

**AUTHOR:**

Joëlle van der Gaag (S1083075),  
Radboud University Nijmegen

**SUPERVISORS:**

Arnoud Lagendijk (Radboud University)  
Alexander Joordens (Metafoor)

# BUILD FASTER? START EARLY

The potential of early allocation as a solution for  
accelerating the housing development process

ERMELO, AUGUST 1, 2023

## **Build faster? Start early**

The potential of early allocation as a solution for accelerating the housing development process

Author:

Joëlle van der Gaag (S1083075)

Master Human Geography, Radboud University Nijmegen

[joellevandergaag@hotmail.nl](mailto:joellevandergaag@hotmail.nl)

Supervisors:

Arnoud Legendijk (Radboud University)

Martin van der Velde (Radboud University)

Alexander Joordens (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling)

Ermelo, August 1, 2023

## Preface

Dear reader,

Here in front of you lies my master's thesis for the Radboud University's master's program Human Geography, specialisation New Economic Geographies, Ecologies and Business Innovation. This is the result of months of research, which have almost entirely been spent during my internship at Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. This internship has been of great value for me. It has taught me a lot, and has properly introduced me to the housing crisis and the problems associated with the acceleration of the housing development process. It has been frequently discussed on the news, but now I also understand which influences, processes and regulations play a role in this, which gives me a clearer overview of the whole issue.

I would like to thank my colleagues from Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling for the past months, in particular I would like to thank Alexander Joordens for the guidance and support. I would also like to thank Arnoud Lagendijk and Nicole Kuijf for the monthly feedback and advice.

Furthermore, I would like to thank everyone who has participated in my research by filling in a survey or by taking part in an interview or conversation. In particular, I would like to thank Mattijs Rommelse, Niels Dekker, Julian Gelens and Erik Berkelmans for taking the time to answer all my questions. Your experiences and insights have been essential to this research.

Joëlle van der Gaag

Ermelo, August 2023

## Summary

The Netherlands is facing a housing shortage. The goal is to build 100,000 houses a year to address this issue, but this has not succeeded in recent years, and will likely still not be met in the coming years. In 2021, for example, the Dutch housing stock only increased by 77,000 houses. Of these, 10,500 homes came from transformations of buildings without a residential function. Despite sufficient housing plans to resolve the housing shortage, they are not being implemented promptly. The average housing development process takes approximately ten years, while transformation projects can be completed in three-quarters of that time. Nevertheless, both processes can still be significantly accelerated, and that is also necessary to solve the housing shortage.

The housing development process can be accelerated by focusing on improving the capacity, flexibility, knowledge, and communication within the governmental organization.

- **Capacity:** many governmental organizations struggle with a shortage of capacity. To solve this, provinces often establish flex pools, allowing municipalities to temporarily hire additional capacity when needed. Furthermore it is important for governmental organizations to prioritize specific housing development projects. By assigning the available capacity to a few selected projects instead of assigning to all the projects in the region, the selected projects can be finished early.
- **Flexibility:** this concerns both flexibility of the building as flexibility in law and regulations. Flexibility of the building concerns the building being easily adaptable to future wishes and functions. This is mainly something that should be considered in the design phase of the project. Flexibility in law and regulations means that there should be provided space for new developments. An accumulation of regulations and demands which the project should comply to can delay the entire project. Implementing for example a flexible framework or adopting flexible zoning can facilitate the rapid realization of projects that align with the governmental organization's goals but may not fully comply with all existing regulations.
- **Knowledge:** knowledge within governmental organizations is often lacking. This concerns first of all knowledge about acceleration and knowledge about the housing development and transformation processes. This lack of knowledge can be solved by the hiring of experts. Secondly, there is a lack of knowledge about the progression of ongoing projects in the area. Thirdly, insight in potential locations for housing development and transformation is missing. To solve these last two problems, governmental organizations often put together a map or a dashboard showing potential and current projects in the area.
- **Communication:** this concerns both the collaboration with involved parties and the participation of local residents. Collaboration is considered to be the most important acceleration measure by the questioned governmental organizations: every involved party holds a piece of the puzzle to the quick and good realization of housing development projects, and only together this can actually be accomplished. However, it is important that this collaboration is only sought with involved parties that are reliable and interested in a long-term collaborative relationship, and not with involved parties who are only interested in personal gain. Also participation is important in acceleration: if this happens well, it saves on objection- and appeal procedures. Furthermore, participation could even improve the quality of the plan itself. However, clear communication on expectations is essential, as participation should not be mistaken for taking part in decision-making.

My internship organization Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling believes that accelerations can also be accomplished through the early allocation of transformation locations, however it is rarely explored in practice or literature. The process of early allocation has the potential to considerably accelerate transformation projects, as one does no longer have to wait for time-consuming processes, trajectories and investigations. However, early allocation is also very complex, time-intensive and risky, which is why it is rarely used in practice to accelerate. For successful early allocation, factors like the degree of flexibility, the land ownership, communication, knowledge and finances should be well taken into account. Furthermore, the effectiveness of this process may vary among governmental organizations: every governmental organization is different and works in its own way. Early allocation is one of many possible solutions and certainly not a one-size-fits-all remedy. Considering the time-consuming and complex character of early allocation, the primary strategy to accelerate remains to focus on a combination of knowledge, communication, flexibility and capacity.

## Table of contents

Preface.....	3
Summary .....	4
List of figures .....	8
Glossary .....	9
Introduction.....	10
Methodology .....	14
Literature review .....	15
Survey.....	15
Interviews .....	17
Conversation with Metafoor employee.....	19
Research results.....	20
Literature review and theoretical framework .....	20
Acceleration of housing development.....	20
Adaptive reuse.....	26
Early allocation .....	27
Conclusion .....	28
Survey.....	28
Interviews and conversation .....	29
Interview municipality of Rotterdam.....	29
Interview province of Zuid-Holland.....	30
Interview municipality of Breda .....	31
Conversation Metafoor.....	32
Conclusion .....	33
Findings .....	35
Sub-question 1: how can transformation locations be allocated early by Dutch governmental organizations?.....	35
Sub-question 2: how can Dutch governmental organizations accelerate the adaptive reuse process through the early allocation of transformation locations? .....	37
Sub-question 3: which factors impact the success or failure of this process? .....	37
Sub-question 4: what are Dutch governmental organizations already doing to allocate early or to accelerate adaptive reuse and how could they improve?.....	39
Conclusion .....	41
Discussion and recommendations.....	43
Bibliography.....	44
Appendix 1: Interviews.....	56

Interview structure .....	56
Conversation structure .....	57
Transcribed interviews.....	58
Interview gemeente Rotterdam .....	58
Interview provincie Zuid-Holland .....	65
Interview gemeente Breda .....	70
Gesprek Metafoor .....	76
Appendix 2: Case studies.....	83
Municipalities .....	83
Provinces .....	87
Appendix 3: Survey.....	93
Distributed survey .....	93
Survey results .....	95

## List of figures

Figure 1: Hypothetical Model .....	11
Figure 2: Conceptual Model .....	12
Figure 3: Thesis Structure .....	13
Figure 4: Data collection .....	14
Figure 5: Methodology .....	14
Figure 6: Link between the literature review and survey .....	15
Figure 8: Link between the survey and interviews .....	17
Figure 11: Legal flexibility instruments .....	23
Figure 12: Governmental organization respondents survey .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
Figure 19: Interview municipality of Rotterdam (Rommelse, 2023) .....	30
Figure 20: Conclusions interview province of Zuid-Holland (Dekker, 2023) .....	31
Figure 21: Conclusions interview municipality of Breda (Gelens, 2023) .....	32
Figure 22: Conclusions conversation Metafoor (Berkelmans, 2023) .....	33
Figure 22: Data processing .....	35
Figure 23: Revised Conceptual Model .....	41
Figure 12: Governmental organization respondents survey .....	95
Figure 13: Do respondents have to deal with acceleration in their work? .....	96
Figure 14: Influence factors on acceleration .....	96
Figure 15: Wat are the respondents already doing to accelerate? .....	96
Figure 16: Effectiveness of measures .....	96
Figure 17: Measures to accelerate additionally .....	96
Figure 18: Measures to not accelerate additionally .....	96

## Glossary

**Adaptive reuse:** the transformation of existing real estate to a function that is significantly different from the current function (Arfa, Lubelli, Zijlstra, & Quist, 2022). In the context of this thesis, this concerns buildings without a residential function that transform to housing.

**Early allocation:** assigning a different function to an existing building, well in advance of the intended start of the process, to avoid lengthy procedures during the adaptive reuse process.

**Inner-city transformation:** transformation concerns the rearrangement of an area or the conversion of a building to accommodate a new function (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, ND). When such transformations take place within the existing city, rather than expanding the city's boundaries, this is called inner-city transformation.

**Infill location:** locations within existing urban areas that are vacant or undeveloped plots that become available, which can be used for other functions such as housing (Rigina, 2020).

**Not In My Back Yard (NIMBY):** People have a double standard when interventions take place in their immediate environment. They are often in favour of such an intervention, as long as it is not in their own backyard (Infrasite, 2010). For example, many people are in favour of windmills, but they do not want them in their own environment.

**Participation:** Participation is a process in which individuals, groups and organisations influence and share control over collective issues, decisions or services that affect them (Kennisknooppunt Participatie, ND).

**Zoning plan:** a legally binding document in which the possibilities for the usage and building within an area are determined. A zoning plan consists of rules, an explanation and a visualization, often a map, in which is precisely worked out what is and what is not permitted in a specific location (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ND).

## Introduction

My name is Joëlle, I am 24 years old and I still live with my parents. This is not voluntary; I would like nothing more than a place for myself, nice and close to my work in an attractive neighbourhood. Unfortunately, I'm not the only one. There are very few options available, and everything within my budget is either already taken or highly competitive, making it nearly impossible to find a house these days.

I am not the only one who finds themselves in such a situation; the whole of the Netherlands is in a housing crisis and housing is hard to come by. Demand far surpasses supply (CBS, 2022a), leading to continuously rising prices (DNB, ND); the highest bidder usually gets the house (Vereniging Eigen Huis, ND). To address this crisis, additional homes are needed quickly (Bijenveld, 2016). The Netherlands needs to add a total of 900,000 homes by 2030 (Rijksoverheid, ND). However, this is easier said than done.

Despite the clear urgency the Netherlands has failed to meet the target for the number of homes added in recent years (RTL Z, 2022), and this trend is not expected to change in the coming years (Berkelmans, 2023). Where the goal is to build 100,000 houses a year (Berkelmans, 2023), the Dutch housing stock has for example increased by only 77,000 homes in 2021 (BNR, 2022). Of these, 10,500 homes came from transformations of buildings without a residential function (CBS, 2022c). While there are sufficient housing plans to address the shortage (Rijksoverheid, 2021), these are not being implemented or are not being implemented quickly enough (Provincie Noord-Holland, 2017). There are various reasons for this, such as the shortage of personnel in the construction industry, developers who are waiting for better times (Buitelaar, 2019) in which they can make more profit (Berkelmans, 2023) and delays caused by, among other things, objection procedures (Wolff, 2020). The corona and nitrogen crises have also caused delays (Ollongren, 2020). At the same time, partly due to the arrival of refugees (Ten Wolde, 2022) and other migrants (Transport Online, 2022), the demand for housing is only increasing (Svejvig, Geraldi, & Grex, 2019). The Dutch population is growing, and these people urgently need housing that doesn't yet exist. Something has to change, and quickly.

The solution to the housing shortage seems to lie in speeding up the entire housing development process. The entire housing development process currently takes about ten years (Rijksoverheid, 2023). Transformation projects only require three-quarters of this time (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007), yet both processes can and should be significantly accelerated. By accelerating, more homes can be added to the stock in a shorter time (Grosbellet, 2014). However, the question is how this acceleration can be achieved.

A lot of time can be saved by transforming existing buildings into homes. This process is better known as "adaptive reuse" and involves the transformation of a building into a function that differs significantly from the current function. In the case of this thesis, it concerns the transformation of non-residential buildings into buildings with a residential function (Arfa, Lubelli, Zijlstra, & Quist, 2022). The average developer has always preferred demolition and new construction over adaptive reuse because they saw the old buildings as too old or too inefficient (Bullen & Love, 2009), when this doesn't even have to be the case. In the Netherlands, for example, 9,925 buildings were demolished in 2021 (CBS, 2022b), while adaptive reuse could still have been a real alternative for several of these buildings. Fortunately, adaptive reuse has been gaining popularity in recent years (Elsorady, 2014), as these projects appear to be cheaper (Aigwi, Egbelakin, & Ingham, 2018), more sustainable (Sanchez & Haas, 2018), more flexible (Bullen & Love, 2011) and faster (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007) than demolition and new construction projects. However, adaptive reuse also has to do with barriers that

slow down. Think, for example, of lengthy objection procedures (Fréson, 2018), defects in the building itself, non-compliance with, for example, rules for fire safety (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007) or asbestos (Bullen & Love, 2009) or additional procedures with regard to the change of function (Bullen & Love, 2009) or heritage status of the building (Knol, 2013). Knowledge about potential transformation locations is also often lacking in governmental organizations (Berkelmans, 2023). As a result, adaptive reuse, despite being faster than demolition and new construction (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007), still takes a lot of time (Van Duijn, Rouwendal, & Boersema, 2016). The Netherlands does not have this time; the extra houses are needed as soon as possible. That is why there is also a need for acceleration in the adaptive reuse process. The early allocation of adaptive reuse locations can help with this, according to my internship organization Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. But what is early allocation, and how does it work?

In the Netherlands, the function of a building is laid down in a zoning plan. These plans can be changed by the municipality, but this takes a lot of time since a participation process must be completed and the city council must agree to the changes (Netherlands Enterprise Agency, 2021). By early allocating a building to a residential function, thus long before these plans should ideally be implemented, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling believes that a lot of time can be saved when the transformation process actually starts. The long procedures will then have already been completed, so that the transformation can start immediately. However, it is not yet clear what this process should look like in practice. Academic literature rarely covers the process of early allocation, let alone its impact on acceleration, and practical examples are hard to find. Therefore, there is clearly a knowledge gap concerning the impact of early transformation on the acceleration of the adaptive reuse process. This will consequently be the focus of this thesis.

In this thesis I investigate the hypothesis that the early allocation of transformation locations will lead to an acceleration of the adaptive reuse process and thus to an acceleration of the housing development process. This leads to the following Hypothetical Model:



Figure 1: Hypothetical Model

Taking into account the barriers and opportunities mentioned above, this leads to the following Conceptual Model:

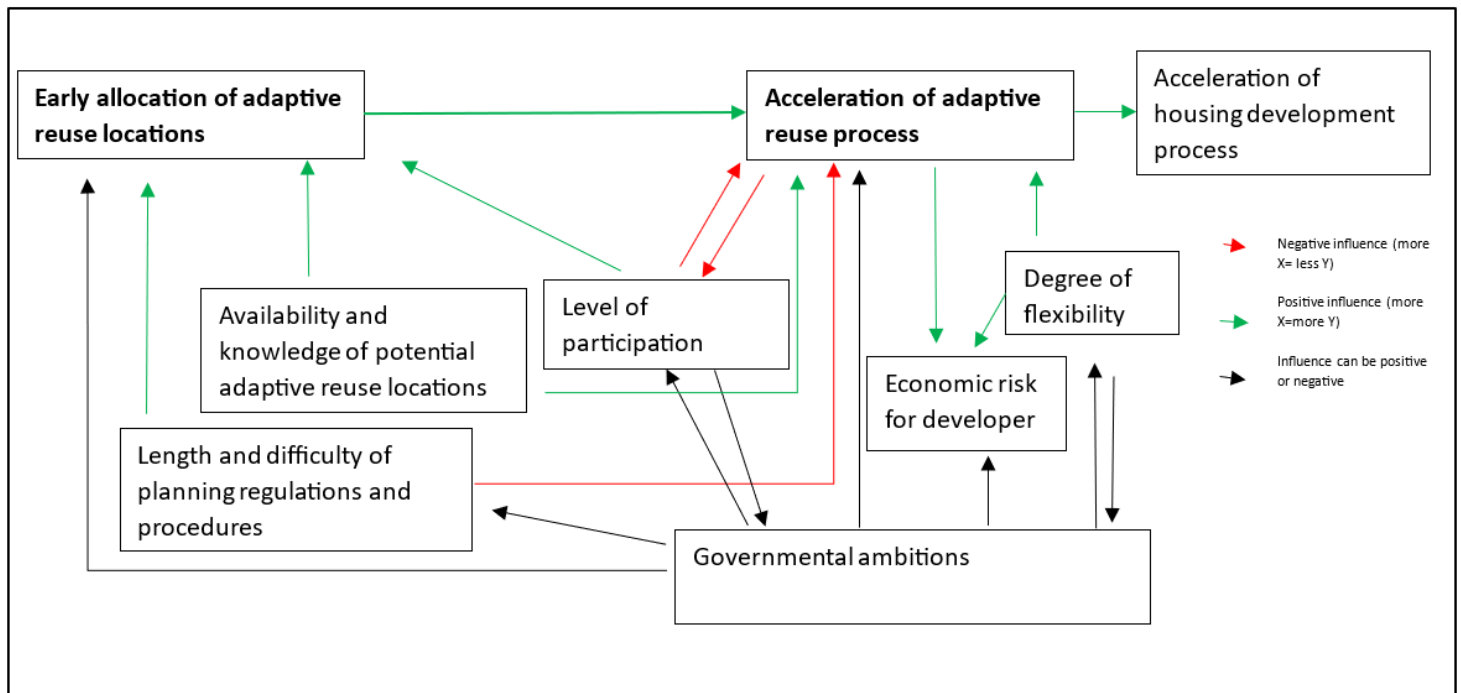


Figure 2: Conceptual Model

The focus of this thesis will be on the first part of these models: the potential of early allocation as a solution for accelerating the adaptive reuse process, and thus the entire housing process. This choice has been made because, as discussed before, a knowledge gap exists in this area. Meanwhile, it is important to get a better grasp of the potential of early allocation for the acceleration of the adaptive reuse process, as the Dutch housing market is in urgent need of extra housing and if early allocation is a potential solution to that problem, it is important to find out its impacts and the proper way to organize this. In order to find an answer to these questions, the following main- and sub questions have been formulated:

**Main question:** How can Dutch governmental organizations use the process of early allocation of transformation locations to accelerate projects with adaptive reuse?

**Sub-questions:**

1. How can transformation locations be allocated early by Dutch governmental organizations?
2. How can Dutch governmental organizations accelerate the adaptive reuse process through the early allocation of transformation locations?
3. Which factors impact the success or failure of this process?
4. What are Dutch governmental organizations already doing to allocate early or to accelerate adaptive reuse and how could they improve?

The first sub-question can be traced back to the first part of the Conceptual Model: it aims to find out how the first box "early allocation of transformation locations" can be achieved, which will lead to a clear overview of early allocation and how it can best be realized. The second sub-question can be traced back to the arrow between "early allocation of transformation sites" and "accelerating the adaptive reuse process". This will result in a conclusive answer to whether or not early allocation can help accelerate the adaptive reuse process. Meanwhile, the third sub-question will validate and

improve the factors that influence "accelerating the adaptive reuse process" and "early allocation of transformation sites". As a result, the entire conceptual model can be improved and a revised conceptual model will be constructed. The last sub-question is more difficult to trace from the Conceptual Model, since it is not limited to one or more aspects of the model, but rather examines the entire process. This final research question will result in an overview of the most common or effective measures to accelerate or allocate early for Dutch municipalities. All these sub-questions together will contribute to answering the main question of this thesis.

This thesis is divided into two parts. In the first part Data Collection, I describe what methods I will use to answer the main- and sub questions and I will shortly explain which conclusions can be drawn from every method used. These conclusions will be further used in the second part Data Processing, where the conclusions from all the different methods will be combined and used to answer the main- and sub questions. See also Figure 3.

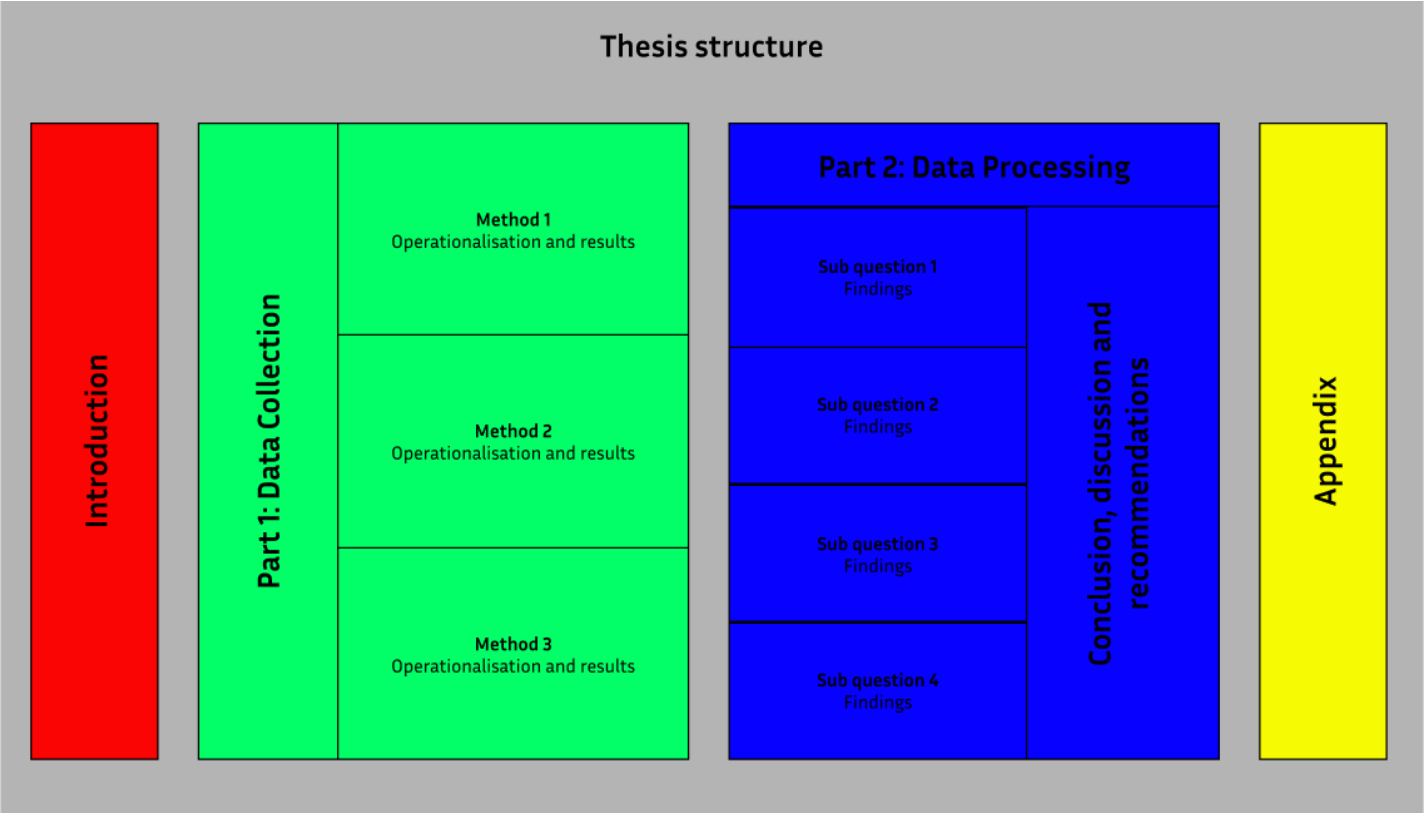


Figure 3: Thesis Structure

# Part 1: Data collection

In the first part of this thesis, the data necessary in order to answer the main question will be collected. Firstly, the methodology will describe what data is needed and how it will be collected. This will be followed up by a description of the results coming from each of the methods used to collect these data. These results will be combined in the second part of this thesis, where eventually conclusions will be drawn and the main- and sub questions will be answered. See also Figure 4.

## Methodology

In order to be able to answer the main and sub-questions, various research methods will be used. First, a literature review will be conducted, followed by a survey. This will be followed by interviews, after which this research will be concluded by conversations with one or more employees of the internship organization Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. See also Figure 5. The different methods will be further explained below.

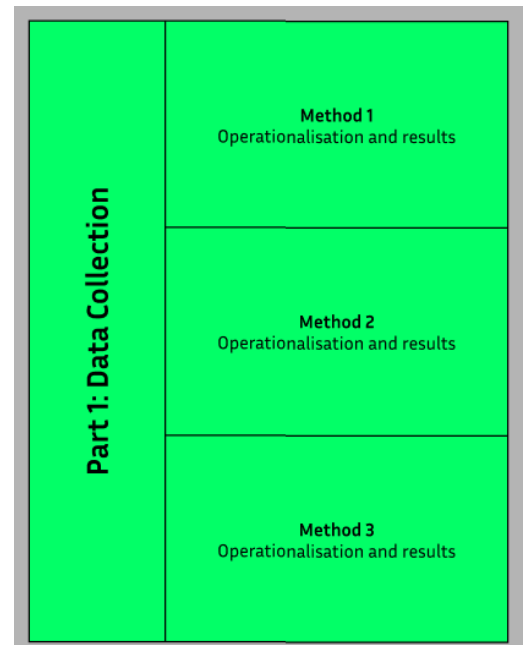


Figure 4: Data collection

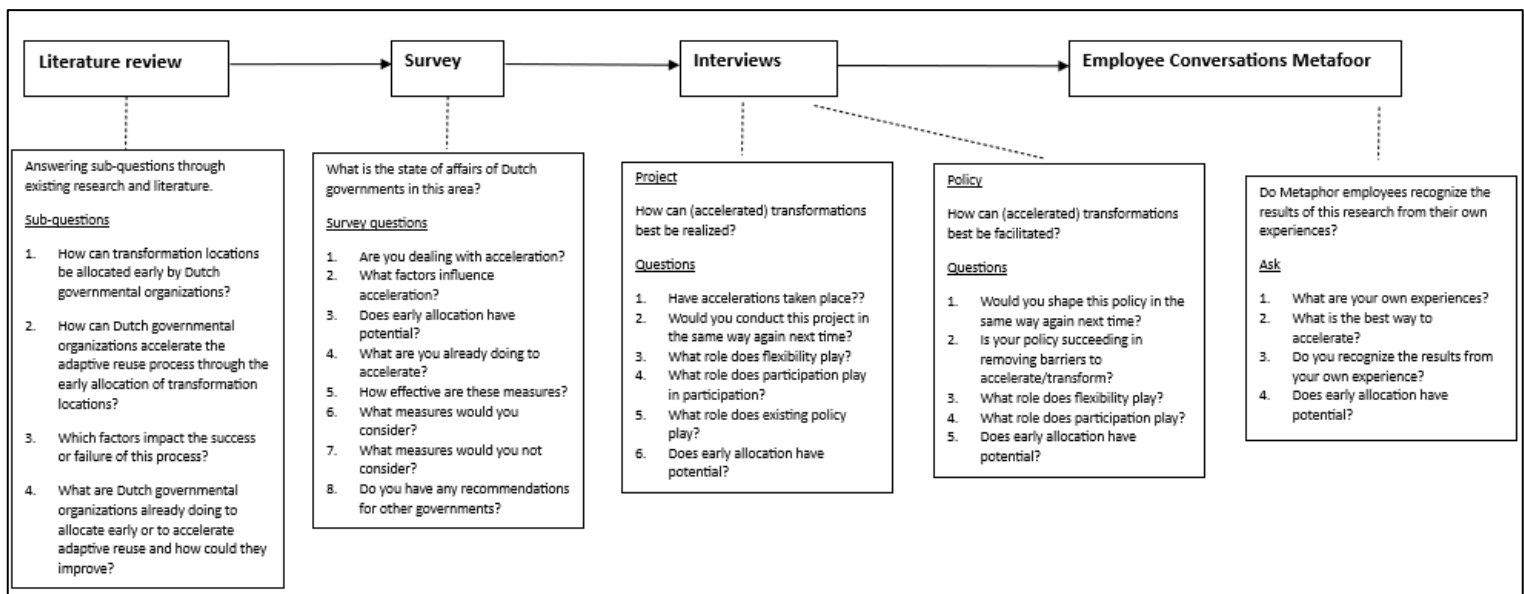


Figure 5: Methodology

## Literature review

First, a literature review will be carried out, so that a clear picture is created of what is currently known with regard to this topic. The literature review therefore covers the entire conceptual framework and all sub-questions. In addition, the literature review provides insight into what information still needs to be obtained from the survey, interviews or conversations in order to be able to answer the sub-questions and at the same time the information obtained from the literature review can support or even improve the survey, interviews and conversations. For example, the answer options for survey questions 2 and 4-7 will all be based on the results of the literature review.

For the literature search, academic literature is used, which is found via search engines such as Google Scholar and RUQUEST, but also non-academic literature such as policy documents and information about projects are used, which is simply found via Google. The search terms have been entered in Dutch, English, French and German to obtain as many relevant sources as possible. The results of this literature review can be found in the chapter Literature review and theoretical framework.

## Survey

In a survey, a predetermined group of individuals is asked to answer a number of identical questions (Heffernan, ND). These questions can be both open and closed, each comes with advantages and disadvantages (Bodine, 2021). For example, closed questions are easier to process and analyze, but open questions allow the respondent to further explain their answers. This survey is aimed at employees of municipalities, provinces and the national government within the Netherlands who have to deal with acceleration, early repurposing and/or adaptive reuse. This survey will be distributed to the entire network of Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, which mainly consists of governmental organizations. Those people not involved in governmental organizations have been deleted from the mailing list to make sure the survey would only be completed by the targeted audience. By using the network of Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, the survey will be more eye-catching and more likely to be completed than if I would send it without a clear direct link to the internship organization. In total, the survey was sent to 59 governmental organizations, and then shared on the LinkedIn page of Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

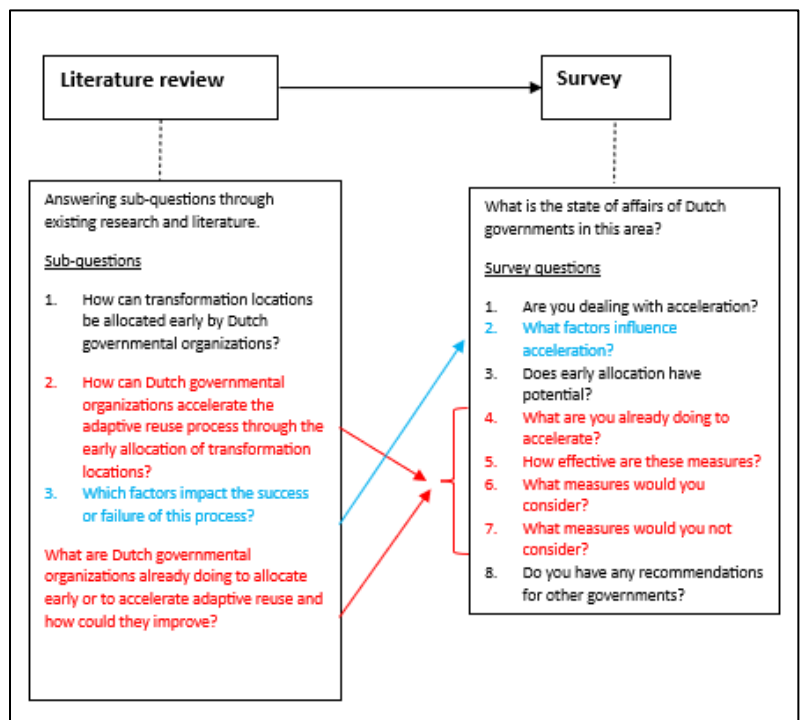


Figure 6: Link between the literature review and survey

The answer options in the survey are largely based on the literature review. See also Figure 6. The survey will contribute to answering sub-questions 2, 3 and 4 and also covers the entire conceptual model. The survey will be distributed in Dutch and can be found in its entirety in the appendix.

As mentioned before, the survey will be followed up by interviews. How these interviews will be carried out, how the results of the survey will be used to complement the interviews and how the results of these interviews will be analysed, will be discussed in the next section.

## Interviews

According to the original planning, the intention was to organize focus groups instead of interviews. A focus group is a group of about 6 to 12 people who meet in an informal setting to discuss a topic determined by the researcher. The researcher ensures that the respondents do not stray too far from the subject, but otherwise stays as far away from the conversation as possible. Focus groups give the researcher the opportunity to explore the same problem or question from multiple points of view, and by having people with those different points of view talk to each other, interesting insights can arise (Longhurst, 2016). Due to disappointing response, it was decided to approach the previously approached parties again, this time for an online interview. These people were offered the opportunity to participate in this interview at the same time as another approached party, if desired and possible, so that they could still use this interview as an opportunity to learn from each other. This opportunity has not been taken.

Since the intention was originally to organize focus groups, the entire process was also designed with this goal in mind. Several parties have been approached for these focus groups. These can be divided into two categories. On the one hand, there are parties that are or have been directly involved in a preferably completed project in which has been accelerated, early allocated and/or adaptive reused, these would participate in so-called "project focus groups" in which the focus is on how (accelerated) transformations can best be realized. On the other hand, there are parties that are or have been directly involved in municipal or provincial policy aimed at accelerating, early allocation and/or adaptive reuse, who would participate in so-called "policy focus groups" in which the focus is on how best to facilitate accelerated transformations. For both types of focus groups, there will be input from the survey, see Figure 7. This contributes to answering sub-questions 2, 3 and 4 and refers back to the entire conceptual model. Since not enough parties wanted to participate for any of the focus groups, the choice was made for interviews. In these interviews, both the questions for the project and for the policy focus group are discussed, so that a clear picture is created of how such projects can best be adjusted and how this policy can best be shaped so that these developments are facilitated.

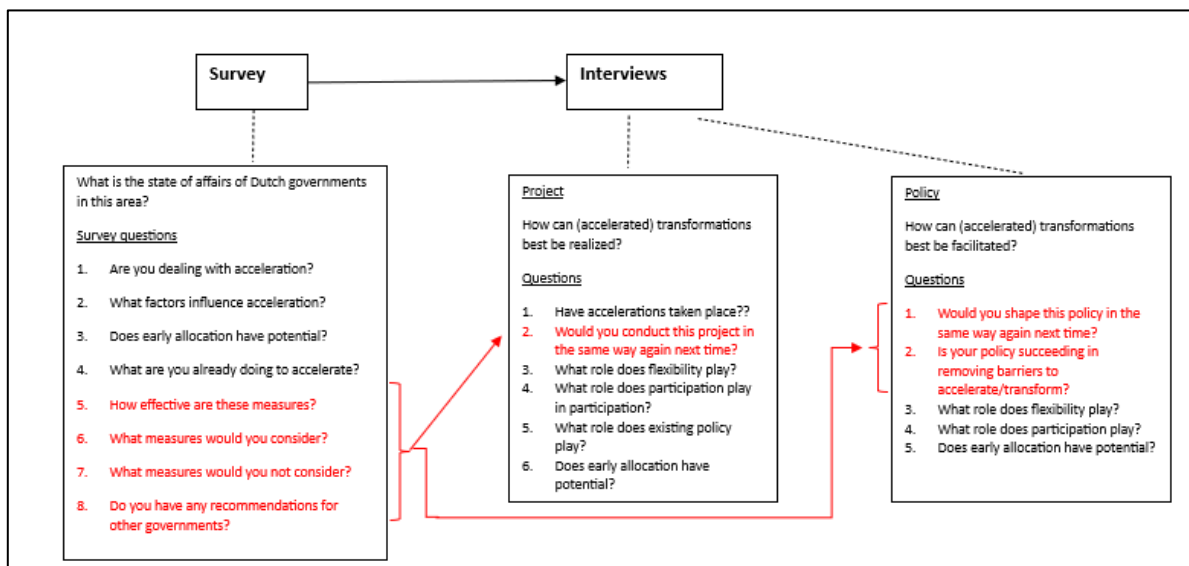


Figure 7: Link between the survey and interviews

The structure used for the interviews can be found in the appendix. This structure was waived when this resulted in a better conversation or when the question in question had already been answered or turned out to be irrelevant to the interviewee's situation. The interviews have taken place in Dutch.

### Conversation with Metafoor employee

After processing and analysing the results of the survey and interviews, a conversation was held with an employee of the internship organization Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Through their work, employees of this organization are often involved in accelerating housing development, repurposing and transformations. The purpose of this interview is to find out whether the employee recognizes himself in the insights from the survey and interviews and what his or her own experiences and possible solutions are. In this capacity, this conversation helps to answer all sub-questions and relates to the entire conceptual model. This conversation was held in Dutch with Erik Berkelmans, director of Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. The followed structure can be found in the appendix.

## Research results

The research described above has been carried out, which has led to several results. This section will describe the most important findings from each of the methods, which will later be combined to answer the main- and sub questions. A more detailed version of these results can be found in the appendix. The results will be presented in the same order as the research has been carried out, so I will start with the literature review, followed by the survey, after which the results of the interviews and conversation will finish off this first part.

### Literature review and theoretical framework

As mentioned before, my research started off with a literature review. This section of my thesis will cover the theory discovered. This theory will be discussed by delving deeper into the three key terms of this thesis: first the acceleration of housing development, then adaptive reuse and finally early allocation. For each of these key terms will be analysed how the process works, its advantages and disadvantages, how it contributes to acceleration and whether this already takes place in practice and if so, how. These questions refer back to the sub questions of this thesis. This section will follow a narrative thread: the housing development process will need to be accelerated, in which adaptive reuse could play a part. However, adaptive reuse still is a lengthy process, so this will also need to be accelerated, and possibly early allocation is the means to do that. The goal of this review is to answer the main- and sub questions for as far as possible and to construct a proper theoretical basis for the survey and interviews to build on.

### Acceleration of housing development

The Netherlands is facing a housing crisis. Housing demand is far exceeding the housing supply (CBS, 2022a), leading to a shortage of at least 315,000 homes in 2021. This deficit is expected to increase further in the coming years (Volkshuisvesting Nederland, 2022). The reason for this is the increasing demand as a result of the arrival of refugees and other migrants (Ten Wolde, 2022) (Transport Online, 2022) combined with the lagging supply due to the low number of building permits in 2019 and 2020 (Volkshuisvesting Nederland, 2022), the nitrogen and corona crises (Ollongren, 2020) and the long duration of the housing process in general (Volkshuisvesting Nederland, 2022). In short: new homes are needed quickly to meet the increasing demand.

However, the land available for housing is also scarce. There is less and less land available in the Netherlands, and land for housing development is often at the expense of, among other things, agricultural land or nature (Van Velzen, 2019). In order to limit this as much as possible, the priority for solving the housing shortage is therefore with already existing, preferably inner-city plans (Stadszaken, 2019). There are plenty of plans to solve most of the housing (Rijksoverheid, 2021). However, these plans are often not implemented or are not implemented quickly enough, as a result of which the housing shortage persists (Provincie Noord-Holland, 2017). There are various reasons for this, such as the shortage of personnel in the construction industry, developers waiting for better times (Buitelaar, 2019) and delays caused by, among other things, objection procedures (Wolff, 2020). The entire housing development process currently takes about 10 years (Rijksoverheid, 2023), and that can be done faster. By accelerating, more homes can be added to the stock in a shorter time (Grosbellet, 2014). An important caveat is that accelerated housing projects often entail additional costs, but this is often seen as acceptable as long as the project is properly accelerated (Svejvig, Geraldi, & Grex, 2019). Also, not every housing project is suitable for acceleration: this depends, among other things, on the ambitions in terms of spatial quality, finances, the ownership situation and the presence of expected infrastructural interventions (Klok, Van Heusden, & Sliepenbeek, 2019). Nevertheless, acceleration is necessary.

The national government also sees the need to accelerate housing development. Minister of Housing and Spatial Planning Hugo de Jonge has therefore drawn up an action plan for municipalities to accelerate their housing production. It makes the following recommendations:

- Take steps at the same time instead of one after the other
- Strengthen capacity; not only the number of people, but also the knowledge available
- Also involve home seekers in participation
- Standardize building requirements as much as possible
- Adapt laws and regulations, for example to be able to speed up objections and appeals

(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023)

In addition, so-called Woondeals (“living deals”) will be organized. In these deals, agreements are made about the number of houses that should be added in a province, and where these houses should be located. In addition, attention is paid to how these houses can be realized as quickly as possible (Rijksoverheid, ND).

However, the question is what this acceleration could look like in practice. This turns out to be not so easy. Housing development is a complex process, which involves a lot of different actions and actors and which is influenced by many different factors. Figuring out where and how in the process could be accelerated is therefore very complicated for many governmental organizations. This raises the question: how are these governmental organizations currently accelerating housing development and how is this organized?

In the Netherlands, responsibility for housing policy lies with the provinces (De Winter, 2021), although there is more and more decentralization to the municipal scale (Tolsma, Wever, Marseille, & De Graaf, 2022). As a result, each province and municipality has developed its own program to accelerate housing development, which leads to different results per municipality or province (De Winter, 2021). A detailed overview of this is given in Appendix 2. In general, it can be concluded that the following acceleration measures used can be distinguished:

- Flexibility

First of all, it is possible to accelerate by focusing on flexibility. Flexibility can be understood in two ways: it can be about flexibility of the building or about flexibility of policies, plans and rules. Both will be further explained below.

The first possibility for acceleration through flexibility is that governmental organizations can apply flexibility in the building itself. This means that the building is designed in such a way that it can be adapted quite easily to accommodate future wishes or functions (Ruiterkamp, 2015). These wishes change very quickly, and the housing industry cannot respond quickly (Schellekens, 2013). Flexibility is needed to keep up with these rapid changes. By considering in the design phase that a space must be able to be used in multiple ways, the building can respond to these wishes more easily and rapidly (Geraedts, 2013). This way of building does entail higher construction costs, but this also comes with a higher value of the building, especially in times of uncertainty (De Haas, 2015). Together with various private parties, the national government has started the Adaptive Capacity project to gain insight into how buildings can be given a second or even a third life (Hermans, Geraedts, Remoy, & Van Rijn, 2013) (De Haas, 2015), but the other levels of government are also working this. An example of this is the municipality of Utrecht. This municipality encourages modular and adaptive construction, so that these buildings can change their function in the future more easily (Schuurmans

& Krijnen, 2019). In addition, they map out which buildings are already eligible for transformation (Duurzaam Gebouwd, 2015).

Secondly, governmental organizations can apply flexibility to their plans, policies, and rules. This means that governmental organizations no longer place the priority on limiting and preventing undesirable developments, but rather on stimulating developments that are desirable (De Haas, 2015). They do this by not laying down everything concretely in rules, plans or policies, but by deliberately expressing or allocating these plans, rules and policies as globally as possible so that more is possible in the area. As a consequence, there can be responded better to market developments without having to initiate procedures to change the destination, for example (Ter Haar, 2012), which leads to a faster and cheaper implementation of the plans with fewer procedures and easier reviewing. Yet governmental organizations are often hesitant about this: they fear undesirable spatial developments if they adopt a more flexible attitude. However, this fear is unfounded: the developers are not given complete freedom; however, preconditions are often still set with regard to, for example, the environmental category or the maximum number of homes in the area (Ministerie van VROM, 2010). It is important that these preconditions are properly formulated (Ter Haar, 2012), in this way safety and health in the area can be guaranteed (Kemp, 1991) (Schill, 2005) and local residents know better what they can expect (Ministerie van VROM, 2010).

There are already several examples of governmental organizations that apply flexibility in their rules, plans or policies. For example, the municipality of Amsterdam is experimenting with flexible regulations by drawing up image principles, frames of reference, game rule maps (Camu, 2019) or sub-area visions (Klok, Van Heusden, & Sliepenbeek, 2019), the municipality of Tilburg is working with an environmental vision instead of tightly formulated plans (Gemeente Tilburg, 2015) and the municipality of Breda is developing frameworks instead of detailed plans (Gemeente Breda, 2021). However, there is hardly any flexibility in the law at national level: legal certainty is prioritised over flexibility by assessing applications on the basis of a predetermined zoning plan (Boerma, 2012) (Ministerie van VROM, 2010). This is not everywhere the case: in the United Kingdom, for example, flexibility is prioritised over legal certainty and the zoning plan is only adopted at the time of development; the application is assessed on the basis of the qualities of the plan (Boerma, 2012). The Dutch zoning plan, on the other hand, is seen as a rigid instrument, which hardly makes developments possible unless long and expensive procedures are followed (Ter Haar, 2012). This is not effective when the focus is on economic growth and rapid development of the city (Logan, 2015). However, these developments are desperately needed, so a more flexible attitude of the government is definitely necessary. There are several legal possibilities for this, see Figure 8.

<b>Legal flexibility instruments</b>
<p>Inner-plan flexibility instruments (Ter Haar, 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derogation authority (Ter Haar, 2012) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Possibility to deviate from the zoning plan to a limited extent, without this leading to a change of zoning. This concerns small deviations such as the business category (Kenniscentrum InfoMil, ND), and not so much about adapting business premises to a building with a residential function.</li> </ul> </li> <li>• Zoning to be worked out (Ter Haar, 2012) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A zoning is referred to as "zoning to be worked out" for which a plan must first be worked out before it can be used. This is instead of another zoning such as "living" or "catering" and is particularly useful for buildings or areas for which the future function has not yet been determined (BestemmingsplanOnline, ND).</li> </ul> </li> <li>• Amendment authority (Ter Haar, 2012)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ If this is included in the planning rules, a certain zoning or function can be replaced by another, with the associated building and use rules (Roomer, 2015).</li> <li>● Provisional zoning (Ter Haar, 2012) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A certain building or area is given a provisional zoning with provisional rules. If the predetermined period has expired, the final zoning with the corresponding rules will apply (Arom, ND).</li> </ul> </li> </ul>
<p>Off-plan flexibility instruments (Ter Haar, 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Experimentation as referred to in the Crisis and Recovery Act (Eerste Kamer, 2019) (Hobma, 2018) (Van den Hoek, 2017) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Possibility to deviate from a number of selected laws and thus give environmentally friendly and innovative developments a chance (InfoMil, 2016). One of these experiments is the broadened scope zoning plan, in which zoning plans can be drawn up more globally and flexibly (Van den Hoek, 2017).</li> </ul> </li> <li>● Fixed-term environmental permit <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Offers the possibility to deviate from the zoning plan for a certain period, up to a maximum of 5 years (Ter Haar, 2012).</li> </ul> </li> <li>● Environmental permit for planning crumb cases <ul style="list-style-type: none"> <li>○ In specifically named cases, deviations from the zoning plan can be made (De Bruijn, 2022), provided that a proper balance of interests is carried out (Ter Haar, 2012).</li> </ul> </li> <li>● Environmental permit for independent activities <ul style="list-style-type: none"> <li>○ An activity is contrary to the applicable zoning plan but contributes to good spatial planning and contains a good spatial substantiation (Ter Haar, 2012).</li> </ul> </li> <li>● Permit-free development <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Building without planning permission and in violation of the zoning plan is possible for those categories mentioned in Article 5 of Annex II of the Bor (Ter Haar, 2012).</li> </ul> </li> </ul>

Figure 8: Legal flexibility instruments

- Collaboration with involved parties

Cooperation with involved parties also appears to be a frequently used measure by governmental organizations that want to accelerate. By bringing all relevant parties together, results can be achieved faster (Van den Eerenbeemt, 2020). Projects benefit from good cooperation (Leever, 2021) in which communication, the right people perform the right tasks (Eisenhardt & Tabrizi, 1995) and agreements are made (Cook, Taylor, Hurley, & Colic-Peisker, 2012) (De Winter, 2021). An important part of this collaboration is the exchange of knowledge and information (Leever, 2021). In practice, this takes place in two ways:

Firstly, by means of special transformation or acceleration teams that talk to owners or other external parties and support them in the transformation or acceleration task. This happens, for example, in Amsterdam, where the transformation team maintains contact with external parties and internal colleagues (Ton, 2018), in The Hague, where the Taskforce Living in Offices has the task of facilitating and enthusing the market to transform (Norder, 2011), the province of Limburg that is actively involved in the implementation of housing projects in order to be able to notice and solve problems more quickly (Provincie Limburg, 2020), preferably in collaboration with tenant organisations, the government and municipalities (Provincie Limburg, 2021), and the province of Noord-Brabant where mapped opportunities for transformations and redevelopments at infill locations (Provincie Noord-Brabant, 2022) are used with the help of an acceleration or booster team (Provincie Noord-Brabant, 2017).

Secondly, cooperation is sought in acceleration rooms, in which various governmental organizations, and in some cases also external parties such as local residents, tenant organizations or experts, come together to share knowledge and jointly come to a solution for accelerating housing development. This happens, for example, in Eindhoven, where a Multi Helix collaboration has been set up between government, business, education, citizens, customers, consumers, investors, designers and corporations (Braanker, 2016) and in Overijssel, where the province, municipalities and market parties come together in the Woonkeuken to share and discuss knowledge (Vastgoedmarkt, 2022) with the aim of allowing the parties to learn from each other and to build flexibility into the process (De Overijsselse Aanpak, 2022) (De Overijsselse Aanpak, ND).

- Participation of local residents

The literature is divided on involving local residents to accelerate the housing development process. On the one hand, objection procedures are seen as a major retardant of housing projects, partly due to situations such as Not In My Back Yard or stakeholders who continue to litigate. On the other hand, there is little enthusiasm to shorten these procedures (Michielsen, Groot, & Veenstra, 2019): objection procedures may take a long time and cost a lot of money, but shortening these procedures is usually accompanied by anger, frustration and mistrust from the population (Cook, Taylor, Hurley, & Colic-Peisker, 2012) (Bröchner, Gregorowicz-Kipszak, Gustafsson, & Hagson, 2021). By involving residents in the project at an early stage, they have a say in the project from an early stage, which will reduce the chance that they will file an objection and thereby delay the process (Bisschops & Hollemans, 2018). The province of Flevoland and the municipality of Groningen, among others, join in on this second view, emphasizing the importance of early involvement of residents and stakeholders (Provincie Flevoland, 2022) and the additional benefits: participation ensures more effective, efficient and supported solutions and can reduce costs, increase quality and extend lifespan (Gemeente Groningen, 2021). The municipality of Tilburg even goes a step further and only develops demand-oriented; based on the needs of residents and companies (Gemeente Tilburg, 2015) instead of trying to connect residents and companies to a project devised by the municipality or developer.

- Improving capacity

Often governmental organizations want to accelerate, but simply do not have the capacity to do so. There is only a limited number of employees available, and these employees can only work a limited number of hours. There are two solutions for this: deal better with the available capacity, or provide extra capacity.

The available capacity can be better handled by setting priorities within the different projects. Project A is completed faster if all the employee's attention is focused on completing this project than if the employee has projects B, C and D running in addition to project A. For example, the municipality of Maastricht gives priority to new plans, as they believe that extra capacity can make the greatest impact in these projects (Gemeente Maastricht, 2020), while the province of Noord-Brabant focuses on the realization of hard plans (Provincie Noord-Brabant, ND).

The capacity problem can also be solved by ensuring extra capacity within the organization. This is easier said than done: there is a shortage of people with the required expertise everywhere: at least 6500 additional municipal employees are needed to meet the housing target, not counting specialists. The staff shortage is therefore seen by a large majority of municipalities as the most important barrier to acceleration (Bekkers, 2022). However, new employees are difficult to find, but there are still solutions to come up with. Many governmental organizations choose to make use of a flex pool scheme (Provincie Noord-Brabant, ND) (Provincie Groningen, 2022). They all call it differently, such as the Acceleration Team (Provincie Gelderland, ND), the flexible shell (Provincie Noord-Holland, 2017), the Flying Brigade (Provincie Noord-Holland, 2017) or the Urban Coordination Team (Provincie Zeeland, 2021) (Rekenkamer Zeeland, 2021), but the idea comes down to the same thing. A permanent core of experts is made available that governmental organizations can call on when they need capacity, knowledge or administrative support (Provincie Gelderland, ND). This extra capacity is financed by subsidies (Provincie Groningen, 2022) (Provincie Noord-Holland, 2021) (Provincie Zeeland, ND), and is often shared with other municipalities within the same province. The employees in the flex pool therefore circulate between municipalities, depending on where the need for extra capacity exists at that time.

- Making subsidies and other rewards available

Finally, accelerations can take place by motivating the parties involved to accelerate. Often the possibilities to accelerate are there, but it does not happen because, for example, the developer or municipality does not see any added value in this. This can be partly prevented by offering a reward for projects that are being accelerated. This is usually done by means of subsidies, for example, a subsidy is available in Tilburg for the transformation of vacant buildings in shopping areas (Gemeente Tilburg, ND), the province of Zeeland is investigating the possibilities for subsidies for the use of vacant real estate for homes (Provincie Zeeland, 2021) (Rekenkamer Zeeland, 2021) and the province of Drenthe has made money available for solving bottlenecks in unprofitable housing projects (Provincie Drenthe, 2020). However, this could also be organized in another way, such as in the province of Utrecht. This province has organized a 100 Days Challenge with the challenge to gain concrete insight within 100 days into the realization of an until then stalled, ongoing or new plan (Provincie Utrecht, 2020).

Still, a major barrier to accelerating remains the lack of space for housing projects. Expansion is often not possible, and most of the city is already fully built. In these cases, adaptive reuse can help to quickly add homes. What adaptive reuse is, and how it can help, will be further discussed in the next section.

## Adaptive reuse

The earth is warming up. In order to save it, fossil fuel emissions and use must be reduced. Meanwhile, housing is still one of the most polluting sectors (Sobota, Driessen, & Holländer, 2022). A more environmentally friendly alternative is adaptive reuse. Adaptive reuse involves transforming existing real estate into a function that differs significantly from the current function (Arfa, Lubelli, Zijlstra, & Quist, 2022). This is a more environmentally friendly alternative than demolishing a building to replace it with a new one: energy is saved and the building and raw materials are reused (Sanchez & Haas, 2018).

Adaptive reuse is not only positive because of its environmentally friendly nature; There are more benefits to assign to adaptive reuse. For example, it improves the quality of life in the neighborhood (Ijla & Broström, 2015) (Savvides, 2013), characteristic or monumental buildings are preserved (Fréson, 2018), the pressure on land for developments is reduced (Kuipers, 2007) and vacancy is reduced (Kuipers, 2007) (Doornbos, 2018). Moreover, a project with adaptive reuse takes on average only three-quarters of the time that would have been required for a project with demolition and new construction, reducing the costs and risks for the developer (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007) (Kee, 2014). No wonder, then, that adaptive reuse is increasingly being used; it is expected that 75% of functioning buildings will already be built and/or adaptively reused by 2040 (Conejos, 2013).

However, there are also disadvantages associated with adaptive reuse. This process is more complicated than new construction. This is especially the case when it concerns religious buildings (Mine, 2012) (Herfs, 2016) or buildings with monumental status (Herbestemming.nl, ND), as this involves extensive requirements, but also less complex projects involve long, complicated procedures with an extensive set of requirements in the field of fire safety or accessibility (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007), or the zoning plan needs to be adjusted (Bullen & Love, 2009) (Cantell, 2005). All these complicated extra procedures take a lot of extra time. In addition, adaptive reuse entails higher energy and maintenance costs and the building has a shorter expected lifespan than a newly built building (Douglas, 2006). Moreover, with adaptive reuse there is a real risk of gentrification (Plevoets & Sowinska-Heim, 2018): the neighborhood becomes attractive again, which means that current residents and/or entrepreneurs are driven out of the neighborhood because they can no longer afford the increased costs (Schuurman, 2019). The original connection of the neighborhood with the characteristic building is then lost.

However, adaptive reuse is not always an option; there are several preconditions linked to this process in order for it to work. An important precondition for adaptive reuse is that the building must be suitable; not every building can easily be transformed into another function (Douglas, 2006): among other things, the location, the condition, the current function and the layout of the building play a crucial role (Madeddu & Clifford, 2022) (Olivadese, Remøy, Berizzi, & Hobma, 2016) (Sweeney, 2021) (Graham & Dutton, 2021). However, it is important to clarify which buildings are suitable for adaptive reuse, because an overview of buildings with potential and/or structural vacancy often does not yet exist, which makes the search for suitable buildings a challenge (Harmsen, 2008). This often does not happen yet, because the governmental organization itself does not have this knowledge. Another precondition is that the owner and developer must be open to adaptive reuse (Bullen & Love, 2011) (Sweeney, 2021), and given the uncertainty and risk that adaptive reuse entails (Schellekens, 2013), they often refrain from doing so. Add to this the fact that it is a process that requires a lot of expertise (Bullen & Love, 2009) (Shipley, Utz, & Parsons, 2006) (Dirckx, 2010) (Graham & Dutton, 2021) (Pintossi, Kaya, & Roders, 2021), which is often not available (Elsorady, 2014), and that functional change is often accompanied by depreciation (De Haas, 2015), then it is no wonder that adaptive reuse is usually not chosen anyway. As mentioned earlier, a project with

adaptive reuse is a lot faster than a project that involves demolition and rebuilding; such a project takes on average only half to three-quarters of the time allocated to demolition and new construction (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007) (Kee, 2014). However, this process can also be considerably accelerated: a project with adaptive reuse takes about 3 years, with most of the time spent on the allocation (Van Duijn, Rouwendal, & Boersema, 2016). However, this is a crucial step, which should not be skipped, as during this allocation a critical look at the advantages and disadvantages of the project and stakeholders are involved in the process (Sweeney, 2021).

What is a possible solution is the incorporation of flexibility. This can involve flexibility in the building itself as well as flexibility in legislation and regulations. How this works has already been discussed in this theoretical framework. Another possibility to accelerate the process of adaptive reuse is through early allocation. What this is and how this contributes to acceleration will be discussed in the next section.

### Early allocation

Early allocation is a subject that hardly appears in literature. Nevertheless, it is a measure that can potentially contribute to accelerating housing development, and thus solving the housing shortage. With early allocation, governmental organizations respond early to the potential of transformation and/or vacancy locations in the area by giving them a newer or more global zoning in time. This happens well before the planned development of the area, so the allocation is already completed at the time of development and therefore the transformation can start more easily and quickly.

What is essential here is that the governmental organization has a clear picture of which locations in the area are actually (going to) be vacant and / or have potential for transformation. Several governmental organizations are already working on this. For example, the municipality of Maastricht has drawn up a list of buildings that are vacant or will soon be vacant (Rijkdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) (Gemeente Maastricht, 2020), which has led Maastricht to be more cautious about new construction and instead prefers the repurposing of existing real estate (Rijkdienst voor Ondernemend Nederland, 2014). The province of Noord-Brabant is also working on this, this province has mapped out possibilities for transformations and reuse in cities within the province (Provincie Noord-Brabant, 2022).

Dutch law offers various possibilities for early allocation:

- By means of transitional law. As soon as the Environmental Act comes into force (Boels Zanders Advocaten, ND), this makes it possible to attribute destinations to certain buildings or certain pieces of land without requiring the owner to immediately terminate the old function of the land or building (Van Buuren, Nijmeijer, & Robbe, 2017). In this way, the building can continue to exist for a maximum of one year longer (Sintemaartensdijk, 2020) with the same function as before. In this year, the municipality and developer can deal with normally delaying factors such as participation procedures and investigations, so that the transformation can start immediately at the intended time. These procedures still take the same amount of time, but because they take place at a time when development would not yet take place, this law still has an accelerating effect.
- By means of the Vacancy Act. This makes it possible to allocate vacant real estate for a maximum of 10 years (Herbestemming.nl, ND) and to rent it out (Camstra, Ootes, & Klouwen, 2022) when it is awaiting another destination (Lever, 2015). Rent protection is reduced in size, which makes this an attractive option for the owner of the building (Lever, 2015). However, the majority of Dutch municipalities do not use this: the instrument appears to lack strength and urgency (Camstra, Ootes, & Klouwen, 2022).

Still, early allocation requires a lot of flexibility from the government. When plans are already designed flexibly, early allocation is often easier or even not necessary. Consider, for example, a situation in which an old school with a destination for "inner-city function" will be transformed into housing. In this case, no change of destination is necessary, since housing is also an "inner-city function". This allows construction to start faster (De Haas, 2015). It is important that participation is not forgotten. A lack of participation leads to less support from the population, which can lead to objection procedures or even mistrust or protests (Bröchner, Gregorowicz-Kipszak, Gustafsson, & Hagson, 2021) (Cook, Taylor, Hurley, & Colic-Peisker, 2012).

## Conclusion

From this literature review, the following conclusions can be drawn:

- Acceleration of housing development is important, but does not yet happen, even though there are plenty of plans for housing development projects which are not or not fast enough implemented. Current national acceleration policies turn out not to be effective.
- Local governments attempt to accelerate mostly by improving flexibility, collaboration, participation and capacity or by offering subsidies or other incentives.
- Adaptive reuse could help to accelerate as these projects take shorter than regular housing development projects. Yet, these projects still need to accelerate due to lengthy procedures and higher development costs.
- Early allocation as a possible solution is hardly covered in literature. For it to be successful, knowledge of potential development locations and flexibility are essential.

## Survey

After completing the literature review, the survey was composed and distributed. While composing the survey, the conclusions from the literature review were taken into account, for example in the possible acceleration measures the respondents could choose from. In this way, the survey could truly check whether or not the conclusions from the literature actually match reality. The survey results were analyzed on Thursday, July 6; a good month after sending the survey and a week after the post on LinkedIn. Any survey results that have come in after this moment are no longer included.

In total, the survey was completed 34 times. However, a significant part of this is also not or not fully filled in. This can have various causes, for example because the respondent thought the survey was too long or found out that this topic was not relevant to them. There are also several ways to deal with this missing data, for example by not including any of the answers of the respondent in question in the analysis or by replacing the missing answer with the average of all other completed answers to that question (Mirzaei, Carter, Patanwala, & Schneider, 2021). However, I have chosen to include the given answers in the analysis and leave the blank answers blank, in order to maintain the authenticity of the answers and at the same time to be able to use all available data. A detailed description of the survey results can be found in the appendix. Generally, the following conclusions can be drawn:

- Capacity is considered to have the largest impact on the acceleration of housing development.
- Currently, governmental organisations are mainly focusing on collaboration and participation in order to accelerate. Early allocation and the stimulation of developers are by far the least used. These two measures are also considered to be the least effective.
- If they were to use another measure to accelerate further, most of the respondents would consider improving either the flexibility or the capacity.
- The respondents are notably divided when it comes to participation. While it is one of the most used methods to accelerate, and it is generally believed to have a great impact on

acceleration, others claim that participation is a delaying factor due to practices like Not In My Back Yard.

### Interviews and conversation

After completing and analysing the survey, a total of three interviews and one conversation were held. These can be found in their entirety in the appendix. These interviews and this conversation had the purpose of validating the results from the literature review and the survey, but also served to show practical examples of acceleration within Dutch governmental organizations. These interviews were mostly focused around their own acceleration approach, around flexibility and participation as those came back from the literature review and survey, around the barriers and conditions they experienced and around the potential of early allocation. I have spoken with employees from the municipalities of Rotterdam and Breda, from the province of Zuid-Holland and from my internship company Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. In this chapter I will list the most important findings.

#### Interview municipality of Rotterdam

On July 5, I spoke with Mattijs Rommelse of the municipality of Rotterdam. He works as a housing director, which means that he positions himself between the municipality, market parties and corporations with the aim that the homes that are needed in Rotterdam will actually be built. He is mainly concerned with implementation, and not so much with policy (Rommelse, 2023). The following conclusions can be drawn from this interview:

<b>Conclusions interview municipality of Rotterdam</b>	
Acceleration approach	The municipality works together with the market and corporations in the Rotterdam Acceleration Table to solve problems within projects as quickly as possible. In addition, a digital dashboard has been set up to monitor the planning of the current projects. If this deviates, the municipality will discuss with the parties involved what causes this and how this can best be solved.
Flexibility	Flexibility is desirable, and the form of this flexibility should vary from one planning phase to another. The emphasis should be on what the municipality wants to achieve instead of what the rules are that are in force. There must be a lower limit, otherwise the quality of living will be compromised. However, broader frameworks appear to be legally complicated, how this can be solved is also not yet clear. The municipality already applies flexibility in the Building Agreement, where the distinction between owner-occupied and rental homes has been omitted in order to allow the housing process to continue, even when, for example, the number of tenants decreases.
Participation	The importance of participation has been underestimated and is not reflected enough in national policy. Acceleration must be achieved through open dialogue and not through regulation. Moreover, this dialogue must take place at different scales: not only at project level, but also, for example, city-wide or at master plan level. An important part of participation is the habituation sharing process: it takes a while for local residents to get used to the proposed plan. Ample time must therefore be taken to ensure that participation runs smoothly.

Early allocation	Early repurposing is not yet widely used in Rotterdam. An example where it is applied is on Wijnhaveniland. Here, in consultation with the owners, a framework has been established so that more is spatially possible in the area compared to the rest of the city. As a result of this framework, many more projects have been identified in the area than before. What is a danger of early repurposing is that market parties will push the boundaries of the applicable rules. It is therefore important to think carefully about what you as a municipality want to see in the area as much as possible and to lay this down in regulations.
Barriers and conditions	Key barriers to acceleration include: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Available land</li> <li>• Available capacity</li> <li>• Available money</li> <li>• Available sales</li> </ul> In addition, it is important that the municipality formulates clear preconditions that the developments must meet.

Figure 9: Interview municipality of Rotterdam (Rommelse, 2023)

#### Interview province of Zuid-Holland

On July 17, I spoke with Niels Dekker from the province of Zuid-Holland. He works there as a housing coordinator, where he is responsible for housing programming; which homes will be where, and how many will there be (Dekker, 2023)? The following conclusions can be drawn from this interview:

<b>Conclusions interview province of Zuid-Holland</b>	
Acceleration approach	The province is applying several measures to accelerate: <ul style="list-style-type: none"> <li>• The province makes subsidies available as a contribution to making the business case conclusive. This concerns, for example, housing for the elderly and the acceleration of social and medium-priced rental housing.</li> <li>• The province is closely involved in major area developments.</li> <li>• The province is entering into conversations with the government, regions, municipalities and corporations to make acceleration possible.</li> <li>• The province draws up a quick scan for new projects, in which they make clear what the municipality and initiator will have to take into account in the project. This can be, for example, cultural heritage, greenery or nitrogen.</li> <li>• The province builds factory-wise.</li> <li>• The province has reserve projects that are pushed forward in time when another project is delayed.</li> </ul>
Flexibility	With building flexibility, most of the low-hanging fruit seems to be gone. There will be additional opportunities to transform offices into homes as a result of the new rules regarding energy labels, but there is nothing more at the moment. However, this flexibility is nice to accelerate these transformations. The interviewee is doubly opposed to flexibility in regulation, since it

	can certainly accelerate, but in the case of, for example, factory-based construction, it actually slows down, since flexibility is more difficult for the builders; they like to know what they have to comply with. It is therefore important to think smartly about what you as a government are flexible in and what you are not.
Participation	Participation is very important, because every player in the housing development process holds the key to accelerating, but only by working together can this actually be realized. It is good to make use of each other's network, knowledge and expertise. The province does this by means of housing and acceleration tables. However, participation appears to be a hot issue when it comes to housing for asylum seekers, for example. In such cases, participation does not always accelerate.
Early allocation	The province does not focus on early allocation. However, it is already being done in some municipalities. This is mainly done by means of pilots, for example in Rijnhaven where early allocation has been combined with a combined living/working zoning. In general, such projects turn out to take a lot of time and are very complex. What can help is to parallel certain parts of the process and to compare the success and failure factors of the different pilots.
Barriers and conditions	The province has formulated 11 critical success factors. These range from lack of resources and personnel to noise and nitrogen. Because housing development is a long, vulnerable chain with many players, the entire process is very sensitive to external factors such as the nitrogen crisis or the situation in Ukraine.

Figure 10: Conclusions interview province of Zuid-Holland (Dekker, 2023)

### Interview municipality of Breda

On 26 July I spoke with Julian Gelens of the municipality of Breda. He is a housing program consultant, which means that he is involved in monitoring and advising on housing projects. In addition, he has been closely involved in drawing up the environmental and housing vision and the acceleration agenda (Gelens, 2023). The following conclusions can be drawn from this interview:

<b>Conclusions interview municipality of Breda</b>	
Acceleration approach	The municipality of Breda is systematically tackling the acceleration of housing development: they first thought carefully in advance about where and how to accelerate. They like to learn from other municipalities. Subsequently, an acceleration agenda was drawn up with five pillars: collaboration, current projects, new projects, process approach and policy in order. Each of these pillars includes a list of actions. One of these actions is the Breda Hundred Days Approach, in which the municipality works together with the owners from the beginning to achieve housing development within a hundred days. It is indicated that this acceleration approach would benefit from better focus and prioritization.

Flexibility	In general, the clearer the policy and the associated long-term vision, the better. However, in some cases flexibility is really needed to achieve a feasible project, for example when it appears that the existing policy is no longer profitable or realistic.
Participation	The municipality organizes local cooperation tables with investors, developers and corporations. The municipality already worked with these parties at project level, but the intention is that these cooperation tables take place at a higher level. The municipality has also drawn up a participation guideline with all kinds of possible ways to allow local residents to participate. This is also useful for developers, because participation is mandatory, but they often have no idea how to organize participation. When it comes to participation, it is important that expectations are well-managed from the start, so that local residents know what they can or cannot influence. Yet even with participation, the Council of State is sometimes unavoidable. This is a lengthy process, but speeding it up will have to be done by the national government. The municipality does recommend this, because the sooner a ruling takes place, the faster the municipality can continue or go back to the drawing board.
Early allocation	In case of early allocation, it is important to have your policy in order, so that you can provide clarity. In the acceleration agenda of the municipality of Breda, potential locations for the Hundred Days Approach were sought. The locations that were found to be suitable were then implemented full throttle and prioritization in collaboration with market parties. The change of function from business park to residential was included in the environmental vision. In these projects, the city council was also asked for wishes and reservations in the initial phase, so that this would not be encountered at a later moment.
Barriers and conditions	The municipality mainly encounters three barriers: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nitrogen;</li> <li>• The increased pressure on the housing market, partly due to the influx of Ukrainians;</li> <li>• Rising costs and interest rates make it difficult to complete projects. The municipality is therefore dependent on subsidies from the state.</li> </ul>

Figure 11: Conclusions interview municipality of Breda (Gelens, 2023)

Conversation Metafoor

On July 27, I spoke with Erik Berkelmans. He is director of Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling and in that function works, among other things, as an area developer at the province of Noord-Holland, where he is involved in the housing acceleration task, and at the MRA and several others for which he arranges the housing impulse funds (Berkelmans, 2023). The purpose of this interview was to find out to what extent he could agree with the results of the interviews and survey, since from this background he has a broader view of the problem than an employee of a governmental organization, who is often more focused on his own region. The following conclusions can be drawn from this conversation:

**Conclusions motivation Metafoor**

Flexibility	When things go badly in the housing market, flexibility is often the first measure that is thought of to solve this. This is therefore a measure that works well, and will also be reflected in the Environmental Planning Act. However, this turns out to be a lot more difficult to achieve the more different landowners are present in the area, and flexibility also comes with disadvantages. In the long term, this is at the expense of the composition of the area, and areas with earning potential are already being drawn up in this way.
Capacity	Because the remediated capacity of the previous crisis has never been replenished, many governmental organizations are struggling with shortages. Flexpools help to support this, but prioritization is also important. This is very difficult for political organizations, but it has been happening more and more recently.
Knowledge	Knowledge is often lacking in municipalities, which is why several initiatives are already underway to bring this knowledge to municipalities, for example by means of flex pools. In addition, municipalities can often learn from each other, because they have to deal with similar problems. Finally, Hugo de Jonge's housing projects have contributed to increasing knowledge about housing projects within the municipality, which also leads to prioritization. This can still be done a lot better than it is now.
Communication	Good communication ultimately makes a difference in views, appeals and objections. However, it is important that expectations are well managed, otherwise this will have the opposite result; Participation is not the same as co-decision-making! It is also important to invest a lot of time in cooperation. This cooperation should be sought with parties you trust who want to commit to a long-term cooperation relationship, and not with parties that are only focused on their own profit. The mutual gain approach is an example of this, in which a solution is sought that has only positive consequences for all parties involved, and not negative ones.
Other factors	One of the most important barriers to the housing process is the current economic situation: the proceeds of housing projects no longer cover the costs. There are two reasons for this. Firstly, an increase in construction costs, which is caused by an increase in materials and an accumulation of requirements and wishes from the government. Secondly, a decrease in financing options such as a mortgage, increased cost of living and the medium-priced rental scheme.  In addition, it has been indicated that there are also accelerations to be made in the housing process from processes. This can be done by means of the crumb scheme, the coordination scheme and the crisis and recovery law.

Figure 12: Conclusions conversation Metafoor (Berkelmans, 2023)

## Conclusion

- From the interviews can be concluded that flexibility, capacity, knowledge and communication are the most important factors in accelerating housing development. This is

further confirmed in my conversation with Erik Berkelmans. He also mentions the importance of the current economic situation as a potential barrier to acceleration.

- Early allocation is a complicated process but it does have potential. It is important to have clear policies in place and to think carefully about the boundaries set.

# Part 2: Data processing

In this section of my thesis, the aforementioned data will be processed and analysed. The results from the literature review, survey and interviews will be put together, compared and used to draw the proper conclusions. Where the previous section was focused around the different methods (literature review, survey and interviews) or the key terms (acceleration, adaptive reuse and early allocation), this section will be structured around the different sub questions, as these will need to be answered in order to be able to answer the main question. See also Figure 22.

## Findings

In this section, the results will be analysed based around the different sub questions. This contains data from the literature review, the interviews and the survey.

### Sub-question 1: how can transformation locations be allocated early by Dutch governmental organizations?

Early allocation is the assignment of a different function to an existing building, well before the intended start of the process, in order to avoid lengthy procedures during the adaptive reuse process. This can be designed in different ways: for example, a dynamic transformation model has been chosen on Wijnhaveneiland in Rotterdam (Rommelse, 2023), in which the "owner can realize a maximum building volume on his plot, within rules that guarantee urban quality" (Mak, 2011), and a pilot has been run in Rijnhaven Oost, also in Rotterdam, (Dekker, 2023) in which experiments have been carried out with a flexible environmental plan (Meier-Boschaart, 2016) in which double commuting destinations have been used (Dekker, 2023). Early allocation is a complicated process (Dekker, 2023), but has the potential to significantly accelerate the housing development process; The project will not be delayed by lengthy procedures to adjust the zoning, for example, because all this has already been arranged long before the project should start. An important condition here is that the policy of the governmental organization must be in order to be able to offer clarity to developers and local residents (Gelens, 2023).

Nevertheless, early allocation seems to be a relatively unknown concept: it hardly appears in the literature, and in practice governmental organizations do not actually like this either. In fact, of all the measures mentioned in the survey that the governmental organizations could choose from, early allocation, along with the incentive of developers, was by far the most frequently cited as measures that the governmental organizations would absolutely not consider to accelerate.

This lack of interest in early allocation has several reasons. Firstly, there is a high risk involved in early allocation. The housing market is dynamic, and by defining the new zoning so early, it becomes more difficult to respond to this. An example: suppose municipality A has just bought an old, dilapidated sports hall. They want to turn this into a large office building and thereby attract large companies to the municipality. They had calculated how much this office building would yield for the municipality, and they based the purchase price on this. Then they change the destination from sports to office, so

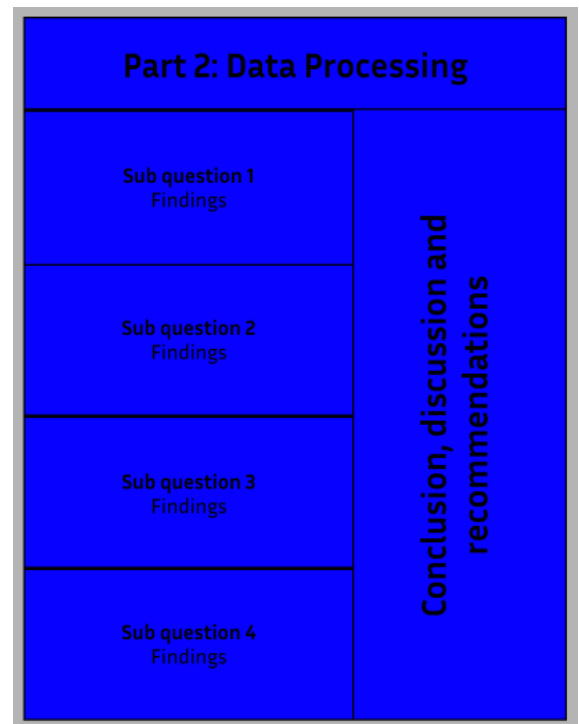


Figure 13: Data processing

that they can start building in two years. And then comes the corona crisis. Everyone suddenly works from home instead of in the office, and the large companies no longer have any interest in an office building in municipality A. Adjusting the zoning again costs municipality A too much capacity, time and money, so the building will remain vacant for years without the municipality generating income from this. This is a real risk: there is no guarantee that the current demand for housing from a particular segment will still be there when the project is completed. Many governmental organizations do not dare to take this risk. Another risk involved in early allocation is the demarcation of the assigned rules in the planning area. Developers often tend to go for the maximum achievable in their developments, so careful thought must be given in advance to what the governmental organization considers an acceptable development to limit this risk (Rommelse, 2023). Secondly, there is a financial point of view where governmental organizations do not want to allocate early. This can increase costs in future acquisitions in connection with increases in the value of the land or of the building, since the potential of these lands has suddenly increased (Woudt, 2005). The costs (Rommelse, 2023) of the project itself also play an important role in this: early repurposing is complex and time-consuming (Dekker, 2023), and therefore by no means cheap. Third, land ownership is a barrier. Private owners do not always know what to do with their real estate, especially since as landowners they usually pay for the development costs. These owners must first join in before they can think about transformations, let alone early repurposing. This land ownership can also be a problem when owners or companies have to be bought out in order for the project to go ahead (Rommelse, 2023). Finally, governmental organizations are constrained by the environment of the potential transformation sites; For example, they are afraid that by repurposing the location early, companies that are located there will be driven away. To reduce this risk, it is important to involve the companies in the process and to communicate well with the developer, the companies and other local residents and stakeholders during the entire process (Van der Gaag, 2021). However, this makes the entire early repurposing process longer and more complex (Dekker, 2023), which means that governmental organizations often refrain from doing so.

The literature shows that improving the insight in potential transformation sites is essential for the success of early allocation. Potential transformation locations are, for example, buildings that are vacant or will soon be vacant, or buildings with potential for adaptive reuse. It is important that it is made clear which buildings these are, since too often inner-city transformation locations are still being sought while there is enough empty space in the area. By having insight into these locations or buildings, the necessary measures can be taken as soon as the need for transformation occurs, instead of having to look for possibilities, location or function. Several governmental organizations are already working on this. For example, Maastricht has drawn up a list of buildings that are vacant or will become vacant (Rijkdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) (Gemeente Maastricht, 2020) and the province of Noord-Brabant has mapped out possibilities for transformations and reuse at inner-city locations (Provincie Noord-Brabant, 2022). However, there are also governmental organizations that indicate that they have mapped these possibilities but have not found them, or governmental organizations that do not have the capacity to map these possibilities at all. For these governmental organizations, early repurposing is therefore not an option. Early allocation is not a suitable option for every governmental organization; every governmental organization is different and will have to solve the acceleration of housing development in its own way (Gelens, 2023).

Flexibility is also important for the success of early allocation. This can also reduce the aforementioned risk that the zoning no longer matches demand. When zoning plans are more global and flexible (Mollema, 2018) (De Haas, 2015), for example by establishing a global zoning plan for an entire area instead of at building level (Mollema, 2018) or by using more general names such as "inner-city function" (De Haas, 2015), repurposing becomes faster and easier. An example of this is

the aforementioned pilot in Rijnhaven Oost (Dekker, 2023). In this area, it is only indicated per sub-area which functions are and are not permitted, but this has not been further elaborated at a detailed level (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2021). Construction is expected to start in 2026 (Studio Alphen, 2022), while the zoning plan has already been adopted in 2021 (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2021). This is therefore a preliminary phase of five years, where this takes an average of seven years (Perrée, 2022). This is not a significant difference, but certainly contributes to speeding up the entire process. On the other hand, such a zoning plan entails additional risks and uncertainty for the developers (Brojerdyan, 2016), since it is more difficult for the developers to estimate what function the building will have, and thus how much it will bring them and how much they can pay for it. Also in the case of factory-based construction, the builders prefer the rules to be less flexible than more; With clear rules, they have more clarity about what they are actually allowed to build, where flexibility entails uncertainty and delay. It is therefore important to think smartly as a government about where this flexibility is or is not applied (Dekker, 2023), and in which planning phase (Rommelse, 2023).

### Sub-question 2: how can Dutch governmental organizations accelerate the adaptive reuse process through the early allocation of transformation locations?

The adaptive reuse process is itself a lot shorter than a process with demolition and new construction: this generally takes half to three-quarters of the time, which is positive for, among other things, the costs and risks for the developer (Langston, Wong, Hui, & Shen, 2007) (Kee, 2014). However, this process can also be considerably accelerated: a project with adaptive reuse can easily take three years (Van Duijn, Rouwendal, & Boersema, 2016), in which allocation in particular takes a lot of time. Nevertheless, this is an important step as it critically examines the advantages and disadvantages of the project and involves stakeholders (Sweeney, 2021). One way to accelerate the entire process is to use the possibilities offered by the Crisis and Recovery Act. This law was introduced as a result of the economic crisis with the aim of dealing differently with regulations and speeding up decision-making. Part of this is the possibility to carry out experiments in the field of area development, innovation and sustainability (Boerma, 2012).

Early allocation can also help accelerate the adaptive reuse process. By carrying out lengthy procedures such as a zoning plan change earlier than planned, the adaptive reuse process itself is not delayed. The more flexible the plan is, the easier it is. It is also important that the policy of the governmental organization is well designed (Gelens, 2023) and that the governmental organization has thought carefully in advance about what they do or do not want to allow in the area (Rommelse, 2023). This provides more clarity for developers and local residents and prevents unwanted developments in the area. Developers tend to look for the boundaries within their developments and get as much out of them as possible, so those boundaries must be carefully thought through so that local residents know what to expect in the area (Rommelse, 2023).

### Sub-question 3: which factors impact the success or failure of this process?

The housing process is a long, vulnerable chain with many stakeholders, and early allocation makes this chain even more complex (Dekker, 2023). It is therefore no wonder that this process can be influenced by many different factors. These factors can be described through five categories, which I will explain further below.

- Capacity (Dekker, 2023) (Rommelse, 2023)

The first category is capacity. This plays an important role, in the survey it is even mentioned by far the most as a factor with a major influence on acceleration. Governmental organizations suffer from a staff shortage, so capacity and expertise for large housing or transformation projects are often lacking

(Bekkers, 2022). In practice, this is often solved by means of flex pools (Provincie Noord-Brabant, ND) (Provincie Groningen, 2022), usually at provincial level, allowing capacity and expertise to be hired when needed. If there is still too little capacity available, priorities will have to be set between projects (Gemeente Maastricht, 2020) (Provincie Noord-Brabant, ND).

- Funds (Dekker, 2023) (Rommelse, 2023)

In addition to insufficient capacity, many governmental organizations also do not have sufficient financial resources to realize housing projects (Berkelmans, 2023). In addition, the developer can also complicate this process if he does not think he can get enough profit from it. As a result, homes are mainly built of the type that suits the developer best, which is at the expense of, for example, social rent. Subsidies are often needed to realize these types of homes, these subsidies then aim to contribute to making the unprofitable business case conclusive (Dekker, 2023). This unprofitable business case is the result of both an increase in construction costs, caused by an increase in materials and an accumulation of requirements and wishes from the government, and a decrease in financing options such as a mortgage, increased cost of living and the medium-priced rental scheme. Subsidies are usually by far not enough to solve this, in such cases there is nothing left but to wait for better times (Berkelmans, 2023).

- Law and regulations

Legislation and regulations also play an important role in accelerating housing development. This relates in particular to the flexibility of these laws and regulations. Many projects are delayed due to legislation and regulations relating to, for example, noise, nitrogen or greenery (Dekker, 2023) (Rommelse, 2023). For each project, separate studies must be carried out. By carrying out these studies at the same time, for the entire area instead of per project or by relaxing the laws and regulations, a lot of time can be saved (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023). However, it is important to shape the policy and the associated long-term vision as clearly as possible in order to avoid surprises for developers and local residents (Gelens, 2023).

- Supply and demand (Rommelse, 2023)

Supply and demand also have a major influence on the process. If there is no supply of locations for housing or transformation, this will not take place. This lack of supply can be due to a shortage of locations, insufficient insight into suitable locations or owners who are not willing to cooperate. The last two causes can be solved quite easily by drawing up an overview of suitable (Rijkdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) (Gemeente Maastricht, 2020) and by talking to owners or, in extreme need, by buying them out. A shortage of locations is less easy to solve and requires customization per planning area. Sales also play an important role: if there is no demand for social rental housing, a developer will not want to build it (Rommelse, 2023). In a market where demand is constantly changing, this is a challenge.

- External factors (Dekker, 2023)

Finally, there are external factors that influence the process. Consider, for example, the nitrogen crisis (Dekker, 2023), the corona pandemic (Ollongren, 2020), the economic situation in the Netherlands (Berkelmans, 2023) or the current problems in Ukraine (Dekker, 2023). Each of these situations, which at first glance have little or nothing to do with the housing process, has had a major impact on the duration of this process (Ollongren, 2020).

#### Sub-question 4: what are Dutch governmental organizations already doing to allocate early or to accelerate adaptive reuse and how could they improve?

Dutch governmental organizations are already busy accelerating the housing and transformation process. There are a lot fewer organizations involved in early allocation. Every governmental organization tackles this in its own way, because policy with regard to housing differs per municipality or province. However, there are a number of actions that come back more often between the various governmental organizations. These will be further explained below.

- Flexibility

As appears from the survey, flexibility is by far the most considered measure by Dutch governmental organizations to accelerate. This may concern flexibility in legislation and regulations, as discussed above in sub-question 1, or flexibility in the building itself.

Flexibility in legislation and regulations is already being applied in various ways by the various governmental organizations. This is therefore a measure that works well and will also be reflected in the Environmental Planning Act (Berkelmans, 2023). In the municipality of Rotterdam, for example, the distinction between owner-occupied and rental homes has been abandoned by means of the Doorbouwakkoord (Rommelse, 2023), the municipality of Amsterdam is experimenting with flexible regulations by means of, among other things, game rule cards (Camu, 2019) and the municipality of Tilburg is working with an environmental vision instead of tight plans (Gemeente Tilburg, 2015). The aim of this flexibilization is to provide more room for new plans, and for existing laws and regulations to not stand in the way of these plans.

Flexibility of the building means that the building can easily be adapted to another function. The municipality of Utrecht, for example, is focusing on this: they aim that the buildings in their municipality can easily be transformed into another function, so they already take this into account in the design phase mee (Schuurmans & Krijnen, 2019) (Geraedts, 2013). The province of Zuid-Holland is doing exactly the opposite: they are focusing on factory-based construction. With this acceleration approach, which is based on being able to manufacture standard buildings quickly, flexibility actually slows down: the builders must have a clear idea of the requirements that their product must meet, and the more uniform these rules are within the various governmental organizations, the faster delivery can be made (Dekker, 2023). It is therefore necessary to think carefully about where and how this flexibility is applied for the greatest possible impact (Dekker, 2023) (Rommelse, 2023).

- Collaboration with involved parties

The survey shows that cooperation with stakeholders is already being used by most governmental organizations as an acceleration measure. This, together with improving capacity, is therefore estimated as the most effective measure to accelerate. The importance of cooperation is also confirmed in the interviews: both the municipalities of Rotterdam and Breda and the province of Zuid-Holland see this as a necessary measure (Dekker, 2023) (Rommelse, 2023) (Gelens, 2023). This collaboration mainly takes place in residential and acceleration tables where one can benefit from other people's network, knowledge and expertise (Dekker, 2023). This happens, for example, in Eindhoven, where a Multi Helix collaboration has been set up between government, business, education, citizens, customers, consumers, investors, designers and corporations (Braanker, 2016) and in Overijssel, where the Woonkeuken province, municipalities and market parties come together to share and discuss knowledge (Vastgoedmarkt, 2022) with the aim of allowing the parties to learn from each other and to build flexibility into the process (De Overijsselse Aanpak, 2022) (De Overijsselse Aanpak, ND). By bringing all relevant parties together, results can be achieved faster (Van

den Eerenbeemt, 2020). Projects benefit from good cooperation (Leever, 2021) in which is well communicated, the right people perform the right tasks (Eisenhardt & Tabrizi, 1995) and agreements are made (Cook, Taylor, Hurley, & Colic-Peisker, 2012) (De Winter, 2021). It is important that cooperation is only sought with parties that can be trusted and who want to commit themselves to a long-term cooperation relationship, and not with parties that are only focused on their own profit. The Mutual Gain Approach, in which a solution is sought that has only positive consequences for all parties involved and no negative ones, is advisable (Berkelmans, 2023).

- Involving local residents

After collaborating with involved parties, involving local residents is the most commonly used acceleration measure by Dutch governmental organizations, according to the survey. The municipality of Rotterdam in particular also finds this very important. Mattijs Rommelse indicates in my interview with him that participation is considerably underestimated as far as he is concerned, and that is not reflected enough in national laws and regulations. He is therefore in favor of an open dialogue with local residents at different scales. So it is not only the intention to keep them informed of the developments of a certain project in their neighborhood, but he wants them to be able to really have a say in the future of their own city or neighborhood (Rommelse, 2023). Participation ensures more effective, efficient and supported solutions and can reduce costs, increase quality and extend lifespan (Gemeente Groningen, 2021). However, it is important to make it clear to the local residents in advance that participation is not the same as co-decision-making. Participation can prevent objection and appeal procedures, but if this step is skipped, this has the opposite effect (Berkelmans, 2023).

- Improving capacity

Improving capacity is also a popular acceleration measure: it comes out of the survey as both the most effective and the most considered acceleration measure. And this is not surprising: many Dutch governments are struggling with a shortage of staff and capacity, which causes many projects to be delayed (Berkelmans, 2023). This can be solved by means of a flex pool within which capacity can be temporarily hired to compensate for these shortages. The flex pools are usually arranged on a provincial scale level so that capacity shortages are solved on a municipal scale (Provincie Gelderland, ND) (Provincie Noord-Holland, 2017) (Provincie Zuid-Holland, ND) (Provincie Noord-Brabant, ND) (Provincie Zeeland, ND) (Provincie Groningen, 2022). Another solution is to set priorities between projects (Gemeente Maastricht, 2020) (Gemeente Groningen, 2021) (Provincie Noord-Brabant, ND). By focusing on realizing a few projects instead of all projects, the prioritized projects can be completed faster.

- Making subsidies and other rewards available

What also happens a lot, mainly at the provincial level, is the provision of subsidies and other rewards. For example, the province of Zuid-Holland makes subsidies available as a contribution to closing business cases with regard to housing for the elderly or accelerating social rent and medium-priced housing (Dekker, 2023) and the province of Utrecht has organized a 100 Days Challenge with the challenge of gaining concrete insight within 100 days into the realization of an until then stalled, current or new plan (Provincie Utrecht, 2020).

Nevertheless, this measure comes out of the survey by far as the least popular: it is the least applied and is also rated as least effective. What may explain this outcome is that the survey was mainly completed by municipal employees and therefore the provinces are underrepresented.

## Conclusion

In the introduction I introduced the conceptual model from Figure 2. After conducting a literature review and conducting a survey, interviews and interviews, it can be concluded that this conceptual model needs some adjustments to adequately represent practice. Therefore, I adjusted the conceptual model and turned it into the revised conceptual model shown in Figure 15.

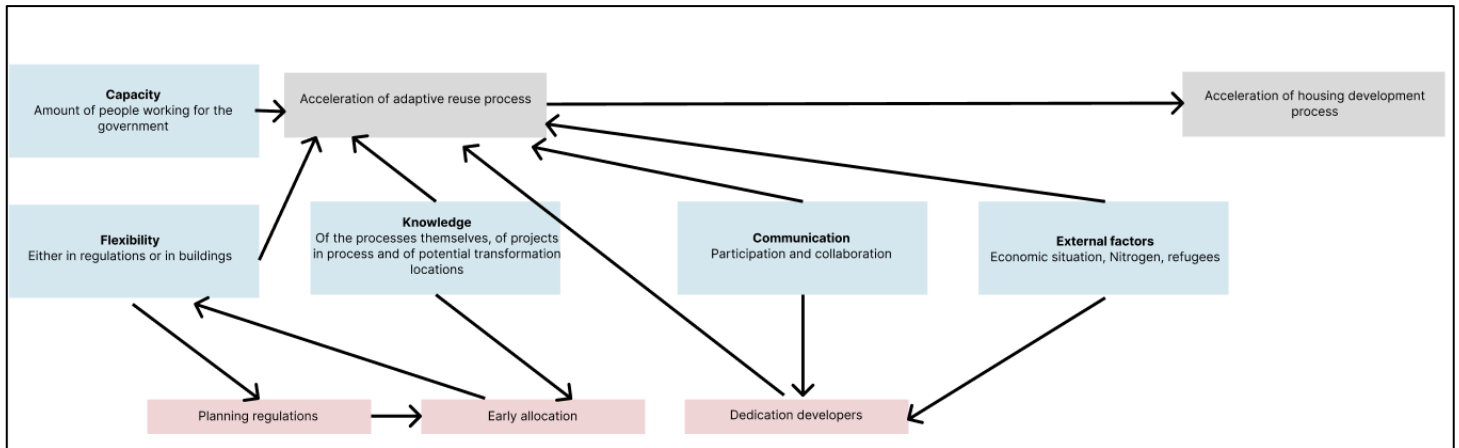


Figure 14: Revised Conceptual Model

What emerges as the most important factors from the research are flexibility, capacity, knowledge, communication and external factors. In order to properly accelerate housing development, whether or not by means of early repurposing, it is important that these five factors are taken into account.

Flexibility refers to both the flexibility of the building and the flexibility in legislation and regulations. By designing the building in such a way that it can easily be adapted to a new function in the future, and by designing laws and regulations in such a way that housing projects are hindered as little as possible by all kinds of delaying rules, procedures and investigations, the entire housing process can be accelerated. However, this does not apply in all cases: for example, with factory-based construction, the process benefits from as little flexibility as possible. A good consideration must therefore be made as to where in the process, how and to what extent this flexibility is applied.

Capacity is also important. Many governmental organizations suffer from a shortage of staff, which means that capacity to accelerate or not implement housing projects often is lacking. To solve this, various provinces are already organizing flex pools so that municipalities can hire temporary capacity when necessary. If there is still not enough capacity available, municipalities will have to prioritize certain projects over other projects, and therefore attribute more capacity to them, in order to achieve a faster process.

Furthermore, knowledge is crucial in accelerating housing development. This concerns insight into potential transformation locations, but also knowledge of the transformation process and knowledge about the progress of ongoing projects. In the first and last case, this is often achieved by means of a map or dashboard in which all data is clearly kept. A lack of knowledge of the transformation process is solved through hiring experts.

The fourth important factor is communication. This concerns both cooperation between the parties involved and the participation of local residents. This factor is by far the most important. Participation of local residents must take place in open dialogue at different scales. In this way, they actually have a say in and are closely involved in the developments in their neighborhood. The risk of lengthy objection and appeal procedures then decreases. Cooperation between the parties involved is also

essential. By learning from each other, communicating with each other and making use of each other's network, knowledge and expertise, important obstacles in the acceleration process can be removed or prevented and a solution can be worked towards.

Finally, various external factors play an important role. The economic situation in the country, the nitrogen crisis, the arrival of refugees and the corona crisis have had a major negative impact on the housing process in the Netherlands. Such influences can hardly be influenced, so this can only be anticipated, taken into account or waited for until it is over.

Opinions are divided on the potential of early allocation as a solution for accelerating the transformation process. It turns out to be a time-consuming, complex and risky process. However, it can actually accelerate projects because projects no longer come to a standstill as a result of lengthy zoning and permit procedures. Flexibility is of great importance here, this makes it possible to better respond to changes in the future and thus reduces the risk for the developer. Land ownership, communication, knowledge and the financial aspect also play an important role in the success or failure of a project in which early allocation takes place.

This answers the main question "How can Dutch governmental organizations use the process of early allocation of transformation locations to accelerate projects with adaptive reuse?". It is possible to use the early allocation process to accelerate such projects, however, this is time-consuming, complex and risky. The degree of flexibility, land ownership, communication, knowledge and finances play an important role in the success or failure of the process. However, my advice is not to do this, due to its complex and time-consuming nature, and instead focus on how best to accelerate housing development itself. This can be done through flexibility, capacity, knowledge and communication. Moreover, many more governmental organizations are already working on this, making it easier to learn from each other. That is the only way out of this housing crisis: together and faster, and not so much earlier. Moreover, it has become clear that the solution for accelerating housing development is different for every governmental organization. Where early allocation may be essential for one organization in this process, it has no added value for the other, or does more harm than good. Early allocation is one of the many solutions that can help governmental organizations out of the housing crisis, but it is certainly not a one-size-fits-all solution.

## Discussion and recommendations

Originally, the plan was to conduct this research through focus groups, and to base surveys on that. However, due to disappointing response, these focus groups have not been able to take place. Instead, it was decided to conduct the survey first and base it on the literature review, and then to conduct interviews with those people who did respond to the invitation to the focus groups, based on the results of the survey. What this disappointing response did have for consequence is that relatively few governmental organizations were spoken to, and that while housing and acceleration policy is determined at the provincial or municipal level. Therefore, it is difficult to make any general statements as a result of this research, as this would require more data from other governmental organizations to improve representability. What is possible, is to draw lessons from these results for governments that encounter the same problems. Acceleration is and remains tailor-made and what works and what does not differ per municipality or province, so the question is whether general statements can be made at all.

Furthermore, the Rutte IV cabinet fell on Friday 8 July. This means that the entire cabinet, including Minister of Housing and Spatial Planning Hugo de Jonge, is resigning and will be replaced after the elections. Since the housing market is seen as a sensitive issue, further policy in this area will therefore wait until after the elections. What consequences this will have for the current plans announced by the minister, and therefore for accelerating housing development, is still unknown (NOS, 2023).

There are also some recommendations to be made. First, recommendations for follow-up research: put multiple governmental organizations together and let them start a conversation about where the problems really are in the acceleration process and what they can learn from each other. I have of course tried to find out myself through a survey and interviews, but by putting them together new insights can arise, which can also be valuable for governmental organizations. I did try to set up focus groups myself, but this was with different organizations that were involved in the same policy, while the differences can also be very interesting. These governmental organizations will need to be approached at a time or way that doesn't take up too much of their time. I myself noticed that the response was disappointing: often I did not even get a response, and if this did happen, the governmental organizations indicated that they were too busy to speak to me. This is also evident from the research itself: governmental organizations have a capacity shortage. So find a way to get the answers you need without taking up too much of their time, or figure out when government employees are less busy and schedule those moments. Recommendations can also be made for governments that want to accelerate. As indicated earlier, it is important to focus on flexibility, capacity, knowledge and communication. However, it is mainly the combination of these four that actually sets the acceleration in motion, so it is not recommended to focus on only one of the four aspects. For example, when there is a lot of knowledge within the governmental organization but insufficient cooperation and capacity, nothing is still achieved. It's the balance that works. To do this, take a good look at your own governmental organization where that balance lies specifically for your organization. It is good to look at other governmental organizations and learn from them, but do not adopt this approach wholesale: every governmental organization is different and runs into different problems.

## Bibliography

- Aigwi, I. E., Egbelakin, T., & Ingham, J. (2018, August 2). Efficacy of adaptive reuse for the development of underutilised historical buildings. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, pp. 385-407.
- Arfa, F. H., Lubelli, B., Zijlstra, H., & Quist, W. (2022, January 22). Criteria of “effectiveness” and related aspects in adaptive reuse projects of heritage buildings. *Sustainability*, pp. 1-22.
- Arom. (ND). *Voorlopige bestemming*. Retrieved from Nieuwe WRO: <http://www.nwro.nl/?file=voorlopige-bestemming>
- Bekkers, H. (2022, September 15). *Onderzoek: ambtenarentekort barrière voor nieuwbouw*. Retrieved from Binnenlands Bestuur: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/carriere/vooral-tekort-aan-ambtenaren-remt-woningbouw>
- Berkelmans, E. (2023, July 27). *Gesprek Metafoor*. (J. W. Van der Gaag, Interviewer)
- BestemmingsplanOnline. (ND). *Uitwerkingsplan*. Retrieved from BestemmingsplanOnline: <https://www.bestemmingsplanonline.nl/producten-bestemmingsplan/uitwerkingsplan/>
- Bijenveld, C. (2016, October 17). *'Nederland heeft tot 2040 één miljoen extra woningen nodig'*. Retrieved from Vastgoedjournaal: <https://vastgoedjournaal.nl/news/29040/-lsquo-nederland-heeft-tot-2040-een-miljoen-extra-woningen-nodig-rsquo-?faa=8bfde6680bd27707f0caa7be40e419decbefef6928ad686a1a05cb8e46e2e09c&verified>
- Bisschops, S., & Hollemans, D. (2018, December 21). Participatie: discrepantie tussen wet en praktijk? *Rooilijn*, pp. 380-386.
- BNR. (2022, January 26). *CBS: 77.000 woningen erbij in 2021*. Retrieved from BNR: <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10465814/cbs-77-000-woningen-erbij-in-2021>
- Bodine, F. (2021, April 12). *Closed-ended vs Open-ended Survey Questions*. Retrieved from GeoPoll: <https://www.geopoll.com/blog/closed-ended-vs-open-ended-survey-questions/>
- Boels Zanders Advocaten. (ND). *Overgangsrecht vanwege de Omgevingswet*. Retrieved from Boels Zanders Advocaten: <https://www.boelszanders.nl/overgangsrecht-vanwege-omgevingswet/>
- Boerma, M. D. (2012). *Ruimte voor spontane orde*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Bol.com. (ND). *Vlag Maastricht 150x225cm*. Retrieved from Bol.com: <https://www.bol.com/nl/nl/p/vlag-maastricht-150x225cm/9300000005074825/>
- Braanker, W. (2016, October 5). *Hoe Eindhoven vorm geeft aan ontwikkeling en transformatie*. Retrieved from Gebiedsontwikkeling: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoe-eindhoven-vorm-geeft-aan-ontwikkeling-en-transformatie/>
- Bröchner, J., Gregorowicz-Kipszak, J., Gustafsson, M., & Hagson, A. (2021). Accelerated planning for urban housing infills: coordination strategies. *European Planning Studies*, pp. 1113-1131.
- Brojerdyan, M. (2016). *Van leegstaand kantoor naar geliberaliseerde huurwoning*. Den Haag: Technische Universiteit Delft.
- Buitelaar, E. (2019). *Versnelling van de woningbouw: van korte- naar langetermijnperspectief*. Amsterdam: PBL.

- Bullen, P., & Love, P. (2009, September 30). Factors influencing the adaptive re-use of buildings. *Journal of Engineering, Design and Technology*, pp. 32-46.
- Bullen, P., & Love, P. (2011). A new future for the past: a model for adaptive reuse decision-making. *Built Environment Project and Asset Management*, pp. 32-44.
- Camstra, R., Ootes, E., & Klouwen, B. (2022). *Leegstand te lijf 2.0: Woningen en agrarisch vastgoed*. Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Camu, K. (2019, October 14). *Transformatie Cruquiseiland: mix van wonen, werken en historie*. Retrieved from Vastgoedjournaal: <https://vastgoedjournaal.nl/news/42346/transformatie-cruquiseiland-mix-van-wonen-werken-en-historie>
- Cantell, S. F. (2005). *The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*. Virginia: Virginia Polytechnic Institute and State University.
- CBS. (2022a, May 12). *Spanning op koopwoningmarkt verder opgelopen in 2021*. Retrieved from CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/19/spanning-op-koopwoningmarkt-verder-opgelopen-in-2021>
- CBS. (2022b, June 2). *Voorraad woningen; standen en mutaties vanaf 1921*. Retrieved from CBS: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82235NED/table?searchKeywords=sloop>
- CBS. (2022c, November 4). *10,5 duizend woningen door transformaties in 2021*. Retrieved from CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/44/10-5-duizend-woningen-door-transformaties-in-2021>
- Conejos, S. (2013). *Designing for Future Building Adaptive Reuse*. Gold Coast: Bond University.
- Cook, N., Taylor, E., Hurley, J., & Colic-Peisker, V. (2012). *Resident third party objections and appeals against planning applications: implications for higher density and social housing*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- De Bruijn, J. (2022, October 3). *De belangrijkste spelregels voor transformaties met de kruimelvergunning*. Retrieved from Dirkszager: <https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/de-belangrijkste-spelregels-voor-transformaties-met-de-kruimelvergunning/>
- De Haas, W. (2015). *Flexibiliseren van gebruik en functie een onderzoek naar het ontwikkelen van gebouwen zonder een gedefinieerd gebouwgebruik om in de aanstaande bouwopgave structurele leegstand te voorkomen*. Eindhoven: Eindhoven University of Technology.
- De Overijsselse Aanpak. (2022, January 11). *Zó versnel je woningbouw*. Retrieved from De Overijsselse Aanpak: <https://deoverijsselseaanpak.nl/zo-versnel-je-woningbouw/>
- De Overijsselse Aanpak. (ND). *De Overijsselse Aanpak werkt!* Retrieved from De Overijsselse Aanpak: <https://deoverijsselseaanpak.nl/#home-intro>
- De Winter, M. (2021). *Provinciaal beleid ter versnelling van de woningbouw*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Dekker, N. (2023, July 17). Interview provincie Zuid Holland. (J. W. Van der Gaag, Interviewer)
- Dirckx, T. (2010). *Adaptive Reuse in Brussels and Copenhagen*. Brussels: 4Cities.

- DNB. (ND). *De woningmarkt*. Retrieved from DNB: [https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/#:~:text=Onze%20woningmarkt%20is%20al%20een,Statistiek%20\(CBS\)%20in%201995](https://www.dnb.nl/actuele-economische-vraagstukken/woningmarkt/#:~:text=Onze%20woningmarkt%20is%20al%20een,Statistiek%20(CBS)%20in%201995).
- Doornbos, D. (2018). *Hergebruik van het Verleden*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Douglas, J. (2006). *Building Adaptation*. Edinburgh: Butterworth-Heinemann.
- Douwes, W. (2022). *Versnellingsaanpak Woningbouw Overijssel*. Dinkelland: Provincie Overijssel.
- Duurzaam Gebouwd. (2015, June 5). *Transformatiestimulans door kaart van gemeente Utrecht*. Retrieved from Duurzaam Gebouwd: <https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20150604-transformatiestimulans-door-kaart-van-gemeente-utrecht>
- Eerste Kamer. (2019). *Versnelling woningbouw en facilitering duurzame ontwikkeling*. Den Haag: Eerste Kamer.
- Eisenhardt, K. M., & Tabrizi, B. N. (1995, March 27). Accelerating Adaptive Processes: Product Innovation in the Global Computer Industry. *Administrative Science Quarterly*, pp. 84-110.
- Elsorady, D. A. (2014). Assessment of the compatibility of new uses for heritage buildings: The example of Alexandria National Museum, Alexandria, Egypt. *Journal of Cultural Heritage*, pp. 511-521.
- Fokkinga, K., & De Jonge, H. (2022). *Provinciale woningbouw afspraken 2022-2030 Fryslân*. Den Haag: Provincie Friesland.
- Fréson, T. (2018). *Dimension urbaine de la réutilisation adaptive et application au site du Grand Séminaire de Liege*. Liège: Liège Université Library.
- Gelens, J. (2023, July 26). Interview gemeente Breda. (J. W. Van der Gaag, Interviewer)
- Gemeente Almere. (2020). *Thuis in Almere*. Almere: Gemeente Almere.
- Gemeente Almere. (ND). *Transformatie*. Retrieved from Gemeente Almere: <https://www.almere.nl/wonen/bouwen-en-verbouwen/overige/transformatie#:~:text=Wat%20houdt%20transformatie%20in&text=Deze%20nieuwe%20Almeerdere%20wilden%20vooral,Almere%20vrijwel%20niet%20bewoond%20worden>.
- Gemeente Alphen aan den Rijn. (2021, December 14). *Bemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 - Gebiedsbeleid*. Retrieved from Planviewer: [https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0484.GBrijnhavenoost21-VA01/r\\_NL.IMRO.0484.GBrijnhavenoost21-VA01.html#\\_1\\_Inleiding](https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0484.GBrijnhavenoost21-VA01/r_NL.IMRO.0484.GBrijnhavenoost21-VA01.html#_1_Inleiding)
- Gemeente Breda. (2017). *Leegstand en transformatie in Breda*. Breda: Gemeente Breda.
- Gemeente Breda. (2021). *Breda, sterk en veerkrachtig*. Breda: Gemeente Breda.
- Gemeente Den Haag. (2018). *KANTORENSTRATEGIE DEN HAAG 2018-2025*. Den Haag: Gemeente Den Haag.
- Gemeente Groningen. (2020). *Een thuis voor iedereen*. Groningen: Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen. (2021). *Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'*. Groningen: Gemeente Groningen.

- Gemeente Maastricht. (2020). *Woonprogramming Maastricht 2021-2030*. Maastricht: Gemeente Maastricht.
- Gemeente Nijmegen. (2015). *Binnenstad van de toekomst*. Nijmegen: Gemeente Nijmegen.
- Gemeente Nijmegen. (2020). *Nijmegen stad in beweging*. Nijmegen: Gemeente Nijmegen.
- Gemeente Rotterdam. (2015). *De Nieuwe Transformatie Aanpak kantoren Rotterdam 2016-2020*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam. (2018, November 21). *Gemeente Rotterdam start pilot van transformatie in vier wijken*. Retrieved from Omgevingsweb: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/gemeente-rotterdam-start-pilot-van-transformatie-in-vier-wijken/>
- Gemeente Tilburg. (2015). *Omgevingsvisie Tilburg 2040*. Tilburg: Gemeente Tilburg.
- Gemeente Tilburg. (ND). *Leegstand*. Retrieved from Gemeente Tilburg: <https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/leegstand/>
- Geraedts, R. (2013). *Adaptief Vermogen*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Graham, R., & Dutton, J. (2021). *OBSOLESCENCE AS AN OPPORTUNITY: THE ROLE OF ADAPTIVE REUSE IN CALGARY'S OFFICE MARKET*. Calgary: University of Calgary.
- Grosbellet, J. (2014, October). Vers la "ville citron", reflet d'un urbanisme pressé. *L'homme pressé: impacts et paradoxes socio-spatiaux*, pp. 1-14.
- Harmsen, H. (2008). *De Oude Kaart van Nederland: Leegstand en Herbestemming*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.
- Heffernan, C. (ND). *Surveys*. Retrieved from Dr Cath: <https://www.drcath.net/toolkit/survey>
- Herbestemming.nl. (ND). *Wet- en regelgeving*. Retrieved from Herbestemming.nl: <https://www.herbestemming.nl/kennisdossiers/wet-en-regelgeving>
- Herfs, T. (2016). *Voor de eeuwigheid?* Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Hermans, M. M., Geraedts, R. P., Remoy, H. T., & Van Rijn, E. (2013). *Bepalingsmethode Adaptief vermogen van gebouwen ter bevordering van flexibel bouwen (conceptrapport)*. Rijswijk: Brink Groep en Kenniscentrum voor Bouwprocesinnovatie (CPI).
- Hobma, F. (2018, June 7). *Versnel woningbouw en bespaar geld met de Crisis- en herstelwet*. Retrieved from Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/update-voor-crisis-en-herstelwet-en-versnelling-woningbouw/>
- Ijla, A., & Broström, T. (2015, August). The Sustainable Viability of Adaptive Reuse of Historic Buildings: the experiences of Two World Heritage Old Cities; Bethlehem in Palestine and Visby in Sweden. *International Invention Journal of Arts and Social Sciences*, pp. 52-66.
- Impulsteam Wonen Drenthe. (2021). *Samenwerken aan toekomstbestendig wonen*. Assen: Provincie Drenthe.
- InBreda. (ND). *Vlag Breda*. Retrieved from InBreda: <https://shopinbreda.nl/product/vlag-breda/>

- InfoMil. (2016). *Innovatieve experimenten*. Retrieved from InfoMil:  
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/crisis-en-herstelwet/afd-2-innovatie/>
- Infrasite. (2010). *NIMBY*. Retrieved from Infraside:  
<https://www.infrasite.nl/glossary/nimby/?gdpr=accept>
- Kee, T. (2014, June). Adaptive Reuse of Industrial Buildings for Affordable Housing in Hong Kong. *Journal of Design and Built Environment*, pp. 1-14.
- Kemp, J. (1991). *“Not In My Back Yard” Removing Barriers to Affordable Housing*. Washington DC: Advisory Commission on Regulatory Barriers to Affordable Housing.
- Kenniscentrum InfoMil. (ND). *Binnenplans afwijken*. Retrieved from InfoMil:  
<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/binnenplans-afwijken/>
- Kennisknooppunt Participatie. (ND). *Definitie van participatie*. Retrieved from Kennisknooppunt Participatie: <https://www.kennisknooppuntparticipatie.nl/wat-is-participatie/definitie-van-participatie/default.aspx>
- Klok, A., Van Heusden, R., & Sliepenbeek, S. (2019). *Transformatie Plan Amsterdam*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Klouwen, B. (2022). *Reality-check woningbouw in Fryslân*. Leeuwarden: Companen.
- Knol, M. M. (2013). *Herbestemming Industrieel Erfgoed in Nederland: Gekkenwerk?* Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Kuipers, M. C. (2007). *Herbestemming van wederopbouwgebouwen (1940-1965)*. Hoevelaken: Rijksuniversiteit Groningen.
- Langston, C., Wong, F. K., Hui, E. C., & Shen, L.-Y. (2007, October 26). Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong. *Building and Environment*, pp. 1709-1718.
- Leever, O. (2021, October 13). *7 tips voor sneller bouwen van duurzame wijken*. Retrieved from Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/versnellen-met-kwaliteit/>
- Lever, W. (2015, September). Transformatie van leegstaande kantoren in tijdelijke woonruimte – De mogelijkheden op grond van de Leegstandwet en het Bor. *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*.
- Logan, K. J. (2015). *Houston: Planning for Urban life without Zoning*. Houston: Columbia University.
- Longhurst, R. (2016). Semi-structured Interviews and Focus Groups. In N. Clifford, M. Cope, T. Gillespie, & S. French, *Key Methods in Geography* (pp. 143-157). Glasgow: Sage Publications.
- Madeddu, M., & Clifford, B. (2022, November 20). The conversion of buildings to housing use: England’s permitted development rights in comparative perspective. *Progress in Planning*, pp. 1-23.
- Mak, A. (2011, October 1). *Wijnhaven Rotterdam*. Retrieved from Gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/wijnhaven-rotterdam/>

- Meier-Boschaart, M. (2016, March 4). *Alphen aan den Rijn eerste omgevingsplan van Nederland*. Retrieved from Stadszaken: <https://stadszaken.nl/artikel/361/eerste-omgevingsplan-van-nederland>
- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. (ND). *Inbreiding of binnenstedelijke (her)ontwikkeling*. Retrieved from Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling: <https://www.metafoorro.nl/producten-en-diensten/ruimtelijk-juridisch-advies/publiekrechtelijk-advies/inbreiding/>
- Michielsen, T., Groot, S., & Veenstra, J. (2019). *Het bouwproces van nieuwe woningen*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Mine, T. Z. (2012, November 5). Adaptive re-use of monuments “restoring religious buildings with different uses”. *Journal of Cultural Heritage*, pp. 14-19.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2023). *Plan van Aanpak Versnellen Processen en Procedures Woningbouw*. Den Haag: Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (ND). *Uitleg bestemmingsplan*. Retrieved from Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/>
- Ministerie van VROM. (2010). *Met globale bestemmingsplannen meer mogelijkheden: Brochure voor bestuurders, Kansen voor bestuurders*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mirzaei, A., Carter, S. R., Patanwala, A. E., & Schneider, C. R. (2021, March 19). Missing data in surveys: Key concepts, approaches, and applications. *Research in Social and Administrative Pharmacy*, pp. 2308-2316.
- Mollema, H. (2018). *Bouwen met simpele regels: Een exploratief onderzoek naar de kansen van functieneutraal bouwen met urban codes voor de woningmarkt*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Netherlands Enterprise Agency. (2021, July 5). *Zoning plan*. Retrieved from Business.gov.nl: <https://business.gov.nl/regulation/zoning-plan/>
- Norder, M. (2011). *Transformatie van leegstaande kantoorpanden*. Den Haag: Gemeente Den Haag.
- NOS. (2023, July 8). *Wat heeft de val van het kabinet voor gevolgen voor het beleid?* Retrieved from NOS: <https://nos.nl/collectie/13942/artikel/2482001-wat-heeft-de-val-van-het-kabinet-voor-gevolgen-voor-het-beleid>
- Olivadese, R., Remøy, H., Berizzi, C., & Hobma, F. (2016, August 1). Reuse into housing: Italian and Dutch regulatory effects. *Property Management*, pp. 165-180.
- Ollongren, K. H. (2020). *Voortgang versnelling woningbouw*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Omroep Flevoland. (2021, October 18). *Rem op ombouwen kantoor naar woningen*. Retrieved from Omroep Flevoland: <https://www.omroepflevoland.nl/nieuws/257436/rem-op-ombouwen-kantoor-naar-woningen>
- Otto, J. (2015, December 17). *Transformatieteam Rotterdam heeft succes*. Retrieved from Bouw en Uitvoering: <https://bouwenuitvoering.nl/varia/transformatieteam-rotterdam-heeft-succes/>

- Perrée, H. (2022, May 31). *Gebiedsontwikkeling kan sneller*. Retrieved from Binnenlands Bestuur: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/snellere-gebiedsontwikkeling>
- Pintossi, N., Kaya, D. I., & Roders, A. P. (2021, May 16). Identifying Challenges and Solutions in Cultural Heritage Adaptive Reuse through the Historic Urban Landscape Approach in Amsterdam. *Sustainability*, pp. 1-12.
- Plevoets, B., & Sowinska-Heim, J. (2018). Community initiatives as a catalyst for regeneration of heritage sites: Vernacular transformation and its influence on the formal adaptive reuse practice. *Cities*, pp. 128-139.
- Provincie Drenthe. (2020). *Drentse Woonagenda*. Assen: Provincie Drenthe.
- Provincie Flevoland. (2019). *Omgevingsprogramma Provincie Flevoland*. Lelystad: Provincie Flevoland.
- Provincie Flevoland. (2020). *Aanzet programma "Flevoland bouwt aan Nederland"*. Lelystad: Provincie Flevoland.
- Provincie Flevoland. (2022). *Routekaart programma 100.000+ woningen / Flevoland bouwt aan Nederland*. Lelystad: Provincie Flevoland.
- Provincie Friesland. (2021). *Friese Woningmarkt in beweging*. Leeuwarden: Provincie Friesland.
- Provincie Gelderland. (2020). *Actieplan Wonen 2020-2025*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland. (ND). *Actie 1: Versnellen grote woningbouwprojecten*. Retrieved from Provincie Gelderland: <https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/actie-1>
- Provincie Groningen. (2022, October 5). *Provincie Groningen krijgt er komende jaren 28.500 nieuwe woningen bij*. Retrieved from Provincie Groningen: <https://www.provinciegroningen.nl/actueel/nieuws/nieuwsartikel/provincie-groningen-krijgt-er-komende-jaren-28500-nieuwe-woningen-bij/>
- Provincie Groningen. (2022). *Samen werken aan wonen*. Groningen: Provincie Groningen.
- Provincie Groningen. (2022, May 20). *Subsidie voor versnelling woningbouw in de gemeente Groningen*. Retrieved from Provincie Groningen: <https://www.provinciegroningen.nl/actueel/nieuws/nieuwsartikel/subsidie-voor-versnelling-woningbouw-in-de-gemeente-groningen/>
- Provincie Limburg. (2020). *Kwaliteit in Limburgse centra*. Maastricht: Provincie Limburg.
- Provincie Limburg. (2020). *Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 Versnellen, versterken en doorzetten*. Maastricht: Provincie Limburg.
- Provincie Limburg. (2021). *Limburgse Woonmonitor van 2021*. Maastricht: Provincie Limburg.
- Provincie Noord-Brabant. (2017). *Brabantse Agenda Wonen*. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant. (2022, July 13). *Woningbouw Brabant op stoom, zorgen om vasthouden bouwtempo*. Retrieved from Provincie Noord-Brabant: <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/ruimtelijke-ontwikkeling/2022/woningbouw-brabant-op-stoom-zorgen-om-vasthouden-bouwtempo>
- Provincie Noord-Brabant. (ND). *Brabant versnelt woningbouw met nieuwe flexpool-regeling*. Retrieved from Provincie Noord-Brabant: <https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke->

ontwikkeling/bevolking-en-wonen/wonen-in-brabant/brabant-versnelt-woningbouw-met-nieuwe-flexpool-regeling#:~:text=Het%20provinciebestuur%20van%20Brabant%20zet,om%20woningbouwplannen%20sneller%20te%20verwerken

Provincie Noord-Brabant. (ND). *De provincievlag*. Retrieved from Brabant:

<https://www.brabant.nl/over-brabant/vlag-wapen-en-onderscheidingen/de-provincievlag>

Provincie Noord-Holland. (2017). *Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw 2018 t/m 2020*. Amsterdam: Provincie Noord-Holland.

Provincie Noord-Holland. (2017). *Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw 2018 t/m 2020*. Provincie Noord-Holland.

Provincie Noord-Holland. (2021). *Versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland, subsidie*.

Retrieved from Provincie Noord-Holland: [https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten\\_en\\_Diensten/Producten\\_op\\_alfabet/V/Versnelling\\_woningbouw\\_gemeenten\\_Noord\\_Holland\\_subsidie](https://www.noord-holland.nl/Loket/Producten_en_Diensten/Producten_op_alfabet/V/Versnelling_woningbouw_gemeenten_Noord_Holland_subsidie)

Provincie Utrecht. (2020). *Programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024*. Utrecht: Provincie Utrecht. Retrieved from Versnelling Woningbouw: <https://www.versnellingwoningbouw.nl/>

Provincie Zeeland. (2021). *Zeeuwse woonagenda*. Middelburg: Provincie Zeeland.

Provincie Zeeland. (ND). *Bijlage bij het Definitief randvoorwaardelijk Zeeuws Woningbouw Bod*. Middelburg: Provincie Zeeland.

Provincie Zuid-Holland. (2021). *Een thuis voor iedereen*. Den Haag: Provincie Zuid-Holland.

Provincie Zuid-Holland. (ND). *Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland (woningbouw)*.

Retrieved from Provincie Zuid-Holland: <https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/subsidies/subsidies/knelpuntenpot-sociale-huur-middenhuur-zuid-holland/>

Provincie Zuid-Holland. (ND). *Versnelling woningbouw: De Vliegende Brigade*. Retrieved from Provincie Zuid-Holland: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/versnellen-woningbouw/versnelling-woningbouw-vliegende-brigade/>

Rekenkamer Zeeland. (2021). *Wonen in Zeeland*. Middelburg: Provincie Zeeland.

Rigina. (2020, July 1). *Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!* Retrieved from Zuidema

Omgevingsrecht: <https://www.omgevingsrechtzuidema.nl/wat-doen-wij-eigenlijk/#:~:text=op%20onze%20website,-,Inbreidingslocaties,voor%20andere%20functies%20zoals%20woningbouw.>

Rijkdienst voor Ondernemend Nederland. (2014). *Transformatie Woonoplossingen in leegstaand vastgoed*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Rijksoverheid. (2021, June 9). *Woningbouwkaart toont bouwlocaties tot 2030*. Retrieved from

Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/06/09/woningbouwkaart-toont-bouwlocaties-tot-2030#:~:text=Het%20ministerie%20van%20Binnenlandse%20Zaken,961.000%20woningen%20door%20heel%20Nederland.>

- Rijksoverheid. (2023, January 19). *Rijk zet in op forse versnelling woningbouw*. Retrieved from Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/01/18/rijk-zet-in-op-forse-versnelling-woningbouw>
- Rijksoverheid. (ND). *900.000 nieuwe woningen om aan groeiende vraag te voldoen*. Retrieved from Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen>
- Rommelse, M. (2023, July 5). Interview gemeente Rotterdam. (J. W. Van der Gaag, Interviewer)
- Roomer, A. (2015). *Flexibiliteit in het bestemmingsplan*. Roosendaal: Juridische Hogeschool Avans-Fontys.
- RTL Z. (2022, November 17). *Nieuwbouw blijft ver achter bij doel kabinet: 900.000 lijkt onhaalbaar*. Retrieved from RTL Nieuws: <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5347410/cbs-minder-vergunningen-nieuwbouw-huizen-woningmarkt>
- Ruiterkamp, J. (2015). *De mogelijkheid om, met een sluitende businesscase, flexibiliteitsmaatregelen te implementeren in woningen*. Amersfoort: Technische Universiteit Delft.
- Sanchez, B., & Haas, C. (2018, February 20). A novel selective disassembly sequence planning method for adaptive reuse of buildings. *Journal of Cleaner Production*, pp. 998-1010.
- Savvides, A. (2013). Adaptive Reuse and Housing in the Historic City. *The International Journal of Architectonic, Spatial, and Environmental Design*, pp. 95-103.
- Schellekens, J.-W. L. (2013). *Accelerating and intensifying the development of sustainable building in the Netherlands analysis of impediments and opportunities through literature and expert interviews*. Eindhoven: Eindhoven University of Technology.
- Schill, M. H. (2005). Regulations and Housing Development: What We Know. *Cityscape*, pp. 5-19.
- Schuurman, A. (2019, October 10). *bouwkoorts 7: aan gentrificatie kleven nadelen, maar het biedt ook boeiende mogelijkheden*. Retrieved from De Stadsbron: [https://www.destadsbron.nl/nl/bouwkoorts\\_7](https://www.destadsbron.nl/nl/bouwkoorts_7)
- Schuurmans, J., & Krijnen, R. (2019). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*. Utrecht: Gemeente Utrecht.
- Shiple, R., Utz, S., & Parsons, M. (2006, November). Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada. *International Journal of Heritage Studies*, pp. 505-520.
- Sintemaartensdijk, T. (2020, June 23). *Overgangsrecht gebruik*. Retrieved from Omgevingsweb: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/overgangsrecht-gebruik/>
- Sobota, M., Driessen, I., & Holländer, M. (2022). *Carbon-based design*. Den Haag: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
- Stadszaken. (2019, February 6). *Druk, draagvlak en mobiliteit: zo trek je een onzeker woningbouwplan vlot*. Retrieved from Stadszaken: <https://stadszaken.nl/artikel/2023/zo-trek-je-een-onzeker-woningbouwplan-vlot>
- Studio Alphen. (2022, December 27). *Zevenhonderd nieuwe woningen in Rijnhaven-Oost stap dichterbij*. Retrieved from Studio Alphen: <https://www.studioalphen.nl/nieuws/zevenhonderd-nieuwe-woningen-in-rijnhaven-oost->



- Vastgoedjournaal. (2018, October 19). *Den Haag wil nieuwbouw en 'transformatiestop' kantoren*. Retrieved from Annexum: <https://www.annexum.nl/nieuws-uit-de-markt/den-haag-wil-nieuwbouw-en-transformatiestop-kantoren/>
- Vastgoedmarkt. (2022, March 11). *Woningbouw versnellen? Overijssel heeft het recept*. Retrieved from Vastgoedmarkt: <https://www.vastgoedmarkt.nl/173334/woningbouw-versnellen-overijssel-heeft-het-recept>
- Vereniging Eigen Huis. (ND). *Bieden op een huis: hoe werkt het?* Retrieved from Vereniging Eigen Huis: <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/bezichtigen-en-bieden/hoe-werkt-bieden-op-een-huis>
- Vissers, T. (2020). *Transformatie, een experiment?* Almere: Woningbouwatelier.
- Volkshuisvesting Nederland. (2022). *Het statistisch woningtekort nader uitgelegd*. Retrieved from Volkshuisvesting Nederland: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>
- Wikipedia. (2020, June 9). *Vlag van Almere*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Almere](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Almere)
- Wikipedia. (2020, August 23). *Vlag van Utrecht (provincie)*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Utrecht\\_%28provincie%29](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Utrecht_%28provincie%29)
- Wikipedia. (2021, September 24). *Vlag van Groningen (stad)*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Groningen\\_%28stad%29](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Groningen_%28stad%29)
- Wikipedia. (2021, May 6). *Vlag van Overijssel*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Overijssel](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Overijssel)
- Wikipedia. (2022, November 15). *Vlag van Amsterdam*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Amsterdam](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Amsterdam)
- Wikipedia. (2022, December 31). *Vlag van Den Haag*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Den\\_Haag](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Den_Haag)
- Wikipedia. (2022, December 31). *Vlag van Eindhoven*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Eindhoven](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Eindhoven)
- Wikipedia. (2022, April 3). *Vlag van Flevoland*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Flevoland](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Flevoland)
- Wikipedia. (2022, December 7). *Vlag van Friesland*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Friesland](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Friesland)
- Wikipedia. (2022, December 21). *Vlag van Groningen (provincie)*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Groningen\\_%28provincie%29](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Groningen_%28provincie%29)
- Wikipedia. (2022, April 3). *Vlag van Noord-Holland*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Noord-Holland](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Noord-Holland)
- Wikipedia. (2022, December 25). *Vlag van Utrecht (stad)*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Utrecht\\_%28stad%29](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Utrecht_%28stad%29)
- Wikipedia. (2022, April 3). *Vlag van Zeeland*. Retrieved from Wikipedia: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Zeeland](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Zeeland)

- Wikipedia. (2022, April 3). *Vlag van Zuid-Holland*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Zuid-Holland](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Zuid-Holland)
- Wikipedia. (2023, July 14). *Bestand:Flag of Gelderland.svg*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Bestand:Flag\\_of\\_Gelderland.svg](https://nl.m.wikipedia.org/wiki/Bestand:Flag_of_Gelderland.svg)
- Wikipedia. (2023, June 19). *Vlag van Drenthe*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Drenthe](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Drenthe)
- Wikipedia. (2023, April 30). *Vlag van Limburg (Nederland)*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Limburg\\_%28Nederland%29](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Limburg_%28Nederland%29)
- Wikipedia. (2023, April 3). *Vlag van Nijmegen*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Nijmegen](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Nijmegen)
- Wikipedia. (2023, July 15). *Vlag van Rotterdam*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Rotterdam](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Rotterdam)
- Wikipedia. (2023, June 18). *Vlag van Tilburg*. Retrieved from Wikipedia:  
[https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag\\_van\\_Tilburg](https://nl.wikipedia.org/wiki/Vlag_van_Tilburg)
- Wolff, J. S. (2020, February). Urban planning for refugee housing: responding to urgent needs. *FM Review*, pp. 11-13.
- Woudt, C. (2005). *Herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging?* Hardenberg: Rijksuniversiteit Groningen.

# Part 3: Appendix

## Appendix 1: Interviews

### Interview structure

<p><b>Interviews</b></p> <p><b>Introductie</b></p> <p>Ten eerste, fijn dat u mee wil werken aan dit onderzoek. Voordat we beginnen zou ik u willen vragen of u het goed vindt dat dit gesprek wordt opgenomen. Deze opname zal met niemand worden gedeeld en alleen door mijzelf worden gebruikt om uw antwoorden te kunnen verwerken.</p> <p>Zoals ik al in mijn mail aangaf doe ik onderzoek naar het versnellen van de woningbouw door middel van binnenstedelijke transformaties. Hierbij leg ik de focus op vervroegd herbestemmen, dus locaties die geschikt zijn voor transformatie eerder een nieuwe bestemming geven dan nodig om op deze manier tijd te winnen wanneer het transformatieproces daadwerkelijk van start gaat. Dit onderzoek doe ik als afsluiting van mijn master Economische Geografie in opdracht van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Wat ik met dit gesprek probeer te bereiken is dat ik een duidelijk idee krijg van hoe u in de praktijk omgaat met versnellen, waar u tegenaan loopt, wat werkt en wat juist niet, et cetera. Heeft u hier nog vragen over voor we beginnen?</p> <p>Zou u dan kunnen beginnen door u eerst even kort voor te stellen?</p>
<p><b>Beleid</b></p> <p>In het eerste deel van dit gesprek zullen we vooral ingaan op uw beleid met betrekking tot versnellen, dan gaan we in het tweede deel daadwerkelijk kijken naar de praktijk.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In hoeverre heeft de gemeente/provincie te maken met versnellen van de woningbouw?</li><li>• Hoe pakt u dit aan?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Hoe faciliteert u versnellen in wet- en regelgeving / beleid?</li><li>○ Is versnellen de verantwoordelijkheid van u als gemeente/provincie of laat u dit aan marktpartijen over? (indien marktpartijen: gebeurt het dan ook? Hoe?)</li></ul></li><li>• Als u de mogelijkheid had om uw versnellingsbeleid geheel opnieuw vorm te geven, zou u dat dan precies zo vormgeven als nu het geval is?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Wat zou u veranderen en waarom?</li><li>○ Wat is (niet) effectief in het huidige beleid en hoe komt dit?</li></ul></li><li>• Slaagt uw beleid erin om alle barrières om te versnellen of transformeren weg te nemen?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Hoe?</li><li>○ Welke barrières zijn dit, en welke bleken de grootste impact te hebben?</li></ul></li><li>• In hoeverre speelt de mate van flexibiliteit (van gebouw en/of beleid) een rol bij versnellen?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Wat voor rol is dit?</li><li>○ Hoe wordt daar in het beleid rekening mee gehouden?</li></ul></li><li>• In hoeverre speelt de mate van participatie (en/of samenwerking) een rol bij versnellen?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Wat voor rol is dit?</li><li>○ Hoe wordt daar in het beleid rekening mee gehouden?</li></ul></li><li>• Concluderend, denkt u dat uw provincie/gemeente goed op weg is om de woningbouw te gaan versnellen?<ul style="list-style-type: none"><li>○ Waarom wel/niet?</li><li>○ Wat kan er beter?</li><li>○ Wat kunnen andere gemeenten/provincies van u leren?</li></ul></li></ul>
<p><b>Praktijk</b></p>

De volgende vragen zijn gericht op de praktijk. Ik zou u dan ook willen vragen om één of meerdere projecten binnen uw gemeente/provincie in gedachten te nemen en uw antwoorden hierop te baseren.

- (Hoe) is er in deze projecten versneld?
  - Waarom (niet)?
  - Was dit effectief?
  - (Hoe) had dit beter gekund?
- In hoeverre heeft het bestaande beleid deze projecten bemoeilijkt dan wel vergemakkelijkt?
  - Hoe?
  - Waren er nog andere factoren die het (versnellen van het) proces hebben bemoeilijkt of juist vergemakkelijkt?
  - Verwacht u dat de voorgestelde plannen van Hugo de Jonge hier verandering in gaan brengen? Hoe?

### Vervroegd herbestemmen

Zoals ik aan het begin van dit gesprek al aangaf, onderzoek ik ook de mogelijkheden van vervroegd herbestemmen om transformatieprojecten te versnellen. Momenteel gaat er in dergelijke projecten veel tijd zitten in het herbestemmen van deze locaties, en nemen deze projecten hierdoor veel tijd in beslag. Door de herbesteding al te regelen ver vóór het project eigenlijk van start zou moeten gaan, scheelt dit in tijd wanneer het project daadwerkelijk van start gaat omdat ze nieuwe bestemming dan al geregeld is. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat er goed in kaart moet worden gebracht welke locaties in de toekomst geschikt zouden kunnen zijn voor transformatie en herbesteding.

- Maakt u zelf al gebruik van vervroegd herbestemmen?
  - Zo ja: hoe gaat dit in zijn werk? Hoe bevalt dit? Waar loopt u tegenaan en wat gaat juist goed?
  - Zo nee: waarom niet?
- Ziet u potentie in vervroegd herbestemmen bij het versnellen van transformatieprojecten?
  - Waarom wel/niet?
  - Zo nee: wat zou er moeten veranderen om dit te laten slagen?

### Afsluiting

- Heeft u zelf ter afsluiting nog aanbevelingen voor gemeenten/provincies die willen versnellen?

Dan ben ik nu door mijn vragen heen.

- Heeft u zelf nog iets toe te voegen, of heeft u misschien nog vragen voor mij?

Dan wil ik u nogmaals bedanken voor uw tijd en uw medewerking. Ik zal u de resultaten via de mail toesturen.

### Conversation structure

Gesprek Metafoor medewerker	
Eigen ervaringen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In hoeverre heb je te maken met versnellen?</li> <li>• Wat zijn de belangrijkste barrières?</li> </ul>
Uitkomsten onderzoek	<p>In hoeverre zie jij deze vier factoren in de praktijk terug?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibiliteit</li> <li>• Capaciteit</li> <li>• Kennis</li> <li>• Communicatie</li> </ul>
Afsluiting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mis ik nog een belangrijke factor?</li> <li>• Heb je nog andere vragen of opmerkingen?</li> </ul>

## Transcribed interviews

Interview gemeente Rotterdam

Datum: 5 juli 2023

**Interviewer: Joëlle van der Gaag**

*Geïnterviewde: Mattijs Rommelse*

Toestemming voor opnemen is verleend vóór start van de opname.

**Zoals ik dus al aangaf doe ik onderzoek naar het versnellen van de woningbouw door middel van binnenstedelijke transformaties. Hierbij leg ik de focus op vervoegd herbestemmen, dus locaties die geschikt zijn voor transformaties eerder een nieuwe bestemming geven dan nodig is om op die manier tijd te winnen wanneer het transformatieproces daadwerkelijk van start gaat. Met dit gesprek probeer ik vooral te bereiken dat ik een duidelijk idee krijg van hoe het in de praktijk gaat. Heeft u hier nog vragen over, voordat we beginnen?**

Geïnterviewde schudt zijn hoofd

**Zou u dan misschien willen beginnen door u even kort voor te stellen?**

*Oh ja. Mattijs Rommelse. Ik ben woningbouwregisseur binnen de gemeente Rotterdam, wat inhoudt dat ik namens de gemeente Rotterdam ja eigenlijk de versnellingspook ben voor de woningbouw. Dus het is een extra functie op alle andere functies zoals projectmanager, stedenbouwer en noem ze zo maar op. Mijn taak is om gewoon te zorgen dat ze de woningen bouwen 3,5 tot 4 duizend woningen per jaar tot 2030 met programmatische wijze die het college meegeeft. Dus 65% betaalbaar vanaf 2026. En daar heb ik mij gepositioneerd tussen de gemeente, de marktpartijen en de corporaties in, dus ik versnel zowel binnen de gemeente zeg maar als een plan die wat lang is of er is iemand ziek dat het wel door blijft lopen maar ik doe het eigenlijk ook samen met de marktpartijen dus heb ik een Rotterdamse versnellingsstafel waarbij we dus twee kanten op sturen, zowel intern als ook de markt, waardoor we met elkaar die versnelling bereiken. En dat schrijven we, in het Rotterdamse Bouwakkoord schrijven we dat op. En ja dat. **Oké dus** Ik ben wel gepositioneerd in de uitvoering en niet aan de beleidskant.*

**Dus de gemeente heeft ook zeker wel te maken met versnellen van de woningbouw.**

*Ja.*

**En hoe wordt dit precies aangepakt?**

*Ja "precies" is ingewikkeld maar wat wij als gemeente hebben gedaan is twee dingen hè, dus één we hebben dat gesprek met de markt en corporaties aangetrokken, versterkt en we bewaken die voorgang ook gezamenlijk. Marktpartijen, overheid, gemeente dus en de corporaties. Als daarom die Rotterdamse versnellingsstafel daar bewaken hoeveel plannen we hebben, hoeveel bouwgrond hebben we, lopen de plannen door, waar zitten de problemen op portefeuilleniveau. Dus als er een stikstofuitspraak komt dan zorgen we dat we dat zo snel mogelijk tackelen dat we weer door kunnen bouwen. Op het moment dat de koopmarkt wegvalt zoeken we een mogelijkheid van wat kunnen we doen om de koopmarkt dat die bouwkosten blijven stijgen maar de opbrengsten dalen hoe lossen we dat op. Volgens mij hebben we daar de portefeuille op beleidsmatig wat moeten we samen anders doen, hebben we daar de versnellingsstafel voor, samenwerking en het Doorbouwakkoord waarin we dan ook af en toe dan het college en de raad meenemen van wat gaan we doen maar ook de markt hoe gaat Rotterdam dit doen en daarnaast hebben we intern gewoon de gehele portefeuille. Die*

*bewaken we eigenlijk op vrijwel alles. Dus alle woningbouwprojecten hebben een planning, tenminste bij de goede partijen, en we bewaken dus naast het planteam ook continu. Dat is allemaal geautomatiseerd en gedigitaliseerd dus ik weet met een dashboard welke vergunning te laat is aangevraagd, welk project te laat is verlengd, of het masterplan op tijd is vastgesteld, of de nota van uitgangspunten op tijd is vastgesteld of dat die te laat is verlengd. Op het moment dat die later is dan de planning dan meestal bel ik iedereen even en dan zeg ik joh gaat het wel goed, en dan krijg je allemaal verhalen over waarom het niet goed gaat en dat is dan mijn rol dan mag ik die mensen bij elkaar zetten om een oplossing te verzinnen zodat het weer on track komt. Dat is echt super leuk. En dat is veel hè want we hebben in Rotterdam echt mega veel plannen, dus het moet ook wel echt helemaal de data gedigitaliseerd zijn om dit te kunnen bijhouden merk ik.*

**Oké en werkt dat naar uw idee een beetje goed? Versnelt u daadwerkelijk of loopt u nog steeds tegen heel veel barrières aan op deze manier?**

*Nee, er blijven... dus ja het werkt heel goed maar er zijn elke dag nieuwe barrières. Dat is het leuke van gebiedsontwikkeling en woningbouw. En het blijft mensenwerk. En sommige barrières zijn ook wel heel hulpvaardig. Soms moet je een barrière gewoon gebruiken ja oké. Dus ik ben ook niet fan van alle barrières opheffen. Maar dat werkt goed. Kijk, voor de woningbouwproductie houden we natuurlijk sowieso rekening met een overmaat in de planvoorraad hè. Dus wij zeggen je hebt eigenlijk twee keer zoveel plannen nodig dan dat je daadwerkelijk start in een jaar, landelijke lijn is vaak 130, 140%, maar het is echt wel meer. Dus op het moment dat je voldoende overmaat hebt gecreëerd aan locaties dan is je bouwproductie ook wel redelijk stabiel hoog te houden. Maar dat, ja. En waar zit dat dan in? Dat kan ik ook nog wel. Dat zit in grondposities, heb je voldoende grond? Twee: heb je voldoende mensen en capaciteit? En drie is er voldoende geld? En vier is er voldoende afzet? Dat zijn eigenlijk denk ik de belangrijkste randvoorwaarden om te kunnen versnellen.*

**Oké. In hoeverre speelt de mate van flexibiliteit een rol bij versnellen?**

*Flexibel programma?*

**Wat u wil: flexibiliteit van het gebouw, van het beleid, het programma,... gewoon flexibiliteit in het algemeen.**

*Nou ja uitgaande dat het projecten, een beetje project tussen de 4 en de 12 jaar duurt voordat het gestart is met de bouw en de hele wereld er tussendoor kan veranderen denk ik dat je enorm veel flexibiliteit nodig hebt. Maar wel getrapt hè, dus in een voorfase heb je andere flexibiliteit nodig dan nadat de bouwvergunning is verleend. Maar flexibiliteit is wel wenselijk. En om dat goed te kunnen inpassen geloof ik ook heel erg dat je moet gaan hebben over wat wil je bereiken in plaats van wat zijn de regels die je hebt. Dus je zou daarin doelen moeten benoemen die je wil realiseren en niet zo zeer de methode of niet zo zeer de eisen die gesteld worden. Nou dat in algemene zin. Voor dit moment. Al zit er wel een ondergrens aan. Flexibiliteit heeft ook een ondergrens want als we een flexibel woonprogramma zouden aan de open markt overlaten dan zou elke woning in de binnenstad nu onder de 40m<sup>2</sup> groot zijn, ook als er een gezin van 6 mensen in moet wonen. Dus er zit wel een ondergrens aan je flexibiliteit maar ik denk als je als overheid in staat bent om flexibiliteit te geven dat dat wel enorm helpt. Moet ik nog voorbeelden van flexibiliteit geven, helpt dat ook nog?*

**Ja dat is goed**

*Dus waar wij... Met Rotterdams voorbeeld, dat is leuk. We hebben twee jaar geleden denk ik het woonkwaliteitsbeleid vastgesteld, dus wanneer vinden wij een woning voldoende kwaliteit hebben. We hadden daarvoor altijd de regel een woning mag niet kleiner dan 50m<sup>2</sup> zijn, en daar hebben we*

*nu beleid op gericht dat we zeggen een woning mag niet kleiner dan 50m<sup>2</sup> zijn behalve als je je woonkwaliteit op een andere manier compenseert. Hogere plafonds, gezamenlijke ruimtes, een dakterras, et cetera. Volgens mij doordat je... dan ga je van heel rigide beleid naar veel meer beleid wat het debat vraagt waardoor je met elkaar in gesprek verder kan komen. We hebben nu in het Doorbouwakkoord gezegd, zou je niet een flexibel programma op kunnen nemen kopen of huur, lekker boeiend. Dus wat we nu zien de ene dag hebben we geen kopers meer de volgende dag is de belegger afgehaakt en dan is de belegger weer terug maar weer die kopers weer niet. Dus je ziet dat er heel veel behoefte is nu op dit moment in de afzetkant om te kunnen switchen we zoeken een belegger erbij of een koper erbij. Daarvoor hebben we in het Doorbouwakkoord hebben we gezegd dat moet je gewoon mogelijk maken. Ook een voorbeeld van flexibiliteit, ja zo kan ik er duizend noemen denk ik. (...) doen we dat natuurlijk ook soms hè, dus dan geef je in het bestemmingsplan ruimere kaders mee dan het bouwplan waardoor je in de uitwerking makkelijker een kant op kan gaan. Wordt wel vaak in juridische zin, maar dat is een apart hoofdstuk bijna, is het nog wel eens heel ingewikkeld. Dus die flexibiliteit vinden rechters, juristen, accountants, controllers, best lastig. Omdat wij wel merken bij bezwaren en beroepen dat heel vaak wordt gezegd "ja maar er wordt gebruik gemaakt van flexibiliteit maar dat hadden wij als omwoners of als kopers helemaal niet kunnen weten." Dus mag een overheid wel flexibel handelen? En dat zie je dat dat echt super ingewikkeld is want je hebt dan geen goed grondkader meer op basis waarvan je juridische toetsing kan doen. Dus er zit wel... ja daar kun je echt een heel hoofdstuk over schrijven. Maar we zien wel dat die flexibiliteit ervoor zorgt dat die bezwaar- en beroepsprocedures wel ervoor kan zorgen dat het juist ingewikkelder wordt.*

**Oké duidelijk. En in hoeverre speelt de mate van participatie en of samenwerking een rol bij versnellen?**

*Nou dat is een onderschat thema. Dus wij hebben natuurlijk unsolicited proposals in Rotterdam waar bijvoorbeeld een marktpartij een plan zelf mag bedenken en dat wij dan zeggen dat doen we gewoon mee. En je ziet dus eigenlijk dat die termijn van de planontwikkeling van 4 tot 12 jaar niet zozeer alleen gaat om de technische snelheid van de planontwikkeling, maar ook gewoon over de tijd die je nodig hebt om samen met omwonenden participerende mensen die stappen te zetten. Dus als je twaalf jaar geleden roept "hier komt een woontoren" na twaalf jaar is iedereen eraan gewend en dan heb je dus minder bezwaren of beroep. Op het moment dat je zegt "we hebben een idee uitgewerkt, hier komt een woontoren" en de bewoners horen dat de dag van tevoren, ja dan ga je waarschijnlijk naar de Raad van State. Dus volgens mij zit er in het participatieproces ook een gewenningsdeelproces en op het moment dat je dus te snel versnelt, dus een technische exercitie ervan maakt, dan heb je onvoldoende ogenschouw voor die participatie en voor de tijd die dat duurt. Ik vind het met die Hugo gaat nu natuurlijk parallelle planvorming doen, ja hij vergeet daarin volgens mij echt... Oh nee dat mag ik niet zeggen, beleid van een andere overheid. De vraag is of de participatie daar voldoende in zit.*

**Oké want ik heb bijvoorbeeld uit mijn enquête juist heel veel gehoord van andere overheidsorganisaties dat die zich liever niet aan participatie willen branden omdat daar alleen maar bezwaar uit komt, en Not in my Backyard, dat dat juist vertragend werkt. Maar dat ziet u dus niet zo?**

*Nee, in mijn wereld, maar dat is mijn wereld, denk ik dat de transitie van de b.v. Nederland heel snel gaat. Dus steden veranderen super snel vanwege de enorme bouwopgave maar ook iedereen moet van het gas af, duurzame (...) boven het dak, water en (...) wordt anders. De belastingregels worden anders, de digitalisering wordt anders. Dus ik denk dat de mens geconfronteerd wordt met vrij snelle wijzigingen in de maatschappij en de woonomgeving en van hun stad. En waar Rotterdam eerst een stad was vooral betaalbaar kost tegenwoordig de koffie bij ons ook op de Coolsingel 8, 9 euro. Dus er*

*zijn echt wel heel veel veranderingen gaande. En ik denk dat als je die veranderingen... en ik denk dat de snelheid waarmee we nu de bouwopgave moeten uitrollen te snel is vanuit de menselijke maat. Dus dat we zo snel moeten, maar dat de menselijke maat, de maatschappij, vraagt van joh doe nou eens even wat rustiger aan, wij kunnen niet zo snel meeschakelen. Dat gezegd hebbende denk ik dat participatie super van belang is, maar wel op de verschillende schaalniveaus. Dus als stad moet je niet zeggen "we doen nu woningbouw", de stad moet het gesprek voeren met de stad "hoe snel willen we groeien, en hoe snel willen we die groeiambitie combineren met de klimaatambitie, en hoe snel willen we deze twee ambities combineren met de digitaliseringsambitie?". Dus volgens mij is er een enorm vraagstuk over de verandering van de maatschappij in relatie tot participatie, daar begint het wel mee, en vanuit daar moet je dan gaan zeggen "oké welke projecten doe ik?". En daar moet je dan ook weer op participeren. Je ziet dat we heel vaak aan de onderkant participeren; "dit bouwproject komt erbij en we gaan over een half jaar starten met de bouw", ja dat is gewoon... Dat is geen participatie, dat is gewoon informatievoorziening. Dus ik denk... nou ja dat denk ik. Dus ik denk dat de maatschappij enorm veel participatie nodig heeft om de hoeveelheid veranderingen die er nu zijn te kunnen blijven volgen. En als je dat niet doet dan krijg je weerstand. Boerenprotesten, wat hebben we nog meer op het nieuws gezien, rellen in Parijs, nou ja dan krijg je dat: dan krijg je volksopstand. Dus dat geloof ik, dit is hoe ik in de wereld zit. En daar zit het denk ik heel veel aan, en ik denk ook dat niemand het kan, dat ben ik ook wel met je eens. Dus als dat uit het onderzoek komt dan denk ik ook dat iedereen het super ingewikkeld vindt hoe moet je dat nou... wat is nou participatie precies, van wie is het en hoe doe je dat dan goed? Maar dat heeft denk ik met die schaalniveaus te maken. Dus ik denk dat we heel veel participeren op projectniveau terwijl het misschien wel een stedelijke afweging is, of een... misschien meer een omgevingsvisie afweging. Maar doordat daar de participatie niet goed is geweest krijg je hem op je project terug zeg maar.*

### **Want hoe pakt u dat aan dan?**

*Nou ja wij in Rotterdam zijn daar ook niet super goed in. Waar we nu... We hebben twee dingen nu gedaan. Eén is dat we... Drie dingen hebben we gedaan. Eén is dat we hebben gezegd "laten we ruimtelijke ordening weer meer hoofdzaak maken". Dus niet zo zeer projecten, maar ruimtelijke ordening. Want er is enorme capaciteit schaarste in Nederland; als we alles willen doen wat we willen doen dan hebben we vier keer Nederland nodig. Dus laten we ruimtelijke ordening, wat doe je waar in je stad, laten we dat weer hoofdzaak maken. Hebben we ook weer gezegd "dan gaan we weer van visie naar masterplan en nota van uitgangspunten naar bouwplannen" en losse projecten passen nu nog niet maar het is niet meer dat we losse projecten draaien, dus ruimtelijke ordening wordt belangrijker. Nou eigenlijk hebben we onze producten gestandaardiseerd: masterplan, nota van uitgangspunten, buitenruimteplan, dus standaard producten niet meer allemaal andere producten maar standaard producten en daar gaan we ook participatie lichtelijk standaardiseren. Waarbij natuurlijk altijd maatwerk nodig moet zijn. Dus wij gaan eigenlijk zowel een handboek "hoe doen we ruimtelijke ordening" herschrijven als een handboek "participatie" herschrijven. En met de Omgevingswet, maar daar ben ik... Ik ben van de oude stempel dus ik weet nog steeds niet wat er op 1 januari verandert, dat zal heel veel zijn. Daar wordt natuurlijk ook steeds meer verplicht dat we daar toetsend meekijkend op kunnen anticiperen en ja hoe doen we dat dan praktisch? Elk groot plan heeft gewoon een participatie projectleider of een deelnemer participatie die namens de markt en de gemeente zit en alle kleine plannen daar toetsen we of de marktpartijen aan participatie doen.*

**Oké duidelijk. Zoals ik aan het begin van dit gesprek al aangaf onderzoek ik ook de mogelijkheden van vervroegd herbestemmen om transformatieprojecten te versnellen. Momenteel gaat er in dergelijke projecten namelijk veel tijd zitten in het herbestemmen van deze locaties en nemen deze projecten hierdoor veel tijd in beslag. Door de herbestemming al te regelen ver vóór het project**

**eigenlijk van start zou moeten gaan scheelt dit in tijd wanneer het project daadwerkelijk van start gaat omdat de nieuwe bestemming dan al geregeld zou zijn. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is wel dat er goed in kaart moet worden gebracht welke locaties hiervoor geschikt zouden kunnen zijn. Maakt u hier zelf al gebruik van?**

*Weinig. Denk ik. Heb jij een voorbeeld? Help me eens met een voorbeeld. Heb je een voorbeeld?*

**In de praktijk nog niet zoveel, dit is meer iets waar mijn stageorganisatie potentie in zag, waarom ik dat nu aan het onderzoeken ben. Er zijn wel verschillende...**

*Wat is voor jou vervroegd? Wat is vervroegd? Wanneer is het niet vervroegd? Kan je dat zeggen, wanneer... wat is vervroegd?*

**Ik zie vervroegd vooral als wanneer de herbestemming eerder geregeld wordt dan het project van start zou moeten gaan. Dus als het herbestemd is dan wordt er bijvoorbeeld niet direct begonnen met bouwen of ja er is niet vervroegd herbestemd als het bouwen moet wachten tot dat proces is voltooid, zeg maar.**

*Oké, ja duidelijk. Dan kan ik antwoord geven. Zal ik?*

**Ja**

*We hebben denk ik, één voorbeeld ga ik noemen, is dat we het Wijnhaveneiland in Rotterdam, dat is waar al die hoge torens zijn gebouwd afgelopen jaren, daar hebben we een bestemmingsplan opgenomen binnen een bestaand stuk stad dus dat is denk ik ook wel een mooie case om dat nog even allemaal te googelen. Wijnhaveneiland hebben we in het bestemmingsplan opgenomen waarin we meer ruimtelijke mogelijkheden hebben opgenomen dan de bestaande stad. En dat hebben we gedaan in overleg met de eigenaren, maar er waren geen bouwplannen dus we hebben eigenlijk gewoon meer ruimtelijk mogelijk gemaakt dat je veel hoger mocht bouwen dan dat je daar mocht bouwen, dan dat de andere bebouwingen waren. En veel ruimtelijke kader. En het leuke daarvan was, dat hebben we denk ik in de vorige crisis ergens vastgesteld dus 2005, heel lang heeft dat gewoon conserverend gehandeld, maar je zag op een gegeven moment toen die markt aantrok dat eigenlijk al die posities werden opgekocht of bij de beleggers die er al in zaten gingen kijken naar ruimere bestemmingen in het bestemmingsplan. En dan zie je dat ineens binnen zo'n gebied waar nul projecten zijn er ineens negen zijn, dus we hebben al die torens gehad. Dus dat zou een mooi voorbeeld zijn van hoe kun je dat nou in de bestaande stad doen waarbij je zegt nou wat er nu dus mag waarbij wij het bestemmend gaan rijmen, dus wat is nou je envelop van wat je hier maximaal aan bouwvolume zou kunnen zien, dat hebben we in dat voorbeeld gedaan. En het tweede voorbeeld, dat is natuurlijk de grote NOVI gebieden of eigenlijk alle grote gebieden die wij als stad uitwerken, die doen we vrij traditioneel, dus daar doen we een masterplan. En dat hele masterplan, ook al is het de Merwede-Vierhaven voor 5000 woningen werken we natuurlijk uiteraard met een bestemmingsplan. Dus daar zie je dat we het planologische kader lostrekken van de bouwplannen. En dat doen we vooral in gebiedsgerichte plannen, en die plannen gaan 15, 20 jaar mee. Het laatste bouwplan zal pas over 15 jaar starten dus daar zie je dat we... En sowieso voor onze tenders zeg maar vinden we het fijn als het bestemmingsplan gewoon rond is voor we de tender uitzetten.*

**Oké dus u ziet dat wel als positieve ontwikkelingen?**

*Nou ja, het helpt heel erg omdat je anders je bouwplannen gaat maken zonder planologisch kader. En dan heb je altijd een tegenvaller, volgens mij heb je dan altijd wel ergens een tegenvaller. Want dan, want dat is één. Twee dat is wat lastiger want die klote marktpartijen dat zijn echt verkeerde... Op het moment dat je in het bestemmingsplan schrijft "je mag 100" dan komen ze altijd terug "moet 101*

*zijn”, dus je ziet altijd dat er een drive is bij marktpartijen om het maximale te doen binnen wat er mag. Dat snap ik nooit, dat zal wel met geld te maken hebben. Maar je ziet dan eigenlijk dat ze altijd wel, en dan heb je dus al opgehoogd naar 100, en dan komen ze toch altijd weer naar (...) terug met “het is 102 meter hoog”, ja maar er stond toch 100? Ja maar de dakopbouw die hadden we niet voorzien. Nee, je hebt er gewoon een extra torenlaag opgezet en vervolgens geef je de dakopbouw de schuld, omdat dat juridisch uitkomt. Ja, dus je ziet wel dat vervroegd bestemmen heeft het gevaar dat die marktpartijen daar dan weer boven gaan zitten. Dat is eigenlijk standaard. Waarom ze dat doen weet ik niet, maar ze doen het allemaal. Ja dat komt, het is ook geen markt, het is ook geen markt vraag meer hè want het zit in volks(...) dus ja. Oké ja. Nu zijn dat wel de voorbeelden, dus bij grote gebiedsontwikkelingen doen we het altijd vooraf en als je nou zegt echt binnenstedelijk anders daarvoor een bestemmingsplan dat hebben wij eigenlijk opgepakt wij hebben gewoon gezegd “dit is de bestaande stad en wat is de maximale envelop die wij over 10, 20, 30, 40 jaar daar acceptabel zouden vinden?” en die hebben we eigenlijk gewoon in dat ruimtelijk kader gefietst. Daar was echt helemaal geen van de grote gebiedsontwikkelaar of zeg je daar weet je al dat je de plannen wil maken dus je zou je moet kunnen zeggen van dit gebied leggen we gewoon een envelop eroverheen ook al hebben we nog helemaal geen plan.*

### **En wat zijn nou de randvoorwaarden om dat vervroegd herbestemmen te laten slagen?**

*Dat je denk ik toch op gebiedsniveau met de stakeholders dat gesprek voert over die envelop of die bouwmogelijkheid die je mogelijk maakt. Dat je voldoende sturingsmogelijkheden houdt om dat wel samen uit te werken. Dus op het moment dat je daar onvoldoende in... dus je zal als stad natuurlijk wel echt randvoorwaarden moeten meegeven, het moet niet helemaal een bouwvelop zijn en je doet maar wat, dus er zullen wel echt regels aan moeten zijn die ook mede voortkomen uit je gemeentelijke doelen maar ook vanuit je maatschappelijk debat hè misschien want ik weet dat Wijnhaveneiland hadden we een maximum aantal woningen erin gezet en dat komt volgens mij ook voort vanuit participatie omdat anders de weg natuurlijk afsloot hè dus dat je wel ziet dat je als je dat doet dan geef je natuurlijk die flexibiliteit maar dat betekent niet dat die flexibiliteit overal zit. Dus je moet misschien meer op gebiedsniveau werken. Dat is een randvoorwaarde. Ik denk dat de randvoorwaarde is dat als je doet dat je planshade kan krijgen, zeker in binnenstedelijk gebied waar dan nog niemand van wist want er is geen marktpartij. En ik denk dat dat tegenwoordig ook nog super ingewikkeld is omdat je waarschijnlijk je kostenverhaal moet regelen of je planbatenregelingen moet regelen zoals Hugo dat mooi noemt. Maar die partijen die willen helemaal niks. Dus je zegt je krijgt meer mogelijkheden om te bouwen, “ja maar ik ga dat niet doen”. Dus daar zit nog wel een vraagstuk in. Overigens Wijnhaveneiland wordt met meer en anders bouwen, dus daar leggen we het als een soort van, als een soort air rights op. Als je meer gaat bouwen dan moet je air rights betalen. Dat kan in Nederland niet, maar in Rotterdam doen we dat gewoon. En dan moet je dus als je dan meer gaat bouwen dan betaal je dus per verdieping die je er boven op zet bij zeg maar. Dus er zitten ook financiële spelregels aan. Maar was dit wat je zocht of zocht je meer in de participatiehoek gezien je eerste vraag?*

### **Nee dit is goed zo. Tenzij u nog iets toe te voegen heeft op het gebied van participatie.**

*Nou dat is het denk ik vooral heel erg. Want wat we heel erg moeilijk... Dat is ook nog wel een randvoorwaarde in herbestemmen, dat is dat... Eigenlijk heb je dus een masterplanniveau nodig. Dus je hebt wel degelijk een ruimtelijk perspectief nodig over wat je dan... De schaarste aan geluidsruimte, de schaarste aan verkeersinfrastructuur, de schaarste aan combinatie van al die dingen die je in goede ruimtelijke ordening moet doen, moet je natuurlijk allemaal onderbouwen in het bestemmingsplan dat dat goed is. Dus dat vraagt allemaal onderzoeken, maar heel vaak moet je dus wel keuzes maken hoe het één zich verhoudt tot het ander op al die sectorale beleidsonderwerpen. En*

*dat betekent dus ook dat je dat niet, je kan niet alles omgebred nog bestemmen, vaak moet je keuzes maken op geluid, op milieu, op verduurzaming, op programmering, op... Ook daar moet je wel beeld bij hebben. Dus volgens mij heb je dan wel een soort mastergebiedsniveau nodig, een gebiedsvisie nodig, een masterplan noemen wij dat, een gebiedsvisie masterplan, om die stap te kunnen maken. Maar goed, dat kan een overheidsproduct zijn, het kan ook een marktproduct zijn.*

**Heeft u zelf ter afsluiting nog aanbevelingen voor gemeentes die willen versnellen?**

*Ja dat ze bij mij langs moeten komen. Nee. Nou, wij zeggen altijd, versnellen is echt niet alleen aan gemeenten. Dus dat moet je eigenlijk doen met iedereen die in je stad of gemeente actief is. Dus doe het samen, met de markt en de corporaties, in een open dialoog. Daar geloof ik echt enorm in. Dus niet vanuit regulering maar vanuit gesprek. Dat geloof ik.*

**Oké duidelijk.**

*Daar geloof ik heel erg in. Ja dat.*

**Ja dan ben ik nu door mijn vragen heen, ik weet niet of u zelf nog iets toe te voegen heeft, of dat u misschien nog vragen heeft voor mij?**

*Nee ja ik krijg het natuurlijk te lezen, als jij hem af hebt ga je hem natuurlijk opsturen. Super leuk. En succes. Heb je andere gemeenten ook, wie ga je nog meer spreken?*

**De provincie Zuid-Holland en misschien Overijssel nog, maar daarvoor wacht ik nog op antwoord.**

*Wie heb je bij de provincie?*

**Dat weet ik niet, zal ik even spieken.**

*Heb je wel een naam, wacht je nog op antwoord?*

**Ja van Overijssel heb ik nog geen bevestiging terug.**

*Wel van Zuid-Holland?*

**Ja**

*Oh oké nee dan... Anders moet je me gewoon misbruiken. Overijssel heb ik geen contacten. En je hebt ook een marktpartij geïnterviewd?*

**Ja Overijssel is een marktpartij**

*Oh dat is een marktpartij. Nee de provincie Zuid-Holland zal vooral de industriële bouw gaan inzetten, dat is hun verhaal. Daar ben ik ook wel voor. En daar zie je juist als je , dat is super interessant, als je natuurlijk die industrialisatie iets buiten je gebouw wil hebben dan heb je eigenlijk opschaalcapaciteit nodig, dus als die fabrieken er staan dat je ook continu bouwproductieproces hebt. Dat betekent dus als je er naar toe gaat, en daar gaan we naar toe, als je inderdaad weer aan de voorkant die bestemmingen moet maken, want je moet eigenlijk die bouwlocaties klaar gaan leggen waardoor die fabriek er over heen kan. En op het moment dat je die fabriek aan zet maar je bouwlocaties weet je nooit wanneer die afgerond worden, dus je hebt daar geen voorspelbaarheid in, dan gaat die fabriek aan/uit/aan/uit/aan/uit. Dat is dan weer veel kosten duurder dan traditioneel bouwen. Dus ik denk dat die industrialisatie, die woningbouw, vraagt ook dat die bouwlocaties eigenlijk gewoon eerder af zijn. Dus dan moet je eerder bestemmen, eerder bouwrijp maken, misschien meer op risico. Ja dat is ook nog wel interessant voor je scriptie. Ja daar moet je maar met de provincie over praten.*

**Dan wil ik u nogmaals bedanken voor uw tijd en voor uw medewerking.**

*Ja super veel nou ja veel plezier en ik hoop dat je het haalt.*

**Ja bedankt, ik hoop het ook. Fijne dag verder.**

Interview provincie Zuid-Holland

Datum: 17 juli 2023

**Interviewer: Joëlle van der Gaag**

*Geïnterviewde: Niels Dekker*

Toestemming voor opnemen is verleend vóór start van de opname.

*Niels Dekker, coördinator Wonen bij de provincie. Ooit bij het Rijk gewerkt, bij de gemeente Leiden gewerkt en nu hier. Ook cultuur gedaan, economie en nu wonen. En ik hou me bezig met woningbouwprogrammering, dus welke woningen komen waar en hoe veel. Nou en de conclusie is het zijn er te weinig, dat wisten we al een tijdje. Nu zijn we veel bezig samen met het Rijk bijvoorbeeld en met regio's, gemeenten en corporaties kijken hoe kunnen we toch onder soms nog lastiger wordende omstandigheden kijken dat we toch nog een versnelling bereiken in onze provincie. En ik overleg ook veel met andere provincies.*

**Ja zal ik mezelf ook even kort voorstellen. Ik ben dus Joëlle van der Gaag, ik zit momenteel in het laatste jaar van mijn master Economische Geografie in Nijmegen. Hiervoor heb ik Ruimtelijke Ordening en Planologie gedaan in Deventer. Ik woon zelf in Ermelo en ik loop nu mijn stage bij Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling in Almere. Daarvoor doe ik nu onderzoek naar het versnellen van de woningbouw door middel van binnenstedelijke transformaties waarbij ik de focus leg op vervroegd herbestemmen, dus locaties die geschikt zijn voor transformatie eerder een nieuwe bestemming geven dan nodig is, om op die manier tijd te winnen.**

*Dat is interessant.*

**Ik ben dus meerdere van deze gesprekken aan het voeren en daarmee probeer ik dus te bereiken dat ik een beetje een duidelijk beeld krijg van hoe het er in de praktijk daadwerkelijk aan toe gaat. Waar tegenaan wordt gelopen en wat werkt en wat juist niet, dat soort dingen.**

*Ja, ook interessant gezien de wens van de Minister van Woningbouw om de procedurele kant te versnellen, ook met een aantal pilots. Dus nou, veel actueler kun je niet zijn. Goede keus, leuk, interessant, ja. Mooie achtergrond voor dit spannende onderwerp.*

**Ja zeker. In hoeverre heeft heb je in de provincie te maken met versnellen? Is dat daar ook actueel?**

*Ja ja ja ja dat doen we op verschillende manieren. Ja ik kan ze even, ik ga gewoon wat voorbeelden geven en dan roep ik even wat dingen. Een van de instrumenten die we hebben is een subsidie-instrument. Dus we hebben een potje voor bijvoorbeeld ouderenhuisvesting, vaak gegroepeerd dus Knarrenhof of vergelijkbare vormen. We hebben subsidieregeling om middeldure huur te versnellen en sociale woningbouw te versnellen is gewoon een vast bedrag per woning om de onrendabele top een beetje te dichten. Dat zijn niet, ja het is iets van tussen de vijf en zeven duizend euro, dus het zijn niet grote bedragen maar het is meer extra druppel in de emmer zeg maar die kan helpen om de businesscase sluitend te maken. Dat is één van de dingen die we doen. We hebben ook mensen vanuit provincie die actief zijn bij een aantal grote gebiedsontwikkelingen, bijvoorbeeld Schieoevers bij Delft of Valkenhorst bij Katwijk of Zuidoostpolder in... Middengebied in Zuidoostpolder. Dus dat zijn dingen die we doen. Verder hebben we aan de procedurele kant hebben wij een quickscan ontwikkeld waarbij we zodra gemeenten nieuwe plannen opnemen in hun regionale woningbouwprogramma dat we zo'n*

*integrale quickscan er overheen gooien. Nou dan moet je je voorstellen dat we een aantal kaarten over elkaar heen hebben gelegd voor gebieden waar provinciaal beleid van kracht is. Dus stel er is een beschermingscategorie vanuit bijvoorbeeld cultureel erfgoed of vanuit groen of nou stikstofkaartjes. Die leggen we dan over elkaar heen zodat we van tevoren al aan gemeenten en initiatiefnemers kunnen laten weten van ja meestal kan die ontwikkeling wel op die plek maar je moet rekening houden met die en die en die punten. Dat dat zo vroeg mogelijk bekend is zodat je ook bij je inpassing bij je daadwerkelijke bouw dat je daar rekening mee kan houden. We hebben nu samen met regio's hebben we vaste jaarcyclus ontwikkeld met de behoeftenramingen, de gesprekken over de programmering, nou daarna de bestuurlijke gesprekken over de programmering en het samen vaststellen van de programma's. Nou dit zijn de locaties waar we mee aan de slag gaan. In Zuid-Holland zijn dat zo'n ja bijna 4000 plannen die we hebben en zo'n circa, ja ik zeg maar even 250.000 woningen tot en met 2030. Dus dat zijn de onderwerpen die we doen om te versnellen. Ja en verder is veel van ons werk daar ook op gericht hè, dus we voeren echt gesprekken met gemeenten maar ook met corporaties en met het Rijk over wat zijn in dit geval de kritische succesfactoren. We hebben daarbij bij de regionale realisatieagenda's hebben we er 11 geconstateerd. En dat gaat dan van tekort aan middelen, tekort aan personeel tot mobiliteit, stikstof, drinkwatervoorziening, de congestie van het elektriciteitsnet, dat soort onderwerpen. En we zijn nu bezig om... Maar ook bijvoorbeeld geluid hè, luchtvaartgeluid, nestgeluid, dat gaat over schepen die veel herrie maken, en nu zijn we aan het kijken samen met BZK en met gemeenten oké hoe kunnen we die KSF's oplossen of zorgen dat die minder grote impact hebben op de woningbouw. Dat leidt tot een heel boeiend gesprek en dat zie je bij al die thema's, of nou bij stikstof is het natuurlijk een thema wat vanuit de landbouw heel belangrijk wordt gevonden. Dus dat zijn even een greep uit een aantal dingen die we doen om woningbouw te versnellen.*

**En heb je het idee dat die aanpak effectief is of loop je nog steeds tegen heel veel barrières aan?**

*Wat het interessante is van woningbouw is dat het zo complex is dat er niet één speler is die alle oplossingen heeft, ook al zijn er sommige politici die dat wel denken maar zo werkt het niet volgens mij. Dus iedereen moet iets doen. En dat kan ook gaan... Ja daar kan ik zo nog wel wat over zeggen. Dat kan ook gaan over bijvoorbeeld... We hebben samen met een aantal corporaties in Haaglanden hebben we een bouwstroom ontwikkeld waarbij ze waarbij gemeenten aangeven voor een aantal duizend woningen gewoon te willen inkopen bij corporaties. Dat betekent dat je dat bijvoorbeeld ook fabrieksmatig of modulair zou kunnen gaan doen. En het mooiste is ook nog eens dat je dat circulair of biobased kan doen. Dus dat is ook nog wel iets wat we doen op het gebied van versnellen. Dus ik zie wel lichtpuntjes zeg maar, maar met de gestegen rente en de gestegen kosten van bouwmaterialen en personeel is het gewoon steeds lastiger om businesscases rond te maken. Je ziet de landelijke regelgeving die zorgt dat middenhuur onder druk komt te staan. Dus het is een beetje plussen en minnen, dit gaat nog wel even duren voordat het is opgelost en het is ook wel een kwestie van lange adem. Maar ik hoop ook dat er bijvoorbeeld met regelgeving over fabrieksmatig bouwen dat je meer uniformering krijgt. Dat je ook die kant sneller kan gaan ontwikkelen. En nu is het natuurlijk nog een ja goed voor zo'n 4% van de woningbouwproductie maar als dat meer gaat worden dan hoop ik wel dat je echt die versnelling kan krijgen die we wel graag willen met elkaar. Nou het duurt gewoon nog even en ja je bent gewoon heel erg afhankelijk van externe factoren: Oekraïneoorlog, ja stikstofproblematiek, wie weet komt er nog een vogelgriep, het is gewoon een heel kwetsbaar omdat die keten is zo lang en er zijn veel spelers dus je hebt allemaal punten in de keten waar het ja mis kan gaan maar ook waar de kansen liggen waar je alles kan versnellen. Ook waar veel dingen mis kunnen gaan.*

**En in hoeverre speelt de mate van flexibiliteit, of dat van het gebouw is of van het beleid dat maakt niet uit, naar jouw idee een rol in versnellen?**

*Ja wat je wel ziet is dat bijvoorbeeld bij de flexibiliteit van gebouw gaat dan ook over hoe snel kan je kantoren bijvoorbeeld omkatten naar woningbouw. Mijn beeld is dat dat op best wel wat locaties gebeurt, dus laaghangend fruit lijkt wel een beetje weg. Daar komt nu meer druk vanuit de energiekant dat gebouwen kantoorgebouwen moesten per 1 januari '21 energielabel D dacht ik, nou weet ik niet meer, hebben. En zo niet dan kan het eigenlijk niet meer verhuurd worden. Nou dat kan misschien weer een impuls betekenen voor de woningbouw. Goed als kantoren flexibel zijn opgebouwd dan kan je ze ook snel weer omkatten naar woningen dan wanneer dat bijvoorbeeld niet zo is. En flexibiliteit in de regelgeving daar zit ik wat dubbel in eigenlijk. Aan de ene kant zie je dat bijvoorbeeld als je het hebt over versnelling van het fabrieksmatig bouwen dan helpt juist uniforme regelgeving. Dat elke gemeente dezelfde voorwaarden heeft zodat elke bouwer weet waar de woning aan moet voldoen. Dan wordt het heel lastig als je zegt oké maar deze gemeente wil een net iets andere norm, de hoogte moet iets anders of de dikte moet iets anders zijn en dan vertraagt flexibiliteit soms. Dus waar flexibilisering soms juist kan zorgen voor versnellingen, want daar geloof ik tegelijkertijd ook in, kijk flexibel naar mogelijkheden of locaties waar je kan ontwikkelen, kan het soms ook zorgen voor vertraging. Dus je moet even slim nadenken waar je flexibel in bent en waar niet. Voor bouwers is het denk ik ook lastig als alle gemeenten iets anders willen of provincies andere dingen willen. Dat helpt gewoon niet.*

**Nee oké duidelijk. En in hoeverre speelt de mate van participatie en/of samenwerking een rol bij versnellen?**

*Ja die is denk ik heel erg belangrijk. Dat is ook wel het idee van we willen met we zijn nu bezig met het oprichten van verschillende tafels. Als provincie zijn we verantwoordelijk voor Woondealtafels waarbij we met het Rijk, corporaties, gemeenten, andere provincies, sorry de gemeenten, om tafel gaan zitten om te kijken hoe is het met de voortgang van de Woondealtafels; welke afspraken zijn er gemaakt en wie doet wat? Regio's zijn onderwel al bezig met versnellingstafels waar concrete projecten worden besproken die vast zijn gelopen of die problemen hebben waarbij je dus met marktpartijen om tafel zit van hoe kunnen we dit oplossen? Dus ja dat is ook weer een stapje wat je zet om die versnelling te krijgen waarbij je ook probeert om gebruik te maken van elkaars netwerk, kennis en expertise om die versnelling voor elkaar te krijgen. Dus kijk het is waar we het net over hadden het is een heel complex onderwerp dus je moet... Elke speler heeft een soort sleutel in handen voor die versnelling, maar die moeten wel allemaal tegelijkertijd in het slot steken en tegelijk gaan draaien. Dus het vraagt ook heel veel van je afstemming om het goed voor elkaar te krijgen. Maar volgens mij is dat wel de enige weg.*

**Oké want ik heb er ook een enquête uit gedaan een tijdje terug en daar is juist uit gekomen dat veel overheidsorganisaties ook huiverig zijn met participatie vanwege bijvoorbeeld Not In My Back Yard of allemaal dat soort dingen dat dat het proces juist zou vertragen in plaats van versnellen. Maar dat ziet u dus niet zo?**

*Laten we even kijken wat je onder participatie verstaat. Er zijn volgens mij verschillende vormen. Kijk er zijn natuurlijk ook heel veel discussies over huisvesting van statushouders of asielzoekers. Dat is volgens mij wel een onderwerp waar nu participatie wel een hot issue is wat niet altijd voor versnelling zorgt. Als je het hebt over participatie van meerdere partijen om de woningbouw te versnellen dan geloof ik daar juist heel erg in. Dus ja ik ken niet de precieze vraagstelling maar zo zou ik daar naar kijken.*

**Oké. Ja zoals ik aan het begin van dit gesprek al aangaf kijk ik ook vooral naar vervroegd herbesteden. Dus ja wat ik zei, dat is dus het vervroegd herbesteden van een locatie ver**

**voordat het project eigenlijk van start zou moeten gaan om op die manier tijd te besparen wanneer het project daadwerkelijk van start zou moeten gaan. Wat daar wel belangrijk bij is, is dat er goed in kaart moet worden gebracht welke locaties in de toekomst geschikt zouden zijn voor zulke transformaties. Maakt u hier in uw eigen provincie al gebruik van?**

*Misschien dat gemeenten dat wel doen. Ik denk dat bij sommige projecten dat wel gebeurt hè bijvoorbeeld... Volgens mij is er in Alphen bij Rijnhaven Oost is het een pilot gedraaid in het kader van de Omgevingswet. Ook om te kijken met de gedeelde bestemming wonen-werken. Dat is natuurlijk, ik denk dat je daar... Nou ja voor wonen zie je het meest die combinatie met bedrijventerreinen. Maar het verschilt heel erg per project en heel erg per gemeente, het is niet dat we daar vanuit de provincie heel erg op inzetten of op sturen of... Kijk want de andere kant is ook dat het voor ondernemers die er zitten soms best wel (...) kan zijn voor het voortbestaan van hun bedrijf of voor hun kansen om dat te verkopen. Dus volgens mij moet je heel erg goed kijken wanneer je dat doet. Bijvoorbeeld bij Merwede-Vierhaven is dat volgens mij speelt dat ook. Of dat je een soort of het hele plangebied een gedeelde bestemming neerlegt. Dus dat vraagt wel wat zorgvuldigheid denk ik. Maar ik hoor straks ook graag wat jouw ervaringen zijn.*

**Want bij de gemeentes waar dit al gebeurt, ja gaat dat goed?**

*Nou je ziet gewoon dat dit soort gebiedsontwikkelingen gewoon veel tijd kosten. Het hangt er ook vanaf of bijvoorbeeld nog bedrijvigheid met een hogere milieucategorie moet worden uitgeplaatst. Nou, dat speelt in Schieoevers. Dat versnelt niet hè, dus dat gaat ook gewoon om geld. Ja wie betaalt voor een bepaald bedrijf met een hogere milieucategorie. Bij Rijnhaven Oost begint het nu wel een beetje te lopen maar het is gewoon vrij langzaam omdat het soms op kavelniveau moet je dan afspraken gaan maken. En verschillende eigenaren kunnen daar heel verschillend in zitten, sommigen willen ook daadwerkelijk stoppen, anderen willen cashen, volgenden willen hun bedrijf doorgeven aan de volgende generatie. Dus dat maakt het gewoon tot een complexe en ook heel spannende gebiedsontwikkeling vaak.*

**Wat zou er moeten veranderen denk je dat het wel een makkelijker proces wordt?**

*Nou dan blijf ik een beetje soort algemeenheden steken ook die je de minister wel hoort zeggen. Je ziet nu dat het heel erg serieel is georganiseerd, de bestemmingsplanprocedures. Op het moment dat je die meer parallel kan schakelen kan je volgens mij echt wel tijdwinst gaan boeken. Volgens mij heeft de Radboud Universiteit daar ook het een en ander aan onderzoeken naar gedaan hè, Erwin van der Krabben onder andere. Dus ja ik heb het idee alsof er nu zijn er een aantal pilots gedraaid met wisselende ervaringen, maar het zou goed zijn om die eens bij elkaar te leggen en dan te kijken ja of het wijkt of wat daar dan de succes- of faalfactoren van zijn. Kortom, jouw onderzoek dus.*

**Wat zou je zelf aanbevelen aan gemeentes of provincies die willen versnellen?**

*Ja wat wij hebben gedaan waar ik zelf wel van overtuigd ben is dat je ook vanuit moet nadenken over verschillende rollen die iemand kan spelen bij versnellen en dat je goed moet kijken van doe ik nou iets van elke rol en welke activiteit doe ik in welke rol en hoe moet ik daar tussen switchen. Wat ik bij mezelf altijd in mijn achterhoofd hou is een model van de Nederlandse School van Openbaar Bestuur, NSOB, die ook ingaat op rollen die een overheid kan nemen. Dus ik zoek wel altijd bij programma's die we maken van spelen we nou elk van deze onderscheidde grofweg vier rollen, doen we nou acties op al die vier rollen en combineren we die ook op een slimme manier. Dus daar probeer ik wel altijd naar te kijken.*

**En zijn jullie zelf goed op weg, wat zouden jullie zelf nog beter kunnen doen?**

*Oh er is nog wel er zijn nog wel wat wensen denk ik. Ik hoop dat we... We hebben nu zo'n cyclus afgesproken en ik hoop dat die nu goed gedraaid is het eerste jaar dat we dat gaan doen, dat we daarmee gaan experimenteren en zowel dat dat ook helpt om die versnelling te krijgen. Ik hoop dat we in staat zijn om te komen tot een goede reservelijst dat als projecten in de vertraging schieten om wat voor reden dan ook dat we een soort schuifstelsel kunnen maken van oké er is een plan wat nu in de wachtkamer zit dat kan dan doorschuiven als tenminste niet daar zo dezelfde oorzaak probleem is. Dus dat zou ik nog graag willen. Ik zou ook heel graag met het Rijk nadere afspraken willen maken over oké wat gaan we wie gaat nu wat doen op die kritische succesfactoren. Dus gaat het Rijk bijvoorbeeld iets doen aan bromgeluid van vliegtuigen. In ons coalitieakkoord is opgenomen dat er onderzoek komt naar het voortbestaan van Rotterdam-The Hague Airport. Nou stel nou als daaruit blijkt van nou de meerwaarde is gering en het leidt tot de sluiting dan zou je dat ook als een bijdrage vanuit de provincie kunnen zien. Dat kan heel veel woningbouw schelen met name in de buurt van Rotterdam. We doen iets op walstroom als provincie om nestgeluid te voorkomen bij scheepvaart ja dat helpt ook dan weer. Dus ook op die dat soort kritische succesfactoren zouden we denk ik echt nog wel ja wat meer... We zijn er mee bezig maar er is nog ook een wereld te winnen. Ik denk dat we als provincies onderling gaan we toe naar een gezamenlijke actieagenda van wat vinden we nou als provincies belangrijk. Dus ja als het gaat over de proceduretijd van ons omgevingsbeleid vind ik die nog veel te lang. Dat kan nu soms meer dan een jaar zijn, ja dat is gewoon dat is gewoon echt voor de dynamiek van dit beleidsveld is dat gewoon te lang.*

#### **En hoe zou je dat op kunnen lossen?**

*Nou ik hoop dat er een... Want dat is aan provinciale staten om die procedure vast te stellen. Onze volksvertegenwoordigers. Dus uiteindelijk gaan zij er over. Ik hoop dat nu de nieuwe provinciale staten er zitten dat dat ook wel tot een gesprek leidt van ja hoe kan het nou dat het zo lang duurt. Want zij voelen ook de urgentie van de woningbouwopgave wou ik voorstellen. Dus dat zou kunnen. Maar ook bijvoorbeeld het meer inzetten op fabrieksmatig en circulair en biobased bouwen. Dus ja zo kan ik nog wel even doorgaan. Er is echt nog veel werk te doen.*

#### **Dan ben ik nu door mijn vragen heen. Ik weet niet of u zelf nog of je zelf nog iets hebt toe te voegen of nog vragen hebt voor mij?**

*Ja of je, of ik een verslagje krijg van dit gesprek.*

**Ja zeker.**

*Fijn, en wanneer je ongeveer mikt op het afronden of ik dat ook kan zien. En of je eventueel bereid ook zou zijn om dat bij ons te komen toelichten.*

**Ja ik heb mijn... Mijn stage die loopt tot 1 augustus, dus ik hoop bijna klaar te zijn. Ja dan stuur ik mijn verslag gewoon rond aan iedereen die heeft geholpen dus dat zul je dan ook krijgen.**

*Oké ja. En stel als ik je vraag kun je dat bijvoorbeeld in 10 minuutjes bij ons eens komen toelichten?*

**Ja zeker.**

*Oké super. Even denken. Oh ja. Wat zijn nu andere spannende bevindingen die je hebt gedaan?*

**Ja wat er toch overall wel uit lijkt te komen is dat ja wat in de theorie lijkt te werken vaak in de praktijk nog wel lastig is. Ook wat ik eerder noemde met dat vervroegd herbesteden in de theorie werkt dat heel goed, in de praktijk is het nog lastig. Dat inderdaad participatie en samenwerking heel belangrijk is. Ja dat vooral.**

*Oké oké ja ja ja nou ja ik hou me aanbevolen dus ja ik zie hem graag als je verder bent.*

**Ja ik hou u op de hoogte.**

*Super. Nou, succes nog, je hebt nog 2 weken om er achter te komen. Gaat dat lukken?*

**Ja dat moet goed komen.**

*Oké. Nou, zet hem op. Succes hè.*

Interview gemeente Breda

Datum: 26 juli 2023

**Interviewer: Joëlle van der Gaag**

*Geïnterviewde: Julian Gelens*

Toestemming voor opnemen is verleend vóór start van de opname.

**Dan zal ik mezelf eerst even voorstellen. Ik ben Joëlle van der Gaag, ik loop nu stage bij Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling ter afronding van mijn master Economische Geografie. Voor deze stage doe ik onderzoek naar het versnellen van de woningbouw door middel van transformaties. Hierbij leg ik de focus op vervroegd herbestemmen, dus dat is locaties die geschikt zijn voor transformatie eerder een nieuwe bestemming geven dan nodig is om op die manier tijd te winnen wanneer het transformatieproces daadwerkelijk van start gaat. Wat ik met dit gesprek specifiek probeer te bereiken is dat ik een beetje een duidelijk idee krijg van hoe in de praktijk wordt omgegaan met versnellen, waar u tegenaan loopt, wat werkt en wat juist niet, et cetera. Ik weet niet of u nog vragen heeft voor we beginnen?**

*In hoeverre het alleen gericht is op transformaties of dat het eigenlijk breder is gewoon het versnellen van de hele woningbouw.*

**Ja ik trek het wel wat breder naar het ja versnellen van de hele woningbouw toe.**

*Oké top. Dat is goed, ik kan daar ook gelukkig een hoop over vertellen. Goed, mooi onderwerp, mooi onderzoek. Waar studeer je, aan welke universiteit?*

**Radboud Universiteit.**

*Oh leuk, heb ik ook mijn bachelor alweer lang geleden gedaan. Oké zal ik mezelf gewoon even voorstellen?*

**Ja graag**

*Julian Gelens, adviseur woningbouwprogramma gemeente Breda. Ik werk inmiddels acht jaar voor de gemeente Breda. Die woningbouwprogrammering en -opgave is eigenlijk de hoofdmoot van mijn werkzaamheden. Ik ben onder meer samen met een collega dan verantwoordelijk voor de monitoring van de woningbouwopgave, dus hoeveel projecten hebben we nou ja wat gaat goed en 30-40-30, allemaal dat soort zaken, dus dat is echt een stukje monitoring maar ook advisering daarin. En ik vind het altijd wel leuk om een aantal wat grotere dingen te doen die te maken hebben met die woningbouw. Dus ik ben voorheen was ik vertegenwoordiger vanuit het woondomein voor het opstellen van de omgevingsvisie. Ik ben nu samen met een collega uit team wonen projectleider voor het opstellen van een woonvisie. Ik ben voorzitter van de werkgroep nieuwbouw met woningcorporaties in Breda. Ik ben betrokken geweest bij een bestedingsplan dat ook middelen vrijmaakt om echt die woningbouw te versnellen, en ook betrokken geweest bij de vorige*

*versnellingsopgave van de vorige bestuursperiode en de laatste versnellingsagenda gericht op woningbouw, de Bredase Woon en Bouw Agenda hebben we dat genoemd, die heb ik je daarstraks toegestuurd en daar ben ik ook een van de leden van het kernteam van dus daar heb ik ook nauw betrokken met wat we daar aan het doen zijn en binnenkort mogen we ook een presentatie geven bij de gemeenteraad, raadsvisie opgesteld en dat soort zaken. Dus ja heel veel woningbouw gerelateerde dingen.*

### **Oké dus de gemeente die houdt zich al druk bezig met versnellen van de woningbouw?**

*Ja klopt. Aanleiding was eigenlijk niet het afgelopen bestuursakkoord van vorig jaar maar alweer de periode daarvoor, dat was 2018. Breda had iets van woningbouwopgave of productie van 700 of 800 woningen per jaar en dat was gewoon ja dat was te weinig. Opgaves liepen op, nog niet zo veel als dat je vandaag de dag ziet, maar het was wel echt zaak dat er wat ging gebeuren. Dus ze wilden toen een verdubbeling van die woningbouwproductie. Die lat is eigenlijk zo hoog gelegd dat we nou ja dat een tandje was onvoldoende en dat je echt anders moet gaan werken. Ja als je echt je output wil verdubbelen dan ja dan zes collega's aannemen is onvoldoende. Dus dat betekent ook dat je anders moet gaan werken. En toen hebben we een versnellingsagenda gemaakt aan de hand van vijf pijlers met 80 acties en een van de zaken daarin is de "Bredase Honderd Dagen Aanpak", nou ja daar heeft natuurlijk ook bij BZK wel het een en ander online over gestaan. Ook hoe we dat doen, en dat was bijvoorbeeld echt gericht op grootschalige en nieuwe ontwikkelingen, met name voormalige bedrijventerreinen om die om te turnen naar woningbouwontwikkelingen. En dat dan echt samen te doen met de eigenaren; met een blanco velletje in plaats van dat zij een plan maken en dat wij dat gaan toetsen en dat je heen-en-weer blijft pingpongen dat je echt samen begint. Dat is echt in een notendop ja een beetje die aanpak en dat was dan een van die pijlers. We hadden dan eigenlijk nieuwe projecten, lopende projecten, beleid op orde, procesaanpak en communicatie dat waren dan de vijf pijlers met 80 acties daaronder. En aan de hand van die versnellingsagenda hebben wij eigenlijk vier jaar lang daaraan gewerkt. Nou toen kwam een nieuw bestuur vorig jaar en toen was natuurlijk de woningmarkt nog lang niet af dus toen hebben we een nieuwe versnellingsagenda gemaakt: de Bredase Woon en Bouw Agenda naar het voorbeeld van het Rijk met Hugo de Jonge met de nationale woningbouwagenda. En we hebben weer voor vijf pijlers gekozen, maar wel met een andere insteek. In de vorige periode was communicatie was de laatste pijler dus toen hadden we zelf de agenda heel erg gemaakt en uitgelegd hoe we het gingen doen en nu is de eerste pijler van de nieuwe agenda samenwerking, dat we echt samen met de partners optrekken ook in het opstellen van het agenda en de uitvoering daarvan. Ja je ziet wel dat, en dat is ook wel nodig in deze markt, dat je het veel meer samen met elkaar moet gaan doen. Dus vandaar ook wel een shift in die pijlers. En verder is dat nog steeds lopende projecten, procesaanpak en beleid op orde dus dat is wel vergelijkbaar gebleven. En daar hebben we nu elf hoofdacties en daar hangen een hele hoop acties onder, dat komt ongeveer ook wel tot de 80 uit zoiets, wat we allemaal doen om die woningbouwproductie ja te versnellen, te verhogen of misschien wel te behouden op dit moment.*

### **Bent u tevreden met de effectiviteit van deze aanpak?**

*Ja tot op heden wel. Vorige bestuursperiode was het echt wel... ja je begint natuurlijk ja niet helemaal van nul maar als je echt wil versnellen en verhogen dan moet je daar ook een hele organisatie op inrichten en iedereen uiteindelijk mee krijgen, dus dat gaat niet vanzelf. Gebiedsontwikkeling is wel iets van een lange ja lange adem. Dus toen hadden we wel even een opstartfase nodig om nou ja van start te komen met een hele aanpak. En met deze periode hebben we wel wat ervaring uit de vorige periode en dan is het echt gewoon een kwestie van echt doorpakken. Ja tevreden dus op zich wel tevreden dat we het systematisch aanpakken maar we zijn er nog lang niet. Dus tevreden over het eindresultaat nee nog niet. Omdat je ziet nu dat die woningbouwproductie in Breda eigenlijk wel*

eindelijk op gang komt, maar vanuit ja toch wel weer de tegenwerking vanuit de markt ja dat dat nu wel even een vervelend moment is voor ons. Maar ook daar moet je gewoon doorheen met elkaar en kijken wat er wel kan. Dus tevreden over de aanpak maar resultaten die kunnen altijd nog, ja dat kan altijd nog beter.

### **Tegen wat voor barrières lopen jullie aan dan?**

Best wel een aantal maar ja een aantal logische of evidente zijn toch wel stikstof bijvoorbeeld, dat zijn wel zaken waar we natuurlijk ook in Breda mee te maken hebben. Dus je hebt gewoon een aantal landelijke ja uitdagingen waar we ook soms in projecten tegenaan lopen en waar je echt wel Rijk en provincie nodig hebt om dat op te kunnen lossen. En enerzijds is dat bijvoorbeeld stikstof een ander is toch ook wel asieluitdaging. Met gewoon ja die onderkant van die woningmarkt die al best wel vast zat en met het toe.. ja toegenomen druk en ook in combinatie met opvang van Oekraïense mensen maakt toch dat je het vastgoed wat je hebt wat je snel kunt inzetten of tijdelijk kunt inzetten of kunt transformeren, ja daar zijn we in Breda wel redelijk ver in uit gewimpeld om het zo maar te zeggen. Dus dat is wel een, nou ja die toestroom is wel een uitdaging en je ziet natuurlijk ook wel kostenstijging, rentestijging, dat projecten natuurlijk gewoon moeilijker rond te rekenen zijn en mensen toch wat minder snel een nieuwbouwwoning kopen. Dat betekent ook wel dat je moet kijken of je programma's kunt aanpassen. En soms in Breda hebben wij corporaties die dan voorheen te weinig grondposities maar wel geld en je ziet nu dat die een aantal locaties juist instappen omdat andere mensen de woningen niet afnemen of beleggers afhaken. Dus dan biedt dit ook wel kansen maar dat zijn wel zaken waar we in Breda tegenaan lopen. En we doen eigenlijk in Breda 99% van de woningbouw binnenstedelijk en dat zijn allemaal terreinen die best wel ingewikkeld zijn om te ontwikkelen. Dus dat betekent dat er aan de voorkant heel veel geld in moet voordat je er uiteindelijk ook maar een euro uit haalt, nog los van het feit dat je wat verdient, nou dan zijn we natuurlijk als gemeente ook niet echt van om er op te verdienen maar het moet wel rond gerekend zijn. Dus daar hebben we ook best wel wat subsidies vanuit het Rijk waar we op tijdelijke woningen of op bij het (...) bij het CrossMark hebben we vanuit verschillende mobiliteitsfonds dat soort zaken blauw en meerdere groenvoorzieningen hebben we onlangs weer 225 miljoen euro of wat dan ook binnengehaald. Dus je ziet dat de kostenkant ja daar hebben we echt wel hulp nodig van het Rijk omdat bepaalde grote gebiedsontwikkelingen rond te rekenen. Soms zijn er dan, ja dat zijn er sowieso al drie, nou ja op zich, ik weet niet of dat super Breda specifiek is maar dat zijn wel problemen waar wij tegenaan lopen. Maar waar we wel mee om moeten of kunnen gaan in ieder geval.

### **En in hoeverre speelt de mate van flexibiliteit, of dat nou van het gebouw is of van het beleid, naar uw idee een rol bij versnellen?**

Nou bij versnellen is het wel, is mijn ervaring, hoe helderder het beleid hoe beter. Dus hoe duidelijker je aan de voorkant weet wat je ergens wil of waar je rekening mee moet houden, hoe sneller je daarmee gebiedsontwikkelingen op in kunt spelen. Als je je beleid nog tijdens een project moet uitvinden, ja dat duurt gewoon te lang. En dan is ook een stukje langetermijnbeleid is wel handig want ja als je iedere twee drie jaar allerlei dingen gaat veranderen echt fundamenteel in gebiedsontwikkeling ja dan wordt een ontwikkelaar ook niet vrolijk want dat helpt niet in de stabiliteit. Dus om een voorbeeld te noemen, we hadden een verordening in Breda voor sociale en middeldure huur met vierkante meters en prijzen. Nou dat was heel helder want we zeiden gewoon 30% moet middelduur zijn en dit en dit moet het aan voldoen. Nou ja prima dan heb je gewoon uitgangspunten en dat geldt dan in heel Breda geldt dat dan. Maar op een gegeven moment stegen de prijzen zo hard dat eigenlijk hetgeen wat wij eisten dat kwam niet meer uit. Dus dat was gewoon onrendabele businesscase. En dan moet je dus gewoon je beleid aanpassen. Dus nou ja je kan dan aan de vierkante meters draaien of aan de huuropbrengsten nou heeft Hugo de Jonge daar inmiddels al

*natuurlijk nieuwe wetgeving op ingesteld. Om aan de instandhoudingstermijn, dus hoe lang een middeldure huurwoning een huurwoning moet blijven, en dat hebben we toen gelijk aangepast omdat je zag van ja in al die projecten kwamen de dingen terug van ja die middeldure huurwoningen wat jullie eisen dat kan niet. Dus zo moet je dan wel flexibel zijn in je beleid. Dus ja enerzijds is het gewoon goed dat je op lange termijn weet waar je heen wil en dat je ook soms wel daar binnen kunt manoeuvreren of de flexibiliteit hebt om uiteindelijk toch gewoon tot een haalbaar project te komen. Soms is dat op betaalbaarheid of op groen en water en ja uiteindelijk is het toch een afweging tussen belangen maar een haalbaar project is uiteindelijk wel belangrijkste.*

### **Oké. En in hoeverre speelt de mate van participatie en samenwerking een rol bij versnellen?**

*Samenwerking dus heel groot. Echt wel als voorbeeld wat ik net al zei met die pijler dat het voorheen was het communiceren en nu is het samenwerken dat is natuurlijk niet voor niets. We gaan ook een samenwerkingstafel oprichten op lokaal niveau met beleggers en ontwikkelaars en corporaties. Nou corporaties zitten al vaak om de tafel maar vaak projectgebonden en we willen eigenlijk een niveau daar boven. En ook die versnellingsagenda die we hebben opgesteld dat partijen dat ook echt onderschrijven en ook met elkaar kijken van ja wat moeten we dan nog doen of wat moet daar aanvullend nog op. Dus die samenwerking is echt essentieel want je bouwt als gemeente geen enkele woning dus je hebt gewoon de partijen heb je nodig. En participatie is natuurlijk ook steeds belangrijker geworden de afgelopen jaren, ook met de Omgevingswet die eraan komt een belangrijk onderdeel. En daar zijn we ook wel, we hebben een participatieleidraad opgesteld omdat we ook wel zagen van ja hoe doe je dat nou in een project? Voor ontwikkelaars was dat ook nieuw en dan zagen we ook als je dat nou aan de voorkant helder hebt, en dan hadden we verschillende treden van lichte participatie van informeren tot echt co creëren en dat je van tevoren ook zegt van dit project doen we dit en bij dat project doen we dat en dat je dan ook van tevoren richting deelnemers aan de participatie ook de juiste verwachtingen scheidt. Dat zij in participatie, waar zij wel en niet over mee kunnen praten en wat ter discussie staat. En die hebben we ook weer geëvalueerd en ook weer hebben we van geleerd en weer aangepast maar je ziet wel bij een aantal projecten... Je kan natuurlijk niet alles wegnemen, bij een aantal projecten zit je gewoon bij de Raad van State, dat duurt af en toe wel gewoon lang door tekorten daar of (...) of wat dan ook maar daar zou nog wel ruimte liggen. Alleen om dat wel sneller te kunnen doen dan ja dat ligt echt bij de Rijksoverheid en minder bij gemeenten. Je kunt zo veel proberen je best te doen om uiteindelijk niet bij de Raad van State te komen maar een aantal projecten is dat onvermijdelijk. En hoe sneller je dan een uitspraak hebt, hoe beter. Nog los van het feit of je dan wel of niet door kunt hoor, maar ja als dat niet is dan kun je ook snel terug naar de tekentafel.*

### **Wat zou u aanbevelen aan andere gemeentes die willen versnellen?**

*Poeh. Toch wel te kiezen voor een systematische aanpak. Dus niet gewoon lukraak beginnen met oké versnellen en hier is wat winst, daar is wat winst. Nee, van tevoren even nadenken over op welke onderdelen en welke facetten van versnelling je dat wil. Want iedere gemeente heeft toch wat gemeente specifieke kenmerken. Wij konden de vorige periode hadden we een aantal bedrijventerreinen ja die omzetten richting woningbouw en dan met die Honderd Dagen Aanpak die nieuwe methode van samenwerken konden we daar best een aantal slagen in maken. Maar als je die terreinen niet hebt, en ook bij een kleinere gemeente die geen grootschalige projecten heeft, ja dan heb je een hele andere aanpak en dan zit de versnelling of de winst die zit heel ergens anders. Dus ik zou zeggen ja ontwikkel een aanpak die wel systematisch is maar die wel gemeente specifiek is en ga ook langs bij andere gemeentes en kijk in het land wat er al bedacht is. Je hoeft niet overal het wiel uit te vinden. We hebben bij best wel veel gemeentes presentaties gehouden of ontvangen en in Eindhoven hebben ze een hele versnellingsaanpak en een manager en een chef versnelling om het zo*

*maar te noemen en daar hebben we ook een aantal gesprekken mee gehad van hoe doen jullie dat nou en daar leer je dan ook weer ja daar leer je weer van elkaar. Van ja dat speelt in Breda eigenlijk ook daar kunnen we wel wat mee of dat speelt in Breda niet en dan hoef je dat ook niet over te nemen. Maar op zich zo'n aanpak zo'n woon en bouw agenda dat helpt in ieder geval ons wel dus ik zou andere gemeentes dat ook adviseren om gewoon met een brede aanpak te komen, gemeente specifiek, en gewoon je oor te wat is het bij andere gemeentes te rade gaan om daar input op te halen of bij het Rijk of bij de provincie. je hoeft niet alles opnieuw zelf uit te vinden. En ook kijken waar je wel of geen invloed op hebt. Kijk bij de Raad van State hebben we als gemeente bijna geen invloed op, ja dan kun je heel de dag je daar druk over maken maar ja dan ergens anders zit er versnelling misschien wat makkelijker te maken met een aantal uren die je er in steekt en dat je daar al snel profijt van hebt.*

### **En wat zouden jullie zelf beter kunnen doen?**

*Ik denk nog wel wat meer focus en prioritering. We zijn in Breda heel eerlijk wel gewoon bijna alles staat aan, veel tegelijkertijd doen. En je ziet nu ook bij tijdelijke woningen hebben we een drietal locaties waarbij we echt mensen hebben die bijna alleen maar daar aan werken en de focus er op hebben en we huren ook nog externen in, we doen het samen met de corporaties. Externen bedoel ik echt partijen die ons ondersteunen met de participatie en een stedenbouwkundig bureau en dat zijn soms dingen die we allemaal in huis hebben maar ja die capaciteit hebben we gewoon even niet. En je ziet dat mensen daar heel veel tijd in besteden dat je eigenlijk sneller tot een eindresultaat komt. Dus misschien wat we beter zouden kunnen doen is dat mensen gewoon dedicated aan twee drie vier projecten werken in plaats van een beetje aan twaalf. En waar het dan piept daar wordt dan aan gewerkt. Dus dat is die focus en die prioritering dat is wel dat kunnen wij nog wel beter dat kunnen wij zeker beter doen.*

**Oké. Zoals ik aan het begin al aangaf onderzoek ik dus ook de mogelijkheden van vervroegd herbestemmen om transformatieprojecten te versnellen. Momenteel gaat er namelijk veel tijd zitten in het herbestemmen van deze locaties en daardoor nemen deze projecten veel tijd in beslag. Door dit al te regelen voordat het project eigenlijk van start zou moeten gaan, scheelt dit in tijd wanneer het project daadwerkelijk van start zou moeten gaan. Belangrijke randvoorwaarde hierbij wel is dat er goed in kaart moet worden gebracht welke locaties in de toekomst geschikt zouden kunnen zijn voor dergelijke transformaties. Maakt u hier zelf al gebruik van?**

*Ja wat bedoel je dan precies met op voorhand herbestemmen? Neem je dan in een visie op dat je het in de toekomst gaat trans... dat je voornemens bent om er een andere bestemming aan te geven? Want uiteindelijk is het bestemmingsplan is natuurlijk vigerend wat er nu kan aan mogelijkheden.*

**Dat kan op verschillende manieren, dat kan dus inderdaad op zulke manieren vastgelegd worden, bestemmingsplan kan ook al vervroegd worden aangepast, en tot nu toe iedereen die ik heb gesproken die doet dat op een andere manier.**

*Oké. Wat wij met de omgeving wat wij toen met de vorige versnellingsagenda hebben gedaan is gekeken van ja waar zijn een aantal locaties waar we conform die Honderd Dagen Aanpak echt in honderd dagen kunnen kijken of we daar versneld tot woningbouw kunnen komen. Dat was gewoon de opzet. En bij best wel een aantal locaties kon dat en bij een aantal locaties ook niet. Dus toen was het ook na honderd dagen nou dan gaan we nu gewoon voor een regulier ontwikkeltraject of dingen gingen zelfs even in de koelkast omdat het gewoon vanwege mobiliteit of andere opgaven was gewoon niet opportuun om daar snel tot een woningbouwontwikkeling te komen. Maar bij een aantal locaties wel, dat waren met name bedrijventerreinen binnenstedelijk die we omzetten tot woningbouw. En daar zijn we echt vol gas en vol prioritering samen met de marktpartijen opgezet en*

daar hebben we uiteindelijk met onze oude structuurvisie die was ja daar stond gewoon nog in die bedrijventerreinen blijven bedrijventerreinen en nou uiteindelijk was dus ook mijn taak om in die omgevingsvisie te borgen dat we die terreinen ook planologisch kunnen omzetten van bedrijventerrein naar wonen. Nou met de gemeenteraad in gesprek geweest en ook al in het begin dat we nou ja met de gemeenteraad dan wel wensen en bedenkingen op gingen halen want we dachten van ja als we nou acht terreinen om gaan turnen en daar uiteindelijk zegt de gemeenteraad ja maar wacht eens even dat was niet de bedoeling dan is al het werk voor niets geweest. Dus toen hebben we al aan het begin aan de voorkant bij de gemeenteraad opgehaald van joh geef uw wensen en bedenkingen op hetgeen wat wij voornemens zijn bij deze locatie om die te onderzoeken om die om te zetten naar woningbouw. En uiteindelijk is het dan per project en die voorfase is dan wel honderd dagen alleen het ene project is wat complexer dan de andere en duurt wat langer of nou ja. Dat loopt dan echt zijn eigen pad en daar hebben we dan dus een bestemmingplan het omvormen daarvan naar woningbouw dat loopt ook per project op een ander moment. Dus we hebben dan niet aan elkaar gekoppeld omdat dan wacht je ook op degene die het langste tijd nodig heeft. Dus we hebben dat zo snel mogelijk gewoon gedaan met die omgevingsvisie planologisch mogelijk gemaakt en daarna lopen die projecten hun eigen traject en eigenlijk het eerste project waarvoor het bestemmingsplan werd aangepast was echt al volgens mij twee drie maanden na de omgevingsvisie. Dus dat volgde daar gelijk op dus dat had ook niet zo veel zin om eigenlijk al eerder de bestemming om te zetten omdat we bij die locaties echt nog bezig waren met de planuitwerking en dat soort zaken. Dus dat hebben we op die manier gedaan en op een gegeven moment met de omgevingsvisie hebben we locaties aangewezen waar we ongeveer 25.000 woningen kunnen realiseren. Dus we hebben echt wel de grote gebieden aangewezen waar we die woningbouw voorzien en op sommige delen is daar het bestemmingsplan nog niet op aangepast of straks omgevingsplan maar dat doen we dus per project op gebiedsniveau doen we dat.

### **Oké en werkt dat dan goed in daadwerkelijk het versnellen van die projecten?**

Ja want aan de ene kant als je al aan de voorkant helder bent van hier kan wel of geen woningbouw ja weet je als je een half jaar langer met elkaar aan het pingpongen bent van ja dit heeft nu een maatschappelijke functie en het zou ook wel wonen kunnen zijn maar die functie vinden we ook wel belangrijk. Hoe sneller je dat helder hebt hoe beter. Dus we zeggen ook we hebben die locatie voor 25.000 woningen aangewezen of in ieder geval de grote gebieden dus als er ineens grote gebieden daarbuiten komen ja dan zijn we ook best makkelijk in zeggen van ja nee daar en daar hebben we al andere plannen voor ruimtelijk gezien. Dus die helderheid aan de voorkant in je beleidskaders dat werkt gewoon. En we hebben bijvoorbeeld wat we ook hebben gedaan is dat bij kantoorvastgoed we hadden best wel wat leegstand nog, inmiddels is dat best wel teruggelopen. We hebben gezegd waar mogelijk willen we dat kantoren leegstand transformeren en daar is wonen ja is wel echt een grote een groot vastgoedsegment waar we behoorlijk wat kantoorgebouwen naar getransformeerd hebben. Maar wel al op locaties die zich daar voor lenen. Dus niet midden op een bedrijventerrein, maar bijvoorbeeld aan de rand van een bedrijventerrein naast een woonwijk of in het centrum daar hebben we best wel vaak aan meegewerkt. En dus ook weer je beleid op orde, zeggen waar je het wel en niet wil dat helpt gewoon in het versnellen. Plus je kunt ook met transformatie een snelle procedure gebruiken dus dat scheelt ook gewoon procedureel scheelt dat tijd. En we hebben ook nog qua ruimtelijke procedures ook nog gekeken van kunnen we wat dingen die normaal altijd langs de gemeenteraad moeten, kunnen we die naar het college toe halen en kunnen we die dan vervolgens van het college ook nog naar de wethouder halen dus dat de wethouder gemandateerd is om een bestemmingsplan vrij te geven in plaats van dat dat naar de gemeenteraad moet want ja dat kost gewoon zes weken extra. Ook op die zijde hebben we wel gekeken van hoe kan het sneller. Heel stom voorbeeld misschien, of stom, plat voorbeeld is dat wij voorheen in de zomerperiode geen

*bestemmingsplannen ter inzage legden vanwege vakantie en dat soort zaken. Maar dan lag er gewoon tien weken lang niks ter inzage en dat hebben we afgeschaft. Dus ook in de zomer lopen procedures lopen door.*

**Duidelijk. Dan ben ik nu door mijn vragen heen, ik weet niet of u zelf nog iets heeft toe te voegen of dat u vragen heeft voor mij?**

*Wat is uiteindelijk het advies dat je oplevert? Is dat iets gemeente breed of aan een gemeente specifiek of doe je dat voor het onderzoeksbureau? Aan wie is het gericht?*

**Nederlandse overheden, dus vrij algemeen.**

*Oké ja. Helder. Ik wil het uiteindelijk wel graag ontvangen wat je hebt gedaan. **Komt goed.** En maak je ook een verslag even kort van dit interview of moet ik daar nog even in meelezen?*

**Ja ik typ dit letterlijk uit. Vandaar de opname.**

*Nee helemaal goed. Nee ja je ziet daar wel wat mogelijkheden samenvattingen, transcripties en meestal universiteit is transcriptie is wel vereist hè. Nee dus dat en nou ja mocht je nog iets te binnen schieten of dat je denkt van nou ik heb toch nog hier een vraag over, vervolgvraag of ben iets vergeten dan nou mail me gewoon en dan doen we het of even telefonisch of ik beantwoord je gewoon even via de mail.*

**Ja is goed. Dan wil ik u bedanken voor uw tijd en voor uw medewerking.**

*Ja graag gedaan, ik zou zeggen heel veel succes met misschien de laatste loodje.*

**Ja bedankt. Fijne dag verder.**

Gesprek Metafoor

Datum: 27 juli 2023

**Interviewer: Joëlle van der Gaag**

*Geïnterviewde: Erik Berkelmans*

Toestemming voor opnemen is verleend vóór start van de opname.

**Dan wil ik dus eerst graag kijken wat je zelf merkt in je werk qua versnellen en alles en dan zal ik daarna dieper ingaan op wat ik heb ontdekt in mijn onderzoek.**

*Oké*

**In hoeverre loop je zelf aan tegen versnellen in je werk?**

*Nou ja op dit moment wordt er niet zo veel versneld. Dat kunnen we in ieder geval vaststellen. Maar misschien is het goed als ik even de context geef. Ik ben gebiedsontwikkelaar voor de bouwambassade van de provincie Noord-Holland en daarvoor was ik betrokken bij de woningbouwversnellingsopgave vanuit de stimulering van Hugo de Jonge met betrekking tot de mobiliteitsgelden hè waar vooral geld gereserveerd werd voor grote mobiliteitsinvesteringen. Zes miljard was vaak voor grote woningbouwlocaties de zeventien grote woningbouwlocaties anderhalf miljard voor de rest van Nederland. Verder doen wij voor de MRA en ook voor een aantal anderen de woningbouwimpulsgelden dus de WBI, die eigenlijk al die regelingen hebben tot doel om tot versnellen te komen en dat laatste regeling die nu opgetuigd is, is de SBI hè, de start bouwimpuls. Ja waarom zijn al die regelingen? Die regelingen zijn er met name omdat die versnelling bij dat soort*

woningbouwproductie helemaal niet op gang komt, laat staan dat er versneld gaat worden wat dat is eigenlijk een volgende. Doelstelling is natuurlijk 100.000 woningen per jaar te realiseren, doelstelling is vorig jaar niet gehaald en gaat ook de komende jaren ruimschoots niet gehaald worden. We weten dat op dit moment de bouwvergunningverlening in ieder geval twintig tot dertig procent achter loopt ten opzichte van de voorgaande... voorgaande jaar. En afgelopen jaar zijn er 67.000 bouwvergunningen afgegeven. Dus als we dit jaar 50.000 bouwvergunningen gaan verstrekken dan is dat denk ik mogen we al onze handjes knijpen. En dat wil dus zeggen dat er in de plaats van een versnelling een vertraging gaat zijn. Nou en als je dan kijkt naar de oorzaken daarvan hè. Als eerste zit er met name een kloof tussen de opbrengstpotentie van een locatie en de kosten die dat met zich meebrengt om zo'n locatie tot ontwikkeling te brengen. Dus eigenlijk de opbrengsten die een ontwikkeling met zich meebrengt zijn onvoldoende om alle kosten die bij die ontwikkeling horen op dit moment te realiseren. Daar zijn wat uitzonderingen op maar gewoon dat heeft met name te maken met de stijging van de bouwkosten en de afname van het aantal mogelijkheden om woningen te financieren. Enerzijds in de koopsector is dat de duurdere hypotheekrente en ook door de stijgende kosten van levensonderhoud die nog niet zijn meegecompenseerd krijgen mensen gewoon minder leenvermogen en in de huursector geldt met name dat die regulering van de middeldure huur dat dat problematisch is. Nou en als je dan kijkt naar de bouwkosten dan zit het enerzijds met een stijging van materialen en dat soort zaken maar ook een stapeling van eisen en wensen door overheden. Nou dan kun je denken aan duurzaamheid, klimaatadaptatie, energie nul op de meter, een hele hoop van dat soort dingen. Dat allemaal gecombineerd leidt eigenlijk tot een vertraging in de plaats van een versnelling. Ja en dan wat gemeenten doen om te versnellen. Ja ze proberen enerzijds ontwikkelaars te verleiden door middel van subsidies maar ook bijvoorbeeld door actief grondbeleid te gaan doen en ze proberen samenwerking te zoeken tussen markt en overheid om te kijken of ze ja samenwerkingsmodellen ook financiële modellen kunnen bedenken die bijvoorbeeld een langere horizon hebben waardoor ontwikkelaars langer de tijd hebben eigenlijk om geld te verdienen of de inbrengwaarde van de gronden hoger kunnen worden.

### **Denk je dat die maatregelen effectief zijn? Of wat kunnen ze nog beter doen?**

Nou niet effectief is een groot woord maar er zijn een aantal maatregelen die kunnen helpen om de woningbouw te versnellen bijvoorbeeld een samenwerking zoeken, slim met elkaar nadenken bijvoorbeeld over stikstofruimte die beschikbaar is als dat een knelpunt is, dat soort zaken. Maar het grootste probleem zit eigenlijk gewoon in de tucht van de markt om het zo maar te zeggen waarin het verdienpotentieel gewoon te laag is op dit moment om tot ontwikkeling over te gaan. Daar zit eigenlijk het grootste knelpunt. En dan 100 miljoen of 250 miljoen of 1 miljard vanuit overheid lijkt veel, maar als je kijkt naar het totale investeringsvolume... Kijk als je uitgaat van een betaalbare woning dat die 355.000 euro kost, dan heb je al 350 miljard aan investeringsvolume wat nodig is om al die woningen te realiseren dus dan is 1 miljard is 3/10 procent van het geheel dus daarmee krijg jij die woningmarkt in essentie niet in voldoende mate op gang. Er zijn natuurlijk wel een aantal plekken waar dat net het verschil kan maken, maar dat is niet versnellen dat is eigenlijk voorkomen dat het vertraagt. Dus dat.

**Uit mijn eigen onderzoek komen overheden met vier belangrijke factoren. Ik dacht misschien is het handig om ze gewoon langzaam een voor een bij langs te gaan, kijken wat jij daar van vindt. Eerste is flexibiliteit. Dit gaat om zowel het gebouw dat die gemakkelijk aan te passen is als om wet- en regelgeving dat er makkelijk ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Grote uitzondering daarbij is fabrieksmatig bouwen, want ja dat is juist gebaat bij duidelijke regels en minder bij flexibiliteit.**

*Ja. Ja dat is wel grappig. Altijd als het slecht gaat in de woningmarkt dan wordt er geroepen dat er flexibel moet worden gedacht en gedaan en dat er veel ruimte moet worden geboden. Ik denk dat je het boek van (...) wel kent Organische Gebiedsontwikkeling, nou dat is eigenlijk een soort van flexibilisering in voorgaande crisis zal ik maar zeggen toen er ook heel weinig gerealiseerd werd en toen zei ze van nou dan gaan we een soort van organisch dat alle initiatieven die dan tot ontwikkeling komen dat moeten we dan gaan toestaan om het zo maar te zeggen. Sterker nog, dat zit eigenlijk ook zo in de Omgevingswet hè natuurlijk met het kostenverhaal organische deel. Ja dat helpt. Het nadeel daarvan is wel dat dat op langere termijn ten koste gaat van het geheel van de samenstelling van het gebied om het zo maar te zeggen. En eigenlijk ook dat je alle locaties die in slechte tijden verdienpotentie hebben ja die ben je eigenlijk al aan het opmaken. Dus als een locatie in slechte tijden al heel slecht geen verdienpotentie hebben, misschien hebben die in goede tijden ook geen verdienpotentie maar eigenlijk heb je dan wel die afroommogelijkheid weggegeven om ook die slechte locaties tot ontwikkeling te brengen. Eerst die flexibilisering van regels en soort van uitnodigingsplanologie, ja natuurlijk gaat dat helpen en dat kan ook helpen maar je moet het wel heel goed en weloverwogen gaan toepassen.*

**En ik begreep dat jullie ook met Metafoor dergelijke projecten hebben bezocht in Berlijn en Milaan wat goed heeft gewerkt met die flexibiliteit. Zou je daar wat meer over kunnen vertellen?**

*Ja kijk wat je... Ja zowel in Berlijn als in Milaan zie je gewoon dat er met name hele grote vlekken waren in de stad en in Berlijn is eigenlijk de plek waar de muur heeft gelopen het niemandsland wat daar bij hoorde daar zie je helemaal dat het heel flexibel is ingevuld en heel organisch ook is gegroeid. Maar in principe was dat een gebied wat al in overheidshanden was hè, dus dan heb je het heel erg makkelijk. En in Milaan was het met name een gebied wat voor oude stationslocaties rangeerplekken was of voor de Fiat fabriek die daar midden in de stad stond dus dat waren kenmerk van die gebieden was met name dat het één eigenaar was die een groot aaneengesloten gebied in bezit had. Dat maakt een ontwikkeling altijd makkelijker. Op het moment dat er een groot gebied is met veel eigenaren, nou dan neemt de complexiteit exponentieel toe. Dat is echt een probleem. Twee eigenaren dat is nog wel een ding maar drie eigenaren dan wordt het al heel complex nou laat staan dat dat tien twintig dertig eigenaren zijn. En dan neemt je, ook als overheid neemt dan je mogelijkheid bijvoorbeeld tot onteigening en dat soort dingen, neemt dan echt zienderoog af want dan moet je in de plaats van één onteigeningsprocedure moet je er dan dertig voeren hè. Dat maakt het ook meteen heel erg lastig. Maar dat... In Berlijn en Milaan zag je zeker in oude herstructureringsgebieden ja dan zie je gewoon dat daar heel veel mogelijkheden waren en ook wel dat ze heel bewust niet alles tegelijkertijd deden. Met name ook omdat ze, zo vermoed ik maar dat hebben we niet zo met ze besproken, maar met name ook omdat ze het absorptievermogen denk ik van de stad moet ook gewoon passen bij zo'n ontwikkeling hè, je kunt niet net zoals hier in Almere zijn in een keer 200.000 mensen neer geplempt. Na 40 jaar 45 jaar krijg je een beetje een idee van een stad en van een cohesie en van een sociale omgeving en vereniging en dat soort dingen, maar in het begin was dat natuurlijk veel complexer. Dus dat zijn natuurlijk allemaal dingen die je daarin goed moet overwegen.*

**En dan een tweede factor die vaak terug is gekomen dat is capaciteit. Dat veel overheidsorganisaties problemen hebben met personeelstekort en oplossingen die daar vaak worden gebruikt zijn of flexpools of een goede prioritering stellen in projecten.**

*Ja, ja. In de voorgaande crisis, dus 2008-2013, zijn er heel veel afdelingen Ruimtelijke Ordening of Ruimtelijke Ontwikkeling en alles wat daarbij hoort die zijn toen behoorlijk gesaneerd omdat er allemaal mensen zaten die niks zaten te doen. Die capaciteit is eigenlijk nooit meer echt aangevuld. Met name omdat een hele hoop mensen het werkgebied ook hebben verlaten en elders een baan*

hebben gevonden. Dan zijn die flexpools zijn daar echt heel erg in helpend om daar wat in ieder geval wat financiële ondersteuning in te geven en ook om externe ondersteuning ook zich wat langjarig of langdurig te laten committeren aan een gebied of aan een gemeente. Goed, in Noord-Holland heb je ook zo'n flexpool, de provincie betaalt dat ook. Dus dat biedt wel heel veel in ieder geval ondersteuning. En dan het tweede wat je zegt van dan moeten zijn er al een aantal gemeenten die zeggen prioriteiten stellen. Ja dat is wel heel belangrijk en dat is prioriteiten stellen is het aller moeilijkste voor een politieke organisatie die er is natuurlijk want als wethouder heb je natuurlijk ook bepaalde ambities. En als de prioriteitstelling bijvoorbeeld is we gaan alleen maar gebieden of locaties ontwikkelen die economisch ook rechtvaardig om daar tijd in te steken en waar we in ieder geval zeker weten dat die ontwikkeling tot stand komt, ja dat stemt niet altijd overeen met het politieke wensenlijstje wat op dat moment daar in zo'n gemeente draait. Maar er wordt wel steeds meer prioriteit gesteld. En dat is ook goed.

**Het derde op mijn lijstje dat is kennis. Dit gaat om kennis op drie punten. Ten eerste inzicht in potentiële locaties, tweede kennis over de voortgang van alle lopende projecten en ten derde kennis van het woningbouwproces transformatieproces of überhaupt versnellen. De eerste twee die worden vaak opgelost door middel van het maken van een kaart of een dashboard, de laatste door het inhuren van experts.**

*En de vraag is of ik dat herken, of ik dat ook zo zie? Ja. Nou ja goed, wat wel grappig is hè over die eerste twee, dus wat moet je doen en waar moet het gebeuren, daarbij hebben de Woondeals van Hugo de Jonge die hebben daar wel echt in geholpen want door eigenlijk het dwingen van provincies en dus ook daaronder liggende of bijhorende gemeenten om na te denken over welke projecten ze op korte termijn kunnen realiseren, dat heeft wel die prioriteitstelling behoorlijk met zich goed georganiseerd. En dat is ook allemaal op kaarten en met vlekkenplannen enzo is dat wel heel concreet gemaakt. Dus dat helpt zeker en dat zie je ook daadwerkelijk in het werkveld gebeuren. Dat kan nog wel veel beter hoor, overigens. Er zijn een aantal, in ieder geval bij ons, een aantal opdrachtgevers die gewoon qua managementinformatie heel zwak ontwikkeld zijn. Dat is wel opvallend. Dus die weten niet het woningbouwprogramma wat er komend jaar ontwikkeld gaat worden, die weten eigenlijk ook niet wat er allemaal afgelopen periode ontwikkeld is precies. En daar ligt ook wel voor heel veel gemeenten een behoorlijke uitdaging waardoor je veel effectiever kunt sturen. En dat laatste punt wat jij zei?*

**De kennis van überhaupt het transformatieproces of versnellen of überhaupt de woningbouw**

*Nou ja dat is op zich wel grappig want die kennis is niet overal aanwezig. Vandaar ook dat ik bijvoorbeeld gebiedsontwikkelaar ben voor de provincie Noord-Holland, om juist die kennis wel bij gemeenten te brengen. Dus er zijn, in Noord-Holland heb je dan de flexpool en de gebiedsontwikkelaars maar bijvoorbeeld in Zuid-Holland heb je de Vliegende Brigade zoals dat daar heet. Zo zijn er overal wel initiatieven om die kennis ook daadwerkelijk bij een gemeente te brengen. En met name over de integraliteit het aanhaken van of het delen van nieuwe kennis en kunde hè. Want een hele hoop gemeenten hebben natuurlijk vergelijkbare problemen maar die weten dat niet altijd van elkaar. Dus daarmee kun je bijvoorbeeld één van de dingen die heel actueel is, is mobiliteitshubs, waar eigenlijk waar je een plek creëert waar alle mobiliteit samen komt zodat je dat heel vaak niet in de wijk hebt zoals nou Merwedekanaalzone bijvoorbeeld, is daar een bekend voorbeeld van. Eigenlijk heb je weinig of geen mobiliteit in de wijk maar alleen maar tot aan de rand van de wijk. Nou dat zijn wel dingen die ook helpen, met name omdat je als je geen parkeerplekken hoeft te realiseren bijvoorbeeld allemaal dan heb je natuurlijk veel efficiënter ruimtegebruik waardoor je eigenlijk die grondopbrengsten kunt maximaliseren en dus ook financieel haalbaar maken.*

**Ja dat sluit denk ik wel aan op mijn laatste puntje op mijn lijstje, dat is communicatie. Dat gaat zowel om samenwerking tussen betrokken partijen dat vinden overheidsorganisaties heel belangrijk, vinden veel zelfs het belangrijkste om te versnellen, en ten tweede participatie van omwonenden en inwoners.**

*Ja, Ja, kijk communicatie en participatie als je dat proces goed doet dan scheelt dat in ieder geval in zienswijzen en in beroep en bezwaar. Dus dat is altijd wel goed om te doen. En soms leidt het ook gewoon tot een inhoudelijk beter plan. Dus dan kun je eigenlijk ga je daarmee proceswinst halen aan de achterkant van het plan, als je eenmaal het bestemmingsplan of straks het omgevingsplan te visie hebt gelegd. Aan de andere kant zit er wel, zeker bij participatie, bij participatie bestaat heel snel het idee dat mensen mee mogen beslissen. En daar zit natuurlijk potentiële ingebakken teleurstelling want participeren is niet meebeslissen. Waardoor je als je dat hele proces niet zorgvuldig en niet goed doet, dan ga je ook heel je eigen tegenstand organiseren. Dat is wel ik denk wel in ieder geval een aandachtspunt voor de meeste gemeenten om dat om daar dus heel goed over na te denken. Overigens in de Omgevingswet is participatie ook verplicht. Dus vandaar ook dat het ook wel een beetje een buzzword is hè op dit moment omdat iedereen weet dat ze er mee aan de bak moeten dus doen ze het ook alvast. En ja dat soort bewegingen zijn niet nieuw hè, je hebt natuurlijk mutual gain approach, dat is eigenlijk strategisch omgevingsmanagement heet dat ook wel in het Nederlands, en daarin ga je met elkaar met alle partijen die in een gebied alle stakeholders die er zijn ga je dusdanig proces in dat eigenlijk zoveel mogelijk mensen iets positiefs realiseren en geen negatieve ervaren van een gebiedsontwikkeling. Dat is natuurlijk niet altijd mogelijk, individuen blijven individuen, maar ik vind het wel heel goed dat daar meer aandacht voor is en dat helpt zeker in het versnellen van de woningbouwopgave. Ja en ook de proces, want dat heb je nog niet eigenlijk maar gewoon de procesvernieuwing hè, bijvoorbeeld de kruimelregeling en dat soort dingen. Dus in de wetgeving heb je de kruimelregeling die het makkelijker maakt om transformaties te doen, dat helpt heel erg bij versnellen omdat je daarmee echt de processtappen wat minder hoeft te maken. En de Crisis- en Herstelwet heeft daar bijvoorbeeld ook in geholpen maar ook de coördinatie-regeling, dus dat je meerdere procedures bij elkaar kunt coördineren en dan dus eigenlijk een soort één beroepsstap overslaat dus dat je direct bij de Raad van State terecht gaat komen. Dat is ook een beetje het versnellingsidee van Hugo de Jonge, wat daar op zit. Dat is, dat helpt wel. In de uitvoering van De Jonge gaat het niet werken, dat kan ik ook wel verklappen want dan raken ze bij de Raad van State ontzettend overbelast met eigenlijk alle projecten die er zijn. Het voordeel van de Crisis- en Herstelwet was dat je daarvoor aan moest melden en dan werd er gekeken of je daarvoor in aanmerking kwam. Daarmee krijg je dus met name projecten die groot en complex waren die kwamen met name voor de Crisis- en Herstelwet in aanmerking en eigenlijk wist je eigenlijk altijd wel dat je daarbij bij de Raad van State zou eindigen. En nu zijn er een groot aantal projecten die gewoon op lager juridisch niveau of rechtspraaksniveau worden afgewikkeld en die ook nooit meer bij de Raad van State gaan komen. Dus dat is in die zin gaat dat waarschijnlijk wel tot vertraging leiden terwijl de intentie is om tot versnelling te laten leiden maar dat gaat waarschijnlijk niet lukken.*

**En in hoeverre zie je dan de samenwerking tussen betrokken partijen als belangrijk?**

*Ja kijk goede samenwerking is cruciaal in elk project, met name omdat er zijn altijd verschillende partijen bij betrokken. Je hebt altijd of een ontwikkelaar en een gemeente en bouwende partijen dus dat is al het minimale. Maar goed dan zijn er ook nog bewoners, burens, nou noem alles maar op, andere stakeholders. Dus die samenwerking moet echt wel, ja daar moet je heel veel tijd in steken. En ik denk wel dat bij een aantal gemeenten is de natuurlijke houding als je kijkt naar hoe ze kijken naar ontwikkelaars is dat dat gewoon geldwolven zijn en dat ze zo veel mogelijk en zo snel mogelijk geld willen verdienen. Terwijl in essentie dat voor een deel van de ontwikkelaars zeker op gaat maar voor*

*ook een heel groot deel niet. Dus dan is eigenlijk de tip werk samen met partijen die je vertrouwt en die ook op zoek zijn naar een langdurige samenwerkingsrelatie en niet met de haaien in de vijver zal ik maar zeggen. Dus dat is dan dat is denk ik wel een heel belangrijk iets. Je hebt een aantal partijen in Nederland die gewoon perfect waar je perfect mee kunt samenwerken en die ook heel maatschappelijk betrokken zijn en je hebt ook een aantal partijen die alleen maar voor het geld gaan. Dat maakt het best wel lastig. Ik heb echt wel projecten en gebieden waarin die partijen actief zijn en die gewoon echt al tien vijftien jaar de boel aan het vertragen zijn omdat ze eigenlijk in financiële zin hun gelijk niet krijgen. Maar dat is wel jammer. Dus dat. samenwerking is wel heel belangrijk. En ook op de goede manier. Wat heb je tot nu toe, want dit zijn al jouw vragen die je had?*

**Ja dat was mijn lijstje inderdaad. Flexibiliteit, capaciteit, kennis en communicatie.**

*Oké, en wat denk je zelf dat het belangrijkste is?*

**Ja ik denk dus inderdaad dat die dat het begin echt moet zitten in die samenwerking en dat je inzicht moet hebben in je eigen stad en dat dan pas daadwerkelijk die versnelling kan komen.**

*Ja, ja als we.. gewoon dat er iets gebeurt zal ik maar zeggen. Versnelling is met name een wens maar ik denk dat het is gewoon heel belangrijk dat projecten starten nu op dit moment. Daar zit echt gewoon eigenlijk in essentie het knelpunt. Maar goed, daar begon eigenlijk dit gesprek mee hè. Dat met name de economische omstandigheden dusdanig zijn dat het gewoon niet dat de businesscase niet rond komt. En pas als dat geregeld is, dan krijg je echt versnelling. Dan zou wel al het geld dat door de overheid op dit moment erin wordt gepompt zou dan veel grotere multiplier hebben, dus voor elke euro die je erin stopt krijg je misschien wel tien of twintig terug, terwijl ik denk als je nu voor elke euro die je erin stopt krijg je misschien één of twee euro's terug in waarde en in mogelijkheden. Dus op zich, dat is even afwachten. En dit soort situaties zoals die nu is dat is altijd een situatie van uitzweten zal ik maar zeggen. Dat is toch een, er moet een nieuwe balans in de economische realiteit worden gevonden. Duurt nog even.*

**Als je dit zo hoort, mijn lijstje, heb je dan het idee dat ik echt nog iets belangrijks mis?**

*Nou ja het zijn wel... Wat je hebt zijn wel containerbegrippen zal ik maar zeggen, dus het is denk ik wel heel belangrijk dat je heel concreet houdt en het heel duidelijk maakt wat je daaronder verstaat. Ik heb niet het idee dat je iets mist, met name omdat een aantal onderwerpen laat zich ook vangen door meerdere thema's die je benoemt, maar waar het in essentie wel op neerkomt is enerzijds die economische haalbaarheid, twee de procescapaciteit bij gemeenten en drie is wel inderdaad het versoepelen en het goed kunnen toepassen van regels en van het niet onnodig complex maken. Ja en eigenlijk die stapeling van regels, dat kun je dan vangen onder eigenlijk flexibiliteit, dat er veel minder gestapeld zou moeten worden in regels. Dus je kunt niet én BENG én nul op de meter bijvoorbeeld én ook nog een hele hoge kwaliteit van openbare ruimte vragen tegen een hele lage huur. Dat is in combinatie gewoon heel lastig is om in te vullen en wat dat betreft is enige realiteitszin bij gemeenten zou best helpen denk ik om te komen tot versnelling. Soms wordt er wel heel veel gevraagd, maar dat zul je ook wel van gemeentes zelf hebben gehoord. Tenminste wie heb je allemaal gesproken?*

**Ik heb interviews gehouden met Rotterdam, Breda en Zuid-Holland en ik heb een enquête afgenomen maar ja dat was anoniem dus ik weet niet wie dat zijn.**

*Zijn er veel reacties geweest op die enquête?*

**Ja een stuk of 35.**

*Oké oh dat is best veel. Nou dan heb je denk ik best een goed beeld. Ja bij Rotterdam is wel grappig want twee jaar geleden ofzo, ze hebben bij de gemeente Rotterdam hebben ze een soort van interne opleiding en toen vroegen ze aan ons of wij iets wilden vertellen over de outlook, hoe wij de marktomstandigheden zagen. Toen was er één dame. Het grappige was, het was druk ik denk dat er iets van 100, 120 ambtenaren waren van allerlei verschillende afdelingen. En toen, één dame zei toen “oh ik begrijp nu dat we eigenlijk alleen maar moeten gaan werken aan projecten die haalbaar zijn en dat we onze activiteiten moeten staken met de projecten die niet haalbaar zijn. Want daarvan hebben we er heel veel en besteden we heel veel tijd aan.”. Dus eigenlijk was dat al die prioriteitstelling was daar wel die kwam op dat moment toch wel oppoppen. Ik denk dat ze dat ook wel zo hebben met in het gesprek dat jij hebt gedaan, dat was toen met name omdat een breed gedragen overleg was ik denk wel dat ze dat best goed door hebben kunnen voeren. Maar goed dat kun jij mij bevestigen of ontkennen. Dus dat ja.*


## Appendix 2: Case studies

This appendix gives an overview of the acceleration approach of the Dutch provinces and some Dutch municipalities.

### Municipalities

	<p style="text-align: center;"><b>Amsterdam</b></p> <p><u>Flexible regulations</u></p> <p>The municipality is experimenting with flexible regulations, for example by drawing up image principles, frames of reference, game rule maps (Camu, 2019) or sub-area visions (Klok, Van Heusden, &amp; Sliepenbeek, 2019).</p> <p><u>Transformation team</u></p> <p>A transformation team has been set up that maintains contact with external parties and internal colleagues, which leads to better communication, faster facilitation and additional knowledge (Ton, 2018).</p>
---	---

(Wikipedia, 2022)

	<p style="text-align: center;"><b>Rotterdam</b></p> <p><u>Pilot transformation of vacant stores</u></p> <p>The municipality started a pilot in 2018 to stimulate the transformation of vacant stores into housing or other activities. This is done, among other things, by means of transformation managers who talk to the owners and by an expert pool consisting of an architect, structural engineer and financial advisor (Gemeente Rotterdam, 2018).</p> <p><u>Transformation team</u></p> <p>A transformation team has been set up in which the municipality and market parties work together (Otto, 2015). Knowledge sharing and development is essential here (Gemeente Rotterdam, 2015).</p>
---	---

(Wikipedia, 2023)

## The Hague



(Wikipedia, 2022)

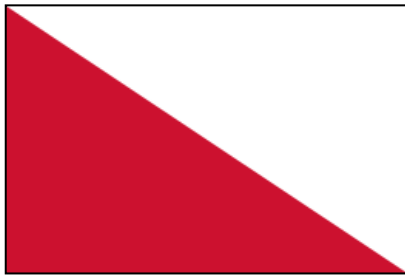
### Taskforce Living in Offices

The Taskforce Living in Offices facilitates and enthuses the market to transform and identifies bottlenecks (Norder, 2011).

### Reluctant to transform offices

The incentive policy for the transformation of offices ended in 2018 (Vastgoedjournaal, 2018) and large office transformations are handled with caution; this is actually only allowed if there will be no demand for offices at that specific location in both the short and long term (Gemeente Den Haag, 2018).

## Utrecht



(Wikipedia, 2022)

### Clarity and flexibility

The municipality wants to both give direction to housing policy and be flexible in order to be able to respond to future developments by means of multiple steering (indicating, connecting and stimulating) (Schuurmans & Krijnen, 2019). For example, they clearly map out which buildings are eligible for transformations (Duurzaam Gebouwd, 2015).

### Encourage modular and adaptive construction

By encouraging modular and adaptive construction, these buildings can more easily change their function in the future (Schuurmans & Krijnen, 2019).

## Eindhoven



(Wikipedia, 2022)

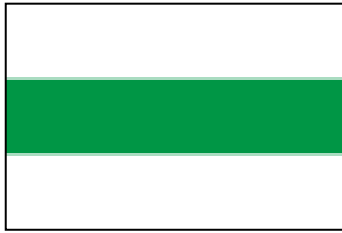
### Multi Helix Collaboration

A Multi Helix Cooperation has been set up between government, business, education, citizens, customers, consumers, investors, designers and corporations (Braanker, 2016).

### Innovation, transformation and regional cooperation

The municipality is committed to innovation, transformation and regional cooperation (Braanker, 2016).

## Groningen



(Wikipedia, 2021)

### Quality and diversity

The focus is on quality and diversity instead of quantity (Van Vliet, Been, Depenbrock, & Heuff, 2017) (Gemeente Groningen, 2020) because what is being built now will determine the character of the city.

### Participate and prioritize

The municipality will set priorities by accelerating or delaying developments. Participation is important here: this ensures more effective, efficient and supported solutions and can reduce costs, increase quality and extend lifespan (Gemeente Groningen, 2021).

## Tilburg



(Wikipedia, 2023)

### Flexibility

The municipality develops in a demand-oriented manner based on the needs of residents and businesses. This requires flexibility from the municipality, so there is being worked with an environmental vision instead of tight plans (Gemeente Tilburg, 2015).

### Subsidy

Subsidy is available for the transformation of vacant buildings in shopping areas (Gemeente Tilburg, ND).

## Almere



(Wikipedia, 2020)

### Tightly framed transformation task

The municipality has tightly framed the transformation task, for example, only central areas or designated transformation areas may be transformed and vacant offices may only be transformed into a sports, education or care function (Gemeente Almere, ND) (Omroep Flevoland, 2021).

### Housing development experiments

The focus is on the implementation of housing development experiments aimed at the affordability and accessibility of the housing stock, for example by means of transformations from the future users instead of the developers (Gemeente Almere, 2020) (Vissers, 2020).

## Breda



(InBreda, ND)

### Transforming offices

The transformation of office locations for which there is no longer a demand is done at designated transformation locations or after consideration by the municipality (Gemeente Breda, 2021).

### Flexibility

To promote the flexibility of the municipality, frameworks are developed instead of detailed plans (Gemeente Breda, 2021). In the rural area, the rules have also been relaxed with regard to the change of function from agricultural buildings to a residential or business function (Gemeente Breda, 2017).

## Nijmegen



(Wikipedia, 2023)

### Mixed-use development

The municipality is focusing on mixing functions so that buildings can be better adapted to new developments or wishes in the future (Gemeente Nijmegen, 2020).

### Transformation team

Four focus areas have been identified where a transformation team focuses on the quick, good and easy prevention of vacancy through transformations (Gemeente Nijmegen, 2015).

## Maastricht



(Bol.com, ND)

### Insight into vacant buildings

The municipality has compiled a list of buildings that will become vacant. As a result, the emphasis in Maastricht is now on redevelopment instead of new construction (Rijkdienst voor Ondernemend Nederland, 2014) (Gemeente Maastricht, 2020).

### Flexible adaptive programming

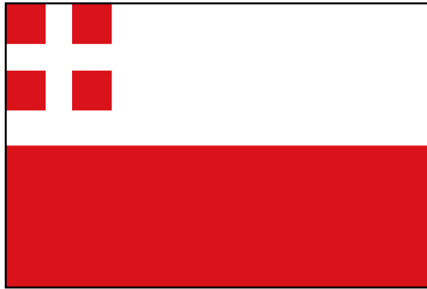
Flexible adaptive programming is used, with a focus on quality rather than quantity (Gemeente Maastricht, 2020).

### Capacity

Available capacity is mainly used for new plans as this capacity can make the greatest impact here (Gemeente Maastricht, 2020).

## Provinces

### Utrecht



(Wikipedia, 2020)

#### Implementation programme acceleration of housing development

In the implementation programme Acceleration of Housing Development, the province formulates four goals with corresponding sub-goals to solve the housing challenge: accelerating housing development, strengthening the social and middle segment, using the existing stock and using a knowledge base (Provincie Utrecht, 2020).

#### 100 Day Challenge

The province has organized a 100 Days Challenge with the challenge to get a concrete view within 100 days of realization of an until then stalled, ongoing or new plan (Provincie Utrecht, 2020).

### Gelderland



(Wikipedia, 2023)

#### SteenGoed Benutten

Through the SteenGoed Benutten programme, there is co-financing, support and expert deployment (Provincie Gelderland, 2020).

#### Acceleration team

The Acceleration Team serves as temporary support in the field of capacity, knowledge and administrative support (Provincie Gelderland, ND).

### Noord-Holland



(Wikipedia, 2022)

#### Assessing existing plans

Existing plans are assessed on the basis of a traffic light system to provide insight into which ones can be accelerated (Provincie Noord-Holland, 2017).

#### Flexible shell

A flexible shell is available: a permanent core of experts to support (Provincie Noord-Holland, 2017). In addition, subsidies are available for temporary civil servants (Provincie Noord-Holland, 2021).

## Zuid-Holland



(Wikipedia, 2022)

### Flying Brigade

The Flying Brigade offers expertise and capacity (Provincie Zuid-Holland, ND).

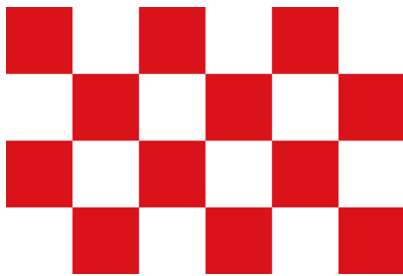
### Bottleneck Pot

Thanks to the Bottleneck Pot, the subsidy makes accelerating the realization of social and middle rent profitable (Provincie Zuid-Holland, ND).

### Possible solutions

Solutions lie in solving problems regionally, making financing more predictable, working with tailor-made rules instead of fixed rules and adding capacity (Provincie Zuid-Holland, 2021).

## Noord-Brabant



(Provincie Noord-Brabant, ND)

### Mapping opportunities

The province is mapping out opportunities for transformations and redevelopments at infill locations (Provincie Noord-Brabant, 2022). These possibilities are then exploited with the help of an acceleration or booster team (Provincie Noord-Brabant, 2017).

### Flex pool

There is a flex pool scheme to facilitate extra capacity and knowledge within the government, both at municipal and provincial level, with the focus on the realization of hard plans (Provincie Noord-Brabant, ND).

## Zeeland



(Wikipedia, 2022)

### Subsidy

Subsidy is available for the flexible use of capacity to accelerate housing development (Provincie Zeeland, ND). Experts can be called upon via the Zeeuws Stedelijk Coördinatieteam. The possibilities for subsidies for the use of vacant real estate for homes are also being investigated (Provincie Zeeland, 2021) (Rekenkamer Zeeland, 2021).

### Flexibility

A more flexible attitude of the province is needed, whereby not all rules are strictly followed anymore (Rekenkamer Zeeland, 2021). In this way, more plans can be realized. It is important that unrealized non-current plans are re-programmed or deprogrammed; These plans are obstacles to adding plans that can be realized (Rekenkamer Zeeland, 2021).

## Limburg



(Wikipedia, 2023)

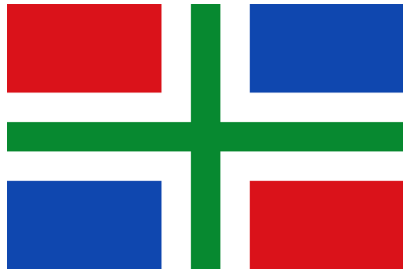
### Active involvement and collaboration

Active involvement in the implementation of housing projects in order to be able to notice and solve problems faster (Provincie Limburg, 2020). Cooperation is essential, for example with tenant organisations, the government and municipalities (Provincie Limburg, 2021). This is already happening in Acceleration Chambers, where the municipality, province, stakeholders and experts come together to take the first steps towards the realization of flex houses (Provincie Limburg, 2020).

### Acceleration

The province wants to speed up the identification and removal of barriers (Provincie Limburg, 2020). For example, experiments are being carried out with more efficient and sustainable construction methods to accelerate the construction process (Provincie Limburg, 2020).

## Groningen



(Wikipedia, 2022)

### Few legal responsibilities

The province indicates that it has few legal responsibilities in the field of housing, but still wants to contribute where possible, necessary and desired by supporting, facilitating and connecting (Provincie Groningen, 2022).

### Collaborate

In a collaboration between municipalities, housing corporations, the province and the government, knowledge is shared and joint research is done (Provincie Groningen, 2022).

### Flex pool

A flex pool has been set up with the corresponding subsidy (Provincie Groningen, 2022).

## Flevoland



(Wikipedia, 2022)

### Participation

There are moments of consultation and sharing of knowledge and experience between municipalities and the province (Provincie Flevoland, 2020). In addition, it is important that residents and stakeholders are involved at an early stage (Provincie Flevoland, 2022).

### Subsidy

Subsidy is available for hiring expertise (Provincie Flevoland, 2022).

### Relaxed policy

The policy with regard to vacant agricultural buildings has been relaxed (Provincie Flevoland, 2019).

## Overijssel



(Wikipedia, 2021)

### Overijssel approach

The Overijssel approach is aimed at collaboration, networking, (co)financing, facilitating and accelerating (Douwes, 2022) (VanWonen, 2022).

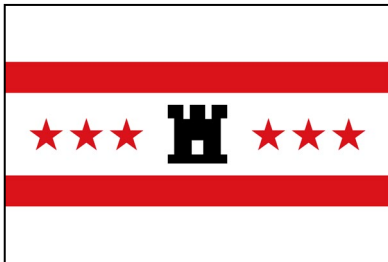
### Woonkeuken

In the Woonkeuken, the province, municipalities and market parties come together to share and discuss knowledge (Vastgoedmarkt, 2022). The aim is to let the parties learn from each other and to build flexibility into the process (De Overijsselse Aanpak, 2022) (De Overijsselse Aanpak, ND).

### Housing Incentive Team

The Housing Incentive Team is looking for opportunities to shorten, relax or merge procedures (Vastgoedmarkt, 2022).

## Drenthe



(Wikipedia, 2023)

### Impulse Team Housing

The Impulse Team Housing is a team of experts that supports municipalities, corporations and residents in developing plans and realizing homes. They do this by making bottlenecks visible and connecting stakeholders (Impulsteam Wonen Drenthe, 2021).

### Bottleneck Pot

The Bottleneck Pot Housing Realisation Drenthe is available money for solving bottlenecks in unprofitable housing projects (Provincie Drenthe, 2020).

## Friesland



(Wikipedia, 2022)

### Accelerate existing plans

The focus of the province is on the realization and acceleration of existing plans and on stimulating and facilitating soft to hard plans (Fokkinga & De Jonge, 2022). These existing plans can be accelerated by implementing plans early, by focusing the deployment of personnel more on the relevant plans and by shortening the lead time of plans and procedures (Klouwen, 2022).

### Funds and pools

The province may set up a restructuring fund, public housing fund and/or flex pools (Provincie Friesland, 2021).

## Appendix 3: Survey

### Distributed survey

<p><b>Enquête versnellen woningbouw</b></p> <p><b>Inleiding:</b> Beste respondent, Bedankt dat u de tijd neemt om deze enquête in te vullen! Deze enquête is onderdeel van mijn scriptie over het versnellen van de woningbouw door middel van binnenstedelijke transformaties, waarbij ik de nadruk leg op het vervroegd herbestemmen van deze transformatielocaties. Er is momenteel in Nederland een serieus woningtekort, en om dit op te lossen zullen bestaande projecten versneld moeten worden. Binnenstedelijke transformaties zijn hierbij kansrijk, aangezien deze sneller te voltooien zijn dan nieuwbouwprojecten. Met deze enquête hoop ik inzichtelijk te krijgen wat er momenteel al gebeurt op het gebied van versnellen en/of binnenstedelijke transformaties, en ik zou dus graag willen weten hoe uw overheidsorganisatie dit aanpakt. Dit zal enkele minuten in beslag nemen. Uw antwoorden zullen volledig anoniem worden verwerkt. Alvast bedankt voor uw medewerking! Joëlle van der Gaag (<a href="mailto:joelle.van.der.gaag@metafoor.nl">joelle.van.der.gaag@metafoor.nl</a>)</p>
<p><b>Introductie:</b> Deze enquête is bedoeld voor medewerkers van Nederlandse overheidsorganisaties (provincie of gemeente). Bent u hier niet werkzaam, maar wilt u wel uw inzichten, ervaringen of mening delen? Vul dan niet deze enquête in, maar stuur mij een email: <a href="mailto:joelle.van.der.gaag@metafoor.nl">joelle.van.der.gaag@metafoor.nl</a>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voor welke overheid bent u werkzaam?<ol style="list-style-type: none"><li>a) Gemeente (met optie om in te vullen)</li><li>b) Provincie (met optie om in te vullen)</li><li>c) Overig (met optie om in te vullen. Respondenten met dit antwoord zullen weg worden gefilterd.)</li></ol></li><li>• Ik ben benieuwd hoe andere overheidsorganisaties dit aanpakken en ontvang graag de (geanonimiseerde) uitkomsten van deze enquête<ol style="list-style-type: none"><li>a) Ja, via het volgende emailadres: (met optie om in te vullen)</li><li>b) Nee</li></ol></li></ul>
<p><b>Wat is versnellen?:</b> Er zijn extra woningen nodig. De ruimte is er wel, de plannen ook, maar de uitvoering laat vaak lang op zich wachten of blijft zelfs uit. Het gehele woningbouwproces neemt gemiddeld zo'n tien jaar in beslag, en dit kan en moet sneller. De vraag is echter: hoe?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Heeft u te maken met versnellen in uw werk?<ol style="list-style-type: none"><li>a) Ja</li><li>b) Nee</li></ol></li><li>• In hoeverre wordt versnellen beïnvloed door de volgende factoren? (geen rol- een kleine rol- neutraal- een grote rol- een zeer grote rol)<ol style="list-style-type: none"><li>a) Flexibiliteit (van gebouw en/of beleid)</li><li>b) Participatie</li><li>c) Aanwezige kennis</li><li>d) Capaciteit</li><li>e) (Economisch) risico</li><li>f) Ambities</li><li>g) Planologische procedures en onderzoeken</li><li>h) Anders namelijk (met optie om in te vullen)</li></ol></li></ul>
<p><b>Wat is vervroegd herbestemmen?:</b> Er zou versneld kunnen worden door middel van het vervroegd herbestemmen van transformatielocaties. Door vroegtijdig inzicht te hebben in de potentiële transformatie- en/of leegstandslocaties in de stad, kan hier vroegtijdig op ingespeeld worden zodat</p>

de locaties klaar zijn voor transformatie zodra daar behoefte aan is, zonder dat dan nog meerdere onderzoeken en procedures doorlopen moeten worden; die zijn dan al gebeurd.

- Stelling: ik zie potentie in vervroegd herbestemmen bij het versnellen van transformatieprojecten. Bent u het met de stelling eens? Licht uw antwoord toe

**Wat doet u zelf?:** De volgende vragen zijn erop gericht wat u als overheid al doet om te versnellen en hoe effectief deze maatregelen zijn.

- Wat doet u al om te versnellen? (meerdere antwoorden mogelijk)
  - a) Ik benut bestaande wet- en regelgeving (zoals de crisis- en herstelwet)
  - b) Ik zorg voor flexibiliteit in plannen en regels
  - c) Ik zoek samenwerking met betrokken partijen
  - d) Ik betrek inwoners zo vroeg mogelijk
  - e) Ik verbeter de capaciteit binnen de overheidsorganisatie
  - f) Ik verbeter de aanwezige kennis binnen de overheidsorganisatie
  - g) Ik doe aan vervroegd herbestemmen
  - h) Ik voer zoveel mogelijk onderzoeken en procedures tegelijkertijd uit
  - i) Ik stel geld of andere voordelen beschikbaar voor ontwikkelaars om versnellen te stimuleren
  - j) Anders namelijk (met optie om in te vullen)
- Hoe effectief zijn deze maatregelen naar uw mening? (helemaal niet effectief- niet effectief- neutraal- effectief- zeer effectief)
  - a) Benutten van bestaande wet- en regelgeving
  - b) Flexibiliteit in plannen en regels
  - c) Samenwerking met betrokken partijen
  - d) Inwoners vroegtijdig betrekken
  - e) Verbeteren van capaciteit
  - f) Verbeteren van kennis
  - g) Vervroegd herbestemmen
  - h) Onderzoeken en procedures tegelijkertijd uitvoeren
  - i) Stimuleren van ontwikkelaars
  - j) Anders namelijk (met optie in te vullen)
- Welk van deze maatregelen zou u overwegen om extra te versnellen? (meerdere antwoorden mogelijk)
  - a) Benutten van bestaande wet- en regelgeving
  - b) Flexibiliteit in plannen en regels
  - c) Samenwerking met betrokken partijen
  - d) Inwoners vroegtijdig betrekken
  - e) Verbeteren van capaciteit
  - f) Verbeteren van kennis
  - g) Vervroegd herbestemmen
  - h) Onderzoeken en procedures tegelijkertijd uitvoeren
  - i) Stimuleren van ontwikkelaars
  - j) Anders namelijk (met optie in te vullen)
- Welk van deze maatregelen zou u zeker **niet** gebruiken om extra te versnellen? (meerdere antwoorden mogelijk)
  - a) Benutten van bestaande wet- en regelgeving
  - b) Flexibiliteit in plannen en regels
  - c) Samenwerking met betrokken partijen
  - d) Inwoners vroegtijdig betrekken
  - e) Verbeteren van capaciteit
  - f) Verbeteren van kennis

<ul style="list-style-type: none"> <li>g) Vervroegd herbestemmen</li> <li>h) Onderzoeken en procedures tegelijkertijd uitvoeren</li> <li>i) Stimuleren van ontwikkelaars</li> <li>j) Anders namelijk (met optie in te vullen)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunt u uw antwoorden op de vorige twee vragen kort toelichten?</li> </ul>
<p><b>Afsluiting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wat zou u aanbevelen voor andere overheidsorganisaties die willen versnellen?</li> <li>• Heeft u nog op- of aanmerkingen?</li> </ul>

### Survey results

The first survey question asks about the governmental organization the respondent works for; Is this a municipality or a province, and which one? Due to the promised anonymity, I will not mention in this thesis which governmental organizations these have been exactly. After all, this question was mainly intended to clarify which part of the respondents works for which government; the fact that they had to specify exactly which government this was, only had to do with the fact that I would have had to merge answers, for example, suppose six of the 34 respondents were all working in the municipality of Amsterdam. However, this was not the case. This question has been answered a total of 18 times, of which 16 times by a municipal employee and 2 times by a provincial employee. This amounts to a distribution of 89% municipal employees and 11% provincial employees. See also Figure 12. These respondents were also asked to leave an email address if they wished to receive the results, which I of course do not share in order to guarantee the anonymity of the respondents.

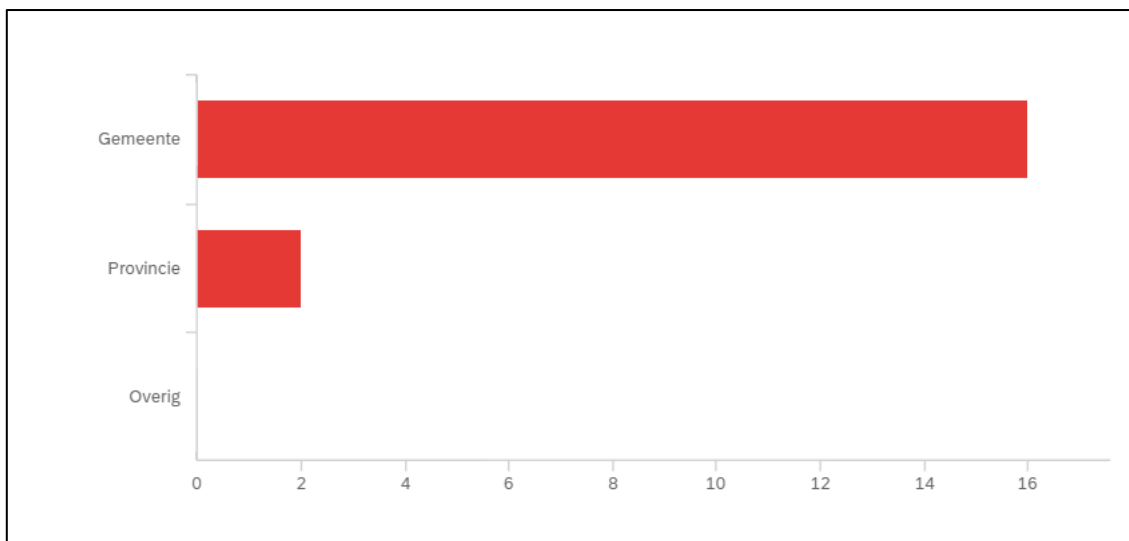


Figure 15: Governmental organization respondents survey

The respondent is then asked whether they have to deal with acceleration in their work. This question has been answered 17 times, of which 88% indicated that they were indeed related to this. 12% therefore have nothing to do with acceleration in his or her work. This may have to do with their work within the government, but may also be due to the fact that acceleration does not happen in that specific governmental organization. See also Figure 17.

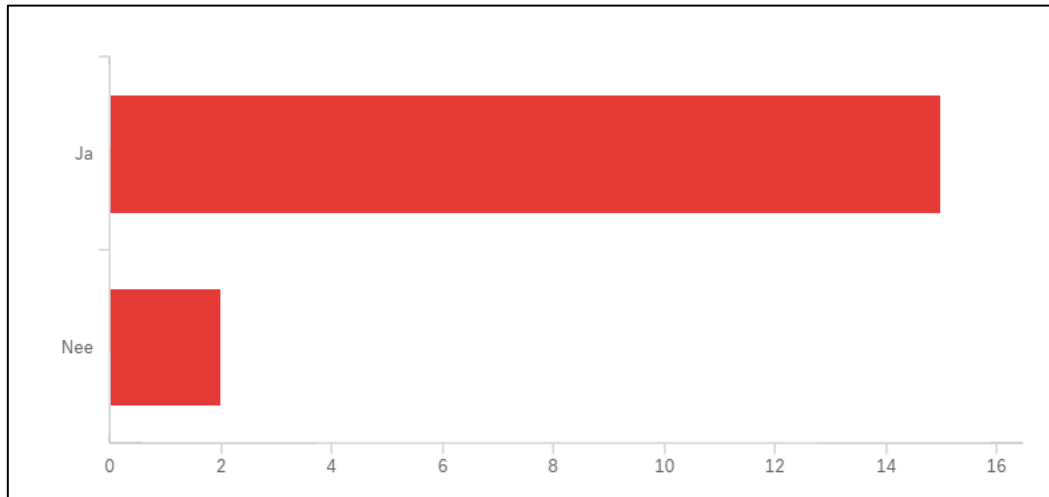


Figure 16: Do respondents have to deal with acceleration in their work?

The next question asks to what extent acceleration is influenced by certain factors. The respondent could select per factor whether it plays no role, a small role, a large role, a very large role or whether they are neutral in this. This leads to the table shown in Figure 18. The respondents also had the option to fill in a "other, namely..." option when they wanted to add another factor that they felt affected acceleration. This has been done twice, once for "money/bankability of a project" and once for "financial feasibility in the low-cost housing segment". From these results it can be concluded that the influence of capacity on acceleration is particularly highly estimated.

#	Veld	Geen rol	Een kleine rol	Neutraal	Een grote rol	Een zeer grote rol	Totaal
1	Flexibiliteit (van gebouw en/of beleid)	6,67% 1	26,67% 4	20,00% 3	26,67% 4	20,00% 3	15
2	Participatie	12,50% 2	0,00% 0	18,75% 3	37,50% 6	31,25% 5	16
3	Aanwezige kennis	0,00% 0	6,25% 1	18,75% 3	50,00% 8	25,00% 4	16
4	Capaciteit	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	18,75% 3	81,25% 13	16
5	(Economisch) risico	0,00% 0	0,00% 0	31,25% 5	31,25% 5	37,50% 6	16
6	Ambities	0,00% 0	0,00% 0	12,50% 2	37,50% 6	50,00% 8	16
7	Planologische procedures en onderzoeken	0,00% 0	0,00% 0	12,50% 2	68,75% 11	18,75% 3	16
8	Anders namelijk...	50,00% 1	0,00% 0	0,00% 0	50,00% 1	0,00% 0	2

Figure 17: Influence factors on acceleration

Subsequently, the respondents were asked to respond to the statement "I see potential in early allocation in the acceleration of transformation projects". This was an open question, to actually give the respondents the opportunity to respond to the statement as extensively as they wanted. The following answers have been submitted:

- Eens, de procedure levert veel vertraging op
- Herbestemming van bestaande gebouwen hebben een veel kortere vergunningprocedure en dus tijd nodig dan projecten waarbij een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Ook zien we veel minder problemen in de omgeving. Dit draagt daarom bij aan versnelling.
- Ja, maar dit ligt primair bij de gemeenten
- Dit kan op zekere hoogte. Je wil de huidige bedrijven die er nu zitten niet weggagen.
- Kan kostenverhogend werken bij toekomstige verwervingen.

- Nee, wij hebben simpelweg te capaciteit niet om alle mogelijke transformatielocaties in beeld te brengen. Wij zijn een landelijke gemeente met 26 kernen, geen stad
- Volgens mij hebben we in heel Nederland al gekeken naar transformatie mogelijkheden en zijn deze, in ieder geval in onze gemeente, nagenoeg opgedroogd. Herbestemmen is dus niet aan de orde.
- Jawel, maar ligt o.a. aan degene van wie de grond is. Dit met name van de ontwikkelkosten. Een plan kan door de jaren heen veranderen omdat de bouwkosten en woningmarktomstandigheden aan verandering onderhevig zijn.
- Ik zie het nut van vervroegd herbestemmen niet in. Een bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld zonder een goede onderbouwing met onderzoeken en financieel-economische uitvoerbaarheid. Daarnaast krijgt een gemeente met het vervroegd herbestemmen een hoger risicoprofiel door het op termijn uitwerken van de bestemming. Dat is conjunctuur onderhevig en dus risicovol.
- Ik ben het deels met de stelling een. De stelling impliceert een statische woningmarkt. Maar de woningmarkt is zeer dynamisch: de wereld ziet er vandaag anders uit dan gisteren. Door een vroegtijdige herbestemming kan maar deels op die dynamiek worden ingespeeld (bv welk segment, hoeveel woningen, ruimtelijke aspecten zoals aantallen parkeerplaatsen), die aspecten zijn op voorhand niet altijd duidelijk.
- Op zich wel alleen is vaak het probleem dat het gaat om particuliere eigenaren die nog niet altijd weten wat te doen met vastgoed. Je kunt wel zo flexibel mogelijk bestemmen. Of de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 hier positief aan kan bijdragen, betwijfel ik.
- Niet in onze gemeente. Er zijn onvoldoende beschikbare locaties voor transformatie

Then, in the next question, respondents are asked what they are already doing to accelerate. Several answer options have been given, again with the possibility to add a missing option yourself via "other", but this has not been used. The respondents are allowed to check multiple answer options. As shown in , collaboration and participation are mainly used to accelerate. Early allocation and the stimulation of developers are by far the least used.

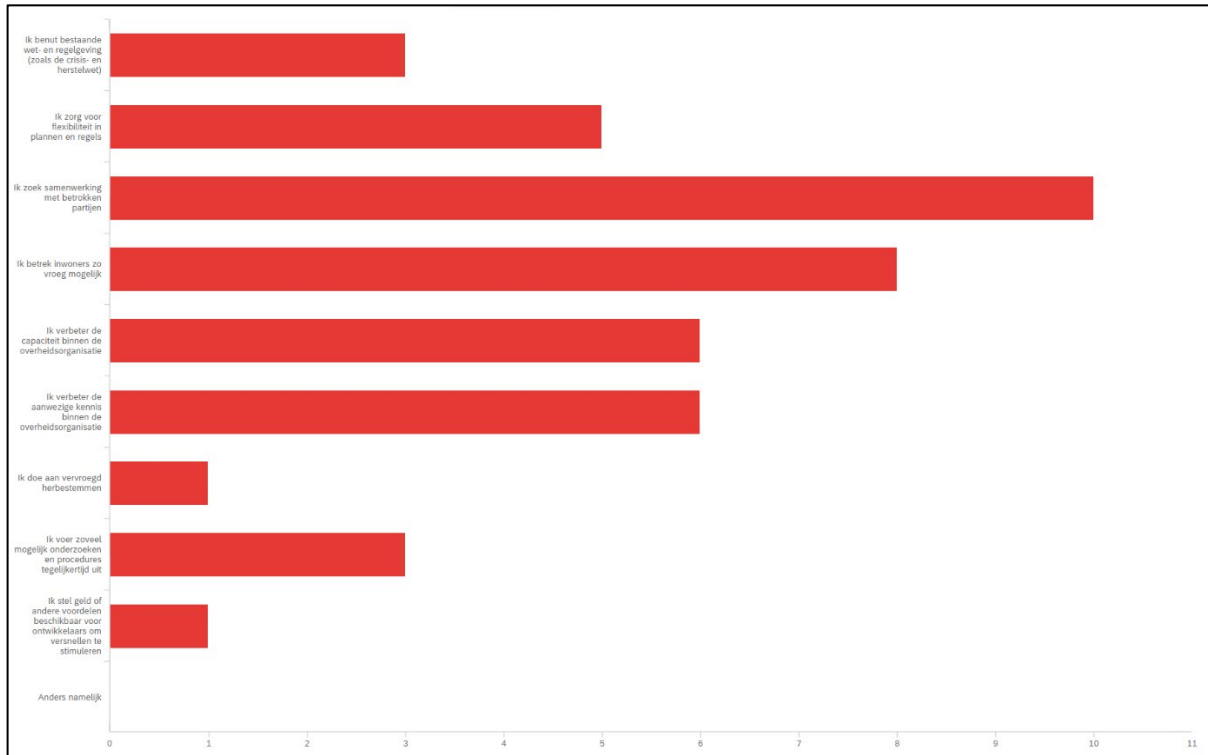


Figure 18: Wat are the respondents already doing to accelerate?

In the following question, respondents are asked to assess the effectiveness of the aforementioned measures. This happens on a scale of five, from not being effective at all to being very effective. This leads to the results in the table in . What is immediately noticeable is the relatively low rating of early allocation and the stimulation of developers.

#	Veld	Helemaal niet effectief	Niet effectief	Neutraal	Effectief	Zeer effectief	Totaal
1	Benutten van bestaande wet- en regelgeving	0,00% 0	20,00% 2	30,00% 3	50,00% 5	0,00% 0	10
2	Flexibiliteit in plannen en regels	0,00% 0	0,00% 0	40,00% 4	60,00% 6	0,00% 0	10
3	Samenwerking met betrokken partijen	0,00% 0	0,00% 0	10,00% 1	80,00% 8	10,00% 1	10
4	Inwoners vroegtijdig betrekken	10,00% 1	10,00% 1	20,00% 2	60,00% 6	0,00% 0	10
5	Verbeteren van capaciteit	0,00% 0	10,00% 1	10,00% 1	50,00% 5	30,00% 3	10
6	Verbeteren van kennis	0,00% 0	0,00% 0	30,00% 3	50,00% 5	20,00% 2	10
7	Vervroegd herbestemmen	0,00% 0	20,00% 2	70,00% 7	10,00% 1	0,00% 0	10
8	Onderzoeken en procedures tegelijkertijd uitvoeren	0,00% 0	0,00% 0	40,00% 4	60,00% 6	0,00% 0	10
9	Stimuleren van ontwikkelaars	0,00% 0	10,00% 1	60,00% 6	20,00% 2	10,00% 1	10
10	Anders namelijk	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0,00% 0	0

Figure 19: Effectiveness of measures

This was followed by the question of which of the aforementioned measures the respondents would consider to accelerate additionally. Here, multiple measures could be chosen, and here too there was an "other" option that was not used. This resulted in a clear preference for adding flexibility and improving capacity, as can also be seen in .

In the same way, the respondents were also asked which measures they would certainly not use to accelerate. Here, too, multiple measures could be chosen. Stimulating developers is the most chosen and is therefore by far the least popular among respondents. See also .

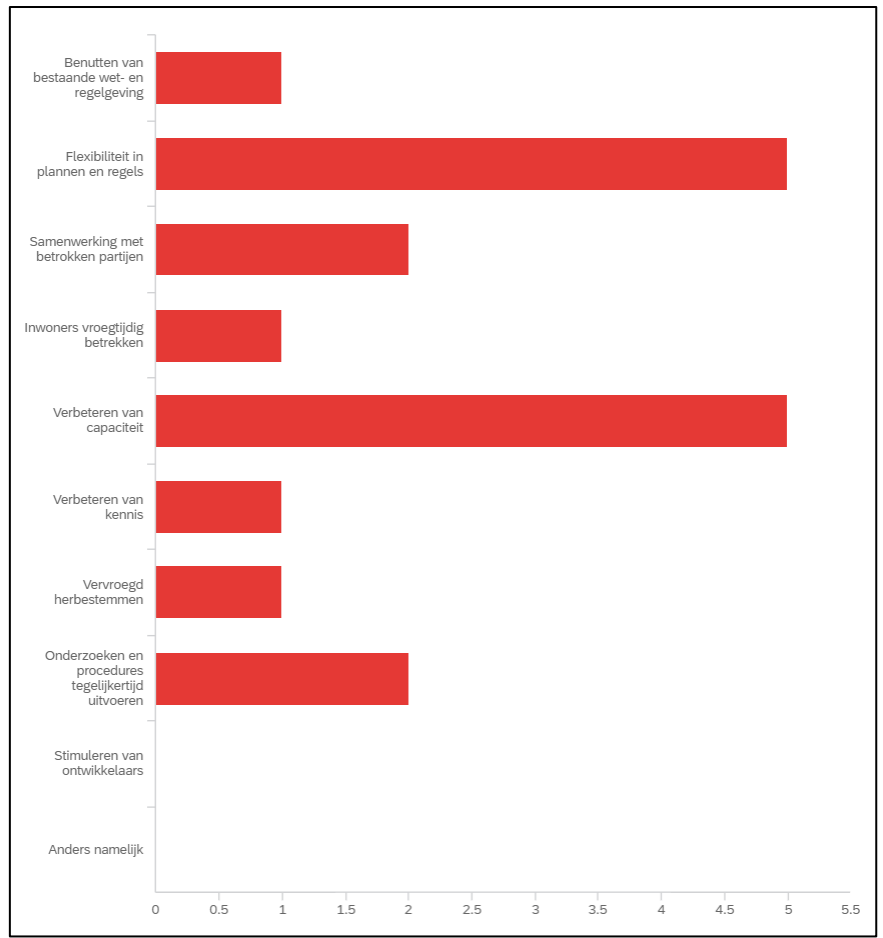


Figure 20: Measures to accelerate additionally

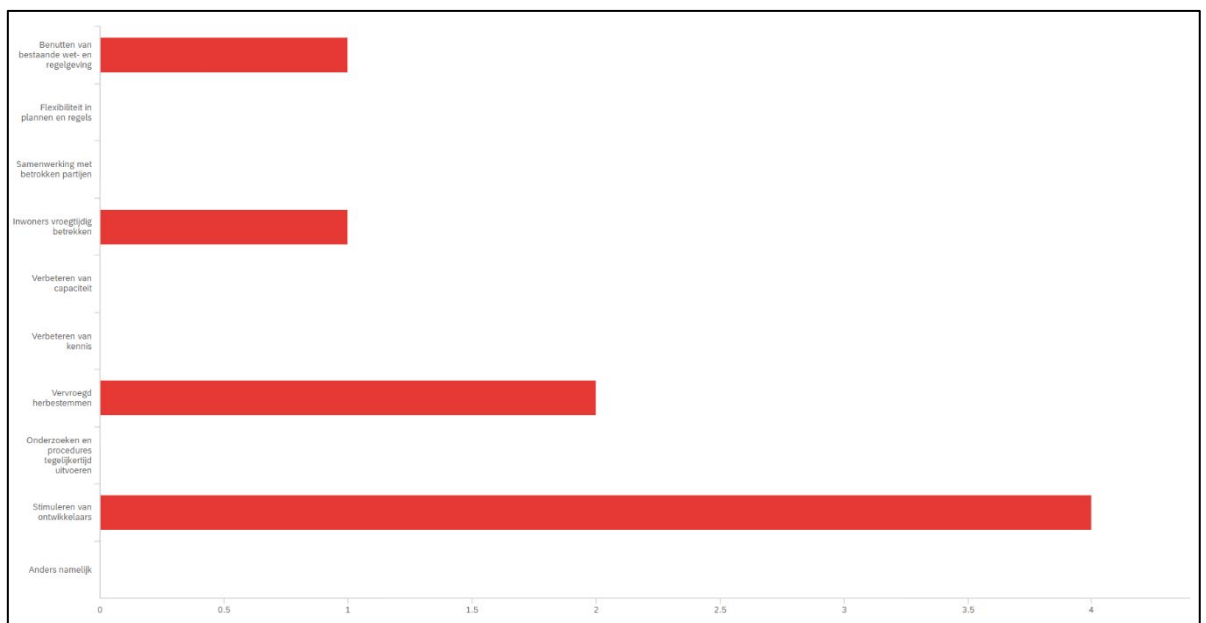


Figure 21: Measures to not accelerate additionally

The respondents are then asked to further explain their answers to the aforementioned questions. Again, no maximum length was given so that the respondents could explain as extensively as they wanted. The following Dutch answers have been given:

- De huidige wet- en regelgeving biedt niet altijd voldoende mogelijkheden en levert veel problemen op, daarnaast een gebrek aan geschikte ruimte voor ontwikkelingen
- Participatie leidt meestal tot weerstand, niet tot versnelling. Ik ga niet over capaciteit maar meer capaciteit betekent zeker niet altijd versnellen, het zijn tenslotte dezelfde vakambtenaren die bij ontwikkelingen betrokken zijn. Wat betekent stimuleren van ontwikkelaars? Geld geven? Dat hebben we niet zomaar en de rijksstimuleringsmaatregelen zoals de Woningbouwimpuls valt voor onze gemeente heel ongunstig uit, zodat we geen aanvragen kunnen indienen. Plus de stikstofdiscussie loopt nog.
- Capaciteit en kennis heeft direct invloed op de snelheid en kwaliteit van planvorming. Het vervroegd herbestemmen heb ik hierboven toegelicht en ontwikkelaars maken vaak andere keuzes op basis van economische ontwikkelingen. Daarenboven zijn dit partijen die bij uitstek marktrisico's moeten dragen en het subsidiëren heeft vaak staatssteun als gevolg. Daar blijven we graag bij weg.
- Als iedereen hetzelfde voor ogen heeft, kan het snel. De noodzaak is weliswaar hoog maar het not in my backyard principe is ook nog steeds een belangrijk punt waardoor procedures vertragen. Daarnaast zijn de bouwkosten zo gestegen dat nauwelijks nog gebouwd kan worden voor een normale prijs die voor starters toegankelijk is. Wij zijn een gemeente met 3 natura 2000 gebieden dus ook de stikstofproblematiek maakt dat bouwprojecten stagneren. Ontwikkelaars maar ook gemeente moeten heel veel (kostbare) onderzoeken laten uitvoeren om aan te tonen dat een plan uitvoerbaar is. Dat kost veel geld en veel tijd. Ontwikkelaars moeten m.i. op zoek naar andere bouwconcepten, sneller en goedkoper en afstappen van de geijkte producten. Dat gaat langzaam in stedelijke omgeving maar het platteland is voor grotere ontwikkelaars op dat vlak niet zo interessant. De lokale ondernemers proberen het wel maar zijn vaak te klein om een goedkoop product in de markt te kunnen zetten. (aard)Gasloos bouwen brengt ook hogere kosten met zich mee. Deze bouwopgave vergt lef en moed en doorpakken van problemen zoals stikstof maar ook creatief omgaan met ruimte en niet alle mooie pareltjes vol willen bouwen.

Finally, respondents were asked what they would recommend to other governmental organizations looking to accelerate. This, too, was an open question. This resulted in the following responses:

- Dat iedereen verantwoordelijkheid moet nemen, niet alleen de grotere gemeenten. En natuurlijk de regeldruk verminderen.
- Zorg dat je een sterke wethouder hebt die zijn "kop boven het maaiveld" wil uitsteken igv ontwikkeling nieuwbouw voor impopulaire groepen inwoners.
- Kijk met name naar goede toepassing van wetgeving en een perfect participatietraject. Dat scheelt in flink in de proceduretijd.

- Het kan alleen als je allemaal hetzelfde wilt en zorgt dat de gemeentelijke organisatie daarop is ingericht. Min. De Jonge heeft allemaal mooie woondeals afgesloten maar geeft daarmee niet allerlei instrumenten mee hoe je kunt versnellen. Er komt wel wat aan qua wetgeving maar of dat het ein van Columbus is...Kleinere gemeente worstelen met name met kennis en capaciteit. Als je wilt versnellen dan moet je zorgen voor een vaste projectgroep met goede aansturing en politieke wil. En zorgen dat je beleid op orde is, bijvoorbeeld Omgevingsvisie/structuurvisie en woonvisies.

## Main modifications

- Language and readability has been improved throughout the entire document.
- The structure has been improved and made clearer, among other things by visualizing it and adding introductory paragraphs.
- Research results have been moved to the appendix and only the conclusions remain in the main document.
- More emphasis has been put on the scientific relevance, foremost in the summary and introduction.