



> Retouradres: Postbus 93144, 2509 AC Den Haag

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Minister Mr. Drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 30435
2500 GK Den Haag

Datum 25 november 2024
Betreft Dankbrief Taskforce nieuwbouw woningcorporaties

Geachte mevrouw Keijzer,

Na een kleine vier jaar pionieren in de voorhoede van de volkshuisvesting stopt de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties [TNW]. We zijn trots op de resultaten die zijn behaald en zien dat veel zaken in die tijd ten goede zijn veranderd; Volkshuisvesting staat weer op de kaart, de urgentie van de woningbouwversnelling is nu voor iedereen kraakhelder en de gemeenschap van 'volkshuisvesters' groeit. Uw eigen Ministerie is daar misschien wel het beste voorbeeld van. Met deze brief willen we u en uw Ministerie danken voor de middelen, capaciteit, kennis en bovenal toewijding waardoor dit mogelijk was!

De Taskforce stopt, maar de woningbouwversnelling moet door. Voor alle overheden, corporaties en marktpartijen gezamenlijk is er serieus werk aan de winkel om tot een productie van 100.000 nieuwe woningen per jaar te komen. Welke lessen van de TNW kunnen we daarvoor gebruiken?

- 1. Doorbraken op projectniveau helpen zowel project, als praktijk en beleid verbeteren*

Alles wat je aandacht geeft groeit. Het volgen en ondersteunen van projecten leidt niet alleen tot doorbraken, maar levert ook aanknopingspunten op voor beter beleid of voor verbetering van de toepassing van dat beleid. Want die praktijk is weerbarstig gebleken.

De TNW is in 2021 gestart in het licht van de afspraak tussen het Rijk, Aedes en de Vereniging Nederlandse gemeenten om voor 1 juli 2025 150.000 huurwoningen te bouwen in ruil voor fiscale korting voor woningcorporaties middels de Regeling vermindering verhuurdersheffing. Deze woningen waren verspreid over duizenden concrete projectlocaties. Maar het bouwen ging – ondanks dat de locaties op een kaart stonden – verre van vanzelf of snel. Ten tijde van onze tweede voortgangsrapportage in 2022 lag maar 26 % van de woningen op koers om op tijd opgeleverd te worden. We ontdekten dat de gemiddelde bouwtijd van een woning 10 jaar is, en dat jaren versnelling

met name te behalen zijn in de vroege fasen. En met die inzichten zijn we aan de slag gegaan om vlot te trekken.

Het IPO voegde zich bij onze beweging, omdat ook provincies onderdeel uitmaken van de versnelling. We gaven onze vier 'eigenaren' suggesties mee die onder andere het laatste Kabinet Rutte heeft gebruikt voor het vormgeven van nieuwe wetgeving en beleid.

Datum

25 november 2024

We kijken nu terug op vier intensieve en leerzame jaren waarin we met een klein team met raad en daad meer dan 120 woningbouwprojecten met hoofdzakelijk betaalbare woningen hielpen doorbouwen. We werkten intensief samen met het Expertteam woningbouw van RVO om impasses te doorbreken en rode draden te ontrafelen. Op basis van deze interventies hebben we gesystematiseerde kennis opgebouwd over hoe projectdoorbraken te realiseren. De experts van RVO kunnen op deze manier nog efficiënter ondersteuning bieden bij het organiseren van projectdoorbraken. Deze werkwijze verdient het om verder bestendigd te worden in de werkwijze van de Landelijke versnellingsstafel woningbouw en de directies Woningbouwbeleid en Realisatie Woningbouw van het Ministerie van VRO. In elk geval kunnen corporaties en overheden terecht bij het loket van woningbouw@rvo.nl voor ondersteuning bij vertragende of stilvallende projecten.

2. De praktijk verdient ondersteuning

Volkshuisvesting vraagt om gecombineerde kennis van ruimtelijke ordening, bouwen, gebiedsontwikkeling, assetmanagement, participatie en om bestuurlijk lef en handigheid. We kwamen erachter dat veel kennis verloren is gegaan, maar ook dat er veel goede voorbeelden zijn van hoe het wèl kan. We onderzochten de succesfactoren van corporaties en gemeenten die erin geslaagd zijn veel betaalbaar te bouwen. De *best practices* deelden we in handreikingen zodat professionals bij corporaties en gemeenten er praktisch hun voordeel mee kunnen doen. Ook deelden we onze kennis en ervaringen door middel van workshops, presentaties en leerkringen.

Al onze kennisproducten zijn te vinden en te raadplegen op de website van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw>. Een goed voorbeeld is het *proces- en planningschema woningbouwprojecten*. Dit schema helpt zowel corporaties als gemeenten om meer realistische planningen voor woningbouwprojecten op te stellen, plannen concreet te maken en de planning van kritieke paden op elkaar af te stemmen zodat er geen tijd verloren gaat.

De volkshuisvesting is in wederopbouw en nieuwe vraagstukken blijven komen. Het verdient aanbeveling dat we die blijven helpen beantwoorden zodat we als totaal sneller bouwen.

3. Leren en verbeteren; Sociale grondprijzen

Helderheid helpt met versnellen, tegelijkertijd is voorzichtigheid geboden bij het introduceren van prikkels in het complexe systemen zoals grondeigendom en woningbouwprizen.

Onze laatste verdieping hebben we gericht op sociale grondprijzen, en wat er voor nodig is om de toepassing hiervan te stimuleren ten gunste van de bouw van betaalbare woningen. Grondspectatie, commerciële grondprijzen en betaalbare woningen gaan immers niet goed samen. En discussies over definities en prijzen kosten te veel tijd.

Na onze verdieping kunnen we enkele conclusies trekken, maar is ook een waarschuwing op zijn plaats. Er zijn veel factoren van invloed op sociale grondprijzen en we kunnen niet goed overzien wat het *overall* effect zou zijn van het definiëren en voorschrijven van een vaste sociale grondprijs op het totale systeem. Ook denken we dat een sociale grondprijs - hoewel de intentie vaak goed is – er juist aan kan bijdragen dat een project onuitvoerbaar wordt. We pleiten dan ook voor een transitiescenario waarbij de praktijk helderheid krijgt en de tijd om de verwachtingen aan te passen.

Datum

25 november 2024

Onze conclusies zijn op dit moment;

- Dat het nu ontbreekt aan een heldere definitie van wat een sociale grondprijs is.
- Dat er een grote bandbreedte bestaat in de prijs die corporaties betalen voor grond. En dat de grondcomponent bij *turnkey* afname woningen door corporaties niet inzichtelijk is terwijl deze transactie vaak voorkomt.
- Dat de grondprijs één van de factoren is waarmee geschoven kan worden om een project uit de rode cijfers te laten komen en dat een bepaalde mate van flexibiliteit dus noodzakelijk is.
- Dat niet alle gemeenten (werkend) beleid hebben ten aanzien van sociale grondprijzen. Of dat dat beleid alleen toeziet op gemeentelijk eigendom, terwijl het eigendom van locaties regelmatig niet in publieke handen is.
- Dat beleidsmatig vastgestelde prijzen hoger kunnen uitvallen dan een residueel berekende grondprijs. Daarmee kan de toepassing van een sociale grondprijs onbedoeld negatief uitwerken voor een project.

Als Taskforce pleiten we voor een eenduidige definitie van de term sociale grondprijs en om de bestemming van de grond in het omgevingsplan te hanteren voor de bepaling van de grondprijs voor nieuwbouw. Het is dus niet de aard van de verkoper of de aanschafwaarde die leidend is. Ook bevelen we aan om met praktijkexperts een handreiking te maken voor gemeenten en corporaties wat hen helpt om slim privaat en publiekrechtelijk instrumentarium [zoals het omgevingsplan, erfpacht en prestatieafspraken] in te zetten met het oog op betaalbaarheid in de bouw en de duurzame exploitatie van betaalbare woningen.

4. Woningcorporaties zijn van doorslaggevend belang voor het succes van de volkshuisvesting

Corporaties zijn toegelaten instellingen en hebben te maken met een bijzonder en complex stelsel van wetgeving en fiscaliteit wat onder invloed staat van beleidskeuzes. Die keuzes hebben dus een stevige impact op het vermogen van corporaties om te bouwen. En soms kunnen goed bedoelde ingrepen in het stelsel averechts werken. We zien langzaam een versnelling ontstaan in de realisatiecijfers van corporaties, maar het gaat nog niet snel genoeg. Woningbouwcorporaties staan aan de lat voor bijna 1/3^e van de bouwproductie die afgesproken is in de Woondeals en de eerste Nationale Prestatieafspraken, waaronder 50.000 middenhuurwoningen die lastig te financieren zijn. Wij zijn dan ook blij dat de Landelijke versnellingstafel woningbouw versterkt wordt met een aanjager met de focus op de ‘actor’ woningcorporaties. Zo gaat het werk voor de woningbouwversnelling door, wordt het netwerk benut en kan het goede gesprek blijven plaatsvinden.

5. *Het netwerk werkt!*

Datum

25 november 2024

Om te kunnen bouwen is intensieve samenwerking nodig tussen overheid en markt. Ingrepen en inzichten die met het netwerk zijn opgebouwd voorkomen beleidsmissers en kunnen op meer draagvlak rekenen. De TNW is een netwerkorganisatie waarbinnen vier leden in 'actieve dienst' namens corporatiesector, gemeenten, provincies en Rijk gelijkwaardig en op basis van deskundigheid en diplomatie samenwerken aan woningbouwversnelling onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. Deze leden kunnen hun collega's en netwerk gevraagd en ongevraagd 'op de schouder tikken' en in positie brengen waar dat nog niet vanzelf gaat. We leerden dat we door ieders perspectief serieus te nemen en partijen opnieuw samen om de tafel te zetten niet alleen projecten vlot konden trekken maar ook geoliede samenwerkingen voor de toekomst kunnen smeden.

Maar het succes van de TNW is niet alleen toe te rekenen aan de inbreng van 'bestuurders in actieve dienst'. Het is de combinatie met een werkgroep bestaande uit medewerkers van de bijbehorende organisaties onder voorzitterschap van de programmasecretaris die zeer productief is gebleken. Ook deze vorm van samenwerking verdient het om behouden te blijven.

Daarnaast had de TNW nooit projecten kunnen helpen vlottrekken zonder de inzet en steun van het Expertteam woningbouw en de daaraan verbonden adviseurs van RVO.

De leden van de TNW zijn van harte bereid om hun kennis, kunde en netwerk opnieuw beschikbaar te stellen in het kader van de Landelijke versnellingstafel woningbouw. En we zien ernaar uit om met u door te werken in deze nieuwe fase van de woningbouwversnelling.

Hoogachtend,

Anne Koning

Hein de Haan

Marja Appelman

Rob Haans

Staf Depla (voorzitter)