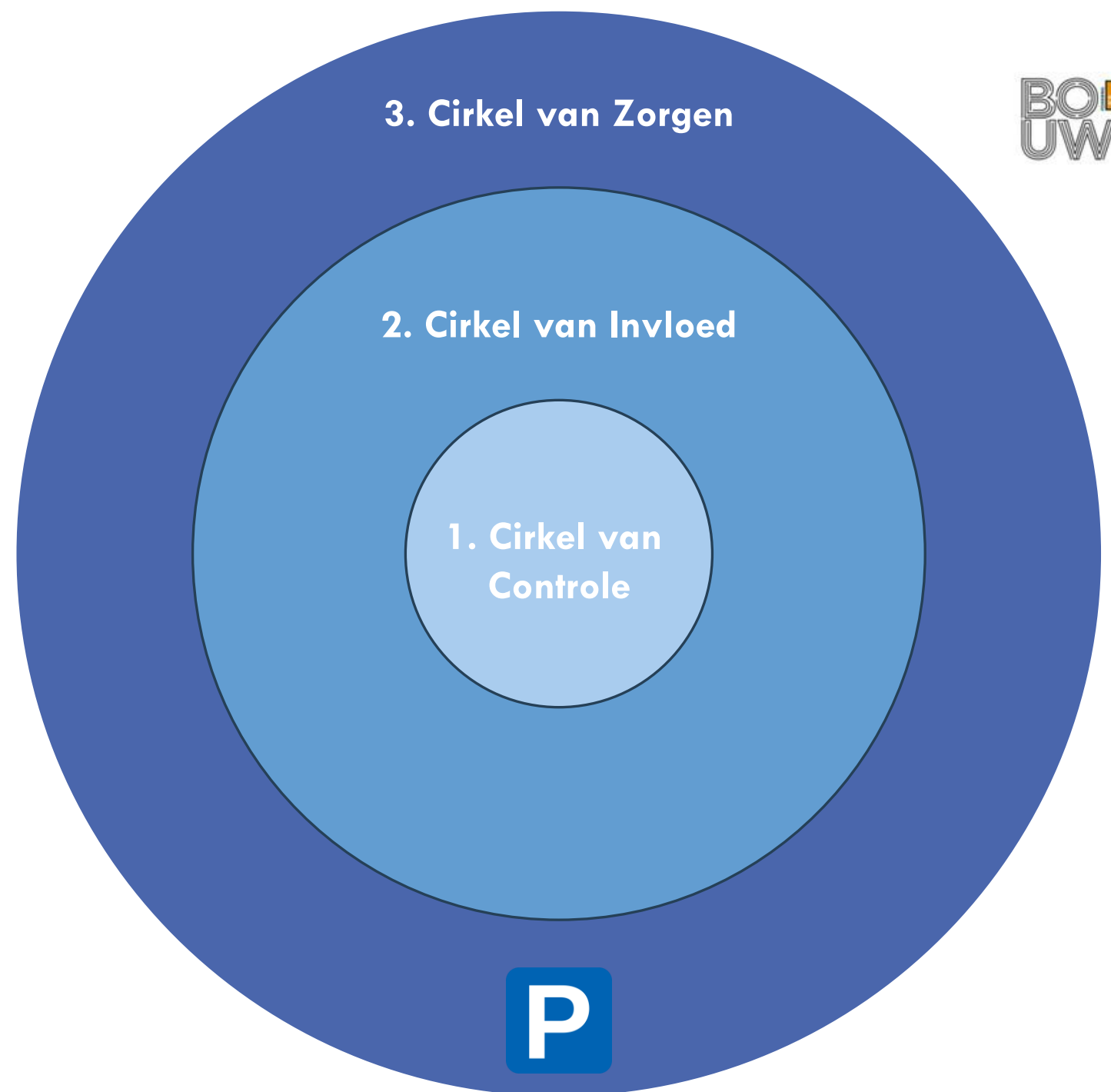


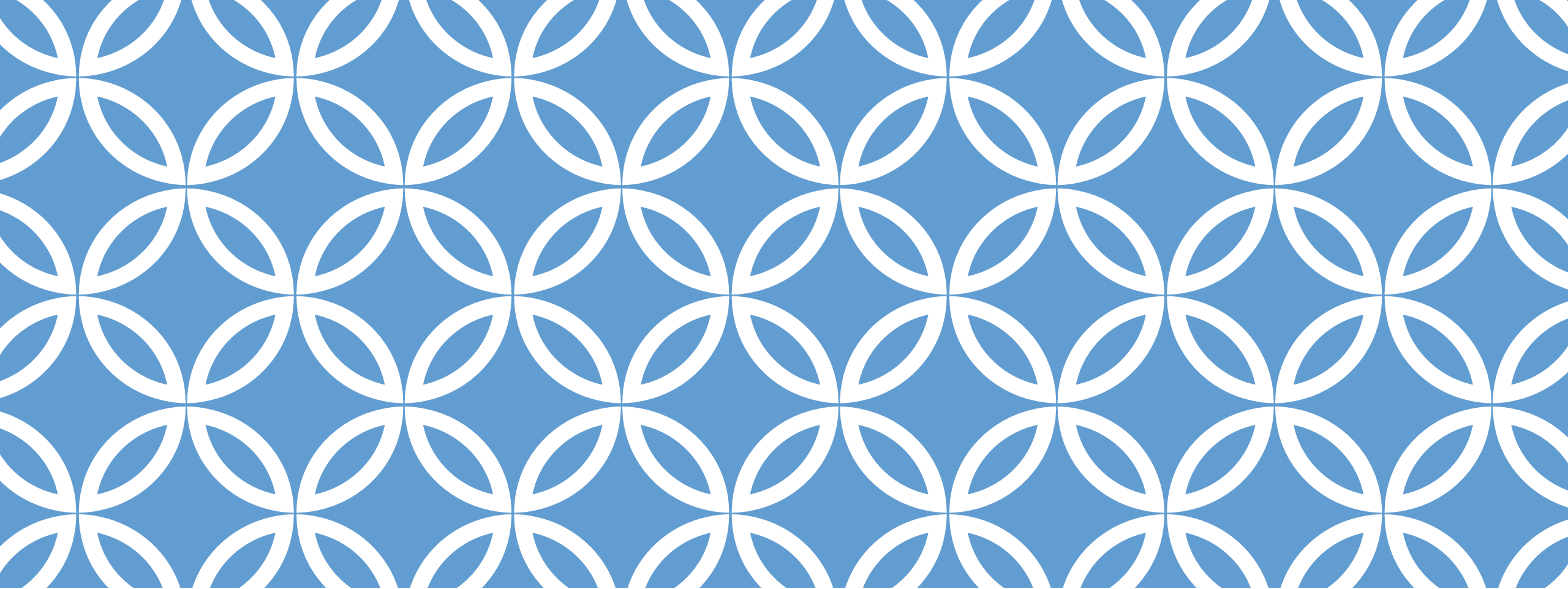
CIRCLE OF INFLUENCE VS CONCERN

BELEMMERINGEN

Stappen

- Inventariseer de belangrijkste belemmeringen
- Plot ze in het model
- Formuleer mitigerende acties voor issues in ring 1
- Bepaal welke zaken waar te beleggen in ring 2 en parkeer vervolgens
- Parkeer ring 3 in zijn geheel





DASHBOARD

Wat leggen we getalsmatig vast

Woondeals Gelderland 2022-2030

bruto te realiseren woningen
 Sleutelprojecten
 Woningen door woningcorporaties

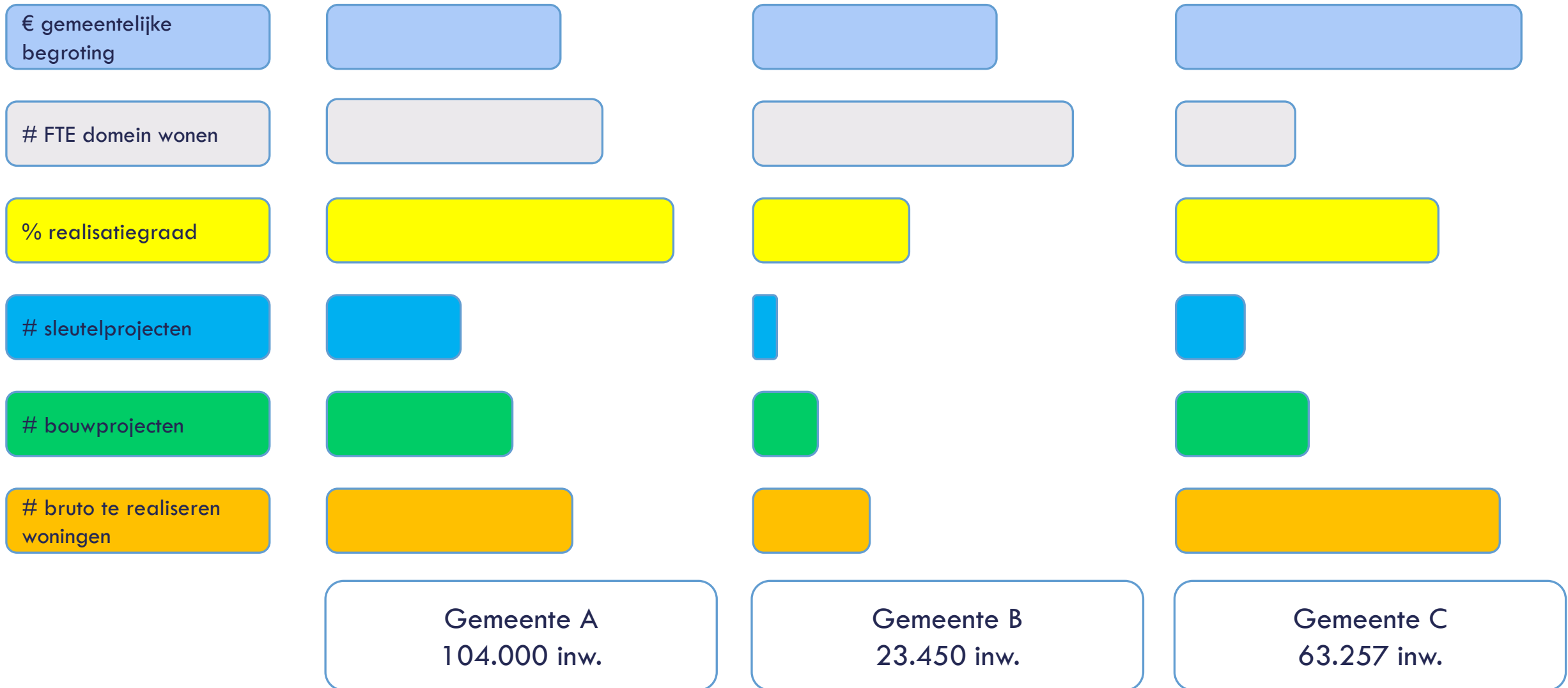
		Woondeals Gelderland 2022-2030																														
		Foodvalley 25.383							Noord-Veluwe 12.740							Rivierenland 12.940							Stedendriehoek 17.229									
		Foodvalley							Noord-Veluwe							Rivierenland							Stedendriehoek									
		5.380	7.000	3.857	841	2.750	431	324	4.800	764	1.508	5.557	1.134	1.380	994	1.403	1.300	1.988	1.454	1.396	2.208	1.980	1.070	1.544	8.838	1.058	1.843	1.010	1.219	921	2.340	
3.650	5.750	3.885	450	3.900	100		4.150	225	819	3.210	760	1.100	300	1.540		1.895			1.900	1.700			5.800	630	825	355	760	900	1.550			
1.150	1.762	728	237	814	106	67	1.278	225	238	1.331	534	250	200	381	388	594	485	335	525	587	332	371	2.775	342	639	404	260	270	736			
	meervoudig	Barneveld	Ede (G)	Nijkerk (G)	Scherpenzeel (G)	Wageningen (G)	Rhemen (U)	Renswoude (U)	Veenendaal (U)	Elburg	Ernao	Harderwijk	Hattem	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Buren	Culenburg	Maasdriel	Nederbetuwe	Tiel	West Betuwe	West Maas en Waal	Zaltbommel	Apeldoorn	Brunnen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	
Rhenam Wonen	1					X																										
Veenvesters	1							X																								
de Woningstichting Wageningen	1				X																											
Woningstichting Nijkerk	1			X																												
Idealis	2		X		X																											
Stichting Woonstede	2		X																													
Mooiland	3	x	X		X																					X						
Gem. Woningbedrijf Renswoude	1						X																									
Omnia Wonen	4	x							X	X	X																					
Woningstichting Putten	1														X																	
Triada	3	x										X															X	X				
LWCOON	3								X	X	X																					
deltaWonen	0																															
Vechtdal Wonen	1								X																							
Wonincorporatie De Woonplaats	2																															
ProWonen	3																															
Sité Woondienst	1																															
Woningbouwereniging Gelderland	5	x			X																											X
Woningcorporatie Portaal	3	x		X																												
SSH&	2																															
Talis	2																															
Woonwaarts	1																															
Woningbouwereniging De Eenvoud	1																															
Volkshuisvestiging Arnhem	1																															
Vivare	1																															
Habion	1																															
Woningstichting Heteren	1																															
Woonstichting Valburg	1																															
De Kernen	3	x																					X	X								
Stichting Wooncentrum De Driestad	1															X																
KleurrijkWonen	1																				X											
Thius	1																					X										

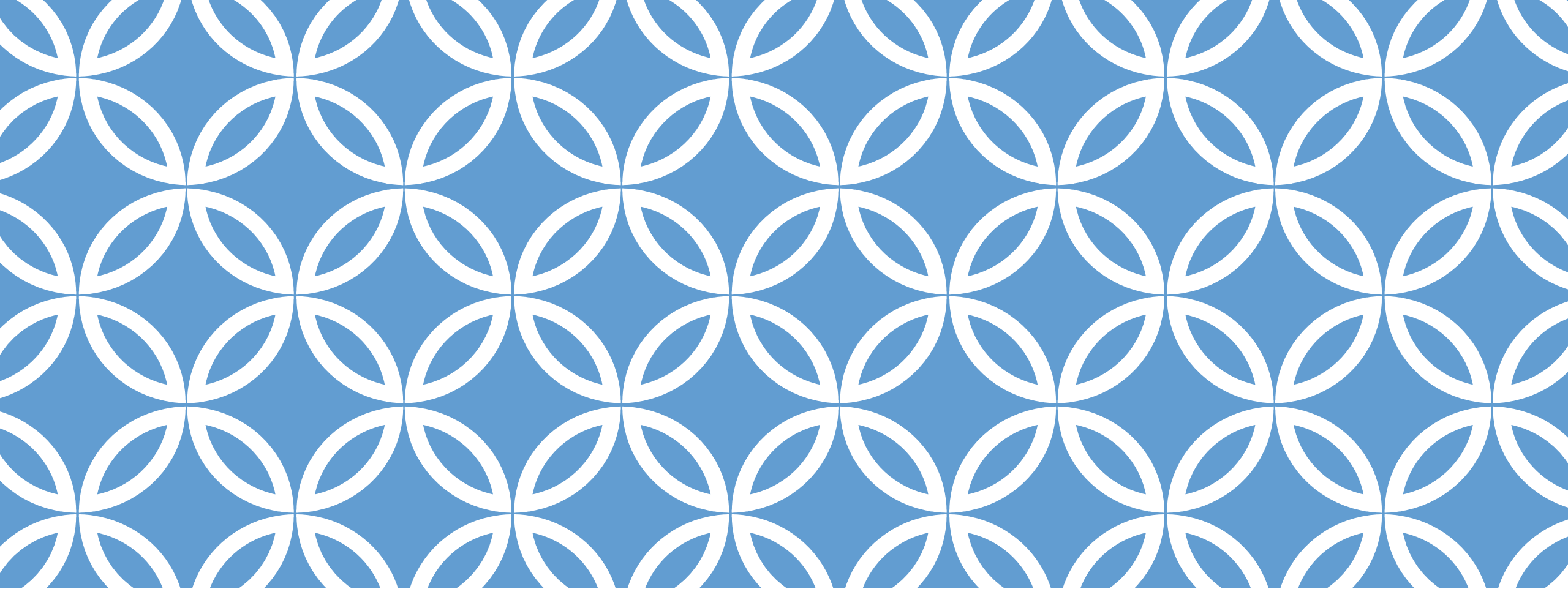
Bestuurlijke complexiteit van woondeals

DASHBOARD VOOR STAKEHOLDERS

BZK	BZK	VNG	Aedes
Voortgang bouwopgave # gemeenten, # projecten, # woningen	Voortgang bouwopgave # gemeenten, # projecten, # woningen	Voortgang bouwopgave # gemeenten, # projecten, # woningen	Voortgang bouwopgave # gemeenten, # projecten, # woningen
# versnellingsstafels	Besteding van de middelen € subsidies	# woondeals	# woningcorporaties
# versnellingsdialogen	Aantal gemeenten / woningcorporaties dat gebruikt maakt van de middelen	Overzicht inhoudelijke thema's waar gemeenten mee worstelen (gezamenlijke bottle necks)	Verhouding nieuwbouw / renovatie
	Aantal betrokken woondeals	Overzicht best practices	Verhouding sociale woningbouw / middenhuur
			Voortgang verduurzaming

BENCHMARK VOOR STAKEHOLDERS - % VERGELIJKING





VILTJES VERSNELLINGSDIALOOG BZK