

Reality check Woningbouwprogramma 2022-2030

Een realistische nationale planlijst

Het Ministerie van BZK heeft alle provincies gevraagd in de periode van 1 juni tot 1 oktober 2022 een reality-check te doen op het provinciaal bod (zie hoofddocument Ministerie van BZK). Neprom en Woningmakers NL doen in deze memo een suggestie hoe zo'n check onder regie van de provincie door de gemeenten plaats kan vinden. Dit op basis van ervaringen van regio's en gemeenten die de afgelopen jaren met de Woningmakers systematiek werkten (regio's Alkmaar, West-Friesland en Drechtsteden, en de gemeenten Arnhem, Deventer en Altena).

Om structureel de woningbouwbehoefte te ondersteunen leert de ervaring dat een publiek-private monitor (zoals Domiporta van Woningmakers NL) en dialoog met de marktpartijen over de planlijsten behulpzaam is. Dit (lange termijn) proces wordt niet omschreven in deze handleiding.

Reality check 1: Publiek-private Dialoog

Omdat woningen bouwen een publiek-private aangelegenheid is (marktpartijen bouwen, de overheid keurt goed/af en faciliteert) moet om het realiteitsgehalte te toetsen het gesprek tussen gemeente en marktpartijen gevoerd worden. Om diepgang te bereiken wordt zo'n gesprek voorafgegaan door interviews met een aantal sleutelfiguren (typisch 10 – 15) van gemeente, ontwikkelaars, corporaties, nieuwbouwmakelaar. Hoe kijken zij aan tegen het realisme van de productiecijfers? Zijn er generieke aspecten in een gemeente die van invloed kunnen zijn op het tempo van de productie? Te denken valt aan langdurige ruimtelijke processen, aanwezigheid van belemmeringen als natuurwaarden of milieuhinderlijke industrie, maar ook verhoudingen tussen markt en overheid, samenwerking tussen corporaties en marktpartijen, zeer actieve bezwaarmakers, of een grote beleidsdichtheid (stapeling van beleid) binnen een gemeente kunnen een rol spelen.

Bij voorkeur worden interviews afgenomen door een onafhankelijke interviewer, waarbij niet wordt gestuurd maar door luisteren-samenvatten-doorvragen (LSD) de mening van de geïnterviewde wordt verkend over het realisme van de opgave. In een daaropvolgend rondetafelgesprek met de geïnterviewde sleutelfiguren worden de opvattingen over het realisme van de opgave gemeen gemaakt. Is er herkenning bij de problematiek rond het bouwen van de woningbouwambitie? Is de problematiek oplosbaar? En hebben gemeente en marktpartijen dan het vertrouwen dat tijdig de veronderstelde (aantallen) woningen gebouwd kunnen worden?

Reality check 2: Planlijst woningbouw

Woningen worden gebouwd als

1. het bevoegd gezag (meestal de gemeente) de bestemming wonen in een bestemmingsplan mogelijk maakt, en een omgevingsvergunning wordt verleend;
2. Een ontwikkelende en/of bouwende partij het bouwproces start en afrondt en de woningen oplevert.

Voor het realisme van woningbouwprojecten speelt dus dat randvoorwaarden van overheidszijde én van de zijde van de bouwende partij moeten zijn ingevuld. Regelgeving is zo ingericht dat woningbouwprojecten alleen dan tot uitvoering kunnen komen als aan alle publieke én private randvoorwaarden is voldaan. Onderstaand een (niet uitputtende) lijst met toetspunten:

Bevoegd gezag:

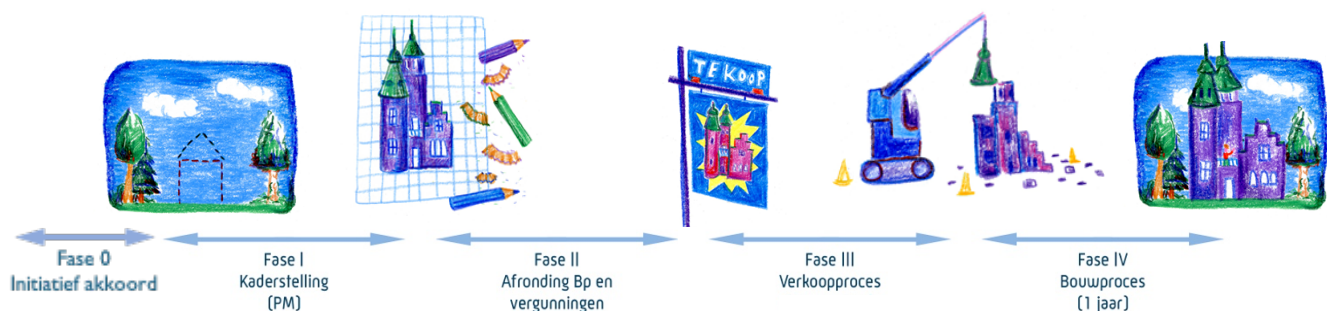
-  Overeenkomst gemeente – marktpartij; achtereenvolgens intentieovereenkomst (IO), anterieure overeenkomst (AO) of samenwerkingsovereenkomst (SOK);
-  Onherroepelijk bestemmingsplan. (Met indien van toepassing ingevulde uitwerkingsplicht of collegebesluit);
-  Onherroepelijke omgevingsvergunning en andere vergunningen;

Van de ontwikkelaar of corporatie:

- Schoongrondverklaring;
- Kavel beschikbaar vrij van gebruikers en bouwrijp;
- Onafhankelijkheid van andere projecten (toegangswegen, bruggen, fasering ten opzichte van andere (deel)projecten, ...);
- Positieve business case;
- Nuts aansluitingen (ook van de vertrekkende oude gebruiker, bijvoorbeeld een fabriek);
- ...

Tijd-opgelost programmeren

Planontwikkelingen doorlopen vaste stadia, waarvan de doorlooptijd gegeven de omvang en complexiteit ingeschat kan worden:



Als projecten langs de lat van deze stadia gehouden worden, dan ontstaat meer realisme in de doorlooptijd en de daarmee samenhangende planning. Grote plannen worden in meerdere jaren gebouwd, in die gevallen moet de productie opgesplitst worden in jaarschijven om te kunnen sturen op een vaste jaarproductie, zoals de minister stuurt op +100.000 woningen per jaar.

Realisme in de productiegetallen ontstaat als het gesprek met de markt wordt gevoerd. In de Woningmakers systematiek gebeurt dat in twee stappen, een eerste toets met de Programmamanager Wonen van de gemeente, en met een marktpartij met overzicht over de gehele gemeentelijke planvoorraad. Een tweede (verfijnende) toets is het bespreken van de hele planlijst in een overleg met alle actieve ontwikkelaars en corporaties (bouwberaad).

Ondanks alles blijven aspecten als de beschikbaarheid van voldoende professionele capaciteit bij de gemeente of de marktpartij, en de mogelijkheid van juridische averij lastig in te schatten. De realistische planning is dan een meest snelle productie, waar in voorkomende gevallen nog uitval te verwachten valt. Een opslag van +30% op de plannen boven op de target is hopelijk voldoende om die uitval te compenseren.

De planlijsten behoeven een analyse van de gemeenten, en een toets van de markt (projectontwikkelaars en corporaties).

Een toets vanuit een realistisch perspectief in twee stappen zoals hierboven beschreven geeft een eerste beeld over het realisme in de gemeentelijke planvoorraad.

Een opslag van +30% op het programma blijft noodzakelijk.

Hulp vanuit het Expertteam Woningbouw van het ministerie BZK

Alle gemeenten en provincies zijn momenteel zwaar belast in verband met de grote woningbouwopgave die nu speelt. Daarnaast is het verstandig deze gevoelige gesprekken door een onafhankelijke interviewer/gespreksleider te laten voeren. Dit komt de openheid ten goede.

Provincies en gemeenten kunnen voor benodigde expertise een beroep doen op het Expertteam Woningbouw van het Ministerie BZK (<https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw>), die jarenlange ervaring heeft rond de problematiek van het versnellen van woningbouw.

Aanbeveling: Verantwoordelijkheid nemen

Nu woningbouwprojecten voor de uitvoering afhankelijk zijn van acties van vele spelers ontstaat de vraag wie regie op het geheel kan nemen. Dat is iets anders dan eindverantwoordelijkheid voor de uitvoering, maar het is noodzakelijk dat één persoon binnen de organisatie nauwkeurig monitort hoe de productie vordert en hoe de projecten ervoor staan. Een gedetailleerde publiek-private monitor (bijvoorbeeld Domiporta van Woningmakers NL) is dan een must. Periodiek, enkele keren per jaar moet de thermometer erin, en als de uitkomsten van het gesprek over de stand van de plannen is dat de voorgenomen bouwproductie niet wordt gehaald, dan moet de eindverantwoordelijke regisseur stappen ondernemen om met alle betrokkenen (publiek en privaat) te overleggen over andere manieren om de doelstellingen wél te halen.

In de praktijk blijkt het helpend als één bestuurder in combinatie met één ambtenaar verantwoordelijk zijn om permanent vinger aan de pols van de woningbouwproductie te houden.

Voorbeeldplanning

	Publiek-private Dialoog	Planlijst woningbouw	Overleg gemeente-provincie
juni	Aanstellen onafhankelijke interviewer/gespreksleider Plannen interviews	Aanvullen gemeentelijke planlijst met toets punten (zie pp. 1-2)	
juli	Houden interviews Uitwerken verslagen en totaalbeeld.	1 ^e toets met programmamanager wonen en marktpartij	1 ^e terugkoppeling over het realisme van de opgave
augustus	(Reces)		
eind augustus	Ronde tafel gesprek gemeente-marktpartijen over de bevindingen uit de interviews		2 ^e terugkoppeling over het gevoel van de marktpartijen over de opgave
september		Gesprek gemeente-marktpartijen over de planlijst (bouwberaad)	3 ^e terugkoppeling over het draagvlak van de marktpartijen over de planningsopgave

2 juni 2022

Martin Bosch, Woningmakers NL

Jos Feijtel, bestuurlijk aanjager van het Expertteam Woningbouw

Margriet Schepman, senior beleidsmedewerker Neprom