



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Expertteam Woningbouw

Jaarrapportage 2022

>> *Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen*

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Resultaten 2022	4
Ondersteuningstrajecten en adviesgesprekken	5
Inzet op flexwonen en (vastgoed)transformatie	6
Inzet op duurzaam en innovatief bouwen	7
Woningbouwimpuls (WBI)	8
Inzet Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties	9
Kennisdeling	10

Inleiding

Het Expertteam Woningbouw werkt aan versnelling van de woningbouw in Nederland. Dit doen wij in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Uitvoering van het Expertteam Woningbouw is belegd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Ons team bestaat uit RVO-adviseurs van Team Stedelijke Ontwikkeling en Leefbaarheid en onafhankelijke experts. Deze experts zijn door de wol geverfde professionals die bijvoorbeeld verstand hebben van integrale gebiedsontwikkeling, (vastgoed)transformatie, flexwonen en het versnellen van processen en procedures. Wij hebben niet alleen een rol in de ondersteuning van medeoverheden en woningcorporaties, maar ook op het gebied van kennisdeling en beleidssignalering. In deze jaarrapportage vindt u een overzicht van onze werkzaamheden in 2022.

Het Expertteam Woningbouw beschikt over meer dan 50 experts met uiteenlopende kennis en (praktijk)ervaring. Op deze pagina stellen wij u graag voor aan een aantal van onze experts:



Frits Dinkla



Irma van Leeuwen



Jeroen Hatenoer



Jurgen Arts



Leontine de Koning



Peter Overwater



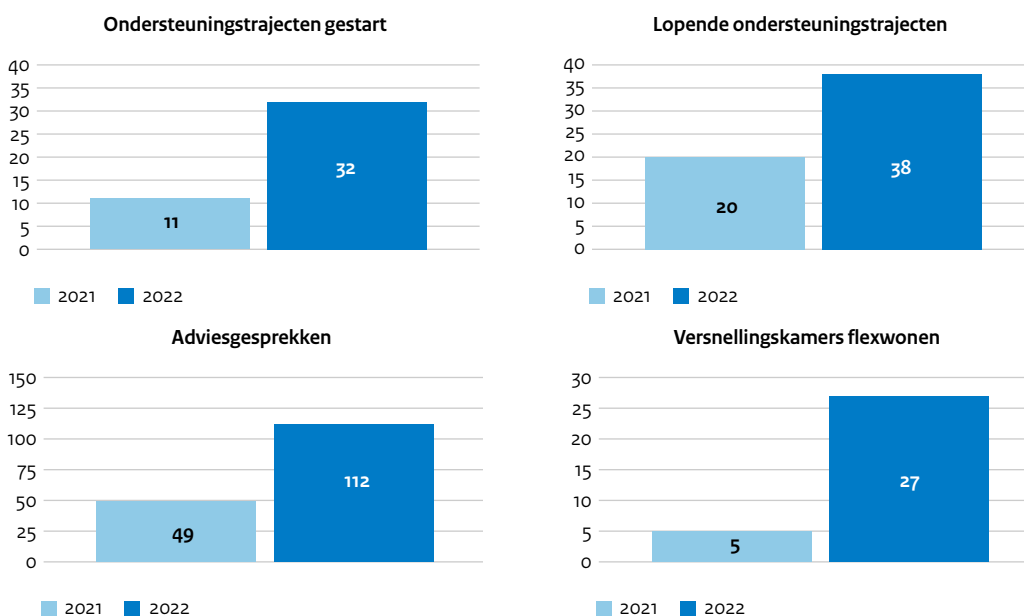
Peter Ruigrok



Wim Reedijk

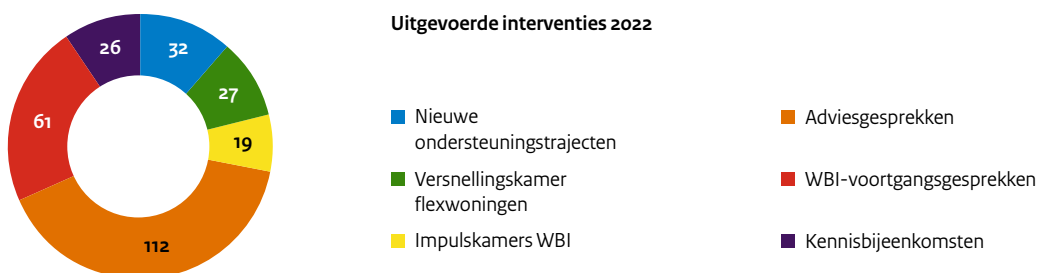
Resultaten 2022

De jaarrapportage laat zien dat we in 2022 een sterk stijgende lijn ten opzichte van voorgaande jaren hebben ingezet.



Gemeenten, provincies en woningcorporaties lijken ons dus steeds beter te vinden met hun vragen op het gebied van woningbouw en gebiedsontwikkeling. Verder leverden we ook dit jaar weer een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van de Woningbouwimpuls en aan het werk van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties.

We ontwikkelden in 2022 ook nieuwe vormen van ondersteuning om maximaal aan te sluiten bij de beleidsinzet van het ministerie van BZK. Zo trekken RVO en BZK sinds dit jaar samen op in het projectbeheer van de Woningbouwimpuls. Daarnaast maken we sinds mei onderdeel uit van de hybride ondersteuningsstructuur van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. In het kader van die Taskforce bieden we ondersteuning aan gemeenten met kansrijke transformatie- en flexwoonprojecten. Daarnaast werken we aan de uitwerking van een fysieke herplaatsingsgarantie voor flexwoningen.





Ondersteuningstrajecten en adviesgesprekken

Het Expertteam Woningbouw ondersteunt gemeenten, provincies en woningcorporaties 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. Wij bieden verschillende interventies, waarmee we een maatwerkoplossing proberen te bieden voor ieder woningbouwvraagstuk. Soms is een gemeente, provincie of woningcorporatie geholpen met kortdurende inzet van experts, bijvoorbeeld in de vorm van een adviesgesprek. Voor complexere vraagstukken bieden we ondersteuningstrajecten. Dan committeert een gemeente zich om in een periode van ongeveer 6 maanden een concreet woningbouwproject te versnellen met onze ondersteuning. Wij bieden ondersteuning bij zaken als de ontwikkeling van flexwonen locaties, het organiseren van samenwerking met woningcorporaties of marktpartijen, het versnellen van processen en procedures en het komen tot oplossingen voor financiële, juridische en andersoortige knelpunten (waaronder stikstofproblematiek).

In Hardenberg versnelt de gemeente woningbouw. Wethouder Martijn Breukelman:

“Het expertteam begeleidde ons naar een actieve aanpak. We zijn er nog niet, maar de omslag is gemaakt. Heel waardevol.”

Praktijkverhaal [“Bouwen in Hardenberg: Expertteam Woningbouw helpt versnellen”](#) (rvo.nl)

Praktijkverhaal [“Dankzij de expertteams Woningbouw en Weer Thuis snel mensen met de juiste kennis aan tafel.”](#) (rvo.nl)



Inzet op flexwonen en (vastgoed)transformatie

Gemeenten, provincies en woningcorporaties weten het Expertteam Woningbouw goed te vinden met vraagstukken op het gebied van flexwonen en (vastgoed)transformatie. We organiseren onder andere versnellingskamers flexwonen met de bedoeling de planvorming te versnellen en de benodigde samenwerking tussen betrokken partijen een vliegende start te geven.

In 2022 liepen in de regio Haaglanden en in de provincie Overijssel 2 pilots in samenwerking met Kadaster. Kadaster voerde voor alle gemeenten in deze regio en provincie een locatiescan uit. Hiermee boden zij inzicht in mogelijke locaties en vastgoed voor flexwonen. Wij volgden de locatiescans op met versnellingskamers flexwonen. In vervolg op deze pilot startten we met een aantal gemeenten een ondersteuningstraject om tot de ontwikkeling van concrete locaties te komen.

Sinds mei 2022 zijn we onderdeel van de hybride ondersteuningsstructuur van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. Deze bestaat uit een uitvoeringsorganisatie met extern ingehuurde deskundigen en het Expertteam Woningbouw. De Taskforce is door het ministerie van BZK ingesteld om overheden en andere woningmarktpartijen actief te ondersteunen bij de versnelde realisatie van flex- en transformatiewoningen voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden, statushouders en andere (aandachts) groepen. In dit kader bieden we ondersteuning aan gemeenten en woningcorporaties met kansrijke transformatie- en flexwoonprojecten en werken we aan de uitwerking van een fysieke herplaatsingsgarantie voor flexwoningen. De financiële en fysieke herplaatsingsgaranties zijn bedoeld om de bouw van flexwoningen te ondersteunen. De garanties helpen de financiële risico's te beperken, waardoor woningcorporaties of andere exploitanten kunnen blijven investeren in flexwoningen.

In Leiden bouwde de gemeente kantoorpanden in korte tijd om naar woningen. Dit proces is versneld om Oekraïners woonruimte te bieden. Expert Peter de Groot:

“Normaal heb je 2 jaar nodig voor een proces als dit. Nu is het ons in 3 maanden gelukt. Je gaat compleet in tegen de gevestigde orde, in de manier waarop je handelt. We waren al aan het bouwen terwijl we nog niet eens tekeningen hadden.”

In Leiden kan het: in korte tijd kantoorpanden ombouwen naar woningen (rvo.nl)

Praktijkverhaal [De Bevelanden gooit traditionele denkwijzen overboord met flexwoningen](#) (rvo.nl)



Inzet op duurzaam en innovatief bouwen

Industrieel en circulair bouwen maakt het mogelijk om sneller, kwalitatief beter en duurzamer te bouwen. We breidden het Expertteam Woningbouw eerder al uit met een aantal experts met kennis en ervaring op het gebied van klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving.

Nu zetten we in op bredere ondersteuning van gemeenten die duurzaam en innovatief willen bouwen. We werken onder andere samen met de City Deal circulair en conceptueel bouwen om partijen die deelnemen aan deze City Deal praktische ondersteuning bij concrete woningbouwprojecten te bieden.



Woningbouwimpuls (WBI)

Impulskamers WBI

Vóór iedere openstelling van de WBI organiseert RVO impulskamers. De impulskamers bieden gemeenten hulp bij het voorbereiden van een kwalitatief goede aanvraag voor de WBI. Tijdens de impulskamers krijgen gemeenten de gelegenheid met experts van het Expertteam Woningbouw te sparren over hun woningbouwproject en hun aanvraag. Experts beantwoorden bijvoorbeeld 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. Aan bod komen vraagstukken rond de waardering van gronden, of en in hoeverre gemeenten investeringen kunnen opvoeren en hoe het financiële effect van meer betaalbare woningen in een aanvraag kan worden verwerkt.

Projectbeheer WBI

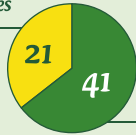
BZK en RVO trekken samen op in het projectbeheer van de WBI. We monitoren de voortgang van projecten niet alleen met de Sisa-verantwoording, maar ook met een enquête en jaarlijkse voortgangsgesprekken. Met deze gesprekken werken we aan relatiebeheer en halen we informatie op voor verantwoording en het bewaken van de kaders van de WBI. Het gaat dan vooral om de voortgang van projecten en realisatie van het betaalbaar woningbouwprogramma. Daar waar gemeenten in de uitvoering van WBI-projecten tegen knelpunten aanlopen, bieden we hen ondersteuning.

TNW interventies

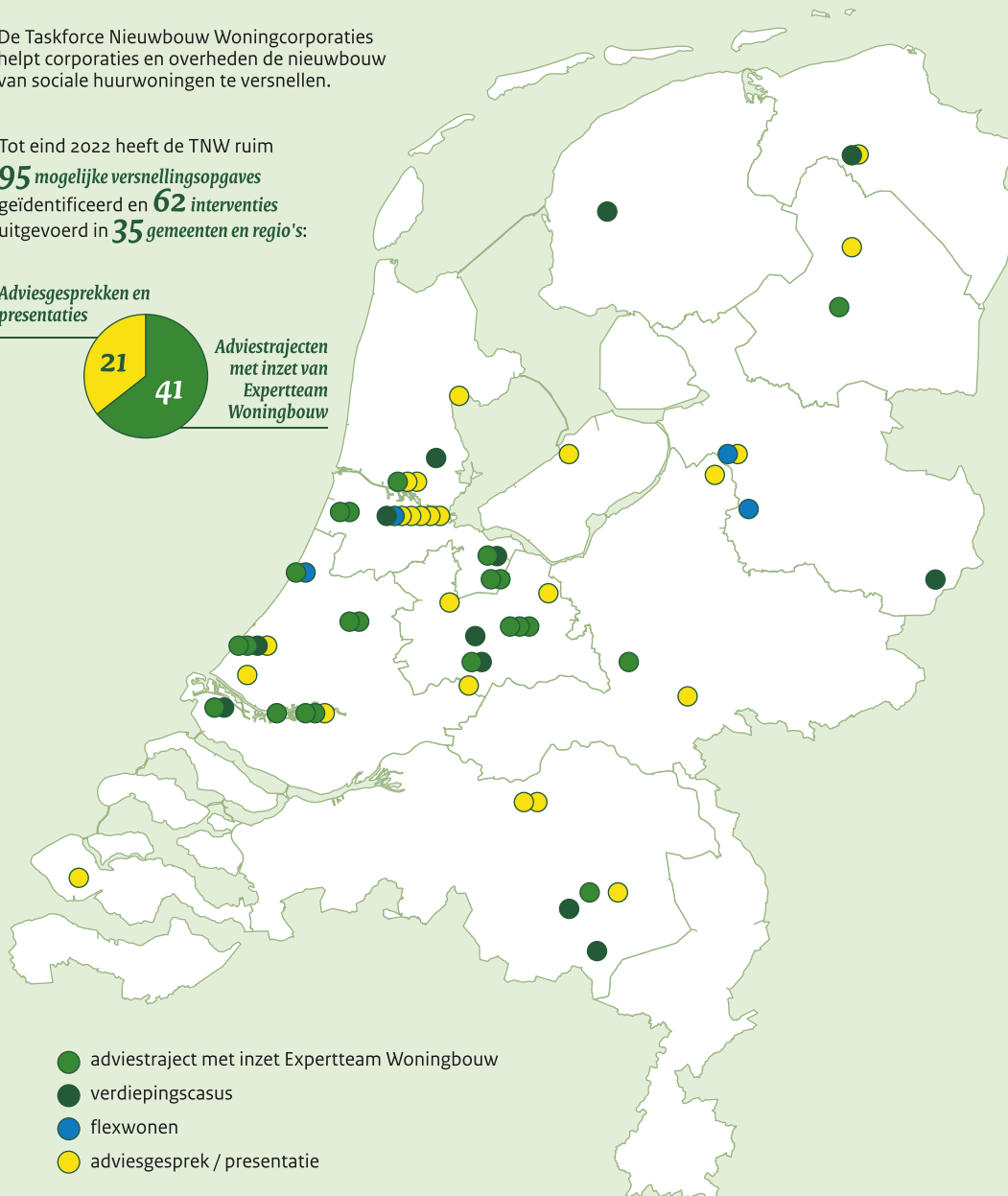
De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties helpt corporaties en overheden de nieuwbouw van sociale huurwoningen te versnellen.

Tot eind 2022 heeft de TNW ruim **95** mogelijke versnellingsopgaves geïdentificeerd en **62** interventies uitgevoerd in **35** gemeenten en regio's:

Adviesgesprekken en presentaties



Adviestrajecten met inzet van Expertteam Woningbouw



- adviestraject met inzet Expertteam Woningbouw
- verdiepingcasus
- flexwonen
- adviesgesprek / presentatie

Inzet Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) ondersteunt gemeenten en woningcorporaties bij de bouw van voldoende corporatiewoningen, waaronder flexwoningen. De ervaring leert namelijk dat het bouwen van dit type woningen relatief lastig is. De Taskforce helpt knelpunten doorbreken die de bouw van deze woningen vertragen en maakt daarbij onder andere gebruik van het Expertteam Woningbouw. Zo onderzocht de Taskforce met inzet van ons team tot nu toe al voor 41 woningbouwprojecten de knelpunten en adviseerde daarover. Onze bevindingen en adviezen vatten wij samen in een notitie die we presenterden aan de Taskforce. De Taskforce nam de notitie over in hun [najaarsrapportage](#) aan de minister en Tweede Kamer.

Kennisdeling

Het Expertteam Woningbouw zet sterk in op kennisdeling. Dit doen wij bijvoorbeeld met (online) kennissessies en de publicatie van kennisproducten. In 2022 leverden we een inhoudelijke bijdrage aan meer dan 25 kennisbijeenkomsten. Daarvoor werken we vaak samen met (kennis)partners als Platform31, Binnenlands Bestuur, de Bouwcampus en provincies

 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Handreiking
Vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief en Internationaal ondernemen

Handreiking
'[vertraging voorkomen met grondbeleid](#)'

 Rijksdienst voor Ondernemend Nederland



Laaghangend fruit: Gebouwtransformatie

Moelijker te plukken fruit: Gebiedsaanpak

Nog te rijpen fruit: Inzichten op toekomstige ontwikkelingen

Verzopte fruit: Wonen boven winkels, verhoogde leegstand

Extra fruit: Verdichting bij gebiedsaanpak

**Transformatie in cijfers:
heden, verleden en perspectief**

Van onderbenut vastgoed naar leefbare binnensteden, bijzondere woningen en gezonde vastgoedmarkten

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Expertteam Vastgoedtransformatie

>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief en Internationaal ondernemen

Publicatie onderzoek
'[transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief](#)'