



CORPORATIES IN DE OPLOSSINGSSTAND

Staf Depla 6 juni 2024

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



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

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



INSTELLING TASKFORCE NIEUWBOUW WONINGCORPORATIES

- Aanleiding:

**Woningcorporaties starten binnen twee jaar met bouw
150.000 sociale huurwoningen**

Nieuwsbericht | 14-09-2020 | 19:20

- Gewenste toename in 2020 hing samen met aangevraagde heffingskortingen voor nieuwbouw (RVV):
- Instelling Taskforce nieuwbouw woningcorporaties op 1 januari 2021 om bijdrage te leveren aan de versnelling van de nieuwbouw van woningcorporaties

WERKZAAMHEDEN TASKFORCE

Wat doet de Taskforce?

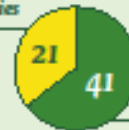
- Aanjagen en monitoren nieuwbouw sociale huurwoningen, en middenhuur
- Projecten met raad en daad bijstaan (deskundigheid en diplomatie)
- Hoor- en wederhoor
- Ophalen en onderzoeken systeemvragen
- Delen van kennis en aanbevelingen

TNW interventies

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

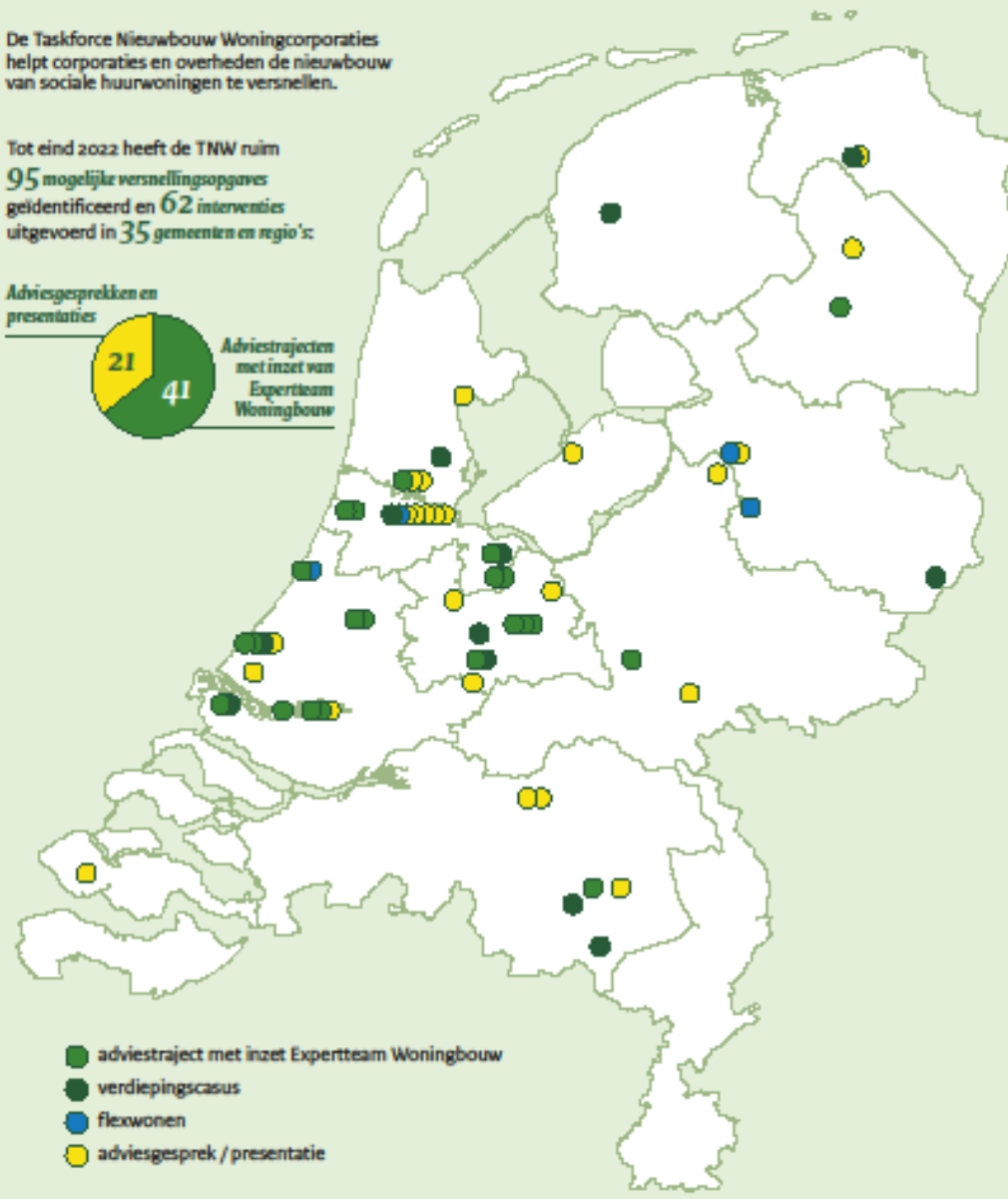
Tot eind 2022 heeft de TNW ruim 95 mogelijke versnellingsopgaves geïdentificeerd en 62 interventies uitgevoerd in 35 gemeenten en regio's:

Adviesgesprekken en presentaties



Adviestrajecten met inzet van Expertteam Woningbouw

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



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



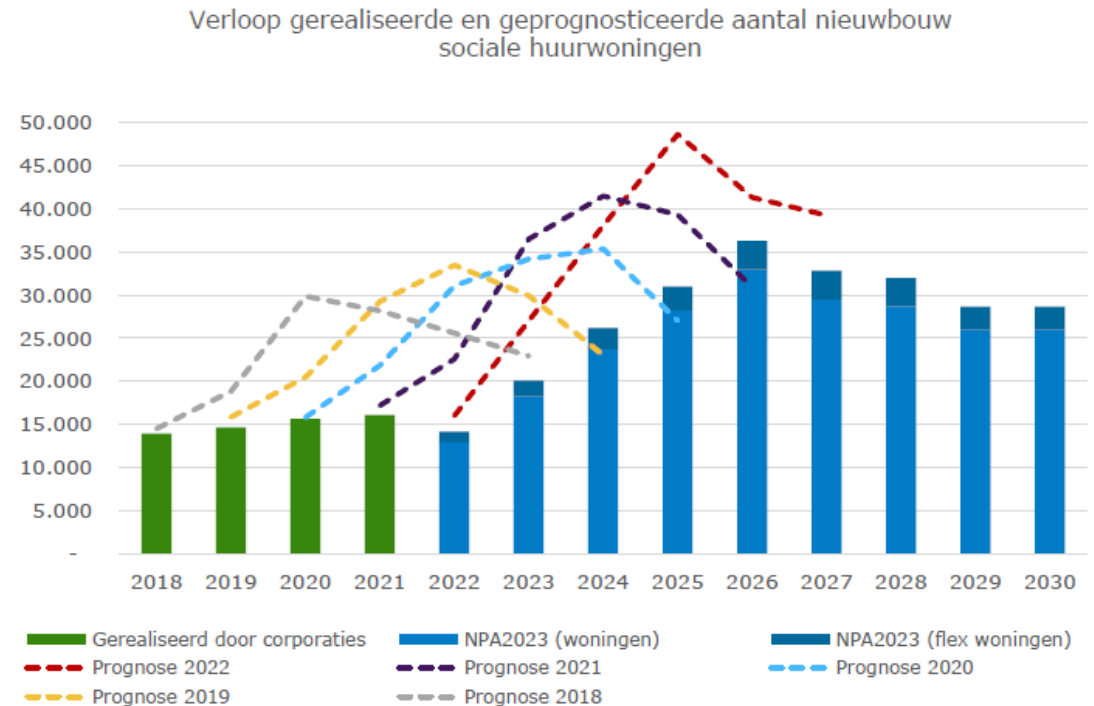
NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN JUNI 2022

– Beschikbaarheid

- Periode 2022 t/m 2030: 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen (niet-DAEB)
- **Netto groei sociale woningvoorraad corporatiesector 100.000**
- Een deel van de nieuwbouw via flexwoningen
- **Gemeenten dienen te zorgen voor voldoende steun en locaties**

DISCREPRANTIE TUSSEN REALISATIES, OPGAVEN EN AMBITIES

- De opgave vereist een forse groei van de omvang van de nieuwbouw (DAEB)
- De ambitie op basis van dPi2022 is er wel.
- De realisatiegraad blijft structureel achter bij de ambitie.
- Verhoging van de realisatiegraad is nodig.



WELKE VRAGEN KAN JE AAN JE BESTUURDER STELLEN OM INZICHT TE KRIJGEN ?

Verleden

- Wat is de realisatiegraad van de woningcorporatie? Nieuwbouw/verbeteruitgaven

Indien te laag:

- Is er een analyse gemaakt van de oorzaken van de te lage realisatiegraad?
- Welke lessen zijn getrokken om de realisatiegraad te verbeteren?

Toekomst

- Sluit de ambitie, resp. de plannen in de dPi aan bij NPA en Woondeal? Zo nee, waarom niet?
- Welke risico's en belemmeringen zijn in kaart gebracht waardoor de plannen mogelijk niet tijdig gerealiseerd kunnen worden?
- Welke mitigerende maatregelen zijn getroffen om de risico's en belemmeringen te beperken?
- In welke mate is er commitment van de andere partijen in de keten?
- Vraag door: netcongestie, Didam arrest, stikstof etc zijn regelmatig smoessen



Corporaties in de 'oplossingsstand'

Welke routes leiden naar succes?



DE SUCCESVOLLE WONINGCORPORATIES, NAAR OMVANG, 2017 - 2021

Grootteklasse	Corporatie	Voorraad 2021	Aantal huur	Aantal koop	Aantal sloop	Jaarpercentage
L	Trudo	5.285	1.301	29	449	5,0
XL	Nijestee	13.053	1.570	0	507	2,4
L	Idealis	5.467	615	0	0	2,2
M	Ws Nijkerk	3.691	400	0	23	2,2
XL	Arcade mensen en wonen	9.193	879	39	16	2,0
L	Bazalt Wonen	6.540	311	288	55	1,8
L	SSHN	6.241	546	0	56	1,7
M	Lekstede wonen	3.912	338	0	0	1,7
XL	Centrada	9.612	790	0	18	1,6
XXL	De Alliantie	56.886	4.288	308	957	1,6
XL	Ws 'thuis	10.761	858	0	252	1,6
L	De Woonschakel	6.023	478	0	125	1,6
XL	Beveland Wonen	10.738	745	107	623	1,6
XXL	De Key	29.928	2.348	0	1.250	1,6
M	Het Grootslag	2.911	225	0	0	1,5

SUCCESSFACTOREN (1)

– Financiën geen beperkende factor

➤ De succesvolle woningcorporaties hebben de financiële mogelijkheden. maar is de financiële positie niet bovengemiddeld.

➤ Verhuurderheffing geen belemmering

➤ Gebruik gemaakt van de lage rente

	2021	2020	2019	2018	Gemiddelde
	LTV	LTV	LTV	LTV	LTV
Mediaan	34%	36%	39%	37%	36%
Mediaan corporatiesector	36%	40%	42%	41%	40%

	2021	2020	2019	2018	2017	
	DAEB	DAEB	DAEB	DAEB	DAEB	Gemiddelde
	ICR	ICR	ICR	ICR	ICR	ICR
Mediaan	2,22	2,38	2,11	2,29	2,06	2,21
Mediaan corporatiesector	2,23	2,23	2,08	2,01	2,30	2,17

SUCCESSFACTOREN (2)

– Robuuste interne organisatie

- Concrete doelen
- Heldere strategie
- Vaste relaties met leveranciers en bureau
- Duidelijke (financiële) kaders

“Wij vragen onszelf af: mogen we het, willen we het en kunnen we het? Zo zijn we altijd duidelijk naar de markt en de gemeente.”

Jan van Barneveld, directeur van Alliantie Ontwikkeling BV

“Arcade is een atypische corporatie: compact, flexibel en wendbaar. Dit zou te kopiëren moeten zijn, maar cultuurveranderingen kosten ook tijd.”

Wilfried Stribos, directeur-bestuurder Arcade Wonen Westland

SUCCESFACTOREN (3)

– Locaties om te bouwen

- Locaties soms via gemeente
 - Grondposities
 - Bestemmingsplan/anterieure overeenkomst
- Eigen grondposities
- Goede relatie met projectontwikkelaars
- Eigen netwerk van groot belang

“Nijestee zit bij alle grote gebiedsontwikkelingen aan tafel. De relatie met de gemeente is goed, omdat we daar veel in investeren. Ook hebben we een goede relatie met andere corporaties.”

Esseline Schieven, directeur-bestuurder Nijestee

SUCCESSFACTOREN (4)

– Stimulerende relatie met gemeente

- Gedeelde visie op de toekomst
- Te hulp schieten bij capaciteitsgebrek van de gemeente
- Geïntegreerd projectteam
- Goede ingangen op alle niveaus
- Durven escaleren

“Het delen van de visie en het stellen van duidelijke doelen samen met de gemeente en huurders, is de basis voor het realiseren van concrete projecten.”

Luc Severijnen, directeur-bestuurder ‘thuis

“Gemeenten die hun doelen scherp hebben en die bereid zijn om mee te werken, zijn belangrijk voor het realiseren van bouwplannen. Dit is een gemotiveerde, welwillende houding. Zij zitten in de oplossingsstand.”

Staf Depla, voorzitter Taskforce Woningbouw Corporaties

SUCCESFACTOREN (5)

– Goede afdeling projectontwikkeling

- Zelfstandige afdeling
- Professionele en vakkundige bemensing
- Duidelijke ambities zijn een succesfactor op de arbeidsmarkt

“We laten marktpartijen binnen drie weken weten of we wel of niet met ze in zee gaan. Snel en stabiel. De gehele besluitvorming zelf is binnen drie maanden gereed. Zo weet de markt waar ze aan toe is. Dat schept vertrouwen.”

Eelco Siersema, Directeur Vastgoed van Lieven de Key

“We hebben de juiste organisatiecultuur en zorgen dat het juiste DNA in ons team gewaarborgd blijft.”

Jos Goijaerts, directeur-bestuurder van Trudo Eindhoven

BLIK OP DE TOEKOMST

- Eigen projectontwikkeling of turn key afnemen?
 - Opzetten eigen goedlopende projectafdeling kost jaren...
 - Niet altijd passend bij omvang woningcorporatie
 - Bij turn key afname goed opdrachtgeverschap vereist
- Gezamenlijke gebiedsontwikkeling?
 - Goede mandatering belangrijke succesfactor
- Wel of geen actief grondbeleid?
 - Kleine lapjes grond geven een positie
 - Ook zinvol als je niet zelf ontwikkeld

VIJF AANBEVELINGEN OVER SAMEN DOORBOUWEN

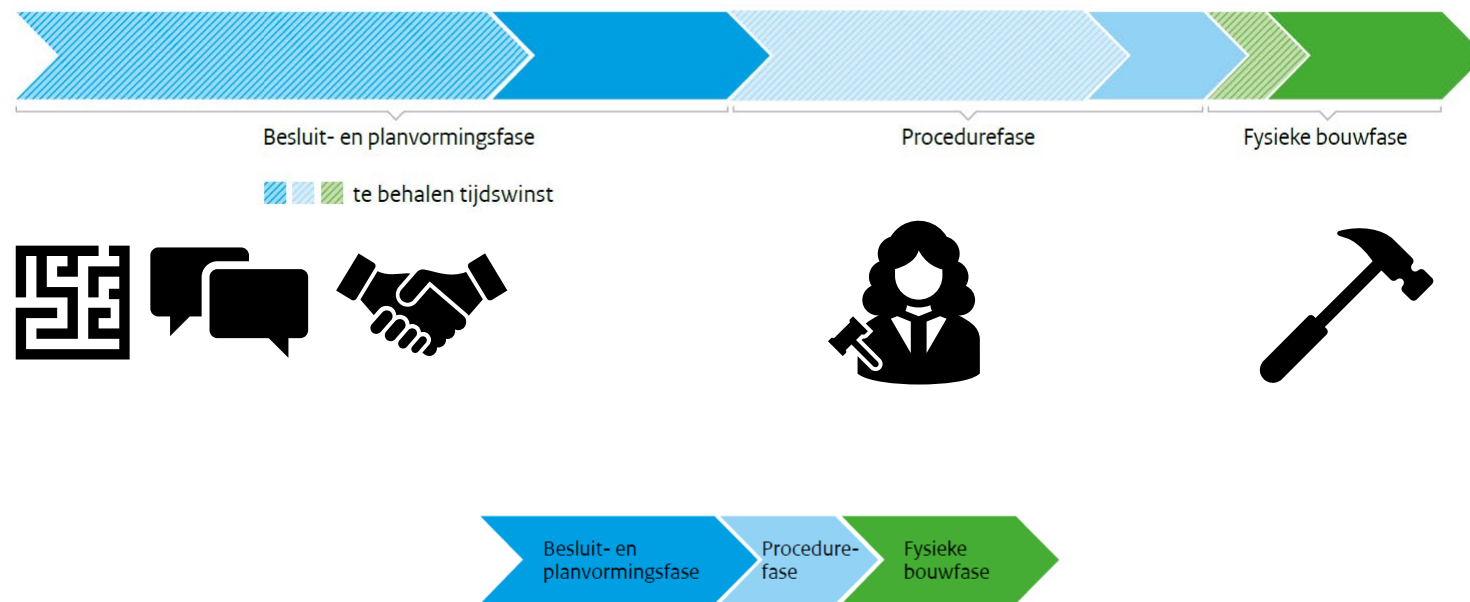
- Achtervang constructie voor onverkochte woningen
- Turn-key afnemen van een geheel of gedeeltelijk project
- Overnemen van een project in ontwikkeling
- Koopregeling: Verkoop onder voorwaarden, Koopgarant, Slimmer Kopen
- Overnemen van de ontwikkel-BV



WELKE VRAGEN KAN JE AAN JE BESTUURDER STELLEN

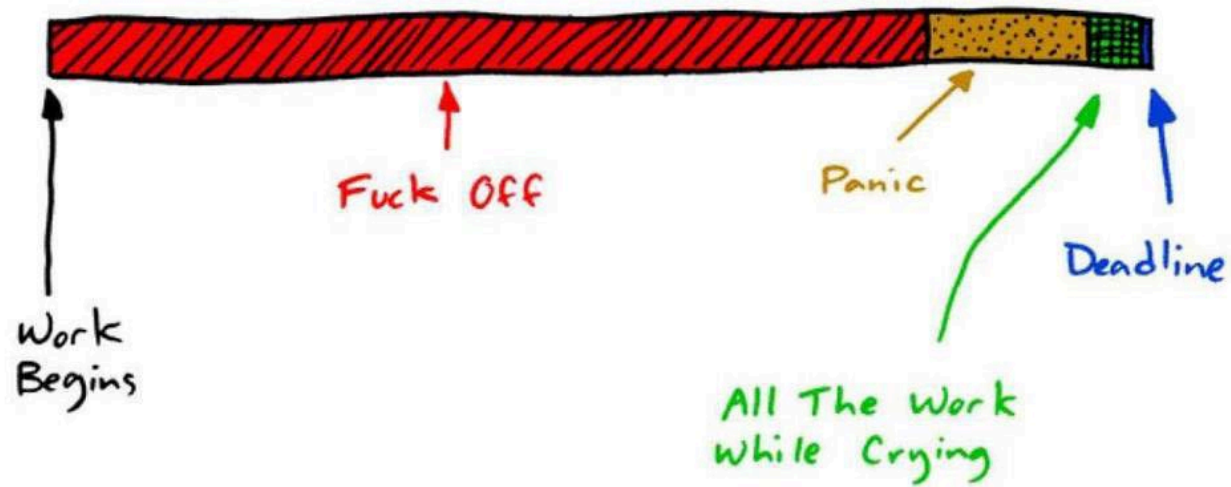
- Past het project binnen de portefeuille doelstellingen
- Leidt het project tot versneld beschikbaar komen van woningen
- Kunnen de woningen verhuurd worden binnen het sociale segment of het betaalbare middenhuur segment, tegen een acceptabel rendement?
- Draagt deze samenwerking bij aan de structurele versterking van de positie van je corporatie als afnemer en exploitant van woningen

De versnelling staat voorop!



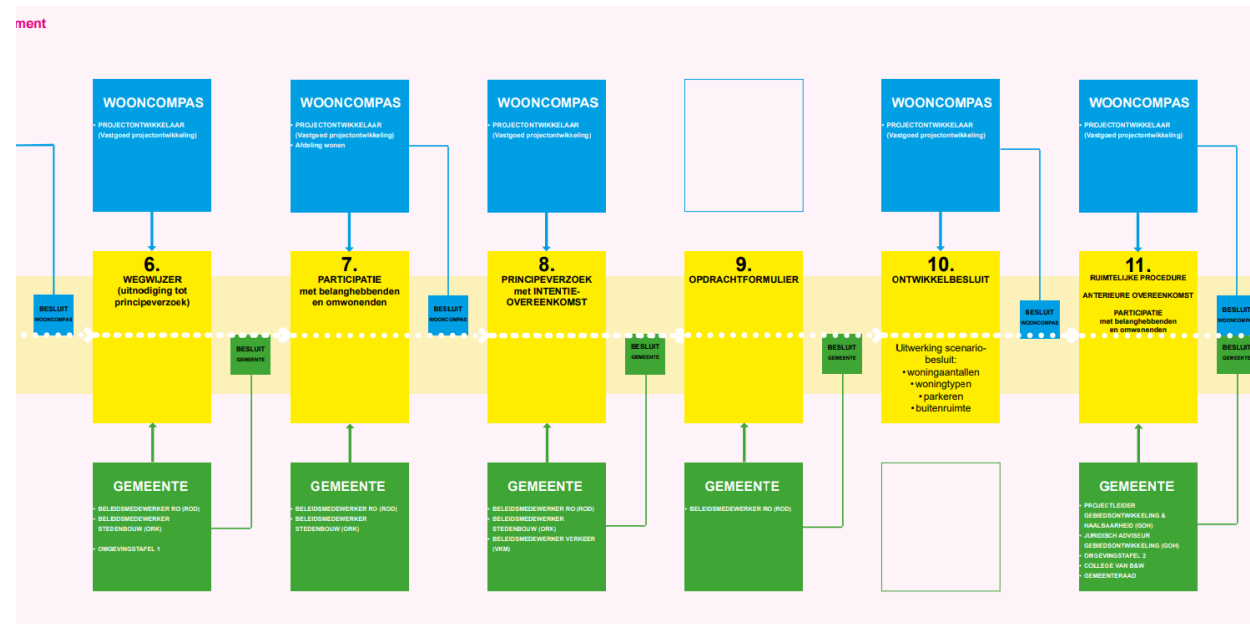
Van 10 naar 4 jaar

THE CREATIVE PROCESS



Toothpaste For Dinner.com

DE STAPPEN SCHEMATISCH VOOR DE GEMEENTE RIDDERKERK EN DE WONINGBOUWCORPORATIE WOONCOMPAS



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

TAKE OF

- Draag je steentje bij als maatschappelijke onderneming
- Heldere strategie
- Samenwerken en strakke planning (Dinkla schema)
- Samenwerken met markt en gemeenten
- Van 7 jaar na 3 jaar/optimistisch plannen
- Eis niet meer dan WSW

- Solidariteit

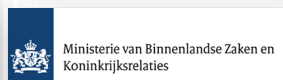


Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Voor maatwerkondersteuning, neem contact op met

woningbouw@rvo.nl



BETAALBAAR BOUWEN KAN ZOVEEL SNELLER!

*Praktische nieuwbouw tips voor woningcorporaties
en gemeenten*

Voor meer informatie of advies neem contact op
met Lara Brand lara.brand@rvo.nl of 06 10137216

Taskforce nieuwbouw woningcorporaties

