



# Rapportage

## Jaarrapportage Expertteam Woningbouw 2021

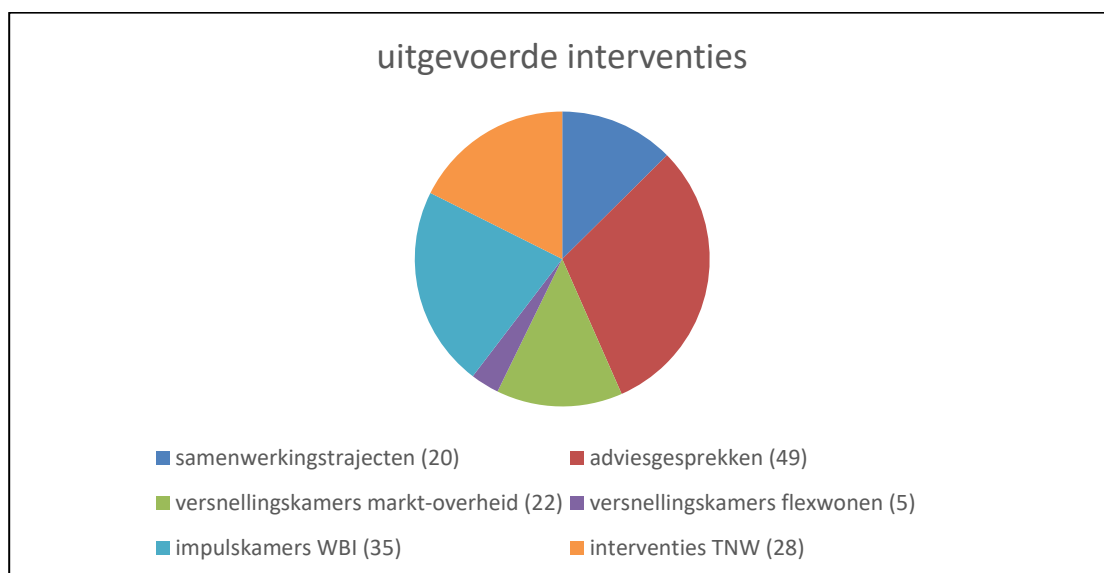
### Aanleiding

Het Expertteam Woningbouw (EWB) werkt in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan versnelling van de woningbouw in Nederland. Uitvoering van het EWB is belegd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Het EWB bestaat uit RVO-adviseurs en onafhankelijke experts. Deze experts zijn door de wol geleverde professionals die bijvoorbeeld verstand hebben van integrale gebiedsontwikkeling, transformatie, flexwonen en het versnellen van bouwprocessen. Het EWB heeft niet alleen een rol in de ondersteuning van medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen maar ook op het gebied van kennisdeling en beleidssignalering. Met deze jaarrapportage maken we de werkzaamheden van het EWB in 2021 inzichtelijk.

### Ondersteuning aan medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen

Het EWB ondersteunt medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen bij het realiseren van hun opgaven op het gebied van woningbouw. Dit doen we door onafhankelijk advies en praktische ondersteuning te bieden, altijd passend bij het vraagstuk en de lokale omstandigheden. Doordat wij verschillende interventies toepassen, faciliteert onze werkwijze een maatwerkoplossing voor ieder woningbouwvraagstuk.

De jaarrapportage laat zien dat het EWB in 2021 niet heeft stilgezeten: In 2021 heeft het EWB 49 intake- en adviesgesprekken gevoerd en liepen er 20 langdurige samenwerkingstrajecten met gemeenten. We ontwikkelden ook nieuwe vormen van ondersteuning zoals de versnellingskamers markt-overheid en de impuls kamers huisvesting statushouders, organiseerden impuls kamers ten behoeve van de derde tranche van de Woningbouwimpuls, en onze adviseurs en experts leverden een belangrijke bijdrage aan het werk van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties.



### Samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten

In een samenwerkingsovereenkomst committeert een gemeente zich om in een periode van ongeveer 6 maanden een concreet woningbouwproject te versnellen met ondersteuning van het EWB. Wij ondersteunen gemeenten bij zaken als de ontwikkeling van flexwonen locaties, de gebieds- of gebouwtransformaties (bijvoorbeeld ten behoeve van de huisvesting van aandachtsgroepen) en het versnellen van woningbouw en gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld door het organiseren van samenwerking tussen markt en overheid, inzicht te bieden in de optimalisatiemogelijkheden van een woningbouwlocatie of door middel van financiële en juridische adviezen, bijvoorbeeld op het gebied van grondbeleid, kostenverhaal of de onrendabele top. Met adviezen op het gebied van onder andere (financiële) haalbaarheid, ontwikkelstrategieën, exploitatiemodellen, planoptimalisatie, ruimtelijke procedures, omgevingsmanagement en regionale samenwerking, helpen we knelpunten op te lossen en de doorlooptijd van projecten te verkorten. In 2021 liepen er 20 samenwerkingstrajecten in verschillende gemeenten.

### Samenwerking met provincies

Het EWB zet in op nauwe samenwerking met provincies, met als doel het gezamenlijk zo optimaal mogelijk ondersteunen van gemeenten bij hun woningbouwopgave. Met de provincie Zeeland is al eerder een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In 2021 zijn daarnaast afspraken over structurele samenwerking gemaakt met de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland. Ook zoeken we afstemming en samenwerking met de decentrale expertteams die sommige provincies hebben ingesteld.

### Flexwonen

Gemeenten, provincies en BZK weten het EWB goed te vinden met vraagstukken op het gebied van flexwonen. In 2021 voerden we 16 adviesgesprekken op het gebied van flexwonen. Daarnaast organiseert het EWB versnellingskamers flexwonen, bedoeld om de planvorming te versnellen en de benodigde samenwerking tussen betrokken partijen een vliegende start te geven. In 2021 zijn er 5 versnellingskamers flexwonen georganiseerd. Om onze inzet op flexwonen te intensiveren zijn we in 2021 een samenwerking aangegaan met het Kadaster. In een gezamenlijk format bieden we gemeenten de mogelijkheid een locatiescan door Kadaster uit te laten voeren om inzicht te bieden in mogelijke locaties en vastgoed voor flexwonen. De locatiescan wordt door het EWB opgevolgd met een versnellingskamer flexwonen, waarvoor de longlist met mogelijke locaties belangrijke input is. We starten een pilot in de regio Haaglanden waarbij alle gemeenten binnen deze regio aan de slag gaan met zowel de locatiescan als een versnellingskamer flexwonen.

### Versnellingskamers markt-overheid

In 2021 zijn 22 bijeenkomsten georganiseerd waarin marktpartijen en gemeenten de gelegenheid kregen om een woningbouwproject met daarbij een aantal concrete vragen en uitdagingen voor te leggen aan twee experts van het Expertteam Woningbouw. Zij adviseren onder andere over mogelijkheden in wet- en regelgeving (bijvoorbeeld om procedures te versnellen), het oplossen van knelpunten in de samenwerking en vernieuwende samenwerkingsvormen, en helpen partijen inzicht te krijgen in elkaars belangen om elkaar zo beter te begrijpen en te bouwen aan wederzijds vertrouwen. Doel van deze versnellingskamers is het vooruit helpen van gestagneerde woningbouwprojecten en het versterken van de samenwerking tussen marktpartijen en overheid om zo de woningbouwopgave in Nederland te versnellen. RVO heeft deze bijeenkomsten georganiseerd, geprogrammeerd en trad op als voorzitter. De versnellingskamers markt-overheid zijn achteraf geëvalueerd. Het gemiddelde waarderingscijfer van deelnemende partijen was een 7,1. In 2022 wordt een drietal webcasts gepubliceerd met de geleerde lessen en volgt een nieuwe reeks versnellingskamers markt-overheid.

### Impulskamers Woningbouwimpuls

Vóór elke openstelling van de Woningbouwimpuls (WBI) organiseert RVO impulskamers. Doel van deze impulskamers is hulp bieden aan gemeenten bij het doen van een aanvraag voor de WBI. Tijdens de impulskamers kunnen gemeenten met experts van het EWB sparren over hun woningbouwproject en hun aanvraag. Experts beantwoorden vragen over hoe de voorwaarden van de WBI geïnterpreteerd moeten worden en kunnen worden uitgewerkt in de aanvraag, en welke aandachtspunten van belang zijn bij het

invullen van de financiële onderbouwing. Ze adviseren bijvoorbeeld over de uitgangspunten die gehanteerd moeten worden bij de grondexploitatie onderliggend aan de aanvraag. Voorbeelden zijn vraagstukken rond de waardering van gronden, of en in hoeverre investeringen kunnen worden opgevoerd en hoe het financiële effect van meer betaalbare woningen in een aanvraag kan worden verwerkt. Er zijn 35 impuls kamers WBI georganiseerd in 2021. De impuls kamers WBI zijn achteraf geëvalueerd. Het gemiddelde waarderingscijfer van deelnemende gemeenten was een 8,5.

#### Impuls kamers huisvesting statushouders

Lijkend op de impuls kamers WBI zijn er 10 impuls kamers georganiseerd voor gemeenten die een aanvraag wilden indienen voor de subsidie huisvesting statushouders van BZK. Ook bij deze impuls kamers was het belangrijkste doel het helpen van gemeenten bij het doen van een subsidieaanvraag. Experts hielpen gemeenten bijvoorbeeld hun plannen te optimaliseren en bij de financiële onderbouwing.

#### Pilottraject 'Vergunning in één dag'

Binnen deze pilot levert het EWB expertise en zijn we projectleider voor de versnelling van bouwprocessen door middel van nieuwe samenwerkingsvormen en industriële bouw. We werken samen met vier Noord-Hollandse gemeenten en drie woningcorporaties aan plannen om door middel van een gezamenlijke aanpak het voortraject en vergunningstraject voor industriële woningbouw significant te versnellen. Hiertoe adviseren we gemeenten en woningcorporaties niet alleen, maar organiseren we ook werkgroepen, stuurgroepbijeenkomsten etc.

#### Uitbreiding EWB met thema klimaatadaptatie

Eind 2021 zijn een aantal experts met kennis en ervaring op het gebied van klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving toegevoegd aan het EWB. Gemeenten die klimaatadaptief willen bouwen maar niet goed weten hoe, kunnen nu ook hulp van het EWB inschakelen. De vraag moet betrekking hebben op een woningbouwproject of -locatie. Zo ondersteunen wij enerzijds de klimaatadaptie-opgave en versnellen we anderzijds versnellen de woningbouw. De eerste adviesgesprekken starten in 2022.

#### Inzet EWB t.b.v. de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) ondersteunt gemeenten en woningcorporaties bij de bouw van 150.000 sociale woningen en 10.000 tijdelijke woningen. De Taskforce helpt knelpunten te doorbreken die het bouwen van deze woningen in de weg staan en maakt daarbij o.a. gebruik van het EWB. Zo heeft de Taskforce met inzet van het EWB in 2021 voor 28 woningbouwprojecten die mogelijk vertragen, knelpunten onderzocht en advies gegeven. Ook heeft een aantal experts van het EWB zich gebogen over een verdiepingsopdracht van de TNW. Doel van de opdracht was in kaart brengen welke zaken vertraging en uitval van nieuwbouwprojecten in de hand werken. De bevindingen en adviezen van het EWB zijn samengevat in een notitie, gepresenteerd aan de TNW en vervolgens overgenomen in de [najaarsrapportage](#) van de TNW aan de Minister en de Tweede Kamer.

### **Communicatie en kennisdeling**

<b>Communicatie</b>
Praktijkverhaal gemeente Eindhoven: <a href="#">"Versnellen van de woningbouwopgave zonder kwaliteitsverlies"   RVO.nl   Rijksdienst</a>
Praktijkverhaal gemeente Eindhoven op website <a href="#">Binnenlands Bestuur</a>
Praktijkverhaal gemeente Terneuzen: <a href="#">"Het Expertteam Woningbouw helpt ons plannen grootschalig aan te pakken" (rvo.nl)</a>
<a href="#">Praktijkverhaal flexwonen</a> op duurzaam gebouwd
Om gemeenten beter te informeren over onze werkwijze publiceerden we in 2021 voor het eerst een <a href="#">menukaart</a> met daarop een overzicht van de werkzaamheden en werkwijze van het Expertteam Woningbouw
<a href="#">Jaarrapportage</a> Expertteam Woningbouw 2020

## Kennisdeling

[Inspiratiegids stikstof](#) 'Het kan Wel! De wegen uit het stikstofdoolhof voor woningbouwprojecten'.

Webinar woningbouw in spoorzones i.s.m. Platform31. [Stedelijke transformatie - Woningbouw in spoorzones: combinatie van verdichting en mobiliteit](#)

Webinar stikstof en woningbouw i.s.m. Platform31 [Stedelijke transformatie - Hoe kun je omgaan met stikstof bij woningbouw?](#)

Themasessie adaptief programmeren op de programmabijeenkomst stedelijke transformatie van Platform 31

Webinar 'Flexwonen, interessant... maar waar dan?' i.s.m. Platform31 als onderdeel van de praktijkreeks flexwonen [Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Praktijkreeks Flexwonen](#)

Meerdere bijeenkomsten i.h.k.v. de pilot Vergunning in één dag, waaronder presentatie aan een gemeenteraad, een werkbezoek voor deelnemers en versnellers elders en een presentatie over de pilot aan de regio Arnhem-Nijmegen

Organisatie van bijeenkomst inzet flexpools voor provincies: waarbij provincies kennis met elkaar hebben gedeeld over de opzet van hun 'flexpool'

Bijeenkomst Stikstof voor provincie Gelderland

Het EWB werkte in 2021 samen met BZK aan een handreiking grondbeleid voor gemeenten die in 2022 is gepubliceerd

In opdracht van BZK hebben experts van het EWB in 2021 een deskstudie gedaan over de kansen van transformatie van kantoor- en winkelpanden t.b.v. het Nationaal Transformatieplan.