

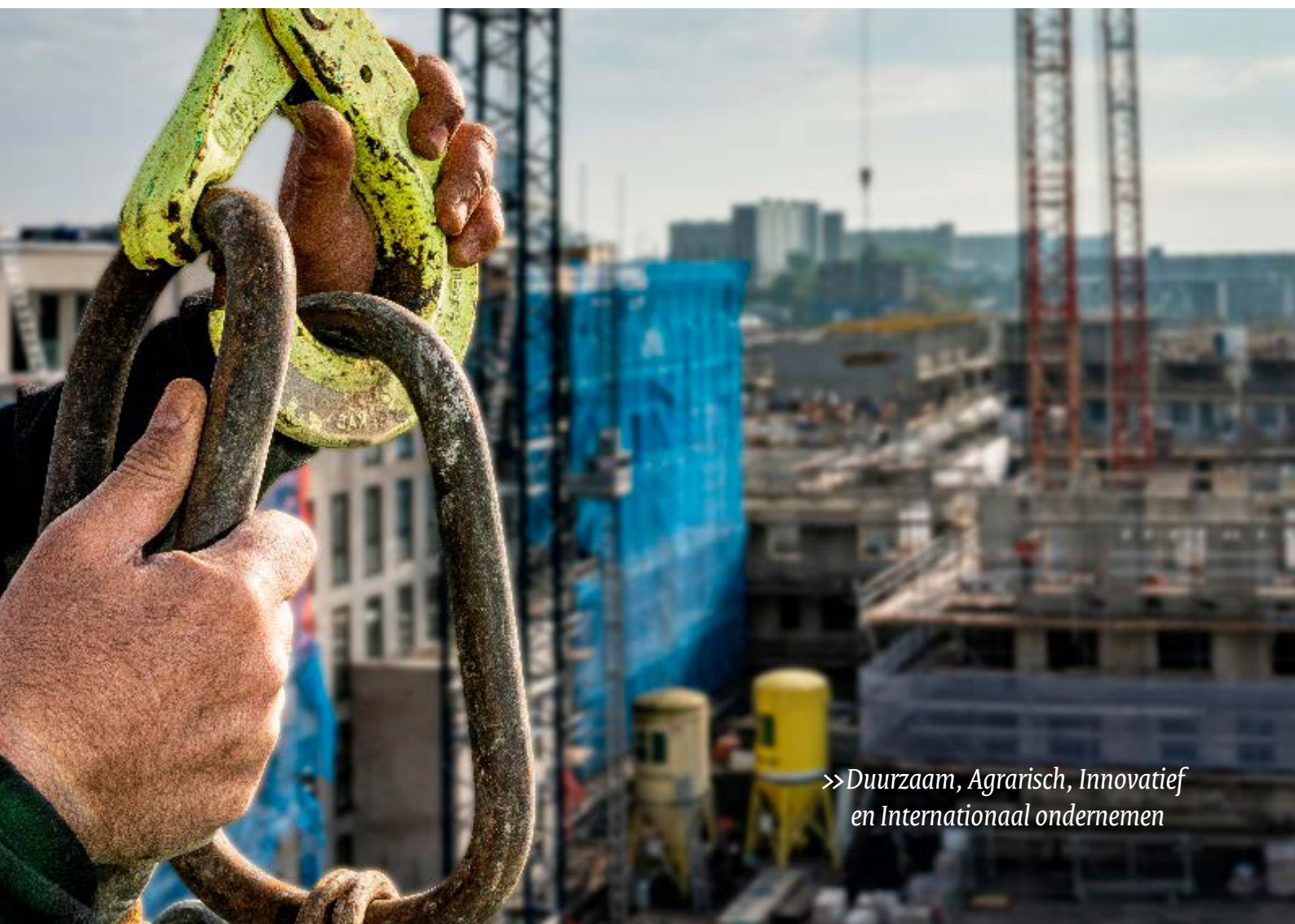


Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

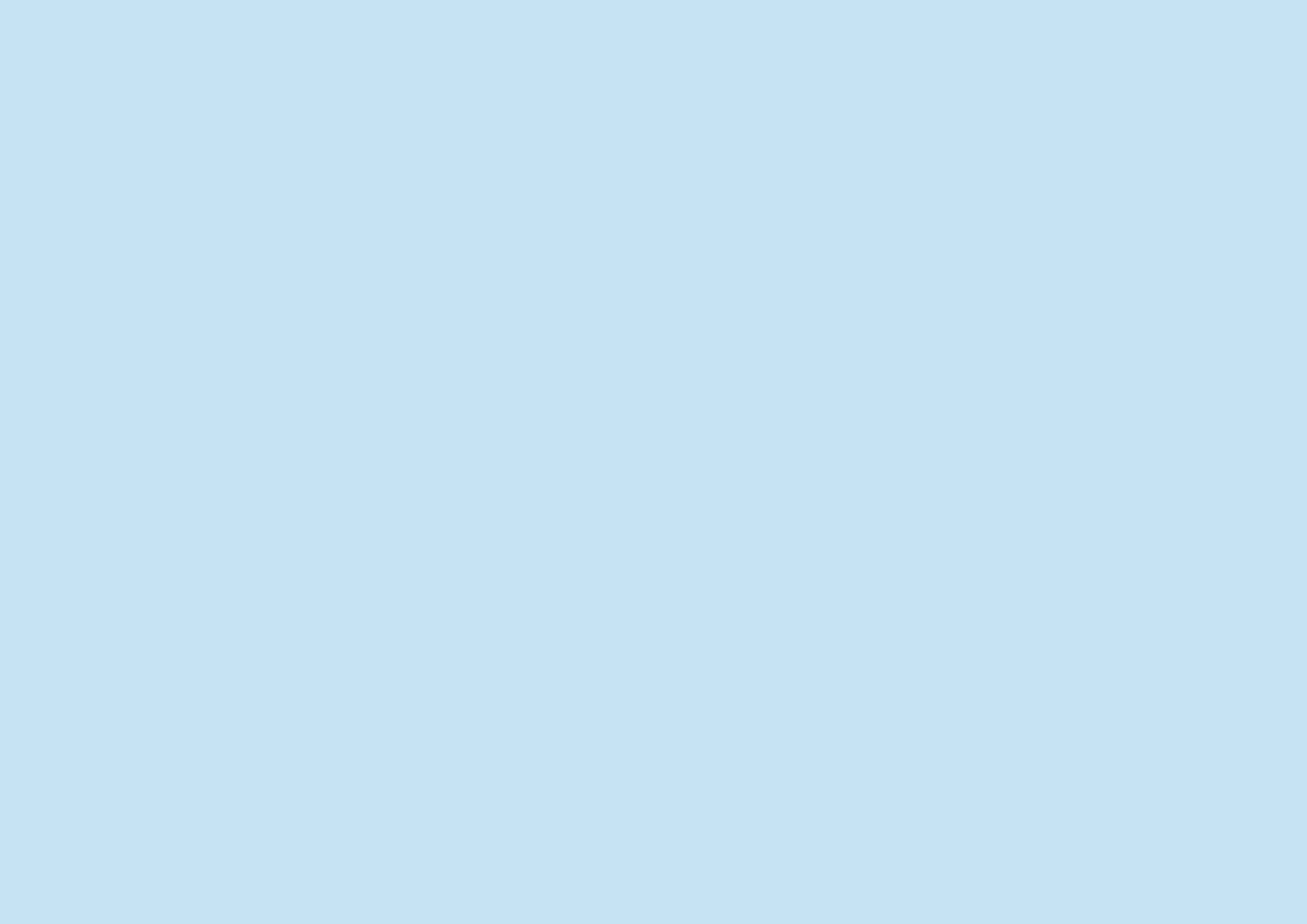
Rapportage Expertteam Woningbouw

2020

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

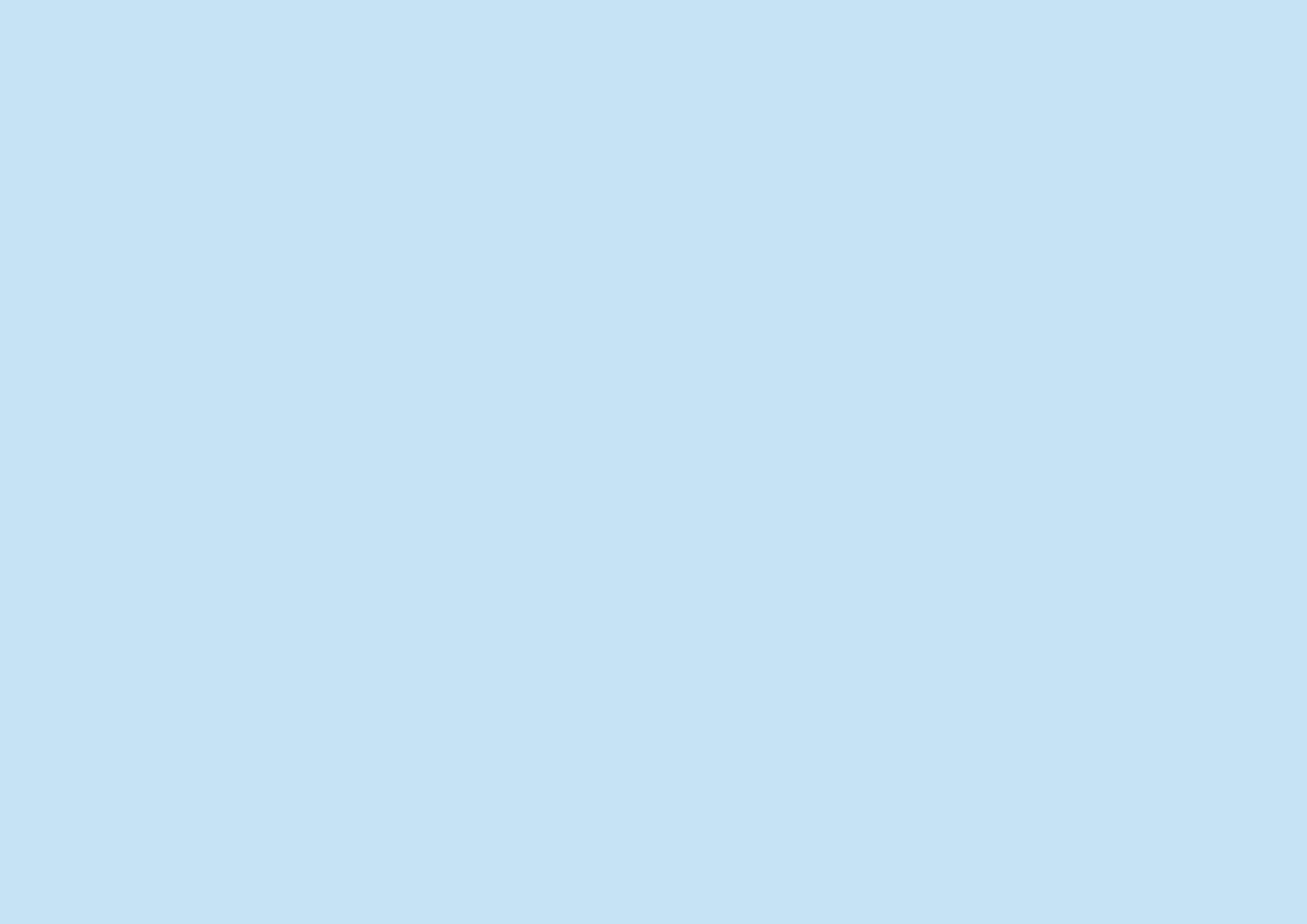


>>Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen



Inhoudsopgave

Samenwerken op nog onontgonnen terrein	5
Het geheim van de smid: 360 graden feedback-loop	7
Succesvolle Impulskamers worden in 2021 voortgezet	9
Impulskamer helpt Nijmegen bij project in stationsgebied	10
Toelichting op de cijfers:	11
Kwalitatief programmeren dankzij het Expertteam	13
Hoe het Expertteam Woningbouw Flexwonen verder hielp	14
Versnellen van de woningopgave zonder in te leveren op kwaliteit	16
Er is geen easy fix: de noodzaak achter kennisdeling	17
Spoorzones en chachacha: het belang van in beweging blijven	18
Stikstof, er kan meer dan je denkt	20
Expertteam Woningbouw adviseert Nieuwkoop over stikstof	21



Samenwerken op nog onontgonnen terrein

Interview Marja Appelman

De woningopgave een 'groot dossier' noemen, is een understatement van jewelste. Een goede aanleiding om met Marja Appelman te spreken over dat onderwerp. Op het moment van interviewen is Appelman nog directeur Woningmarkt bij het ministerie van BZK. Met ingang van 1 maart 2021 is ze directeur Woningbouw bij datzelfde ministerie. Het expertteam van RVO noemt ze een 'spin in het web'. Een team dat een cruciale rol in het aanjagen van de woningbouw in Nederland speelt. Alle reden om te vragen waarom dat zo is.

Om maar met de deur in huis te vallen: kijk je tevreden terug op het afgelopen jaar? En zo ja, wat is dan de rol van het expertteam Woningbouw bij de grote woonopgaves in Nederland? *'Ik kijk zeker positief terug op het afgelopen jaar.'* In de eerste plaats omdat het expertteam inmiddels betrokken is bij vrijwel alle grote interventies van het ministerie van BZK op het gebied van de woningbouw: *'Vooral omdat ik in het team een grote mate van flexibiliteit en vernieuwingsdrift heb gezien. Het expertteam zou je als de spin in het web kunnen zien.'* Ten tweede omdat het team zowel nauw contact heeft met gemeenten en provincies, als ook met de markt en met kennisinstellingen, zo licht ze toe. Contact, dat iedere keer geworteld is in die praktische casuïstiek. Als je het op die manier bekijkt, dan speelt het team van RVO een cruciale rol bij de realisatie van de woningbouwopgave in Nederland.

Vanwaar je enthousiasme? En wat doet zo'n expertteam dan precies? *'Nou, dat enthousiasme is snel verklaard', aldus Appelman: 'kort gezegd, wordt het bouwen van nieuwe woningen steeds complexer. Nederland is een klein land, dus is het logisch dat er allerhande discussies ontstaan als je in een snel tempo woningen wil realiseren.'* Over verduurzamingsaspecten bijvoorbeeld, of over het ruimtebeslag, of stikstofinpassing. En ook over wet- en regelgeving en over business-cases. Dergelijke vraagstukken zijn voor alle overheden en marktpartijen ingewikkelder aan het worden: *'Simpelweg omdat maatschappelijke vraagstukken ook steeds ingewikkelder worden.'*

Het mooie van het expertteam is dat de leden juist over al die verschillende onderwerpen kennis bezitten. Over planologie, over financiering, over wet- en regelgeving. Over juridische vraagstukken. En, belangrijker nog, die experts leveren onafhankelijk maatwerk. Geënt op de lokale problematiek en omstandigheden..

Wat hoor je terug van de medeoverheden? *'Dat de inbreng van het team, zeker ook in Coronatijd, hoog gewaardeerd wordt door deelnemende gemeenten.'* En dat geldt zeker ook voor het ministerie van BZK, voegt ze toe.

Heb je een concreet voorbeeld? *'Zeker. Je ziet dat het expertteam in 2020 al op een aantal vlakken haar expertise uitgebouwd heeft.'* Appelman legt uit dat het aanjagen van de bouw en plaatsing van flexwoningen een goed voorbeeld is. Evenals het proactief meedenken over oplossingen voor stikstofproblematiek. *'Daar gaan we in 2021 natuurlijk mee verder. Vanaf 2021 gaat het team ook gemeenten ondersteunen bij hun aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds om zo te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van woningen in kwetsbare gebieden. Ook gaat het expertteam de Taskforce Nieuwbouw Corporaties ondersteunen bij het aanjagen van sociale woningbouw. Dus ja, ik ben echt trots op het team.'* De formule werkt. *'En dat wat goed werkt, dat moet je uitbouwen.'* Om die reden zet het ministerie het komend jaar nog meer instrumenten in om de woningbouw verder te bevorderen.

Kort licht Appelman toe dat er ook in de loop van deze kabinetsperiode al aanvullend instrumentarium is ontwikkeld om de woningbouw aan te jagen. Bijvoorbeeld financiële instrumenten zoals de woningbouwimpuls, maar ook aanpassing van wet- en regelgeving zoals het opschorten van de markttoets. Ook nam het kabinet meer regie op woningbouw, wat onder meer resulteerde in de aanwijzing van 14 grootschalige woningbouwgebieden, woondeals en het vereiste om de plancapaciteit te verhogen naar 130%. Het expertteam kan hiermee een bredere rol oppakken richting lokale overheden, markt en kennisinstellingen door hen te wijzen op bepaalde ontwikkelingen en deze toe te lichten.

'Maar', zo stelt ze: 'wat wellicht nog belangrijker is, is de praktijkkennis die het expertteam weer richting het ministerie terugkoppelt.' *'Dat is jargon, maar met de informatie die wij terugkrijgen kunnen wij regelingen en beleid toetsen. Momenteel loopt er bijvoorbeeld een tussentijdse evaluatie van de Woningbouwimpuls, vanuit het expertteam krijgen we dan ook echt inzichten vanuit de praktijk bij gemeenten. Die zijn heel waardevol.'* Zo werd dat mede dankzij het expertteam inzichtelijk dat de kosten voor infrastructuur niet altijd volledig kon worden toegerekend aan individuele aanvragen voor de Woningbouwimpuls.

Overigens kunnen deze investeringen wel erg groot zijn voor provincie en gemeenten: *‘dat kan dan nog steeds een bottleneck blijken om die woningbouwopgave te realiseren. Daar moeten we gezamenlijk een oplossing voor vinden.’*

Stel het is december 2021. Als je dan zou terugkijken, wat heeft het expertteam dan bereikt? *‘Ik zou dan vooral blij zijn als het expertteam ook voor de Volkshuisvestingsfonds en de Taskforce Nieuwbouw Corporaties een belangrijke rol heeft vervuld.’* Ook een nog betere aansluiting bij de marktpartijen staat op het verlanglijstje van het ministerie. In de wetenschap dat marktpartijen zelf – om juridische redenen – geen aanvraag mogen doen, terwijl de behoefte om ook de markt goed te betrekken groot is: *‘dat is wel een van de zorgpunten, ja.’*

RVO organiseert om die reden bijvoorbeeld Kennisbijeenkomsten, waarbij marktpartijen een inhoudelijke rol kunnen vervullen. Op lokaal niveau zijn marktpartijen uiteraard al bij concrete projecten betrokken. Maar het breder delen van de aldaar opgedane ervaring en kennis staat hoog op de agenda. *‘Ik heb er alle vertrouwen in dat als we eind 2021 terugkijken, we kunnen constateren dat we ook veel contact gehad hebben met marktpartijen. En dat we daar over en weer met tevredenheid op terugkijken.’*

En, tot slot, wat is nu de echte take-away? Alhoewel ook dat bijna een cliché is, stelt Appelman vast: *‘Toch dat echte samenwerking nodig is. Hiervoor moet bij iedereen het besef indalen dat je elkaar echt nodig hebt om tot versnelling te komen.’* Waarbij, zo vult ze aan, samenwerking alleen gestalte krijgt als je inzicht durft te geven in elkaars belangen. Dat je aan een ander denkt. En dat het soms nodig is om iets van je eigen belang los te laten. Alleen zo ontstaat een realistische kijk op al die lokale woningopgaven: *‘Want het is voor een deel werken op nog onontgonnen terrein.’* Dus vat ze samen, wat er dan echt nodig is: *‘durf, inzicht en vertrouwen in elkaar.’* En laat dat nu juist de rolinvulling van het expertteam zijn: om eraan bij te dragen dat kennis wordt gedeeld, vooral te kijken naar wat er wél kan, en zorg te dragen dat ieders belang eerlijk op tafel komt.



Het geheim van de smid: 360 graden feedback-loop

Interview Hans Beekenkamp

Vooruit- en terugkijken. Dat is wat we met Hans Beekenkamp, vanuit RVO coördinator van het Expertteam Woningbouw doen. Met hem herleven we wat er in 2020 gebeurd is, en kijken we vooruit naar wat er in 2021 te gebeuren staat. Een verhaal over aanjagen, stikstof en kennisdelen. En over 360 graden.

Hoe kijk je op 2020 terug? Welke sprong hebben jullie als expertteam gemaakt? 'Als je het goed vindt, dan begin ik in 2019: daarin ligt namelijk de kern van het Expertteam besloten.' Beekenkamp legt uit: 'een kern, waar we als voornaamste doel hadden om samen met gemeenten de woningbouw in Nederland verder aan te jagen.' In 2020 heeft het Expertteam de scope verder verbreed: in negatieve zin kregen we uiteraard met de stikstofproblematiek van doen. Als expertteam 'moesten we daar uiteraard wat mee om vertraging van woningbouwprojecten zoveel mogelijk te voorkomen.' Maar er kwam ook een aantal onderwerpen bij: zo werd flexwonen een belangrijk beleidsvraagstuk. En tot slot, kwam ook het Woningimpuls-instrumentarium beschikbaar. Dat zorgde voor een nieuwe versnelling in de Nederlandse woningbouw.

Hoe doen jullie dat? We hebben gemerkt dat we met het Expertteam programma eigenlijk heel gemakkelijk meebewegen met al deze (maatschappelijke) ontwikkelingen: 'We voelen heel goed aan, wat er in de dagelijkse praktijk aan de hand is.' En weten daar ook op in te spelen. We -- zijn 'adaptief'.

Leg eens uit ... Wij werken natuurlijk in de eerste plaats erg praktijkgericht. Waarbij de plaatselijke casuïstiek leidend is. 'we zijn – blijbaar, zeg ik maar even voorzichtig- in staat om al die kleine signalen die we dagelijks oppikken in een groter verband te plaatsen. Te verdiepen en te abstraheren.' We hebben natuurlijk overal contacten: bij Aedes, bij provincies, bij corporaties, bij allerhande gemeenten. En op alle niveaus. Dus is het misschien voor ons ook wel gemakkelijker om rode draden in al die signalen te ontwaren.

We vervullen op die manier een brugfunctie. Dat is misschien wel onze tweede functie: die rode draden, die spreken we natuurlijk ook door met het ministerie. Met hun beleidsmensen. Zo verbinden we de dagelijkse praktijk met beleid. En omgekeerd. Zo brengen we ook samenhang aan. Op relatie, maar zeker ook op kennisniveau.

Heb je een goed voorbeeld? Een goed voorbeeld is wellicht de Inspiratiewijzer Stikstof, het kan wel! Begin 2021 is deze gepubliceerd.

In botte aantallen: waar hebben we het dan over? Dan hebben we het over 150 adviesgesprekken en 21 trajecten met allerhande gemeenten. En daarmee hebben we in 2020 weer meer gemeenten ondersteund dan in 2019. En ook de formule van de Impulskamers is aangeslagen, merken we. Dat initiatief wordt goed gewaardeerd door gemeenten. En dat geldt ook voor het thema flexwonen. Dat is voor veel gemeenten nog een relatief nieuw beleidsveld, waardoor er – heel begrijpelijk - veel vragen leven.

Samenwerking organiseren: is dat dan de kern van jullie werk? Nou ja, in de kern zeker. Want we brengen beleidskennis en wet- en regelgeving in, die van de verschillende ministeries relevant is. Zoals bijvoorbeeld op het gebied van stikstof, maar ook op andere terreinen. Uit de praktijk brengen we praktische inzichten in, die we van gemeenten en corporaties aangereikt krijgen. 'Onze experts hebben natuurlijk unieke kennis. En weten bovendien waar ze aanvullende kennis kunnen 'halen.' Waaraan we bovendien ook het perspectief van de markt toevoegen. Want ook marktpartijen spreken we vrijwel iedere dag. Die kennis delen, dat is onze derde 'taak': dat doen we met behulp van webinars, praktijkverhalen, onze site. En met al die experts die dat iedere dag opnieuw doen.

En als we eens vooruitkijken naar 2021: hoe ziet dat eruit? Welke plannen leven er? Allereerst gaan we ons inzetten voor nieuwe doelgroepen. Zo komt er bijvoorbeeld een uitvraag voor Versnellingskamers voor marktpartijen, omdat we gemerkt hebben dat ook de marktpartijen met vragen worstelen. En uiteraard zullen we via de Taskforce hulp blijven bieden om (vertraagde) projecten van gemeenten en corporaties weer vlot te trekken. Nieuw is dat we ook ondersteuning zullen gaan aanbieden bij projecten, die zich aangemeld hebben voor het Volkshuisvestingsfonds. *‘En, zoals ik al zei: ook onze Impulskamers gaan we verder verbreden: want dit middel willen we naast het volkshuisvestingsfonds ook inzetten voor de vakantieparken-problematiek en een groeiend beleidsvraagstuk als de winkelleegstand.’*

En als ik ... nog voordat de vraag gesteld kan worden, onderbreekt Hans: *‘en misschien wel het belangrijkste aspect van vernieuwing is, dat we gaan variëren in de ‘lengte van onze trajecten.’* Soms kan een adviesgesprek écht van korte duur zijn, om toch maximaal effect te sorteren.

Wellicht nog een fraaie afsluitende zin? We hebben altijd oog voor de praktijk. Waarbij we kijken, naar wat er kan. En dan merken we dat er eigenlijk altijd toch wel iets versneld kan worden. *‘Feitelijk organiseren we zo met elkaar een 360-graden feedback. Dat leidt eigenlijk tot een verdieping van het vraagstuk.’* Dat is misschien wel de basis van onze receptuur. Omdat we mensen én kennis bij elkaar brengen. En zo -eigenlijk altijd- een volgende stap in de goede richting kunnen zetten.



Succesvolle Impulskamers worden in 2021 voortgezet

BZK wil met de Woningbouw Impulsregeling (WBI) de (snellere) bouw van meer betaalbare woningen ondersteunen en ondervangt daarom bij gekwalificeerde bouwprojecten maximaal 50 procent van de publiek onrendabele top. Om gemeenten te helpen die bijdrage te krijgen, hield het Expertteam Woningbouw ter voorbereiding op beide openstellingen van de Regeling in 2020 tachtig Impulskamers. In elk van deze sessies beantwoordden twee experts vragen van de gemeenten over hun potentiële aanvraag. Ze hielpen niet het formulier in te vullen, maar boden een soort 'huiswerkbegeleiding' om de aanvraag uiteindelijk zo helder en compleet mogelijk te maken. Een groot succes, vertelt Jessica Sloof, adviseur Woningbouwimpuls.

Waardeerden gemeenten de Impulskamers? 'Zeker! In de evaluatie kregen we een 8 en veel mooie complimenten van ze. De kennis die experts konden inbrengen wordt heel erg gewaardeerd, maar ook het feit dat BZK erbij aan tafel zit om vragen over het proces en de Regeling direct te beantwoorden. De meeste kamers hebben ook geleid tot het indienen van een aanvraag. Een deel daarvan is gehonoreerd, maar er was flink meer belangstelling dan geld', zegt Sloof. 'Voor de subsidie is een miljard beschikbaar. De eerste twee tranches zijn in 2020 uitgegeven.'

Waarom is dit initiatief zo succesvol? 'Gemeenten geven aan dat ze er veel aan hebben. Het zijn echt sessies op projectniveau, die diep gaan. De gemeenten geven complete openheid van zaken, en er wordt heel project specifiek gerekend: hoe ziet de publiek onrendabele top eruit? Kan die lager? En alles is gericht op de WBI. Er wordt gekeken of de aanvraag zinvol is, en hoe die dan zo scherp mogelijk te maken is.'

Blijkbaar voorzagen jullie in een behoefte. 'Inderdaad. Bij veel gemeenten blijven projecten op de plank liggen omdat er geen sluitende business case is. Dan kunnen ze zo creatief zijn als ze willen, maar mede door dure publieke investeringen en eisen aan het woningbouwprogramma zit je automatisch snel met een onrendabele top', stelt Sloof vast. 'Door daar met de ogen van de experts naar te kijken, zie je soms dingen waardoor een project, mét of zelfs zonder een bijdrage vanuit de WBI opeens wél kansrijk wordt.'

Waar helpen de Impulskamers vooral bij? 'Een externe toetsingscommissie beoordeelt en scoort de aanvragen, en adviseert de minister. Door het financiële plafond en de grote belangstelling is het heel belangrijk om op alle criteria goed te scoren. En daarbij hebben de Impulskamers waarde. Er moet veel gecompliceerde informatie worden aangeleverd, cijfermatig en planologisch. Als de commissie daaruit niet duidelijk kan opmaken waarom bijvoorbeeld de kosten per woning hoog zijn, dan helpt dat niet. Dus wij leren gemeenten dat ze hun verhaal op alle fronten goed moeten onderbouwen.'

Dus dit initiatief wordt wegens succes verlengd? 'Ja, gemeenten willen dat erg graag. Vanwege het succes en de hoge waardering gaan we in 2021 op dezelfde manier verder. Het heeft met relatief weinig geld en inzet heel veel opgeleverd' stelt Sloof tevreden vast. 'Het bevalt zelfs zó goed dat we het concept van een kleine samenstelling met hulp op maat ook gaan uitrollen naar andere onderwerpen, zoals het versnellen van woningbouw.'

DE PUBLIEK ONRENDABELE TOP: DE FEITEN OP EEN RIJ

- Bij bouwprojecten blijft onder de streep een bedrag over, bestaand uit kosten die niet uit de opbrengst van de bouw kunnen worden gefinancierd. Denk bijvoorbeeld aan het geld dat nodig is om een nieuwe wijk te ontsluiten, het verplaatsen van bedrijven of saneren van vervuilde grond.
- Bij actief grondbeleid is alles wat niet via grondopbrengsten kan worden bekostigd voor rekening van gemeente (bouwer draagt bij via grondopbrengsten).
- Bij faciliterend grondbeleid draagt bouwer bij via kostenverhaal (zoveel als mogelijk is).
- Het deel van dat bedrag dat voor rekening van de gemeente komt, is de publiek onrendabele top.
- De (publiek) onrendabele top wordt hoger naar mate er meer sociale en middeldure woningbouw in een project moet worden gerealiseerd. De opbrengsten per woning dalen dan gemiddeld, maar de kosten niet.
- Veel woningbouwprojecten blijven liggen omdat gemeenten de publiek onrendabele top niet kunnen financieren.

Impulskamer helpt Nijmegen bij project in stationsgebied

Nijmegen richt het stationsgebied opnieuw in. Op korte termijn komen daar 672 appartementen, vooral voor de middeninkomens. Dat plan heeft zoals veel andere in Nederland een publiek onrendabele top, maar Nijmegen kan die deels afdekken door een succesvolle aanvraag voor subsidie uit de Woningbouwimpuls (WBI). De gemeente nam voor het aanvragen van de steun deel aan de succesvolle Impulskamers van het Expertteam.

Plan bleef helemaal overeind

Gemeenten kunnen met de Woningbouwimpuls, een regeling van het ministerie van BZK, een bijdrage krijgen om de publiek onrendabele top in woningbouwprojecten te financieren, en zo de bouw te versnellen. Het Expertteam houdt de Impulskamers vóór de openstelling van elke van de vier tranches van de WBI. Elke gemeente kan dan één woningbouwproject voorleggen aan woningbouwexperts, die tot in detail meekijken en -praten.

‘We hadden een onrendabele top die we niet zelf of met de markt konden oplossen. Al sparend kom je er in de Impulskamer achter of een aanvraag voor de WBI kansrijk is’, zegt Paul Matthieu, gebiedsontwikkelaar bij de gemeente Nijmegen. ‘Ons plan bleef in die bespreking helemaal overeind. Onder meer vanwege het aandeel betaalbare woningen, het integrale karakter van ons plan en het feit dat we snel met de bouw konden beginnen.’

Rijksbijdrage van vijf miljoen euro

Uiteindelijk gaf de toetsingscommissie een positief advies over het plan van Nijmegen aan de minister. Het project werd daarop samen met 26 projecten in andere gemeenten geselecteerd voor een bijdrage uit de eerste tranche. ‘We hebben een rijksbijdrage van 5 miljoen euro gekregen’, vertelt Matthieu. ‘De provincie legde 1,5 miljoen bij, waardoor onze raad ook bereid was 3,5 miljoen te investeren.’ Hierdoor kan de bouw van drie appartementengebouwen beginnen.

Te zijner tijd wil Nijmegen voor de tweede fase van de woningbouw in het stationsgebied zeker opnieuw gebruikmaken van de Impulskamer en de Woningbouwimpuls. Er moeten daar uiteindelijk namelijk 2.000 woningen komen, die hard nodig zijn om het snelgroeiende aantal inwoners van de stad te helpen huisvesten. Matthieu. ‘We gaan van 176.000 inwoners nu naar ongeveer 200.000 rond 2030. Daarom moeten we veel bouwen binnen de huidige stadsgrenzen.’



Toelichting op de cijfers:

Het Expertteam Woningbouw was in 2020 actief in 21 casussen bij gemeenten. In dit soort langere trajecten sluit het team een samenwerkingsovereenkomst, en sparren de experts gedurende een jaar zes tot acht keer met de gemeenten. Er zijn ook 33 adviesgesprekken gevoerd met gemeenten. Daarin onderzoekt RVO, soms ondersteund door experts, een lokaal vraagstuk op het gebied van woningbouw.

Op basis van zo'n gesprek stelt RVO een plan van aanpak op hoofdlijnen op. Soms helpt dat gemeenten voldoende, en kunnen ze er zelf verder mee aan de slag. Als er meer ondersteuning nodig is, sluiten we een samenwerkingsovereenkomst om de gemeente voor langere tijd met experts te helpen bij het oplossen van knelpunten.

Verder hielpen twee experts in 2020 in 80 impulskamers gemeenten om hun aanvraag voor een bijdrage Woningbouw Impuls zo helder en compleet mogelijk te maken. De betrokken gemeenten kregen in de Impulskamers inzichten over het bepalen van de publiek onrendabele top van hun project, en hoe ze hun aanvraag nog beter konden onderbouwen.

Ook op het gebied van flexwonen hielp RVO gemeenten, in de vorm van tien versnellingskamers Flexwonen. In die kamers onderzochten verschillende partijen in de gemeente (of regio) in één of eventueel twee sessies de kansen en mogelijkheden voor flexwonen. Er is gestructureerd en stapsgewijs toegewerkt naar passende en gedragen flexwoonconcepten.

Verder is er gewerkt aan concrete acties om de haalbaarheid van die oplossingen te vergroten of tot uitvoering te komen. Vanwege corona zijn de versnellingskamers gedurende het jaar omgezet in online sessies, waarbij de 'Routekaart Flexwonen' is vertaald is naar een digitale tool.

Het Expertteam ging verder met 17 partijen in gesprek over een specifiek knelpunt op het gebied van flexwonen. In die gevallen was de gemeente of (markt)partij al een stap verder in de initiatieffase van een flexwoonproject, maar zat dat vast op een concrete hobbel.

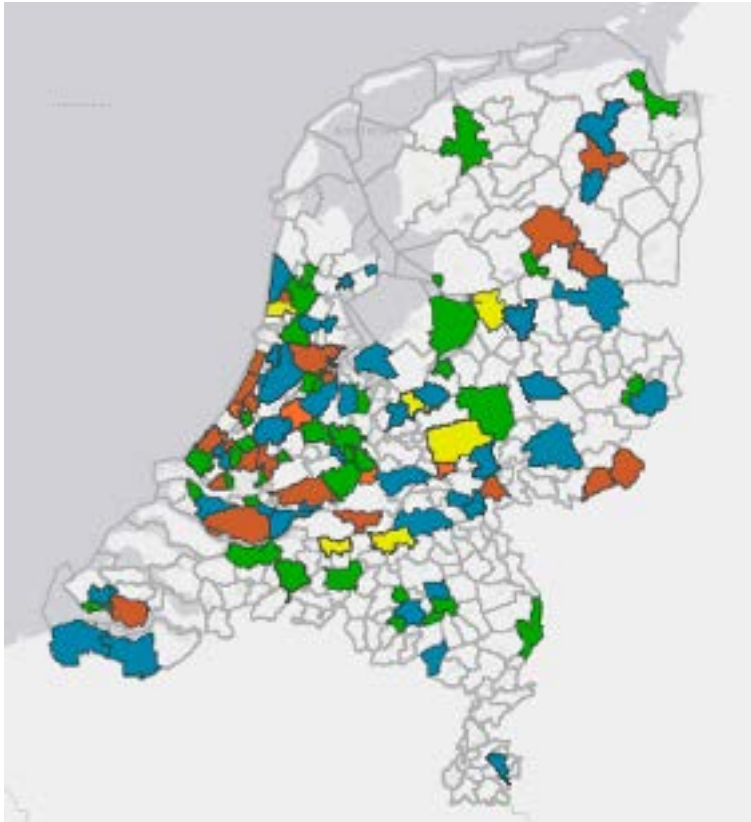
Denk bijvoorbeeld aan de ruimtelijke procedure of de business case. Deze partijen waren dan meer geholpen met gerichtere kennisdeling dan met het doorlopen van de volledige Routekaart Flexwonen. In deze gevallen is in een sessie van 1 à 2 uur concreet advies gegeven en zijn vragen beantwoord.

In 2020 zijn tot slot drie uitgebreide trajecten rond de stikstofproblematiek van start gegaan. Daarnaast is vaak gekozen voor eenmalige advies- of spiegelgesprekken met de experts rond dit vraagstuk, om zo projecteigenaars en stakeholders de weg uit het stikstofdoolhof te wijzen. In 2020 waren er 19 van dergelijke gesprekken.

In februari 2020 overhandigde het NVB de Snelle 100 aan het ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze Snelle 100 betrof een lijst met iets minder dan 70 vastgelopen woningbouwprojecten verzameld door het NVB (inmiddels: woningbouwers NL).

In 2020 heeft het expertteam een deel van deze projecten opgepakt, voor zover deze niet in woondealregio's lagen of niet al in beheer waren bij het expertteam. Voor de overige projecten in woondealregio's heeft het ministerie in 2020 zelf de projecten in behandeling genomen. Bij 29 projecten heeft RVO de aanvragers en zo nodig desbetreffende gemeenten benaderd, met de aanvragers de voortgang gemonitord en waar nodig adviesgesprekken gevoerd of anderszins informatie verstrekt om de doorgang van deze woningbouwprojecten te versnellen. Niet bij alle ingediende projecten betrof het knelpunt overigens de stikstofproblematiek. Ook bijvoorbeeld een knelpunt in de samenwerking of kennisgebrek werd wel eens als knelpunt genoemd. Ook bij die projecten heeft het Expertteam Woningbouw inzet gepleegd om projecten te versnellen.

- Expertteam Woningbouw totaaloverzicht
- Expertteam Woningbouw regulier (Blauw)
 - Flexwonen (Rood)
 - Stikstof (Oranje)
 - Snelle 100 (Geel)
 - Impulskamer (Groen)



Kwalitatief programmeren dankzij het Expertteam

Overijssel maakt net als de elf andere provincies afspraken met individuele gemeenten voor het plannen van woningbouw. Maar deze (meerjaren)afspraken houden weinig rekening met snelle, vaak plaatselijke veranderingen op de woningmarkt. Het Expertteam Woningbouw hielp Overijssel in 2020 daarom adaptief te gaan programmeren. Zo kan beter rekening worden gehouden met regionale behoeften en samenwerkingen.

Volgens de woonafspraken moeten gemeenten elk jaar een aantal woningen bouwen. Die afspraken zijn gebaseerd op de te verwachten bevolkingsgroei. Ze geven gemeenten duidelijkheid, maar het zijn ook vaste afspraken. 'We kunnen daardoor onvoldoende inspelen op de ontwikkelingen in de markt', zegt Wietse Douwes, beleidsadviseur wonen en stedelijk gebied van de provincie. 'Denk aan economische ontwikkelingen, of aan de regionale behoefte aan soorten woningen.'

Jaarlijks maximum loslaten

Overijssel benaderde daarom het Expertteam Woningbouw. 'Expert Jos Feijtel adviseerde meteen om het jaarlijkse maximaal aantal te bouwen woningen los te laten. Het advies was ook om ons veel meer te richten op kwalitatieve plannen. Rekening houdend met de veranderingen op de woningmarkt, moet je bijvoorbeeld in kaart brengen wat voor soort woningen een stad nodig heeft.'

De provincie besloot samen met het Expertteam Woningbouw en twee gemeenten pilots uit te voeren. Douwes: 'In Zwolle en in Enschede wilden we op korte termijn knelpunten wegnemen door woningbouwprojecten te versnellen. Tegelijkertijd wilden we nog meer ervaring opdoen met hoe je woningbouw kwalitatief stuurt. De input hebben we benut om regionale woonagenda's op te stellen. Hierdoor komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve woningbouwprogrammering.'

Goed structureel overleg

Zwolle wilde vaart maken met bouwplannen. Enschede stond voor de uitdaging om afgestudeerden van de TU aan de stad te binden. Hoe kan de woningbouwprogrammering hierin voorzien? 'In Zwolle bestaat structureel overleg tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Daarin wordt inhoudelijk gesproken over de ontwikkeling van de stad', vertelt Douwes. 'Tijdens de pilot hebben met stakeholders dat overleg ook voor Enschede opgezet. En in beide pilots hebben we gekeken naar gradometers voor woningbouw, zoals krapte op de woningmarkt, marktinzichten en migratiecijfers.'

Tijdens de pilots haakte Feijtel namens het Expertteam aan bij het overleg tussen provincie en gemeenten. Douwes: 'Zijn frisse blik en zijn ervaring hebben ons enorm geholpen. Hij benadrukte dat we ons niet blind moesten staren op voorspellingen, maar vooral moesten kijken wat goed is voor een stad. Hij gaf veel inspirerende voorbeelden uit andere delen van Nederland. In plaats van dat we als provincie een voorspelling afgeven, is er nu een brede, inhoudelijke dialoog ontstaan tussen de provincie en gemeenten.'



Hoe het Expertteam Woningbouw Flexwonen verder hielp

De doorstroming op de woningmarkt is (nog) onvoldoende. En er zijn meer Nederlanders die een goede woning zoeken, dan de woningmarkt op dit moment herbergt. Terwijl bovendien onze tijdelijke woonbehoefte hand over hand toeneemt. Soms om even mantelzorg te verlenen. Soms omdat er aan de andere kant een ZZP-klus op je wacht, die je niet voorbij wil laten gaan. En soms ook omdat je persoonlijke leven een andere wending neemt, dan je wellicht dacht. Dat zijn momenten, waarin er behoefte is aan tijdelijke woningen. Een reden om over door te praten met Annelies van der Nagel, adviseur flexwonen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Waar draait het nu eigenlijk echt om, als je tijdelijke woningen wil realiseren? Er is allereerst natuurlijk een groot tekort aan woningen. Tijdelijke woningen kunnen een prima aanvulling op de behoefte in de woningmarkt zijn. Niet in plaats van, maar in aanvulling op permanente woningen: *'het is zoeken naar kansen voor tijdelijke woningen. Die kansen zijn er. Maar die moet je wel kunnen zien.'* Dat kan bijvoorbeeld door uit te wijken naar die plekken, waar anders niets zou gebeuren. Naar locaties, die typisch tijdelijk zijn: *'en dan is het dus ook logisch dat het wat ingewikkelder is om op zo'n plek tijdelijke woningen te ontwikkelen.'* Maar het is niet onmogelijk, wil Van der Nagel maar aangeven.

Waarom verdient het bouwen van tijdelijke woningen extra aandacht? *'Bijvoorbeeld omdat de business-case soms wat lastiger rond te krijgen is.'* Van der Nagel legt uit dat een business-case lastiger kan zijn omdat de termijn waarmee je moet rekenen soms op voorhand kort is en niet zeker is of een verlenging van de exploitatietermijn op termijn mogelijk is. Eigenlijk heeft tijdelijke bewoning altijd met tenminste één van drie elementen van doen: *'Of de plek is tijdelijk, of de functie (een leegstaand kantoor), of de bewoning is tijdelijk.'*

Waar lopen gemeenten het meest tegenaan? Vooral in het zoeken naar die locaties, waar je tijdelijk kan afwijken van het bestemmingsplan. Dat is eigenlijk wel een van de meest pregnante uitdagingen. *'Daar helpen we dan bij: we weten goed aan welke voorwaarden een locatie moet voldoen en helpen bij het nadenken over creatieve oplossingen waardoor nieuwe locaties in beeld komen.'* En daarna toch de haalbaarheid van zo'n tijdelijk project. En ten derde: hoe maak je nu eigenlijk slim gebruik van het RO-instrumentarium.

Welke instrumenten heb je dan ter beschikking? We hebben er een aantal. Zoals de vrijstelling voor de verhuurdersheffing (als de woningen in de sociale sector vallen). En de mogelijkheid om voor langere tijd van het geldende Bestemmingsplan af te wijken. En we hebben de Versnellingskamers Flexwonen in het leven geroepen. Daarin bundelen we allerhande vormen van kennis.

Waar denk je dat nog winst te behalen is? Een korte stilte. Daarna: *'Ik denk dat we nog beter, of liever slimmer, met elkaar kunnen samenwerken.'* Van der Nagel legt uit: *'voordat dit als een dooddoener overkomt: ik denk dat er winst te behalen is door vanuit een breder perspectief te zoeken naar mogelijkheden om de exploitatietermijn van tijdelijke woningen waar nu mee gerekend wordt te verlengen.'* Bijvoorbeeld door niet alleen binnen een gemeente te kijken naar volgorde van locaties, maar binnen de regio of provincie. Als in gemeente A over vijf jaar een nieuwbouwproject op stapel staat en in gemeente B juist in de verdere toekomst nieuwbouw wordt voorzien, kunnen de mogelijkheden voor tijdelijke woningen elkaar opvolgen. Of misschien kunnen corporaties projecten op elkaar afstemmen en verplaatsbare woningen van elkaar overnemen. En is het voor beleggers interessant om te investeren in een portefeuille van tijdelijke woningen die door het gehele land een 'treintje' kunnen vormen. Uiteraard zitten aan al deze denkrichtingen haken en ogen, maar ze zijn wel interessant om verder te verkennen. Overigens wordt de markt van tweedehands units ook steeds groter. Dat is natuurlijk ook heel interessant en gunstig voor de haalbaarheid van dergelijke projecten.

Ook als het om het bepalen van het programma van eisen gaat, in wat een gemeente of ontwikkelaar nu precies op een plek willen realiseren, daar hebben we simpelweg veel inhoudelijke kennis tot onze beschikking. Omdat we van verschillende plekken en situaties weten, welke oplossingen daar gewerkt hebben. Eigenlijk bieden we vanuit RVO een drieslag: procesbegeleiding, inhoudelijke kennis en praktijkervaring. En die mix, die werkt.

Overheden, maar ook corporaties en marktpartijen kunnen het Expertteam Woningbouw benaderen met knelpunten rondom woningbouwopgaven: specifiek ook over knelpunten rond tijdelijke woonvormen.

[Lees hier meer over het Expertteam Woningbouw.](#)

FLEXWONEN: DE FEITEN OP EEN RIJ

- We worden met elkaar steeds dynamischer als het over arbeids-, relatie-, consumptie- en vervoerspatronen gaat, maar de woningmarkt komt daar nauwelijks aan tegemoet.
- Tijdelijke woningen zijn – om die reden – een aanvulling op het bestaande woningaanbod.
- En voorzien in een behoefte, waar een steeds grotere groep Nederlanders mee geholpen is.
- Waarbij verschillende doelgroepen verschillende verlangens hebben. En er ook in aanbod en tijdelijkheid verschil zit.
- Met inzet van experts (in de Versnellingskamers of tijdens een ondersteuningstraject) is in een korte tijd een goed overzicht te krijgen, waarbij aanbod, doelgroep, locatie en wet- en regelgeving goed bij elkaar gebracht kan worden.



Versnellen van de woningopgave zonder in te leveren op kwaliteit

In dit decennium moet er een miljoen woningen in Nederland aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Geen geringe opgave. Expert Jos Feijtel (lid Expertteam Woningbouw), Stefanie Gijsbers (gemeente Eindhoven) en Stefan Schuwer (Woonbedrijf Eindhoven) laten samen zien, hoe je met vereende krachten de woningmarkt vlot kan trekken.

Hoe kunnen flexwoningen bijdragen aan het oplossen van de woningnood in Nederland? Stefan: 'als er één ding van het hart mag: ik heb een hekel aan de term 'flexwonen.' Dat geeft in mijn ogen een slecht beeld van wat we willen realiseren. Ik heb het om die reden altijd over tijdelijke woningen: we bouwen gewoon kwaliteit. Kwaliteit, die op termijn verplaatst, dan wel anders ingevuld kan worden.

Tijdelijke woningen, dus. Over wat voor kwaliteit hebben we het dan? Stefanie: 'Als je naar de woningen kijkt, die we in 'T Veld in Eindhoven willen realiseren, dan zie je dat we veel met hout werken, dat er veel groen in het gebied is.' 'Maar', zo vult Jos aan: Eindhoven is een bijzondere casus, hoor! Dat neem niet weg, dat we op andere plekken in Nederland ook prachtige, tijdelijke woningen realiseren.

Wat maakt een casus bijzonder? En is er eigenlijk wel een receptuur voor het versnellen van de woningbouw? Jos: 'Een goeie vraag! In zekere zin is iedere situatie natuurlijk anders. Toch is er wel een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Wat mij opvalt: het belangrijkste is het overdragen van specifieke kennis. Het is natuurlijk een vrij nieuw veld. Het expertteam weet veel van de ruimtelijke procedures, we hebben kennis van verschillende doelgroepen en we weten bovendien welke financiële middelen voor handen zijn. Versnellen kost nu eenmaal veel energie. In die zin fungeren we dus als de slimme smeerolie tussen gemeente, corporatie, markt en gebruikers.

Wat maakt het bouwen voor tijdelijkheid interessant? 'Er geldt natuurlijk een verkorte RO-procedure, die het mogelijk maakt om een vergunning te krijgen, zonder dat er een nieuw bestemmingsplan nodig is,' stelt Stefan vast. 'Dat maakt, dat je ook echt snelheid kan maken. Een goede oplossing voor het opgang helpen van de stagnerende woningmarkt.

Hoe doe je dat dan? Jos: 'Vaak start je zo'n gesprek met een Versnellingskamer Flexwonen. Waarin je eigenlijk de doelgroepen scherp krijgt. Waarin je met een kaart op tafel ook locaties al op voor- en nadelen beoordeelt. Feitelijk brengen we op die manier een aantal keuzes in kaart, én geven we een voorzet voor de mogelijke aanpak. Na zo'n Versnellingskamer Flexwonen kunnen we – als dat nodig is – ook de gemeente en andere partijen verder begeleiden.

Stefanie: 'in Eindhoven is het net wat anders gegaan. Daar waren de corporaties en de gemeente zelf al aan de slag. Ook de omvang is anders: we willen ongeveer 700 woningen realiseren. En, wat het bijzonder maakt: er is een locatie, maar verder is er niks.' Stefan vult aan: 'dus moeten we ook gas, water en licht aanleggen. Wegen, infrastructuur. Dat maakt het ook in financieel opzicht een ander project, dan de meeste andere plekken voor tijdelijke bewoning. Waarbij we niet willen inboeten op kwaliteit.'

Stefan: 'we hebben van het begin af aan juist ingezet op die op die kwaliteit. We gaan hier geen wijk maken, waar mensen tijdelijk wonen. Nee, we gaan een woonwijk realiseren. Er is namelijk niks tijdelijks aan wonen.' Zo realiseren we échte kwaliteit.

Welke inzichten zijn voor andere gemeenten relevant? Jos: 'Eigenlijk is er vooral heel veel kennis bij het team: over woonnormen, over regelgeving, over hoe je zo'n procedure snel kan doorlopen. En een reeks van opgebouwde ervaringen in een groot aantal andere casussen. Die bibliotheek aan kennis en ervaring, daaruit put je, als je het expertteam inschakelt.

Buurtschap 't Veld (Eindhoven) is in veel opzichten bijzonder. Door zijn omvang, door de grote verscheidenheid aan woningen die er gebouwd worden. Door de breedte van de coalitie, die aan de slag is: een mix van eigenbouwers, sociale huur, vrije sector, corporaties, markt en gemeente. En ook het Living Lab, waar er allerhande experimenten op woongebied worden ontwikkeld. Meer weten? Zie: <https://buurtschapteveld.nl>

Er is geen easy fix: de noodzaak achter kennisdeling

Het is een dooddoener: elk traject met een gemeente is maatwerk. En toch is het o zo waar: elke gemeente, elk gebied en elk woningbouwproject is uniek. Alleen al om die reden is kennisdeling essentieel. Want er is geen easy fix of een gemakkelijk te kopiëren oplossing. Gelukkig zijn er wel lessen te trekken. Die wel breder toepasbaar zijn. Alle redenen om Arieke Keus (adviseur Expertteam Woningbouw) te spreken. Zij weet van de hoed en de rand.

Wat doe je eigenlijk als je ‘kennis aan het delen’ bent? Of liever: hoe doe je dat? Bij kennisdelen zou je wellicht denken dat ‘je iets leert, en dan je dat dan één op één overdraagt aan een ander.’ En uiteraard, dat gebeurt heus wel eens: dan breng je je ervaring in. Maar in de regel is iedere situatie toch weer net wat anders. En fungeert ons expertteam eigenlijk veel meer als een buitenboordmotor. En dus deel je naast inhoudelijke kennis, vooral ook netwerk. En weten we de weg. Dat doen we samen met andere partijen zoals Aedes, het Kadaster, of de VNG. Samen weet je natuurlijk nog veel meer van de inhoud.

Hoe doe je die kennis nu eigenlijk op? Naast onze inhoudelijke kennis, merk je, dat het expertteam door die vele trajecten juist heel goed op de hoogte is van de dagelijkse praktijk. En dus ook goed snapt, waar de uitdagingen binnen gebiedsontwikkelingen liggen. Dus een deel van onze kennis wortelt ook zeker in de praktijk. Die verzamelde kennis brengen we op verschillende manieren onder de aandacht.

Een logische vraag: hoe doen jullie dan? We helpen vooral bij het maken van keuzes. De druk op de woningmarkt loopt op. En dus loopt ook de druk op gemeenten, bestuurders en beleidsmedewerkers op. En daarvoor is kennis nodig. Terwijl het ‘veld’ steeds complexer wordt. Denk maar eens mee: bij het bouwen van woningen moet je bijvoorbeeld van stikstof, Pfas, programmering, financiering en natuur weten. Moet je nadenken welke financiële en juridische arrangementen gelden. Willen we tijdelijke woningen met elkaar realiseren. Huur en koop. Sociale woningbouw. Moeten we nadenken, hoe we deze nieuwe buurten en wijken goed ontsluiten. Willen we bovendien met elkaar versnellen. Dus het is niet gek, dat niet iedereen van alles op de hoogte is.

Als je nu eens in de praktijk kijkt, wat is dan het probleem dat je het liefst zou willen oplossen? Als ik eerlijk ben, dan zijn er twee. Allereerst: realisme in plannen aanbrenge. Met elkaar realistischer programmeren. En dat kan alleen als je goed van elkaar weet, waar je staat. Wat je op korte termijn kan realiseren. En wat écht alleen op de langere termijn lukt. Dat soort inzichten delen we in expertsessies met gemeenten.

En het tweede? Keuzes maken! Want eigenlijk ‘moet altijd alles.’ Maar leert de praktijk, dat dit gewoon niet werkt. Waardoor je de kans loopt, door de bomen het bos niet meer te zien. Dus: durf te kiezen.

Hoe draagt kennisdeling dan bij aan het maken van keuzes en het aanbrenge van realisme? Uiteraard dragen we veel van onze kennis over in de vorm van bijdragen aan congressen, aan labs of seminars. Soms organiseren we die zelf. Maar vaak worden we uitgenodigd.

En in een aantal trajecten werken we echt langduriger samen en werkt een expert samen met het team aan een woningbouwopgave. Dat doen we op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

GRATIS BRAINSTORM

De experts van het RVO-expertteam werken dagelijks aan het versnellen van de woningbouwopgave. Regelmatig delen ze hun kennis. Op conferenties of seminars. Maar gemeenten, beleidsmensen en bestuurders kunnen ook gewoon ‘een mini-brainstorm’ aanvragen. Waarbij we in een uur of anderhalf even inhoudelijk meedenken en expertise inbrengen. En het mooie is: dat kost niets. Na dat anderhalf uur ben je zeker wijzer.

Spoorzones en chachacha: het belang van in beweging blijven

In de afgelopen jaren is er rond de spoorzones in Nederland veel veranderd. Ooit waren het vooral 'functionele' plekken. Plekken waar je van A naar B kon. Tegenwoordig blinkt een spoorzone uit door zijn veelzijdigheid. Uiteraard kan je er nog steeds van A naar B vertrekken. Maar je kan in en rond de spoorzone ook werken, wonen of gewoon even aangenaam verblijven. Over die veranderende plekken spreken we Antoinette van Heijningen, lid Expertteam Woningbouw. En wel over haar ervaringen de Spoorzones rond Delft, Zwolle en Purmerend.

Vertel eens, is een station niet gewoon een station? Wat maakt een spoorzone bijzonder? Het is natuurlijk een beetje een doodoener: maar iedere spoorzone is – net even- anders. Wat wij doen om die verschillende kwaliteiten van een gebied inzichtelijk te maken, is door het gebied in eerste instantie juist groter te maken. Zo maken we helder hoe die spoorzone eigenlijk in het weefsel van de stad functioneert. En ontdekken we, hoe dat gebied nu eigenlijk precies in elkaar zit. En logischerwijs leggen we daarna ook goed vast welke verbindingen er dan écht nodig zijn. Want hoe multifunctioneel een spoorzone ook is, goede verbindingen tussen A en B, dat is toch de meest essentiële functie van een spoorzone.

Wat betekent dat voor de woonopgave? Willen mensen wel in een spoorzone wonen? Ja, zeker! Zo'n woonfunctie vergt aandacht. Want je moet iets extra's bieden: het is natuurlijk ook zo, dat dicht op een spoor wonen wat 'kost'. Er is altijd reuring. Er is geluid. Daar staat tegenover dat er in een spoorzone veel 'functies' te vinden zijn. Mixed use, noemen we dat ook wel.

Waarin verschillen de spoorzones? In Delft Campus hebben we ons vooral op de voor- en achterkant van het station gericht. Op het goed infrastructureel laten aansluiten op de omringende woonwijken én de gebouwen van de universiteit. In Purmerend speelde de verplaatsing van het station nu juist de hoofdrol. Daar was de nieuwe inpassing het belangrijkste vraagstuk. In Zwolle speelde de ontwikkeling van Noordkant, daar zat een enorme potentie, waar je qua gebiedsontwikkeling en programma nog veel kan toevoegen.



En zo ben je eigenlijk altijd bezig om die verschillende mogelijkheden van het brede gebied goed in kaart te brengen en ze in het project een plek te geven. Of het nu om infra, wonen, winkels, beleving of werkvoorzieningen gaat. ‘Kralen rijgen’ kunnen we het noemen.

Kralen rijgen? Leg eens uit? Nou ja, je bent eigenlijk altijd bezig met het ontwikkelen van een netwerk van partners, die een belang in zo’n gebied zouden kunnen hebben. En dan probeer je gebruik te maken van de potentie die er al in de omgeving zit. In Zwolle zit restaurant De Librije. Dat is van grote betekenis op culinair gebied. Als je erin kan slagen om een spoorzone ook een klein beetje in een dergelijke lijn te laten ‘werken’, dan ontstaat een *multiplier*: dan willen mensen wellicht in de spoorzone wonen, omdat er verderop in de stad culinaire kwaliteit is, terwijl andere ondernemers op hun beurt om die reden wellicht in de spoorzone willen investeren.

Dat klinkt als een mooi plan. Wat maakt het toch ingewikkeld? Wat het in alle stationsgebieden moeilijk maakt, is dat een goede ontsluiting van het station zelf natuurlijk altijd het belangrijkste blijft. Dat doen we overigens altijd samen met NS en ProRail. De ‘doorbloeding’ van het gebied is en blijft belangrijk. Terwijl we tegelijkertijd proberen om die harde scheidslijnen, die een spoorlijn toch altijd is, te verzachten.

Je hebt bij het ontwikkelen van een spoorzone altijd sensitiviteit nodig. Om al die belangen goed met elkaar te wegen. Om marktpartijen en overheid goed met elkaar te laten praten. En, het meest belangrijkste is wellicht, je te realiseren dat het simpelweg over langdurige trajecten gaat. Waarbij het dus zaak is om telkens weer goed met elkaar af te wegen, of die afspraken uit het verleden nog steeds de beste oplossing voor het heden zijn. In die zin is het ontwikkelen van een spoorzone wel te vergelijken met de chachacha. Een dans, waarbij veel variaties en stijlen mogelijk zijn. En de meest voorkomende stijl eigenlijk een losse stijl is, waarbij juist niet in danshouding wordt gedanst.



Stikstof, er kan meer dan je denkt

Ondanks de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in 2019, blijkt dat er in de praktijk meer mogelijk te zijn om woningbouwprojecten te realiseren. Het Expertteam Woningbouw ondersteunt gemeenten en ontwikkelaars bij knelpunten in de woningbouw als gevolg van de stikstofproblematiek. We spreken Enno Been, lid Expertteam Woningbouw over dit stikstofvraagstuk. Zijn stelling: 'er kan meer dan je denkt.'

Stikstof is en blijft een lastig dossier. Hoe krijg je dan toch nog zaken voor elkaar? Allereerst: de kennis over stikstof, die is versnipperd. Ik noem maar wat zaken: je hebt kennis over natuur nodig, over procedures, over de omgeving, over WABO-vergunningen. Ook moet je juridische kennis hebben. En je moet kunnen rekenen. Dit dossier gaat écht over heel veel verschillende expertises. Terwijl bovendien de procedure nogal precies is. Je zou het kunnen vergelijken met een stoptrein, die van A naar B gaat en onderweg op heel veel stationnetjes moet stoppen, volgens dienstregeling. En waarop op ieder station een aantal precieze, verschillende handelingen uitgevoerd moet worden. Het is dus écht complex. Kennis bundelen, dat is dus een eerste opgave. Die opgave heeft RVO op zich genomen. Zo is het Expertteam tot stand gekomen.

Kennis bundelen, dus. Wat is er nog meer aan de hand? Allereerst: we willen als Nederland het woningbouwprobleem oplossen. Met elkaar de woningbouw versnellen. Mede daardoor merk je dat de Omgevingsdiensten van de provincies veel vergunningaanvragen op hun bordje krijgen. Terwijl we tegelijkertijd nog met elkaar juridisch aan het uitzoeken zijn, wat nu nog wel mag, en wat ook niet. Juridisch gezien is er dus nog best wel wat grijs gebied. Binnen dat grijze gebied is het nog niet helemaal duidelijk hoe de Raad van State over een aantal zaken denkt.

Wat is daarvan het gevolg? Daardoor wijzigt het landschap iedere keer weer een beetje. Voor een vergunningverlener is dat natuurlijk lastig. Want feitelijk wil je als Omgevingsdienst het liefst aan de hand van een 'lijstje' vaststellen of een aanvraag nu wel, of nu juist niet voldoet. En dat lijstje dat er is eigenlijk niet. En natuurlijk, dat geeft spanning. Want de woningbouw, die willen we versnellen. Maar tegelijkertijd willen Omgevingsdiensten liever niet door de Raad van State op hun vingers getikt worden. Logisch. Maar ik denk dat het geen schande is, om met elkaar juist jurisprudentie op te bouwen. Want het is écht complex.

Heb je een voorbeeld van die complexiteit? Een van de discussies die loopt, is over de rekenvoorbeelden, waarin we vaststellen of iets wel of niet mee mag tellen. Ik schets een fictieve situatie: binnen een bestemmingsplan heeft vroeger een aantal tuinbouwkassen gestaan. Voor de wet moet je uitgaan van 'de huidige situatie'. Maar een woningbouwprogramma en bestemmingsplan opzetten, dat duurt natuurlijk lang. Als die kassen dan weg zijn, dan mag je niet meer met die stikstof rekenen. Een ander voorbeeld: in een project in Castricum heeft de Raad van State vastgesteld dat je de stikstof van die CV-ketel wel mag meerekenen (terwijl die ketel ook al even weg was). Dus moeten we weer met elkaar vast gaan stellen, welke gevolgen dit voor andere projecten zou kunnen hebben. Als de Raad van State vaststelt, dat het – bij wijze van spreken – alleen voor scholen zou gelden, nou ja, dan weten we dat. We hebben gewoon meer jurisprudentie nodig.

Wat kan een gemeente concreet doen?

Dat kan op een aantal manieren. In de eerste plaats is het handig om goed uit te zoeken wat er in jouw specifieke situatie nu wel en niet kan. En daar kun je hulp op organiseren. Het expertteam van RVO helpt je daarbij. Maar ook [de helpdesk van BIJ12](#) helpt je bij het beantwoorden van technische vragen over stikstof, vergunningverlening, AERIUS en Natura 2000.

Begin 2021 is er een inspiratiewijzer 'Het kan wél!' uitgekomen met aanpak en goede voorbeelden, om ontwikkelaars en andere belangstellenden te laten zien wat wél kan. Die gids is te [downloaden](#)

Expertteam Woningbouw adviseert Nieuwkoop over stikstof

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) wil een voormalig verzorgingstehuis slopen. Het plan is om er huurwoningen te bouwen, prachtig gelegen aan de Nieuwkoopse Plassen. Maar juist door dit Natura 2000-gebied konden de plannen niet doorgaan. Stikstofdepositie leek een onoverkomelijk probleem. Tot het Expertteam Woningbouw advies gaf over intern salderen.

“Op het terrein van verzorgingstehuis willen we 13 senioren- en 18 starterswoningen bouwen”, zegt projectleider Frank Swager van WSN. “Eind 2018 namen we het sloopbesluit. Na ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen meldden we de sloop aan bij de gemeente. Die wees ons op de Natuurwet, omdat tijdens ons vleermuisonderzoek het landelijke Programma Aanpak Stikstof was vernietigd. Door de sloop- en bouwactiviteiten zouden we te veel stikstof veroorzaken voor de Nieuwkoopse Plassen.”

Impasse door stikstofdepositie

“We zaten in een impasse”, gaat Swager verder. “De stikstofdepositie mocht niet stijgen ten opzichte van de huidige situatie. Maar hoe kun je minder uitstoten dan een leegstaand gebouw? We hebben van alles geprobeerd, zoals het uitwerken van plannen voor stikstofneutraal slopen. Slopen met elektrische kranen, met de hand, met afgedekte aggregaten. We kwamen er niet uit.”

Advies Expertteam Woningbouw

Swager besloot verder op zoek te gaan. “Ik kon gewoon niet geloven dat de sloop van een leeg pand niet meer mogelijk zou zijn. Uiteindelijk kwam ik uit bij het Expertteam Woningbouw. WSN sprak samen met de gemeente en een aantal experts, die de oplossing aanreikten in een tijd dat er nog veel onduidelijk was. Voor de stikstofberekening konden wij uitgaan van het moment dat de Nieuwkoopse Plassen werden aangewezen als Natura 2000-gebied. Dat was 1998, toen het verzorgingstehuis nog volop in bedrijf was.”

Intern salderen

Overheden, maar ook corporaties en marktpartijen, kunnen het Expertteam Woningbouw benaderen met knelpunten rond woningbouwopgaven en stikstofproblematiek. “Wij besloten dit met de gemeente Nieuwkoop te doen, omdat zij ook een belang en een rol hebben. Met het advies van het Expertteam konden we een natuurvergunning aanvragen. Het was een kwestie van intern salderen: zorgen dat de stikstofuitstoot binnen je eigen project minder wordt of hetzelfde blijft dan in de oude situatie.” Een ander goed advies was om de sloop- en de nieuwbouwplannen gecombineerd in te dienen. “Zo heb je ook maar 1 vergunnings- en bezwaarprocedure, wat veel tijd kan schelen.” De sloop kan bijna beginnen. Naar verwachting gaat de bouw in 2022 van start.

meer weten? zie ook [Woningbouw en stikstofproblematiek | RVO.nl | Rijksdienst](#)



Dit document is een uitgave 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 woningbouw@rvo.nl

www.rvo.nl

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

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | maart 2021

Publicatienummer: RVO-181-2020/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.