



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# Rapportage Expertteam Woningbouw

2019

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties



# Inhoud

Inhoud	3
Voorwoord	5
Inleiding	6
Flexwonen biedt steeds vaker oplossing voor woningnood	8
Casussen in de praktijk	11
Expertteam Woningbouw aan de slag met nieuwe realiteit van Stikstof	14
Expertteam Woningbouw hamert bij Haarlem op meer loslaten bouwprojecten	16
Cranendonck schakelt voor bouwopgave Expertteam Woningbouw in	18
Bijeenkomsten en workshops Expertteam Woningbouw in 2019	20
Stedelijk Investeren: Experts helpen gemeenten aan oplossingen voor onrendabele top	22
Expertteam Woningbouw ondersteunt gemeenten in Zeeland	24
Expertteam Woningbouw adviseert Zwolle over ontwikkeling spoorzone	26
Expertteam Woningbouw versnelt bouwplannen in Hoorn	28



# Voorwoord

De krapte op de woningmarkt is historisch hoog en alom voelbaar. Door de stikstofproblematiek, de uitbraak van het coronavirus en soms door personele problemen bij lokale overheden, zijn lokaal allerlei extra knelpunten ontstaan die de woningbouw belemmeren. Het kabinet heeft daarom, zowel in de Miljoenennota 2020 als in reactie op de coronacrisis, een palet aan maatregelen genomen om te zorgen dat er wordt doorgebouwd. Zo intensificeert het Rijk zijn eigen investeringen in vastgoed, worden gemeenten ondersteund bij de vergunningverlening en andere procedures (flexpools) en is de komende jaren 2 miljard euro beschikbaar voor vergroting en versnelling van (vooral betaalbare) woningbouw. Hiervan is de helft gericht op de bouwactiviteiten van corporaties via een vrijstelling in de verhuurdersheffing. De andere miljard euro is vormgegeven in de regeling Woningbouwimpuls. Hiermee worden gemeenten gestimuleerd om sneller en meer betaalbare woningen te bouwen.

Het Expertteam Woningbouw is een van de andere instrumenten uit de gereedschapskist van het Rijk. Dit team van circa 30 experts kan op verzoek gemeenten bijstaan bij lokale vraagstukken op het terrein van woningbouw of gebiedsontwikkeling. Een expert fungeert daarbij voor betrokken partijen als klankbord. In de praktijk zijn er inmiddels tal van voorbeelden van interventies door experts die geleid hebben tot een versnelling in de woningbouw. Dit jaarverslag illustreert dit aan de hand van ervaringen in onder meer Haarlem, Cranendonck, Zwolle en Hoorn. De bijdrage van experts gaat verder dan alleen steun aan een individuele gemeente. Door onderling en met de “buitenwereld” ervaringen te delen zijn lessen uit de ene gemeente beschikbaar voor andere gemeenten. Zo hoeft men zich niet twee keer te stoten aan de welbekende steen. En niet onbelangrijk, de ervaringen van de experts vanuit de praktijk vormen weer belangrijke input voor de beleidsvorming van het kabinet.

In 2019 zijn experts actief bezig geweest op 32 trajecten waarvan nu 8 afgerond. Dit zijn doorgaans wat langere trajecten, waarbij experts helpen om een woningbouwproject te versnellen. In het licht van de problemen op de woningmarkt lijkt het beroep op het expertteam bescheiden. Naast deze bilaterale trajecten hebben experts echter ook op andere wijze gemeenten geadviseerd. Zo zijn er in 2019 “flexkamers” georganiseerd, waarin 15 gemeenten begeleid zijn bij plannen om tijdelijke woningen te bouwen. En in de eerste maanden van 2020 zijn 50 “impulskamers” georganiseerd. In deze eenmalige bijeenkomsten hebben experts samen met het ministerie van BZK gemeenten technische ondersteuning gegeven bij de aanvraag voor de Woningbouwimpuls. Midden in coronatijd zijn fysieke bijeenkomsten met gemeenten omgezet naar virtuele bijeenkomsten. Ondanks deze inspanningen beklijft het gevoel dat het expertteam meer kan betekenen voor de complexe problemen waar gemeenten en andere betrokken partijen tegenaan lopen. Het is dan ook wenselijk dat het aanbod van het expertteam laagdrempeliger, toegankelijker en bekender wordt. Een eerste stap is om de formule van een impulskamers vaker in te zetten, zodat experts ook kort maar krachtige adviezen kunnen geven aan gemeenten. Het kan nog beter, daar gaan BZK en RVO samen met de experts in 2020 verder mee aan de slag.

## **Rik Bauer**

*Programmadirecteur Woningbouwimpuls, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*

# Inleiding

Voor u ligt de jaarrapportage van het Expertteam Woningbouw over 2019. In deze rapportage vindt u beleidsmatige informatie over de inzet van het expertteam in het afgelopen jaar. De belangrijkste ontwikkelingen, de cijfers en een korte vooruitblik naar 2020.

Omdat de kracht van het expertteam in de dagelijkse praktijk vooral bestaat uit het ondersteunen van gemeenten, is er veel ruimte gegeven aan de praktijkervaringen van gemeenten en de adviseurs. Zo krijgt u als lezer een goed beeld van hoe en aan welke knelpunten in de woningbouw het expertteam in 2019 heeft gewerkt.

## Expertteam Woningbouw terugblik op 2019

2019 is het jaar waarin het Expertteam Woningbouw goed op stoom is gekomen. Waar in 2018 veel gezaaid is, was het in 2019 tijd om te oogsten; en dat is ook gelukt. Steeds meer gemeenten en provincies weten de weg naar het Expertteam Woningbouw te vinden en het aantal begrootte ondersteuningstrajecten voor gemeenten was voor juni al bereikt, uiteraard heeft het expertteam ook in de tweede helft van 2019 gemeenten ondersteunt. Het succes komt door eerdere gesprekken met gemeenten in 2018, maar ook zeker door de nodige positieve aandacht en doordat de urgentie van het bouwen van (de juiste) woningen groter werd.

De kracht van het expertteam is snel inspringen op ontwikkelingen. In 2019 waren dat de Woningbouwimpuls,

de PAS-uitspraak van de Raad van State en de toenemende vraag naar flexwonen. Ter ondersteuning van aanvragen voor de Woningbouwimpuls in de eerste maanden van 2020 is door het Expertteam Woningbouw een nuttige adviserende rol vervuld mede door het ontwikkelen van de Impulskamers. De Impulskamers zijn een middel om de gemeenten die een aanvraag overwegen voor de Woningbouwimpuls te ondersteunen met als doel de kwaliteit van de aanvraag te verhogen. Daarnaast is met de ontwikkeling van Versnellingskamers nog meer ingesprongen op Flexwonen. Ook helpt het expertteam gemeenten die woningbouwprojecten hebben die op een te hoge stikstofdepositie vastlopen als gevolg van de PAS-uitspraak en zijn sessies georganiseerd die inzicht geven op onrendabele toppen. Deze onderwerpen zullen later in deze rapportage nader worden toegelicht.

Omdat het team landelijk opereert en iedere regio ook zijn eigen dynamiek en vraagstukken kent, zijn de trajecten waar het expertteam bij wordt betrokken zeer divers. Er is dan ook niet één specifiek onderwerp te noemen waarvoor het team wordt gevraagd. Op themaniveau is er wel overlap tussen gemeenten. De advisering van het expertteam aan gemeenten is altijd maatwerk. Toch wordt kennisdeling tussen de gemeenten heel waardevol gevonden. Een voorbeeld hiervan is de kennisdelingsbijeenkomst over realistisch plannen door samenwerking tussen overheid en marktpartijen.

Realistisch plannen is ook een goed voorbeeld van waar het expertteam haar meerwaarde heeft bewezen. In 2019 zijn hiervoor twee trajecten opgestart. De gemeente Alkmaar en regio Drechtsteden hebben een samenwerkingsverband opgezet tussen overheid en markt om samen te komen tot een meer realistische planning van de woningbouw. De realisering van een woningbouwproject is afhankelijk van heel veel factoren die niet altijd vooraf goed in te schatten zijn. Alleen nauwe samenwerking van de overheid met de marktpartijen geeft de mogelijkheid om op basis van de meest actuele stand van

zaken woningbouw te plannen. In de Kamerbrief nr. 474 van 11 maart 2019 is hier aandacht aan besteed: *'Binnen de regio Alkmaar zie ik een goede samenwerking tussen gemeenten, provincie en private partijen om de woningbouw te versnellen door de realisatiekracht te vergroten. Belangrijk is dat partijen daarbij ook vertrouwen in elkaar hebben bereikt. Dat geeft ook ruimte om elkaar aan te spreken op elkaars verantwoordelijkheden.'* Zo staat uitgelegd hoe samenwerking tussen overheid en markt leidt tot een realistische planning. Het expertteam werkt vraaggericht en sluit daardoor goed aan bij behoefte van de doelgroep. Deze werkwijze heeft ook tot gevolg dat sommige thema's binnen het expertteam minder worden bevestigd en op basis hiervan worden afgebouwd. Dat is bijvoorbeeld het geval met zelfbouw en het zelfbouwregister. De kennis blijft beschikbaar binnen RVO, het expertteam en de gemeenten die met behulp van het expertteam ervaring hebben opgedaan binnen een thema.

Kennis en kunde van het expertteam wordt gekenmerkt door een groot adaptief vermogen, wat ervoor zorgt dat het team relevant is én blijft voor gemeenten die tegen problemen met de voortgang van woningbouwtrajecten aanlopen.

### **Vooruitblik naar 2020**

Op het moment dat deze rapportage is gemaakt, houdt het coronavirus de wereld in zijn greep. Vergaande maatregelen zijn genomen om verspreiding van het virus af te remmen. Verwacht wordt dat de pandemie grote economische gevolgen zal hebben. Ondanks de maatregelen lijkt woningbouw veelal door te kunnen gaan, waardoor vertraging tot op heden beperkt is. Vooral nog is niet goed in te schatten welke economische gevolgen de crisis heeft op de bouwsector. Duidelijk is wel dat de druk op de woningmarkt aanhoudt. Het Expertteam Woningbouw staat ook in 2020 paraat om gemeenten te ondersteunen bij het versnellen van woningbouw.

Het expertteam heeft gemeenten ondersteund bij de aanvraag voor de Woningbouwimpuls, een "specifieke uitkering waarin 1 miljard euro beschikbaar komt in komende jaren met als doel meer en sneller bouwen van betaalbare woningen. In de Impulskamers geven experts advies zodat gemeenten de kwaliteit van de aanvraag kunnen verhogen. RVO heeft op basis van de vragen uit de Impulskamers een vraag en antwoordlijst op de website beschikbaar gesteld zodat kennisdeling plaatsvindt.

Het aanbod op het gebied van Stikstof en Flexwonen zal in 2020 meer vorm krijgen en naar verwachting zal het expertteam met verschillende gemeenten met deze thema's aan de slag zijn. Er zijn begin 2020 circa 50 vraagstukken aangedragen uit de praktijk, bekeken wordt of een traject met expertteam meerwaarde kan bieden.

Voor het thema Flexwonen zal het Expertteam Woningbouw met verschillende gemeenten een Versnellingskamer Flexwonen organiseren. In zo'n sessie zoekt de gemeente met behulp van het expertteam naar mogelijkheden om Flexwonen te realiseren.

Het expertteam is goed op stoom en de eerste trajecten zijn afgerond. Een goed moment om, ook buiten de trajecten om, in te zetten op kennisdeling. Alle trajecten zijn maatwerk maar de vragen en onderwerpen die vaker terugkomen en de lessen die interessant zijn voor andere gemeenten willen we in beeld brengen. In 2020 gaat het expertteam daarmee aan de slag. Zo blijft het expertteam zich in 2020 verder ontwikkelen en vanuit de dagelijkse praktijk anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen.



# Flexwonen biedt steeds vaker oplossing voor woningnood

Er heerst een hardnekkige woningnood. Eén van de manieren om de nood te ledigen is flexwonen. In 2019 nodigde de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gemeenten uit voor ‘Versnellingskamers Flexwonen’. Ook het Expertteam Woningbouw schuift aan om gemeenten met concrete plannen op weg te helpen.

“Flexwonen zijn woonoplossingen van tijdelijke aard”, zegt Annelies van der Nagel, adviseur bij RVO. “Het kan gaan om woningen in panden die later gesloopt worden. Of om reguliere huurwoningen met tijdelijke huurcontracten. Maar de belangstelling van gemeenten richt zich nu vooral op de bouw van tijdelijke woningen.”

## **Geschikte locaties als voorwaarde**

Flexwonen komt tegemoet aan de acute vraag naar woonruimte. Bijvoorbeeld van gescheiden ouders of van mensen die vanwege hun werk moeten verhuizen. “Ze zijn aanvullend op plannen voor permanente nieuwbouw, niet vervangend. Bovendien zijn ze sneller te realiseren. Belangrijke voorwaarde is de aanwezigheid van een geschikte locatie. In de praktijk gaat het vooral om locaties die anders niet voor woningbouw benut zouden worden of pas op termijn permanent ontwikkeld worden. Interessant, want daarmee wordt de totale woningvoorraad groter.”

## **Investering terugverdiene**

Een aandachtspunt voor tijdelijke woningen is de businesscase. De vraag is of de betrokken verhuurders hun investering in zo’n korte tijd hebben terugverdiend. “Wat helpt is als een gemeente een tweede locatie garandeert. Dan kunnen de woningen na 10 of 15 jaar voor een zelfde periode worden verplaatst. De gemeente Leiden heeft dat bijvoorbeeld gedaan. Hier ligt wellicht een kans voor provincies vanwege hun overzicht over locaties en woningbouwplannen.”

## **Stimuleringsaanpak Flexwonen**

In 2019 is de Stimuleringsaanpak Flexwonen van kracht gegaan. Het is een pakket aan maatregelen waarmee het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Flexwonen bevordert. “Dit helpt in de businesscase. Voor tijdelijke sociale woningen geldt een vrijstelling van de verhuurdersheffing. Bovendien geeft de regeling mogelijkheden tot een langere ontheffing op bestemmingsplannen.”

## **Versnellingskamers: informatiesessies voor gemeenten**

Met de Versnellingskamers kunnen gemeenten meer informatie en advies inwinnen over de Stimuleringsaanpak en het flexwonen. “We gaan in op de kansen voor flexwonen. Welke locaties zijn beschikbaar? Wat is de specifieke doelgroep? Wat voor woningen en huurcontracten, financiële afspraken en ruimtelijke procedures zouden passend zijn? Als een gemeente advies wil gedurende de verdere uitwerking van de plannen, schakelen we een expert van het Expertteam Woningbouw in.”

## **Tientallen Versnellingskamers in 2020**

Eind 2019 lichtte het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de provincies al in over de Versnellingskamers. Gemeenten werden uitgenodigd om gebruik te maken van deze workshops. “In die paar laatste maanden toonden ongeveer 15 gemeenten interesse. In 2020 zullen we naar verwachting het dubbele aantal daadwerkelijk organiseren.”



Foto: Annelies van der Nagel, adviseur RVO





# Casussen in de praktijk

In 2019 zijn 67 vragen ontvangen, ten opzichte van 57 in 2018. Veelal van gemeenten maar ook van corporaties en ontwikkelaars. 17 vragen zijn door RVO afgedaan of doorverwezen naar een beter passend aanbod. Aan de overige gemeenten is een ondersteuningsaanbod gedaan. In 2019 zijn experts actief geweest in 32 casussen, waarvan er 8 zijn afgerond. Voor een groot deel van de casussen in 2019 was er in 2018 al contact met de gemeente.

RVO heeft 5 keer een vraag ontvangen van een bedrijf of stichting met een vastgelopen bouwproject. Deze partijen heeft RVO verzocht om eerst contact op te nemen met de betreffende gemeente. RVO sluit namelijk altijd de samenwerkingsovereenkomst met een gemeente, omdat dit een essentiële partij is bij de realisering van een bouwproject of gebiedsontwikkeling. In een enkel geval heeft RVO de desbetreffende gemeente benaderd omdat sprake was van een verstoorde relatie tussen de markt-partij en de gemeente.

Met de overige 50 gemeenten zijn we in gesprek of is een aanbod gedaan voor ondersteuning. Zoals ook in de jaarrapportage over 2018 is gemeld, kost het soms tijd voordat de werkelijke ondersteuningsbehoefte concreet wordt. Het achterhalen van de vraag achter de vraag is een proces waarin vertrouwen en durf om openheid te geven centraal staan. Tegelijk is deze fase van groot belang voor succes van de inzet van het expertteam. In sommige gevallen kan het zijn dat de gemeente al voldoende geholpen is doordat zij inzicht heeft gekregen in het werkelijke knelpunt en zelf aan de slag gaat. Of dat de tijd nog niet rijp lijkt om het werkelijke knelpunt aan te pakken.

In de kaart op de volgende pagina zijn alle gemeenten opgenomen waar het Expertteam Woningbouw in 2019 actief is geweest. In het overzicht naast de kaart is per gemeente opgenomen welk thema de casus betreft.

# Gemeenten waar het Expertteam Woningbouw in 2019 actief is geweest.



<b>Gemeente</b>	<b>Thema</b>	<b>Status</b>
1 <b>Almere</b>	Versnelling Woningbouw, adhv gebiedsontwikkeling	Lopend
2 <b>Alphen aan den Rijn</b>	Versnelling Woningbouw adhv verschillende woningbouwprojecten	Lopend
3 <b>Alphen aan den Rijn</b>	Versnelling Woningbouw, samenwerking overheid markt	Lopend
4 <b>Assen</b>	Gebiedstransformatie tbv realisering woningbouw	Lopend
5 <b>Beuningen</b>	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	Lopend
6 <b>Bronckhorst</b>	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	Afgerond
7 <b>Buren</b>	Versnelling Woningbouw/arbeidsmigranten	Lopend
8 <b>Cranendonck</b>	versnelling woningbouw/binnenstedelijk met beperkte ruimte	Lopend
9 <b>De Ronde Venen</b>	anticiperen op omgevingswet	Lopend
10 <b>Drechtsteden</b>	Versnelling Woningbouw, door samenwerking in de regio	lopend
11 <b>Eindhoven</b>	Versnellen Woningbouw/Flexwonen	Lopend
12 <b>Enschede</b>	Adaptief programmeren	Lopend
13 <b>Groningen</b>	Stedelijk Investeren/verkleinen onrendabele top	Afgerond
14 <b>Haarlem</b>	doelgroepenbeleid/betaalbaar wonen	Afgerond
15 <b>Haarlem</b>	Versnelling Woningbouw, samenwerking gemeente en corporatie	Lopend
16 <b>HLT-samen</b>	doelgroepenbeleid/betaalbaar wonen	lopend
17 <b>Hoorn</b>	Versnelling Woningbouw door publiek private samenwerking	Lopend
18 <b>Laarbeek</b>	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	Afgerond
19 <b>Nissewaard</b>	Gebiedstransformatie naar woonwijk	Lopend
20 <b>Wormerland</b>	anticiperen op omgevingswet	Lopend
21 <b>Oss</b>	Gebiedstransformatie tbv realisering woningbouw	Lopend
22 <b>Parkstad Limburg</b>	Versnelling Woningbouw, door regionaal taskforce	Afgerond
23 <b>Purmerend</b>	versnelling woningbouw, binnen grootschalige gebiedsontwikkeling	Lopend
24 <b>Regio Zeeland</b>	Herkavelen	Lopend
25 <b>Rijswijk</b>	Gebiedstransformatie tbv realisering woningbouw	Lopend
26 <b>Sluis</b>	Huisvesting Arbeidsmigranten	Lopend
27 <b>Ten Boer</b>	anticiperen op omgevingswet	Afgerond
28 <b>Terneuzen</b>	Versnelling woningbouw door renovatie en gebiedsontwikkeling	Lopend
29 <b>Wijdmeren</b>	anticiperen op omgevingswet	Lopend
30 <b>Zwijndrecht</b>	Versnellen van woningbouw, adhv concrete woningbouwprojecten	Lopend
31 <b>Zwolle</b>	Adaptief programmeren	Lopend
32 <b>Zwolle</b>	Stedelijk Investeren/verkleinen onrendabele top	Afgerond

# Expertteam Woningbouw aan de slag met **nieuwe realiteit van Stikstof**

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onvoldoende natuurbescherming biedt en verklaarde zij het PAS ongeldig. Daardoor kwamen veel woningbouwprojecten stil te liggen. Dit heeft geleid tot veel onzekerheid bij gemeenten en projectontwikkelaars. Het Expertteam Woningbouw kan ondersteuning bieden bij gestagneerde bouwprojecten, ook indien stikstofproblematiek een rol speelt.

## **De consequenties en nieuwe werkwijze in beeld**

Het Expertteam Woningbouw, toch al werkzaam op het vlak van het vlottrekken van gestagneerde woningbouwprojecten en gebiedsontwikkeling, was een logische partij om ook ondersteuning te bieden bij woningbouw, getroffen door de stikstofproblematiek. “Na de uitspraak van de Raad van State medio 2019 lag de focus bij alle betrokkenen op het scherp krijgen van de consequenties, de omvang daarvan en het op gang helpen van nieuwe werkwijze(n)”, zegt Pim de Waard, adviseur Stedelijke Ontwikkeling bij RVO en werkzaam voor het Expertteam Woningbouw. “Wij hebben toen ook kennis en het netwerk vergaard en ingezet om hier een zinvolle bijdrage bij te kunnen leveren. Wij richten ons daarbij in dit kader specifiek op woningbouw met stikstofgerelateerde knelpunten”, aldus De Waard. “En we halen signalen op uit het veld die we terugleggen bij de ministeries of provincies.”

## **Doorgang zonder natuurvergunning**

In de loop van 2019 ontstond meer duidelijkheid over de nieuwe werkwijze en wat wel en niet kon. Daarbij werd er intussen ook meer mogelijk. Zo kan een bouwproject met

geringe stikstofdepositie inmiddels weer doorgang hebben zonder een natuurvergunning mits door een zogenaamde ecologische voortoets duidelijk is, dat het project geen significant negatieve stikstofeffecten heeft op Natura 2000-gebieden. Daarnaast zijn er soms -weermogelijkheden om te salderen, licht De Waard toe. Salderen houdt in dat het (nieuwe) project gebruik maakt van de toestemming voor stikstofdepositie van een andere activiteit die wordt beëindigd.

In november 2019 zijn bovendien nieuwe maatregelen aangekondigd om ruimte te bieden voor woningbouw en grote infraprojecten, zoals verlaging van de maximumsnelheid op Rijkswegen, een veevoermaatregel en een warme sanering van de varkenshouderij. De ruimte die daarmee vrijkomt wordt geregistreerd in het stikstofregistratiesysteem, waaruit onder voorwaarden geput kan worden om activiteiten met stikstofdepositie toe te kunnen staan. De woningbouw heeft voor aanvragen uit het registratiesysteem een voorrangpositie.

## **Werk aan de winkel**

Wel zijn er volgens De Waard nog knelpunten. “Natuurlijk is aandacht voor behoud en herstel van Natura2000-gebieden op zijn plaats, maar we horen veel frustratie over de lange doorlooptijden bij de verlening van natuurvergunningen en de gevoelde voorzichtigheid van de bevoegd gezagen daarbij.” Aan de andere kant is er het besef dat die te maken hebben gekregen met een fikse werkdruk, onder andere door de toegenomen werkzaamheden en aangepaste regels, nog eens extra versterkt doordat veel aanvragen als onvolledig worden beoordeeld. De Waard: “Het staat buiten kijf, dat alle stakeholders in dit proces gebaat zijn bij een voorspoediger proces. Dat verdient dus ieders aandacht.”

Andere knelpunten betreffen bijvoorbeeld het gebrek aan stikstofruimte voor nieuwe bestemmingsplannen en de dubbeling in procedures voor plannen en vervolgens projecten binnen die plannen. En er spelen nog discussies



*Woningbouw aan de rand van naturazoo-gebied*

rond de ruimte binnen regels en de interpretatie daarvan zoals rond de huidige vergunningsplicht bij intern salderen, het salderen van reeds gestopte activiteiten en het extern salderen van sommige activiteiten. Niet voor niets blijft de roep om een geringe drempelwaarde, al dan niet lokaal, veel gehoord. Zodat een minimale depositie die woningbouw over het algemeen heeft, toch gebouwd kan worden zonder veel ingewikkelde procedures.

### **Samen werken aan oplossingen**

We moeten met elkaar durven en doen, juist ook om uit te vinden wat nu wel kan en mag en wat niet. Gelukkig gebeurt dat ook al en komt er langzamerhand nieuwe rechtspraak tot stand die aan dit inzicht bijdraagt. Het expertteam is in 2019 met vier gemeenten in gesprek geweest over inzet. Twee gemeenten hebben in een adviesgesprek met experts handvatten gekregen voor hun aanpak. In 2020 is het expertteam met circa 30 gemeenten

en ontwikkelaars in gesprek over stikstofgerelateerde knelpunten. In gesprekken wordt onderzocht of -en hoe het expertteam kan ondersteunen, of hoe de aanpak van die gemeenten anderen kan helpen.

Zaak is om de goede voorbeelden, uitspraken en aanpakken breed bekend te maken onder alle betrokkenen, ter inspiratie en support. En om, als blijkt dat iets niet lukt, te bezien of en hoe dat in de toekomst dan mogelijk misschien alsnog kan.

# Expertteam Woningbouw hamert bij Haarlem op meer loslaten bouwprojecten

Haarlem is een populaire stad onder woningzoekenden. Daardoor staat de markt voor betaalbare koop- en huurwoningen onder druk. Om haar verantwoordelijkheid te nemen gaat de gemeente bouwplannen versnellen. De onafhankelijke deskundigen van het Expertteam Woningbouw helpt Haarlem daarbij.

De gemeente Haarlem wil jaarlijks ongeveer 1.000 woningen bouwen. “Daarvoor moeten in- en externe processen wel soepel verlopen”, zegt wethouder Ruimtelijk Ontwikkeling Floor Roduner (PvdA). “Woningcorporaties trokken echter aan de bel, omdat sommige bouwprojecten te lang duurden. Zij brachten ons op het spoor van het Expertteam Woningbouw. Na een verkennend gesprek hebben we het Expertteam ingehuurd om projecten te evalueren voor verbeterpunten.”

## Inefficiënt bouwproces

De gemeente evalueerde samen met het expertteam onder meer een herontwikkelingsproject in de Haarlemse wijk Schalkwijk. De experts namen interviews af bij de woningcorporatie en analyseerde het besluitvormingsproces bij de gemeente. “Conclusie was dat het project op een klassieke, maar inefficiënte manier was opgestart. De corporatie ontwikkelde een plan en diende dat bij ons in. Vervolgens waren we zo kritisch, dat we als gemeente het plan ongeveer herschreven hadden. Daarmee ging veel tijd verloren.”

## Gemeente als regisseur

De belangrijkste aanbeveling voor de gemeente was om een meer regisserende rol te nemen. “Bepaal kaders en voorwaarden voor woningcorporaties. Geef hun het vertrouwen en de vrijheid om daarbinnen plannen te maken en uit te voeren. Een ander winstpunt is om pragmatischer te zijn bij bestemmingsprocedures. Soms volstaan kleine aanpassingen op bestaande bestemmingsplannen, zodat je stappen in de besluitvorming kunt overslaan.”

## Aanbevelingen van onafhankelijke expert

Het expertteam kwam met meerdere adviezen: ga na wat je kunt overlaten aan de markt. Laat deelprocessen naast elkaar lopen om tijdwinst te behalen. Maak iemand verantwoordelijk voor versnelling van de woningbouw en geef die het mandaat om de processen te versoepelen. “Het gaat om een andere manier van werken”, zegt Roduner. “En dan helpt het als de aanbevelingen uit de mond komen van een onafhankelijke expert. Bovendien hadden we de omstandigheden mee. Bij de komst van het expertteam hadden we net een nieuwe stadsarchitect, college en een nieuw ambitieus coalitieakkoord. We wilden zelf ook echt een verandering.”

## Bouwproject-nieuwe-stijl

In Haarlem-Noord voegt de gemeente daad bij het woord. “Daar hebben we de kaders geschetst voor de bouw van 300 woningen. In volste vertrouwen laten we het bouwproces zo veel mogelijk over aan de betrokken woningcorporatie.”





# Cranendonck schakelt voor bouwopgave **Expertteam Woningbouw** in

Zoals veel gemeenten in Nederland heeft ook het Noord-Brabantse Cranendonck een bouwopgave. De komende jaren moeten er honderden woningen bij. Dat klinkt overzichtelijk, maar voor een landelijk gebied met kleine kernen is dat passen en meten. De gemeente schakelde het Expertteam Woningbouw in. Die zag vooral verbeteringen in het gemeentelijke instrumentarium en in de prioritering van opgaven.

Cranendonck heeft ruim 20.000 inwoners verdeeld over 6 dorpskernen. In de 2 grootste, Budel en Maarheeze, zijn winkels en andere voorzieningen te vinden. In de overige kernen domineren grote, vrijstaande woningen. De provincie Noord-Brabant wil dat de gemeente woningen bouwt. Tot de periode 2029 moeten er zo'n 600 woningen bij komen, waarvan er inmiddels ongeveer 200 zijn gerealiseerd.

## **Groen gebied**

"We kunnen niet één wijk bouwen om aan de opgave te voldoen", zegt beleidsmedewerker Ruimte Bram Daamen. "Dat gaat ten koste van de leefbaarheid van de nabijgelegen dorpskernen. Bovendien kunnen we niet zomaar in het buitengebied bouwen. We zitten sowieso ingeklemd tussen 2 Natura2000-gebieden. En daarvoor geldt ook nog eens de stikstofproblematiek."

## **Uitbreiding door inbreiding**

Cranendonck kan vooral de woningvoorraad opschroeven door in te breiden. De gemeente probeert in de kernen nieuwbouwlocaties te vinden. Bijvoorbeeld door leegstaande winkels en kantoren te transformeren tot woningen. Omdat veel van die locaties al benut zijn, blijven nu lastigere plekken over. Bijvoorbeeld locaties die je eerst moet saneren. Dat maakt projecten duur, ook doordat er op de locatie niet veel massa gemaakt kan worden. Cranendonck zit praktisch en financieel in de maag met de woningbouwopgave en schakelde het Expertteam Woningbouw in.

## **Advies van het expertteam**

Lastig is om de verschillende woningbouwprojecten rond te krijgen. "Daarin hebben we helaas geen doorbraak in bereikt", zegt Daamen. "We kregen het advies om prioriteiten te stellen vanuit de behoefte per kern. En als partijen ergens niet willen bouwen, moeten we bouwtitels intrekken en elders kansen verkennen waar wel energie zit." Het Expertteam Woningbouw wees op de mogelijkheid om met een leegstandsverordening of via de Omgevingswet panden te onteigenen." Een andere tip tot slot heeft met de relatief grote woningen in Cranendonck te maken. Hoffman: "Daarop zou je een splitsingsbeleid kunnen voeren. Je maakt er bijvoorbeeld een benedenwoning van voor de huidige, oudere bewoners en een bovenwoning voor starters."

## **Aanbevelingen**

Hoffman en Daamen zijn zeer te spreken over het werk van het Expertteam Woningbouw. We hebben een mooi pakket aanbevelingen voor ons zelf, voor de Raad en het College. Het is fijn om met zulke ervaren experts te werken. We missen zo nu en dan een man of vrouw met gezag."

*gemeentehuis Cranendonck*



# Bijeenkomsten en workshops Expertteam Woningbouw in 2019



Hiernaast is een aantal georganiseerde bijeenkomsten en workshops in beeld gebracht die door het Expertteam Woningbouw in 2019 zijn georganiseerd of waar het expertteam een bijdrage aan geleverd heeft.

Kennisdeling is enerzijds vraag gestuurd, op basis van verzoeken of signalen van experts of gemeenten, aan de andere kant ook een middel om goed aangesloten te blijven bij de praktijk en ontwikkelingen van woningbouw en gebiedsontwikkeling. Alles om de doelgroep zo goed mogelijk te ondersteunen.

### Sessies Stedelijk Investeren

In samenwerking met PL31 heeft het Expertteam Woningbouw sessies verzorgt voor gemeenten over hoe je onrendabele toppen bij de gebiedsontwikkeling van lastige locaties kan verkleinen.

De deelnemende gemeenten hebben meer inzicht gekregen in de mogelijkheden van Stedelijk investeren. En weten dat zij bij concrete projecten de hulp van het Expertteam Woningbouw kunnen inschakelen.

### Bezoek aan Fabriek Byldis

In het verlengde van de bijeenkomst Innovatief Bouwen is een bezoek aan een fabriek georganiseerd waar woningen worden ontwikkeld, georganiseerd.

### Realistisch programmeren door Samenwerking Overheid en Markt

4 gemeenten kwamen bij elkaar om ervaringen uit te wisselen over een samenwerkingsmodel om de woningbouwplanning te optimaliseren en de woningbouwproductie te verhogen. De kernwoorden van de aanpak die deze gemeenten handteren zijn publiek-private samenwerking, monitoring en continue informatie-uitwisseling. Deze aanpak rekent af met plan optimisme waardoor de woningbouwproductie wordt verhoogd.

### Inventarisatie positieve ervaringen van ontwikkelaars bij samenwerking met gemeenten

Er is een aantal ontwikkelaars geïnterviewd die de samenwerking met de gemeente positief ervaren. Het doel van deze inventarisatie is het goed op de hoogte blijven van de dagelijkse praktijk binnen woningbouw. En onderzoeken of positieve ervaringen ook gebruikt kunnen worden in andere gemeenten. Uit deze interviews blijkt dat de positieve ervaringen van de ontwikkelaars vaak open deuren zijn maar helaas nog niet vanzelfsprekend voor veel gemeenten waar het expertteam aan de slag is.

### Betaalbaar wonen

In een MRA-bijeenkomst Betaalbaar Wonen heeft expert Arjan Bregman een toelichting gegeven over de mogelijkheden binnen het gemeentelijk instrumentarium om te sturen op realisering van betaalbare woningen. De aanwezige MRA-gemeenten hebben handvatten gekregen over juridische mogelijkheden en weten dat het Expertteam Woningbouw ondersteuning biedt wanneer woningbouwprojecten stagneren.

### Innovatief Bouwen

Omdat innovatie in de bouw ook een bijdrage levert aan versnelling van woningbouw, heeft RVO voor experts en geïnteresseerde gemeenten een bijeenkomst georganiseerd waarin verschillende bouwpartijen een presentatie gaven over de ontwikkeling van fabriekswoningen.

Op deze manier blijft het Expertteam Woningbouw de ontwikkeling op het gebied van woningbouw nauwlettend volgen.

# Stedelijk Investeren: Experts helpen gemeenten aan oplossingen voor onrendabele top

Bouwprojecten of gebiedsontwikkelingen die langzaam of niet op gang komen omdat gemeenten en ontwikkelaars niet komen tot een haalbare businesscase en er niet uitkomen wie wat betaalt. Het is een probleem dat realisering van de broodnodige woningbouw geregeld in de weg zit. Het Expertteam Woningbouw van RVO heeft in 2019 daarom samen met Platform 31 en een aantal gemeenten in vier speciale sessies Stedelijk Investeren gewerkt aan oplossingen voor de zogenoemde onrendabele top.

## Projecten kunnen door afspraken verder

“Dat is het stukje financiële tekort bij een gemeente of ontwikkelaar dat het voltooien of opstarten van een gebiedsontwikkeling in de weg staat”, zegt Hans Beekenkamp, bij RVO coördinator van het expertteam. “Het tekort heeft vele oorzaken, zoals dure verplaatsingen en bodemsanering, maar bijvoorbeeld ook infrastructuur, zoals wegen of openbaar vervoer. Afspraken over hoe je die top beheersbaar maakt dan wel financiert, betekent dat een project verder kan of kan beginnen.”

Die vier sessies over de onrendabele top hadden een ander karakter dan het normale werk van het expertteam. Ze kwamen voort uit tientallen workshops en kennisdelingsessies over stedelijke transformatie, die het team eerder samen met Platform 31 hield. “Daarin gingen we met gemeenten echt de praktijk in”, zegt Beekenkamp. “Uit dat programma kwamen zó veel vragen over die onrendabele top, dat we samen besloten daar meer mee te doen.”

## De pijn verdelen en verzachten

“Twee van onze experts en Platform 31 hebben in die vier sessies partijen bevraagd op de concrete ontwikkeling van gebieden. Er werd gekeken waar de onrendabele toppen lagen, en hoe je daar creatieve oplossingen voor kunt verzinnen. Bijvoorbeeld door programma-aanpassingen, onafhankelijke grondwaarderingen en de kosten anders te verdelen, of een regeling of subsidie te gebruiken. Zo verlaag je die onrendabele top, of je verdeelt en verzacht de pijn.”

De sessies waren een succes, vertelt Beekenkamp. Want hoewel in langdurige stedelijke transformaties moeilijk nu al is te zeggen of de problemen helemaal zijn opgelost, zijn er zeker stappen gezet. “Er zijn dingen op gang gekomen die eerder muurvast zaten. De gemeenten zijn echt verder gekomen, en deze kennis en ervaring gaan zeker ook helpen bij toekomstige projecten.” In één van de sessies is door de adviezen van het expertteam de onrendabele top verlaagd van circa € 62 mln. naar circa € 47 mln.

## De Woningbouwimpuls helpt

“Zo zetten we de Woningbouwimpuls, mede door deze sessies en de kennis die daar is opgedaan, steeds vaker in om onrendabele toppen weg te werken. Experts hebben begin 2020 circa 50 sessies met gemeenten gehad om te kijken of ze die subsidieregeling kunnen gebruiken. Zo blijft woningbouw niet steken op de onrendabele top, en kunnen projecten gewoon doorgang vinden. Daar hebben wij als expertteam een grote rol in gespeeld.”



# Expertteam Woningbouw ondersteunt gemeenten in Zeeland

Provincie Zeeland sluit een samenwerkingsovereenkomst met RVO. Het Expertteam Woningbouw van RVO ondersteunt hiermee 13 Zeeuwse gemeenten bij woningbouwvraagstukken. Dirk-Jan Visser, procescoördinator bij de provincie Zeeland, vertelt hoe die samenwerking in zijn werk gaat. Wat zijn de ervaringen tot nu toe, en hoe kunnen ook andere provincies hiervan leren?

De provincie Zeeland verbeterde in het landelijk gebied al jarenlang actief de verkavelingsstructuur. Maar intussen veranderde er in stedelijk gebied ook veel op het gebied van woningbouw, detailhandel en duurzaamheid. “We vroegen ons af of we onze succesvolle integrale werkwijze in het landelijk gebied konden uitbreiden naar het stedelijk gebied,” vertelt Dirk-Jan Visser. “Allerlei vraagstukken komen daar bij elkaar en we zagen dat dat soms stagneerde.”

## Wiel niet opnieuw uitvinden

De provincie ging daarom een samenwerking aan met het landelijke Expertteam Woningbouw van RVO. Dirk-Jan Visser: “We willen onze faciliterende rol naar de gemeenten goed invullen. Ook willen we de kennis en expertise die we zo opdoen verspreiden en met anderen delen. De vraagstukken in Zeeland zijn niet anders dan die in het noorden of oosten van het land. Het zou jammer zijn als iedereen het wiel steeds opnieuw moet uitvinden.”

## Flexibele schil

De hulpvragen die vanuit de gemeenten komen zijn heel breed. “Die gaan bijvoorbeeld over de huisvesting van arbeidsmigranten. Of over de transformatie van een deel

Ondertekening samenwerkingsovereenkomst.

V.l.n.r. Victor Schaap (Programmadirecteur Expertteam Woningbouw), Carla Schönfeld (Gedeputeerde Provincie Zeeland) en Geoffrey den Oude (Teammanager RVO)



van de binnenstad zoals een verouderde woonwijk die aanleunt tegen een gebied met veel winkelleegstand. Dit zie je bijvoorbeeld in Terneuzen.” Vanuit deze praktijk-situaties komen verschillende vraagstukken bij elkaar. De provincie kijkt daarom ook hoe provinciaal vastgoed ingezet kan worden voor bijvoorbeeld huisvesting. Dirk-Jan: “De vraag is: hoe werken we met elkaar aan een flexibele schil voor de woningnood die nu aan de gang is?”

## Casemanagers

De samenwerking tussen provincie, expertteam en gemeenten doorloopt per casus verschillende fasen. Tot





Terneuzen

nu toe zijn er drie praktijkgevallen behandeld, waarvan er één net is afgerond, in de gemeente Sluis. “In eerste instantie is er de hulpvraag. Gemeenten benaderen ons met een specifieke vraag, of wij halen die actief in gemeenten op. In het laatste geval zetten we daarvoor casemanagers in: ZZP’ers die veel affiniteit hebben met de binnenstad.”

Deze casemanagers zijn veel in binnensteden te vinden. “Zij weten wat er speelt op de werkvloer. Ze kunnen bijvoorbeeld vertellen welke ondernemers over twee maanden de deur gaan sluiten. Door dat soort vertrouwelijke inzichten kun je dingen bij elkaar brengen. Je weet bijvoorbeeld dat op een bepaalde plek veel detailhandel gaat verdwijnen én dat een grote groep ouderen graag dichterbij het centrum zou wonen. Dan kun je in je gebiedsvisie de winkelpanden bestemmen voor woningen, en tegelijkertijd een compacter winkelgebied stimuleren.”

### Waardevolle adviezen

Na de feedback van een coördinatieteam – dat uit verschillende partijen bestaat – krijgt het Expertteam Woningbouw de casus te zien. “Hun experts nemen op bestuurlijk niveau het praktijkgeval nog eens goed door met de gemeente. Naast ambtelijke samenwerking moet er immers ook bestuurlijk commitment zijn. Het expertteam geeft een duw op het moment dat er een knelpunt is – bijvoorbeeld in de vorm van een adviesdocument of presentatie – maar de gemeente moet uiteindelijk zelf weer met de casus verder.”

De samenwerking met het Expertteam Woningbouw is heel waardevol, ziet Dirk-Jan Visser. “Ze halen echt kennis naar Zeeland op basis van landelijke ervaring en geven waardevolle adviezen.”

# Expertteam Woningbouw adviseert Zwolle over ontwikkeling spoorzone

Net buiten het historisch hart van Zwolle ligt de spoorzone. De gemeente wil het gebied met voornamelijk kantoren en fabriekshallen omvormen. Het moet een multifunctioneel (binnen)stedelijk onderdeel worden van het centrum. Maar hoe zet je deze ontwikkeling in gang als je grondpositie en middelen beperkt zijn? Het Expertteam Woningbouw gaf advies over een succesvolle rol en strategie voor de gemeente.

Bart Derksen is als extern adviseur namens de gemeente betrokken bij de transformatie van de spoorzone. “We hebben hier beperkt zeggenschap. De huidige opstallen zijn grotendeels in eigendom van derden. We staan voor een organische ontwikkeling gericht op verbetering. En dat vraagt een nieuwe rol van ons. Hoe kunnen we die rol het beste invullen, welke middelen zijn hiervoor benodigd? En hoe benaderen we de markt?”

## Gebied duidelijk positioneren

De gemeente was al aardig op weg met een ontwikkelkader”, zegt Derksen. “Maar we hadden een frisse blik nodig op onze rol en strategie van ervaren experts.” Zwolle schakelde het Expertteam Woningbouw in. Twee experts begonnen met een analyse van de situatie op basis van beleidsdocumenten en gesprekken met stakeholders. Het expertteam stelde uiteindelijk een duidelijke positionering van het gebied voor. “De spoorzone als ‘poort naar het noorden””, vat Derksen samen.

## Sterke focus op het station en omgeving

De positionering zorgt mede voor een sterke focus in de gemeentelijke strategie. “We moeten ons richten op het station als belangrijk knooppunt en als verbinding met de stad. Dit is voorwaardelijk voor een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfgebied.”

## Overleg met stakeholders

De gemeente scherpt nu het eigen ontwikkelkader aan. “Vervolgens kunnen we vanuit het gezamenlijk belang voor het gebied gesprekken voeren met stakeholders. Het expertteam stelde voor om hen zakelijk te benaderen en overleg verder te formaliseren.” Een advies voor Zwolle was ook om tot een gezamenlijk investeringspakket te komen met de markt. Hierbij worden de publieke middelen geborgd. “Zo zien stakeholders dat het ons menens is.”

## Advies met impact

Derksen is blij met de interventie van het Expertteam Woningbouw. “Het advies is heel goed gevallen. Bijzonder is de autoriteit van het Expertteam. Sommige dingen kun je als ambtenarenapparaat noemen. Maar het heeft veel meer impact als het door experts van buiten wordt gezegd.”



# Expertteam Woningbouw versnelt bouwplannen in Hoorn

Hoorn heeft jong en oud veel te bieden. Toch vergrijst de stad, mede door het eenzijdige aanbod van woningen. Om voor een doorbraak in de woningmarkt te zorgen nodigt de gemeente alle bouwpartijen aan tafel. Onder leiding van het Expertteam Woningbouw bespreken ze alle mogelijkheden om bouwprojecten te versnellen.

Hoorn verwacht dat over 10 jaar 30% van de inwoners 65 jaar of ouder zijn. “Voor een goed functionerende stad hebben we echter een betere demografische balans nodig. Een van de manieren is een gevarieerder woningaanbod. Volgens de woonvisie van de gemeente zullen er dit decennium elk jaar ongeveer 500 woningen bij moeten komen. Bouwplannen willen we daarom versnellen”, zegt strategisch manager Peter Entius.

## 500 woningen per jaar

“We nodigen sinds eind 2019 alle bouwpartijen aan tafel”, zegt Entius. “We bespreken hun plannen: wat gaan ze echt realiseren, waar lopen ze tegenaan? Hoe zorgen we dat bouwpartijen niet tegelijk veel dezelfde woningen bouwen, waardoor de marktwaarde daalt? Als gemeente kijken we ook naar onszelf. Valt er bijvoorbeeld tijd te winnen in vergunningsprocedures?”

## Ervaring Expertteam Woningbouw

Het idee om aan tafel te zitten met alle bouwpartijen komt uit Alkmaar. “Vanwege de ervaring hebben we het Expertteam ingehuurd. Als onafhankelijke expert kunnen ze de gesprekken aan tafel goed leiden, goed doorvragen en brengen ze interessante casussen uit andere delen van Nederland in. Want het versnellen van bouwplannen speelt landelijk”, zegt Entius.

## Ideeën voor versnellen bouwplannen

De gesprekken onder leiding van het expertteam hebben nu al tot interessante ideeën geleid. “We denken er bijvoorbeeld aan om een markt in het gemeentehuis te organiseren waarin de bouwplannen tegelijk gepresenteerd worden. Dat zorgt voor inzicht bij de politiek en voor politieke duidelijkheid in de markt. En we onderzoeken met het expertteam hoe strikt of soepel we de regelgeving kunnen hanteren. Waar is een aanbestedingsprocedure nodig en waar kun je één-op-één-afspraken maken?”

## Adviezen voor bouwprojecten

Het Expertteam Woningbouw blijft nog een paar maanden de gesprekken leiden. “Daarna willen we zo ingewerkt te zijn, dat we het zelf kunnen. Tot die tijd profiteren we dankbaar van de kennis van het expertteam. En wie weet volgt er nog advies om een concreet bouwproject te versnellen.”









Deze rapportage is een uitgave van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland  
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
T +31 (0) 88 042 42 42

Juni 2020 | Publicatie-nr. #####