



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Rapportage Expertteam Woningbouw 2018

in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Inhoud

| | |
|---|----|
| Voorwoord | 3 |
| Expertteam nieuwe stijl | 4 |
| De stand van het land: De meest genoemde knelpunten | 6 |
| Praktijkvoorbeeld: Gemeente Heiloo | 10 |
| Casussen in de praktijk | 11 |
| Praktijkvoorbeeld: Gemeente Overmaas | 15 |
| Praktijkvoorbeeld: Gemeente Alphen aan den Rijn | 16 |
| Praktijkvoorbeeld: Gemeente Lelystad | 17 |
| Praktijkvoorbeeld: Gemeente Buren | 18 |
| Vooruitblik 2019 | 19 |
| Colofon | 20 |



Voorwoord

Het Expertteam Woningbouw, dat door minister Ollongren is ingesteld, is nu een jaar 'onderweg'. Vanuit eigen beleving heb ik kunnen zien dat in dit eerste jaar veel is gebeurd. In deze periode werden niet alleen gemeenten bediend, maar is ook veel 'gezaaid' en zijn de separate expertteams omgevormd naar één Expertteam Woningbouw. Een mooi moment voor deze rapportage, zoals ook door de minister aan de Tweede Kamer is toegezegd.

De forse bouwopgave waar we als Nederland voor staan, moet gerealiseerd worden in een complex speelveld. Het Expertteam Woningbouw helpt gemeenten daarin koers te kiezen en gericht te manoeuvreren richting het beoogde resultaat. De focus ligt daarbij nog meer dan voorheen op het toewerken naar integrale gebiedsgerichte oplossingen, die eraan bijdragen dat op aanwijsbare locaties concrete bouwprojecten loskomen.

Om de gemeenten optimaal te kunnen bedienen, is in het afgelopen jaar een gespreksronde georganiseerd om een beter beeld te krijgen van de lokale en regionale problemen. Uiteraard is daarbij ook aangegeven wat het team daarin zou kunnen betekenen. Hiermee heeft het Expertteam Woningbouw invulling gegeven aan haar proactieve rol.

Intern is de organisatie aangepast en zijn de experts op een andere manier gaan samenwerken zodat het multidisciplinaire karakter van het team beter tot zijn recht komt. Daarnaast is er uiteraard ook al concrete ondersteuning geboden. Tijdens de verbouwing ging de verkoop door.

Deze rapportage biedt een beknopt overzicht van de activiteiten en casussen waar het Expertteam Woningbouw het afgelopen jaar aan heeft gewerkt. De praktijkvoorbeelden illustreren de diversiteit aan vraagstukken en maken duidelijk waar lokale partijen tegenaan lopen bij gebiedsontwikkeling. Wat dat betreft voorziet het Expertteam duidelijk in een behoefte van individuele gemeenten en regio's en draagt vaak bij met de doorbraak, de 'buitenboordmotorfunctie', precies net dat zetje of het onafhankelijk advies waar lokaal behoefte aan was.

Daarnaast zit de kracht van het gecoördineerde Expertteam in haar open en transparante collectieve geheugen, het borgen en delen van opgedane kennis en de capaciteit om – waar relevant – doorsnijdende beschouwingen te geven op de lokale casuïstiek waar zij haar bijdrage aan levert. Belangrijke zaken die kunnen bijdragen aan beleid.

Victor Schaap
Programmadirecteur Expertteam Woningbouw
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Expertteam *nieuwe stijl*

Minister Ollongren heeft bij haar aantreden het Expertteam Woningbouw ingesteld. Daartoe zijn in 2018 de voormalig expertteams Eigenbouw, Transformatie, Versnellen en de Juridische expertpool planschade samengevoegd tot één Expertteam Woningbouw.

Tijdens de omvorming bleef ‘de winkel open’. Dat vroeg de nodige flexibiliteit van alle betrokkenen, maar het resultaat mag er zijn. Het nieuwe team heeft een centrale intakedesk en opereert steeds meer als echt één integraal team, dat strak is georganiseerd en waarin experts vanuit verschillende achtergronden in alle openheid casusgericht samenwerken en tot nieuwe oplossingen komen. Deze nieuwe werkwijze sluit nog beter aan bij de huidige behoeften van gemeenten, die steeds vaker te maken hebben met gebiedstransformatie waarbij verschillende vraagstukken spelen die elkaar onderling beïnvloeden.

De ‘expertteam formule’ – kortdurende ondersteuning met onafhankelijke experts op basis van 50/50 financiering door het Rijk en de gemeente – is niet veranderd. De matchmaking tussen expertise en behoefte is door de samenvoeging van de teams wel wat veranderd. De Rijksdienst voor ondernemend Nederland (hierna RVO.nl) vervult hierin een belangrijke coördinerende en adviserende rol. Vanuit de nieuwe centrale intakedesk wordt de hulpvraag van gemeenten direct integraal opgepakt. Dit resulteert in een soms verrassende maar altijd adequate inzet van verschillende experts op een casus. De totale ontschotting

binnen het expertteam is ook voor de experts zelf soms even wennen, maar de onderlinge kruisbestuiving levert nieuwe inzichten en brengt de ondersteuning naar een hoger plan. De nieuwe aanpak zorgt er bovendien voor dat er geen vragen zijn die vanwege hun aard ‘tussen wal en schip’ terechtkomen.

Ten opzichte van voorgaande jaren zijn Jop Fackeldy en Jeroen Hatenboer aan het team toegevoegd. Beiden hebben een flinke dosis bestuurservaring en zijn door-drongen van de noodzaak om probleem- en casusgericht te werken los van schotten tussen verschillende beleidsvelden. Zij brengen een frisse blik in en een groot netwerk bij gemeenten. Dit draagt eraan bij dat het expertteam Woningbouw goed ‘in touch’ is met de doelgroep en daardoor meer en betere ondersteuning kan leveren bij de concrete casussen op concrete locaties.

De omvorming tot een nieuw expertteam creëerde hernieuwde publiciteit en vormde een goede aanleiding om weer met de doelgroep in gesprek te gaan over hun knelpunten en behoefte aan ondersteuning. Kortom: het expertteam Woningbouw staat op de kaart.

Het Expertteam Woningbouw wordt gecoördineerd door RVO.nl die een team van ervaren onafhankelijke experts uit de praktijk inzet op verschillende vraagstukken rond gebiedsontwikkeling. Een greep uit de experts die in 2018 actief waren: Arjan Bregman (ruimtelijk bestuursrecht, grondbeleid, staatssteun en contractvorming gebiedsontwikkeling), Damo Holt (ontwikkelingsstrategie, grondexploitatie en publiek/private samenwerking), Friso de Zeeuw (bestuurlijke invalshoek, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke ordening, woningmarkt), Irma van Leeuwen (transformatie, herontwikkeling, monumenten, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke ordening, beleidsvorming en besluitvorming), Jacqueline Tellinga (klein wonen, zelfbouw, kleinschalig opdrachtgeverschap), Jan Jaap Kolkman (cpo, bestuurlijke en gemeentelijke organisatie), Jeroen Hatenboer (herverkavelen, bestuurlijke en gemeentelijke organisatie, stedelijke ontwikkeling, frisse blik), Jop Fackeldy (bestuurlijke organisatie en advies, gemeentelijk en provinciaal), Jos Feijtel (oplossingsgericht samenwerken, woningbouwprocedures, grond- woningexploitatie, woningcorporaties), Paul Kersten (binnenstedelijke herontwikkeling, kantoortransformatie).



Complementaire samenwerking met provincies

Verschillende provincies omarmen de formule van een expertteam voor gemeenten. Steeds vaker willen ze ook zelf expertise ter beschikking gaan stellen, vanuit de provinciale organisatie zelf of via een inhuurconstructie met (co-)financiering. Op basis van de eigen jarenlange ervaring met dit instrument, kan het Expertteam Woningbouw de provincies hierbij ondersteunen. Tegelijk kan zo worden gezorgd dat de verschillende expertteams elkaar aanvullen zonder bij de doelgroep verwarring te veroorzaken over waar ze welk type ondersteuning kunnen vragen.

Waar het expertteam Woningbouw kortdurend expertise inbrengt op het gebied van het lostrekken van een project en daarmee vooral fungeert als vliegwiel voor het vinden van oplossingen bij vragen en problemen, kunnen provincies vaak uitvoeringscapaciteit en -ondersteuning bieden voor de langere termijn. Op die manier vullen we elkaar mooi aan en verwijzen we al naar gelang het probleem, of de fase waarin het probleem zich bevindt naar elkaar. Samenwerking met het landelijk opererende Expertteam Woningbouw draagt eraan bij dat ook bij een decentrale benadering, kennis en inzichten breed blijven worden gedeeld en onderlinge inspiratie bieden. Twee gemeenten in verschillende uithoeken van het land kunnen immers met eenzelfde soort probleem kampen, ook al is de fysieke uiting van de problematiek anders.

Eén centrale intake

De centrale intake-desk, zoals wordt bememd vanuit RVO.nl, fungeert feitelijk als soort accounthouder voor meerdere programma's op het gebied van woningbouw. Per vraag wordt bekeken hoe een gemeente het beste geholpen kan worden. Hierbij wordt breder gekeken dan alleen de inzet van onafhankelijk experts uit het Expertteam Woningbouw. Soms kan een gemeente immers beter worden geholpen door andere organisaties of andere programma's.

Bijvoorbeeld door het kennisprogramma Stedelijke Transformatie of de 'transformatiefaciliteit' van BZK voor de voorinvesteringen op binnenstedelijke locaties. Ook kan het zijn dat een provincie een concreet ondersteuningsprogramma heeft of dat het Rijk andere passende regelingen heeft. Bijvoorbeeld de nieuwe landelijke Stimuleringsregeling Wonen en Zorg en het in ontwikkeling zijnde Ondersteuningsteam Wonen en Zorg, die mede zijn geïnspireerd op de eerdere onderzoeken over 'CPO & zorg voor elkaar' en 'Maak eigenbouw betaalbaar voor middeninkomens' van het voormalige Expertteam Eigenbouw. Bij vragen met betrekking tot wet- en regelgeving is de lijn met het ministerie van BZK kort.

Andere voorbeelden zijn Aedes, als het gaat om samenwerking met woningcorporaties, kennisplatforms of -loketten rondom onderwerpen als de nieuwe omgevingswet, klimaatadaptatie of aardgasvrije wijken. Deze lijst van voorbeelden is niet uitputtend en zal in de loop van de tijd ongetwijfeld veranderen. Het expertteam Woningbouw houdt vinger aan de pols en zorgt dat gemeenten met hun vraag direct bij een juiste contactpersoon terecht komen.

De stand van het land:

Veelgenoemde knelpunten en hoe het Expertteam Woningbouw ondersteuning biedt

Onder aanvoering van RVO.nl voerde het Expertteam Woningbouw in 2018 gesprekken met G40-gemeenten en provincies over de knelpunten en belemmeringen die zij ervaren bij (het versnellen van) gebiedsontwikkeling. De uitkomst van deze inventarisatieronde laat zich grofweg samenvatten in zeven punten, waar het Expertteam met haar ondersteuning zoveel mogelijk op wil inspelen.

In de gesprekken in de inventarisatieronde, die op initiatief van RVO.nl werden gevoerd met vaak een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiger, kwamen als rode draad vrijwel steeds de volgende knelpunten naar voren:

- gebrek aan uitvoeringscapaciteit bij gemeenten
- gebrek aan capaciteit bij bouwpartijen
- financiële haalbaarheid
- provinciale woningbouwprogrammering
- wet- en regelgeving
- de stapeling van een veelheid aan eisen
- discussies over parkeernormen

Ondanks een voor gemeenten drukke periode, waar een gemeenteraadsverkiezing doorheen liep, werd het team warm ontvangen en bleek vaak dat de gesprekspartners zelf ook de behoefte hadden om even 'leeg te lopen' en te kunnen spiegelen. Omdat het een goede manier is om in gesprek te blijven met de doelgroep en feeling te blijven houden met waar gemeenten tegenaan lopen, is het expertteam voornemens om deze ronde weer te herhalen. Daarnaast is het een mooie manier om het expertteam onder de aandacht te brengen.

Hoewel het expertteam voor de meeste knelpunten geen *feitelijke* oplossing biedt – het expertteam levert immers geen uitvoeringscapaciteit of financiële middelen – is de ondersteuning van het expertteam wel gericht op het verkleinen van de genoemde belemmeringen in de praktijk om zo vastgelopen projecten weer vlot te trekken. Dit doet zij door voor specifieke locaties advies en begeleiding te bieden op onder andere de volgende aspecten:

- *Organiseren en prioriteren*
In de crisis hebben veel gemeenten afscheid moeten nemen van deskundige medewerkers zoals stedenbouwkundigen, plantoetsers, projectmanagers en de bijbehorende praktische ondersteuning. Nu de bouw weer aantrekt, zijn deze mensen wel weer nodig. Daarnaast zijn processen niet altijd efficiënt ingericht; bouwplannen worden bijvoorbeeld niet integraal getoetst maar via een gang langs verschillende beleidsmedewerkers, wat een onnodige belasting van de beschikbare capaciteit veroorzaakt. Het expertteam helpt het interne proces rondom een bouwproject beter te organiseren en prioriteren, en in beeld te brengen welke zaken je – mits voorzien van de juiste kaders – ook door externe partijen kunt laten doen. Daarnaast heeft het expertteam korte lijnen met de provincies, die steeds vaker regelingen bieden voor het aantrekken van extra personele capaciteit. Wanneer de gemeente haar interne proces beter heeft georganiseerd en plannen heeft geprioriteerd, kan hier optimaal en efficiënt gebruik van worden gemaakt.
- *Doorrekeningen en het (opnieuw) in kaart brengen van de financiële haalbaarheid*
Door de stijgende bouwkosten staat de financiële haalbaarheid van projecten, vooral binnenstedelijk, onder druk. Het expertteam neemt vastgelopen projecten onder de loep en helpt bij de her-analyse van het probleem. Op basis van ervaringen elders in het land, daagt zij betrokken bouwpartijen uit met oplossingen te komen. Of helpt de gemeente prioriteiten te stellen qua eisen en wensen ten aanzien van het betreffende project



- *Doorvertaling van relevante wet- en regelgeving*
Soms lijkt wet- en regelgeving de ontwikkeling van een project in de weg te zitten. In die gevallen kan via het Expertteam direct met de wetgever worden gesproken om de wet- en regelgeving nader toe te lichten. Soms blijkt dit minder strikt dan wordt gedacht of is een project met een relatief slechts kleine aanpassing toch haalbaar. In situaties waar een 'stapel van eisen' de realisatie van een project lijkt te verhinderen, helpt het expertteam bij het doorvertalen en combineren van de eisen danwel het beperken tot alleen het noodzakelijke. Het expertteam adviseert ook over toepassing van de Omgevingswet, waarbinnen, door gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet, al veel meer mogelijk is dan in het algemeen wordt gedacht.
- *Visievorming*
Kunnen en durven prioriteren staat of valt met de gemeentelijke visie over woningbouw. Het expertteam helpt bij het vormgeven hiervan. In het kader van de Omgevingswet wordt dit ook van gemeenten gevraagd. Daarnaast vraagt de omgevingswet van gemeenten dat zij hun plannen maken en uitvoeren in samenwerking met de samenleving. Een heldere visie helpt hierbij en zal het makkelijker maken om participatietrajecten goed in te vullen en bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden adequaat te behandelen.
- *Slimme planning en het op gang brengen van een doorlopende bouwstroom*
Tijdens de crisis hebben veel aannemers en bouwpartijen afscheid moeten nemen van personeel of zijn zelfs failliet gegaan. Er is daarom een flink tekort aan kundig personeel. De vraag naar geschoold personeel in de bouw en bouwmaterialen is groot waardoor de kosten stijgen en het, vooral voor kleinere of minder standaard projecten erg lastig is om een geschikte en betaalbare bouwpartij te vinden. Een continue doorlopende bouwstroom zou dergelijke problemen kunnen verminderen. Het expertteam adviseert over het plannen en organiseren hiervan, binnen de gemeente of in samenwerking binnen de regio, en in samenwerking met de partijen in de keten. Voor de langere termijn kan het expertteam helpen bij visievorming op timing en anticyclisch werken.

Naast bovengenoemde concrete ondersteuning, voert het expertteam een aantal generieke activiteiten uit die concrete bouwprojecten op gang zullen helpen. Dit zijn onder meer:

- *Innovatie in de programmering van woningaantallen*
Programmering van woningaantallen vanuit de provincie wordt door gemeenten vaak ervaren als (te) strikt en niet reëel of actueel. Het expertteam agendaert

dit onderwerp bij diverse provincies. Het onderwerp mobiliteit en investeringen in infrastructuur is hier onderdeel van. In samenwerking met de provincie Overijssel wordt gewerkt aan een experiment waarbij de aantallen zelfs helemaal worden losgelaten.

- *Bekendheid andere bouwconcepten en industriële woningbouw*
Experts van het Expertteam Woningbouw, ambtenaren van Rijk en gemeenten en een aantal marktpartijen kwamen samen bij RVO.nl voor een sessie over het opvoeren van de bouwproductie met behoud van kwaliteit. De belangrijkste bevindingen/aandachtspunten uit deze sessie:
 - Oproep tot efficiency in het voortraject en vergunningentraject in het bijzonder. De bouw heeft inmiddels een enorme efficiëncyslag gemaakt in het productieproces, met name door industrialisatie. Vertraging van woningbouwontwikkelingen zit aan de voorkant. Er kan o.a. behoorlijk aan snelheid gewonnen worden als de in basis gestandaardiseerde woningen niet elke keer opnieuw langs de meetlaat gelegd hoeven worden. Uiteraard blijven zaken als uitstraling en fundering maatwerk per locatie.
 - In lijn met het voorgaande punt: is het nodig om voor elke locatie in het bijzonder specifieke stedenbouwkundige / beeldkwaliteitseisen te stellen die juist haaks staan op industrialisatie? Denk aan wanddiktes, raamposities, het verspringen van gevellijnen, etc. Maatwerk is kosten. Soms terecht vanwege kwaliteit, soms onnodig met onnodig duurdere woningen (en rem op industrialisatie) tot gevolg.
 - Aanbesteden gebeurt lang niet altijd met de juiste vraag en leidt lang niet altijd tot het beste resultaat. Vervang aanbesteden (van achter het bureau) door samenwerken vanaf het allereerste begin. Juist door als opdrachtgever en opdrachtnemer(s) vroegtijdig met elkaar aan tafel te zitten, kan vanuit ambities en mogelijkheden het optimale plan ontstaan voor de beste prijs. Voor dit besef is bij de opdrachtgever ook meer kennis nodig van industrialisatie in de bouw.
 - Voor meer industrialisatie zijn hoge investeringen nodig, die legitiem zijn met het vooruitzicht op meer massa. Meer massa door meer samenwerking, grotere / gebundelde uitvragen, meer standaardisatie in eisen. De markt roept ook op tot lef: ga niet alleen voor de bewezen concepten, maar durf ook innovaties en een aanpak gestoeld op industrialisatie te omarmen.
 - Ondanks industrialisatie en andere product- en procesinnovaties liggen schaarste aan materiaal en aan arbeid op de loer. Ook naar de toekomst toe blijft innoveren én samenwerken vanuit een houding van vertrouwen waarin actuele belemmeringen besproken worden, essentieel.





REMIX
Tel. 0598

Praktijkvoorbeeld

Zandzoom in Heiloo, met 100 eigenaren door 1 deur!

Als uitwerking van de ambitie 'wonen in het groen' uit de regionale visie heeft de gemeente Heiloo in 2005 een bestemmingsplan gemaakt dat ruimte geeft voor de ontwikkeling van 1100 woningen in Zandzoom. Maar die ontwikkeling komt niet vanzelf tot stand... Zandzoom is een gebied met meer dan 100 grondeigenaren, waaronder de gemeente zelf, én er bevindt zich een aantal bloembollenbedrijven dat verplaatst moet worden.

De gemeente stapte af van actief grondbeleid, de Wvg verviel van rechtswege en er was door de crisis minder aandacht voor Zandzoom, waardoor er in 2017 nog slechts enkele woningen waren gerealiseerd. De gemeente riep daarom de hulp in van het Expertteam. Ze gingen aan de slag met faciliterend grondbeleid en de eigenaren in het gebied kregen de uitdaging om samen tot een integraal plan te komen.

Kenmerkend voor het Zandzoomgebied is de lintbebouwing, waar veel actieve en gepensioneerde 'bollenboeren' met grond gevestigd zijn. Ook is er een voormalig klooster in een groene omgeving, eigendom van het bisdom Haarlem. Een spoorlijn en een provinciale weg doorsnijden het gebied. Ingepland is een aansluiting op de A9.

Wanneer Heiloo het oude bestemmingsplan zonder meer zou actualiseren, is ze wettelijk verplicht tegelijkertijd een exploitatieplan op te stellen. De gemeente geeft er echter de voorkeur aan dat de eigenaren in onderlinge samenwerking zelf met een uitgewerkt plan komen. Het verhalen van de binnenplanse kosten (o.a. bouw en woonrijpmaken) en de bovenwijkse kosten (infrastructuur, groene ruimte) moet dus op een andere manier gebeuren. Met honderd partijen tot een evenwichtig kostenverhaal komen, is uiteraard niet eenvoudig, temeer omdat sommige eigenaren verplaatsingskosten zullen willen inbrengen. Toch wil de gemeente deze gebiedsontwikkeling tot stand laten komen, terwijl zij

ervoor kiest het initiatief neer te leggen bij de grondeigenaren geheel in lijn van de nieuwe omgevingswet. Dit laatste op advies van het Expertteam, nadat geconstateerd kon worden dat de oude manier niet tot resultaat had geleid.

Het Expertteam Woningbouw heeft niet alleen de gemeente geadviseerd, maar ook het proces tussen eigenaren en gemeente begeleid. "Door de aanwezigheid van een dergelijke 'onafhankelijke scheidsrechter' die het proces begeleidt en het vertrouwen borgt, konden wij als gemeente ervaren dat we ook best kunnen vertrouwen op de kennis en kunde van de overige stakeholders. Uiteindelijk was het onze rol om het doel met zicht op de horizon vast te houden. Daarbij werd ons wel gevraagd om, in goed overleg, bereid te zijn kaders bij te stellen" aldus Theo Bentvelzen, projectmanager Zandzoom voor gemeente Heiloo. "Het Expertteam heeft ons daarbij geholpen door ook een presentatie te verzorgen voor de raadsleden, zodat ook zij goed worden meegenomen in dit traject."

Uiteindelijk heeft de nieuwe aanpak geleid tot een plan waarin alle eigenaren betrokken zijn. Partijen hebben er vertrouwen in dat het plan sluitend gemaakt kan worden. De meeste partijen doen al mee, waarmee ruim 90% van het aantal woningen kan worden gerealiseerd en zij lijken onderling strenger voor elkaar dan de gemeente in dit soort processen. Er is enthousiasme! Partijen die in eerste instantie het meest kritisch waren, zijn nu het meest enthousiast!



Foto: Elf Godefroy - laqsale

Casussen in de praktijk

In 2018 is het Expertteam Woningbouw 57 keer benaderd door gemeenten over vastgelopen of vertraagde woningbouwontwikkelingen. Daarover zijn we met hen in gesprek gegaan. Een klein deel daarvan (12) is betrekkelijk snel geholpen, soms aan de hand van een concreet voorbeeld of factsheet, soms doordat in een oriënterend gesprek al voldoende aanknopingspunten zijn gegeven om verder te kunnen. Voor vijf vragen is doorverwezen naar een ander beter passend aanbod.

Met de overige veertig gemeenten zijn we in gesprek, zij beraden zich op een voorstel voor inzet van het expertteam waarin we aan de hand van een concrete locatie aan de slag gaan met de versnelling van woningbouw. De aanleiding voor het inschakelen van het Expertteam is in de praktijk niet altijd hetzelfde als de uiteindelijke ondersteuningsbehoefte van de gemeente. Het vraagt vaak wat tijd en soms ook durf om tot de werkelijke vraag te komen en daarvoor een samenwerkingsovereenkomst met het Expertteam aan te gaan. Met name deze fase kost tijd. De verwachting is dat het voorwerk van 2018 in 2019 leidt tot meer samenwerkingsovereenkomsten voor de inzet van onafhankelijk experts – helemaal wanneer er voor gemeenten meer duidelijkheid komt over de uitkomsten van de Regionale Energie Strategieën, Warmtetransitieviesies, en onderwerpen als klimaatadaptatie. Illustratief voor deze verwachting is bijvoorbeeld dat gemeente Haarlem n.a.v. de inventarisatieronde in de prestatieafspraken met de corporaties de volgende passage heeft opgenomen: 'De werkgroep Nieuwbouw heeft in 2019 de (extra) opdracht om: het landelijk Expertteam Woningbouw in te schakelen en te komen tot een opdrachtformulering.'



Hoewel er voor het Expertteam Woningbouw een algemene postbus en telefoonnummer is, komen de meeste ondersteuningsvragen binnen via het netwerk van de onafhankelijk experts of de adviseurs van RVO.nl. Het onderhouden van een goed netwerk in combinatie met pro-actief handelen behoort tot de sleutelfactoren van het Expertteam Woningbouw.

Zodra een vraag binnen is, coördineert de centrale intake-desk de vervolgstappen. In het algemeen bestaan die uit het achterhalen van de 'vraag achter de vraag' dus het doorvragen en opvragen van eventuele aanvullende informatie, daarna kan een oriënterend en/of intakegesprek worden gepland en wordt beoordeeld wat de beste oplossing voor de hulpvraag is en kan die oplossing in gang gezet worden. Behalve de inzet van een onafhankelijk expert middels een samenwerkingsovereenkomst, kan een oplossing ook zijn dat bestaande kennis wordt gedeeld of wordt doorverwezen naar een ander programma of fonds. Hoe dan ook staat adequate ondersteuning van de gemeente voorop.



- 20
- 19
- 18
- 17
- 16
- 15
- 14
- 13
- 12
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3

Het Expertteam Woningbouw werkt met en voor gemeenten en provincies aan integrale gebiedsontwikkeling en een toekomstgerichte woon- en leefomgeving met een focus op de woningbouwproductie. Experts die binnen een gemeente aan de slag gaan, nemen het werk niet over maar fungeren als een sparringpartner, zodat de aanvrager zelf ervaring opdoet en inzichten krijgt. Het expertteam kan worden ingezet op verschillende vraagstukken binnen gebiedsontwikkeling waarbij slechts de voorwaarden zijn:

De casus betreft een concrete locatie. De kosten van inzet zijn per casus max € 12.000 excl. BTW met een verplichte cofinanciering van 50%.

Een niet uitputtende impressie van de casussen waar het Expertteam Woningbouw bij betrokken is:

De gemeente **Assen** wil Het Havenkwartier omvormen van bedrijventerrein tot een woonwijk, om te beginnen met 500 woningen. Hoe krijgt Assen de gebiedsontwikkeling op gang?

De gemeente **Midden-Groningen** wil het gebied noordkant van Hoogezand (entree via de A7 en de Kerkstraat) integraal aanpakken, het transformeren en opwaarderen tot het visitekaartje van Hoogezand. Dit houdt in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waaronder de fysieke entree, transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw en renovatie en/of vervanging van de bestaande woningvoorraad. In het gebied moeten groen, water en langzaam verkeer volop aandacht krijgen.

Het Expertteam is in **Rotterdam-Zuid** o.a. actief als het gaat om de Regiodeal waarin 85 miljoen euro beschikbaar is voor onderhoud van particuliere woningen (bestaande bouw). RVO.nl organiseerde een brainstorm om een succesvolle inzet van deze financiering te programmeren. Hierbij leggen we ook de link naar de Wbmgp ('Rotterdamwet'). Daarnaast wordt er een concreet voorstel gedaan om op een concrete locatie te starten met een aanpak voor verbetering van de particuliere woningvoorraad.

In de gemeente **Nissewaard** wordt vooral gebouwd op grond die in bezit is van de gemeente. De gemeente wil een andere rol innemen als het gaat om gebiedsontwikkeling, waarin de gemeente meer faciliterend is en ook ruimte geeft aan andere partijen. De uitdaging zit in het spanningsveld hoe de woningbouw te versnellen, een faciliterende rol innemen en toch een kwalitatief hoogstaand eindresultaat bereiken.

Gemeente **Laarbeek** verzocht het Expertteam Woningbouw om 'Bouwtafels' te begeleiden ter verkenning van de concrete korte termijn woonbehoeftes in de kern Lieshout met als explicietere vraag input rondom zelfbouw en de collectieve aanpak hierin.

Het Expertteam ondersteunt samenwerkingsverband **Drechtsteden** bij het versnellen van realisatie van de Woonvisie. Insteek is versnellen op korte termijn, gebiedsontwikkeling op lange termijn, 10.000 woningen tot 2030 plus extra ambitie van 15.000. Eerste actie is dat de zeven gemeenten een pitch geven over vastgelopen projecten, waarbij het Expertteam en het samenwerkingsverband bekijken met welke projecten op korte termijn de meeste stappen gezet kunnen worden.

In het havengebied van de gemeente **Rijswijk** heeft de gemeente het Expertteam ingeschakeld voor een groot-schalige gebiedstransformatie waarbinnen een groot aantal kantoren zullen worden getransformeerd naar woningen. Niet alleen de vraag hoe kantoren te transformeren maar ook hoe het gebied geschikt te maken voor een werk-woonfunctie speelt hierbij een grote rol.

De **provincie Overijssel** heeft gevraagd om advies over een nieuw regionaal plannings- en geleidingssysteem voor de woningbouw en de plancapaciteit. Dat systeem moet minder restrictief en minder gericht zijn op (maximum) getallen en meer geënt op marktvraag, kansen en kwaliteit. Bovendien moet het nieuwe systeem uitgaan van een zekere mate van overplanning. In deelnemende pilotgemeenten Zwolle en Enschede wordt hiervoor met elk van hen een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

De gemeente **Cranendonck** wil met een aantal concrete projecten aan de slag waar bij de rol van de stakeholders, de vertaling van beleid naar proces, de instrumenten en communicatie bekeken wordt. Naast deze concrete pilots wil de gemeente ook graag kritisch kijken naar de eigen rol en gemeentelijke procedures om versnelling te realiseren.

Vanuit een sessie over herverkaveling heeft de gedeputeerde van de **provincie Zeeland** onze hulp ingeroepen. Het kadaster heeft een verkenning uitgevoerd onder Zeeuwse binnensteden op basis van eigendom. Hier staan voor alle Zeeuwse gemeenten projecten in genoemd waar we met het Expertteam hulp kunnen bieden. We hebben een voorstel gedaan van hoe we samen met de provincie dit traject kunnen starten voor de 11 Zeeuwse gemeenten. Er ligt inmiddels een concrete hulpvraag van de gemeenten **Sluis** en **Zierikzee**. **Voor de overige gemeenten wordt een aanbod gemaakt.**

Gemeente **Eindhoven** heeft een acute behoefte aan extra



foto: Vincent Basler

woningen binnen de gemeente. Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn om snel in deze behoefte te voorzien. De locatie Castiliëlaan is in het vizier als tijdelijke bouwlocatie. De opgave is dus om hier op korte termijn tijdelijke woningen te realiseren, maar uiteraard wel met de gewenste kwaliteit en passend bij de beoogde doelgroepen. Het expertteam ondersteunt de gemeente hierbij.

Gemeente **Sint Michelsgestel** moet fors meer bouwen. Ze hebben locaties op het oog, waarvan één in dorp Gemonde. Een deel van de plot ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied. Hoewel er bestuurlijk draagvlak is, zorgt de ambtelijke uitwerking bij de provincie mogelijk nog voor vertraging.

De **provincie Gelderland** heeft met hulp van RVO de Taskforce Herontwikkeling Werklocaties Arnhem Nijmegen opgericht (ter ondersteuning van gemeenten binnen de regio Arnhem-Nijmegen). De provincie wil komend jaar met ondersteuning van het Expertteam 2 á 3 projecten/pilots gaan uitvoeren. Het betreft een herontwikkeling van bedrijventerreinen, een station zone en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Bij deze projecten spelen krimp, woningbouw en transformatie (enigszins) een rol. De precieze invulling van de projecten wordt besproken met de desbetreffende gemeenten. Voor **Zevenaar** is dit al het meest concreet.

Purmerend heeft een vraag over de juridische (on)mogelijkheden voor sturen op middeldure huur en koop, meer dan alleen op percentages en locatie. Er wordt nagedacht over mogelijke ondersteuning vanuit de gemeente, maar vooralsnog heeft de gemeente aangegeven blij te zijn met de eerste inzichten die het Expertteam heeft geboden op dit vlak.

Gemeenten **Delft**, **Deventer** en **Amsterdam** gaan met ondersteuning van het Expertteam aan de slag met een pilot met een zelfbouwregister. Gemeente **Breda** sluit aan bij het kennistraceet binnen dit pilotprogramma. De pilotgemeenten willen via het register zoveel mogelijk de kwalitatieve woonwens boven tafel krijgen. Gedeeld aandachtspunt is het managen van de verwachtingen die je bij burgers scheidt, wanneer je een register openstelt. Hier zal zorgvuldig mee moeten worden omgegaan. Delft is de eerste in het pilotprogramma die een zelfbouwregister openstelt, specifiek gekoppeld aan het project Nieuw Delft. Gemeenten willen daarnaast ook graag in beeld krijgen of en hoe het register een rol kan spelen bij de gehele woonopgave. Belangrijk hierbij is het meer en beter realiseren van woningen in het middensegment, in combinatie met het bevorderen van doorstroming van senioren en het behouden van starters/jongeren binnen de gemeente. Het pilotprogramma dient hiermee dus een breder doel dan alleen zelfbouw. Het expertteam Woningbouw zal de ervaringen met zelfbouwregisters dan ook op andere plekken en in andere contexten meenemen om passende woningbouw optimaal te bevorderen. Bouwen voor de échte vraag in plaats van voor een veronderstelde vraag is immers niet alleen nuttig voor zelfbouw.

Een zelfbouwregister is een systeem waarin serieus geïnteresseerde zelfbouwers zich kunnen laten registreren. Zo komt deze doelgroep – die in het algemeen nauwelijks georganiseerd is en zonder duidelijk aanspreekpunt niet van zich laat horen – beter in beeld waardoor ze makkelijker betrokken kunnen worden bij lokale ontwikkelplannen. De precieze inrichting en werking van het zelfbouwregister is onderwerp van het pilotprogramma en zal per gemeente kunnen verschillen.

Ook in **Alphen a/d Rijn**, **Lelystad**, **Heiloo**, **Rotterdam** en **Buren** spelen concrete casussen. Deze staan elders in deze rapportage als praktijkvoorbeeld beschreven.

Praktijkvoorbeeld

Waarom je als gemeente een CPO zoals Overmaas wilt

Begin december 2018 gingen de palen van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) project Overmaas in de grond. Belangrijk voor de stad Rotterdam, waar projectwikkelaars vaak de dienst uitmaken.

Architect als initiator

In 2016 legden drie afzonderlijke architecten een gezamenlijk plan neer bij de gemeente Rotterdam. Het plan omvat 43 eengezinswoningen en circa 15 appartementen langs de Laan op Zuid. Het is bijzonder dat een architect met dit plan komt. Normaal gesproken initiëren deelnemers zelf hun idee voor een gezamenlijk project.

CPO Overmaas is het eerste Nederlandse CPO-project dat bouwt volgens het 'Berlijnse model'. Dit model is geïnspireerd op Berlijnse woongroepen waarbij een architect een CPO initieert. "De architect als initiator, maar de deelnemers aan zet. Daar komt het op neer", zegt Gerard van Evert, lid van het Expertteam Woningbouw. Hij adviseerde de gemeente Rotterdam tijdens dit project.

Hardop meedenken

Deelnemers hebben bij een CPO zeggenschap over het ontwerp en de bouw van het project. Dit betekent dat de deelnemers zelf eigenaar zijn van de woningen, dat zij de architectuur bepalen en de aannemers kiezen. Vanuit de gemeente Rotterdam begeleidde projectleider Marcel van Blijswijk dit proces. Dat was nodig omdat de grond van de gemeente is en omdat er omgevingseisen zijn.

De gemeentelijk projectleider en de adviseur van het Expertteam kwamen een keer per maand bij elkaar. Ze bespraken dan de voortgang van het project Overmaas. Het Expertteam dacht daarbij hardop mee. Marcel van Blijswijk: "Dat was super! Gerard stipte tijdens onze bijeenkomsten problemen aan die ik niet zag aankomen. En hij droeg er ook meteen oplossingen voor aan."

Reservering grond grootste hobbel

De reservering van de grond bleek een grote hobbel aan het begin van het project. Normaal gesproken reserveert een projectontwikkelaar de grond door een aanbetaling van 4% van de bouwkosten te doen. Dit gebeurt al aan het begin van een bouwproject. Het Expertteam wees Van Blijswijk erop dat CPO's vaak niet in staat zijn zo'n bedrag voor te schieten. Dit omdat CPO's organisatorisch dan nog niet zo ver zijn. Laat staan hun financiering rond hebben. Marcel van Blijswijk: "Zonder het Expertteam had ik waarschijnlijk al mijn vragen bij vijf verschillende specialisten neergelegd. Bij het Expertteam had ik één persoon die al mijn vragen kon beantwoorden. Dat was erg prettig werken."

Waarom CPO's een aanwinst zijn voor de stad

Gemeenten ervaren een CPO vaak als lastig en traag, vertelt Marcel van Blijswijk. De nadruk ligt tegenwoordig weer op woningen bouwen op grote schaal. Daarbij denken gemeenten dan vaak eerder aan projectontwikkelaars. Maar het is belangrijk om ook ruimte te bieden aan CPO's. Marcel van Blijswijk: "Je wilt een diverse stad zijn waar je verschillende typen woningen voor iedereen aanbiedt. Daarnaast zijn deelnemers van CPO's erg betrokken bij je stad. En betrokken inwoners, die wil je als stad graag behouden."

Praktijkvoorbeeld

Sneller bouwen doe je zo

In de gemeente Alphen aan den Rijn zijn honderden extra woningen nodig. Vooral aan eengezinswoningen is een tekort. De gemeente wijst hiervoor bouwlocaties aan die blijken niet altijd eenvoudig om te vormen tot woonbestemming. Dat leidt tot vertraging. Hoe kun je toch stappen zetten? Het Expertteam Woningbouw ondersteunt de gemeente bij het versnellen van de woningproductie ook op dit soort lastige locaties.

Er zijn verschillende redenen waarom, op het eerste oog, geschikte locaties toch lastig blijken om te vormen tot woonbestemming. Bijvoorbeeld omdat het bestemmingsplan niet zomaar mag worden gewijzigd, bedrijven in de omgeving overlast kunnen geven en mogelijk zouden moeten verhuizen of omdat er veel belangen zijn in een gebied. “Dat soort zaken vertraagt de woningproductie enorm”, zegt Marnix Groenland, adviseur Wonen bij de gemeente Alphen aan de Rijn.

Werk aan de relatie

Volgens Groenland is het belangrijk dat betrokken partijen eerst een betere relatie met elkaar opbouwen. Als je elkaar vertrouwt en begrip krijgt voor elkaars standpunten, kun je problemen oplossen en processen versnellen. Daarom

organiseerde Alphen aan den Rijn begin november 2018 een woonconferentie. Hierbij waren alle betrokken partijen aanwezig: de provincie, projectontwikkelaars, makelaars, ambtenaren en geïnteresseerde inwoners van de gemeente. Doel van de conferentie was om de ervaringen met en oplossingen voor het woningtekort te horen van andere partijen.

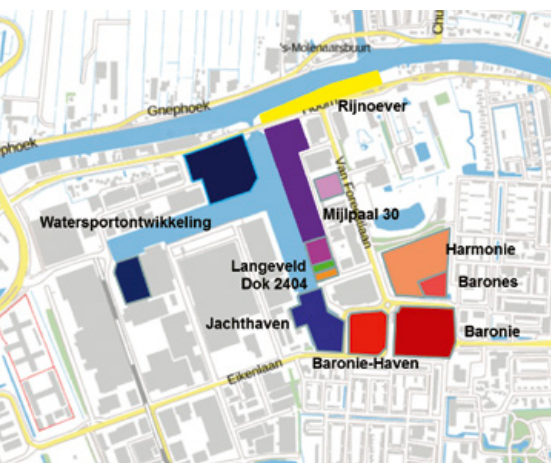
Het Expertteam Woningbouw trad op als gespreksleider. Groenland: “Alle aanwezige partijen waren belanghebbenden. Als wij dan gespreksleider zijn, heb je een situatie dat de slager zijn eigen vlees keurt. Dat kan niet. Bij het Expertteam vonden we een gespreksleider die echt onafhankelijk was.”

Zet een bouwberaad op

De woonconferentie was de start van de samenwerking met het Expertteam. Het team adviseerde Alphen aan den Rijn alvast een bouwberaad op te zetten, waarin alle bouwpartijen samenkomen en praten over geschikte bouwlocaties. Groenland ervaart ondanks de nog jonge samenwerking al veel steun van het Expertteam: “De experts communiceren, luisteren en denken goed mee. Ze zijn niet te directief, maar bieden suggesties. Daarnaast staan ze stil bij de vraag: wat is nu echt nodig? Het opzetten van een bouwberaad dat meerdere keren per jaar overlegt, was bijvoorbeeld echt een eyeopener. We leggen als gemeente hierin duidelijk uit waarom een bepaald bouwproject volgens ons voorrang heeft.”

Kruip uit je schulp

Het versnellen van (bouw)processen vraagt volgens Arieke Keus-van den Berg van RVO.nl ook vaak om een nieuwe cultuur. Het team adviseert gemeenten daarom vaak om aan de hand van een soort ‘QuickScan’ bouwprojecten vooraf te onderzoeken. “Heeft het project meerwaarde? Ga er dan voor en neem als gemeente dan ook echt een faciliterende rol. Dat vraagt lef van zowel ambtenaren als bestuurders”, aldus Keus-van den Berg. Ervoor gaan is bijvoorbeeld ook vaker bij betrokkenen langsgaan. Ze vervolgt: “Men kan soms vastzitten in een rol en achter de computer. Dan reageert een beheerder van een bouwlocatie niet of kortaf na talloze e-mails van de gemeente. Mijn advies is dan: ga eens langs. Dan kom je sneller tot de kern van het probleem. En dan kun je een probleem ook met elkaar oplossen.”



Praktijkvoorbeeld

Zonder wrijving geen glans

Begin 2018 stemde de gemeenteraad van Lelystad in met een nieuwe gebiedsvisie voor het oude (kantoren) centrum van de stad. Hoewel alle betrokkenen het er wel over eens waren dat het gebied met veel leegstaande kantoren toe was aan een transformatie, was het lange tijd niet vanzelfsprekend dat ze het eens zouden worden over een gezamenlijke visie. Met ondersteuning van het Expertteam kwamen gemeente en gebouweigenaren tot gesprek en uiteindelijk tot overeenstemming.

Met de ontwikkeling van Lelystad verhuisde de centrumfunctie naar een andere plek en kreeg het oorspronkelijke stadscentrum 'Lelycentre' te kampen met leegstand. "Op een gegeven moment stond van alle kantoorgebouwen de helft leeg," vertelt Janneke van Eerde, projectmanager bij de gemeente. "Toen een van de gebouweigenaren vergunning aan vroeg voor de huisvesting van arbeidsmigranten, kozen ook andere gebouweigenaren voor een dergelijke route. De gemeenteraad stond in principe positief tegenover transformatie maar op basis van de plannen die werden ingediend, lag eenzijdigheid op de loer terwijl de gemeenteraad dichtbij de woonvisie wilde blijven." Dit was aanleiding om even pas op de plaats te maken. De gemeenteraad vroeg om een nieuw plan maar de ingrepen die zij daarbij voor ogen had, botsten met de plannen van de gebouweigenaren. De gesprekken die

hierover werden gevoerd, liepen door de verschillen van inzichten al snel vast.

De hulp van het Expertteam kwam dan ook als geroepen. De betrokken partijen werden met een andere insteek aan tafel gezet. "In diverse sessies hebben we hen

gezamenlijk laten nadenken over ambities en haalbaarheid", legt Adri Dorrestein, lid van het Expertteam, uit. "Belangrijk was om breder te kijken dan alleen de eigen belangen. We hebben een onafhankelijke voorzitter aangesteld en de eigenaren uitgedaagd zelf met een integraal voorstel te komen." Door deze nieuwe benadering kon de gemeente zelf ook in haar eigen rol blijven en als deelnemer aan de sessies eigen ideeën inbrengen.

Naast de gemeente en de gebouweigenaren, werd een aantal sessies ook bijgewoond door onder meer de Rijksbouwmeester en een stedenbouwkundige van het Rijksvastgoedbedrijf. Het meest bepalende gebouw in het gebied is nl van het Rijksvastgoedbedrijf. Vanuit zijn begeleidende rol zag Adri Dorrestein hoe alle partijen hun eigen ideeën en expertise inbrachten. "Naast kennis over woontrends, kun je bijvoorbeeld ook veel leren van ervaringen in andere regio's", legt hij uit. "Ook al heeft iedere gemeente zijn eigen problematiek, eerdere nota's of oplossingen uit andere gebieden kunnen belangrijke inzichten geven. Doordat het Expertteam landelijk werkt en de leden ervan verschillende expertises hebben en echt uit het veld komen, kan het Expertteam gemeenten hier goed bij ondersteunen."

Uiteindelijk bereikten gemeente en gebouweigenaren overeenstemming over een nieuwe gebiedsvisie voor Lelycentre. De gemeenteraad ging daar in het voorjaar van 2018 mee akkoord. Parallel met de wijziging van het bestemmingsplan, werkt de gemeente aan een definitief uitvoeringsplan. Hoewel er zeker nog werk aan de winkel is, is Van Eerde tevreden met wat er samen met de eigenaren bereikt is. "Zeker als ik terugdenk aan de eerste gesprekken. Toen ging het er soms best heftig aan toe." De wrijving die moest worden overwonnen, kwam vooral voort uit historie en persoonlijke verstandhoudingen, denkt Dorrestein. "Daar moet je aandacht aan besteden. Als Expertteam proberen we hierbij vooral de smeerolie te zijn en helpen we de urgentie te benoemen. Vaak komen partijen er dan achter dat ze uiteindelijk dezelfde doelen nastreven."



Praktijkvoorbeeld

Pilot tijdelijke huisvesting van arbeiders

In de gemeente Buren zijn veel ondernemers actief in de groente- en fruitteelt. Op piekmomenten is deze sector afhankelijk van tijdelijke arbeidskrachten uit het buitenland. De huisvesting van deze werknemers is echter niet bij alle bedrijven hetzelfde geregeld. Momenteel werkt Buren met betrokkenen aan een nieuw huisvestingsbeleid. Het Expertteam Woningbouw ondersteunt hen hierbij.

In 2012 is er regionaal beleid gemaakt rondom de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten in de Regio Rivierenland in de Betuwe. Volgens het beleid moeten werknemers voor het eigen bedrijf, op het eigen terrein worden gehuisvest. “Toch zien we in de praktijk dat huisvesting nog op veel andere manieren gebeurt, die niet binnen het bestemmingsplan passen”, zegt Marc van Ooijen, beleidsmedewerker Wonen bij de gemeente Buren.

Ingewikkeld probleem

De huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten is ingewikkelde materie in de Betuwe. Naast de bedrijven zelf richten intermediaire partijen en uitzendbureaus zich hier ook op. Bedrijven en daarmee de kleine gemeentes waar die bedrijven in liggen, kunnen niet zonder extra krachten, zeker in de oogsttijd niet. Daarbij groeit ieder jaar de vraag om nog meer arbeidskrachten te huisvesten. “Maar hoe we dit het beste kunnen oppakken, moet nog beter in beleid worden gegoten”, aldus van Ooijen.

Extra uitdaging

De situatie is extra uitdagend door de grote hoeveelheid mensen en de vooroordelen die het onderwerp arbeidsmigratie met zich meebrengt. Denk aan angst voor overlast door de plaatselijke bevolking.

De gemeente heeft daarom besloten om een pilot te starten. “Voor ons is het een goede casus om te onderzoeken wat we als gemeente kunnen loslaten en bij andere partijen kunnen neerleggen”, zegt van Ooijen. De gemeente heeft daarom de hulp van het expertteam ingeroepen.

Ondersteuning expertteam

Adri Dorrestein is als expert bij de pilot betrokken: “De problemen kunnen wij niet oplossen, maar wel het traject bewaken. We helpen bij de definiëring van de hulpvraag en de probleemstelling. Dat betekent steeds een spiegel voorhouden: is dit wat de gemeente wil? Waar kom je dan op uit? De huidige verkenningfase zal uitwijzen hoe de samenwerking met de stakeholders wordt ingestoken.”

Dorrestein merkt dat in veel casussen nog te vaak de focus ligt op wet- en regelgeving. Er wordt al snel gedacht in het aandragen van oplossingen. “Terwijl de praktijk uitwijst dat je participatiegraad doorslaggevend is voor succes. Ook in dit traject. Het is dus een goede zet van de gemeente Buren om al direct met alle stakeholders om de tafel te willen. Zo creëer je sneller draagvlak. Met alle voordelen van dien. Cruciaal hierbij is wat de stakeholders op zich nemen en welke rol de gemeenteraad wil vervullen”.

Proactief

Van Ooijen is te spreken over de samenwerking met het expertteam. “Het is fijn dat ze hun adviezen niet opleggen of ons het werk uit handen nemen. De experts zitten echt als gesprekspartner aan tafel. Ze denken proactief mee, gaan de discussie aan, adviseren bij externe gesprekken, bewaken de agenda en helpen bij het opstellen van een stappenplan. Dit, zodat we de volgende keer geheel zelf aan de slag kunnen.”

Vooruitblik 2019

In 2018 hebben we naast het bieden van concrete hulp ook veel aandacht geschonken aan het 'zaaien', in 2019 plukken we daar de vruchten van. Op het moment van verschijnen van deze rapportage (eerste kwartaal van 2019) is in totaal reeds 73 keer een beroep gedaan op het expertteam woningbouw.

Dit was in 2018 in totaal 57 maal. Wat opvalt is de tijd die gemeenten nodig hebben om het besluit te nemen om daadwerkelijk samen aan de slag te gaan. Er kunnen maanden zitten tussen een concreet aanbod van het expertteam (naar aanleiding van een vraag van een gemeente) en het overgaan tot een korte samenwerking.

Dit is één van de redenen dat verwacht wordt dat het aantal casussen in 2019 sterk zal toenemen. Daarnaast is het expertteam nu goed bekend bij de doelgroep.

Naast de primaire ondersteuning op concrete locaties zal het team ook doorsnijdend een aantal thema's oppakken. Welke signalen geeft de casuïstiek af? Is er lering te trekken voor de insteek en vervolgaanpak van het Expertteam Woningbouw of zijn er beleidsadviezen te formuleren? Op basis van reeds opgevangen signalen uit de praktijk gaat het team in 2019 in ieder geval aan de slag met de onderwerpen 'realistische planning en maximale realisatie' en 'samenwerking in de keten'.

Uit gesprekken met gemeenten blijkt dat de realisatie van woningbouw vaak achterblijft op de planning van de gemeente. Vanzelfsprekend is 'realistisch plannen en het sturen op een maximale realisatie' daarbij van groot belang. Het expertteam gaat met verschillende gemeenten aan de slag om, naast ondersteuning op concrete locaties, ook te onderzoeken waarom de gemaakte planningen niet volledig tot realisatie komen en hoe dit verbeterd kan



worden. Het doel is om planningen minder vrijblijvend te maken en in vertrouwen met elkaar te werken aan een maximale realisatie van woningbouw binnen de gemeente. Een structureel overleg organiseren tussen gemeenten en bouwpartijen om periodiek de planning en realisatie te bespreken kan hier bijvoorbeeld aan bijdragen.

Het expertteam zal met verschillende gemeenten en ook regio's in gesprek gaan over publiek private samenwerking. Met elkaar in alle openheid de woningbouwopgave en concrete plannen bespreken, maakt dat over eigen belangen heen gekeken kan worden naar het grotere doel.

De woningbouwopgave blijft in 2019 onverminderd groot. Samenwerking in de keten is daarbij essentieel. Samenwerking tussen provincie en gemeenten, maar ook tussen gemeenten en marktpartijen. Het tekort aan passende woningen wordt niet opgelost achter een bureau maar vraagt om creativiteit en samenwerken. Een andere rol voor gemeenten en provincie, het gewenste resultaat voorop stellen. Een cultuurverandering die nu al kan starten door het anders werken aan concrete casussen. Daar zet het Expertteam Woningbouw ook in 2019 vol op in!



Colofon:

Dit is een publicatie van:
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
t +31 (0) 88 042 42 42
e woningbouw@rvo.nl
[www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/
expertteam-woningbouw](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw)

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | maart 2019
Publicatienummer: 119979

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.