Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

‘Waar een wil is, is een weg’

Kennissessie Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

Aedes corporatiedag
‘volkshuisvesting is topsport’

18 April 2024

Inhoud

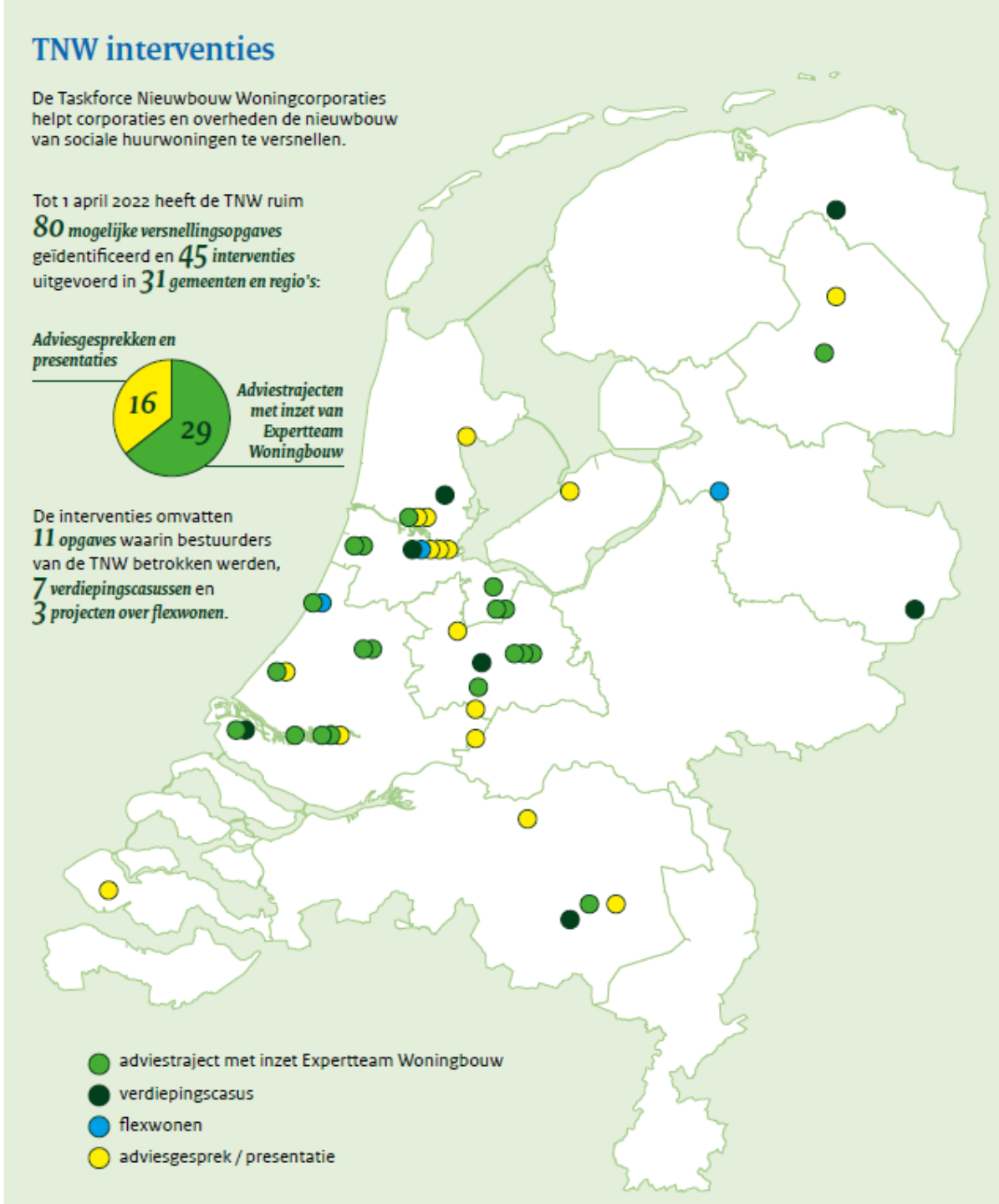
- Wat is en doet de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties?
- Tips & tricks van experts: Samen, sneller en professioneler

Take away

- Plannen zijn mooi, maar uitvoering is beter!
- Waar een wil is, is een weg.

Wat doet de Taskforce?

- Aanjagen nieuwbouw sociale huurwoningen, en middenhuur
- Projecten met raad en daad bijstaan (deskundigheid en diplomatie)
- Hoor- en wederhoor
- Ophalen en onderzoeken systeemvragen / actieonderzoek
- Delen van kennis en aanbevelingen



RVVN: Woningcorporaties aanmoedigen om snel nieuwe woningen te bouwen met een maximale huur tot de eerste aftoppingsgrens door middel van ‘heffingskorting’

Wat doet de Taskforce?

Bestuurlijke afspraken Aedes, BZK &VNG 14 september 2020:
150.000 woningen
start bouw binnen 2 jaar
klaar binnen 5 jaar
Start bouw 10.000 tijdelijke woningen binnen twee jaar

aedes

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

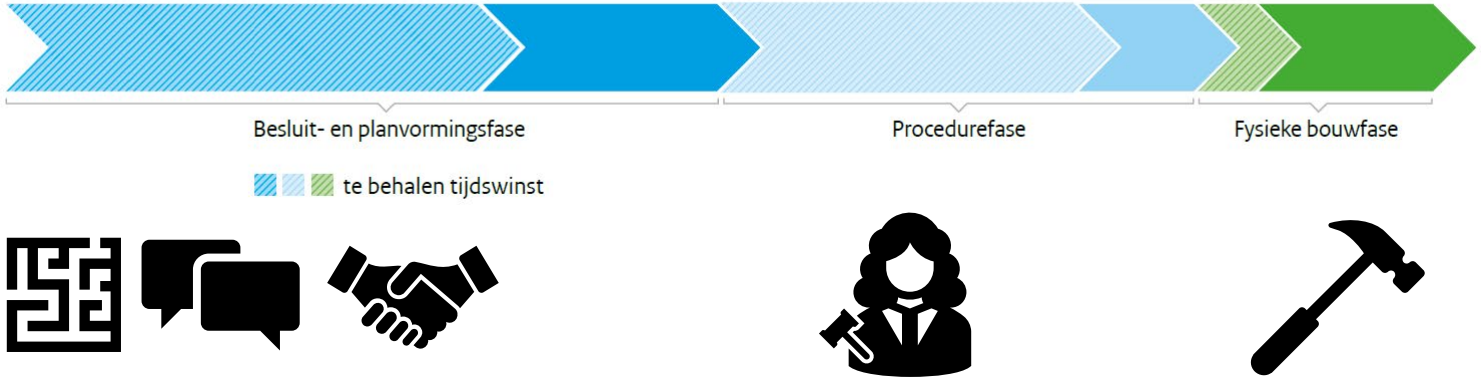
VNG

ip

Publicaties TNW

- **Drie ‘voortgangrapportages’**
  - ‘De noodklok’ juli 2021
  - ‘de versnelling staat voorop’ mei 22
  - ‘de bruidsschat’ januari 2023
- **‘Corporaties in de oplossingsstand’** i.s.m. Johan Conijn
- **‘Aan tafel’** handreiking regionale versnellingstafels i.s.m Leontine de Koning
- **‘Succesverhalen uit de Volkshuisvesting’** i.s.m. Annius Hoornstra
- **‘Samen doorbouwen’** i.s.m. het Expertteam Woningbouw o.a. Eelkje van de Kuilen

De versnelling staat voorop!



Van gemiddeld 10 naar 4 jaar

Algemene aanbevelingen van Staf & de TNW

- Beter goed gejat dan slecht zelf bedacht
- Doe het sneller en professioneler
- Doe het samen!
- Oefening baart kunst!

Vijf aanbevelingen over ‘samen doorbouwen’

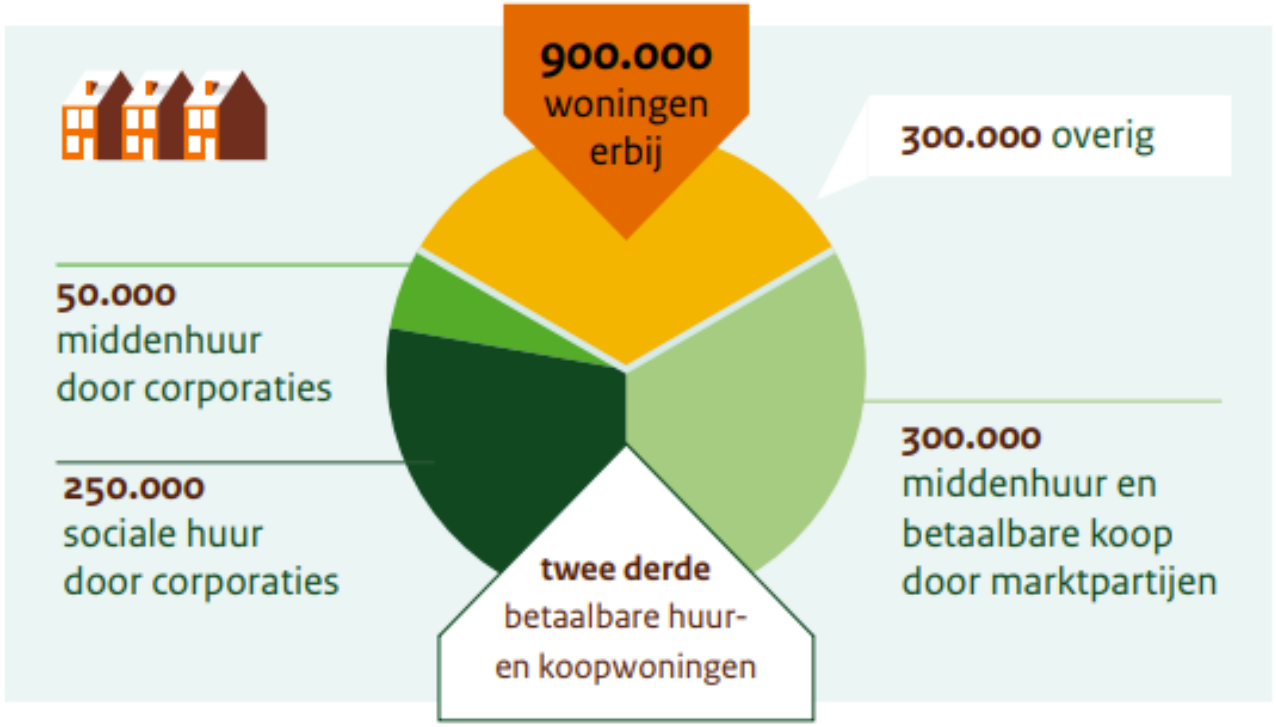
- Achtervang constructie voor onverkochte woningen
- Turn-key afnemen van een geheel of gedeeltelijk project
- Overnemen van een project in ontwikkeling
- Koopregeling: Verkoop onder voorwaarden, Koopgarant, Slimmer Kopen
- Overnemen van de ontwikkel-BV

Vijf aanbevelingen van Peter

- Samenwerken komt niet van één kant maar van alle betrokken kanten
- Zoek naar het belang van elke partij en spreek dat naar elkaar uit
- De oplossing ligt vaak buiten je directe gezichtsveld
- Laat je niet gek maken door het Didam-arrest
- Staatsteun
- Durf je altijd te verantwoorden

HOE DE REALISATIE VAN WONINGEN TE VERSNELLEN ?

18-4-2024



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

RHO ADVISEURS

HET DOEL

Er komt (‘versneld’) een (extra) nieuwe woning beschikbaar

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:
1. BOUWTIJD VAN DE WONING

✓Gemiddeld 6 tot 18 maanden

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:
2. FUNCTIEVRIJ MAKEN, SLOPEN, SANEREN EN BOUWRIJP MAKEN VAN HET TERREIN

✓Ge

✓Gemiddeld 2 tot 8 maanden

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO
WAT
2. FU
SANI
VAN

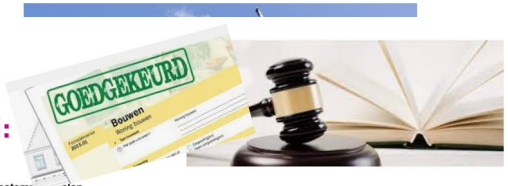
WAT GAAT DAAR AAN VOORAF: 3. PROCEDURES EN VERGUNNINGEN:

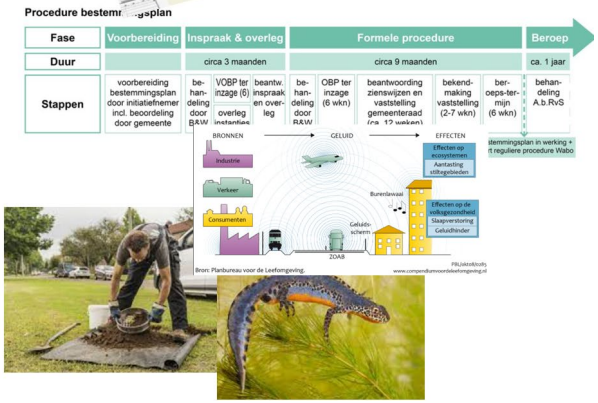
OMGEVINGSVERGUNNING
OMGEVINGSPLAN
(MILIEU)ONDERZOEKEN

✓Ge

✓Ge

✓Gemiddeld 15 tot 27 maanden





WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO

WAT G
2. FU
SANI
VAN

✓Ger

✓Ge

WAT G
PROC

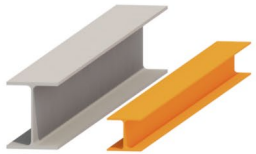
OMGE
OMGE
(MILI

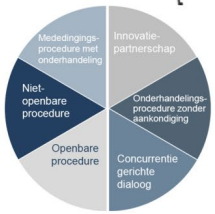
✓Ge
ma

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF: 4. PLANUITWERKING/DETAILLERING

DETAILONTWERPEN
CONSTRUCTIEBEREKENINGEN
BESTEKKEN
AANBESTEDEN

✓Gemiddeld 0 tot 12 maanden





WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO

WAT G
2. FU
SANI
VAN

✓Ge

✓Ge

WAT G
PROC

OMGE
OMGE
(MILI

✓Ge
ma

WAT G
PLAN

DETA
CONS
BEST
AANB

✓Ge

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF: 5.
HAALBARE BUSINESSCASE
REALISATIEOVEREENKOMST
ANTERIEURE OVEREENKOMST
BOVENWIJKSE INVESTERINGEN
CONTRACTEN
SELECTEREN MARKTPARTIJ
AFSPRAKEN MET
GRONDEIGENAREN

Gemiddeld 6 tot 24 maanden

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO

WAT G
2. FU
SANI
VAN

✓Ge

✓Ge

WAT G
PROC

OMGE
OMGE
(MILI

✓Ge
ma

WAT G
PLAN

DETA
CONS
BEST
AANB

✓Ge

WAT G
HAALI
REALI
ANTE
BOVE
CONT
SELE
AFSP
GRON

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF: 6.
PARTICIPATIE / INSPRAAK /
CO-CREATIE

HERHUISVESTING /
BEDRIJFSVERPLAATSING

(Gemiddeld 3 tot 12 maanden

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO

✓Ger

WAT G
2. FU
SANI
VAN

✓Ge

WAT G
PROC

OMGE
OMGE
(MILI

✓Ge
ma

WAT G
PLAN

DETA
CONS
BEST
AANB

✓Ge

WAT G
HAALI
REALI
ANTE
BOVE
CONT
SELE
AFSP
GRON

WAT G
PARTI
CO-CR

HERH
BEDR

Gem

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF: 7.
ONTWERP EN KADERS
BOUWPLAN
DEFINITIEF ONTWERP
(MATENPLAN)
SCHETSONTWERP
ONTWIKKELKADER
PROGRAMMA VAN EISEN
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Gemiddeld 6 tot 24 maanden

WAT GAAT DAAR AAN VOORAF:

WAT G
1. BO
✓Ge

WAT G
2. FU
SANI
VAN
✓Ge

WAT G
PROC
OMGE
OMGE
(MILI
✓Ge
ma

WAT G
PLAN
DETA
CONS
BEST
AANB
✓Ge

WAT G
HAALI
REALI
ANTE
BOVE
CONT
SELE
AFSP
GRON

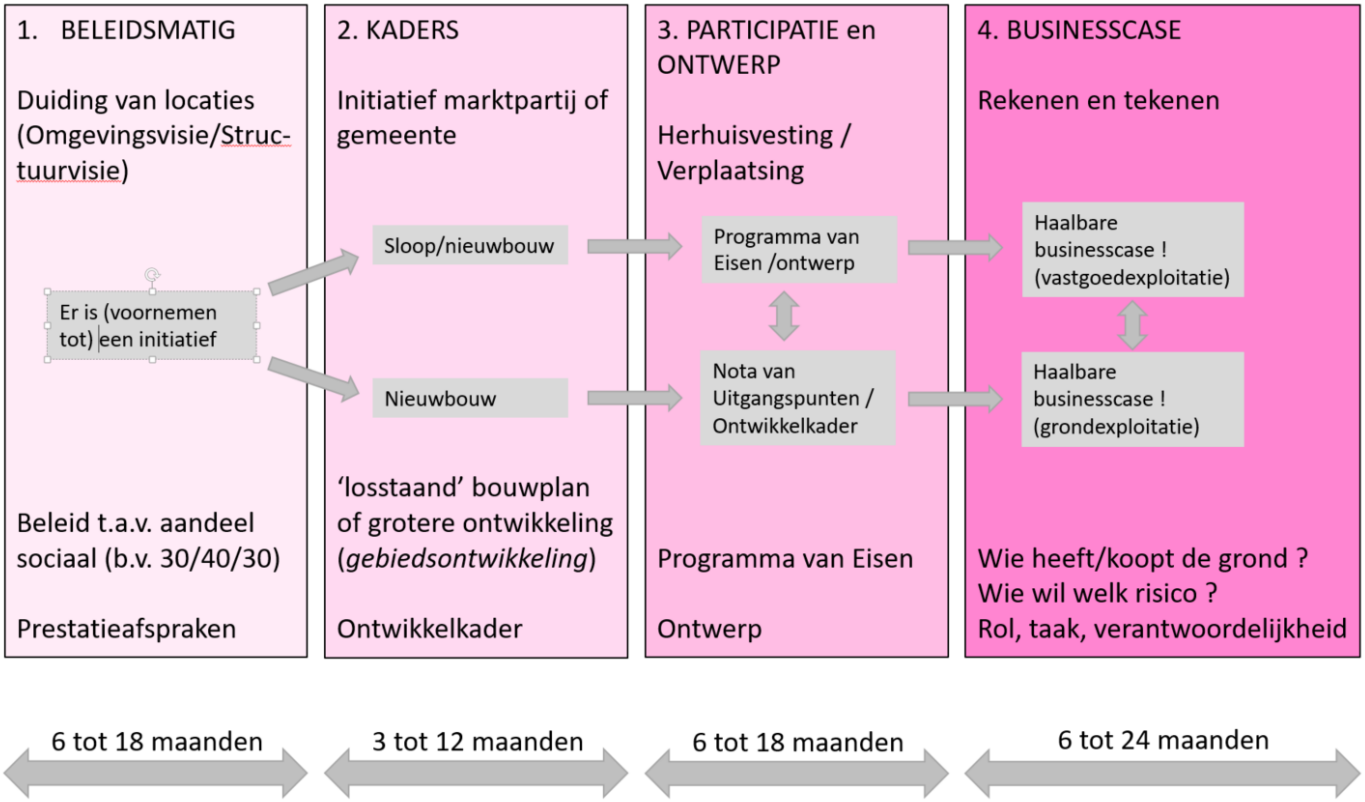
WAT G
PARTI
CO-CR
HERH
BEDR
Gem

WAT GA
ONTWE
BOUWI
DEFINI
(MATE
SCHET
ONTWI
PROGR
NOTA V
Gemid

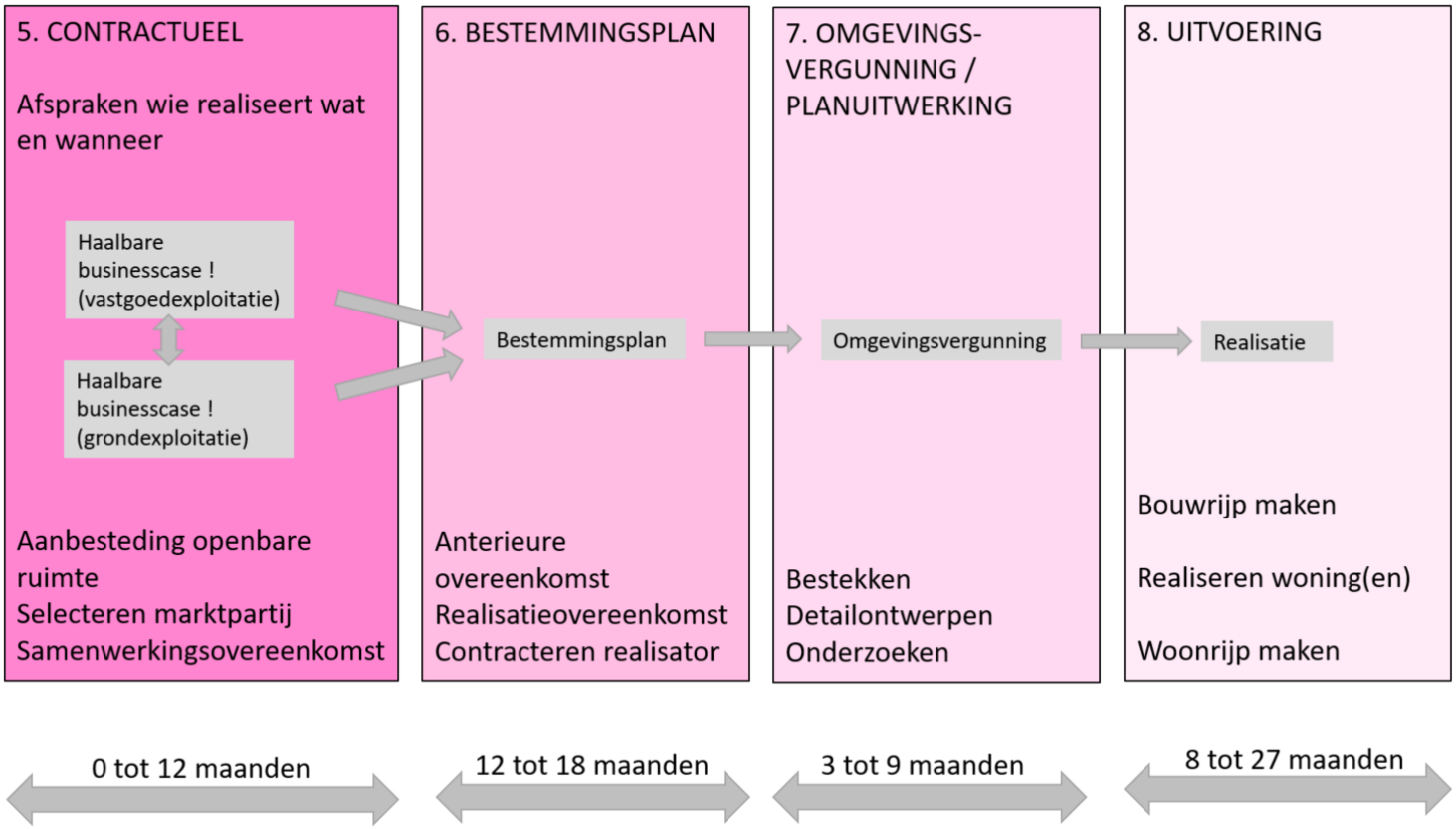
WAT GAAT DAAR AAN VOORAF: 8.
BELEIDSOMGEVINGSVISIE
OMGEVINGSPROGRAMMA
WOONBELEID
LOCATIEOVERZICHT
PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemiddeld 0 tot 24 maanden

DE STAPPEN SCHEMATISCH



DE STAPPEN SCHEMATISCH



CONCLUSIE SCHEMA

- Minimale doorlooptijd bij een volgordelijk planproces ruim 3,5 jaar
- Maximale doorlooptijd bij een volgordelijk planproces 11,5 jaar
- Gemiddelde doorlooptijd: 7,5 jaar

- Mogelijkheden te onderzoeken om te versnellen en stappen parallel te schakelen zijn dus zeker zinvol !

BIJKOMENDE ASPECTEN:
BESLUITVORMING EN TIJDIGE CAPACITEITSINZET

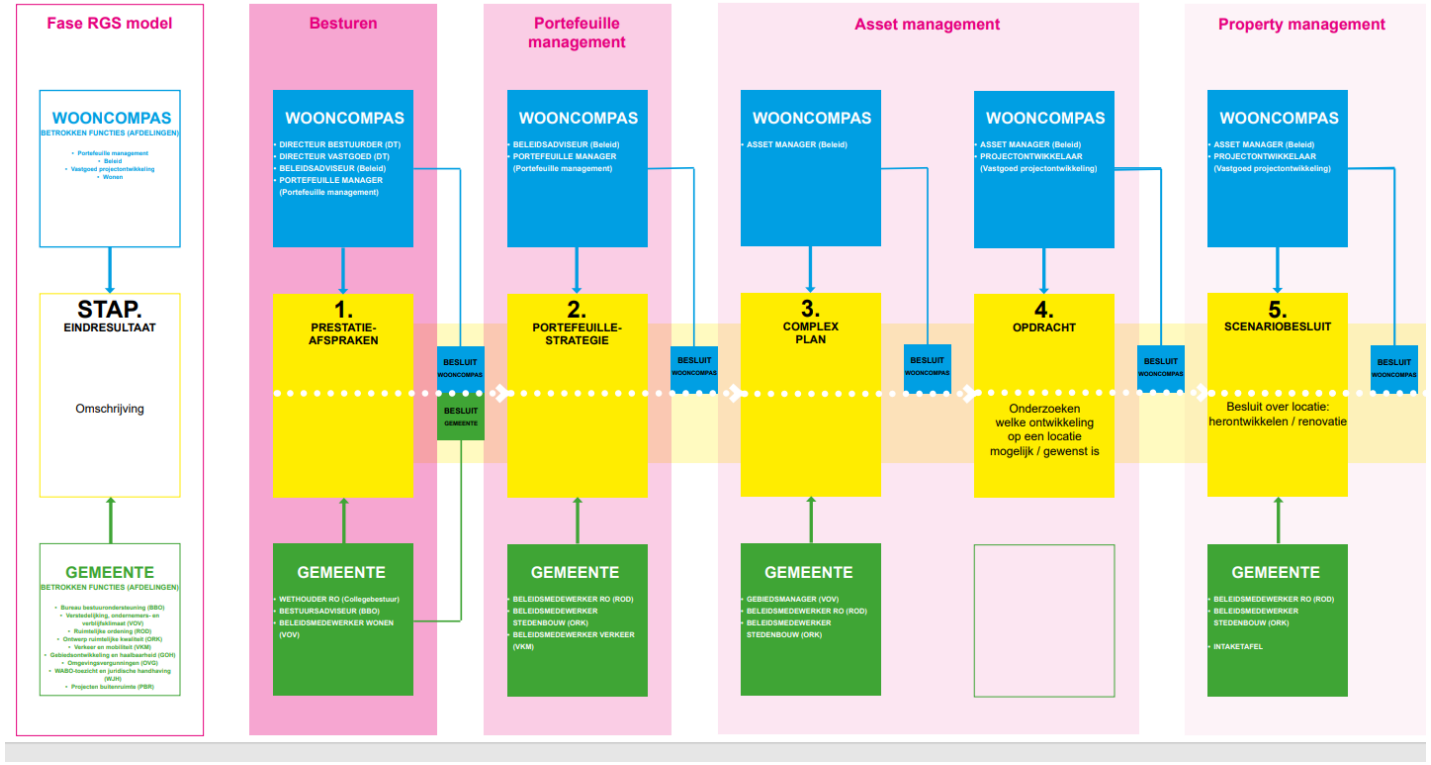
1. Veel woningbouwprojecten zijn investeringsopgaven voor de gemeente en de woningbouwcorporaties.

   Daar horen investeringsbeslissingen bij van de Raad en het Bestuur!

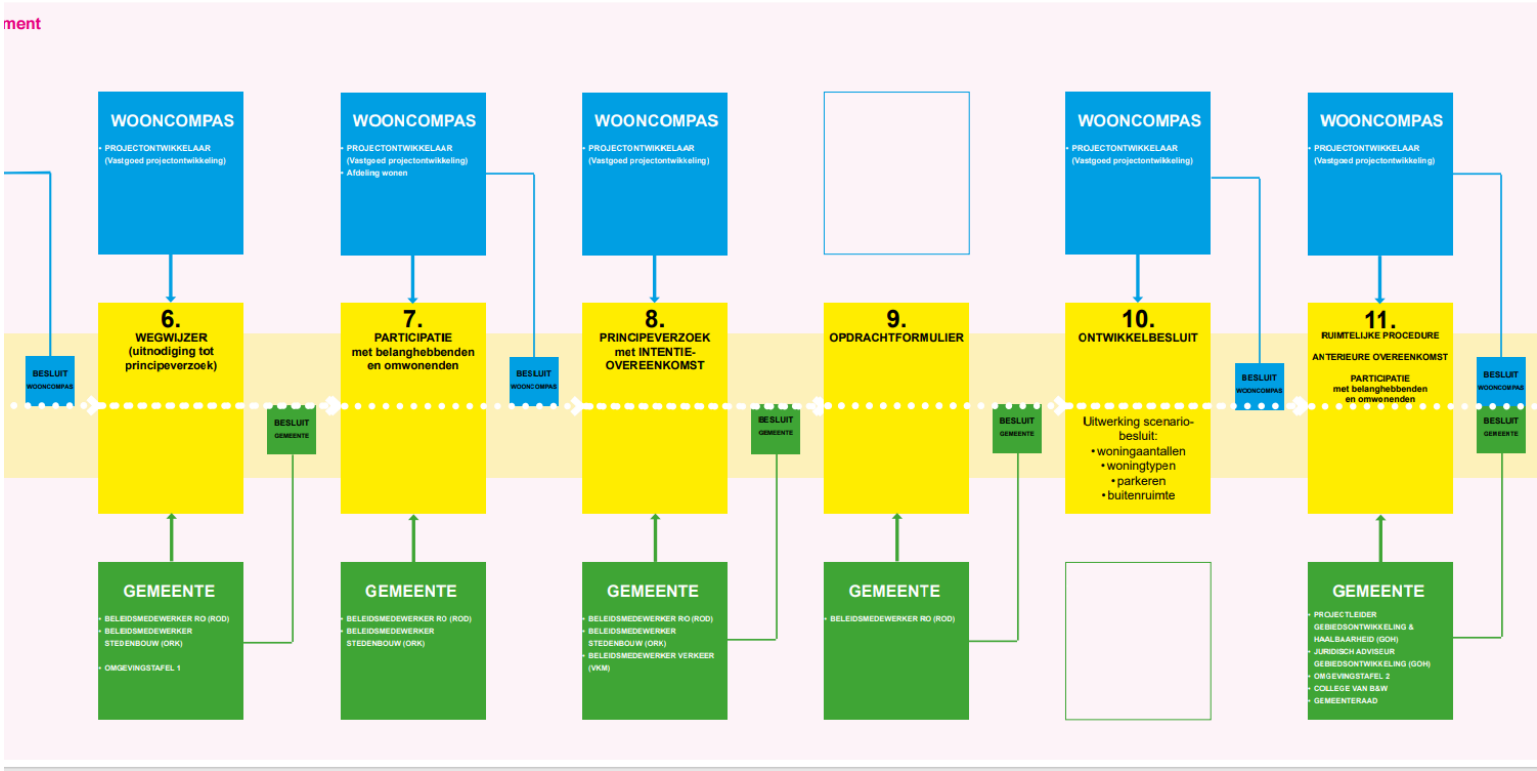
2. Personele capaciteit is (tegenwoordig) een schaars goed.

   Tijdig inzicht wie, wanneer en waar voor nodig is, is essentieel!

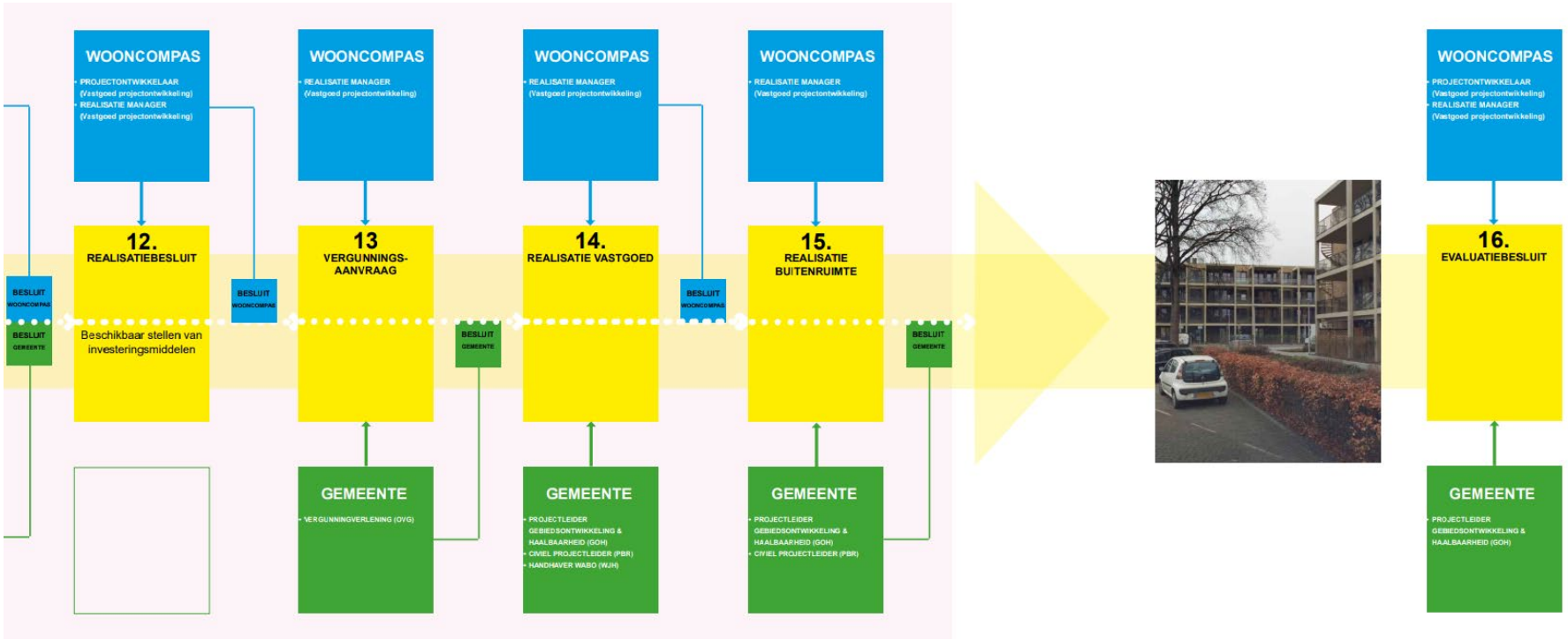
DE STAPPEN SCHEMATISCH VOOR DE GEMEENTE RIDDERKERK EN DE WONINGBOUWCORPORATIE WOONCOMPAS



DE STAPPEN SCHEMATISCH VOOR DE GEMEENTE RIDDERKERK EN DE WONINGBOUWCORPORATIE WOONCOMPAS



DE STAPPEN SCHEMATISCH VOOR DE GEMEENTE RIDDERKERK EN DE WONINGBOUWCORPORATIE WOONCOMPAS



RESULTAAT VAN DE BUNDELING VAN DE TWEE SCHEMA'S: EEN INTEGRAAL PROCES- EN PLANNINGSSCHEMA

Het integrale proces- en planningsschema kent twee onderdelen:

1. Een routekaart op basis van drie hoofdvragen:
   - Locatie-ontwikkeling of Gebiedsontwikkeling
   - Omgevingsplan, BOPA of omgevingsvergunning
   - Bouwvoorbereiding volgordelijk of parallel

2. Een vragenlijst met gesloten vragen:
   - Op maat te maken per project en ook als logboek te gebruiken
   - De bandbreedte in de doorlooptijden verder inperken

HOE KAN HET INTEGRALE PROCES- EN PLANNINGSSCHEMA WORDEN INGEZET:

1. Confrontatie van de zienswijze/planning van de gemeente versus de zienswijze/planning van de woningbouwcorporatie
2. Gezamenlijk het schema invullen en daarover het gesprek voeren
3. Onderzoek welk effect een (beleids-)aanpassing heeft op de planning
4. Het tijdig inplannen van de noodzakelijke/beschikbare capaciteit
5. Voortgangsmonitoring en verkennen versnellingsafspraken

HET SCHEMA

PROCES EN PLANNINGSSCHEMA GEMEENTE - CORPORATIE

Proces en planningsschema woningbouwprojecten (adobe.com)

Vijf aanbevelingen van Frits

- Denk na over wat er nodig is alvorens te kunnen bouwen
- Bepaal in eerste termijn je eigen kaders en speelruimte
- Treed in overleg met de belangrijkste stakeholders en praat over de stappen en het proces
- Maak (gezamenlijk) een planning en gebruik die als kompas
- Blijf in contact met elkaar

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Voor maatwerkondersteuning, neem contact op met

woningbouw@rvo.nl

Betaalbaar bouwen kan zoveel sneller!

Praktische nieuwbouw tips voor woningcorporaties en gemeenten

aedes

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

VNG

ip

Taskforce nieuwbouw woningcorporaties

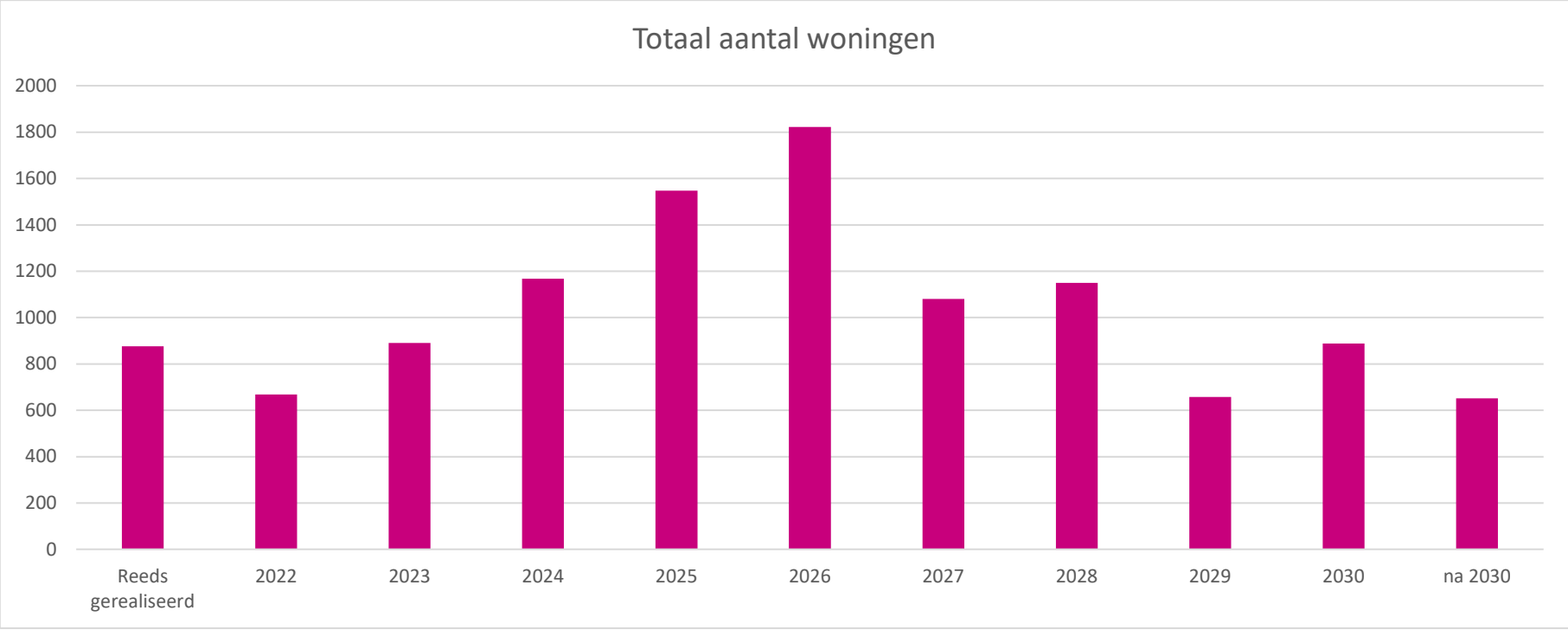
Intern gebruik

EERSTE TOETS IN DE PRAKTIJK

1. Vanuit de opgave t.b.v. de woondeal is per gemeente en per project een (geschat) jaar van oplevering aangegeven

2. Op basis van ingevulde enquêtes is getoetst in welke mate het aangegeven jaar van oplevering afwijkt van de te nemen stappen in het voorbereidingstraject.3

INITIEEL OPGEGEVEN PLANNING VAN DE OPLEVERING VAN DE WONINGEN



VOORTGANG PROJECTEN

Stap 1: Beleid

Stap 2: Kaders

Stap 3: Ontwerp

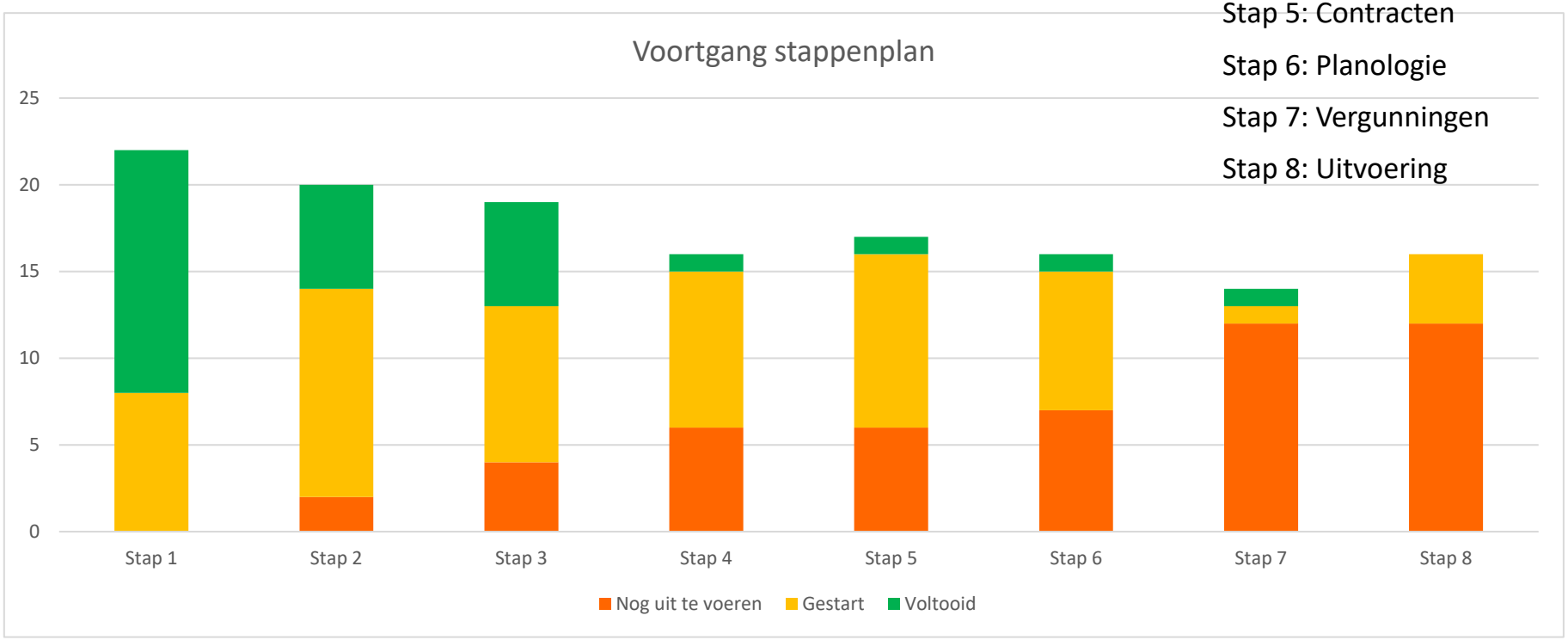
Stap 4: businesscase

Stap 5: Contracten

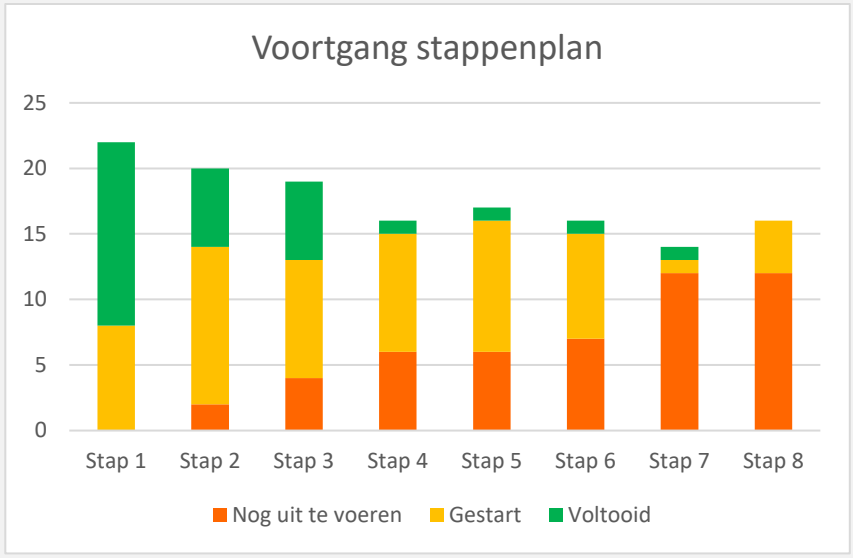
Stap 6: Planologie

Stap 7: Vergunningen

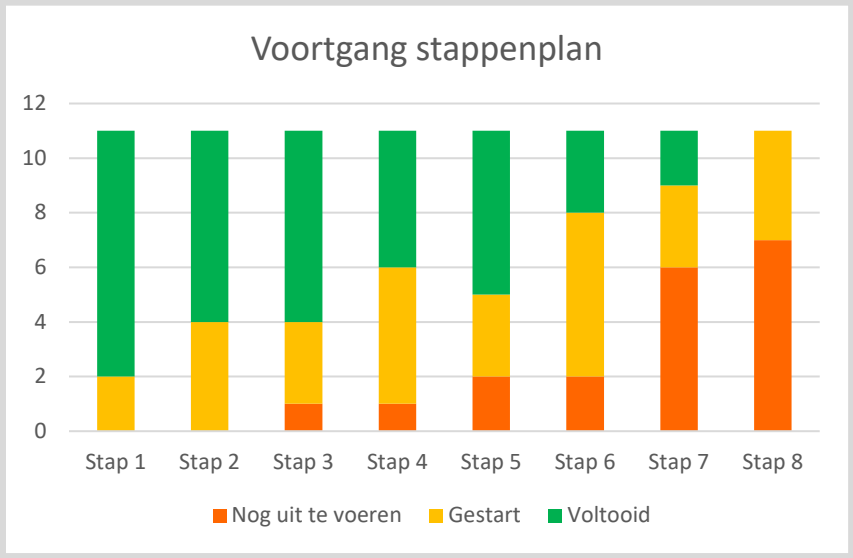
Stap 8: Uitvoering



RESULTATEN GEMEENTES



RESULTATEN ONTWIKKELAARS



Stap 1: Beleid | Stap 2: Kaders | Stap 3: Ontwerp | Stap 4: Businesscase | Stap 5: Contracten | Stap 6: Planologie | Stap 7: Vergunningen | Stap 8: Uitvoering