Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

Voorjaarsrapportage 2022

Fotografie cover: Olaf Kraak

Inhoudsopgave

Samenvatting 2

Voorwoord 4

1. Inleiding 5

2. Observaties 7
- 2.1 Cijfers en monitoring 8
  - 2.1.1 Tweede uitvraag gericht op vergunningenstatus nog te bouwen woningen 8
  - 2.1.2 Realisatiecijfers RVVN 10
  - 2.1.3 Flexwoningen 12
  - 2.1.4 Analyse cijfers 13
  - 2.1.5 Monitoring: geleerde lessen 13
- 2.2 Verdiepende analyse 15
  - 2.2.1 Gebrek aan capaciteit, afstemming, kennis en kunde 15
  - 2.2.2 Proceduretermijnen en -vereisten 16
  - 2.2.3 Beleid stapelen 17
  - 2.2.4 Beschikbaarheid locaties en positie woningcorporaties 18
  - 2.2.5 Vragen ten aanzien van flexwonen 20
  - 2.2.6 Negatieve beeldvorming over industrieel bouwen 22
  - 2.2.7 Interbestuurlijke verhoudingen en gebrek aan urgentie 24
  - 2.2.8 Samenvattend: aanbevelingen 25

3. Conclusies & aanbevelingen 26
- 3.1 Conclusies 26
- 3.2 Aanbevelingen: de versnelling staat voorop 27
  - 1. Stuur op resultaat! 28
  - 2. Zet de beperkte capaciteit optimaal in en vergroot professioneel inzicht 29
  - 3. Onderzoek ‘institutionele belemmeringen’ en los deze op 31
- 3.3 Vervolg 32

Bijlagen 34
- I – Samenstelling Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties 34
- II – Factsheet TNW-interventies 35
- III – Vergunningsstatus per provincie en woondealregio 36
- IV – RVVN-realisatiecijfers per provincie en woondealregio 37

Samenvatting

Nederlandse woningcorporaties hebben de intentie om meer en sneller sociale huurwoningen te bouwen. Zij hebben voor 150.000 woningen aanvragen ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) om gebruik te maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN). Dankzij deze regeling krijgen woningcorporaties korting op de verplichte verhuurderheffing als zij deze woningen bouwen voor 2026.

De vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) hebben de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties opgericht (TNW). Intussen is ook het Interprovinciaal Overleg (IPO) toegetreden. Doel van de Taskforce is om de nieuwbouw van sociale huurwoningen aan te jagen en woningcorporaties te helpen om vertragingen in de bouw te verminderen. Naast de bouw van 150.000 reguliere sociale huurwoningen krijgt de bouw van 10.000 tijdelijke woningen door woningcorporaties speciale aandacht.

Het werk van de Taskforce is hard nodig, want de woningbouwopgave is groot en praktijk is weerbarstig. Dit beeld is niet veranderd sinds de vorige rapportage van de Taskforce in het najaar van 2021. Deze Voorjaarsrapportage beschrijft de inzichten die de Taskforce tot 1 april 2022 door haar activiteiten heeft gekregen en presenteert de conclusies die de Taskforce uit voortgangsinformatie en interventies kan destilleren.

Observaties

De Taskforce deed een uitvraag onder woningcorporaties. Daaruit bleek dat 72% van de te bouwen woningen waarvoor een RVVN-aanvraag is gedaan, nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning heeft. Daarmee kan de bouw van deze woningen op korte termijn nog niet starten en is ook de opleverdatum onzeker. Het is van groot belang dat voor deze woningen zo spoedig mogelijk vergunningen worden afgegeven. De Taskforce vroeg woningcorporaties ook welke knelpunten zorgen voor vertraging of uitval van het project. Net als in de eerste uitvraag van de Taskforce in 2021 noemden woningcorporaties trage procedures, financiële haalbaarheid en bezwaarprocedures als belangrijke oorzaken. Uit cijfers komt verder naar voren dat het tempo van de sociale woningbouw voorlopig nog achterblijft bij de ambities.

Analyse

Om tot concrete aanbevelingen te komen voor een hoger bouwtempo, kondigde de Taskforce in de Najaarsrapportage 2021 aan nader onderzoek te doen. Eind 2021 hebben leden van het Expertteam Woningbouw deze verdiepende analyse uitgevoerd aan de hand van casussen in 7 gemeenten in Nederland. Hoewel de situaties lokaal sterk verschillen, zijn er gemeenschappelijke knelpunten te ontdekken, goede voorbeelden van oplossingsrichtingen te vinden en specifieke opties voor versnelling genoemd:

- Er is een capaciteitstekort in de bouwketen, van initiatief tot oplevering. Denk aan mensen, middelen en materialen, maar ook aan locaties, tijd en kennis. Dit is niet snel of eenvoudig op te lossen. Door krachtenbundeling kan er binnen de beperkingen wel beter gepland en gestuurd worden.
- De procedures bij gemeenten en in het bijzonder bij omgevingsdiensten en nutsbedrijven kosten veel tijd. Door de bouwdrukte neemt die tijd alleen maar toe, waardoor projecten vertragen.
- Nieuwbouwplannen moeten aan veel verschillende eisen voldoen en door veranderende politieke wensen kunnen gedurende de planvorming nieuwe eisen worden opgelegd. Dit stapelen van beleid, soms op basis van tegenstrijdige uitgangspunten, kan projecten onbetaalbaar en onhaalbaar maken.
- Woningcorporaties zijn vaak afhankelijk van gemeenten en ontwikkelaars om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen en verhuren. Het gemeentelijke grondbeleid, de grondprijzen en de afspraken in anterieure overeenkomsten bepalen of een woningcorporatie een locatie tot ontwikkeling kan brengen.
- Er lijken nog weinig tijdelijke woningen gerealiseerd te zijn of op de planning te staan. Woningcorporaties geven aan dat de kosten van deze woningen lastig te dekken zijn vanwege een te korte exploitatietermijn. Voor gemeenten vergen de procedures om flexwoningen te kunnen plaatsen dezelfde ambtelijke inzet als voor permanente woningen. Ze kunnen dan de voorkeur hebben om hun beperkte capaciteit in te zetten voor permanente woningen.

- Industrieel bouwen heeft nog geen vleugels gekregen. Er is momenteel geen stabiele vraag, wat het kostentechnisch onzeker maakt om in een continue stroom te fabriceren en hier capaciteit voor te reserveren. Ook bestaat er nog een negatief beeld over industriële bouw en ontbreekt nationale certificering voor industrieel gebouwde woningen.
- Uit gebieden waar gemeenten en woningcorporaties goed samenwerken, komt een overwegend positief beeld naar voren ten aanzien van nieuwbouwmogelijkheden. Succesfactoren zijn urgentie, eigenaarschap, voldoende kennis en kunde, een zekere mate van creativiteit en onderling vertrouwen. Deze succesfactoren zijn alleen niet vanzelfsprekend overal aanwezig.

Aanbevelingen: de versnelling staat voorop

De Taskforce ziet veel ruimte voor verbetering om de nieuwbouw te versnellen. Hiervoor moet gestreefd worden naar maximale compressie van alle fases in het bouwproces. Vooral in de besluitvormings- en planvormingsfase is winst te behalen. Dit vraagt wel om herwaardering van volkshuisvesting als maatschappelijke prioriteit en herpositionering van de woningcorporatiesector. De Taskforce doet 3 aanbevelingen die de snelheid ten goede komen.

1. **Stuur op resultaat: maak concrete en wederkerige afspraken in een helder stelsel.**
   Om tot realisatie van voldoende sociale huurwoningen te komen is samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen onontbeerlijk. Ze moeten afspraken maken over maximale termijnen in de besluit- en planvormingsfase. Er zijn wederkerige prestatieafspraken nodig waarin behoeften en condities die voorwaardelijk zijn voor sociale woningbouw, expliciet worden. En landelijk is een goed monitoringsysteem noodzakelijk om vertraging te kunnen detecteren en knelpunten en belemmeringen te kunnen aanpakken.
2. **Zet de beperkte capaciteit optimaal in en vergroot professioneel inzicht.**
   De beperkte aanwezigheid van kennis en kunde maakt dat bestaande oplossingen in grondbeleid, ruimtelijke ordening, samenwerking en bouwtechniek nog niet ten volle benut kunnen worden. Door centraal kennis te verzamelen, operationeel te maken en te ontsluiten in een landelijk expertiseprogramma ontstaat een degelijke basis waaraan gemeenten en woningcorporaties zich vast kunnen houden in het bouwproces. Ook door kennisdeling en het optimaal organiseren van capaciteit op lokaal of regionaal niveau kan opschaling en versnelling ontstaan.
3. **Onderzoek 'institutionele belemmeringen', los deze op.**
   De nieuwbouwopgave van woningcorporaties maakt vaak onderdeel uit van een complexe bredere herstructureringsopgave op wijkniveau. Voor versnelling is een gezamenlijke aanpak daarom cruciaal. Maar in de praktijk stuiten partijen op verwarring en mogelijke tegenstijdigheden in wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld de vraag in hoeverre gemeenten woningcorporaties tegemoet kunnen komen zonder van staatssteun beticht te worden. Verder bestaan er vooral manieren om bouwprojecten tegen te houden maar ontbreekt het aan instrumentarium om te versnellen als partijen zelf niet in actie komen. Het betreft hier systeemvraagstukken die op bovenlokaal niveau moeten worden aangepakt. Voor al deze punten doet de Taskforce aanbevelingen voor het Rijk en voor gemeenten, provincies en woningcorporaties.

Vervolg

Gezien de verder toegenomen ambities en de uitdagingen in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen is er voldoende reden voor de Taskforce om door te gaan met het analyseren van de uitdagingen, het definiëren van oplossingen en het met raad en daad ondersteunen van projecten. Ook nu de verhuurderheffing en de RVVN-regeling wordt afgeschaft. In samenwerking met Aedes, het Interprovinciaal Overleg (IPO), VNG en het ministerie van BZK wordt de nieuwe scope van de Taskforce in de eerste helft van 2022 uitgewerkt en vastgelegd.

Ondertussen gaat de Taskforce door met haar huidige taken, zoals het ondersteunen van casussen samen met experts, en het onderzoeken en adresseren van uitdagingen aan de hand van casuïstiek. De hieruit geleerde lessen worden gedeeld zodat ze gemeenten, woningcorporaties en provincies helpen om effectief samen op te trekken en te bouwen. En het levert beleidsinformatie op voor de optimalisering van rijksbeleid.

Voorwoord

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) is er om gemeenten en woningcorporaties te ondersteunen in de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke woningen. Of we met elkaar in die missie slagen? De cijfers stemmen somber. Deze Voorjaarsrapportage maakt eens te meer duidelijk dat we op achterstand staan.

Toch heb ik er vertrouwen in dat we de achterstand gaan inlopen. Als we tenminste inzien dat de woningnood een crisis is die we als crisis moeten behandelen. En dat het om een inspanning gaat die een lange adem vergt. Het is de moeite waard om samen die inspanning te leveren. Want zo lang er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, sluiten we mensen uit. Dat mogen we niet accepteren. Laten we daarom de handen ineenslaan, vanuit de kracht van de publiek-private samenwerking waarin gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen de moeite doen elkaar te begrijpen. Dit betekent dat we moeten stoppen om de problemen bij de ander aan te wijzen en moeten beginnen om de oplossing bij onszelf te zoeken. Wonen gaat om grondrechten, niet om zaken als grondposities.

De woningnood is een veelkoppig monster. In deze Voorjaarsrapportage constateren we een verscheidenheid aan knelpunten. Gelukkig zien we ook veel verbeterpunten. We doen aanbevelingen voor regio én Rijk. Want dat is en blijft de rol van de Taskforce: ons verdiepen in casussen om zo handvatten te geven voor beleid en uitvoering. We putten hierbij uit de casussen waar de Taskforce woningcorporaties en gemeenten te hulp is geschoten. In een crisis gaat het niet alleen om woorden, ook om daden.

Staf Depla, voorzitter Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

1. Inleiding

Het woningtekort in Nederland is hoog en de woningbouwopgave is groot. Aan dit beeld is in de afgelopen periode niet veel veranderd, sinds de vorige rapportage van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) in het najaar van 2021. Vergroting van het aantal sociale huurwoningen door nieuwbouw door woningcorporaties blijft ook achter: een snelle verhoging van de nieuwbouwproductie is volgens het rapport 'Staat van de Corporatiesector 2021' ook op korte termijn niet te verwachten.[1]

Het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' kondigde in december 2021 echter wel grote veranderingen aan. Hugo de Jonge, de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, gaat met meer regie de woningbouw versnellen tot rond de 100.000 woningen per jaar en streeft ernaar om daarbinnen ten minste 2/3 betaalbare (huur- en koop)woningen te realiseren.[2] Het Rijk beoogt met prestatieafspraken met medeoverheden het interbestuurlijk samenspel te richten op het versnellen van de woningbouw.[3] De afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 (na een vermindering in 2022) moet woningcorporaties de investeringscapaciteit bieden die gebruikt kan worden voor "de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken".[4]

Met de afschaffing van de verhuurderheffing komt er ook een einde aan de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN, zie kader). Woningcorporaties hadden in 2017 en 2020 deze korting aangevraagd voor circa 150.000 nieuw te bouwen betaalbare woningen. De Taskforce werd in 2020 opgericht om de bouw van deze woningen te bewaken en waar nodig aan te jagen. Is met deze aangekondigde afschaffing ook de rol en ambitie van de Taskforce vervallen?

Verre van. De behoefte aan betaalbare woningen in Nederland is onverminderd groot en de 150.000 sociale huurwoningen moeten daarom sowieso gebouwd worden. Tegelijkertijd zijn er de uitdagingen en (technische) eisen waar woningcorporaties, gemeenten en andere spelers mee te maken hebben om deze opgave aan te pakken. Door de afschaffing van de verhuurderheffing verdwijnen die uitdagingen niet van stel op sprong. Ze nemen zelfs soms toe. Het blijft dus nodig dat de Taskforce zich door het bieden van expertise of bestuurlijke druk inzet op het wegnemen van belemmering in en het aanjagen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De toetreding van het Interprovinciaal Overleg (IPO) tot de Taskforce vergroot daartoe de beschikbare kennis en mogelijkheden. Deze Voorjaarsrapportage beschrijft de inzichten die de Taskforce tot 1 april 2022 door haar activiteiten heeft gekregen en presenteert de conclusies die de Taskforce uit voortgangsinformatie en interventies kan destilleren. De focus van de Taskforce ligt daarbij nog op de 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke woningen waarover in september 2020 afspraken zijn gemaakt en waarvoor woningcorporaties heffingskorting hebben aangevraagd.[5] De observaties zijn dus vooral gebaseerd op de situatie zoals deze was vóór de presentatie van de Nationale Woon- en Bouwagenda en het nieuwe Programma Woningbouw van minister De Jonge.[6] Maar in het licht van dit programma en de voorziene rol van de Taskforce[7] daarin, kijkt de Taskforce ook vooruit: ze geeft waar mogelijk concrete aanbevelingen over hoe de nieuwbouw van sociale huurwoningen op verschillende schaalniveaus en door verschillende betrokkenen in de komende jaren versneld kan worden.

1 Bron: Staat van de Corporatiesector 2021 (https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/rapporten/2022/02/28/staat-van-de-corporatiesector-2021)

2 De regierol van de minister voor VRO omvat meer dan alleen op woningbouw: "De minister voor VRO heeft een regiefunctie voor het ruimtelijk beleid, zowel ten aanzien van verstedelijking als ten aanzien van andere opgaven met een sterke ruimtelijke component" (bron: Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/rijksoverheid/documenten/publicaties/2022/01/10/coalitieakkoord-omzien-naar-elkaar-vooruitkijken-naar-de-toekomst)).

3 Bron: Programma Woningbouw (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw)

4 Bron: bron: Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/rijksoverheid/documenten/publicaties/2022/01/10/coalitieakkoord-omzien-naar-elkaar-vooruitkijken-naar-de-toekomst)

5 Zie Najaarsrapportage 2021 van de Taskforce voor de bestuurlijke afspraken (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/10/31/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties---najaarsrapportage-2021)

6 Bron: Programma Woningbouw (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/03/11/programma-woningbouw)

7 Zie bijlage II voor de huidige samenstelling van de Taskforce.

Afschaffing verhuurderheffing en sluiting Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw

De verhuurderheffing wordt per 1 januari 2023 afgeschaft. Het wetsvoorstel over de afschaffing is half april 2022 in internetconsultatie gegaan en wordt later aangeboden aan het parlement.

In ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing worden er, conform het coalitieakkoord, afdwingbare prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties, gemeenten en provincies. 2022 is dus het laatste jaar waarin nog verhuurderheffing betaald wordt en gebruikgemaakt kan worden van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN). Eerder werd – in het kader van de begroting voor 2022 – al besloten de verhuurderheffing te verlagen met € 500 miljoen in ruil voor prestaties op het gebied van met name woningbouw, verduurzaming en woningverbetering.[8]

Hebben woningcorporaties voor de bouw van woningen een voorlopige investeringsverklaring (VIV) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ontvangen en willen ze die woningen in het kalenderjaar 2022 realiseren? Dan kunnen ze niet voor alle woningen aanspraak maken op de heffingskorting in 2022. Om gebruik te kunnen maken van de regeling hebben woningcorporaties een definitieve investeringsverklaring nodig (DIV). Die wordt door RVO verstrekt wanneer de woning gereed is gemeld en als bewezen is dat deze aan de gestelde voorwaarden voldoet, zoals een maximale aanvangshuur tot de eerste aftoppingsgrens.

Net als in voorgaande jaren komen alleen DIV-verzoeken die vóór 1 oktober bij RVO worden ingediend in aanmerking. Deze uiterste indieningsdatum komt voort uit het feit dat woningcorporaties de aangifte verhuurderheffing uiterlijk 1 oktober bij de Belastingdienst moeten indienen.[9] In voorgaande jaren werd bij DIV's die vanaf 1 oktober zijn afgegeven, de korting verrekend met de heffing in daaropvolgende jaren. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 2023, hoeft er ook zonder de verrekening van de korting over deze woningen geen heffing te worden betaald. Om zeker te zijn dat er op tijd een DIV kan worden afgegeven, dienen volledige en juiste realisatiemeldingen vóór 5 augustus 2022 te worden ingediend.

De Taskforce verwacht dat het sluiten van de RVVN vóór de afschaffing van de verhuurderheffing ongewenste effecten met zich mee zal brengen. Als de korting van alle woningen die dit jaar gerealiseerd worden kan worden verrekend met de heffing voor dit jaar, kan dat een stimulans opleveren om de woningen nog dit jaar te realiseren.

Nieuwbouw is gebaat bij investeringszekerheid en voorspelbaarheid. Het afschaffen van de verhuurderheffing vormt een stevige en meerjarige impuls voor die nieuwbouw. De Taskforce had het gepast gevonden als die afschaffing gepaard zou zijn gegaan met de mogelijkheid van het verruimen van de termijnen voor de indienen van de aangifte. Daarmee zou de korting voor alle woningen die in 2022 worden gerealiseerd verrekend worden met de heffing van 2022.

Tot slot acht de Taskforce het van belang dat de RVVN na 1 januari 2023 wordt geëvalueerd. Wat zijn de effecten, de gestelde voorwaarden en de wijze waarop de regeling data biedt om de voortgang te kunnen monitoren? De geleerde lessen kunnen worden toegepast op de vormgeving van eventuele toekomstige regelingen en om de monitoring van de sociale woningbouwopgave in het algemeen in te richten.

8 Bron: Afspraak met kabinet: extra investeringen woningcorporaties na verlaging verhuurderheffing (https://aedes.nl/verhuurderheffing/afspraak-met-kabinet-extra-investeringen-woningcorporaties-na-verlaging)

9 Bron: Aangifte verhuurderheffing doen en betalen (https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/aangifte_verhuurderheffing_doen_en_betalen/aangifte_verhuurderheffing_doen)

2. Observaties

De Taskforce volgt sinds 1 januari 2021 de voortgang van nieuwbouw van sociale huurwoningen waarvoor woningcorporaties aanvragen voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) hebben gedaan. Hiervoor gebruikt de Taskforce de volgende bronnen:

- De data die woningcorporaties hebben aangeleverd bij hun RVVN-aanvragen in 2017 en 2020.
- De uitvragen die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) eind 2020 en in het najaar van 2021 in opdracht van de Taskforce heeft uitgezet onder de 283 woningcorporaties[10] die zich hebben ingeschreven voor de RVVN-regeling. Daarbij is informatie verzameld over de voortgang van de nieuwbouwplannen (in de eerste uitvraag) en over de vergunningsstatus van nieuwbouwplannen (in de tweede uitvraag).
- De cijfers over gereed gemelde nieuwbouwwoningen en daarmee samenhangende DIV's zoals bekend bij het team Woonregelingen van RVO.
- De gesprekken met woningcorporaties over specifieke casussen en vraagstukken, en interventies van de Taskforce en het operationaliseringsteam daarop in 23 gemeenten.[11]
- De bevindingen en adviezen van experts uit het Expertteam Woningbouw aan de hand van verdiepingscasussen die eind 2021 en begin 2022 zijn uitgevoerd in 7 gemeenten.

Deze bronnen worden aangevuld met andere relevante informatie over de opgave. Denk bijvoorbeeld aan rapportages van de Autoriteit woningcorporaties, het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), de Staat van de Corporatiesector en de Aedes Benchmark Nieuwbouw.[12] De peildatum van aantallen die de Taskforce in deze rapportage presenteert, is 1 april 2022, tenzij anders aangegeven.

10 Op basis van RVVN-aanvragen zoals bekend bij RVO. Vanwege fusies en samenvoegingen gaat het nu om 279 woningcorporaties.

11 Zie bijlage II voor een overzicht van de interventies.

12 Aedes monitort op jaarbasis de door woningcorporaties gerealiseerde woningen. Hierin zijn ook de woningen opgenomen waarvoor geen RVVN is aangevraagd. Deze data geven dus een completer zicht op alle nieuwbouw door woningcorporaties. Daarbinnen is het niet bekend welk aandeel van die nieuwbouw mogelijk is gemaakt met de RVVN-regeling.

2.1 Cijfers en monitoring

In de Najaarsrapportage 2021 gaf de Taskforce de realisatiestatus van bijna 110.000 RVVN-woningen op 1 september 2021 weer. Sindsdien is op basis van nadere informatie van woningcorporaties de status van 9.219 aanvullende woningen in beeld gekomen (zie figuur 1):

- Het aantal en aandeel gerealiseerde woningen is toegenomen.
- Het aantal en aandeel woningen waarvan woningcorporaties aangeven dat deze niet realiseerbaar zijn is afgenomen.
- Het aantal en aandeel vertraagde woningen is toegenomen.
- Het aantal en aandeel woningen waarvan de bouw volgens planning loopt is afgenomen.

Figuur 1: overzicht realisatiestatus woningen (per 01/09/21 en 01/04/22)

Status woningen	01-09-2021		01-04-2022	
	aantal	%	aantal	%
Volgens planning	64.911	59,3%	66.084	55,6%
Vertraagd	18.201	16,6%	23.028	19,4%
Realisatie niet haalbaar	8.108	7,4%	7.865	6,6%
Dubbele indiening	7.481	6,8%	9.640	8,1%
Gerealiseerd	10.096	9,2%	11.399	9,6%
Van aanvrager gewisseld	753	0,7%	753	0,6%
Totaal woningen met status	**109.550**	**100,0%**	**118.769**	**100,0%**

Op basis van deze cijfers kan de Taskforce de volgende observaties doen:

- Het aantal gerealiseerde en nog te realiseren woningen neemt toe. Er vallen minder woningen af en de voorraad sociale huurwoningen groeit.
- De extra woningen die in het vizier zijn gekomen, hebben grotendeels de status 'vertraagd' waarmee het percentage vertraging stijgt van 16,6% naar 19,4% ten koste van het percentage 'volgens planning' dat daalt van 59,3 naar 55,6%.

2.1.1 *Tweede uitvraag gericht op vergunningenstatus nog te bouwen woningen*

De Taskforce stelde in oktober 2021 dat het onwaarschijnlijk is dat in 2025 150.000 nieuwe sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen zijn gerealiseerd die in aanmerking komen voor heffingsvermindering.[13] Die conclusie is onder andere gebaseerd op de informatie uit de eerste uitvraag die eind december 2020 naar woningcorporaties is gestuurd om de realisatiestatus te weten te komen. Op advies van het Expertteam Woningbouw vroeg de Taskforce daarop nadrukkelijk aandacht voor projecten waarvoor wel RVVN was aangevraagd, maar die op dat moment nog niet over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikten. Vooral deze projecten lopen namelijk het gevaar om niet op tijd gerealiseerd te worden.

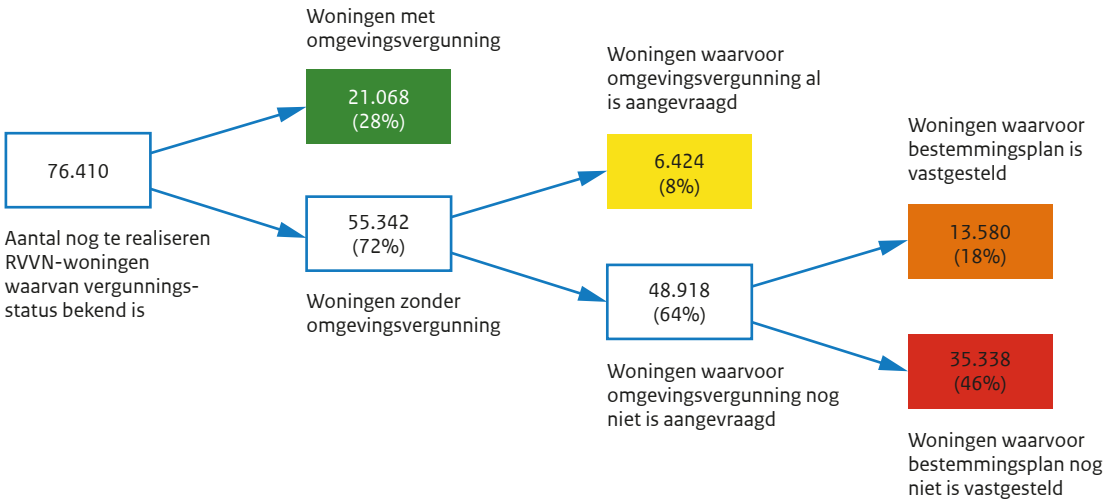
Om goed inzicht te krijgen in de vergunningsstatus van projecten is in het najaar van 2021 een tweede uitvraag gedaan onder de woningcorporaties die RVVN hebben aangevraagd. Het doel van deze inventarisatie was om projecten te identificeren waar de realisatie 'niet snel genoeg gaat' en waar inzet van de Taskforce zou kunnen bijdragen aan versnelling. Aan de hand van een vragenlijst vroeg de Taskforce aan de woningcorporaties om aan te geven wat op dat moment de vergunningsstatus was van de nog te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor RVVN was aangevraagd.

13 Najaarsrapportage Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, pagina 14, (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/10/31/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties---najaarsrapportage-2021)

Respons

Tot 1 april 2022 reageerden 201 woningcorporaties op de tweede uitvraag. Daarmee was er in potentie duidelijkheid over de vergunningsstatus van ruim 113.000 woningen. Dat is ongeveer 80% van het totaal aantal woningen waarvoor RVVN was aangevraagd (140.278 woningen). De respons op de tweede uitvraag is daarmee vrijwel gelijk aan de respons op de eerste uitvraag (83%). Tijdens de analyse van de antwoorden op de tweede uitvraag bleek dat een deel van de RVVN-aanvragen al was gerealiseerd, niet (meer) zou worden gerealiseerd of dubbel ingediend was. Ook was bij 10% van de woningen de respons niet goed uitleesbaar waardoor dit niet meegenomen kon worden in het hieronder geschetste beeld. Uiteindelijk is op basis van de tweede uitvraag de vergunningsstatus van ruim 75.000 nog te bouwen sociale huurwoningen bekend. Deze woningen zijn op basis van de antwoorden van de woningcorporaties in onderstaande figuur onderverdeeld naar vergunningsstatus.

Figuur 2: vergunningsstatus van nog te bouwen woningen waarvoor RVVN is aangevraagd



Voor slechts 28% van deze 76.410 nog te realiseren RVVN-woningen (die uiterlijk in 2025 gereed zouden moeten zijn) geldt dat er al een omgevingsvergunning is verstrekt en gestart kan worden met de bouw. Voor 46% van deze woningen blijkt dat er nog geen onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld. Omdat de periode waarin de respons is ontvangen een aantal maanden besloeg, kan het zijn dat een aantal woningen die meegerekend is in categorieën zonder omgevingsvergunning (55.342 woningen), inmiddels wel die omgevingsvergunning heeft.

Ondanks dit voorbehoud wordt het beeld bevestigd dat het grootste deel van de nog te bouwen RVVN-woningen zich aan het begin van de procedurefase of zelfs nog in de voorbereidende fase bevindt. Deze woningen lopen daarmee het risico niet op tijd gerealiseerd te zijn (vóór de deadline om realisatie bij RVO te melden) of om überhaupt niet gerealiseerd te worden.

Knelpunten

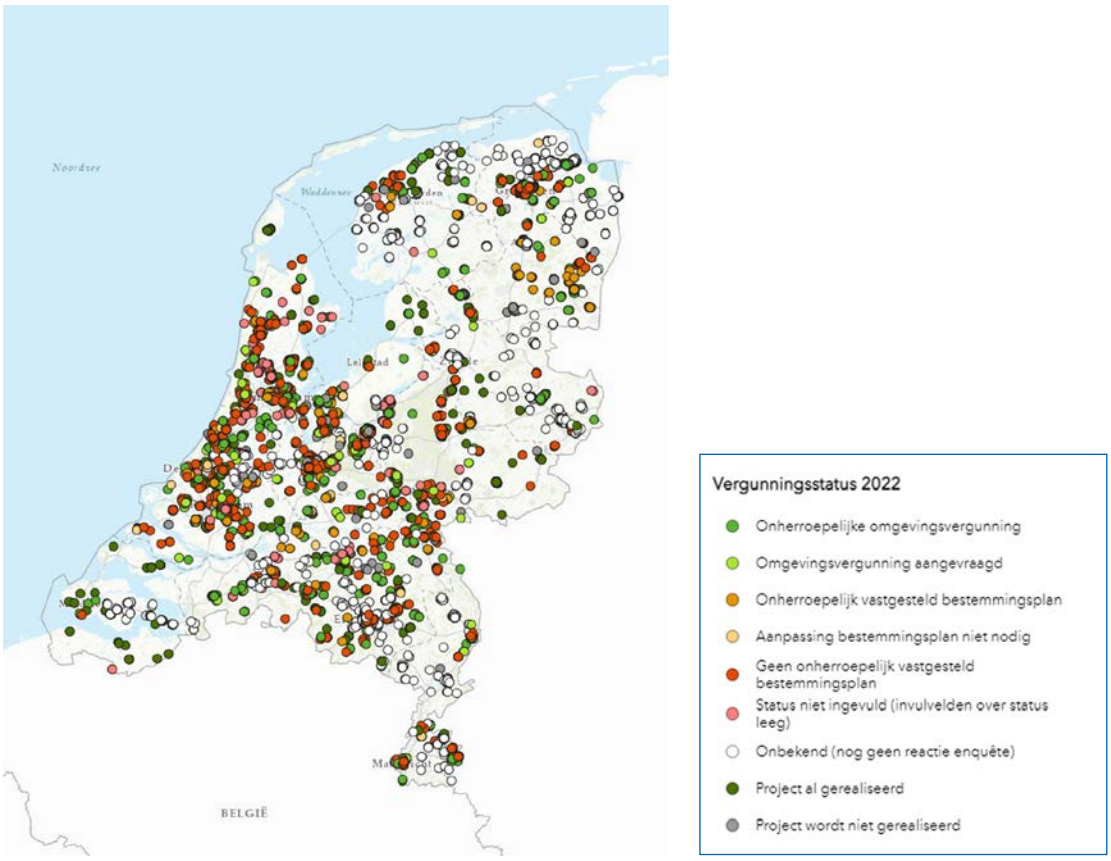
Naast de status werd in de tweede uitvraag aan woningcorporaties gevraagd welke knelpunten zorgen voor vertraging of uitval van het project (of een deel ervan). De meest gehoorde knelpunten die leiden tot vertraging of (mogelijk) afstel van woningbouwprojecten zijn:

- Er ontstaat vertraging in het doorlopen van de voorbereidingsfase en procedurefase met de gemeente. Dit komt door een combinatie van een tekort aan ambtelijke capaciteit en langdurige discussies tussen de gemeente en de woningcorporatie over de inhoudelijke invulling van nieuwbouwprojecten.
- De sociale woningbouw maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling, is afhankelijk van de snelheid waarmee een ontwikkelaar het gebied ontwikkelt of beide knelpunten spelen een rol.
- Bezwaar en beroep van omwonenden leiden tot aanpassing of vertraging.
- Nieuwbouwprojecten staan financieel onder druk door hoge prijzen (van grond, de woningen of beide) door een combinatie van hoge kwaliteitseisen, dure locaties en snel stijgende bouwkosten.

De hierboven genoemde knelpunten of redenen voor vertraging komen grotendeels overeen met de oorzaken voor vertraging en afstel zoals die uit de eerste uitvraag van de Taskforce naar voren kwamen. Ook toen werden trage procedures, financiële haalbaarheid en bezwaarprocedures genoemd als belangrijke oorzaken voor vertraging of afstel.

Onderstaande figuur laat de vergunningsstatus zien van elke RVVN-aanvraag in Nederland. De kleur van elke stip geeft deze vergunningsstatus weer, waarbij een stip meerdere woningen kan omvatten. De witte stippen zijn projecten waarvan de status op 1 april 2022 nog niet verwerkt was in de GIS-viewer van de Taskforce.

Figuur 3: vergunningsstatus RVVN-aanvragen (screenshot GIS viewer Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties)



In bijlage III staat de vergunningsstatus per provincie en woondealregio in Nederland.

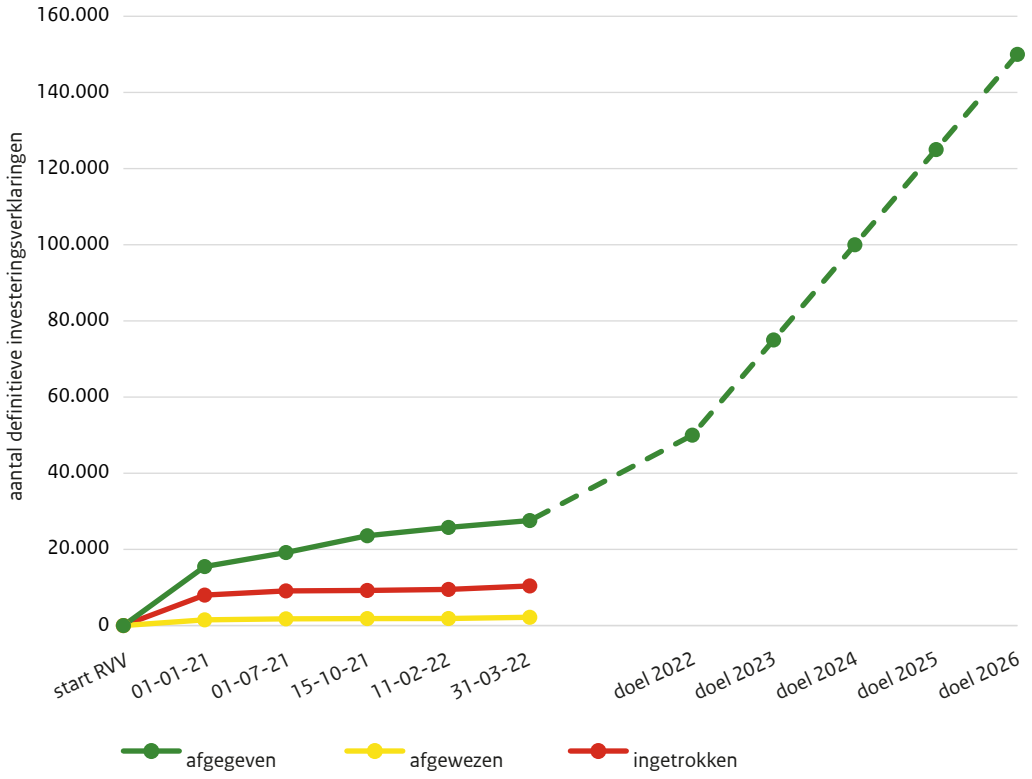
2.1.2 *Realisatiecijfers RVVN*

RVO voert de administratie van de RVVN. Deze administratie geeft additioneel inzicht in de voortgang die woningcorporaties maken in het realiseren van nieuwbouwwoningen waarvoor zij een RVVN-aanvraag hebben ingediend. Wanneer een woningcorporatie een woning realiseert waarvoor RVVN is aangevraagd, volgt gereedmelding bij RVO. Bij een positieve beoordeling krijgen woningcorporaties een definitieve investeringsverklaring (DIV) die zij kunnen gebruiken voor de aangifte bij de Belastingdienst. Het aantal afgegeven DIV's kan dus gezien worden als indicator van het aantal woningen dat door woningcorporaties is gebouwd met een huur onder de eerste aftoppingsgrens (in 2022: € 633,25 per maand).

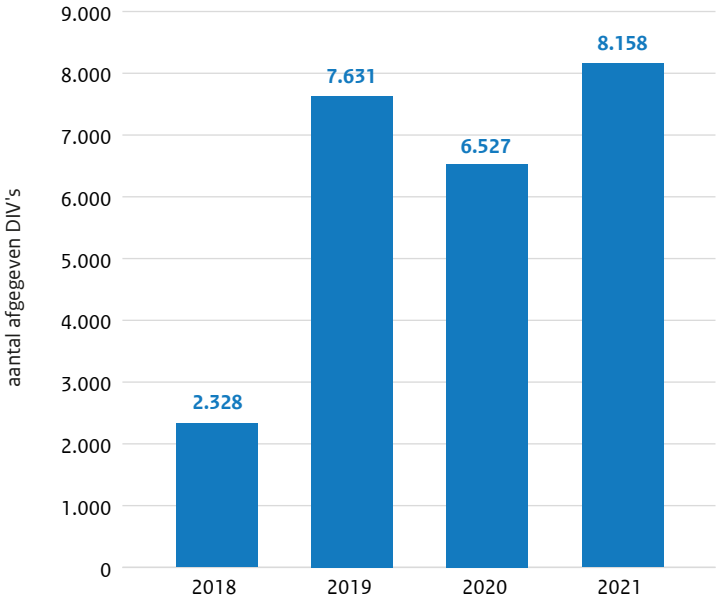
In onderstaande grafiek (figuur 4), die is gebaseerd op de RVVN-administratie van RVO, is af te lezen dat tot en met het eerste kwartaal van 2022 voor 27.578 nieuwbouwwoningen DIV's zijn afgegeven.

Figuur 5 toont dat er concreet in 2021 8.158 DIV's voor gerealiseerde nieuwbouwwoningen door RVO zijn verstrekt.[14] Dat zijn er 1.631 meer dan in 2020. Hiermee lijkt sprake van een subtiele versnelling. Maar niet in zodanige mate dat de realisatie van 150.000 nieuwe sociale huurwoningen aan het eind van 2025 haalbaar is.

Figuur 4: RVVN-voortgangscijfers (tot en met het eerste kwartaal van 2022)



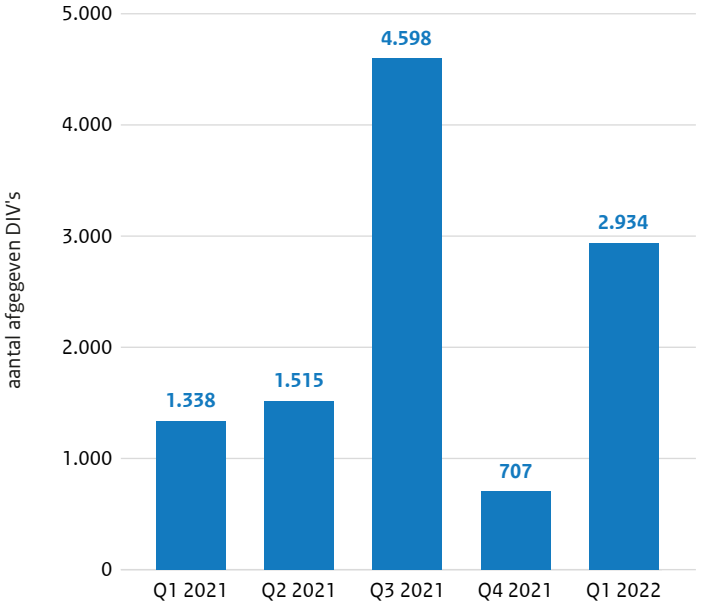
Figuur 5: aantal afgegeven definitieve investeringsverklaringen, per jaar vanaf 2018



14 In werkelijkheid zijn er méér woningen gebouwd. Tussen 1 januari 2021 en 31 maart 2022 zijn er namelijk ongeveer 500 aanvragen afgewezen en 2.000 aanvragen ingetrokken. Voornaamste reden voor een afwijzing is dat de gerealiseerde huurwoningen toch boven de eerste aftoppingsgrens worden verhuurd.

Uitgesplitst naar kwartalen (figuur 6) valt op dat het aantal afgegeven DIV's in het derde kwartaal piekt. Deze piek ontstaat omdat woningcorporaties uiterlijk 30 september aangifte moeten doen bij de Belastingdienst.

Figuur 6: aantal afgegeven definitieve investeringsverklaringen, per kwartaal vanaf januari 2021



In bijlage IV staan de RVVN-realisatiecijfers per provincie en woondealregio.

2.1.3 *Flexwoningen*

In 2020 zijn de bestuurlijke afspraken gemaakt voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. Daarin is ook afgesproken dat de Taskforce zich inspant om in 2021 en 2022 10.000 flexwoningen te realiseren. Het blijkt in de praktijk lastig om de realisatie van deze ambitie te monitoren. De reden is dat een goede landelijke registratie van door woningcorporaties geplande of gerealiseerde flexwoningen nog ontbreekt. In de media bestaat het beeld dat het aantal gebouwde flexwoningen door woningcorporaties blijft steken op maximaal 1.500 per jaar,[15] waarmee het doel van de Taskforce nog steeds ver weg lijkt.

Ondanks het ontbreken van heldere voortgangsinformatie heeft de Taskforce wel inzichten verkregen op basis van verschillende bronnen. Zo bleek uit de eerste uitvraag van de Taskforce dat woningcorporaties binnen de RVVN-regeling plannen hebben om ongeveer 2.400 flexwoningen te realiseren. Daarnaast heeft RVO op grond van de RVV Tijdelijke woningen-regeling in 2021 vrijstellingen op de verhuurderheffing verstrekt aan woningcorporaties voor 1.079 flexwoningen. Daarmee zijn in totaal bij RVO ongeveer 3.400 gerealiseerde en nog te realiseren flexwoningen bekend. Dit is iets meer dan 1/3 van het gestelde doel.

Volgens een onderzoek in 2020 van het Expertisecentrum Flexwonen blijkt "dat er een sterke groei te verwachten is van de productie van flexwoningen in Nederland, van 3.664 in 2019 naar 7.106 in 2020".[16] Het grootste deel daarvan, 4.360 flexwoningen, wordt volgens het onderzoek door woningcorporaties gebouwd. Hiermee wordt een iets rooskleuriger beeld geschetst dan op basis van de bij RVO bekende gegevens.

15 Bron: Doelstellingen flexwoningen lang niet gehaald (https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10439745/doelstellingen-flexwoningen-lang-niet-gehaald)

16 Bron: De productie van verplaatsbare- en andere flexwoningen in Nederland (https://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl/media/1995/rapportage-onderzoek-flexwoningen-2019-2020-def.pdf)

Het CBS doet ook onderzoek naar tijdelijke woningen in Nederland. De rapportages hierover geven aan dat gemeenten in 2019, 2020 en de eerste helft van 2021 bouwvergunningen hebben afgegeven voor respectievelijk 2.726, 2.168 en 1.372 tijdelijke woningen.[17] Uit de meest recente CBS-rapportage blijkt dat woningcorporaties in de tweede helft van 2020 opdrachtgever waren voor 33% van de vergunde tijdelijke woningen. Dat aandeel is in de eerste helft van 2021 gegroeid naar 43%.[18]

2.1.4 *Analyse cijfers*

Uit voorgaande cijfers komt opnieuw het beeld naar voren dat de voortgang van de nieuwbouw van sociale huurwoningen en flexwoningen door woningcorporaties (met gebruik van de RVVN-regeling) onder druk staat. Met 8.158 afgegeven DIV's in 2021 lijkt er sprake van een subtiele versnelling vergeleken met 2020, maar een verdrievoudiging van dit aantal is nodig om eind 2025 tot 150.000 nieuwe sociale huurwoningen te komen.

De respons op de tweede uitvraag bevestigt de hypothese dat veel RVVN-plannen nog niet over een definitief bestemmingsplan of omgevingsvergunning beschikken en dat vertraging en zelfs afstel reële opties zijn voor nog te realiseren woningen waarvoor RVVN is aangevraagd. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het voor woningen waarvan de bouw pas in of na 2024 gepland stond, ongebruikelijk is nu al een omgevingsvergunning aan te vragen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen alle bouwplannen namelijk aan het definitieve ontwerp te voldoen. Met een Bouwbesluit dat aan verandering onderhevig is, neemt een woningcorporatie een risico door nu al omgevingsvergunningen aan te vragen voor toekomstige uitwerking.

Recente cijfers van het CBS tonen wel aan dat het aantal afgegeven vergunningen voor nieuw te bouwen woningen in 2021 met 74.000 10% hoger was dan in 2020. Dat is daarmee het hoogste aantal in meer dan 10 jaar.[19] Bij woningcorporaties is die stijging niet te zien: volgens deze cijfers is het aantal afgegeven vergunningen voor nieuw te bouwen huurwoningen waar een (overheid of) woningcorporatie opdrachtgever is, in 2021 juist iets afgenomen in vergelijking tot 2020 (8.159 tegenover 8.776 vergunningen).[20] Natuurlijk worden ook vergunningen afgegeven voor huurwoningen die marktpartijen bouwen en woningcorporaties afnemen. Maar informatie hierover is niet beschikbaar. Desalniettemin temperen deze cijfers de verwachtingen voor de nieuwbouw door woningcorporaties in het aankomend jaar verder. Hoogstwaarschijnlijk blijft het tempo van de sociale woningbouw voorlopig nog achter bij de ambities.

2.1.5 *Monitoring: geleerde lessen*

De Taskforce heeft nu ruim een jaar de voortgang van nieuwbouw door woningcorporaties gemonitord aan de hand van verschillende bronnen. De basis daarvan bestaat uit de aanvraaggegevens voor heffingsvermindering zoals woningcorporaties die vooraf opgeven bij RVO. Daarnaast zijn er de investeringsverklaringen die na oplevering van woningen worden afgegeven. Met het opheffen van de verhuurderheffing vervalt ook de RVVN-regeling, en de monitoring van de voortgang op basis van deze regeling.

De meeste informatie kwam uit de uitvragen die de Taskforce deed bij de woningcorporaties en de gesprekken die hierop volgden. Aan de hand van deze gesprekken kon de Taskforce informatie over woningen op projectniveau inventariseren en aggregeren. Dat maakt analyse en ondersteuning mogelijk. Deze aanpak is zinvol en leerzaam maar ook zeer arbeidsintensief voor zowel de Taskforce als de woningcorporaties.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat er interpretatieverschillen mogelijk zijn van gehanteerde definities en begrippen in de uitvragen. Zo ging de eerste uitvraag van de Taskforce uit van 'vertraging' als een project 3 maanden of meer uitliep. Maar projectontwikkelaars spreken doorgaans pas vanaf 6 maanden uitloop over vertraging in het ontwikkelproces. Ook viel een vorm van wensdenken te zien in de antwoorden op de eerste uitvraag.

17 Bron: Tijdelijke Woningen (https://www.cbs.nl/nl-nl/deelnemers-enquetes/bedrijven/overzicht/tijdelijke-woningen)

18 Bron: Vergunde tijdelijke woningen (https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2021/vergunde-tijdelijke-woningen/3-bevindingen)

19 Bron: Hoogste aantal vergunde nieuwbouwwoningen in jaren (https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/07/hoogste-aantal-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-jaren)

20 Bron: Bouwvergunningen woonruimten; type, opdrachtgever, eigendom, gemeente (https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83671NED/table?ts=1650537792202)

Veel woningcorporaties voorzien woningen eerder te kunnen opleveren dan dat de wettelijke procedureterminen doorlopen kunnen worden. De verwachting is dan ook dat in de loop van de tijd de geplande woningen later opgeleverd zullen worden dan de woningcorporaties aan de voorkant vermoedden.

Ondanks de grote hoeveelheid data die in Nederland over (sociale) woningbouw beschikbaar is, blijft het uitdagend om tot accurate voortgangsinformatie te komen, in het bijzonder over flexwoningen. Data is onvolledig, niet geaggregeerd op het juiste niveau, snel verouderd, incompatibel of niet afdoende concreet om de daadwerkelijke status van een project eenvoudig te kunnen achterhalen. Waar aanvulling werd gezocht met gemeentelijke of provinciale gegevens, viel op dat corporatieprojecten niet altijd op de lijst of kaart van overheden staan en *vice versa*. Met name plannen in de vroege ontwikkelfase zijn lastig te vinden, omdat ze nog niet verschenen zijn in de Basis Administratie Gemeenten of op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ze moeten dus direct bij betrokken partijen worden opgevraagd.

Uit de ervaring van het afgelopen jaar is gebleken dat goede informatie en monitoring noodzakelijk zijn om projecten te kunnen volgen en ondersteunen. Er moet een balans worden gevonden tussen overzicht en vertrouwelijkheid. Ontwikkelende partijen moeten zelf regie kunnen voeren op het participatieproces en het moment van openbaar worden van een plan om speculatie te voorkomen en vertrouwen te borgen. Momenteel werken de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en het Interprovinciaal Overleg (IPO) aan het traject 'monitoring woningbouw'. De Taskforce biedt daarbij de opgedane ervaringen en lessen aan.

Fotografie: Simone-Michelle de Blouw

2.2 Verdiepende analyse

Om tot concrete aanbevelingen te komen over hoe het tempo verhoogd kan worden, kondigde de Taskforce in de Najaarsrapportage 2021 aan dat nader onderzoek en verdere verdieping noodzakelijk waren op knelpunten als capaciteit, proceduretermijnen en flexwoningen.

Eind 2021 hebben leden van het Expertteam Woningbouw deze verdiepende analyse uitgevoerd aan de hand van casussen in 7 gemeenten in Nederland: Groningen, Purmerend, Amsterdam, Enschede, Utrecht, Brielle en Eindhoven. In deze verdiepingsslag onderzochten zij welke knelpunten of belemmeringen de woningcorporaties en gemeenten in deze 7 plaatsen (wel of niet) ervaren bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen en hoe die knelpunten aangepakt zouden kunnen worden. Hoewel de situaties lokaal sterk verschillen, zijn er gemeenschappelijke knelpunten te ontdekken, goede voorbeelden van oplossingsrichtingen te vinden en specifieke opties voor versnelling genoemd.

2.2.1 *Gebrek aan capaciteit, afstemming, kennis en kunde*

Er is een capaciteitstekort in de bouwketen, van initiatief tot oplevering. Het gaat om capaciteit op vele vlakken: mensen, middelen, materialen, locaties, tijd en kennis. Dit is niet snel of eenvoudig op te lossen maar door krachtenbundeling kan er binnen de beperkingen beter gepland en gestuurd worden.

Gebrek aan menskracht

Zowel bij woningcorporaties als gemeenten is sprake van een tekort aan personeel. In de andere delen van de bouwketen lijkt dat niet anders. Gedwongen door beperkte capaciteit focussen gemeenten zich op de lopende en reguliere projecten en komen nieuwe projecten op de wachtlijst. Woningcorporaties hebben last van een overspannen bouwmarkt en overvolle agenda's van aannemers en nutsbedrijven. Want naast de opgave om 150.000 sociale huurwoningen te bouwen hebben woningcorporaties, gemeenten, netbeheerders, bouwpartijen en nutsbedrijven te maken met andere urgente opgaven, zoals verduurzaming. Het kan niet allemaal in één keer. Dit zorgt voor vertraging. Het opleiden van nieuw personeel is daarom in ieder geval noodzakelijk.

Maar projecten waarin woningcorporaties een samenwerking aan zijn gegaan met bouwers of waarin gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen samen om tafel zijn gegaan om de plannen en de prioritering vast te stellen, lijken hier minder last van te hebben. Want de aanwezige capaciteit wordt dan optimaal benut. Marktpartijen kunnen menskracht actief inzetten op locaties waar afspraken met overheden en woningcorporaties concreet en stabiel zijn. Bijkomend voordeel is dat gemeenten een deel van de activiteiten kunnen 'delegeren' aan woningcorporaties en marktpartijen. Denk bijvoorbeeld aan participatie en planvorming.

Bouwkosten stijgen, huuropbrengsten niet

Het gebrek aan menskracht, de toegenomen eisen op het gebied van duurzaamheid, maar ook de invloed van bijvoorbeeld de oorlog in Oekraïne op de levering van bouwmaterialen en de prijs van energie veroorzaken stijgende bouwkosten. De bouwkosten voor een nieuwe sociale huurwoning stijgen dus ook. Daarnaast dienen de woningcorporaties ook in de bestaande voorraad te investeren in duurzaamheid en leefbaarheid in de woonbuurten.[21] Huuropbrengsten stijgen echter niet evenredig, omdat de huurprijzen door het Rijk worden gemaximeerd. Het wordt daarom steeds lastiger voor woningcorporaties om de bouw van woningen met een geschikte prijs-kwaliteitverhouding te kúnnen financieren en om projecten met een groot aandeel sociale huurwoningen financieel haalbaar te maken.

Sommige woningcorporaties hebben daarom afspraken gemaakt met ketenpartners waarmee zij een langdurige samenwerking aangaan. Deze afspraken hebben een positief effect op de prijsvorming. Dit biedt echter geen garantie tegen schommelingen in materiaalprijzen of het ontbreken van personeel. De angst bestaat dan ook bij woningcorporaties dat de fondsen die beschikbaar komen door afschaffing van de verhuurderheffing, volledig ingezet moeten worden om de gestegen kosten van materiaal en energie te dekken.

21 Bron: Opgaven en middelen corporaties raken uit balans (https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/07/03/opgaven-en-middelen-corporaties-raken-uit-balans)

Interne en externe besluitvormingsprocessen

Met name in de besluitvormings- en planvormingsfase van woningbouwprojecten lijken er verschillen in werkwijze en verwachtingen te bestaan tussen gemeenten en woningcorporaties. Deze verschillen kunnen voor vertraging zorgen. Bij gemeenten is het resultaat van een ruimtelijk proces aan de voorkant vaak niet voorspelbaar door het samenspel van interne organisatie en democratische besluitvorming. Beleid wijzigt tussentijds en projecten worden aangehouden tot er helderheid is over andere projecten of regels. En soms trekt de gemeenteraad een streep door een project. Bij woningcorporaties speelt mee dat bestuurders een afweging moeten maken tussen resultaat boeken of risico's mijden.[22] De uitkomst van de besluitvorming is daarmee sterk afhankelijk van de mate van urgentie die gevoeld wordt.

Het goed afstemmen van verwachtingen en het ontwikkelen van een samenhangende werkwijze met uitgelijnde besluitvormingsmomenten vergt veel kennis en kunde. Dit pleit voor een goed en gestructureerd planproces met ruimte voor inbreng van alle betrokkenen, maar met duidelijke afspraken over wie waar over gaat en waarin partijen, inclusief de gemeenteraad, hun verantwoordelijkheid nemen. Een goede betrokkenheid van de gemeenteraad voorkomt teleurstellingen achteraf, bijvoorbeeld door die vooraf te betrekken in het bepalen van projectdoelen, opgaven en kaders. In sommige gemeenten zijn 'versnellings- of kansentafels' of 'doorbraakteams' ingericht. Hierin kunnen projectpartners op projectniveau naar oplossingen zoeken en impasses doorbreken, door onder andere te escaleren naar bestuursniveau. Veel van deze systemen zijn recent ingesteld en moeten nog op stoom komen, maar bieden hoop voor de toekomst.

Een veelheid aan regels in combinatie met een tekort aan kennis en kunde

Regelgeving rondom woningbouwontwikkeling is complex en continu aan verandering onderhevig. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Zo gelden voor woningcorporaties bijzondere regels als het gaat om het kopen of verkopen van grond en woningen.[23] Door deze regeldruk en toezichtmechanismen ervaren woningcorporaties weinig speelruimte of investeringscapaciteit in de ontwikkeling en bouw van sociale huurwoningen. Daarbij komt het voor dat er intern (zowel bij gemeenten als woningcorporaties) te beperkt kennis is over dit soort regelgeving, de positie van woningcorporaties en het aandeel van sociale huurwoningen in grotere gebiedsontwikkelingstrajecten. Het is ook lastig om aanwezige kennis op peil en actueel te houden. Zo leven er bijvoorbeeld vragen over wat er op basis van de Woningwet van woningcorporaties gevraagd mag worden als financiële bijdrage aan een gebiedsontwikkeling. Bij gemeenten leven vragen over grondbeleid en staatssteun, aangewakkerd door de financiële crisis van 2008 en het recente Didam-arrest.[24] Het voorbereiden en eigen maken van aangepaste of nieuwe wetten, zoals de Woningwet[25] of de Omgevingswet, kost tijd. Is de Omgevingswet eenmaal van kracht, dan is vertraging te verwachten door het implementeren en wennen aan de nieuwe praktijk. In sommige gevallen is jurisprudentie nodig voordat zaken helder worden. Dat geldt niet alleen voor de partijen in de bouw, maar ook voor de bestuurspraktijk en voor de administratieve rechter.

2.2.2 *Proceduretermijnen en -vereisten*

Om te kunnen bouwen zijn vergunningen nodig. Deze worden toegekend op basis van procedures die aan wettelijke termijnen gebonden zijn. De procedures bij gemeenten en in het bijzonder bij omgevingsdiensten en nutsbedrijven kosten veel tijd. Door de bouwdrukte neemt die tijd alleen maar toe, waardoor projecten vertragen. De officieel maximale reactietermijn lijkt de standaard reactietermijn te zijn geworden, die soms zelfs niet wordt gehaald. Zoals ook bleek uit de tweede uitvraag (zie paragraaf 2.1.1) wordt de onvoorspelbaarheid van de proceduretermijnen en processen daarom als beperkend ervaren.

22 Na de conclusies van de parlementaire enquête Woningcorporaties (2014) en de daaruit voortvloeiende regelgeving zijn woningcorporaties zich anders gaan opstellen. De focus is gaan liggen op het uitvoeren van de kerntaken (zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB)), terwijl activiteiten in de niet-DAEB-tak zijn verminderd. Soms leidt dit tot een grote mate van voorzichtigheid, wat een stevigere positie in de nieuwbouw niet ten goede komt.

23 Bron: Vastgoed verkopen (https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/bedrijfsvoering/vastgoed-verkopen)

24 Bron: Factsheet Didam-arrest - advies van landsadvocaat (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/01/10/factsheet-didam-arrest---advies-van-landsadvocaat)

25 Bron: Woningwet per 2022 (https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woningwet-per-2022)

Er wordt gewerkt aan het maximaal comprimeren van de tijd die nodig is voor procedures.[26] De te verwachten verkorting van de reguliere procedures lijkt echter beperkt en ligt in de orde van grootte van weken. Daarnaast blijkt dat de fase voorafgaand aan de daadwerkelijke procedures de meeste tijd kost. Dit komt door het vele uitzoekwerk, overleggen, participeren en onderhandelen. Hier valt dus ook winst te behalen. Wat hieraan kan bijdragen, is goed huiswerk vooraf door de ontwikkelende partijen, maar ook mogelijkheden voor informeel vooroverleg over de gestelde doelen en over wederzijdse verwachtingen.

Participatie en bezwaar

De vereiste participatie en door de omgeving geuite bezwaren kosten tijd en kunnen leiden tot vertraging of uitval. Verdichting kan tot stevig verzet van omwonenden leiden, vanwege het verwijderen van groen en het introduceren van nieuwe doelgroepen. Niet zelden leidt dit tot een proces bij de Raad van State.[27] Een uitspraak van de Raad van State in mei 2021 maakt de mogelijkheden tot beroep en bezwaar nog groter doordat ook niet-belanghebbenden in beroep kunnen gaan.[28]

Een goed participatieproces inclusief 'verwachtingsmanagement' kan bezwaar bij de rechter voorkomen. Maar het geeft daarop geen garantie. Soms kan de gemeenteraad zelfstandig (of door de invloed van mondige omwonenden) een streep zetten door een plan en begint het hele proces opnieuw. Het lijkt erop dat de gevestigde belangen van omwonenden en eigenaren beter te verdedigen zijn dan die van toekomstige bewoners: mensen met een nog 'ongevestigd' belang.

Vooral sloop-nieuwbouwprojecten zijn complex en tijdrovend. Volgens de Woningwet moet elke woningcorporatie een sociaal statuut of plan opstellen voor sloop en renovatie.[29] Bij renovatie van complexen moeten woningcorporaties een sociaal participatieproces doorlopen. Hierbij geldt de wettelijke voorwaarde dat meer dan 70% van de bestaande huurders moet instemmen met de herontwikkelingsplannen voordat er gestart kan worden.[30] Dit wordt niet vereist voor sloop, maar in de praktijk achten woningcorporaties ook daar instemming gewenst.

Niet alleen het participatieproces maar ook het vinden van (tijdelijk) vervangende woonruimte kost tijd.
Bij sloop-nieuwbouw kan de gemeente vanwege de cultuurhistorische waarde niet altijd instemmen met de sloopplannen.

Toch zijn er woningcorporaties die ondanks deze uitdagingen complexe stadsvernieuwingen met een minimum aan vertraging en tegenstand uitvoeren. Uit deze ervaringen ontstaat het beeld dat goede planning, afstemming en afspraken kunnen helpen. Met de juiste proceskennis en verwachtingen aan boord en een stabiele ondersteuning door de gemeente is stadsvernieuwing mogelijk.

2.2.3 *Beleid stapelen*

Nieuwbouwplannen moeten aan veel verschillende eisen voldoen. Woningen moeten bijvoorbeeld betaalbaar zijn, circulair zijn, van het gas af, er moet worden bijgedragen aan de openbare ruimte en worden voldaan aan welstandseisen en parkeernormen. Door veranderende politieke wensen kunnen gedurende de planvorming nieuwe eisen worden opgelegd. Dit stapelen van beleid, soms op basis van tegenstrijdige uitgangspunten, kan

26 De proceduretermijnen in de aankomende Omgevingswet zijn korter dan die onder de Wet ruimtelijke ordening en bieden daarmee kansen voor versnelling. Daarnaast worden de doorlooptijden van verschillende fasen wordt momenteel onderzocht in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (aangekondigd in Kamerbrief 32847 'integrale visie op de woningmarkt', (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-828)). Ook wordt er gezocht naar compressie in onder andere de procedurefase in actielijn II van het Programma Woningbouw in de Nationale Woon- en Bouwagenda. De hypothese is op dit moment echter dat enkel door parallel schakelen en goed voorbereiden van procedures inclusief het opschalen van de Raad van State en Omgevingsdiensten ter voorkomen van lange verwerkingstijden zeer beperkte tijdwinst te halen is.

27 Bron: Burgers tekenen zo vaak protest aan dat bouwplannen flinke vertraging oplopen (https://www.trouw.nl/binnenland/burgers-tekenen-zo-vaak-protest-aan-dat-bouwplannen-flinke-vertraging-oplopen~b1721c2d/)

28 Bron: Niet-belang hebbende kan soms toch bij bestuursrechter in beroep tegen omgevingsbesluit (https://www.raadvanstate.nl/@125301/niet-belanghebbende-toegang-beroep/)

29 Bron: Wettelijke regeling Sociaal statuut of Sociaal plan (https://www.woonbond.nl/sloop-en-renovatie/sociaal-statuut/wettelijke-regeling-sociaal-statuut-of-sociaal-plan)

30 Bron: De 70 procent-regeling (https://aedes.nl/verduurzaming/de-70-procent-regeling)

projecten onbetaalbaar en onhaalbaar maken. Vaak levert een sectorale, niet-geïntegreerde benadering van deze eisen lange procedures op waarbij alle aspecten volgtijdelijk worden getoetst.

Heldere kaders en duidelijke afspraken

Vertraging door het stapelen van beleid kan worden voorkomen door vooraf ambities te bepalen en vast te leggen en woningbouwprojecten daarop consequent integraal te beoordelen. Sommige gemeenten werken met een vooraf gedefinieerd ambitieplan voor een specifieke locatie. Daarin leggen ze realistische uitgangspunten en minimale eisen nadrukkelijk vast.

Zijn kaders helder en is er vooruit gedacht? Dan blijken eventueel later toe te voegen eisen inpasbaar. Compenserende en mitigerende maatregelen in het kader van flora en fauna kunnen eenvoudig worden ingepast in plannen als gemeenten een soortenmanagementplan hebben vastgesteld. Wat ook helpt, is het bepalen van het moment waarna afspraken over een project niet meer opengebroken kunnen worden. Zo'n moment is bijvoorbeeld wanneer het investeringsbesluit is genomen. Dit kan voorkomen dat een project tijdens de uitvoering last ondervindt van wijzigend beleid.

Gebiedsgericht en integraal werken

Een meer gebiedsgerichte, integrale werkwijze bij gemeenten biedt ook kansen op versnelling of het voorkomen van vertraging door het stapelen van beleid. Gemeenten die werken met projectteams waarin verschillende sectoren samenwerken aan een specifiek project onder leiding van een stevige projectleider met het mandaat om keuzes te maken doen het beter. Ook zijn er gemeenten waar afdelingshoofden regelmatig nieuwe en lopende projecten bespreken om gezamenlijk afwegingen en keuzes te maken. Dit vergt wel een bepaalde mate van eigenaarschap, daadkracht en durf. Niet alleen aan de bestuurstafel maar ook op operationeel niveau.

2.2.4 Beschikbaarheid locaties en positie woningcorporaties

Corporaties die aanspraak maakten op RVVN-gelden moesten aangeven op welke specifieke geografische locatie de nieuwbouwwoning gerealiseerd zou worden. Instemming van de gemeente daarover (via een zogenoemde 'brief bevoegd gezag') was daarbij een voorwaarde. De RVVN-plannen kennen echter een mindere mate van 'hardheid' dan gehoopt en verondersteld. De uitkomst van de tweede uitvraag van de Taskforce (zie paragraaf 2.1.1) doet vermoeden dat de beschikbaarheid van veel aangemelde locaties niet zeker gesteld is. Een groot deel van de woningen bevindt zich nog in de vroege planfase waarin nog heel veel zaken gewijzigd kunnen worden. Dat een locatie genoemd wordt als bouwlocatie, betekent nog niet dat deze uiteindelijk ook beschikbaar komt voor woningcorporaties.

Die kwetsbaarheid geldt voor de populatie van RVVN-woningen en mogelijk in toenemende mate ook voor de nieuwe woningen die voortvloeien uit de ambities zoals gesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Woningcorporaties hebben in het algemeen minder grond dat 5 jaar geleden.[31] Dit kan deels verklaard worden door financiële en regelgevende beperkingen (Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Woningwet 2015 en de verhuurderheffing) waar woningcorporaties aan gehouden zijn. Wat ook meespeelt is de gekrompen omvang van het eigen ontwikkelapparaat na 2013. Woningcorporaties hebben zich terughoudend moeten opstellen in het behouden en verwerven van grondposities en het ontwikkelen van projecten. Daardoor ze zijn nu vaak afhankelijk van gemeenten en ontwikkelaars om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen en verhuren.[32] Het gemeentelijke grondbeleid, de grondprijzen en de afspraken in anterieure overeenkomsten bepalen of een woningcorporatie een locatie tot ontwikkeling kan brengen. Niet alle gemeenten zijn bereid om vlot mee te werken aan het verkopen van de grond of vragen soms de hoofdprijs. Als de grond in handen is van een commercieel ontwikkelaar, kan de turnkey-prijs die een woningcorporatie bereid is te betalen lager liggen dan de ontwikkelaar wil hebben. Sociale huurwoningen leveren in het algemeen geen geld op. Daardoor vallen ze op locaties waar commerciële partijen het

31 Zie: Toezichthouder sociale woningbouw: 'Grond is voor nieuwbouw niet voor speculatie' (https://www.cobouw.nl/303345/toezichthouder-sociale-woningbouw-grond-is-voor-nieuwbouw-niet-voor-speculatie)

32 Zie ook Staat van de Corporatiesector 2021, 'Institutionele condities' (https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2022/02/28/staat-van-de-corporatiesector-2021)

voortouw hebben snel buiten te boot. Of de ontwikkelde woningen zijn te klein om door woningcorporaties aan bijvoorbeeld gezinnen verhuurd te kunnen worden.

Daarom uiten woningcorporaties zorgen over de beschikbaarheid van ontwikkellocaties. Zelf beschikken ze er niet over en de vraag is in hoeverre andere partijen hen hierin kunnen helpen. In de uitwerking van stedenbouwkundige plannen moeten woningcorporaties erop vertrouwen dat de gemeente de sociale huisvestingsbelangen borgt, want woningcorporaties zijn lang niet altijd partij aan de onderhandelingstafel.

Inzetten volledig instrumentarium gemeenten

Het gemeentelijke grondbeleid, de grondprijzen en de afspraken in anterieure overeenkomsten bepalen of een woningcorporatie een locatie tot ontwikkeling kan brengen. Er zijn gemeenten die voortvarend aan de slag zijn om de sociale woningbouw te stimuleren. Ze zetten daarbij het volle instrumentarium van grondbeleid en verordeningen in. Deze gemeenten geven bijvoorbeeld ontwikkelaars alleen een vergunning voor woningbouw wanneer voldaan wordt aan een minimum aandeel sociale huurwoningen, inclusief vereisten ten aanzien van oppervlakte en termijnen waarvoor de woning sociaal verhuurd moet blijven worden. Ook kunnen ze korting geven op grondprijzen wanneer een ontwikkelaar kan aantonen dat die de sociale huurwoningen overdraagt aan een woningcorporatie. Op deze wijze sturen gemeenten in het aandeel sociale huurwoningen en de duurzame inzetbaarheid ervan in de woningvoorraad. Daarbij moet wel het idee van winst uit gemeentelijke grondposities worden losgelaten.

Maar niet alle gemeenten hanteren deze strategieën. En wanneer de gemeente zelf geen grond in eigendom heeft wordt de situatie nog uitdagender. De vraag is of elke gemeente het ambtelijk apparaat en de middelen heeft om privaat eigendom te verwerven of ontwikkelaars daar tot sociale woningbouw kunnen 'dwingen'. De oplossing hiervoor kan worden gevonden in een betere ondersteuningsstructuur voor gemeenten en wellicht in nieuw instrumentarium.

Marktpartijen onderdeel maken van de opgave

Een goede mogelijkheid, en wellicht een noodzaak gezien de omvang van de opgave, is om marktpartijen nadrukkelijk(er) te verbinden aan de sociale woningbouwopgave. Voorbeelden hiervan zijn initiatieven om marktpartijen, woningcorporaties en gemeente samen te laten definiëren waar de woningbouwkansen zijn in de gemeente en samen projecten voor te stellen en te prioriteren. Van het aan tafel brengen van marktpartijen, gemeente en woningcorporaties kan ook een zelfcorrigerend effect uitgaan, waarbij marktpartijen kunnen laten zien dat zij echt wat willen betekenen voor de sociale huursector in de gemeente.

Praktijkvoorbeeld

In Brielle willen gemeente, woningcorporatie en ontwikkelaars de schouders zetten onder de woningbouw. Met hulp van externe bemiddeling.

In Brielle is een grote behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen. Duidelijk is ook waar die kunnen komen. Alleen wisten de gemeente, woningcorporatie en de ontwikkelcombinatie geen vaart te maken met de bouw. Door het ingewikkelde proces waar verschillende belangen een rol spelen, zaten niet alle partijen op één lijn. Tot de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties als bemiddelaar optrad. Nu zetten alle partijen eendrachtig de schouders onder de bouwopgave.

De woningmarkt in Brielle zit op slot. Voor starters is er onvoldoende aanbod van sociale huurwoningen. Ook de doorstroom stagneert, omdat oudere mensen lokaal geen levensloopbestendig alternatief kunnen vinden waardoor hun grondgebonden woningen niet vrijkomen voor gezinnen.

240 sociale huurwoningen

Het goede nieuws is dat Brielle een geschikte bouwlocatie op het oog heeft: Oude Goote, een ruim 35 hectare groot gebied waar 800 nieuwe woningen komen, waarvan 240 sociale huurwoningen. De ontwikkelcombinatie BPD-Roosdom Tijhuis (BPD-RoTij) bezit zo'n 70% van de grond, de gemeente de resterende 30%.

Gescheiden trajecten
"Voor de ontwikkeling van Oude Goote liepen er 2 gescheiden trajecten", zegt Lucienne Veenstra, senior beleidsmedewerker Wonen van de gemeente Brielle. "De gemeente en de ontwikkelcombinatie werkten aan een stedenbouwkundig plan. Daarnaast sloot de gemeente in 2018 een intentieovereenkomst met woningcorporatie Ressort Wonen over de bouw van sociale huurwoningen."

Geen open communicatie
Open communicatie tussen alle betrokken partijen ontbrak. Zo was de woningcorporatie niet betrokken bij gesprekken over de stedenbouwkundige ontwikkeling. "Aan de andere kant wisten de gemeente en de ontwikkelaars niet dat een bijdrage vanuit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) was toegekend aan de woningcorporatie en wat de deadline voor de realisatie was", zegt Veenstra. "Om die belangrijke RVVN-bijdrage niet mis te lopen, had Ressort Wonen haast, maar BPD-RoTij accepteerde die druk en het eenzijdig opgelegd programma niet. De ontwikkelcombinatie wilde bovendien turnkey-woningen opleveren, maar daar stemde de woningcorporatie niet op voorhand mee in."

Expertteam Woningbouw als intermediair
De gemeente, woningcorporatie en de ontwikkelcombinatie verschilden van denkbeeld. En het gevoel van gezamenlijk eigenaarschap ontbrak. "Uiteindelijk hebben we als gemeente de hulp ingeroepen van het Expertteam Woningbouw", zegt Veenstra. "Kan het als intermediair de partijen om de tafel krijgen en het proces helpen vlottrekken?" Wat de grote meerwaarde van de mensen van de Taskforce is, is dat zij als bemiddelaar hebben opgetreden om een win-win-win te realiseren voor alle 3 de partijen en zij in staat zijn om de verschillen te overbruggen.

Wederzijds begrip
Een adviseur van het Expertteam verdiepte zich in de casus, samen met enkele collega-experts en een lid van het ondersteuningsteam van de Taskforce. Veenstra: "In individuele gesprekken met alle betrokkenen inventariseerde hij de denkbeelden om die vervolgens in gezamenlijke, open sessies met elkaar te delen. Hierdoor ontstond wederzijds begrip. De onderlinge relatie werd al snel beter."

Versnelling bouwplannen
Met de afschaffing van de verhuurderheffing nam ook de druk op de realisatie van Oude Goote af. "Daardoor verdween een belangrijk pijnpunt", zegt Veenstra. "Toch hebben we met elkaar uitgesproken dat we nog steeds werken aan de versnelling van de bouwplannen en daarmee ook de sociale huurwoningen. Er is nog altijd sprake van krapte op de sociale woningmarkt."

Proces verbeterd
Veenstra is blij dat het Expertteam de gemeente Brielle uit een impasse heeft gehaald. "In hun neutrale, onafhankelijke rol laten ze de belangen van de gemeente, woningcorporatie en ontwikkelcombinatie even zwaar wegen. Dankzij de kwaliteiten, kennis en ervaring van de experts verloopt het proces veel beter."

2.2.5 *Vragen ten aanzien van flexwonen*

Er lijken nog weinig tijdelijke woningen gerealiseerd te zijn of op de planning te staan. De vraag is hoe dit komt en wat ervoor nodig is om dit te veranderen.

Woningcorporaties geven aan dat de kosten van deze woningen (die ook stijgen door hogere bouwkosten) lastig te dekken zijn vanwege een te korte exploitatietermijn, ook al wordt die via de Crisis- en Herstelwet opgerekt naar 15 jaar. De overeenkomst met de eigenaar van de grond is een van de kritische factoren. Een andere factor is de garanties voor andere locaties in een gemeente om de tijdelijke woningen door te schuiven. Een gemeente gaf aan al zo veel tijdelijke woningen gebouwd te hebben dat de makkelijke en geschikte locaties op zijn.
Soms verschillen gemeenten en woningcorporaties van mening over geschiktheid van locaties, of wat ervoor nodig is om die geschikt te maken. Een strategie waarbij tijdelijke woningen voorafgaand aan permanente bouw worden geplaatst, kan mogelijkheden bieden maar wordt nog niet vaak toegepast. Ook de mogelijkheid van 'lease' of een 'statiegeldregeling' bij de leveranciers zou uitkomst kunnen bieden.

Voor flexwoningen bestaat door de tijdelijke aard de mogelijkheid om de procedure sneller af te handelen dan voor reguliere bouw.[33] Hierdoor kan de keuze voor tijdelijke woningen zowel in de procedure- als de fysieke bouwfase versnelling genereren en eerder in beschikbare woonruimte resulteren. Maar in de verdiepingscasussen kwam het beeld naar voren dat de procedures om flexwoningen te kunnen plaatsen in ieder geval dezelfde ambtelijke inzet vergen als voor permanente woningen. Terwijl in het ambtelijk apparaat juist sprake is van een knellend capaciteitsprobleem. Soms wordt daarom bewust gekozen om de beschikbare capaciteit in te zetten op vergunningverlening voor permanente woningen.

Omdat de Taskforce verwacht dat flexwoningen kunnen bijdragen aan een snelle verlichting van het woningtekort, gaat de Taskforce zich nader verdiepen in de praktijk om de praktische inzetbaarheid van flexwoningen te vergroten.

Praktijkvoorbeeld

Flexwoningen: een flexibele oplossing om de wooncrisis te bestrijden.

Binnen de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties hebben we afgesproken om versneld 10.000 flexwoningen te bouwen. Dat klinkt als een nobel streven, maar volgens Jurgen Arts, lid van het Expertteam Woningbouw, zijn flexwoningen niet zozeer een doel maar eerder een bruikbaar middel om sneller en meer te bouwen.

Eerst maar even de term: flexwoningen. Volgens Arts is het belangrijk om daarbij stil te staan, want flexwoningen kampen met een imagoprobleem. “Bij de discussies hierover belanden we altijd in dezelfde groef. Het zijn tijdelijke woningen voor doelgroepen die snel een dak boven hun hoofd nodig hebben, wordt dan gezegd. Maar de oplossing is veel breder dan dat. Het gaat om modulair gebouwde woningen die je voor allerlei doelstellingen kunt realiseren. Zelfs voor permanente bewoning.”

Potentie van houtbouw
Flexwoningen hebben een snelle ontwikkeling doorgemaakt, benadrukt Arts. “Van containerwoningen om bijvoorbeeld de vluchtelingencrisis van 2015 het hoofd te bieden naar echt volwaardige woningen die voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente bouwwerken. En die ontwikkeling gaat door. Zo kan de productiewijze nog veel slimmer door modulair bouwen meer te automatiseren en te standaardiseren. Ook zit veel potentie in houtbouw. Houtbouw is licht dus makkelijk verplaatsbaar van fabriek naar bouwlocatie en heeft een relatief kleine milieu-impact. Met al die voordelen kan houtbouw voor een opmars van flexwoningen zorgen.”

Voor alle doelgroepen
Arts vindt het een goed streven om in 2025 10.000 flexwoningen te hebben gerealiseerd. “Het zet een streep in het zand en dwingt je aan de slag te gaan met flexwoningen. Aan de andere kant zijn flexwoningen geen doel op zich maar eerder een bruikbaar middel om tot een oplossing voor de wooncrisis te komen. Niet alleen voor spoedzoekers, maar voor alle doelgroepen. Ga na welke doelgroepen je voor een bepaalde locatie wilt huisvesten en kijk hoe je dit via een participatief traject met modulaire bouwconcepten kunt oppakken. Met flexwoningen kun je veel kanten op. Er bestaan inmiddels ook flexkoopwoningen waarmee je voor € 170.000 de beschikking hebt over 70 m² woonruimte.”

33 Bron: Regels in de Wabo voor tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan (https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/tijdelijk-afwijken/)

Langer dan 15 jaar
Voor woningcorporaties is de businesscase wel lastig. Flexwoningen kun je in de regel maximaal maar 15 jaar laten staan. “Maar daar is ook een oplossing voor”, zegt Arts. “Spreek met de gemeente een tweede locatie af waar je flexwoningen naartoe kunt verplaatsen.” Zo is er in Den Bosch een uitleglocatie waar flexwoningen meebewegen met de uitlegvorderingen. “Het zijn zeer diverse woningen van hoge kwaliteit waarbij je op de tweede locatie uiteindelijk permanent kunt gaan wonen.”

Meer locaties benutten
Volgens Arts hebben flexwoningen een aantal grote voordelen. “Het is mogelijk om ze als tijdelijke woningen op veel locaties te plaatsen. Denk aan braakliggende terreinen, de randen van stedelijke gebieden, het akkerland. Het is belangrijk dat we onze verbeeldingskracht gebruiken. Wil je het aanbod in de gemeente vergroten, kijk dan eens echt goed om je heen en benut het potentieel in locaties.”

Proces versnellen
Arts ziet met flexwoningen ook mogelijkheden om de bouw te versnellen. “Van zand naar klant in 9 maanden, zeg ik weleens. Dat is misschien ambitieus maar het proces kan op veel punten sneller. Sla bijvoorbeeld het ontwerpproces over en koop standaardwoningen in. Kijk ook of daarmee de ruimtelijke ontwikkelingsprocedure korter kan. Want niet met bouwen maar met praten zijn we de meeste tijd kwijt. Het tempo moet op deze manier echt omhoog.”

2.2.6 Negatieve beeldvorming over industrieel bouwen

Industrieel bouwen biedt kansen voor versnelling. Daarover bestaat inmiddels geen discussie meer. Maar uit de verdiepingscasussen blijkt dat er redenen zijn waarom deze wijze van woningproductie op korte termijn nog niet tot een grote mate van versnelling in het realiseren van betaalbare huurwoningen zal leiden.

Er is een cultuuromslag in de ontwikkel- en bouwwereld nodig om industrieel bouwen vleugels te geven. Het lijkt erop dat die cultuuromslag nog gaande is. Daardoor is er op dit moment nog geen stabiele vraag naar geprefabriceerde woningen, wat het kostentechnisch onzeker maakt om in een continue stroom te fabriceren en hier capaciteit voor te reserveren. Ook bestaat nog het beeld dat industriële bouw onaantrekkelijke en veelal dezelfde woningen oplevert. In een casus werd aangegeven dat men bij stadsvernieuwingsprojecten zo veel mogelijk risico wil mijden en daarom voor traditionele bouw- en ontwerpmethoden kiest. Maar sinds de eerste generatie geprefabriceerde woningen is de keuze in types en kwaliteit enorm verbeterd. Het delen van recente daadwerkelijk gerealiseerde projecten kan bijdragen aan het wegnemen van onterechte negatieve beelden.

Er is een andere belemmering voor een grootschaligere inzet van in de fabriek geproduceerde woningen: nationale certificering voor industrieel gebouwde woningen is afwezig. Hierdoor moet voor iedere bouwlocatie het hele proces van vergunningen doorlopen worden. Dat kost tijd. Een actie op rijksniveau kan hierbij uitkomst bieden.[34]

34 Bron: Aedes: 'Er moet één landelijke toelatingstoets komen voor conceptuele bouw' (https://aedes.nl/over-aedes/aedes-er-moet-een-landelijke-toelatingstoets-komen-voor-conceptuele-bouw)

Praktijkvoorbeeld

In industriestad Enschede zet woningcorporatie Domijn vol in op industrieel bouwen

In Enschede weten de gemeente, woningcorporaties en marktpartijen elkaar goed te vinden. Adaptief programmeren is het devies: bouwen waar de stad behoefte aan heeft met de gemeentelijke woonvisie als leidraad. Woningcorporatie Domijn is een van de spelers, geen deelnemer maar 'deelgever'. "We streven allemaal hetzelfde doel na en dat betekent ook geven en elkaar helpen." Hoe Domijn dit doet? Onder meer door in te zetten op industrieel bouwen.

Als middelgrote stad is de situatie in Enschede atypisch. Woningzoekenden hebben te maken met relatief korte wachttijden van 'slechts' 8 tot 12 maanden. "Net als andere steden hebben we een nieuwbouwopgave", zegt Wilma van Ingen, directeur-bestuurder van Domijn. "Maar we richten ons vooral op specifieke doelgroepen aansluitend op de gemeentelijke woonvisie. Het beleid van de gemeente is om talent aan de stad te binden. Vandaar dat we als woningcorporatie inzetten op nieuwe woonoplossingen, zoals Change=, een community voor jonge werkenden om te wonen en elkaar te ontmoeten."

Adaptief programmeren
Adaptief programmeren staat centraal in Enschede. Elke woning moet 'raak' zijn: voldoen aan de behoefte in de markt en aansluiten op de doelen van de stad. Dit vraag om goed overleg tussen alle betrokken partijen, en dat overleg is er ook. "Onder voorzitterschap van de gemeente komen de woningcorporaties en marktpartijen voor structureel overleg bijeen", zegt Van Ingen. "Ook huurdersverenigingen zijn van de partij."

Twents 'noaberschap'
Van Ingen merkt een kenmerkend Twents 'noaberschap' in de overleggen. De betrokken partijen sluiten aan op de gemeentelijke woonvisie. "We streven allemaal hetzelfde doel na en dat betekent elkaar ook iets geven en elkaar helpen. We spreken dan ook van 'deelgeverschap'." Die behulpzame houding komt ook tot uiting in zogeheten Benen Op Tafel-sessies. "Daarin bespreken de woningcorporaties en de gemeente de knelpunten. Bovendien kunnen we elkaar altijd bellen. Dankzij deze goede verstandhouding hebben we als woningcorporatie een goede positie aan de onderhandelingstafel."

Gezamenlijke businesscase
Een actueel voorbeeld van deelgeverschap zijn de oplopende marktprijzen. Rutger Vrielink, manager Vastgoed bij Domijn: "We zeggen tegen een ontwikkelaar niet: de prijzen zijn te hoog, hiervoor gaan we niet bouwen. Maar liever: dit is onze gezamenlijke businesscase, welke mogelijkheden zien we samen om wél tot een acceptabel plan te komen?"

Database met product-marktcombinaties
Een manier om iets aan de prijsstelling maar ook aan de bouwsnelheid te doen is industrieel bouwen. Domijn zet daar sterk op in. "Ons beleid is: industrieel bouwen, tenzij", zegt Vrielink. "We hebben een uitgebreide database met product-marktcombinaties en kunnen op basis daarvan partijen selecteren. Voor hoogbouw en innovatieve woonconcepten zoals Change= komt het meer aan op maatwerk en selecteren we op basis van andere waarden. Maar bij standaardopgaven kijken we meer naar de functionaliteiten op basis waarvan een product-marktcombinatie moet voldoen. Vervolgens leggen we meer verantwoordelijkheid bij de markt om garant te staan voor wat ze leveren."

Sneller, goedkoper, beter
Van Ingen ziet vooral op de middellange termijn de voordelen van industrieel bouwen. "Digitalisering en automatisering moeten nog verder doorzetten. Dan zal er een grotere verscheidenheid aan ontwerpen beschikbaar zijn, kan de prijs verder dalen en de kwaliteit verbeteren. Industrieel bouwen zal uiteindelijk sneller, goedkoper en kwalitatief beter zijn. De markt zit nog met vraagstukken, maar omdat we continu in overleg zijn kunnen we die vraagstukken ook samen bespreken en oplossen."

Lange procedures
Vrielink hoopt dat industrieel bouwen helpt om procedures te versnellen. “Namelijk door van tevoren al een vinkje te laten zetten bij de product-marktcombinaties. Bij inspraak kun je ook meteen laten zien hoe de nieuwbouw eruitziet.” Volgens Van Ingen pak je daarmee een groot pijnpunt in de bouwopgave aan. “Mensen voelen best de urgentie. Maar het zijn de keer op keer lange procedures rond ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen, het gebrek aan capaciteit en materialen met daarbij stijging bouwkosten waar het knelt. Als we de procedures eenvoudiger en korter weten te maken, kunnen alle betrokken partijen hun energie stoppen in het oplossen van de wooncrisis.”

2.2.7 *Interbestuurlijke verhoudingen en gebrek aan urgentie*

Naast woningcorporaties hebben gemeenten een bepalende rol in de bouw van sociale huurwoningen. Zij kunnen met verordeningen en grondbeleid de condities voor nieuwbouw optimaliseren voor woningcorporaties. Uit gebieden waar gemeenten en woningcorporaties goed samenwerken, komt een overwegend positief beeld naar voren ten aanzien van nieuwbouwmogelijkheden. Succesfactoren zijn urgentie, eigenaarschap, voldoende kennis en kunde, een zekere mate van creativiteit en onderling vertrouwen.

Deze succesfactoren zijn alleen niet vanzelfsprekend overal aanwezig. Daarnaast hebben de (politieke) opvattingen die heersen in een gemeente ook invloed op de voortgang van nieuwbouwplannen. Mensen die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen krijgen niet in elke gemeente een warm welkom. Over het algemeen uit dit zich subtiel door bijvoorbeeld aan projecten steeds nieuwe eisen te stellen of andere locaties voor te stellen, wat vertraging of afstel veroorzaakt. Zo wordt de bouw van sociale huurwoningen in feite aan de buurgemeenten overgelaten.

Maar gemeenten zijn niet de enige overheidslaag die invloed heeft op woningbouwplannen. De provincie toetst op de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ met het oog op efficiënt ruimtegebruik.[35] Daarnaast kan de provincie een streep halen door de woningbouwplannen in het buitengebied wanneer deze niet voldoen aan kwaliteitseisen ten aanzien van landschappelijke of stedenbouwkundige kwaliteit. Maar de kwaliteitskaders die provincies hanteren om ruimtelijke kwaliteit te borgen zijn niet altijd bekend bij gemeenten en woningcorporaties. Het valt daarbij op dat provincies veelal sturen door het stellen van kaders en randvoorwaarden en op het laatste moment plannen die daarin niet passen tegenhouden. Aan de andere kant ontbreekt het provincies juist aan instrumenten om woningbouw te stimuleren of te versnellen waar ze dat wel wensen.

Er is dus sprake van een interbestuurlijk samenspel dat de kansen voor sociale woningbouw en de positionering van woningcorporaties aan de tafel bepaalt. Binnen het huidige kader doen gemeenten jaarlijks in regioverband een bod aan de provincie om te bouwen. Maar dit leidt er niet toe dat in die hele regio een gezamenlijk en gedeeld beeld is over waar men wat wil bouwen. Hier is verder geen toezicht op en voor gemeenten die afwijken van het bod zijn er ook geen consequenties. In die zin valt ook het relatief beperkte aantal hulpverzoeken aan de Taskforce op wanneer je dit afzet tegen de achterblijvende realisatiecijfers en stevige ambities.[36]

In het stelsel zoals dat functioneert sinds de Woningwet van 2015 zijn prestaties ten aanzien van volkshuisvesting wel belegd in de lokale driehoek van gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.[37] Als deze er onderling niet uitkomen of als ze gemaakte afspraken niet nakomen, kan men zich wenden tot de landelijke geschillencommissie. Op basis van het advies van de commissie doet de minister een bindende uitspraak. Maar de commissie kan slechts uitspraken doen op basis van de Woningwet. Daarmee blijven andere partijen dan woningcorporaties buiten beeld, ook als die door hun functioneren bepalend zijn voor de resultaten.

35 Bron: Ladder voor duurzame verstedelijking (https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/)

36 Zie bijlage II voor een overzicht van de interventies

37 Bron: Lokale driehoek (https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek)

Dit maakt dat het stelsel waarin sociale huurwoningen worden gebouwd en het toezicht op de bouw praktisch gezien versnipperd en vrijblijvend. Meerdere partijen moeten zich actief inspannen om sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Als zij niet het gevoel van urgentie delen ontstaat stagnatie.

2.2.8 *Samenvattend: aanbevelingen*

Ondanks goede voorbeelden en werkbare oplossingen blijft de nieuwbouw van sociale huurwoningen in realiteit weerbarstig. Maar er is veel ruimte voor verbetering om deze nieuwbouw door woningcorporaties goed op stoom te doen komen en te versnellen. De Taskforce doet hiervoor in het volgende hoofdstuk praktische en systemische aanbevelingen:

- 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.

Fotografie: Fred Oosterhuis

3. Conclusies & aanbevelingen

3.1 Conclusies

Uit de eerste uitvraag die de Taskforce heeft gedaan, bleek dat 17% van de woningen waarvan de realisatiestatus vastgesteld kon worden met vertraging kampt. Daarnaast zal 14% niet worden gebouwd of is dubbel ingediend. Daarmee dreigt het gestelde doel van 150.000 nieuwe sociale huurwoningen vóór 1 juli 2025 uit beeld te raken.

Uit de tweede uitvraag van de Taskforce onder woningcorporaties bleek dat veel van de bouwplannen die zijn ingediend voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) nog voor een groot deel een zachte planstatus hebben. 72% van de woningen (55.342 van 76.410) waarvan de status in de respons op de uitvraag kon worden vastgesteld had in de periode eind 2021 / begin 2022 nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning. Daarmee kan de bouw van deze woningen op korte termijn nog niet starten en is ook de opleverdatum onzeker. Zolang er geen onherroepelijke omgevingsvergunning is, blijven ook wijzigingen mogelijk in de vormgeving van het plan. Denk ook aan de samenstelling van de woningtypes, de taakverdeling en de financiële afspraken tussen de benodigde partijen, de exacte locatie én de hoogte van de huur.

De onzekerheid is en blijft dus groot voor dit deel van de nieuwbouwvoorraad en daarmee zijn de zorgen uit de Najaarsrapportage over het behalen van de ambities uit de bestuurlijke afspraken nogmaals onderstreept. Met het vervallen van de verhuurderheffing vervalt ook de fiscale motivatie om voor 2025 de woningen op te leveren waarvoor RVVN is aangevraagd. Vertraging heeft vanaf 2023 in die zin geen consequenties meer.

Het vervallen van de verhuurderheffing zorgt wel voor een substantiële verbetering van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Of dit afdoende is om een grote versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen te bewerkstelligen, valt te betwijfelen. Want de condities voor woningcorporaties en voor de hele woningbouwsector zijn uitdagend: de urgentie is groot, de ambities zijn hoog en de druk op de markt enorm. Maar capaciteit – een combinatie van mensen, materialen, kennis en kunde – én locaties zijn schaars.[38] Er ligt dus een stevige uitdaging voor de overheid en de praktijk om het samen anders, beter en sneller te doen.

38 Bron: Rapport Belemmeringen voor sneller bouwen, Dienst Analyse en Onderzoek Tweede Kamer (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2022D06320&did=2022D06320)

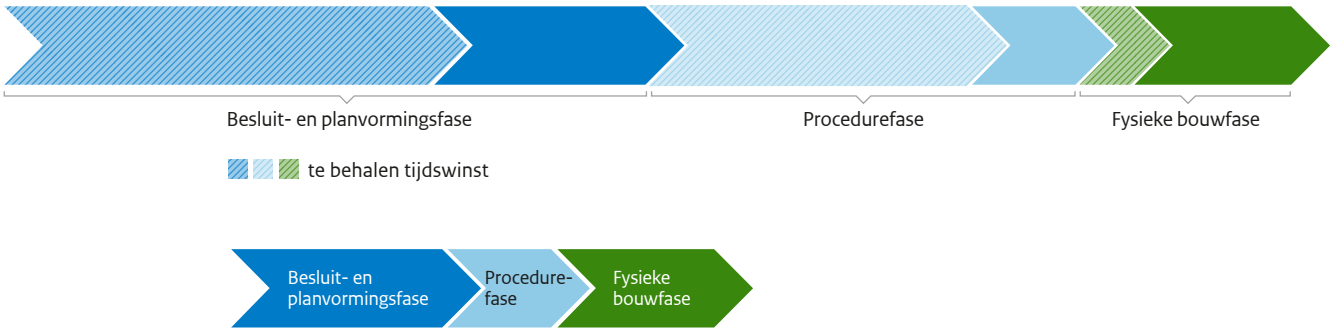
3.2 Aanbevelingen: de versnelling staat voorop

Het bouwen van nieuwe woningen kost veel tijd. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde doorlooptijd vanaf het begin van de planning tot aan de verkoop van een woning in Nederland bijna 10 jaar bedraagt. De doorlooptijd neemt toe naarmate de omvang van het project groter is.[39] De Taskforce is er echter van overtuigd dat er winst te behalen valt in de snelheid van het woningbouwproces. Hiervoor moet gestreefd worden naar maximale compressie van alle fases in het bouwproces, van initiatief tot oplevering. Hoe groot de te behalen tijdwinst is, verschilt per fase en wordt geïllustreerd in figuur 7:

- Besluitvormings- en planvormingsfase: jaren
- Procedurefase: weken
- Fysieke bouwfase: maanden

Industrieel bouwen, van zowel tijdelijke als permanente woningen, biedt in de fysieke bouwfase kansen voor een substantiële versnelling zonder daarmee de stedelijke kwaliteit geweld aan te doen. Als de kansen en nieuwe technieken structureel en op grotere schaal worden opgepakt, kunnen er in minder tijd en tegen lagere kosten meer betaalbare, duurzame en sociale woningen beschikbaar komen voor huurders. De invoering van de Omgevingswet brengt in potentie kortere proceduretermijnen met zich mee, waarmee in de procedurefase winst wordt geboekt.

Figuur 7: visualisatie gemiddelde en verkorte doorlooptijd reguliere woningbouwprojecten



De grote winst is echter te behalen in de besluitvormings- en planvormingsfase, voorafgaand aan de procedures en de daadwerkelijke bouw. Dit vraagt wel om herwaardering van volkshuisvesting als maatschappelijke prioriteit en herpositionering van de corporatiesector.[40] De bouw van sociale huurwoningen blijkt immers kwetsbaarder dan de bouw van reguliere woningen door de lage opbrengsten en de zwakkere posities van woningcorporaties sinds 2015.[41] Een beleidsmatig keerpunt zijn de Nationale Woon- en Bouwagenda, die op 11 maart 2022 is gepresenteerd, inclusief het Programma Woningbouw en het daarin opgenomen regiestelstel.[42] Ze kunnen gezien worden als opmaat naar die herwaardering.

Als bijdrage aan deze herwaardering en herpositionering, maar bovenal om de bouw van sociale huurwoningen en flexwoningen door woningcorporaties te bespoedigen, doet de Taskforce 3 aanbevelingen die toegepast kunnen worden in alle projecten. Er zijn aanbevelingen op systeemniveau: die hebben impact op de condities van het bouwen in het algemeen. En er zijn operationele aanbevelingen: die kunnen worden toegepast op lokaal niveau.

39 Idem

40 Bron: Rapport 'Naar een aanpak voor kwetsbare particuliere woningen' (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/06/30/rapport-naar-een-aanpak-voor-kwetsbare-particuliere-woningen)

41 Bron: Rapport Belemmeringen voor sneller bouwen, Dienst Analyse en Onderzoek Tweede Kamer, bladzijde 13 (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2022D06320&did=2022D06320)

42 Bron: Meer regie om woonimpasse te doorbreken (https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/03/11/meer-regie-om-woonimpasse-te-doorbreken)

1. *Stuur op resultaat!*

Samenwerking, heldere afspraken en eigenaarschap

Om tot realisatie van voldoende sociale huurwoningen te komen is samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen onontbeerlijk. Het lijkt erop dat er op dat vlak met name in de besluitvormings- en planvormingsfase tijdwinst te behalen valt. Dit vereist dat alle partijen eigenaarschap voelen en weten waarvoor zij aan de lat staan.

Het huidige stelsel van prestatieafspraken is echter te vrijblijvend om onder de huidige condities te kunnen sturen op realisatie van voldoende sociale huurwoningen. Waar het niet vanzelf goed gaat, kunnen verlammende discussies optreden over de opgave en de verdeling van verantwoordelijkheden. Dit kan voorkomen worden door op een hoger niveau (bij de provincie of het Rijk) helderheid te scheppen over de opgave en percentages, de voortgang te monitoren en consequenties te verbinden aan het uitblijven van succes. Het Rijk heeft hier als systeemverantwoordelijke een belangrijke rol in en heeft het gezag om alle partijen in positie te brengen. Centrale doelstellingen en definities, heldere taakverdelingen en concretere afspraken zijn noodzakelijk om condities te creëren die versnelling mogelijk maken. De besluitvormings- en planvormingsfase kan substantieel verkort worden door deze fase door te lichten met overheden, woningcorporaties en marktpartijen en gezamenlijk vast te stellen waar een andere werkwijze (inclusief houding en gedrag) noodzakelijk is.

Maak tijd expliciet

De urgentie is groot en de condities zijn uitdagend. Afgelopen jaar is duidelijk geworden dat door de hele keten heen sprake is van planoptimisme. Dit leidt tot een 'boeggolf' aan nieuwbouwplannen en een daarbij verblekend realisatietempo.[43] Een kortere besluit- en planvormingsfase helpt om dit te herstellen. Maar afspraken over maximale termijnen worden vaak niet gemaakt. Concretere prestatieafspraken kunnen bijdragen aan helderheid, realistischere planningen en minder teleurstellingen. Het aspect tijd dient dus steviger verankerd te worden in (prestatie)afspraken en randvoorwaardelijk gesteld te worden bij financiële regelingen.

Evenwichtigheid en realisme

Het beschikbaar krijgen van locaties, beperkte capaciteit, en de afhankelijkheden van partijen leiden tot allerlei uitdagingen. Deze uitdagingen dienen in ogenschouw genomen te worden bij het stellen van ambities. Dit voorkomt teleurstellingen en beschuldigende vingers.

Woningcorporaties zijn in sterke mate afhankelijk van het beleid van gemeenten, provincies en de rijksoverheid en kunnen niet alleen verantwoordelijk gesteld worden voor de voortgang. Ditzelfde geldt voor gemeenten: ook zij zijn voor een deel afhankelijk van beleid van andere overheden en worstelen vaak met een gebrek aan mensen, middelen en instrumentarium. Bij het maken van wederkerige prestatieafspraken hoort dan ook het expliciet benoemen van behoeften en condities die voorwaardelijk zijn voor sociale woningbouw. Pas wanneer ieder zijn deel doet en daarop wordt aangesproken ontstaat versnelling en evenwicht.

Monitoring, toezicht en ondersteuning

De Taskforce heeft meer dan een jaar ervaring opgedaan met de monitoring van de voortgang van nieuwbouw door woningcorporaties. Om (gebrek aan) voortgang te kunnen toetsen, is een goed monitoringsysteem noodzakelijk met heldere definities, een strakke geografische basis en accurate informatie op projectniveau. Momenteel wordt door het Rijk, de provincies en gemeenten gewerkt aan een monitoringssysteem woningbouw. Dit monitoringssysteem moet onder andere sturingsinformatie opleveren om vertraging te kunnen detecteren en knelpunten en belemmeringen te kunnen aanpakken. De op dit moment beschikbare informatie is daar helaas nog niet optimaal geschikt voor.[44] Ook moet rekening worden gehouden met een zekere mate van vertrouwelijkheid voor projecten

43 Zie Staat van de Corporatiesector 2021 (https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/rapporten/2022/02/28/staat-van-de-corporatiesector-2021) en Toezichthouder sociale woningbouw: 'Grond is voor nieuwbouw niet voor speculatie' (https://www.cobouw.nl/303345/toezichthouder-sociale-woningbouw-grond-is-voor-nieuwbouw-niet-voor-speculatie)

44 Bijvoorbeeld verantwoordings- en prognose-informatie (DVI en DPI) van woningcorporaties wordt slecht eens per jaar opgevraagd waarmee de informatie snel verouderd.

die nog niet begonnen zijn met het participatietraject. Verder moet de balans gezocht worden tussen inzicht en minimale regeldruk bij overheden en woningcorporaties. Hier ligt dus een uitwerkingsvraagstuk waar de Taskforce dit jaar op basis van een verdiepingscasus een aanbeveling voor zal doen.

Bij het monitoren van de voortgang moet er een onderscheid gemaakt worden. Enerzijds is er de visitatie en het 'verticale' toezicht.[45] Denk bijvoorbeeld aan de rol die de Autoriteit woningcorporaties heeft bij woningcorporaties inclusief eventuele sancties bij het uitblijven van resultaat. Anderzijds is er de 'horizontale' ondersteuning door een onafhankelijke derde. Denk bijvoorbeeld aan de Taskforce en het Expertteam Woningbouw, die zich richten op versnelling door deskundigheid en diplomatie.

Naast het vastleggen van deadlines en randvoorwaarden is het noodzakelijk om afwijkingsclausules te hebben voor projecten waar onverwachte vertragingen of tegenslagen opdoemen die buiten de eigen invloedssfeer liggen. Denk hierbij aan situaties die voortvloeien uit uitspraken van de Hoge Raad over stikstof of over aanbestedingen.

Aanbevelingen voor het Rijk:

- 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.
- 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.

Aanbevelingen voor gemeenten, provincies en woningcorporaties:

- Neem de versnelling van de woningbouw inclusief deadlines, en wat daarvoor nodig is, op als doel in nieuwe gemeentelijke coalitieakkoorden.
- Maak concretere prestatieafspraken op lokaal of regionaal niveau met doorzicht op langere termijn, gekoppeld aan de gemeentelijke omgevingsvisie of woonvisie. Een goede prestatieafspraak 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.
- Neem tijdige realisatie expliciet op in anterieure overeenkomsten met gemeenten, woningcorporaties en derden en in contracten met uitvoerders.
- 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.
- 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.

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

Om effectief te kunnen bouwen moeten de betrokken partijen daartoe geëquipeerd zijn. In de praktijk van de woningbouw lijkt echter overal gebrek aan te zijn. Er zijn te weinig locaties, te weinig bouwvakkers, te weinig materialen en te weinig mensen met verstand van of tijd voor woningbouw en gebiedsontwikkeling. Dit gebrek wordt met name aan de gemeentekant gevoeld waar veel verantwoordelijkheden samenkomen. Dit is ontstaan na jaren van decentralisatie en inkrimping van de ambtelijke capaciteit op het terrein van gebiedsontwikkeling tijdens crisis in het vorig decennium. De beperkte aanwezigheid van kennis en kunde maakt dat bestaande oplossingen in grondbeleid, ruimtelijke ordening, samenwerking en bouwtechniek nog niet ten volle benut kunnen worden. Denk vooral aan de anterieure overeenkomst, die noodzakelijk is voor grondoverdracht of bestemmingsplanwijziging. Deze overeenkomst tussen enerzijds gemeenten en anderzijds woningcorporaties en marktpartijen biedt volop onbekende of onontgonnen kansen om de sociale woningbouw te borgen en te bespoedigen. Ook in de samenwerking met de gemeenteraad zijn goede voorbeelden te vinden. Daarbij geeft de gemeenteraad vooraf een mandaat met heldere kaders om teleurstellingen te voorkomen. Een stevige ondersteuningsstructuur voor gemeenten kan uitkomst bieden.

45 Bron: Programma Woningbouw (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw)

Onderzoek, verzamel en maak kennis operationeel

Om versnelling op grote schaal mogelijk te maken is dus een professionaliseringsslag nodig. Veel kennis is aanwezig maar wordt versnipperd aangeboden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling[46], de Handreiking Grondbeleid voor Raadsleden[47], het Kenniscentrum Infomil[48] en de essaybundel Woningbouw en adviezen van het Expertteam Woningbouw[49]. Professionals kunnen op basis van deze informatie plannen en strategieën opstellen. Maar voor de exacte uitwerking in anterieure overeenkomsten en lokaal beleid staan ze zelf aan de lat. Door centraal kennis te verzamelen, operationeel te maken voor sociale woningbouw en te ontsluiten in een landelijk expertiseprogramma ontstaat een degelijke basis waaraan gemeenten en woningcorporaties zich vast kunnen houden in het bouwproces. Zo hoeft men niet steeds lokaal het wiel opnieuw uit te vinden. Deze kennis dient actief gedeeld te worden.

Denk en werk samen op het juiste schaalniveau

Ook door kennisdeling en het optimaal organiseren van capaciteit op lokaal of regionaal niveau kan opschaling en versnelling ontstaan. Denken, plannen en samenwerken op gebiedsniveau in plaats van kavelniveau in combinatie met een programmatische aanpak en een langetermijnperspectief zijn belangrijke randvoorwaarden voor opschaling en versnelling. Hier bestaan al goede voorbeelden van, zoals de aanpak van de Woningmakers[50], de verschillende bouwstromen[51] en het Aanjaagteam Woningbouw van Overijssel[52]. Het betrekken van marktpartijen is hierbij cruciaal omdat zij een bijdrage kunnen leveren aan het volkshuisvestingsvraagstuk. Zij beschikken over capaciteit (onder andere om industrieel woningen te produceren), over locaties, en snelheid zit in hun DNA. Een zekere mate van 'delegeren' aan marktpartijen en woningcorporaties kan versnelling brengen. Door ketensamenwerking tussen woningcorporaties en bouwers ontstaat een langetermijnperspectief en een stabielere markt.

Aanbevelingen voor het Rijk:

- 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.
- Organiseer certificering van industriële bouwproducten op landelijke schaal.
- 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.

Aanbevelingen voor gemeenten, provincies en woningcorporaties

- 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.
- 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.
- Werk programmatisch samen met marktpartijen en bouwers. Inventariseer 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.
- Maak gebruik van het Expertteam Woningbouw en de provinciale flexpools en zet deze in om sociale woningbouwprojecten te concretiseren en te versnellen.
- Ontwikkel een verplaatsingsstrategie voor tijdelijke woningen. 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.

46 Bron: Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019 (https://www.pianoo.nl/nl/document/4209/reiswijzer-gebiedsontwikkeling-2019)

47 Bron: Grondbeleid voor raadsleden (https://vng.nl/sites/default/files/publicaties/2018/grondbeleid-voor-raadsleden_20181102.pdf)

48 Bron: Infomil (https://www.infomil.nl/)

49 Bron: Handreiking om vertraging in de woningbouw te voorkomen met grondbeleid (https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2022/04/01/handreiking-om-vertraging-in-de-woningbouw-te-voorkomen-met-grondbeleid)

50 Bron: Woningmakers (https://woningmakers.nl/)

51 Bron: Uniforme vraag bij woningcorporaties (https://debouwcampus.nl/trajecten/vraagbundeling-woningcorporaties)

52 Bron: Aanjaagteam Woningbouw (https://aanjaagteamwoningbouwoverijssel.nl/)

- Omarm de kansen die industrieel bouwen en flexwonen bieden voor versnelling van de woningbouw. De stand van de techniek maakt 'mass customization' mogelijk en helpt in het vinden van de balans tussen eigenheid en snelheid.

3. *Onderzoek 'institutionele belemmeringen' en los deze op*

De nieuwbouwopgave van woningcorporaties maakt vaak onderdeel uit van een complexe bredere herstructureringsopgave op wijkniveau. Voor versnelling is een gezamenlijke aanpak daarom cruciaal.[53] In casussen blijkt dat er vaak verwarring is over wat woningcorporaties kunnen en mogen bijdragen aan een gebiedsontwikkeling. Er staan bijvoorbeeld mogelijke tegenstijdigheden in de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. Ook is er soms verwarring over de vraag in hoeverre gemeenten woningcorporaties tegemoet kunnen komen zonder van staatssteun of gebrek aan transparantie beticht te worden. Dit zijn in feite *systeemvraagstukken*.

Het ontstane 'metasysteem' is complex en versnipperd en bestaat uit het samenspel van 'subsystemen' en wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet[54] , de Huisvestingswet[55], bouwwetgeving (zoals het Bouwbesluit en certificering), het woningtoewijzingsstelsel[56], het toezicht op de corporatiesector, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), het belastingstelsel en de belastingkalender, het eigendomsrecht, aanbestedingsrecht, staatssteun, bestuursrecht en de Wet Markt en Overheid.

Deze subsystemen staan niet los van elkaar en de synergie ertussen bepaalt de mogelijkheden van de bouw in de praktijk. Doordat deze systeemwerelden niet in één oogopslag te overzien zijn, kunnen tegenstrijdigheden ontstaan waardoor woningcorporaties en gemeenten niet effectief te werk kunnen gaan. Aan de andere kant ontstaan inconsistenties veelal vanuit de noodzaak om ruimtelijke kwaliteit, democratische legitimatie, rechtszekerheid en transparantie te borgen.

Het vergt dus nadere verdieping om zeker te weten wanneer iets daadwerkelijk noodzakelijk is en niet anders kan, of dat het systeem aangepast moet worden door veranderingen in beleid, regel- of wetgeving. Ook kan een cultuuromslag nodig zijn, waarbij meer wordt uitgegaan van mogelijkheden, vertrouwen en maatwerk en het doel centraal staat in plaats van de regels.

Een voorbeeld van een mogelijk ongewenst effect in het metasysteem is de rol van eigendom en de invloed daarvan op het tekort aan bouwlocaties.[57] Het ligt in de lijn der verwachting dat naast locaties van gemeenten en woningcorporaties ook locaties van andere partijen nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit kan negatieve impact hebben op de onderhandelings- en besluitvormingsfase[58] vanwege de 'marktmacht' van het grondeigendom[59]. Verdieping op dit onderwerp is noodzakelijk en moet erop gericht zijn om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om tot werkbare oplossingen te komen.

Tot slot: het lijkt erop dat er met name instrumentarium bestaat om zaken tegen te houden. Het ontbreekt bij het Rijk en de provincies (en bij de gemeenten) aan instrumenten om bouwprojecten te versnellen als partijen zelf niet in actie komen.

53 Bron: Rapport 'Naar een aanpak voor kwetsbare particuliere woningen' (https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/06/30/rapport-naar-een-aanpak-voor-kwetsbare-particuliere-woningen)

54 Bron: Woningwet: regels voor woningcorporaties (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties)

55 Bron: Huisvestingswet (https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/huisvestingswet)

56 Bron: Dossier woningtoewijzing (https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing)

57 Bron: De werking van de grondmarkt: Gevolgen voor woningbouw en woningmarkt (https://www.acm.nl/nl/publicaties/de-werking-van-de-grondmarkt-gevolgen-voor-woningbouw-en-woningmarkt)

58 Bron: Rapport Belemmeringen voor sneller bouwen, Dienst Analyse en Onderzoek Tweede Kamer, bladzijde 13 (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2022D06320&did=2022D06320),

59 Bron: ACM gaat werking grondmarkt voor woningbouw nader onderzoeken (https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-gaat-werking-grondmarkt-voor-woningbouw-nader-onderzoeken)

Aanbevelingen voor het Rijk:

- Creëer bevoegdheden en instrumenten die het mogelijk maken om te sturen op realisatie.
- 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.
- 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.
- Definieer de eigenschappen die sociale huurwoningen moeten hebben naast de huurprijs en leg dit vast. Een voorbeeld is opname in het toewijzingsstelsel.
- 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.[60]
- 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.

Aanbevelingen voor gemeenten, provincies en woningcorporaties:

- 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.
- Deel ervaren belemmeringen en systeemvraagstukken met de Taskforce, het Expertteam Woningbouw en de rijksoverheid zodat ze aangepakt kunnen worden.

3.3 Vervolg

De ervaringen van de Taskforce in het afgelopen jaar leren dat het zin heeft om bij te dragen aan het concretiseren van projecten en tegelijkertijd beleidsinformatie op te halen die de versnelling van de woningbouw ten goede komen. Gezien de verder toegenomen ambities en de uitdagingen in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen is er voldoende reden voor de Taskforce om door te gaan met analyseren van de uitdagingen, het definiëren van oplossingen en het met raad en daad ondersteunen van projecten. Ook nu verhuurderheffing en de RVVN-regeling wordt afgeschaft.

Aan de huidige Taskforce liggen tripartite bestuurlijke afspraken ten grondslag uit 2020 met een looptijd van 2 jaar. Met de opzet van een nieuw stelsel van prestatieafspraken in opdracht van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de toetreding van het Interprovinciaal Overleg (IPO) tot de Taskforce ligt een nieuwe bestuurlijke afspraak in de rede.

Het staat vast dat die afspraken een bredere scope zullen kennen dan enkel de bouw van sociale huurwoningen waarvoor korting is aangevraagd op de verhuurderheffing, en de bouw van 10.000 flexwoningen. De afspraken moeten zich verhouden tot het nieuwe regiestelsel en de landelijk opgezette monitoring van de nieuwbouw. In samenwerking met Aedes, IPO, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wordt de nieuwe scope van de Taskforce in de eerste helft van 2022 uitgewerkt en vastgelegd.

Ondertussen gaat de Taskforce door met haar huidige taken, zoals het ondersteunen van casussen samen met experts, en het onderzoeken en adresseren van uitdagingen aan de hand van casuïstiek. De hieruit geleerde lessen worden gedeeld zodat ze gemeenten, woningcorporaties en provincies helpen om effectief samen op te trekken en te bouwen. En het levert beleidsinformatie op voor de optimalisering van rijksbeleid.

60 Bron: Crisis- en herstelwet (https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/crisis-en-herstelwet)

De eerste onderwerpen die de Taskforce oppakt zijn:

- **Verdeling en beschikbaarheid van bouwlocaties.** De ambities ten aanzien van sociale woningbouw en de rol die woningcorporaties kunnen spelen in de bredere huisvestingsopgave zijn alleen maar toegenomen. Dit ondanks de achterblijvende realisatie in de praktijk. Gebleken is dat de locaties van woningcorporaties en gemeenten beperkt zijn. Daarmee komt het vizier op locaties van andere partijen om de woningvraag te kunnen accommoderen. Hoe is die verdeling in de praktijk en welke mogelijkheden zijn er om die locaties te kunnen inzetten?
- **Mogelijkheden en uitdagingen van regie op regionaal niveau, inclusief monitoring.** In de Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw is een nieuw stelsel van wederkerige en afdwingbare prestatieafspraken aangekondigd op de schaal van de regio. Zowel provincies als gemeenten en woningcorporaties staan hiervoor aan de lat en moeten dit jaar aan de slag met de uitvoering. In het veld leven vragen over de wijze waarop deze afspraken moeten worden gemaakt[61] en hoe deze zich verhouden tot het regiestelsel, het beschikbare instrumentarium en de eventuele escalatiemogelijkheden. De Taskforce zal in de praktijk partijen bijstaan en aanbevelingen doen om bij te dragen aan een optimale werking.
- **Praktijk en meerwaarde van flexwoningen.** Flexwoningen bieden een kans om woningzoekenden snel aan een woning te kunnen helpen. De gerealiseerde aantallen in de praktijk blijven nog achter bij de ambities en er leven uiteenlopende beelden ten aanzien van de praktische uitvoerbaarheid van tijdelijke woningen. In welke situaties bieden flexwoningen uitkomst en wat is ervoor nodig om er optimaal gebruik van te maken? De Taskforce zal zich in het aankomende half jaar nader verdiepen in de casuïstiek.

De conclusies van deze onderzoeken worden met aanbevelingen in de tweede helft van 2022 naar buiten gebracht in de tweede Najaarsrapportage van de Taskforce.

61 Bron: 3 adviezen aan Hugo de Jonge om van ambities naar uitvoering te komen (https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/3-adviezen-voor-hugo-de-jonge-om-van-ambities-naar-uitvoering-te-komen/)

Bijlagen

I – Samenstelling Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

- Staf Depla, onafhankelijk voorzitter (vanaf 1 maart 2022)
- Anne Koning, gedeputeerde Wonen, Ruimtelijke Ordening, Recreatie en Sport, provincie Zuid-Holland, en portefeuillehouder Wonen bij de Bestuurlijke Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Water en Wonen van het Interprovinciaal Overleg (IPO)
- Hein de Haan, wethouder Ruimtelijke Ordening, Gebiedsontwikkeling, Volkshuisvesting, Wonen, Grondbedrijf en Vastgoed, gemeente Leeuwarden, en lid Commissie Ruimte Wonen en Mobiliteit van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)
- Marja Appelman, directeur Woningbouw, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
- Rob Haans, bestuursvoorzitter de Alliantie, namens Aedes
- Lara Brand, programmasecretaris, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)

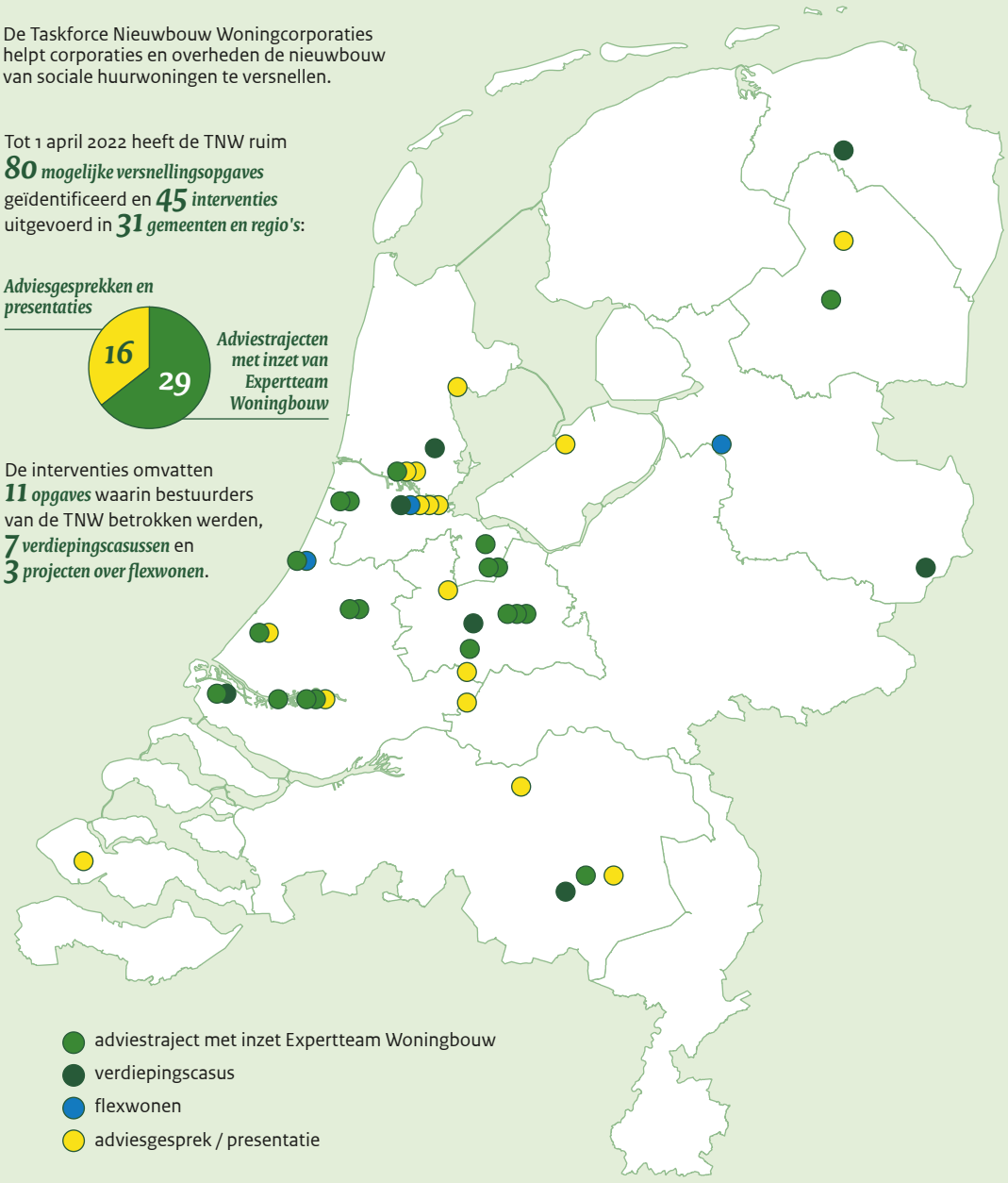
II – Factsheet TNW-interventies

TNW interventies

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties helpt corporaties en overheden de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen.

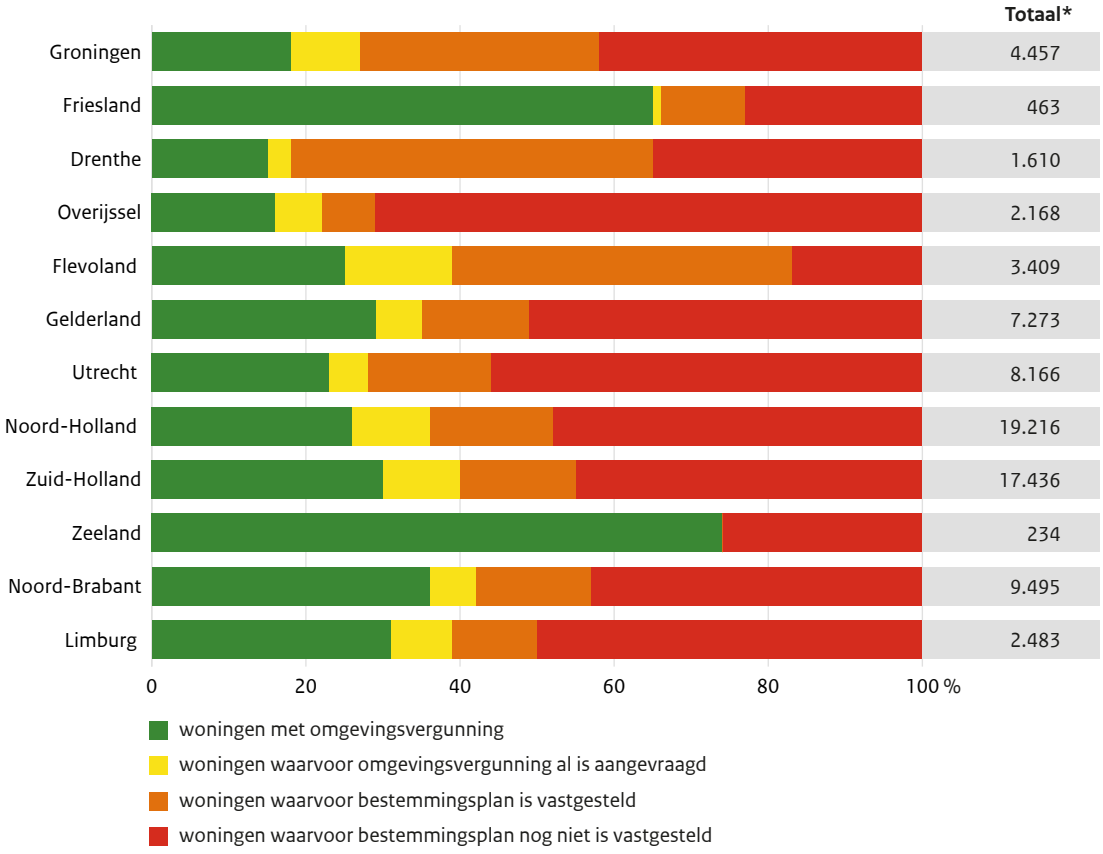
Tot 1 april 2022 heeft de TNW ruim
***80** mogelijke versnellingsopgaves*
geïdentificeerd en ***45** interventies*
uitgevoerd in ***31** gemeenten en regio's*:

De interventies omvatten
***11** opgaves* waarin bestuurders van de TNW betrokken werden,
***7** verdiepingscasussen* en
***3** projecten over flexwonen*.



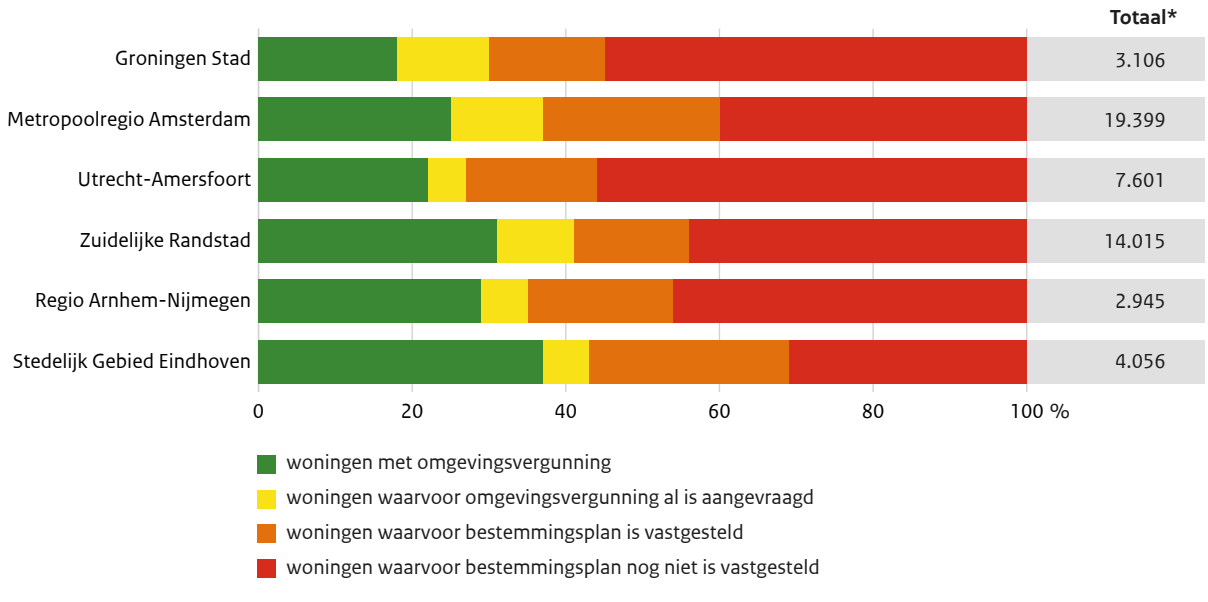
III – Vergunningsstatus per provincie en woondealregio

Figuur A: vergunningsstatus van nog te bouwen woningen waarvoor RVVN is aangevraagd, per provincie



** Totaal aantal nog te realiseren RVVN-woningen waarvan vergunningsstatus bekend is*

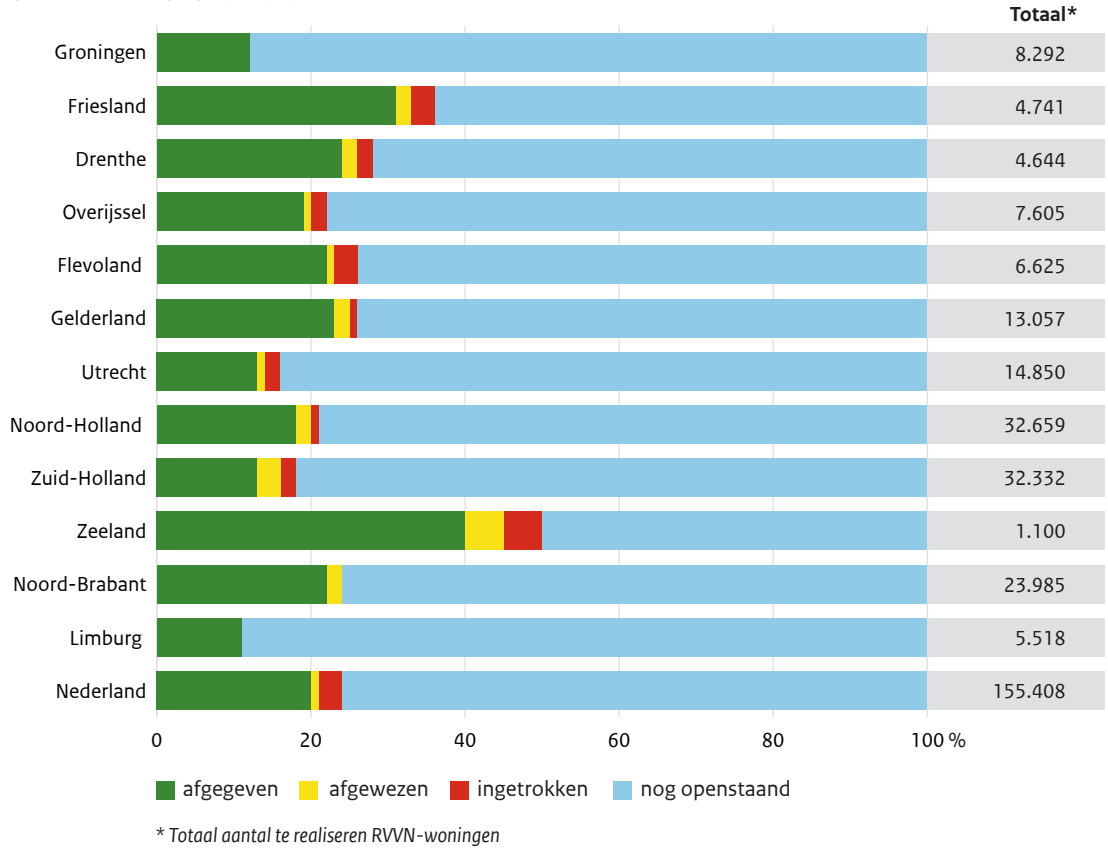
Figuur B: vergunningsstatus van nog te bouwen woningen waarvoor RVVN is aangevraagd, per woondealregio



** Totaal aantal nog te realiseren RVVN-woningen waarvan vergunningsstatus bekend is*

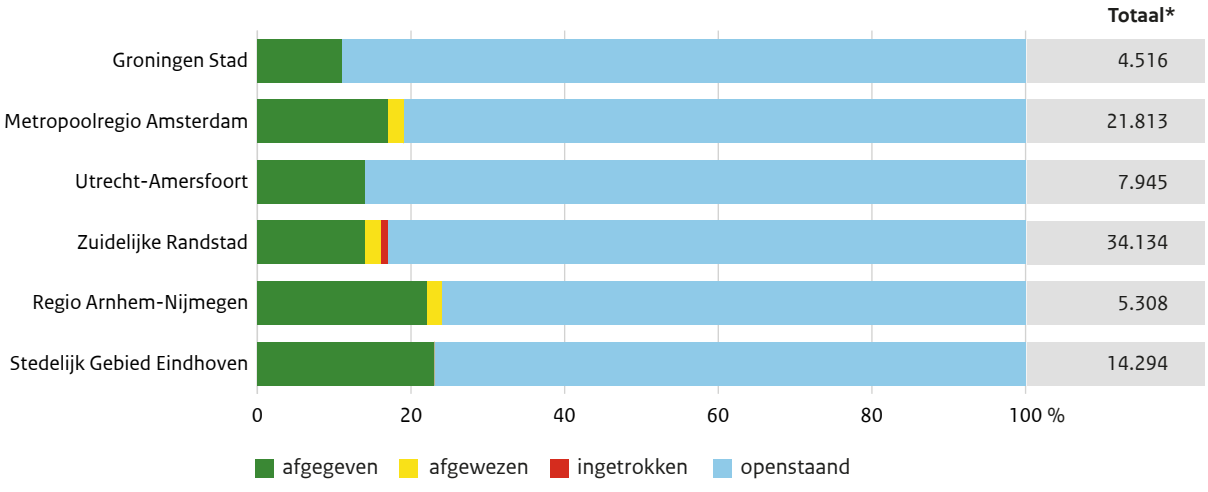
IV – RVVN-realisatiecijfers per provincie en woondealregio

Figuur C: RVVN-voortgangscijfers, per provincie



** Totaal aantal te realiseren RVVN-woningen*

Figuur D: RVVN-voortgangscijfers, per woondealregio



** Totaal aantal te realiseren RVVN-woningen*

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
www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties is een initiatief van de vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 | mei 2022
Publicatienummer: RVO-118-2022/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.