



Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

Najaarsrapportage 2022

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Voorwoord	4
1. Inleiding	5
2. Terugblik	7
2.1. Kwantitatief	7
2.1.1. Realisatiecijfers RVVN	7
2.1.2. Flexwoningen	10
2.1.3. De 'bruidsschat': RVVN-data ten behoeve van woondeals en monitoring	10
2.2. Kwalitatief	12
2.2.1. Verdiepende analyse	12
Eindelijk een overeenkomst in Brielle dankzij de Taskforce	13
'Flexwoningen voor iedere spoedzoeker een 100% oplossing'	16
3. Twee jaar Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties	18
3.1. TNW-activiteiten	18
Van stilstand naar intentieovereenkomst in Nieuwegein	20
3.2. TNW-aanbevelingen	21
Waardevolle aanbevelingen en goede intenties in Nuenen	22
4. Vooruitblik: waar een wil is, is een weg	24
Succesvolle woningcorporaties 'in de oplossingstand'	25
Bijlagen	27
A. Opvolging van aanbevelingen	27
1. Stuur op resultaat!	27
2. Zet de beperkte capaciteit optimaal in en vergroot professioneel inzicht	28
3. Onderzoek 'institutionele belemmeringen' en los deze op	30
B. Taakopvatting Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties	32
Vernieuwde taakopvatting Taskforce	33
Monitoring	35
Samenstelling van de Taskforce	35
Onder welke voorwaarden komt de Taskforce in actie?	35



Fotografie: William Moor

Samenvatting

Binnen de bredere ambitie van het Rijk om voor het eind van 2030 tenminste 900.000 nieuwe woningen in Nederland te bouwen, staan gemeenten en woningcorporaties voor de opgave om voor eind 2030 tenminste 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 50.000 woningen in de middenhuur te realiseren. In afspraken met de provincies en in 35 regionale woondeals staat waar en hoe deze aantallen moeten worden gehaald. Corporaties krijgen door de afschaffing van de verhuurderheffing weliswaar een grotere investeringscapaciteit, maar dat wil niet zeggen dat de opgave voor hen nu makkelijk is. De aantallen zijn ambitieus en de omstandigheden op allerlei terreinen uitdagend.

Deze rapportage blikt terug op twee jaar Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW). We presenteren de resultaten die in deze periode zijn behaald en beschrijven welke bijdrage de Taskforce hieraan leverde, hoe aanbevelingen zijn opgepakt en met welke uitkomsten. Ook blikken we vooruit: wat heeft de sociale woningbouw verder nodig en hoe kan de TNW dit ondersteunen?

Terugblik

Ruim 26% van de 150.000 woningen die waren aangemeld voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) zijn bij sluiting van het loket met zekerheid gerealiseerd, blijkt uit cijfers van RVO. De nog openstaande aanvragen zijn deels niet gerealiseerd en deels vermoedelijk wél, maar niet gereed gemeld bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De data die de RVVN-regeling opleverde, maakt het mogelijk om de nog niet gerealiseerde RVVN-woningen en hun locaties te vergelijken met de aantallen en locaties in de regionale woningbouwafspraken, om de betreffende aanvragen verder te concretiseren. Veel voorgenomen plannen lijken namelijk kansrijk om snel te realiseren, omdat deze met een concrete locaties moesten worden aangemeld.

De realisatiecijfers van de RVVN-regeling laten een versnelling zien in de reguliere sociale woningbouw, al blijven de cijfers (ook voor gerealiseerde flexwoningen) achter bij de ambities. Ten behoeve van verdere versnelling deed de Taskforce verdiepend onderzoek naar: 1. locaties, 2. regie en monitoring op regionaal niveau en 3. flexwonen.

Relevante inzichten en lessen uit dit onderzoek zijn:

- Locatiescanners helpen gemeenten en corporaties om geschikte locaties te definiëren en concrete plannen voor deze locaties bespreekbaar te maken.
- Goede onderlinge relaties zijn vaak de sleutel om te komen tot afspraken over (sociale) woningbouw; mediation kan daarbij helpend zijn.
- Lokale en regionale overheden moeten meer bewust gemaakt worden van het instrumentarium waarover zij beschikken om grondposities te verwerven of sociale woningbouw 'af te dwingen'.
- In hoeverre instrumentarium ontbreekt of sprake is van 'marktmacht' op de grondmarkt, moet blijken uit nader onderzoek.
- Flexwoningen dragen bij aan een noodzakelijke en flexibele schil rondom de reguliere woningvoorraad.

Twee jaar Taskforce

Sinds september 2020 identificeerde de Taskforce 95 potentiële versnellingsopgaven. Ook voerde de TNW 62 interventies uit, 41 keer ondersteund door het Expertteam Woningbouw. Tijdens de interventies bleek dat de rol die de TNW aannam – van gesprekspartner en mediator – erg waardevol is. Verder constateerde de Taskforce dat de grootste versnelling in de bouwopgave gerealiseerd kan worden in de besluit- en planvormingsfase: pakweg de eerste zeven jaar van het proces. Naast kennis, ervaring en goede verhoudingen zijn daarvoor praktische en creatieve oplossingen nodig. Aanbevelingen die de Taskforce hiertoe richting het Rijk deed, zijn voor een deel te herkennen in de huidige stelselveranderingen. De opvolging van aanbevelingen op lokaal niveau laat zich lastiger monitoren. Monitoring en operationalisering hiervan verdient doorlopend aandacht. Aanbevelingen waarvoor de Taskforce aandacht blijft vragen zijn:

- Goede monitoring van de voortgang van de woningbouw is onmisbaar; initiatieven op dit vlak moeten snel operationeel en op elkaar afgestemd worden. Monitoring van flexwonen verdient bijzondere aandacht.
- Zoek naar mogelijkheden om beperkte kennis en capaciteit maximaal te delen, ook met marktpartijen. Het onderling delen van informatie zodat alle betrokken partijen weten waar de benodigde kennis en hulpmiddelen te vinden zijn kan helpen versnellen.
- De taken en het samenspel van de verschillende flexpools, expertteams, versnellingsstafels en taskforces moeten verder worden uitgewerkt en vastgelegd.
- Concrete procesafspraken voor institutionele belemmeringen zoals de stikstofproblematiek zijn nog nodig.
- Gezien de huidige economische omstandigheden blijft het organiseren van randvoorwaarden zoals continuïteit en langetermijnperspectief voor het bouwen actueler dan ooit.

Vooruitblik

De Taskforce maakt zich zorgen over de voortgang van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het is daarom zaak dat de overheid, woningcorporaties en marktpartijen zich doorlopend en intensief inspanssen om de aantallen uit de Nationale Prestatieafspraken te behalen. Omdat ondersteuning in de vorm van deskundigheid en diplomatie helpt, blijft de Taskforce zich ook in de komende periode met gevraagd en ongevraagd advies inzetten voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Specifieke onderwerpen die de Taskforce oppakt zijn: betaalbaarheid van nieuwbouw, beschikbaarheid van meer bouwlocaties voor sociale huurwoningen, succesfactoren van woningcorporaties die de laatste jaren relatief veel woningen gebouwd hebben, het optimaliseren van de samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen op basis van principes en succesfactoren van reeds bestaande versnellingsstafels en andere samenwerkingen tussen markt, woningcorporaties en overheid.

Voorwoord

In de vorige rapportage van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) schreef ik dat ik het vertrouwen had dat we de achterstand in de sociale woningbouw zouden gaan inlopen. Tenminste, als we zouden gaan inzien dat we de woningnood als crisis moeten behandelen. En dat het inlopen van de achterstand zou vragen om een lange adem. We sloten de vorige rapportage daarom af met een oproep tot herwaardering van de volkshuisvesting als maatschappelijke prioriteit. En tot herpositionering van de corporatiesector. De Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting die in voorbereiding is, dragen bij aan deze herwaardering en herpositionering. Inmiddels hebben overheden en corporaties afgesproken om in de komende jaren 300.000 nieuwe sociale huur- en middenhuurwoningen te bouwen. Daarmee gloort er hoop voor de vele woningzoekenden in Nederland.

De ervaring met de woningen waarvoor corporaties vermindering op de verhuurderheffing hadden aangevraagd, leert echter dat de woningen er met alleen een afspraak over aantallen nog niet staan. Want ondanks het feit dat de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in 2022 significant meer investeringsverklaringen heeft afgegeven voor gerealiseerde corporatiewoningen dan in 2021, blijft het afgesproken aantal (150.000) vooralsnog uit beeld. Naast een heffingskorting is er blijkbaar meer nodig om corporaties sneller betaalbare woningen te laten bouwen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om locaties waar sociale huurwoningen gebouwd mogen worden, betere samenwerking en efficiëntere inzet van de beperkte capaciteit, kortere procedures, regels die niet vertragen of instrumenten die juist helpen versnellen.

Sinds de vorige rapportage zijn de marktomstandigheden verslechterd. De rente en bouwkosten zijn gestegen. Beleggers worden terughoudend waardoor bouwprojecten worden uit- of afgesteld. Dit raakt ook de bouw van corporatiewoningen, omdat deze vaak onderdeel zijn van gemengde projecten. We moeten daarom alles op alles zetten om de nieuwbouw niet te laten stagneren of krimpen; daarvoor is de woningnood te groot. En lopen we het risico dat de capaciteit van de bouwsector ook krimpt, wat leidt tot een nóg groter woningtekort.

Tot 2012 waren woningcorporaties de stabiele factor om, ook in tijden van crisis, woningen te blijven bouwen. Die stabiele factor moeten ze weer worden én blijven. De corporaties die de laatste jaren, ondanks de verhuurderheffing, verhoudingsgewijs veel gebouwd hebben, laten dat zien. En waar een wil is, is een weg. De versnelling in de realisatie van flexwoningen sinds afgelopen zomer toont aan dat dit kan, mits we de urgentie voelen en het instrumentarium dat beschikbaar is goed gebruiken.

Een lange adem blijft echter nodig. De Taskforce blijft beschikbaar om corporaties en gemeenten bij te staan in deze woningbouwopgave. En we zullen op basis van deze praktijkervaringen de corporaties, gemeenten, provincies en het Rijk en hun koepelorganisaties van advies blijven voorzien.

Staf Depla

Voorzitter Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties



Fotografie: Herman Zonderland

1. Inleiding

In het afgelopen jaar zijn er belangrijke afspraken gemaakt en is er beleid in ontwikkeling die de ambitie om tot en met 2030 900.000 nieuwe woningen in Nederland te realiseren moeten waar maken. In de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, de Woonbond, de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in juni 2022 is vastgelegd voor welk deel van de nieuwbouw woningcorporaties verantwoordelijk zijn: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 50.000 woningen in de middenhuur.¹ Een belangrijke volgende stap waren de wederkerige afspraken tussen het Rijk en de provincies, die op 13 oktober 2022 zijn getekend. Daarin is vastgelegd hoeveel woningen er per provincie gebouwd zullen worden om bij te dragen aan de nationale ambities en provinciale behoefte. De inzet is om ruim 900.000 nieuwe woningen te bouwen tot en met 2030.² Aan de doorvertaling van deze afspraken op regionale schaal is sindsdien hard gewerkt. De details van deze afspraken – gevat in 35 regionale woondeals – geven helderheid over de aantallen en locaties van nieuw te bouwen sociale huurwoningen in deze regio's. Aan de betrokken overheden, corporaties en marktpartijen de taak om deze samen uit te voeren en de woningen te realiseren.

De vergrote investeringscapaciteit die corporaties vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 voor nieuwbouw kunnen aanspreken (geschat op € 1,7 miljard) levert een belangrijke bijdrage aan de genoemde doelstellingen. Dat het ondanks deze bijdrage geen gemakkelijke opgave wordt, is duidelijk. De minister voor VRO spreekt in de Staat van de Volkshuisvesting over een 'kenterend tij'³: stijgende rentes en hogere energie- en materiaalkosten zorgen ervoor dat het bouwen van woningen duurder wordt. De haalbaarheid van projecten waarin sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd, staat onder druk. Capaciteit – mensen, materialen, kennis en kunde – én locaties zijn nog steeds schaars, terwijl de belastingdruk voor corporaties hoog blijft (vennootschapsbelasting, ATAD) en voor 2023 ook onzeker is.⁴

1 Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>

2 Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

3 Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/16/staat-van-de-volkshuisvesting-2022--grote-opgaven-in-kenterend-tij>

4 Bron: <https://aedes.nl/financieel-stelsel/aedes-opzeggen-overeenkomsten-door-belastingdienst-mag-geen-onzekerheid-creeren>

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) ziet ook dat het bouwen van woningen niet vanzelf gaat. In de afspraken die in 2020 de basis vormden voor de oprichting van de Taskforce staat dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), VNG en Aedes met een gezamenlijke aanpak wilden bereiken dat “in de komende twee jaar (2021 en 2022, red.) de bouw van 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw te versnellen naar 25.000 woningen per jaar, en er 10.000 flexwoningen worden gebouwd”.⁵ Op 1 oktober 2022 sloot het loket van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) en werd duidelijk dat er via deze regeling ongeveer 40.000 nieuwe sociale huurwoningen in het goedkoopste huursegment zijn opgeleverd. Dat aantal stemt positief, maar het is overduidelijk dat de afgesproken groei in de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen niet gehaald is.

Nu de ambities nog hoger liggen, hebben overheden, corporaties en marktpartijen volgens de Taskforce een stevige uitdaging om het samen anders, beter en sneller te doen. De Taskforce heeft in de afgelopen twee jaar getracht hier een bijdrage aan te leveren. Een groot aantal corporaties en gemeenten is geholpen met het aanpakken van vertraging en het zoeken naar versnellingsmogelijkheden. Ook is het goed om te zien hoe aanbevelingen die de Taskforce heeft gedaan – op basis van signalen uit de praktijk – zijn overgenomen op verschillende overheidsniveaus.

De Taskforce maakt daarom nu, begin 2023, de balans op. In deze derde rapportage blikken we terug op de activiteiten in de afgelopen jaren. In de volgende hoofdstukken gaan we in op resultaten van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) en Regeling Vermindering Verhuurderheffing Tijdelijke woningen (RVVT) die in 2022 werden afgesloten. Ook besteden we aandacht aan het veldwerk van de Taskforce bij corporaties en gemeenten: wat heeft de Taskforce daar daadwerkelijk kunnen bijdragen? En hoe kijken de partners aan tegen de inzet van de Taskforce? Ook beschrijven we hoe onze aanbevelingen zijn opgepakt en tot welke resultaten dit heeft geleid. Tot slot kijken we vooruit: de Taskforce is nog niet klaar en heeft een taakopvatting voor de komende periode vastgesteld. Wat houdt deze taakopvatting in en hoe krijgt die praktisch vorm?

5 Bron: Najaarsrapportage Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties 2021, bijlage 6.1, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/10/31/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties--najaarsrapportage-2021>



2. Terugblik

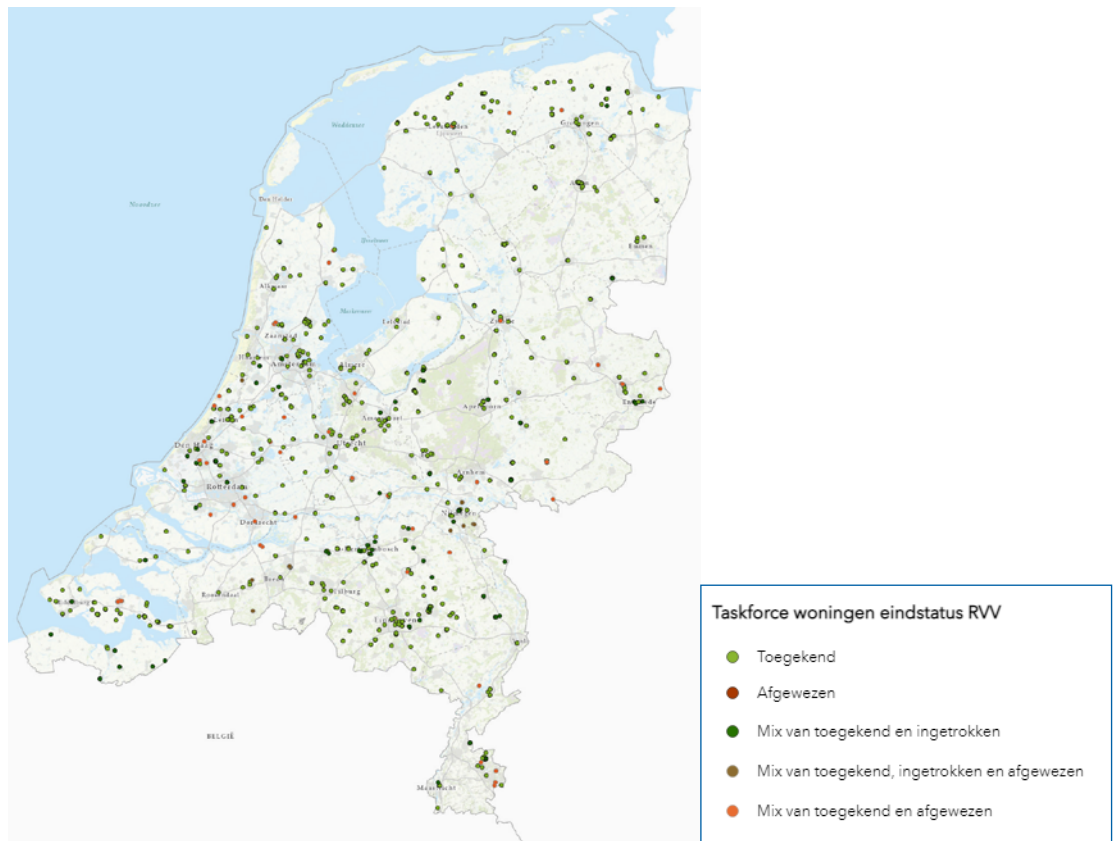
2.1. Kwantitatief

2.1.1. Realisatiecijfers RVVN

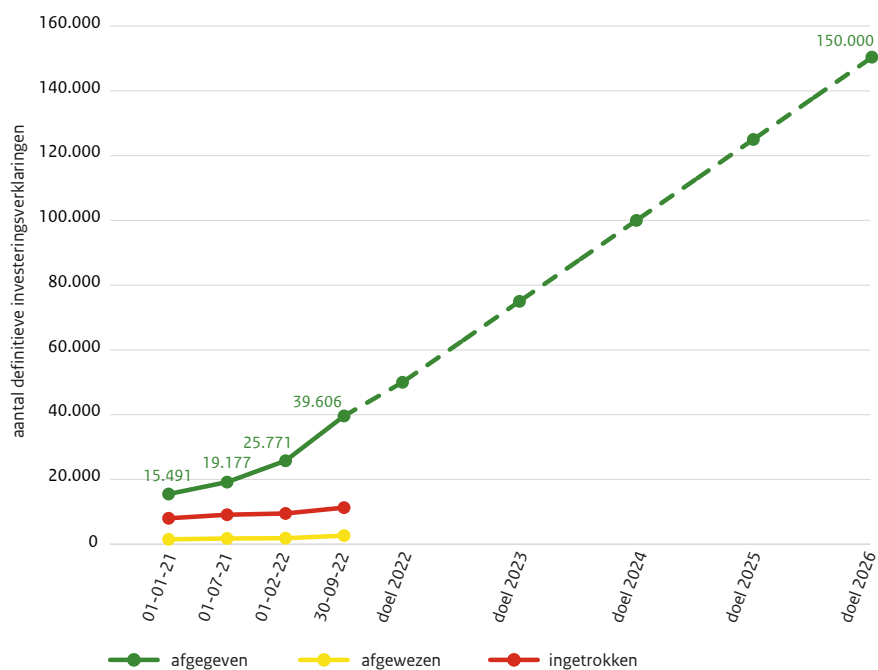
Woningcorporaties die gebruik wilden maken van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing Nieuwbouw (RVVN), konden in 2017 en 2020 bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een voorlopige investeringsverklaring (VIV) aanvragen voor sociale huurwoningen die ze gingen bouwen. In verband met de afschaffing van de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023) konden corporaties die beschikten over VIV's tot 1 oktober 2022 gerealiseerde woningen bij RVO gereed melden en een definitieve investeringsverklaring (DIV) aanvragen. Een definitieve investeringsverklaring wordt door RVO verstrekt wanneer de gerealiseerde woning aan de gestelde voorwaarden voldoet, waaronder een maximale aanvangshuur tot de eerste aftoppingsgrens (in 2022: € 633,25 per maand). Bij een positieve beoordeling krijgen woningcorporaties de DIV die zij kunnen gebruiken voor de aangifte bij de Belastingdienst.

De door RVO gevoerde administratie van de RVVN geeft onder meer inzicht in het aantal woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens dat door woningcorporaties is gerealiseerd sinds de start van de RVVN-regeling in 2017. Ook maakt de RVO-administratie inzichtelijk waar deze woningen zijn gebouwd (figuur 1). In figuur 2 is te zien dat tot en met het derde kwartaal van 2022 DIV's zijn afgegeven voor 39.606 nieuwbouwwoningen. Dit is de eindstand van de RVVN-regeling. In werkelijkheid zijn er méér woningen gebouwd. Tussen 1 januari 2021 en eind september 2022 zijn er namelijk ruim 1.000 aanvragen voor een DIV afgewezen. De voornaamste reden voor een afwijzing is dat de gerealiseerde huurwoningen niet onder de eerste aftoppingsgrens worden verhuurd.

Figuur 1: locatie van toegekende DIV's in Nederland, inclusief deels toegekende projecten (screenshot GIS viewer Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties)

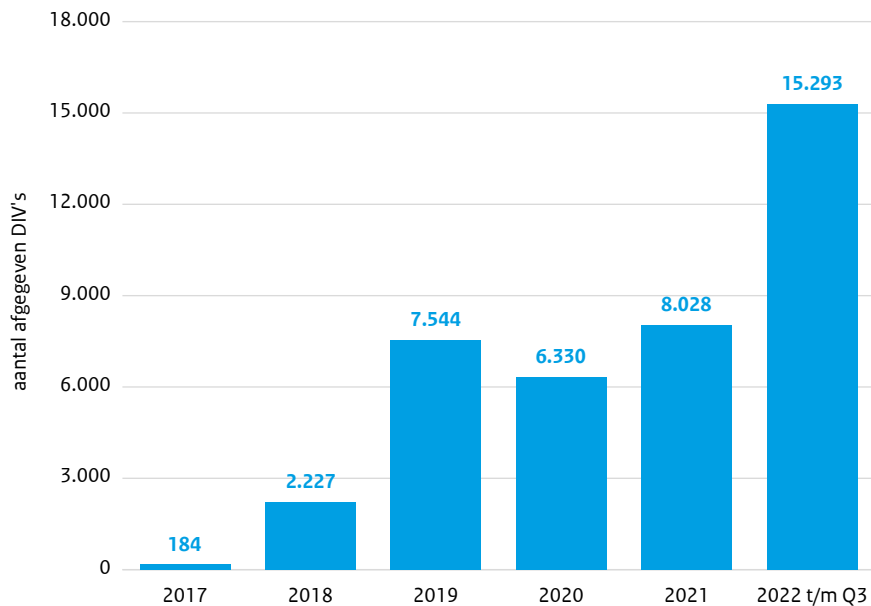


Figuur 2: RVVN-voortgangscijfers (t/m september 2022)

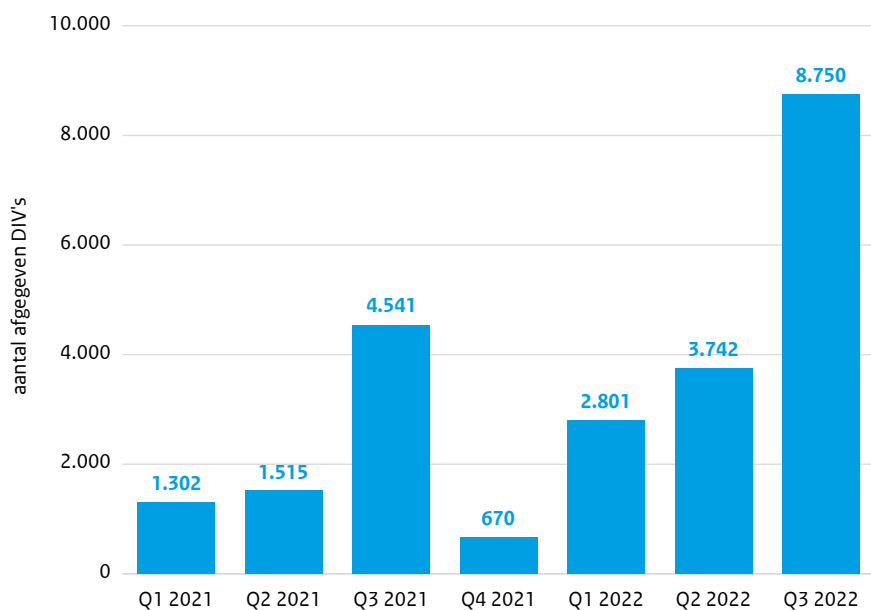


Uitgesplitst naar jaar van toekenning blijkt dat RVO in de eerste drie kwartalen van 2022 (tot en met 30 september 2022) 15.293 DIV's voor gerealiseerde nieuwbouwwoningen aan corporaties heeft verstrekt. Vergeleken met 2021 is dat bijna een verdubbeling: er zijn in negen maanden 7.265 meer DIV's afgegeven dan in het hele jaar 2021 (figuur 3). Een verdere uitsplitsing van de aantallen afgegeven DIV's per kwartaal in de jaren 2021 en 2022 toont eenzelfde toename (figuur 4).

Figuur 3: aantal afgegeven definitieve investeringsverklaringen, per jaar vanaf 2018



Figuur 4: aantal afgegeven definitieve investeringsverklaringen, per kwartaal vanaf Q1 2021



Zoals in de vorige rapportage is aangegeven, wordt de piek in het aantal afgegeven DIV's in het derde kwartaal verklaard door het feit dat woningcorporaties uiterlijk 30 september aangifte moeten doen bij de Belastingdienst. Dat effect is ook in de kwartaalcijfers van 2022 herkenbaar. De duidelijke stijging van het aantal afgegeven DIV's in Q3 van 2022 ten opzichte van Q3 van 2021 valt wellicht ook deels te verklaren door het feit dat met het afschaffen

van de verhuurderheffing per 2023 ook de mogelijkheid om gebruik te maken van de vermindering op de verhuurderheffing vervalt. Het jaar 2022 was het laatste jaar voor woningcorporaties om DIV's bij RVO aan te vragen, en er ontstond een prikkel om in 2022 ook nog niet eerder gereed gemelde woningen alsnog gereed te melden.

Ondanks de zichtbare stijging in het aantal afgegeven DIV's is niet met zekerheid te zeggen of deze toegekende investeringsverklaringen ook recent (eind 2021 en in 2022) gerealiseerde sociale huurwoningen vertegenwoordigen. Sowieso zou de groei ten opzichte van 2021 niet voldoende zijn: niet om de in de bestuurlijke afspraken nagestreefde gemiddelde productie van 25.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te halen en niet om de gewenste 150.000 nieuwbouwwoningen in 2025 gerealiseerd te hebben. Het gewenste tempo in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen wordt dus nog niet gehaald.

Wel valt op dat van alle corporatiewoningen die in 2021 werden opgeleverd (17.168 woningen) er ongeveer 65% (12.494 woningen) een huur tot aan de eerste aftoppingsgrens hebben.⁶ Dat is een substantieel aandeel aan woningen die voor de laagste inkomensgroepen beschikbaar zijn gekomen, maar of deze woningen gebouwd zijn met heffingskorting valt op basis van de beschikbare informatie niet te concluderen.

2.1.2. Flexwoningen

In 2020 spraken het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Aedes en de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) ook naar elkaar uit zich in te zullen spannen om in 2021 en 2022 10.000 flexwoningen te realiseren. De vrijstelling op de verhuurderheffing voor tijdelijke en flexibele woningen – RVV Tijdelijke woningen (RVVT) – bood corporaties fiscaal voordeel bij het realiseren van tijdelijke sociale huurwoningen. Met deze vrijstelling hoeft een corporatie voor maximaal 15 jaar geen verhuurderheffing te betalen voor de gerealiseerde tijdelijke woningen. Corporaties konden deze vrijstelling bij RVO aanvragen na realisatie. Nu de verhuurderheffing is afgeschaft is ook deze regeling gestopt. De nu gesloten RVVT-administratie maakt duidelijk dat voor 1.279 woningen een zogeheten 'vrijstellingsbeschikking' is afgegeven. Volgens de voorwaarden van de regeling konden corporaties aanvragen voor vrijstelling indienen voor tijdelijke woningen die in 2020 of 2021 werden gerealiseerd: dit betekent dat het aantal woningen met een vrijstellingsbeschikking slechts een fractie van de gestelde ambitie is.

Begin december 2022 stelde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) daarentegen dat de "verwachting is dat er in heel 2022 een kleine 5.000 flexwoningen gerealiseerd zullen zijn."⁷ Volgens het Expertisecentrum Flexwonen, dat de cijfers aanleverde, is dat ruim meer dan de productie van 2021, toen in totaal 3.419 flexwoningen werden toegevoegd.⁸ Alhoewel niet gegarandeerd kan worden dat dit beeld 100% compleet is, geven deze cijfers een positiever beeld dan de cijfers uit de RVVT-administratie van RVO.

2.1.3. De 'bruidsschat': RVVN-data ten behoeve van woondeals en monitoring

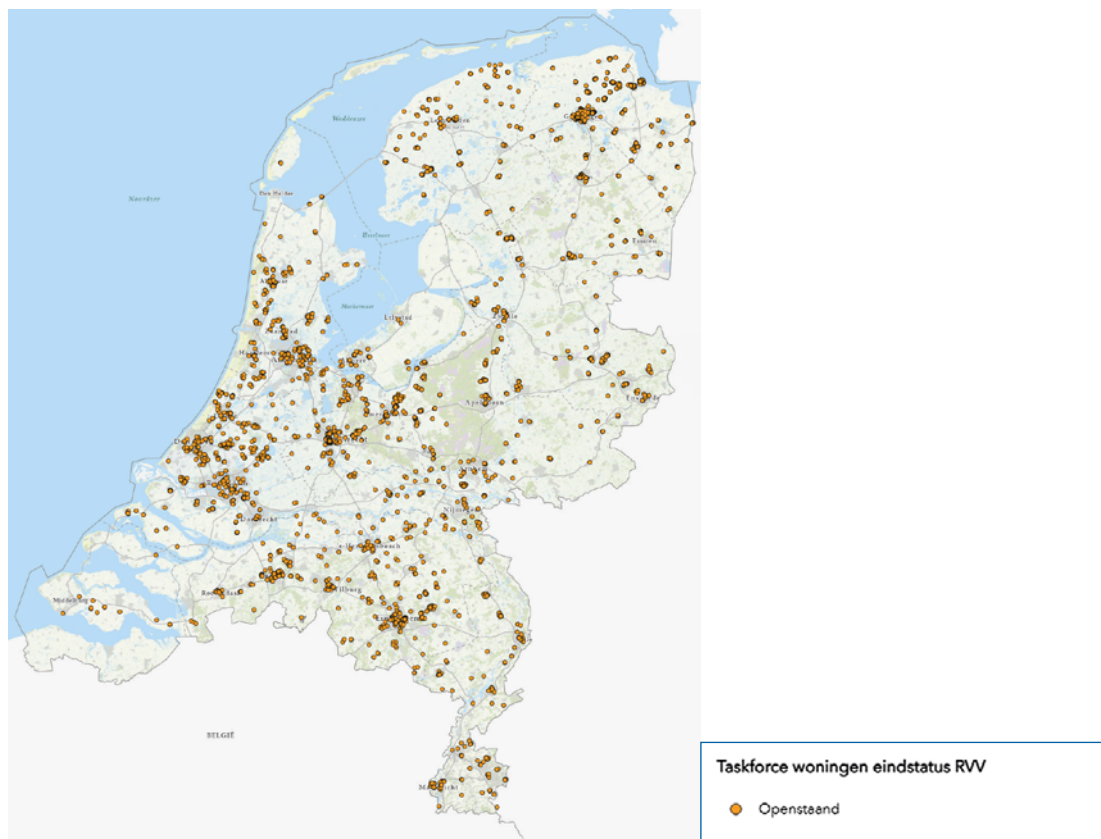
Van de 150.000 woningen die waren aangemeld voor de RVVN-regeling zijn er bij sluiting van het loket bijna 40.000 met zekerheid gerealiseerd. Op 1 oktober 2022 stonden er daarmee nog grofweg 110.000 aanvragen open. Dat zijn woningen waarvoor in 2017 en 2020 concrete investerings- en bouwplannen zijn ingediend bij RVO. Corporaties moesten per aanvraag aangegeven op welke locatie de woning zou worden gerealiseerd en ook een bouwvergunning of een voorlopige instemming van de gemeente (bevoegd gezag) voor realisatie van de woning op die locatie indienen. Een klein deel van de 110.000 openstaande aanvragen is ingetrokken of afgewezen. Ook is een deel van de woningen waarschijnlijk inmiddels gerealiseerd maar nooit gereed gemeld bij RVO. Desalniettemin zijn er nog steeds veel concreet voorgenomen plannen voor de realisatie van sociale huurwoningen die al gekoppeld zijn aan specifieke locaties. Daarmee zijn ze kansrijk om snel te realiseren. Onderstaande figuur 5 geeft een globaal overzicht van deze locaties.

6 Bron: Aedes Benchmark 24 november 2022.

7 Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/documenten/brieven/2022/12/06/kamerbrief-over-financiele-herplaatsingsgarantie-voor-versnelling-tijdelijke-huisvesting>

8 De genoemde aantallen komen voort uit onderzoek van het Expertisecentrum en zijn gebaseerd op meldingen bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH), publicaties in media, het scannen van websites van bouwers, opdrachtgevers en gemeenten en waar mogelijk het doen van navraag bij betrokkenen.

Figuur 5: locatie van openstaande VIV's in Nederland (screenshot GIS viewer Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties)



In het licht van de bouwafspraken die afgelopen jaar op nationaal en provinciaal niveau gemaakt zijn en die vertaald worden in regionale woondeals, biedt de data die RVO heeft verzameld tijdens het beheer van de RVVN-regeling waardevolle informatie. RVO heeft op gemeentelijk en regioniveau (via de woondeals) goed zicht op de nog openstaande RVVN-aanvragen en de daarbij voorgenomen bouwlocatie. Deze informatie ('de bruidsschat') kan worden vergeleken met de aantallen en locaties die opgenomen zijn in de woningbouwafspraken. Dat is een basis om lokaal en regionaal gezamenlijk de opgave voor sociale huurwoningen te definiëren, te concretiseren en de voortgang van realisatie te monitoren. Bovenal kunnen woningcorporaties en gemeenten samen kijken of er in ieder geval voor realisatie van deze woningen versnelling mogelijk is, en vertraging of afstel kan worden voorkomen.

De Taskforce en RVO bieden het overzicht met deze nog openstaande RVVN-aanvragen (zie figuur 6) aan het Rijk, provincies en gemeenten aan. Op het moment van publicatie van deze rapportage zal een aantal van de 103.623 woningen waarvoor de VIV nog openstaat inmiddels al opgeleverd zijn, waardoor het aantal potentieel nog te realiseren woningen enigszins lager zal zijn.

Figuur 6: overzicht definitieve cijfers RVVN-regeling per categorie per provincie (peildatum 1 oktober 2022)

	afgegeven DIV's	openstaande VIV's
Groningen	1.799	6.756
Friesland	1.886	2.653
Drenthe	1.319	3.215
Overijssel	2.017	4.839
Flevoland	1.988	4.336
Gelderland	4.243	8.406
Utrecht	3.235	10.274
Noord-Holland	9.219	21.508
Zuid-Holland	4.632	22.611
Zeeland	716	167
Noord-Brabant	7.494	14.616
Limburg	1.058	4.242
Totaal	39.606	103.623

2.2. Kwalitatief

2.2.1. Verdiepende analyse

In de Voorjaarsrapportage kondigde de Taskforce aan op drie onderwerpen verdiepend onderzoek te gaan doen en de conclusies met aanbevelingen in deze Najaarsrapportage te presenteren. Het ging daarbij om de volgende thema's:

- verdeling en beschikbaarheid van bouwlocaties;
- mogelijkheden en uitdagingen van regie op regionaal niveau, inclusief monitoring;
- praktijk en meerwaarde van flexwoningen.

Voor dit onderzoek werden vijf verdiepingscasussen ingezet, aangevuld met ervaringen uit andere interventies en publicaties. De verdieping levert lessen op die gemeenten, corporaties en provincies helpen om effectief samen op te trekken en te bouwen.

Verdeling en beschikbaarheid van bouwlocaties

Het onderwerp 'locaties' blijkt voor vrijwel alle partijen een relevant of zelfs beladen onderwerp. In de praktijk blijkt het voor gemeenten en corporaties lastig om voldoende grondposities te verwerven voor sociale woningbouw, omdat veel potentiële locaties in eigendom zijn van andere partijen. Twee derde van de woningcorporaties geeft aan over te weinig grond te beschikken om nieuwbouwwoningen te realiseren.⁹ De Taskforce constateerde dat gemeenten en corporaties moeite hebben met het verwerven van locaties vanwege hoge grondprijzen en grondeigenaren niet altijd openstaan voor (gedeeltelijke) sociale woningbouw op locaties die zij bezitten.

Locatiescanners, waarmee op basis van geografische informatie en filters een gebied kan worden gescand, kunnen gemeenten en woningcorporaties helpen om toch potentiële bouwlocaties te identificeren. Of eerst het gesprek te hebben over wat een geschikte bouwlocatie is. Als men in gezamenlijkheid vragen beantwoordt als "Wat verstaan we onder een geschikte bouwlocatie?" en "Zijn we bereid om niet alleen bouwrijpe grond als optie te overwegen?", blijken er vaak veel meer locaties denkbaar te zijn dan in eerste instantie werd aangenomen. De inzichten die zo'n scan oplevert kunnen de zoektocht naar bouwlocaties vergemakkelijken, maar vanzelfsprekend blijft de uitdaging om tot overeenstemming te komen met de eigenaar en het eens te worden over een planning en een prijs.

⁹ Bron: <https://aedes.nl/media/document/corporatiemonitor-grondbeleid-2022>

Het is het zaak om de resultaten van zo'n locatiescan niet in een lade te laten liggen maar op basis hiervan onder deskundige begeleiding een proces te starten om te komen tot afspraken. Gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars en andere partijen communiceren vaak niet op dezelfde 'golflengte', omdat zij verschillende belangen en standpunten hebben. Goede onderlinge relaties zijn dan de sleutel tot wederzijdse bereidheid om te komen tot afspraken. Hiertoe moeten de betrokken partijen elkaars 'taal' leren verstaan en spreken. Goede afstemming helpt om onbegrip en wantrouwen te verkleinen.

Als het niet lukt om met grondeigenaren tot overeenstemming te komen, is het goed dat gemeenten zich bewust zijn van het beschikbare instrumentarium om dit te veranderen. Denk aan de Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening, de Regeling plankosten exploitatieplan en bestemmingsplannen. De Taskforce ziet dat dit instrumentarium nog onvoldoende wordt ingezet, waardoor potentiële locaties jarenlang braak blijven liggen en gemeenten in de positie raken waarin zij zich klemgezet voelen door grondeigenaren. Daarom is het nodig verdere bewustwording te stimuleren – met name bij de verantwoordelijke wethouders – ten aanzien het beschikbare instrumentarium en de mogelijkheden die dit biedt.

De beschikbaarheid van grond, en het instrumentarium om die grond inzetbaar te maken voor woningbouwdoel-einden, zijn belangrijke randvoorwaarden om te kunnen bouwen. De mate waarin 'in de gereedheidskist' nog instrumenten ontbreken en of er sprake is van 'marktmacht' op de grondmarkt (grond in bezit van marktpartijen waarop wel mag maar niet wordt gebouwd) is onderwerp van onderzoek.¹⁰ De minister voor VRO heeft aangekondigd het eerste kwartaal van 2023 een brief over deze onderwerpen naar de Tweede Kamer te zullen sturen.¹¹

Eindelijk een overeenkomst in Brielle dankzij de Taskforce

In het Zuid-Hollandse Brielle werd de Taskforce rond Kerst 2021 ingeschakeld vanwege een impasse in de bouwopgave. Ondanks een helder doel van 800 nieuwe woningen – waarvan 240 sociale huurwoningen – op de geschikte bouwlocatie 'Oude Goote', liep de ontwikkeling vast. De driehoek van gemeente Brielle, woningcorporatie Ressor Wonen en de ontwikkelcombinatie BDP-Roosdom Tjhuis slaagde er niet in gezamenlijk de onderlinge verschillen in belangen en verwachtingen te overbruggen. Daarom riep de gemeente de hulp van Taskforce in. Met succes. Wouter van Drie, hoofd Gebiedsontwikkeling van projectontwikkelaar Roosdom Tjhuis, legt uit waarom de Taskforce hem verraste. "De Taskforce nam daadwerkelijk ieders belang serieus."

Het plan voor woningbouw in Brielle ligt er al enige tijd voordat de Taskforce wordt ingeschakeld. Het gebied Oude Goote heeft aanvankelijk drie eigenaren: de gemeente Brielle, ontwikkelaar BPD en ontwikkelaar Roosdom Tjhuis, allebei actief in gebiedsontwikkeling. In samenspraak besluiten de partijen om de ontwikkelcombinatie BPD-Roosdom Tjhuis (BPD-RoTij) verantwoordelijk te maken voor de gebiedsontwikkeling en realisatie van 800 woningen.

30% sociale huurwoningen

Ondertussen spreekt de gemeente Brielle af met woningcorporatie Ressor Wonen dat 30% van de bouwopgave zal bestaan uit sociale huurwoningen, zonder BPD-RoTij mee te nemen in dit proces. Gebrek aan open communicatie tussen de betrokken partijen over toekenning van een belangrijke RVVN-bijdrage en bijbehorende deadline, zorgt voor verdere spanning en ontevredenheid tussen de partijen. De realisatie van Oude Goote komt in gevaar. Als BPD-RoTij met de gemeente afsprekt dat zij met Ressor Wonen tot *turnkey*-afspraken zal komen, roept de gemeente de hulp van de Taskforce in. Zo kan ze door hen worden ondersteund in het invullen van die inspanningsverplichting.

¹⁰ Bron: <https://www.acm.nl/nl/organisatie/missie-en-strategie/onze-agenda/acm-agenda-2022-2023/woningmarkt>

¹¹ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/16/kamerbrief-over-aanbieding-staat-van-de-volkshuisvesting> (16 december 2022)

Onafhankelijke interventie

Wouter van Drie schetst het traject, dat ervoor moest zorgen dat de impasse in de driehoekssamenwerking werd doorbroken. De kennismaking was, vanwege de nasleep van de coronapandemie, online. Door het contrast met fysieke bijeenkomsten die na de kennismaking volgden, werd voor Van Drie extra duidelijk hoe waardevol deze waren. “Bij dit soort beladen gesprekken is het belangrijk om de sfeer te kunnen proeven. Ik merkte dat alle partijen met een constructieve houding aan tafel zaten, dat was erg prettig.”

De Taskforce vervulde zijn onafhankelijke rol op een uitstekende manier, maakt Van Drie duidelijk. “De experts van de Taskforce hielden zich inhoudelijk afzijdig, maar gingen wel één-op-één het gesprek aan op momenten dat het knelde.” Dat is precies de rol van de Taskforce, benadrukt hij: “Het gaat om het in kaart brengen van alle belangen die spelen, zonder bemoeienis met de inhoud van de plannen. En om het even zwaar laten wegen van de belangen van iedere partij, ongeacht het domein waarin de speler actief is. Een soort mediatorrol dus.”

Zeggen wat niet haalbaar is

Van Drie: “Bij onhaalbare eisen of onrealistische verzoeken wees de Taskforce de betreffende partij terecht. Ook wanneer dit de gemeente was.” Dat vond Van Drie bewonderenswaardig, omdat de gemeente en de Taskforce allebei uit het publieke domein komen. “Marktpartijen staan toch vaak 1-0 achter vanwege hun commerciële belang, hoewel wij ook niet weglopen van onze plicht om wonen betaalbaar te maken. Het is dan erg fijn als een overheidsinstantie tegen een ambtenaar durft te zeggen wat er niet haalbaar is.”

“Daarnaast is het landelijke netwerk van de Taskforce van grote meerwaarde. Bij ambtelijke obstakels kan de Taskforce zijn connecties inzetten om het op te lossen.” Een derde waardevolle rol die de Taskforce speelde in Brielle was die van deskundige. “We kunnen de gemaakte afspraken beter verantwoorden naar elkaar en naar andere partijen als de experts van de Taskforce erachter staan”, zegt Van Drie.

Versnelling

De relatie tussen de drie spelers werd beter met behulp van de Taskforce. Daarnaast werd de verhuurderheffing afgeschaft, wat de druk op snelle realisatie verminderde en waardoor het onderlinge contact ontspande. Nog steeds stuurt de gemeente Brielle op een versnelling van de bouwplannen voor Oude Goote, maar nu staan de neuzen dezelfde kant op. En dat zorgt direct voor resultaat: recent werd een intentieovereenkomst getekend. Van Drie: “De Taskforce heeft in Brielle echt gezorgd voor versnelling.”

Mogelijkheden en uitdagingen van regie op regionaal niveau, inclusief monitoring.

De Taskforce constateerde in de eerste helft van 2022 dat er in het veld vragen leven over de wijze waarop de (wederkerige en afdwingbare) regionale prestatieafspraken moeten worden gemaakt. Alsook hoe deze zich verhouden tot het register, het beschikbare instrumentarium en de eventuele escalatiemogelijkheden. Sinds de Voorjaarsrapportage volgen de beleidsveranderingen en -uitwerkingen elkaar in hoog tempo op en zijn er op nationaal en provinciaal niveau afspraken gemaakt tussen overheden over de woningbouwambities. Momenteel worden de aantallen en afspraken verder geconcretiseerd in de vorm van 35 regionale woondeals die samen ‘landsdekkend’ zijn.

In de woondeals spreken overheden concreet met elkaar af waar gebouwd wordt en wat het aandeel betaalbare woningen daarbij is. Aan het eind van het eerste kwartaal van 2023 moeten die woondeals getekend zijn en moet helder zijn welke aantallen, typen woningen en welke projecten wanneer gerealiseerd worden. Ook bevatten de deals kritische succesfactoren (randvoorwaarden) die op een hoger niveau ingevuld moeten worden om de nieuwbouw te garanderen in het kader van wederkerigheid.

De Taskforce verwacht dat er nog een concretiseringslag van de afgesproken aantallen nodig is wanneer de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties (conform de Woningwet) worden gemaakt. Deze moeten in lijn worden gebracht met de Nationale Prestatieafspraken, de bestuurlijke afspraken met de provincies en de regionale woondeals. Dit is naar de mening van de Taskforce een kritieke stap als het gaat om de haalbaarheid van de toch al ambitieuze afgesproken aantallen. Zo bleek uit de verdiepingscasussen van de Taskforce dat in sommige regio's voor veel van de nieuw te bouwen woningen die in de nationale en provinciale afspraken

meegelid zijn, nog geen locatie is gevonden. De Taskforce blijft dit proces volgen en waar nodig ondersteunen. Zoals in hoofdstuk 2.1.3 aangegeven, biedt de RVV-administratie een goed zicht op in potentie nog te bouwen sociale huurwoningen en de daarbij voorgenomen bouwlocaties. Betrokken partijen kunnen deze informatie vergelijken met de aantallen en locaties uit de regionale en lokale afspraken en op basis daarvan versnellingsmogelijkheden identificeren.

De rol van corporaties en marktpartijen bij de woondeals is niet overal gelijk vormgegeven. Bij de woondeals in de provincie Drenthe hebben de betrokken corporaties een steunbetuiging ondertekend.¹² Een intensieve betrokkenheid van woningcorporaties aan de woondealtafel is wel aan te raden, zodat sociale woningbouwprojecten in het vizier komen en blijven en niet onder op de stapel terechtkomen. De concept-definitie van sociale huur zoals die in de in voorbereiding zijnde Wet versterken regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt opgenomen¹³ helpt om misverstanden over wat als een sociale huurwoning kan worden aangemerkt te voorkomen. In deze wet wordt verder onder meer de verbreding van het mandaat van Adviescommissie Geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet opgenomen als 'escalatiemiddel'.¹⁴

De woondeals hebben naast het vastleggen van afspraken ook een rol in de monitoring van de voortgang van de nieuwbouw. Om voortgang te kunnen aanjagen moet voortgangdata tijdig beschikbaar zijn. Momenteel werken het ministerie van BZK, VNG en het Interprovinciaal Overleg (IPO) aan een landelijke Monitor Voortgang Woningbouw met eenduidige definities en een basisset plancapaciteitsgegevens, die gevoed wordt vanuit provinciale monitors. Ook wordt onderzocht hoe realisatiecijfers uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) hieraan kunnen worden gekoppeld. Het is nog niet duidelijk wanneer de landelijke monitor operationeel is.

Praktijk en meerwaarde van flexwoningen

De Taskforce vroeg zich in de vorige rapportage af in welke situaties flexwoningen uitkomst bieden en wat ervoor nodig is om er optimaal gebruik van te maken. Corporaties gaven aan dat het lastig of zelfs onmogelijk was om de businesscase rond te rekenen, vanwege de kortere exploitatietijd. Gemeenten liepen aan tegen capaciteitstekorten als het ging om vergunningverlening. De aantallen tijdelijke woningen die met RVVT-ondersteuning zijn gerealiseerd, zijn beperkt. Toch lijken de kansen voor flexwoningen in korte tijd te zijn gekeerd. Met de komst van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH) in het voorjaar van 2022 en de maatregelen die sindsdien ontwikkeld zijn om tijdelijke woonvormen verder te stimuleren, is de verwachting dat de flexibele schil van de woningvoorraad in de komende jaren verder groeit.

De TVTH ondersteunt in samenwerking met het Expertteam Woningbouw gemeenten en andere betrokken partijen bij concrete projecten. Tegelijkertijd is er € 88 miljoen uitgekeerd aan gemeenten voor projecten van flex- en transformatiewoningen, goed voor minstens 8.300 woningen voor Oekraïense ontheemden, statushouders en andere spoedzoekers. Ook zijn de contouren van de financiële herplaatsingsgarantie¹⁵ gepubliceerd, die risico's voor investeerders in 'flexwoningprojecten' moeten verkleinen. Kennis die wordt opgedaan door het ondersteunen van projecten, bijvoorbeeld ten aanzien van staatssteun, wordt inzichtelijk gemaakt in een toolbox¹⁶ die gemeenten en corporaties kunnen raadplegen bij vragen rond de bouw van flexwoningen.

¹² Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/23/kamerbrief-tk-over-eerste-woondeals-gesloten>

¹³ Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) beoogt overheden meer regie te geven over volkshuisvestingsbeleid. In de Wvrv zijn een aantal systeemwijzigingen opgenomen op het gebied van de volkshuisvesting, waarbij de Omgevingswet, de Woningwet en de Huisvestingswet worden gewijzigd. In de Wvrv wordt ook een definitie van sociale huur benoemd. Uit de definitie volgt dat de DAEB-voorraad van woningcorporaties in elk geval gezien wordt als sociale huur. Bestaande, particulier verhuurde woningen worden gezien als sociale huur als deze met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden aangeboden aan huishoudens onder de DAEB-inkomsgrens en de toewijzing van deze woning is opgenomen in een huisvestingsverordening. Voor nieuwbouw van particuliere verhuurders geldt als aanvullende derde voorwaarde dat een woning 25 jaar aan de eerste twee voorwaarden moet voldoen om gezien te worden als sociale huur.

¹⁴ De Woningwet beschrijft het proces van de gemeente, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) om tot prestatieafspraken te komen. Wanneer een geschil het maken van prestatieafspraken in de weg staat kan dit worden voorgelegd aan de minister. De adviescommissie kan op dit moment geen uitspraken over zaken die buiten de Woningwet vallen, zoals het percentage sociale huurwoningen in de voorraad van een gemeente.

¹⁵ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/06/kamerbrief-tk-inzake-financiele-herplaatsingsgarantie-voor-versnelling-tijdelijke-huisvesting>

¹⁶ Bron: <https://realisatiehuisvesting.nl/toolbox/over-de-toolbox>

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft dit jaar een bestelling gedaan van 2.000 woningen, die in 2023 geplaatst moeten worden.¹⁷ Aedes heeft samen met haar leden een aanbesteding in de markt gezet voor 8.000 flexwoningen die de komende jaren geleverd en geplaatst moeten worden.¹⁸ De voorinvestering van het RVB en Aedes zorgt ervoor dat de woningen al geproduceerd zijn wanneer de ruimtelijke procedures doorlopen zijn. Al deze maatregelen moeten er gezamenlijk voor zorgen dat het aantal flexwoningen tot en met 2024 optellen tot 37.500.

‘Flexwoningen voor iedere spoedzoeker een 100% oplossing’

“De belangrijkste les die wij geleerd hebben is, dat je moet zorgen dat partijen elkaar snel weten te vinden en elkaars ‘taal’ gaan verstaan en spreken.” Dat zegt Rob Haans, in 2022 voorzitter van de TVTH, die in mei 2022 werd opgericht door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De TVTH heeft als doel om voor het einde van 2025 zo’n 37.500 tijdelijke woningen te realiseren, zogeheten flexwoningen.

Die lat ligt hoog, geeft Haans aan, maar hij ziet mogelijkheden zolang alle betrokken partijen doordrongen zijn van de urgentie van het snel realiseren van woningen. “Die urgentie ontstond toen vluchtelingen buiten moesten slapen bij Ter Apel”, licht hij toe. “Een tekort van 300.000 woningen is te vaak niet meer dan een getal. Maar zodra we letterlijk gaan zien dat het gaat om mensen die geen dak boven hun hoofd hebben, ontstaat het besef dat we een probleem hebben dat we moeten oplossen.”

Woningvoorraad snel laten groeien

Juist het realiseren van flexwoningen kan op korte termijn helpen om de woningvoorraad snel te laten groeien, stelt Haans. Ook helpen flexwoningen volgens hem om de flexibiliteit die nu nodig is op de woningmarkt te bedienen. “Veel mensen hebben op dit moment een woning nodig. Boven op de woningnood die er al was, hebben we te maken met zo’n 90.000 vluchtelingen uit Oekraïne én met een groeiende groep statushouders die recht heeft op een woning. - De situatie van beide groepen – ze wonen bij particulieren, in noodopvanglocaties en in asielzoekerscentra – is eindig, aldus Haans. Hij noemt flexwoningen juist voor deze en andere spoedzoekers een goede en snelle oplossing.

Iedere woning heeft direct betekenis

Hij benadrukt dat de focus bij flexwonen niet uitsluitend moet liggen bij vluchtelingen. “Voor allerlei doelgroepen zijn flexwoningen een goede oplossing. Studenten, twintigers en dertigers die nog bij hun ouders wonen, maar ook gescheiden mensen die door de woningnood niet dicht bij hun kinderen kunnen wonen. Waar de nood hoog is, heeft iedere woning direct betekenis” Dat het Rijk met financiële stimuleringsregelingen voor het realiseren van flexwoningen kwam en herplaatsingsregelingen ontwikkelde, gaf veel gemeenten en corporaties het laatste zetje om actiever bezig te gaan met flexwonen, meent Haans. “Vooral voor corporaties is het belangrijk dat flexwoningen lang geëxploiteerd kunnen worden. De financiële herplaatsingsregeling en fysieke herplaatsingsgarantie waaraan in 2022 gewerkt is, zorgen ervoor dat flexwoningen tenminste 30 jaar geëxploiteerd kunnen worden. En in veel gevallen zelfs langer dan 30 jaar.”

Imago flexwoningen verbeterd

Haans is bovendien blij dat het imago van flexwoningen verbeterd. “Bij flexwoningen denken mensen vaak aan containerwoningen, kleine units voor studenten en anti-kraak-achtige gebouwen. Lelijk en guur.” Flexwoningen kunnen volwaardige woningen zijn, geeft hij aan. “Denk aan industriële woningen die in de vorm van modules gebouwd worden in een fabriek en op de bouwplaats in elkaar gezet. Meestal in een paar dagen tijd.” Het pluspunt van dit soort woningen is dat ze verplaatst kunnen worden, dus achter elkaar op verschillende locaties kunnen staan. Haans: “Voor flexwoningen kun je locaties en gebouwen gebruiken die niet permanent maar wel tijdelijk beschikbaar zijn.”

¹⁷ Bron: <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/actueel/nieuws/2022/09/07/rijk-versnelt-bouwen-flexwoningen-aanbesteding-2000-woningen-gestart>

¹⁸ Bron: <https://aedes.nl/aandachtsgroepen/woningcorporaties-kopen-gezamenlijk-8000-flexwoningen>

Van waarom naar hoe

Om de realisatie van flexwoningen aan te jagen, trok de TVTH het land in, naar gemeenten, provincies en collectieve bijeenkomsten van bouwers, vertelt Haans. Hij zag dat bij deze partijen de waarom-vraag veranderde in de hoe-vraag: hoe gaan we dit doen? “De ontvankelijkheid voor flexwoningen is gegroeid”, constateert hij. “Er ontstaat een hele waaier aan typen flexwoningen, waarbij je van een deel van de woningen niet ziet dat het om flexwoningen gaat. Bovendien maakt de industriële bouw een groeispurt en daar draagt de vraag naar flexwoningen aan bij. Deze ontwikkelingen zijn ook voor de reguliere bouw van meerwaarde, want de industriële bouw laat zien hoe het óók kan.”

Het is mogelijk om in enkele jaren zo'n 30.000 tot 40.000 flexwoningen te realiseren, mits gemeenten, corporaties en bouwbedrijven hard hun best doen en snel met elkaar in contact zijn, is Haans' overtuiging. “Dat aantal lijkt beperkt, maar draagt echt bij aan het oplossen voor de woningnood. Bovendien zijn flexwoningen voor iedere spoedzoeker een 100% oplossing.”



Fotografie: Herman Zonderland

3. Twee jaar Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

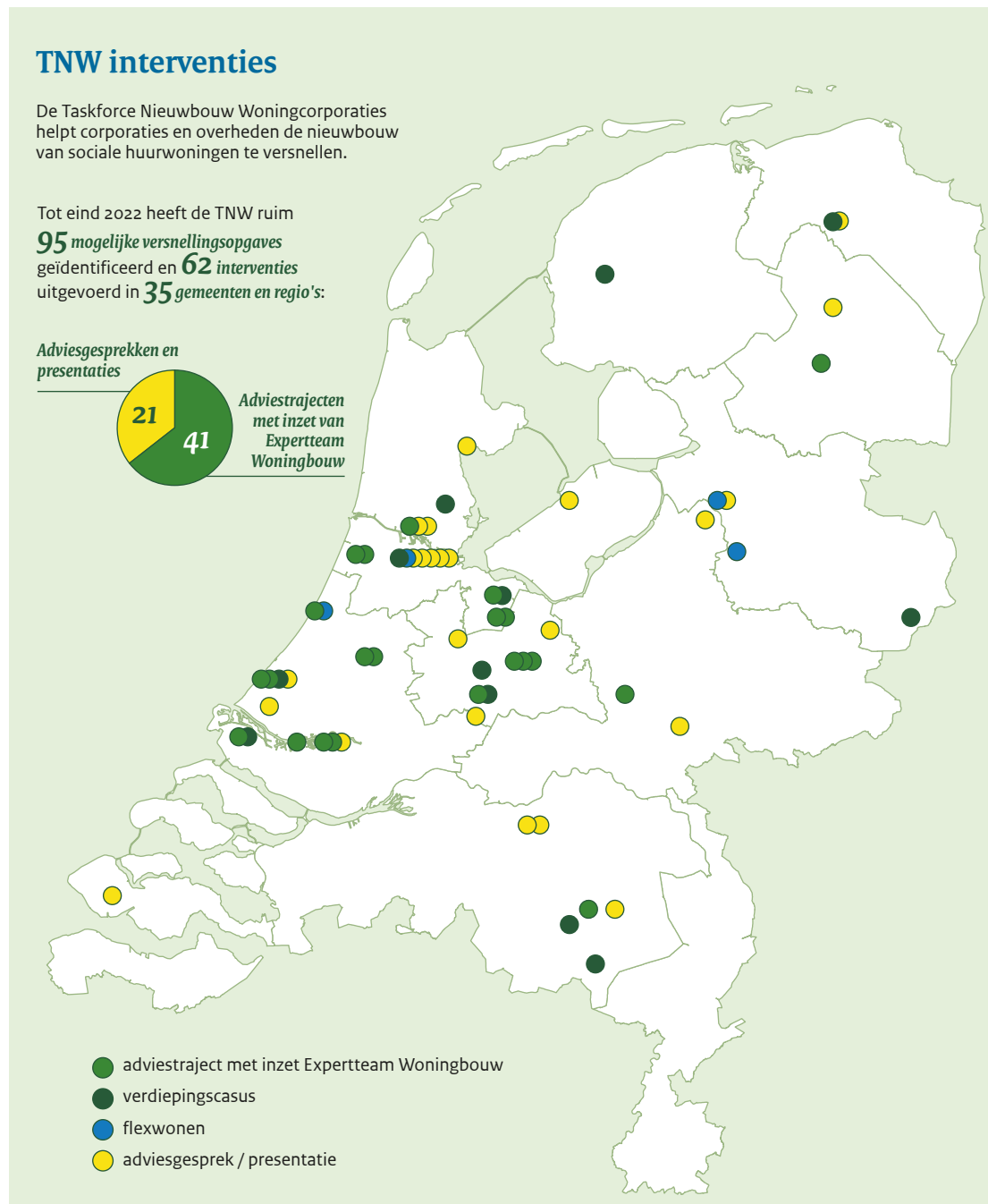
3.1. TNW-activiteiten

Bij de instelling van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) in september 2020 was de doelstelling helder. De eerder verschenen TNW-rapportages gaven zicht op de voortgang, gaven aan waar verbeteringen mogelijk waren én deden concrete aanbevelingen aan het Rijk en aan gemeenten, provincies en woningcorporaties. Hoewel de afspraken op papier haalbaar leken, bleek de praktijk weerbarstiger. Slechts 28% van de woningen waarvoor corporaties korting op de verhuurderheffing hadden aangevraagd, bleek over een onherroepelijke omgevingsvergunning te beschikken. Veel plannen waren nog onderwerp van onderhandeling en daarmee verre van definitief.

De Taskforce identificeerde in deze periode 95 potentiële versnellingsopgaven en voerde 62 interventies uit om projecten te helpen concretiseren of vlot te trekken. Ook werd 41 keer een expert van het Expertteam Woningbouw betrokken.

In de contacten met corporaties en gemeenten bleek dat de rol van de Taskforce als gesprekspartner en mediator – ook wel omschreven als ‘relatietherapeut’ – waardevol is. In veel casussen bleek dat het komen tot concrete bouwplannen realistischer werd als partijen (weer) meer met elkaar in gesprek gingen, beter naar elkaar gingen luisteren, elkaars belangen beter gingen begrijpen en samen op zoek gingen naar de beste oplossing (zie kaders over TNW-interventies in Nieuwegein, Nuenen en Brielle). Naast het verbeteren van de communicatie en samenwerking tussen partijen, ontdekte de Taskforce dat er bij gemeenten, provincies, corporaties, maar ook bij ontwikkelaars een inhaalslag nodig is op het gebied van kennis, kunde en ervaring als het gaat om landelijk beleid, bouwprojecten en vastgoedontwikkeling. Iedereen doet op zijn manier zijn uiterste best, maar door gebrek aan afstemming en wederzijds begrip leidt dat niet standaard tot een soepel en snel plan- en bouwproces.

Figuur 7: overzicht TNW-interventies



Gesprekken met en interventies bij corporaties en gemeenten lieten zien dat de grootste versnelling gerealiseerd kan worden in de besluit- en planvormingsfase van woningbouwprojecten; pakweg de eerste zeven jaar van het totale proces om tot woningbouw te komen. Daarvoor zijn – naast kennis en goede verhoudingen – praktische en creatieve oplossingen op projectniveau nodig. Om dit vorm te geven, deed de Taskforce verschillende aanbevelingen richting het Rijk, gemeenten, provincies en corporaties. De aanbevelingen die aan het Rijk werden gedaan, dragen bij aan de stelselverandering die momenteel in volle gang is.

Van stilstand naar intentieovereenkomst in Nieuwegein

Groot onderhoud, sloop/nieuwbouw of allebei? Die vraag hield woningcorporatie Mitros, de gemeente Nieuwegein en de bewoners van vier verouderde complexen een tijd lang bezig. Vanwege de gevaarlijke staat van de gebouwen was een snel besluit gewenst, maar het keuzeproces verliep stroef. Daarom werd het expertteam van de Taskforce gevraagd om een doorbraak te realiseren. Directeur Henk Peter Kip van Mitros: “Toen het expertteam aansloot, kwam het proces in een stroomversnelling.”

Wie voor een van de vier complexen aan het Nijpelsplantsoen staat, valt meteen op dat het complex is voorzien van betonstempels. Deze stangen ondersteunen de galerijen om instorting te voorkomen. Ze maken duidelijk dat de 360 woningen gedateerd zijn. Er moet echt iets gebeuren. Maar wát er moet gebeuren, leverde veel discussie op.

Snelheid nodig

De situatie van het Nijpelsplantsoen is ingewikkeld. Dat komt volgens wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening Marieke Schouten door de uiteenlopende belangen van de woningcorporatie, gemeente en huurders. Mitros-directeur Henk Peter Kip benadrukt dat er, vanwege de slechte staat van de galerijen, snelheid nodig was om een keuze te maken uit de drie ingrijpende opties. Bovendien is sloop altijd ingewikkeld, vanwege de band die huurders opbouwen met hun woning. Ook de wens van Mitros om het aantal woningen te verdubbelen, maakte dit project volgens Kip complex.

Hij was daarom blij met de komst van het expertteam van de Taskforce: “Als Mitros wilden we een snelle oplossing. Die stempels kun je eigenlijk niet enkele jaren laten staan. Wij wilden veel extra woningen bouwen, maar de gemeente twijfelde of het gebied dat wel aankan, bijvoorbeeld vanwege de verkeersdrukte. De moeilijke keuzes gecombineerd met de tijdsdruk zorgden voor spanning in de samenwerking tussen Mitros en de gemeente.”

Expertteam hielp stap opzij zetten

Om tot een gezamenlijk besluit te komen, moest de woningcorporatie concessies doen. Dat besluit kwam volgens Schouten dichterbij door de opstelling van het expertteam: “Het was prettig dat het team ons hielp om een stapje opzij te zetten en de vraag te stellen: wat willen we met elkaar? Waar willen we naartoe?” Die vragen stelde het team terwijl het de vergaderingen tussen de gemeente en Mitros leidde. Kip vertelt: “Peter Ruigrok van het expertteam zat de vergaderingen voor. Dat hielp.”

Een voorzitter die geen belang heeft bij de uitkomst, kan de kwaliteit van een overleg verbeteren, zegt de Mitros-directeur: “Als een onafhankelijk persoon dat gesprek niet leidt, is het geen gesprek maar een discussie. Dat is niet productief.” Nu er geen discussie ontstond, maar gezocht werd naar een visie en een koers, kon Mitros zich op de inhoud richten.

Voorzittershamer in deskundige handen

Ook de wethouder was blij dat de experts de leiding namen: “Het team zorgde ervoor dat iedereen aan het woord kwam, dat er een goede agenda was en een goede vergadermethodiek. Het team probeerde empathie te kweken aan tafel. Die was er eerder ook wel, maar het team bouwde daarop voort.”

Deze bewaking van het proces was niet de enige kracht van het team. Verstand van zaken hielp ook, zegt de wethouder: “Het team is deskundig. Peter Ruigrok was niet alleen een technische voorzitter, maar ook iemand die de woningmarkt, de positie van huurders, woningcorporaties en gemeenten goed kent.”

Expertteam zorgt voor doorbraak

Enwel bemoeide het expertteam zich niet met een inhoudelijke oplossing. Een compromis moesten de partijen zelf vinden. Kip: “Dat lijkt me voor dit team ook een goede rol. Zoek je een inhoudelijk deskundige, dan kun je beter een specialist inhuren. Dit is een ‘doorbraakteam’. Is die doorbraak er, dan zijn ze klaar. Anders wordt het een ondersteuningsbureau voor vastgoedprojecten.”

De gemeente en Mitros werden het eens over een combinatie van groot onderhoud, verduurzaming en sloop/nieuwbouw. Er komen 110 woningen bij. De bewonerscommissie is teleurgesteld, laat Kip weten: “De bewoners hadden liever overal groot onderhoud gehad. Ik begrijp dat het lastig is. Mensen hebben herinneringen. Een huis is meer dan de huur die je betaalt.”

Het expertteam vertrok in januari 2023 na het tekenen van een intentieovereenkomst tussen de partijen. Daarin spraken zij af hoe het proces, dat nog enkele jaren duurt, verloopt. De gemeenteraad boog zich ook nog over het plan. Kip: “Je weet nooit of het gelukt was zonder het team. Maar toen het expertteam aansloot, kwam het proces in een stroomversnelling.”

3.2. TNW-aanbevelingen

In de Voorjaarsrapportage van 2022 is een aantal aanbevelingen opgesteld om het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen te versnellen:

- Stuur op resultaat: maak concrete en wederkerige afspraken in een helder stelsel.
- Zet de beperkte capaciteit optimaal in en vergroot professioneel inzicht.
- Onderzoek ‘institutionele belemmeringen’, los deze op en werk aan cultuurverandering.

Omdat deze aanbevelingen streven naar verbetering van bredere condities voor het bouwen, heeft opvolging tijd nodig en zijn resultaten na ruim zes maanden nog niet concreet zichtbaar. Met de uitvoering van de nationale programma’s Woningbouw¹⁹ en een Thuis voor Iedereen²⁰ wordt echter al in sterke mate invulling gegeven aan de eerste aanbeveling. De benodigde stelselverandering is met volle kracht ingezet en door het vastleggen van definities, rollen en verantwoordelijkheden ontstaat helderheid voor corporaties, overheden en andere stakeholders.

De Taskforce verwacht dat die helderheid bijdraagt aan het verkorten van de onderhandelingstijd die nodig is in de voorfase van woningbouwprojecten, hoewel het in iedere nieuwe samenwerking van belang is om rollen, verantwoordelijkheden en de invulling daarvan te bespreken en vast te leggen. Binnen het programma Woningbouw richt het ‘Plan van Aanpak versnellen processen en procedures woningbouw’ zich op de maximale compressie van het bouwproces, op basis van praktijkonderzoek. Hierin is ook aandacht voor de gevraagde cultuurverandering die nodig is om samenwerking tussen markt en overheid te optimaliseren. En wordt de stem van de woningzoekende onderdeel van het proces van inspraak en participatie. Daar waar het gaat om tijdelijke huisvesting zijn ook duidelijk stappen gezet om institutionele belemmeringen op te lossen: met de verschillende garanties, de grootschalige inkoop van tijdelijke woningen door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Aedes en het loket op www.realisatiehuisvesting.nl wordt de toepassing van flexwonen sterk vergemakkelijkt en worden risico’s gedeeld en beperkt.

Voor een aantal aanbevelingen die de Taskforce deed blijven we aandacht vragen:

- Om de voortgang van de woningbouw te kunnen volgen, wordt momenteel gewerkt aan een landelijke monitor door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Ook Aedes spant zich in om op regelmatige basis zicht te krijgen en te houden op de voortgang van de bouwopgave van corporaties, naast haar jaarlijkse benchmark. Het is zaak om deze initiatieven voor betere monitoring snel én zorgvuldig operationeel te krijgen en op elkaar af te stemmen, zodat vertraging tijdig wordt opgemerkt en woningbouwprojecten de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Daarnaast verdient de monitoring van flexwoningen bijzondere aandacht. De database van het Expertisecentrum Flexwonen²¹ biedt hier een interessante basis voor.
- De oproep om te zoeken naar mogelijkheden om beperkte kennis en capaciteit maximaal te delen, blijft staan. Zo blijkt dat beperkte kennis over bijvoorbeeld de logistiek van projectontwikkeling, maar ook over landelijk

¹⁹ Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-woningbouw>

²⁰ Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-een-thuis-voor-iedereen>

²¹ <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden>

woningbouwbeleid, bij partijen een obstakel vormt om versneld tot concrete bouwprojecten te komen. Investeren in kennis en kunde blijft daarom noodzakelijk, met een leidende rol voor overheden. Het onderling delen van informatie, ook met marktpartijen, moet hier onderdeel van zijn, zodat alle betrokken partijen weten waar de benodigde kennis en hulpmiddelen te vinden zijn.

- In het verlengde hiervan verdient de constatering van de Taskforce dat het samenspel en de taken van de verschillende ondersteuningsstructuren (flexpools, expertteams, versnellingsstafels en taskforces) die zijn ingericht om de woningbouw te helpen versnellen nog niet helder is, blijvende aandacht. Door die onduidelijkheid bestaat er een risico van overlappende mandaten en tegenstrijdige werkwijzen of adviezen. Dit moet in het aankomende jaar verder worden uitgewerkt en vastgelegd.
- Ook blijven institutionele belemmeringen en grote uitdagingen zich aandienen. De stikstofproblematiek is hier een voorbeeld van. Veelal zijn deze belemmeringen nu aangemerkt als kritische succesfactoren om woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor zijn nog geen concrete procesafspraken gemaakt, waardoor het belemmerende factoren blijven voor de voortgang van woningbouwplannen.
- Tot slot is de aanbeveling om randvoorwaarden zoals continuïteit en langetermijnperspectief te organiseren actueler dan ooit. Gezien de huidige economische omstandigheden kan dit bijdragen aan een situatie waarin partijen blijven doorbouwen en investeren. Dit perspectief zorgt voor minder prijschommelingen en positieve condities voor personele ontwikkeling en opleiding.

Bijlage A beschrijft de op dit moment bij de Taskforce bekende signalen die duiden op opvolging van de aanbevelingen uit de vorige rapportage. De Taskforce blijft opvolging van deze aanbevelingen zo goed mogelijk monitoren en toegepaste operationalisering delen, zodat alle woningcorporaties en gemeenten er gebruik van kunnen maken. Dat kan in de vorm van publicaties en in de vorm van maatwerk bij projecten. De Taskforce zet zich hiervoor in, in samenwerking met Aedes, VNG, IPO, het ministerie van BZK en het Expertteam Woningbouw.

Waardevolle aanbevelingen en goede intenties in Nuenen

In het najaar van 2021 zaten woningcorporatie Helpt Elkander, de gemeente Nuenen en het expertteam van de Taskforce met elkaar aan tafel. Ze bespraken hoe ze door betere samenwerking de woningbouwopgave in Nuenen konden versnellen. Directeur-bestuurder Sylvester Putters van Helpt Elkander en Gerard-Jan Andriessen en Daniël van Schijndel, coördinator en beleidsmedewerker van cluster Ruimtelijke Ontwikkeling bij de gemeente Nuenen, vertellen wat er sindsdien is gebeurd.

De gemeente Nuenen en Helpt Elkander willen samen beter slagen in de volkshuisvestingsopgave. Sylvester Putters van Helpt Elkander: “We hebben een fors aantal projecten in de planning staan om nieuwbouw toe te voegen in de gemeente Nuenen. Het leek ons verstandig om met de gemeente en het expertteam te kijken hoe we tot een versnelling kunnen komen. Hoe kunnen we een gezamenlijke aanpak kiezen, waardoor we die opgave beter kunnen realiseren?”

In het najaar van 2021 zaten Helpt Elkander, de gemeente en de experts van de TNW bij elkaar om de samenwerking te verbeteren. Een positieve dag, aldus Daniël van Schijndel van de gemeente: “Het proces dat die dag tot stand kwam leidde tot de nodige inzichten over de afspraken die nodig zijn om te kunnen slagen. We zagen ook dat beide partijen de intentie hebben om de woningbouwopgave voor elkaar te krijgen.”

Aanbevelingen

De nieuwe inzichten vertaalden zich in een aantal aanbevelingen van het expertteam. Denk aan het belang om de sociale woningbouwopgave meer te laten leven en het bewustzijn over dit belang te vergroten. Bijvoorbeeld door een kennissessie te organiseren met experts van zowel Helpt Elkander als de gemeente die te maken hebben met de opgave. Daarnaast adviseerden de experts de gemeente en corporatie om een escalatiemodel uit te werken. Als de samenwerking vastloopt, kunnen de betrokkenen partijen hiermee escaleren tot een niveau hoger in de besluitvorming. Ook adviseerde het expertteam om het ontwikkelproces van projecten vooraf duidelijk te hebben. “Wat zijn bijvoorbeeld de uitdagingen die je onderweg tegenkomt? Zorg ervoor dat de verwachtingen duidelijk zijn”, benadrukte het expertteam. “En kijk proactief naar de capaciteit binnen je organisaties. Weet wat er op je af komt en probeer daarop te anticiperen.”

Met deze aanbevelingen is nog te weinig gedaan, geeft Putters aan. “We hebben een lastige periode gehad. Binnen ons team viel een centrale schakel voor langere tijd uit. Ook bij de gemeente was er een wisseling van wethouders. Wel denk ik dat de intenties heel goed zijn. In het nieuwe jaar hopen we verder met de aanbevelingen aan de slag te gaan, om zo de versnelling in gang te zetten. Ik hoop dat wij daarmee echt een partner van de gemeente kunnen worden.”

Veel meer mogelijk

Gerard-Jan Andriessen van de gemeente Nuenen geeft aan dat de gemeente op ambtelijk niveau al is begonnen met het doorvoeren van de aanbevelingen. Dit heeft echter nog niet het bestuurlijke niveau van wethouders en directeuren bereikt. Toch hebben de aanbevelingen volgens hem al wel geholpen: “Na het lezen van de aanbevelingen gaan ze wel in je hoofd zitten. Daarmee kijk je met een nieuwe bril naar processen en acteer je daar ook op. Maar we moeten dit meer met elkaar bespreken; dan gaat het pas écht tot iets leiden.”

“We hebben afgelopen jaar nog te weinig bij elkaar gezeten om elkaar goed van de knelpunten op de hoogte te kunnen houden”, vult Putters aan. “Ik denk dat er samen echt veel meer mogelijk is, zoals het expertteam ook aangaf. Maar we moeten dat goed gaan organiseren en er moet van beide kanten capaciteit op worden ingezet.”



Fotografie: Herman Zonderland

4. Vooruitblik: waar een wil is, is een weg

Met het ondertekenen van de bouwafspraken tussen overheden zijn de ambities over de aantallen en typen woningen die erbij moeten komen helder. Nu ligt de focus op het zo snel mogelijk behalen van die aantallen want de behoefte aan (betaalbare) woningen is onverminderd groot. En met het verslechteren van de marktcondities wordt de rol van de woningcorporaties alleen maar belangrijker.

Net als bij de eerste TNW-rapportage in het najaar van 2021 maakt de Taskforce zich zorgen over de voortgang van de bouw. Overheid, woningcorporaties en marktpartijen moeten zich doorlopend intensief inspannen om door te blijven bouwen en nieuwbouw niet te laten stagneren en krimp te voorkomen. Gebleken is dat het ondersteunen van woningbouwprojecten en samenwerkingsverbanden tussen overheden, corporaties en bouwers/ontwikkelaars – zoals de Taskforce dat in de afgelopen jaren op basis van deskundigheid en diplomatie heeft gedaan – helpt. Er zijn voldoende goede voorbeelden zijn van samenwerkende partijen die erin slagen om daadwerkelijk te bouwen.

De Taskforce blijft zich daarom ook in de komende periode met gevraagd en ongevraagd advies inzetten voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen door woningcorporaties. We verwachten vooral inzet in drie specifieke projectsituaties:

- woningbouwprojecten met sociale huurwoningen en middenhuurwoningen door woningcorporaties die nog geen onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan hebben ('zachte plannen') en met een versnelde proceduregang eerder gerealiseerd kunnen worden;
- het optimaliseren van zachte plannen met een tekort aan sociale huurwoningen, en van plannen die woningen bevatten die nog niet voldoen aan de randvoorwaarden van sociale huur;
- woningbouwprojecten met daarin een combinatie van sociale huur, middenhuur, en vrije sector die een locatie en bouwvergunning hebben, maar stilvallen door zich terugtrekkende beleggers of trage verkoop.

Vanzelfsprekend kunnen corporaties en gemeenten ook met andere vraagstukken over de bouw van sociale huurwoningen bij de Taskforce terecht. Omdat we in gesprek gaan, horen wat er in de praktijk speelt en daarbij ondersteuning bieden, blijft de Taskforce ook leren. Die geleerde lessen over terugkerende uitdagingen en oplossingen vertalen we in beleidsinformatie voor onze opdrachtgever en partners. We maken het geleerde ook

operationeel door toepassing in concrete interventies en stellen de geleerde lessen breed beschikbaar, onder andere in de vorm van publicaties. Specifieke thematische onderwerpen waarmee we aan de slag gaan zijn:

- betaalbaarheid van nieuwbouw met het oog op de taakbegrenzings van woningcorporaties;
- identificatie en het inzetbaar krijgen van bouwlocaties door bijvoorbeeld locatiescans en het beter benutten van bestaand instrumentarium;
- optimalisering van de samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen.

Voor het uitdiepen van de deze onderwerpen benutten we de ervaring en werkwijze van corporaties en gemeenten die er afgelopen jaren in geslaagd zijn relatief veel woningen te bouwen (zie kader 'In de oplossingstand'). Tot slot analyseren we de principes en succesfactoren van reeds bestaande versnellingstafels en andere vormen van samenwerking tussen overheid, corporaties, ontwikkelaars en bouwers in het kader van woningbouw, zodat deze toegepast kunnen worden bij de versnellingstafels die aan elk van de 35 regionale woondeals worden verbonden. De volledige herziene taakopvatting is opgenomen in bijlage B.

Succesvolle woningcorporaties 'in de oplossingstand'

Wat kunnen we leren van woningcorporaties die het is gelukt om afgelopen jaren te bouwen? De Taskforce ging langs bij acht verschillende woningcorporaties die in hun missie slaagden om sociale woningbouw te realiseren. Hoe deden ze dat en wat is hiervoor nodig? Op basis van deze gesprekken kunnen we in ieder geval vier succesfactoren onderscheiden.

Robuuste interne organisatie

"Deze woningcorporaties zijn intern goed gestroomlijnd", zegt Staf Depla, voorzitter van de Taskforce. Concrete doelen, een duidelijke filosofie en heldere (financiële) kaders maken hun successen mogelijk, denkt hij: "Deze corporaties weten wat ze kunnen. En dus ook wanneer ze nee moeten zeggen." Dat is niet vanzelfsprekend, omdat relaties daardoor onder druk kunnen komen te staan. "Dit getuigt daarom van vertrouwen en openheid. Als ze ja zeggen, kunnen andere partijen zoals gemeenten of projectontwikkelaars ervan op aan dat ze het realiseren", vult Johan Conijn aan. Hij is directeur van een financieel adviesbureau in vastgoed en emeritus-hoogleraar woningmarkt. "Daarnaast hebben deze corporaties een duidelijk beeld van de product-marktcombinaties waarvoor ze willen bouwen. Hierdoor zijn ze in staat slagvaardig te handelen", zegt hij. "Door een bestendige visie vormt tegenwind geen probleem maar een uitdaging." Depla legt uit: "Deze corporaties gebruiken meerdere routes om het einddoel te halen. Daardoor valt alles niet gelijk stil als er ergens vertraging optreedt."

Deze woningcorporaties ondervinden daarnaast relatief weinig hinder van de krapte op de arbeidsmarkt. Conijn: "De professionele ruimte en het maatschappelijk doel trekt mensen aan." Tel daar de goede werk-privébalans bij op: "Er zit geen baas direct boven op het werk van de professional, die veelal een achtergrond in het vastgoed heeft. Enige mate van autonomie wordt gewaardeerd." Depla voegt toe: "En deze mensen zijn allemaal bevlogen en vinden hun werk leuk. Ook dat loont."

Grondposities via eigen netwerk

Succes komt deze woningcorporaties niet zomaar aanwaaien. "Ook deze corporaties worstelen met het vinden van locaties," stelt Depla. Hierbij speelt de driehoeksverhouding tussen projectontwikkelaar, gemeente en corporatie een grote rol. "Locaties lopen soms via de gemeente. Via hun grondposities, maar ook omdat gemeenten via anterieure overeenkomsten borgen dat corporaties sociale woningen mogen bouwen. Als ze zelf mogelijkheden zien, nemen deze corporaties ook posities in. Zelfs al weten ze dat het lang kan duren voordat de positie tot realisatie komt." Conijn: "Succesvolle woningcorporaties gaan in zo'n geval op zoek naar een oplossing." Zo komt het voor dat corporaties aan posities komen omdat andere corporaties hen om hulp vragen. "Succesvolle corporaties weten wie ze moeten bellen", zegt Depla. "Ze zijn street wise, weten wat er speelt en hebben vaste relaties met projectontwikkelaars." Het hebben en kunnen inzetten van het eigen netwerk is cruciaal in het regelen van grondposities, geven Depla en Conijn aan.

Stimulerende relatie met de gemeente en projectontwikkelaars

Voor gemeenten geldt eenzelfde succesformule als voor woningcorporaties: “Ze moeten echt willen”, geeft Depla aan. “Gemeenten die hun doelen scherp hebben en die bereid zijn om mee te werken – dat zijn factoren voor het succesvol realiseren van plannen.” Die houding noemt Depla ‘de oplossingsstand’. Conijn komt met een kanttekening: “Ook met die houding zit het niet altijd mee. Zo ontstaat soms een afstemmingsprobleem, doordat ambtenaren te veel binnen de kaders van hun eigen discipline denken of elkaar juist in de weg zitten. Dan is het moeilijk om te bewegen.” In het geval van een capaciteitsvraagstuk kan de corporatie de gemeente te hulp schieten. “Slagvaardige corporaties zijn bereid om werk van de gemeente over te nemen, om daarmee voortgang te kunnen boeken.”

Financieel sterk

Ook op financieel vlak tonen succesvolle woningcorporaties zich krachtig. Conijn: “Voor geen van de corporaties was hun financiële positie een knelpunt.” De verwachting is dat het in de loop van 2023 weer makkelijker wordt om aanbestedingen succesvol te laten verlopen, door ontspanning op de bouwmarkt. Meer aannemers zullen dan tegen acceptabele kosten kunnen bouwen. Wel zijn er zorgen over de toekomst vanwege hogere rentes en sterk gestegen bouwkosten. Ook de stikstofwetgeving vormt een belemmering. “Toch zijn deze corporaties in staat klappen op te vangen. Ze hebben het intern goed geregeld en hebben heldere financiële randvoorwaarden, zodat ook een RvC in het proces in de 'oplossingsstand' meegaat”, aldus Conijn. Dat maakt het voor woningcorporaties mogelijk om kwaliteit te leveren. Wel dreigen grote corporaties tegen het investeringsplafond van € 3,5 miljard aan te lopen en zijn er zorgen over de stijging van de stichtingskosten van een sociale huurwoning. “Als dat zo doorgaat, gaan er op den duur grenzen bereikt worden”, geeft Conijn aan.

In het voorjaar van 2023 gaat de Taskforce verder in gesprek met woningcorporaties om succesverhalen uit te dragen en aanbevelingen te concretiseren.



Fotografie: Herman Zonderland

Bijlagen

A. Opvolging van aanbevelingen

1. Stuur op resultaat!

Aanbevelingen voor het Rijk:	
<i>Aanbeveling</i>	<i>Opvolging</i>
Neem tijdige realisatie expliciet op als randvoorwaarde om vooraf toegekende (rijks)gelden te mogen behouden. Organiseer ondersteuning van woningbouwprojecten door onafhankelijke derde(n) ten gunste van de uitvoering.	Tijdige realisatie is opgenomen als randvoorwaarde om vooraf toegekende (rijks)gelden te mogen behouden in bestuurlijke afspraken en woondeals. Naast tijd is het expliciet benoemen van voorwaardelijke behoeften en condities voor sociale woningbouw nodig bij het maken van wederkerige prestatieafspraken. Pas in dat geval kan worden vastgesteld of ambities realistisch zijn.
Onderzoek de mogelijkheden om consequenties te verbinden als de vereiste inzet uitblijft. Dat zou alle partijen kunnen raken die nodig zijn voor sociale woningbouw, dus niet alleen woningcorporaties en overheden. Maak de stakeholderanalyse compleet en verbreed bijvoorbeeld het mandaat van de landelijke geschillencommissie.	De mogelijkheden om consequenties te verbinden als de vereiste inzet uitblijft, worden momenteel onderzocht. Verbreding van het mandaat van de Adviescommissie Geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet wordt voorbereid.
Aanbevelingen voor gemeenten, provincies en woningcorporaties:	
<i>Aanbeveling</i>	<i>Opvolging</i>
Neem de versnelling van de woningbouw op als doel in nieuwe gemeentelijke coalitieakkoorden, inclusief deadlines en wat daarvoor nodig is.	De nationale afspraken volgden na de meeste coalitieakkoorden – na de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 – waardoor het opnemen van dit doel niet mogelijk was. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting voorziet wel in de eis dat gemeenten een woonprogramma hebben waar versnellingsafspraken in zijn opgenomen.

Maak concretere prestatieafspraken op lokaal of regionaal niveau met doorzicht op de langere termijn, gekoppeld aan de gemeentelijke omgevingsvisie of woonvisie. Een goede prestatieafpraak bevat concrete locaties en aantallen, planningen en afspraken over de ambtelijke capaciteit. Maar ook een taakverdeling tussen gemeente en woningcorporatie, waarin verwachtingen en afhankelijkheden expliciet zijn gemaakt.	De regionale woondeals zijn nog niet overal rond. Daarbij is de doorwerking richting de prestatieafspraken in de lokale driehoek nog niet overal aan de orde gekomen.
Neem tijdige realisatie expliciet op in anterieure overeenkomsten met gemeenten, woningcorporaties en derden en in contracten met uitvoerders.	Er zijn nog geen concrete signalen/voorbeelden over opvolging bekend.
Neem geen genoegen met verlichting van de woningnood op termijn maar kijk op welke locaties en op welke manier zo snel mogelijk gebouwd kan worden. Denk bijvoorbeeld aan de inzet van flexwoningen.	De oprichting van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH) en de aanbesteding voor 10.000 flexwoningen ingekocht door verschillende partijen, waaronder het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en Aedes, maken een dergelijke versnelling mogelijk. Kennisprogramma's over tijdelijke huisvesting geven betrokkenen meer achtergrond en kennis.
Werk aan vertrouwen en ontwikkel een werkwijze waarin samenwerking centraal staat. Bespreek niet alleen cijfers maar ook 'zachte aspecten', zoals werkwijze, houding, gedrag en verwachtingen.	Het gebrek aan vertrouwen komt terug in vrijwel alle interventies die de Taskforce deed, mogelijk omdat wordt aangenomen dat belangen van beide domeinen verschillen. Een werkwijze waarin samenwerking (inclusief houding, gedrag en verwachting) centraal staat ontbreekt dan nog. Het versterken en behouden van onderling vertrouwen blijft daarom een belangrijk aandachtspunt en is een fundamentele taak van de Taskforce, die als onafhankelijke derde en facilitator bij gesprekken en samenwerkingen aansluit. Op die manier hoopt de Taskforce te kunnen voldoen aan de oproep in de woondeals: los het op of schaal het op.

2. Zet de beperkte capaciteit optimaal in en vergroot professioneel inzicht

Aanbevelingen voor het Rijk:	
Aanbeveling	Opvolging
Operationaliseer kennis en kunde voor woningbouw op basis van casuïstiek en ontsluit deze centraal op een toegankelijke manier in bijvoorbeeld een expertisecentrum. Breng dit actief in verbinding met provinciale flexpools. Kies voor eenvoud en helderheid en voorkom dat dingen dubbel worden gedaan.	Een goed voorbeeld is de toolbox die de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH) beschikbaar stelt via de website www.realisatiehuisvesting.nl . De toolbox omvat onder meer stappenplannen voor het komen tot woningbouwprojecten. Ook de website www.volkshuisvestingnederland.nl heeft potentie om als kennisplatform te dienen. De Taskforce ziet echter ook dat continue aanpassing in wet- en regelgeving een belemmering vormen om snel door te kunnen bouwen. De Woningwet en de Huisvestingswet worden bijvoorbeeld regelmatig herzien. Ambtenaren op provinciaal en gemeentelijk niveau zijn niet altijd van alle herzieningen op de hoogte, waardoor gebrek aan kennis, kunde en ervaring kan ontstaan. Daardoor zijn zij onvoldoende in staat om in alle situaties adequaat te reageren. Op dit punt is verbetering mogelijk door én te investeren in het kennisniveau van ambtenaren én door een heldere informatievoorziening vanuit het Rijk.

<p>Organiseer certificering van industriële bouwproducten op landelijke schaal.</p>	<p>Onder het motto 'eens vergund altijd vergund' kan een landelijke certificering gemeenten en bouwers ontzorgen en bijdragen aan een versnelling van de proceduregang. Met de komst van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) wordt een dergelijke goedkeuring al deels mogelijk: fabriekswoningen en andere vormen van conceptuele woningen kunnen vooraf worden beoordeeld en goedgekeurd. Per project volstaat dan de noodzakelijke beoordeling van specifieke lokale omstandigheden, zoals de fundering, en een toets op de juiste uitvoering van het bouwproject. Op dit moment zijn de eerste projecten hiermee uitgevoerd, onder meer via een certificatieregeling voor prefab woningconcepten. De komende tijd worden in samenwerking met het Netwerk Conceptueel Bouwen en de Vereniging Kwaliteitsborging Nederland meer van dergelijke regelingen ontwikkeld.</p>
<p>Organiseer randvoorwaarden zoals continuïteit en langetermijnperspectief, zodat partijen ook in tijden van crisis blijven doorbouwen en investeren (bouwstromen). Dit perspectief zorgt voor minder prijsschommelingen en positieve condities voor personele ontwikkeling en opleiding.</p>	<p>Er zijn nog geen concrete signalen/voorbeelden over opvolging bekend, maar deze aanbeveling blijft actueel.</p>
<p>Aanbevelingen voor gemeenten, provincies en woningcorporaties:</p>	
<p><i>Aanbeveling</i></p>	<p><i>Opvolging</i></p>
<p>Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden die het instrumentarium (grondbeleid, verordeningen) biedt om de kansen voor sociale woningbouw positief te beïnvloeden en woningcorporaties in positie te brengen.</p>	<p>Het is lastig te monitoren in welke mate de mogelijkheden die het instrumentarium biedt volledig worden benut. De aanbeveling blijft van kracht met het advies om deze toepasbaarder te blijven maken door middel van bijvoorbeeld publicaties. Nieuw ontwikkelde wetgeving en nieuwe rollen die hierin worden gepositioneerd, moeten daarbij in acht genomen worden.</p>
<p>Deel kennis en capaciteit maximaal. Zoek de juiste schaal voor samenwerking, bijvoorbeeld op regionaal niveau. Plan en prioriteer, zodat helder is waar de capaciteit wanneer wordt ingezet.</p>	<p>De Taskforce vraagt hier blijvend aandacht voor, want het delen van kennis en capaciteit kan worden verbeterd. Ook blijkt beperkte kennis, kunde en ervaring – bijvoorbeeld over de logistiek van projectontwikkeling, maar ook over landelijk woningbouwbeleid – bij veel partijen nog steeds een obstakel om versneld tot concrete bouwprojecten te komen. Investeren in kennis en kunde blijft daarom noodzakelijk, met een leidende rol voor de rijksoverheid, gemeenten en provincies. Het onderling delen van informatie, ook met marktpartijen, moet hier onderdeel van zijn, zodat alle betrokken partijen weten waar de benodigde kennis en hulpmiddelen te vinden zijn. Er zijn evenwel veel initiatieven, werkgroepen, kennisprogramma's waarin ervaringen worden uitgewisseld, en die waardevol zijn om onbekendheid en onduidelijkheden te verminderen.</p>
<p>Werk programmatisch samen met marktpartijen en bouwers. Inventariseer de capaciteit van marktpartijen, gemeenten en woningcorporaties en maak een gezamenlijke planning van projecten, programma's en opleveringsdata. Kijk hierbij niet alleen naar cijfers maar ook naar werkwijze, houding en gedrag. Delegeer taken waar mogelijk.</p>	<p>De Taskforce heeft goede ervaringen met 'versnellingsstafels' waaraan partijen die betrokken zijn bij sociale woningbouw – zoals gemeenten, provincies, corporaties, projectontwikkelaars en makelaars – met elkaar in gesprek kunnen gaan. Dergelijke platforms zijn een uitstekend middel om elkaar goed te leren kennen, maar ook om kennis en ervaring uit te wisselen en afspraken over bouwprojecten te maken. Kortom, ga met elkaar om de tafel, praat met en leer van elkaar. Verschillende sociale woningbouwprojecten zijn succesvol geconcretiseerd en versneld door ondersteuning van versnellingsstafels.</p>
<p>Maak gebruik van het Expertteam Woningbouw en de provinciale flexpools en zet deze in om sociale woningbouwprojecten te concretiseren en te versnellen.</p>	<p>De Taskforce en het Expertteam Woningbouw zijn in de afgelopen periode door verschillende gemeenten en corporaties bevraagd om te adviseren over sociale woningbouwprojecten. Deze ondersteuning wordt ook in de komende jaren geboden.</p>

Ontwikkel een verplaatsingsstrategie voor tijdelijke woningen (flexwoningen). Benut de hiervoor aanwezige locatiescanners en onderzoek mogelijkheden die nu nog te snel worden afgeschreven. Op hogere schaalniveaus ligt een stimulerende rol voor de provincies voor de hand.	In de regio Bevelanden is een dergelijke strategie ontwikkeld. Deze kan als voorbeeld dienen voor andere regio's, gemeenten en corporaties. Op nationaal niveau is recent een herplaatsingsgarantie ingesteld.
---	--

3. Onderzoek 'institutionele belemmeringen' en los deze op

Aanbevelingen voor het Rijk:	
Aanbeveling	Opvolging
Creëer bevoegdheden en instrumenten die het mogelijk maken om te sturen op realisatie.	Het Rijk heeft met de opgave- en termijndoelen die zijn vastgelegd in Programma Woningbouw een aanzet gegeven om continuïteit te garanderen voor de bouw in tijden van crisis. Daarnaast wordt een stimulerend instrumentarium voor realisatie ontwikkeld. De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, woondeals en mobiliteitsgelden zijn belangrijke voorbeelden. Hierbij is het bewerkstelligen van structurele oplossingen en middelen nog wel een aandachtspunt.
Versterk naast de regie op het interbestuurlijk samenspel ook de interne regie bij het Rijk op beleidsvelden die de woningbouw raken. Dit bevordert samenhangend beleid en effectieve uitvoering. Zo kan bijvoorbeeld geïnvesteerd worden in infrastructuur op strategische locaties om daarmee de condities voor woningbouw positief te beïnvloeden.	Er zijn nog geen concrete signalen/voorbeelden over opvolging bekend.
Zorg voor een duidelijk aanspreekpunt waar institutionele belemmeringen gemeld kunnen worden. Laat belemmeringen onderzoeken en los ze zo veel mogelijk op, als daarmee de versnelling van de woningbouw gediend is.	Er is nog geen duidelijk aanspreekpunt waar institutionele belemmeringen gemeld kunnen worden. Deze aanbeveling is wel expliciet onderdeel gemaakt van de nieuwe opdracht van het Expertteam Woningbouw en de TNW. De Taskforce blijft dus beleidssignalering doen, maar beveelt desondanks een loket aan.
Definieer de eigenschappen die sociale huurwoningen naast de huurprijs moeten hebben en leg dit vast. Een voorbeeld is opname in het toewijzingsstelsel.	De definitie van sociale huur wordt opgenomen in het wetstraject rondom de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze wet gaat naar verwachting begin 2023 in consultatie. Vooruitlopend daarop wordt de definitie al informeel toegepast.
Neem in afspraken (zoals woondeals) ook de mogelijkheid op om af te wijken van belemmerende regels, en om procedures te versnellen. Wijs bijvoorbeeld op de mogelijkheid om projecten bij ministeriële regeling aan bestaande experimenten van de Crisis- en herstelwet toe te voegen.	De mogelijkheid om af te wijken van belemmerende regels en om procedures te versnellen via woondeals blijkt lastig haalbaar. Dit komt door omdat het zowel beleidsmatig als juridisch als onwenselijk – zo niet onmogelijk – wordt ervaren om alle woondealgemeenten toe te voegen aan alle experimenten van de Crisis- en herstelwet, onder andere omdat de woondeals 'landsdekkend' worden. Wel kan er in attenderende zin aandacht worden besteed aan de Crisis- en herstelwet in de woondealafspraken.
Nieuwbouw is gebaat bij voorspelbaarheid en investeringszekerheid. Datzelfde geldt voor de effectiviteit van financiële prikkels die gericht zijn op versnelling van de bouw. Onderzoek tegen die achtergrond de mogelijkheden om binnen de wettelijke kaders ook de RVVN-woningen toe te kennen die in 2022 gebouwd worden na de sluiting van het loket heffingskorting.	Het loket heffingskorting is ondanks deze eerdere aanbeveling gesloten.

Aanbevelingen voor gemeenten, provincies en woningcorporaties:	
Aanbeveling	Opvolging
Denk in mogelijkheden, vaak kan er meer dan je denkt en hoeft het wiel niet opnieuw uitgevonden te worden. Deskundige ondersteuning is beschikbaar in de markt. Andere provincies, gemeenten en woningcorporaties beschikken vaak over praktische oplossingen die direct inzetbaar zijn.	De interventies die de Taskforce uitvoerde, gingen vaak over het vastlopen van processen door situaties die een uitzondering op de regel vormden, of om specifieke lokale situaties. Het is lastig om in dit soort situaties (bestaande) beleidsruimte en oplossingsrichtingen te identificeren. Hierdoor blijft het verschil tussen ervaren en daadwerkelijke institutionele belemmeringen bestaan. Op dit punt is snelheidswinst te boeken, maar dat vraagt om lef, kennis en kunde en niet in de laatste plaats om versimpeling van de bestaande wet- en regelgeving.
Deel ervaren belemmeringen en systeemvraagstukken met de Taskforce, het Expertteam Woningbouw en de rijksoverheid, zodat ze aangepakt kunnen worden.	<p>Het belang van kennisdeling, ook over belemmeringen en systeemvraagstukken, blijft bestaan omdat dit helpt in het vinden van oplossingen en mogelijkheden. De Taskforce heeft niet de illusie dat de eerder benoemde belemmeringen inmiddels opgelost zijn; er zijn (rechtstreeks bij de Taskforce dan wel via partners) wel andere belemmeringen benoemd in de afgelopen periode:</p> <p><i>Splitsen van woningen</i> Corporaties lopen aan tegen institutionele belemmeringen. Zo beschouwt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het splitsen van een woning als sloop. Deze betiteling maakt het splitsen van woningen voor corporaties een nodeloos ingewikkeld traject, waardoor veel corporaties afzien van het splitsen van woningen. Op dit vraagstuk is verdere verdieping mogelijk.</p> <p><i>DAEB-taken</i> Ook zien corporaties dat sommige van hun DAEB-werkzaamheden (Diensten van algemeen economisch belang) als niet-DAEB worden aangemerkt. Zo behandelde de Taskforce een casus waarin een corporatie de parkeervoorzieningen van voor sociale woningbouw op een binnenterrein wilde realiseren, omdat de gemeente geen parkeervoorzieningen langs de openbare weg toestond. Deze parkeerplekken werden vervolgens als niet-DAEB aangemerkt. Dit leidt bij corporaties tot vertraging en frustratie. Ook op dit vraagstuk is verdere verdieping mogelijk.</p> <p><i>Concurrentie tussen woningcorporaties</i> Bij de institutionele belemmeringen duikt ook 'concurrentie' tussen woningcorporaties op. In een specifieke casus wil een projectontwikkelaar niet samenwerken met de lokale woningcorporaties, maar wel met een naburige corporatie. De Taskforce ziet mogelijkheden voor verdieping rond de vraag of het wenselijk is dat corporaties uit andere (naburige) gemeenten zich in een lokale woningmarkt gaan mengen.</p> <p><i>Negatieve prikkels voor bewoners</i> Tot slot kunnen bewonersgroepen een rol spelen in wat als institutionele belemmeringen kan worden gezien. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de kostendelersnorm het samenwonen van mensen niet stimuleert (waardoor mensen apart blijven wonen).</p>



Fotografie: Herman Zonderland

B. Taakopvatting Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) functioneert op basis van bestuurlijke afspraken uit september 2020²². Met deze afspraken wilden het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Aedes en de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) bereiken dat de bouw van 150.000 sociale huurwoningen – waarvoor woningcorporaties via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVVN) korting op de verhuurderheffing hebben aangevraagd²³ – in 2021 en 2022 werd gestart en in diezelfde twee jaar ook 10.000 flexwoningen werden gebouwd.

De Taskforce ging zich “focussen op het wegnemen van knelpunten die de totstandkoming van de 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke en flexwoningen belemmeren of vertragen”. Bekende knelpunten zijn de (on) beschikbaarheid van locaties, lage realisatiegraad en plancapaciteit, trage aanbestedingsprocessen of aanleg van infrastructuur. Een belangrijk onderdeel van het werkpakket bestond uit het monitoren van de voortgang van de bouw van woningen op basis van enquêtes en cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) over de RVVN-regeling.

Sinds de operationele start in januari 2021 is er veel veranderd: de verhuurderheffing wordt afgeschaft, de RVVN-regeling vervalt daarmee en er worden nieuwe afspraken gemaakt met woningcorporaties over de realisatie van nieuwbouw. Ook is het Interprovinciaal Overleg (IPO) toegetreden tot de Taskforce, wat bijdraagt aan de slagkracht.

We constateren, gezien de trage voortgang van de RVVN-projecten en de uitdagende condities voor woningbouw in het algemeen, dat het werk van de Taskforce hard nodig blijft. De vier betrokken partijen hebben te kennen gegeven de Taskforce ook na 2022 te willen continueren. Dat vraagt om een nieuwe taakopvatting c.q. ‘scope’ en om verankering in het stelsel zoals dat momenteel wordt vormgegeven door het ministerie van BZK en de betrokken partijen Aedes, IPO en VNG. Deze memo is bedoeld om: 1. binnen de Taskforce tot een gedeelde taakopvatting te komen en 2. het ministerie van zinsneden te voorzien die opgenomen kunnen worden in de nieuwe landelijke afspraken.

²² Bron: Najaarsrapportage Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties 2021, bijlage 6.1, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/10/31/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties---najaarsrapportage-2021>

²³ Bron: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/rvv/nieuwbouw-2020>

Vernieuwde taakopvatting Taskforce

Het Programma Woningbouw van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) geeft aan dat de Taskforce wordt gecontinueerd en beschrijft waar de Taskforce in deze nieuwe beleidscontext zorg voor draagt:

“We continueren de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties. Deze ondersteunt gemeenten en corporaties bij de bouw van voldoende corporatiewoningen, waaronder flexwoningen. De ervaring leert namelijk dat de realisatie van dit type woningen relatief lastig is. De Taskforce helpt knelpunten doorbreken die de bouw van deze woningen in de weg staan. Hierbij is er oog voor het feit dat nieuwbouw door corporaties onderdeel uitmaakt van bredere gebiedsontwikkelingen en daarmee onderdeel is van een bredere context.

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties draagt zorg voor:

- het zicht houden op de voortgang van de realisatie van corporatiewoningen, inclusief flexwoningen;
- een periodieke rapportage over de knelpunten en hoe we die oplossen;
- het doorbreken van impasses en delen van kennis door inzet van het Expertteam Woningbouw en bestuurlijke inzet vanuit Aedes, IPO, VNG en BZK.”

Doelstelling

In lijn met bovenstaande beschrijving wil de Taskforce ook in de komende periode de bouw van voldoende corporatiewoningen blijven aanjagen en voorkomen dat de bouw van deze woningen in het laagste huursegment vertraagd of uitvalt. Met de veranderende economische condities en de achterblijvende bouwvergunningen wordt het werk van de Taskforce nog belangrijker. In het verleden waren het veelal de woningcorporaties die de bouw gaande hielden wanneer marktpartijen in de vertraging schoten.

Om welke woningen gaat het precies?

De Taskforce zal zich richten op de (te bouwen) woningen waar woningcorporaties in de nieuwe landelijke prestatieafspraken verantwoordelijk voor worden gesteld: 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en 50.000 woningen in de middenhuur.²⁴ Dit omvat dus ook de te bouwen woningen in het niet-DAEB-segment en flexwoningen. Tevens blijft de Taskforce oog houden op de originele groep van 150.0000 woningen waarvoor RVVN was aangevraagd.

Activiteiten

Om bovengenoemd doel te bereiken voert de Taskforce, samen met het Operationaliseringsteam van RVO en het Expertteam Woningbouw, concreet de volgende activiteiten uit:

1. *Interventies op project-, corporatie- of gemeenteniveau*

De belangrijkste activiteit die de Taskforce uitvoert om de bouw van sociale huurwoningen aan te jagen is en blijft het uitvoeren van interventies. Deze interventies vinden plaats bij woningbouwprojecten waarover signalen van vertraging of stagnatie bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van monitoringsinformatie²⁵ of op verzoek van een van de betrokken partijen zoals een corporatie of gemeente. Als de Taskforce kennis krijgt van lokale casuïstiek waarin de sociale woningbouwopgave in een concreet project of bij een corporatie of een gemeente in meer algemene zin ernstig dreigt te vertragen of te stagneren, kan dat aanleiding zijn voor een lokale interventie.

Dergelijke interventies kunnen gevraagd en ongevraagd worden opgestart, maar altijd op basis van vertrouwelijkheid en gelijkwaardigheid. In een interventie kan de nadruk liggen op de inzet van inhoudelijke expertise, bestuurlijk aanspreken (oftewel gesprekken op operationeel en bestuurlijk niveau) en het herstellen van de samenwerking. Veelal zal sprake zijn van een combinatie (deskundigheid en diplomatie). Andere principes die blijven gelden zijn hoor-wederhoor en het voorkomen van hit-and-run.

²⁴ Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng>

²⁵ Bron: <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/een-thuis-voor-iedereen--corporatiesector-> (inclusief de aantallen van het programma een Thuis voor Iedereen)

Preventieve interventies zijn ook onderdeel van de activiteiten. Bijvoorbeeld het in positie brengen van woningcorporaties bij overheden bij het maken van prestatieafspraken en het checken of de RVVN-woningen zijn meegenomen in die nieuwe prestatieafspraken.

De inzet van de Taskforce kan gezien worden als escalatiemiddel wanneer partijen er samen niet goed uitkomen, maar moet niet verward worden met toezicht, verantwoording en sanctionering. Het ligt in de rede dat de Taskforce als voorloper wordt ingezet wanneer escalatie dreigt richting bijvoorbeeld de Geschillencommissie en de Autoriteit Woningcorporaties. Het is van belang de positie van de Taskforce en de samenhang met andere mechanismen en ondersteuningsstructuren in het nieuwe regiestelsel goed te verankeren. Dit brengt een intensieve samenwerking met het ministerie van BZK met zich mee, waar de afdeling Programmeren en Monitoren aan zet is om afspraken te maken met provincies en regio's en de voortgang te monitoren. De inzet van de Taskforce wordt verankerd in de bestuurlijke afspraken en regiodeals.

2. *Bestuurlijk aanjagen*

De ervaring leert dat de inzet van de Taskforce op basis van deskundigheid (in eerste instantie) door lokale partijen vaak als 'veiliger' wordt ervaren dan de inzet van diplomatie door de bestuurders van de Taskforce. En dat er zelden een direct verzoek wordt gedaan om de inzet van bestuurders. Ook hebben we gezien dat, als er nu eenmaal sprake is van bestuurlijke aandacht, dit een positief effect heeft op het gevoel van urgentie en de samenwerking op lokaal niveau. De Taskforce blijft dus op locaties waar dat nuttig en mogelijk geacht wordt ook ongevraagd de nodige bestuurlijke aandacht geven. Gezien de volle agenda's worden hiervoor ook werkbezoeken van het ministerie ingezet. Het takenpakket van de voorzitter wordt uitgebreider; naast het voorzitten van de overleggen wordt hij ook ingezet in (bestuurlijke) interventies.

3. *Bevorderen van kennisdeling van geleerde lessen uit casuïstiek*

De tweede rapportage van de Taskforce bevat concrete aanbevelingen waarmee corporaties gemeenten en provincies de bouw van sociale huurwoningen kunnen opschalen. In toenemende mate kan de Taskforce, samen met het Expertteam Woningbouw, zich richten op kennisdeling over sociale woningbouwontwikkeling bij gemeenten en woningcorporaties, om zo geleerde lessen en aanbevelingen te helpen verspreiden. Dit kan in de vorm van 'specials' en hoeft niet meer in de vorm van traditionele rapportages. De eerste twee specials zijn de 'succesfactoren van sociale woningbouw' en 'feiten en fabels over flex'. De Taskforce blijft daarom haar voelsprietten in de praktijk gebruiken om 'rode draden' die de effectieve bouw van sociale huurwoningen hinderen verder te onderzoeken en kennis daarover te verspreiden. Waar deze rode draden zich voordoen, kunnen zij meteen worden opgepakt en gedeeld met in ieder geval de wetgever, zodat deze in actie kan komen. Naast deze ad hoc kennisdeling neemt de Taskforce ook deel aan de actielijn Versnelling in het Programma Woningbouw van het ministerie van BZK door het leveren van beleidsinformatie.

4. *Landelijke rapportage(s)*

Het werk van de Taskforce kan terugkerende knelpunten aan het licht brengen in regelgeving, procedures en dergelijke. De Taskforce signaleert deze structurele knelpunten en doet aanbevelingen aan BZK, Aedes, IPO en VNG voor versnelling en het wegnemen van knelpunten in de sociale woningbouwopgave op lokaal, provinciaal en landelijk niveau. Het voornemen is om in het eerste kwartaal van 2023 nog eenmaal een traditionele rapportage uit te brengen met conclusies en aanbevelingen, en deze aan te bieden aan de minister voor VRO. In deze rapportage wordt teruggekeken op de regeling en de resultaten van de Taskforce. De minister zal tweemaal per jaar de voortgang van het programma Woningbouw delen met de Tweede Kamer. De Taskforce draagt bij aan deze terugkoppeling en verantwoording, maar maakt zonder tegenbericht geen eigen rapportage meer.

Monitoring

Om een helder beeld van de voortgang te krijgen en potentiële versnellingsopgaven te kunnen identificeren, is een combinatie van relevante en actuele informatiebronnen noodzakelijk.²⁶ Dit moet nog nader worden uitgewerkt. De Taskforce zal hier een operationele afspraak over maken met het ministerie van BZK (afdeling Programmeren en Monitoren).

Op dit moment monitort de Taskforce zelf de voortgang van het aantal RVVN-woningen op basis van de administratie van RVO. Deze mogelijkheid vervalt met de regeling. Monitoring van de voortgang van realisatie wordt onderdeel van het nieuwe stelsel van prestatieafspraken, zoals aangekondigd in het Programma Woningbouw. Binnen dit afsprakenstelsel dienen BZK, provincies en gemeenten/woningcorporaties te monitoren op de gerealiseerde aantallen, afgezet tegen de voorgenomen prestatieafspraken en nationale, provinciale en lokale beleidsdoelen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de interbestuurlijke monitor die halverwege 2023 operationeel moet zijn.

Het is van groot belang dat de Taskforce tijdig en periodiek inzicht krijgt in deze realisatiegegevens, zodat informatie beschikbaar is waarop interventies kunnen worden gebaseerd. (Waar is sprake van potentiële vertraging, is interveniëren mogelijk en welke interventies hebben prioriteit?) Ook is het noodzakelijk dat in die informatie de projecten van woningcorporaties herkenbaar zijn, zodat helder is welke projecten op aandacht van de Taskforce kunnen rekenen. Een relatie met de nieuwe woondeals die in eind dit jaar gesloten worden ligt voor de hand.

Verder is het aan te raden om de RVVN-woningen in de monitoring te oormerken, zodat ze als specifiek onderdeel van de populatie herkenbaar blijven en gevolgd kunnen worden. Dit, omdat de voorgeschiedenis bekend is en daarmee de ontwikkeling langer en specifiekter gevolgd kan worden dan de nog te definiëren woningbouwprojecten. En om op basis daarvan meer inzicht te krijgen in succesfactoren die bouw van corporatiewoningen versnellen. De Taskforce draagt na sluiting van het loket op 1 oktober 2022 de beschikbare data van nog te realiseren woningen – de zogenaamde ‘bruidsschat’ – over aan de provincies en aan de interbestuurlijke monitor.

Samenstelling van de Taskforce

Provincies zijn in het nieuwe stelstel een onmisbare schakel geworden voor de bouw van voldoende sociale huurwoningen. Het opdrachtgever- en lidmaatschap van de Taskforce zal daarom opnieuw bij de vier partijen Aedes, BZK, IPO en VNG belegd worden.

De vier partijen zijn gelijkwaardig en stellen een bestuurlijke vertegenwoordiger en een werkgroep lid beschikbaar. De Taskforce staat onder leiding van een onafhankelijk voorzitter die bovendien als boegbeeld functioneert en deelneemt aan interventies.

De operationele uitvoering van de Taskforce is belegd bij RVO in opdracht van het ministerie van BZK. De Taskforce komt elke maand bij elkaar, bij voorkeur op de laatste vrijdag van de maand.

Onder welke voorwaarden komt de Taskforce in actie?

Voor de afweging of de Taskforce bij een bouwproject in actie komt zijn de volgende situaties relevant:

- Nieuwbouwprojecten met daarin sociale huurwoningen (onder andere voormalige RVVN-woningen) en woningen bedoeld voor het gereguleerde deel van het middenhuursegment waar stagnatie optreedt en/of om hulp is gevraagd door woningcorporaties of gemeenten.

²⁶ Gedacht kan worden aan de volgende informatiebronnen:

- Nationale woningbouwkaart BZK
- Dashboard ‘een thuis voor iedereen’
- Vergunning informatie CBS
- Monitor Prestatieafspraken ABF
- Aedes DVI en DPI / Verantwoordingsinformatie ten behoeve van AW en Staat van de Corporatiesector

- Woningbouwprojecten met een gevarieerd programma waarbij er ook een deel sociale huur is, maar (nog) geen toegelaten instelling betrokken is. De Taskforce kan zich ook met de voortgang van dergelijke projecten bezighouden. Want als dergelijke projecten stagneren, stagneert ook weer een deel van de sociale huurwoningopgave.
- Woningbouwprojecten waarin de sociale huurwoningengerealiseerd/gebouwd worden door een private ontwikkelaar en waarbij de gemeente en een (of meerdere) corporaties beogen dat deze woningen worden afgenomen door een woningcorporatie, en dus leiden tot een toename van de woningvoorraad sociale huur van woningcorporaties. De Taskforce kan zich ook met dergelijke projecten bezighouden. Immers als er in dergelijke projecten knelpunten ontstaan, werkt dat ook negatief door in het (kunnen) realiseren van de sociale woningbouwopgave door woningcorporaties.
- Daar waar er voor de RVVN-woningbouwprojecten (meestal) concreet zicht was op een locatie voor een project, en dus al een start was gemaakt met de voorbereiding van een project, is dat niet zo voor alle sociale huurwoningen die op grond van de nieuw te maken landelijke, provinciale en lokale prestatieafspraken moeten worden gerealiseerd. Voor een deel van de sociale woningbouwopgave die neergelegd wordt in de prestatieafspraken geldt dat concrete invulling naar project met locatie, planning, programma, partijen en middelen nog zal moeten plaatsvinden op lokaal (en soms regionaal) niveau. Een vlotte doorvertaling van de prestatieafspraken in SMART-afspraken op lokaal niveau is een voorwaarde voor het behalen van de beoogde versnelling. Daarom kan de vraag naar de concretisering van prestatieafspraken voor de bouw van sociale huurwoningen ook binnen de 'scope' van de Taskforce vallen. Naar verwachting kan de Taskforce met name bijdragen aan het definiëren van bouwlocaties en programma's van eisen voor die locaties.
- Locaties met flexwoningen of transformatiewoningen die zijn ingediend via het loket van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (TVTH) maar nog niet rijp zijn voor besluitvorming.
- Ten slotte hebben we in het afgelopen jaar op meerdere plekken in Nederland gezien dat een goede programmatische monitoring en sturing door gemeente en woningcorporaties – en soms ook met marktpartijen – ervoor zorgt dat er overall voortgang wordt behouden in de realisatie van sociale huurwoningen. Als individuele projecten vertragen kan er sneller ingegrepen worden of worden 'geschoven' in planning en inzet tussen projecten. Gezien het belang hiervan kan dit thema – dat wil zeggen: de prioritering van projecten met sociale woningen – ook worden opgepakt door de Taskforce.
- Projecten waar alleen op basis van deskundigheid geen doorbraak mogelijk is en 'diplomatie' noodzakelijk is.

Buiten de scope vallen vooralsnog:

- Koopwoningen of huurwoningen met een huur boven de middenhuur, tenzij als onderdeel van een groter project met daarin sociale huurwoningen;
- Flexwoningen die niet gebouwd worden door, of uiteindelijk in eigendom komen van, een woningcorporatie maar worden gebouwd en geëxploiteerd door andere partijen;
- De verdeling van nieuwbouwwoningen over specifieke doelgroepen conform een Thuis voor Iedereen.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E: nieuwbouwwoningcorporaties@rvo.nl
[https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/
taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties](https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties)

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties is een initiatief van de vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | januari 2023
Publicatienummer: RVO-012-2023/BR-DUZA

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

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.