



SOCIALE VERHUURDERS
HAAGLANDEN



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

**REGIONALE VERSNELLINGSTAFELS EN
DE NOODZAAK VAN SAMENWERKEN**
2 APRIL 2025

Welkom





PROGRAMMA



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

- Samenwerken in Haaglanden
- Samenwerken en solidariteit
- Samenwerken aan versnellen





Jozefine Hoft
Directeur SVH

SAMENWERKING IN HAAGLANDEN

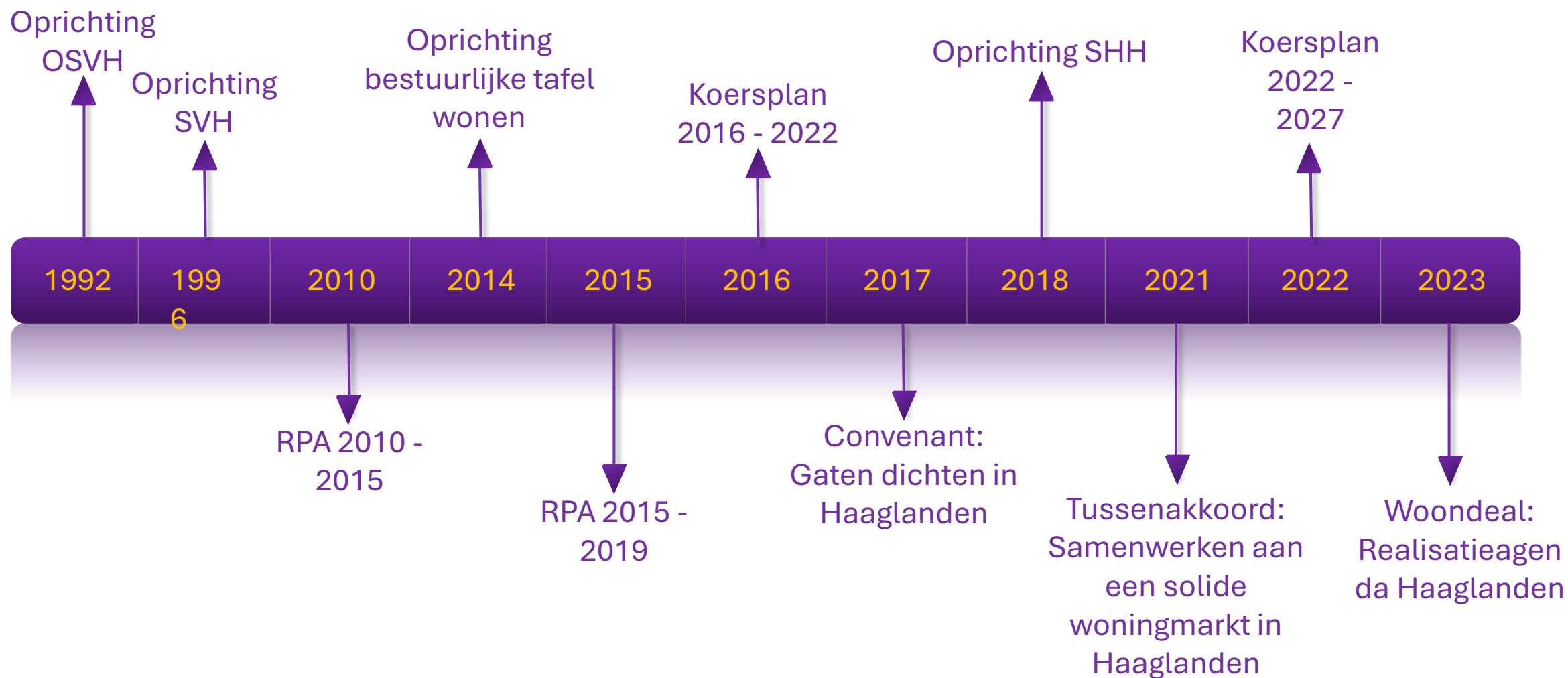


SAMENWERKINGSVERBAND





HISTORIE





OPGAVEN

1. Nieuwbouw

- 25.000 woningen

2. Duurzaamheid

- 24.000 lage labels uitfaseren
- 30.000 woningen aardgasvrij
- 50.000 toekomstklaar geïsoleerd

3. Passende woonruimteverdeling

- Wachttijden verkorten
- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroten

Verdeling
naar
fair share

Bron: SVH, Jaarverslag 2023

Nationale prestatieafspraken
Haaglanden vastgelegd in
Regionale Realisatieagenda
Wonen Haaglanden.



Opgave Haaglanden
21.000
sociale huurwoningen
4.000
midden huurwoningen
Gerealiseerd Haaglanden
1.158
nieuwbouw



Gezamenlijke
gunning inkoop

3.000
conceptwoningen

2
bouwers



Vermogen in regio zo optimaal mogelijk
inzetten: **Werkwijze Collegiale Steun**
Haaglanden opgesteld.

BEREKEND DOOR
HET RIJK EN
Aedes

Beschikbaar: € 5.4 mld
Nodig: € 6.4 mld

€ 1.000.000.000
tekort

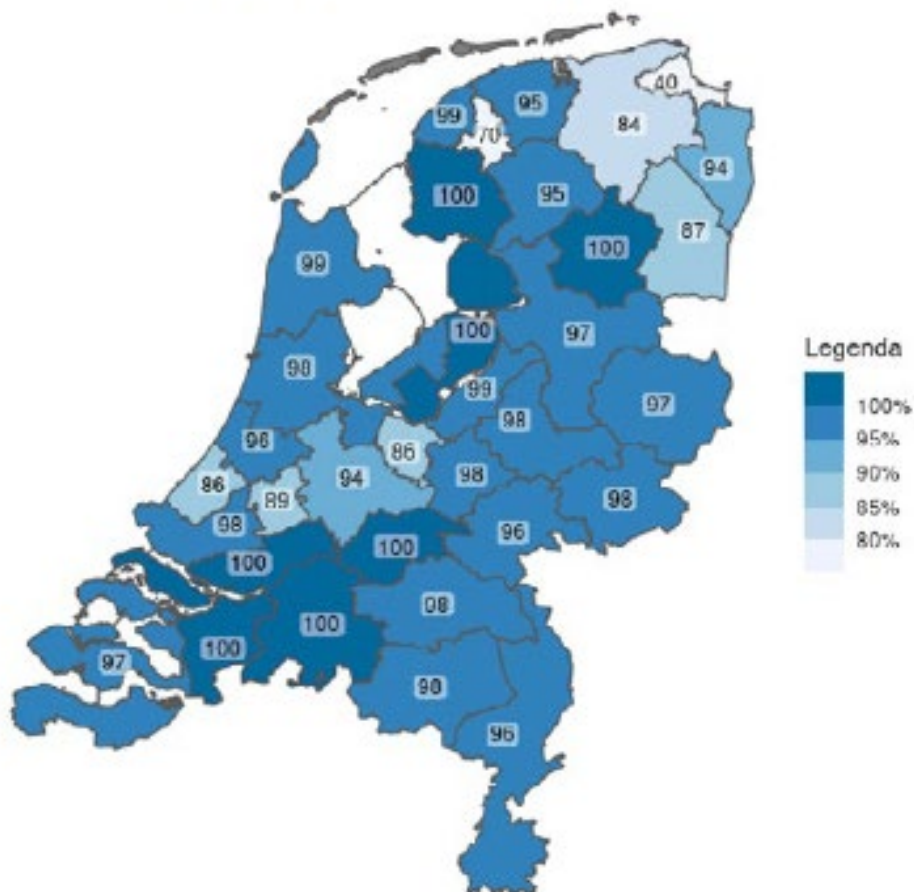
20% VAN HET
LANDELIJK
TEKORT





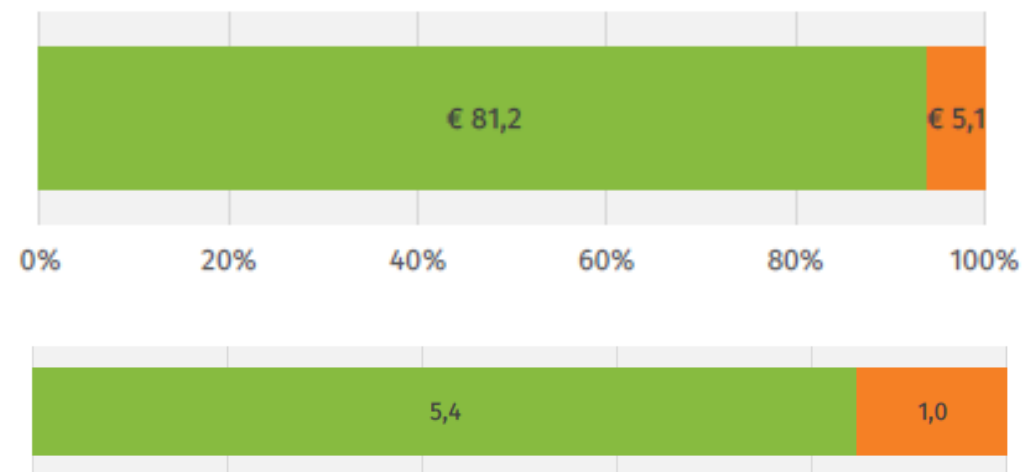
FINANCIËLE HAALBAARHEID

Figuur 29: Percentage van financieel haalbare opgave tot en met 2034



Bron: Ortec Finance & ABF (2024) NPA-herijking, p. 22

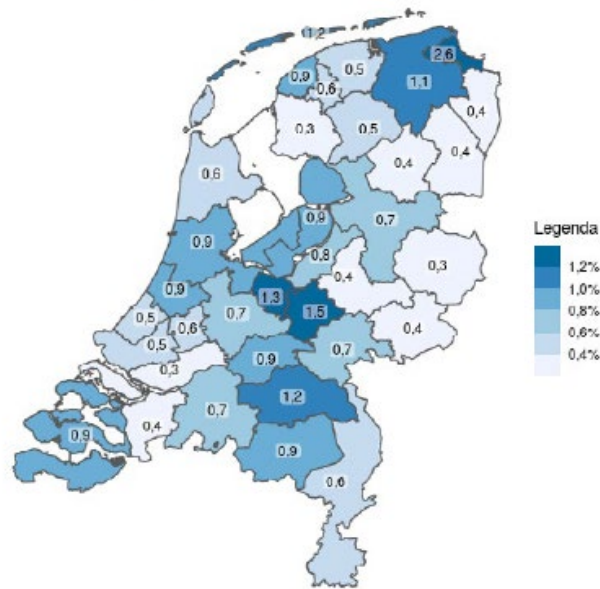
Financiële haalbaarheid van de opgaven



Bron: doorrekening NPA 2023 (Aedes, Ortec)

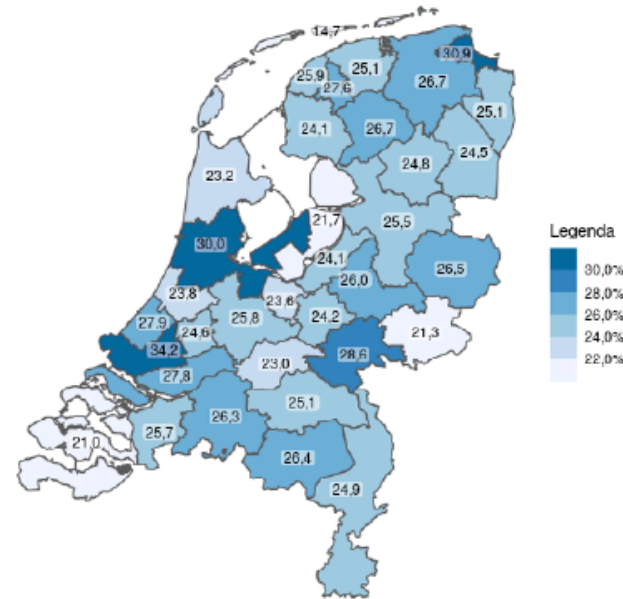
STAAT VAN DE CORPORATIESECTOR 2025

Figuur 33: Percentage gerealiseerde sociale nieuwbouw ten opzichte van de voorraad



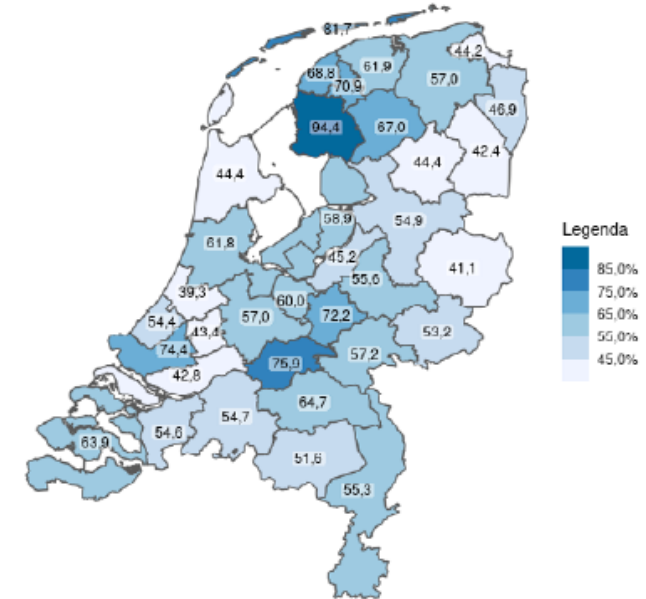
Lage nieuwbouwproductie (als % van de voorraad)

Figuur 4a: Marktaandeel van sociale corporatiewoningen op regionaal niveau



Marktaandeel sociale huur

Figuur 32: Percentage realisatiegraad nieuwbouw van sociale verhuureenheden



Realisatiegraad van
25% naar 54%



DE UITDAGING

5.000 woningen
hard met RvC besluit



15.000 woningen
financieringsruimte
en in dPi's



25.000 woningen
opgave

BOUWCONTINUITEIT STAAT ONDER DRUK

Realisatie omhoog
Locaties
Meer regio op RO
Bespoedigen plan –en
besluitvormingsprocessen

Perspectief op financiële middelen
Pilot Investeringscapaciteit
Regionale –en landelijke solidariteit
Projectsteun
Lobby Rijk rondom ATAD en VPB



WERKEN AAN SAMEN

Doorrekeningen
NPA
(jul '23)

Werkwijze
collegiale steun
(dec '23)

Hulpvraag
WoonInvest
(jul '23)

Comenius
Vertrouwen
(okt '23)

RvC's
Collegiale steun
(april '24)

RvC's
Opgave
(nov '24)

Heidag
Inzicht financiën
(jun '24)

Heidag
Inzicht gebieden
(dec '24)





Karolien de Jager
Bestuurder Hof
Wonen

SAMENWERKEN EN SOLIDARITEIT



SOLIDARITEIT VOOR HOF WONEN

Weer werken aan de volkshuisvesting met dank aan solidariteit

- Bijzondere geschiedenis Vestia
 - Saneringsteun
 - Overdracht vastgoed niet-kerngemeenten
 - Leningruil
 - Splitsing
- Nu bij Hof Wonen
 - Mooiland – investeerder bij 4 projecten
 - WOM Den Haag Zuidwest B.V. - gemeente betaalt mee





SOLIDARITEIT IS ...?

- 1) Samenwerking bij beleid en strategie
- 2) Samenwerking bij realisatie nieuwbouwprojecten
- 3) Overname van bezit of nieuwbouwprojecten
- 4) Overname totale portefeuille van een corporatie/
fusie & splitsing
- 5) (Financiële) steun op andere wijze



vereniging van
woningcorporaties





SOLIDARITEIT IS ...!

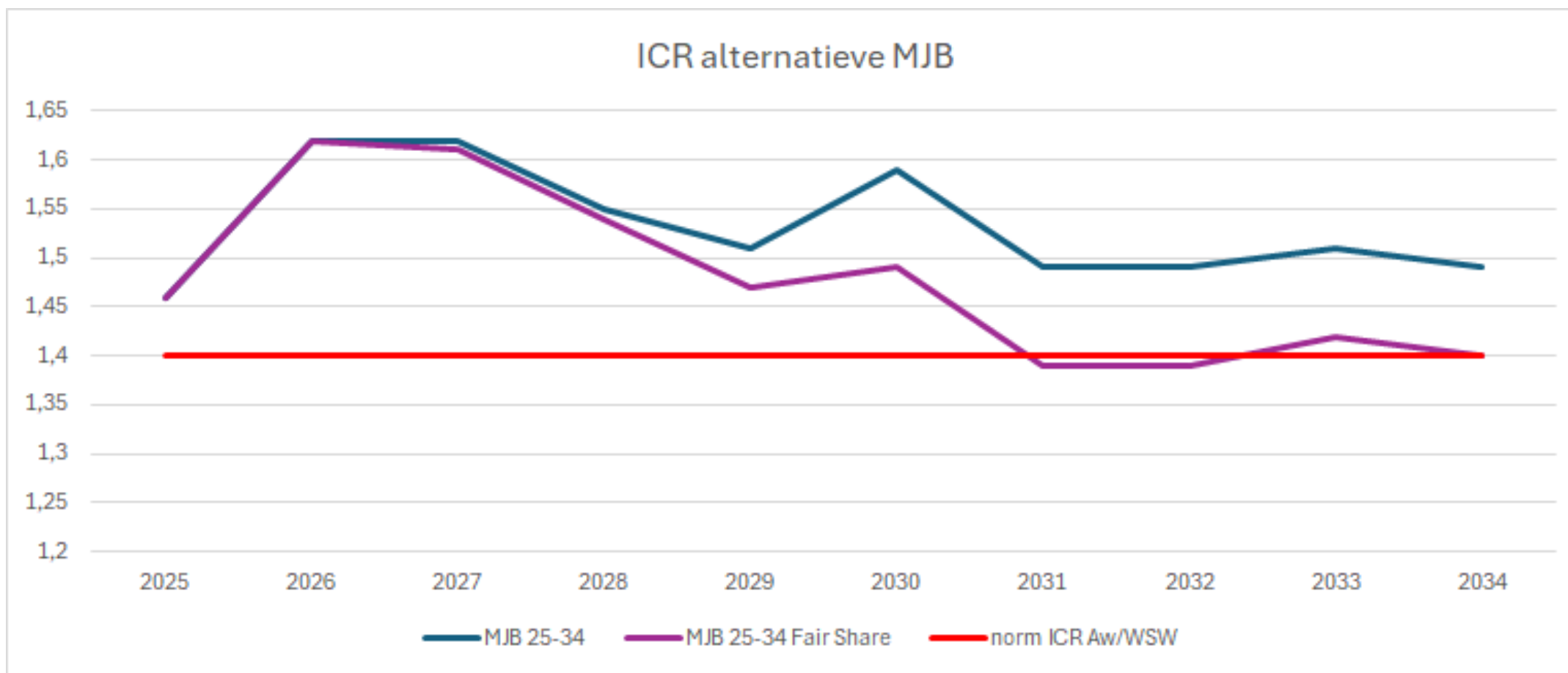
- Bestuurlijke wil én vaardigheid om samen te werken aan oplossingen: ***kan en wil ik helpen/ hulp vragen?***
- Transparantie: ***wat is er nodig?***
- Daadkracht en lef: ***hoe kunnen we dat bereiken?***
- Aandacht voor de zachte kant van “gever en nemer”: ***wat betekent dit voor de organisaties?***
- Bouwen aan relatie en vertrouwen: ***wat moeten we doen om stap voor stap de oplossing te bereiken?***





INVESTERINGSKRACHT

Fair share haalbaar bij Hof Wonen dankzij solidariteit





REALISATIEKRACHT

Maar.... realisatiekracht te laag, door...

Bij Hof Wonen

- Onvoldoende pijplijn (door verleden?)
- Onvoldoende sturing op doorlooptijden, kritieke pad planningen

In samenwerking met anderen

- Doorlooptijd ruimtelijke ordeningsprocessen (ambitiedocumenten, PUK, bestemmingsplannen, vergunningen, ...)
- Bezwaarprocedures
- Gezamenlijke inefficiënte processen

Actie Agenda
woningbouw
in Den Haag
2025 - 2027



INVESTERINGS- & REALISATIEKRACHT

Bij een realisatiegraad van 54% is er ook geen financieel probleem

Dus:

- Focus op realisatiegraad en sturing op projectenportefeuille
- Verbeteren efficiency gezamenlijke processen
- Doen!

En:

- Je hebt óf hulp te bieden óf hulp te vragen als corporatie.
- Want samen kan er meer.
- Solidariteit & realisatiekracht vraagt om kwetsbaarheid én lef.



Nicole Maarsen
Voorzitter RVT

SAMENWERKEN AAN VERSNELLEN



VERSNELLINGSTAFELS

Lokaal:

Naar eigen inzicht, Den Haag is anders georganiseerd als Rotterdam etc.

Regionaal:

- 35 regionale Woondeals: aantallen, aandeel betaalbaar & doelgroepen
- Overlegstructuur, publiek en privaat
Deelnemers Regionale Tafels: Rijk, provincie, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, waterschappen, nutsbedrijven e.d.
- Onderwerpen: voortgang realisatie en knelpunten

Landelijk:

- Onafhankelijk en niet publiek / privaat:
5 regionaal verantwoordelijken, 3 thema verantwoordelijken en DG VRO en directie Woningbouw Beleid en Woningbouw Realisatie
- thema's: ouderenhuisvesting, corporatienieuwbouw en innovatie & opschaling Woningbouw





De LVW in vogelvlucht

Achtergrond: De LVW is in mei 2023 opgericht en heeft als doel om te zorgen dat er sneller meer woningen gebouwd worden.

Voor wie: De LVW jaagt de woningbouw aan door overheden, woningcorporaties en marktpartijen te ondersteunen bij het realiseren van de gemaakte woningbouwafspraken.

Wat:

- Het aanjagen van regionale en publiek-private samenwerking
- Het realiseren van project- en gebiedsgerichte doorbraken
- Inzet op een aantal landelijke doorbraakthema's

Doel: knelpunten oplossen & projecten lostrekken t.b.v de bouw van 100.000 nieuwe woningen per jaar.



Acht leden



Bestuurlijk
aanjager
regio

Ellen Masselink
Provincies Friesland, Groningen & Drenthe



Bestuurlijk
aanjager
regio

Monique van Haaf
Provincies Overijssel, Gelderland & Utrecht



Bestuurlijk
aanjager
regio

Arjan Schakenbos
Provincies Noord-Brabant & Limburg



Bestuurlijk
aanjager
regio

Bert van Delden
Provincies Noord-Holland & Flevoland



Bestuurlijk
aanjager
regio

Hamit Karakus
Provincies Zuid-Holland & Zeeland



Bestuurlijk
aanjager
thema

Nicole Maarsen
Thema innovatie



Bestuurlijk
aanjager
thema

Staf Depla
Thema woningcorporaties



Bestuurlijk
aanjager
thema

Hans Adriani
Thema wonen en zorg voor ouderen



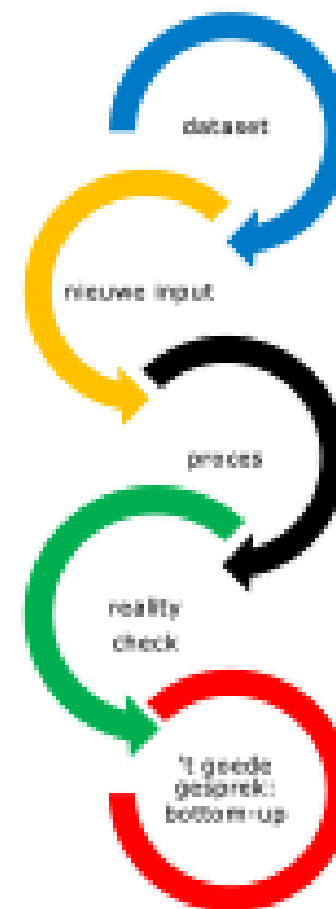
VERSNELLINGSTAFELS



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

Succesfactoren regionale tafel

- Definieer het doel, bepaal de invloedssfeer en zoek grenzen op.
- Stel de tafel flexibel samen, maar altijd publiek-privaat.
- Investeer in het goede gesprek.
- Bepaal gezamenlijk de agenda en bewaak de opvolging van acties.
- Investeer in het begrijpen van elkaars rationaliteit.
- Borg gedeeld eigenaarschap.
- Zorg voor publiek-private monitoring.





DEELNEMERS REGIONAAL



Binnenlandse Zaken

Alexandra Norder

01



BTW Haaglanden

Johan Vellinga
Gert Jan Giele
Hans Koster

02



**Sociale Verhuurders
Haaglanden**

Reinder Zuurmond, Arcade
Fedde van der Zee, DeGoedeWoning
Dré Bodin, Stedion
Jozefine Hoft, SVH

03



Provincie Zuid Holland

Nicollen de Heer

04



**Drinkwaterbedrijf
Evides**

Hendrik Jan Ijsinga

07



**Drinkwaterbedrijf
Dunea**

Jesse van Velzen

07



**Netbeheerders
Stedin / Westland Infra**

Eelco de Vink
Paul Langerels (dir)

08



**Waterschap
Hoogheemraadschap
Delfland**

Mia Süss
Famke Ingen-Housz

06

ProRail

ProRail

09



VORM

Eva Hekkenberg

11



STEBRU

Bart Snijders

12



TBI

Hans Bootsma

13



Achmea Real Estate

Jan Willem Markhorst

14



Bouwend NL

Hessel Heins Wunderle

16

Voorzitter & Secretaris

Nicole Maarsen
Esther van der Velden

17



NEPROM

Esther Fleers

15



RVT

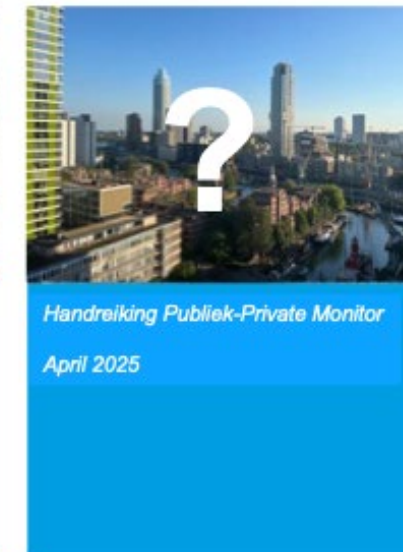
Besef:

Schaarse capaciteit en middelen vraagt om gezamenlijke prioritering van projecten.

Publiek Private overlegstructuur is daarbij heel welkom.

Sturen op doorlooptijd zouden we allemaal moeten doen.

Kwaliteit, duurzaamheid, programmering is veelal al ruim geborgd.





FOCUS



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

- Opharden planvoorraad
- Pilot Den Haag Maatwerkprojecten
- Pilot met Haaglanden / Vidomes over check planvoorraad op lange doorlooptijden
- Afstemming planvoorraad met netbeheerders, Pro Rail, waterschap en waterbedrijven





ACTUALITEIT



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties



Afspraken uit de Woontop

✓ **Publiek private monitor en de regionale versnellingstafel(s)**

Deze manier van werken, met Publiek Private Monitors aan regionale versnellingstafels, wordt een randvoorwaarde in subsidies die door het Rijk worden ingezet ten behoeve van gebiedsontwikkeling, zoals de Woningbouwimpuls (WBI) en gebiedsbudget.

✓ **Programma STOER en het melden van bovenwettelijke eisen**

Indien er in strijd met bepaalde afspraken (1) bovenwettelijke eisen worden gesteld door medeoverheden of (2) indien lokale regels gelden vanuit andere oogmerken dan het BBL worden deze besproken aan lokale/regionale versnellingstafels. Er kan worden geëscaleerd naar de landelijke versnellingstafel.

✓ **Meedoekracht o.a. Uitvoeringsaanpak Kleine Kernen in Fryslân**

✓ **Programma Innovatie en Opschaling Woningbouw**

✓ **Nationale prestatieafspraken**



RAPPORTEREN

Tertiaal rapportages

- Cijfers en feiten in beeld
- 'Stadspagina's' met concrete vragen en vervolgstappen
- Knelpunten gekwantificeerd
- In gesprek over casuïstiek: eerste drie projecten van corporaties zijn al besproken
- Hulpvragen stellen





PLANVOORRAAD



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

A | Planvoorraad nu t.o.v. ambitie RRA per jaar

Ambitie RRA 2023 t/m 2030:

69.600

Planvoorraad per 1 januari 2025:

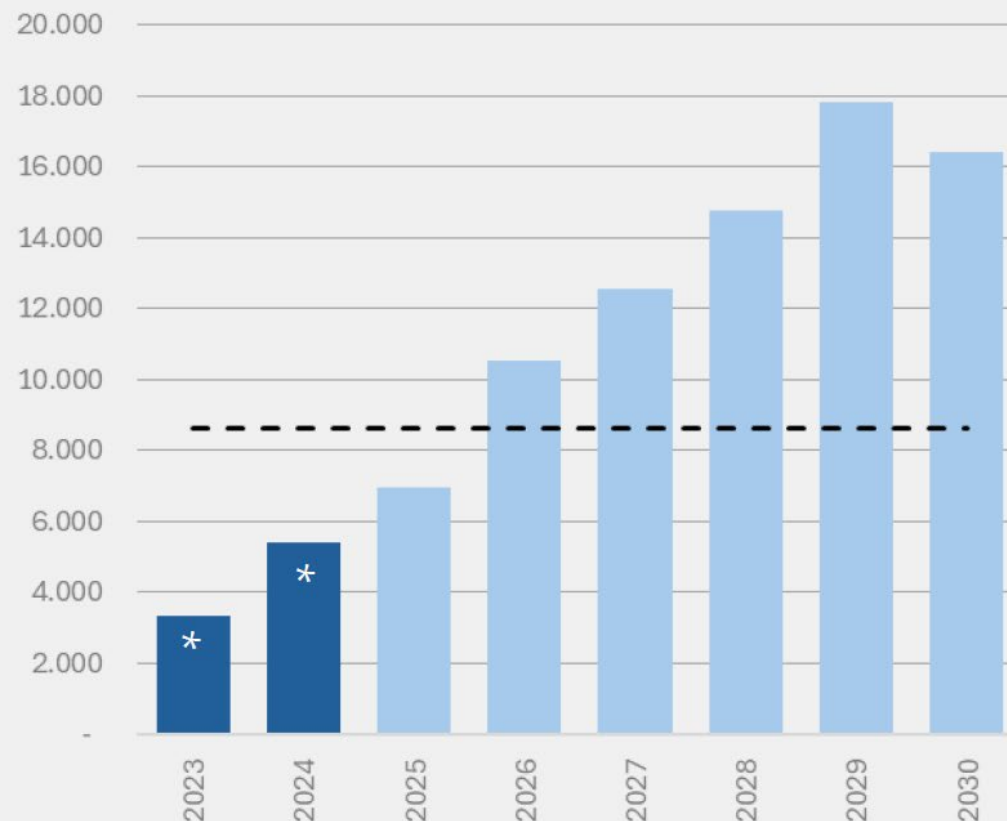
87.756

127%

Opgave over periode van 8 jaar: **69.600**

Gemiddeld per jaar dus ca **8.700**

Door de inmiddels opgelopen achterstand zouden we van 2025 tot en met 2030 eigenlijk **10.050** woningen per jaar moeten bouwen!



* Hier staat wat er gepland was in 2023 en 2024. Is dit ook daadwerkelijk gerealiseerd?
Wordt de registratie goed bijgewerkt?



PLANVOORRAAD CORPORATIES



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

C I Planvoorraad corporaties sociale huur

Ambitie RRA 2023 t/m 2030:

20.700

Planvoorraad per 1 jan 2025:

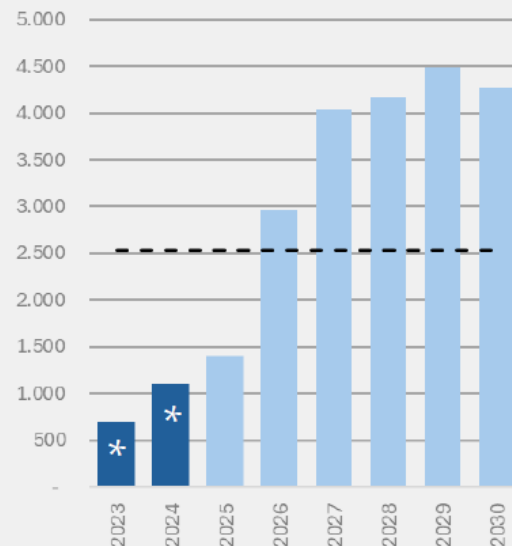
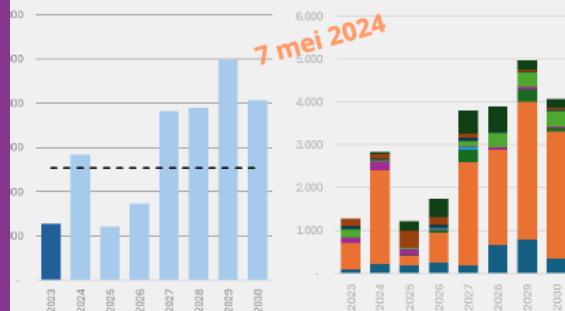
23.102

114%

Opgave over periode van 8 jaar: **20.700**

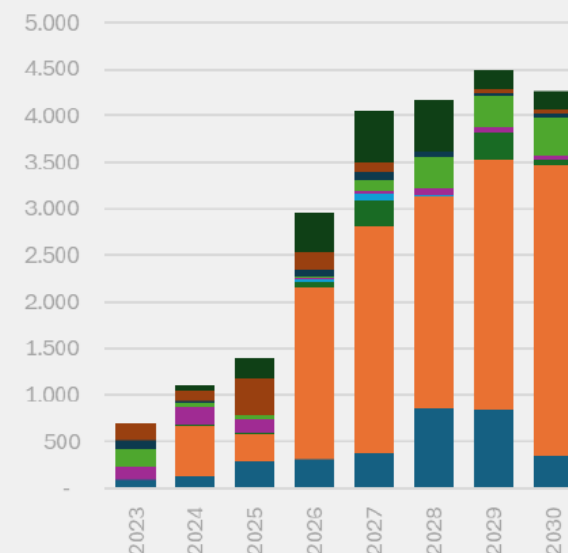
Gemiddeld per jaar dus ca **2.600**

Door de inmiddels opgelopen achterstand zouden we van 2025 tot en met 2030 eigenlijk **3.075** woningen per jaar moeten bouwen!



* Hier staat wat er gepland was in 2023 en 2024.

We weten dat er in 2023 **1.150** nieuwe sociale nieuwbouwwoningen zijn verhuurd en in 2024 een kleine **600**.



Delft
Leidschendam-Voorburg
Pijnacker-Nootdorp
Wassenaar
Zoetermeer
Den Haag
Midden-Delfland
Rijswijk
Westland



-
- The chart displays the projected percentage distribution of the Dutch population by age group and gender from 2025 to 2030. The Y-axis represents the percentage (0% to 100%), and the X-axis represents the years. The legend identifies the following categories:
- 1A. Onherroepelijk (Dark Green)
 - 1B. Onherroepelijk, uitwerkingsplicht (Green)
 - 1C. Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid (Light Green)
 - 2A. Vastgesteld (Dark Blue)
 - 2B. Vastgesteld, uitwerkingsplicht (Light Blue)
 - 3. In voorbereiding (Purple)
 - 4A. Visie (Grey)
 - 4B. Idee (Light Grey)
 - Onbekend (Black)
 - (leeg) (Red)
- Key data points from the chart:
- | Year | 1B. Onherroepelijk, uitwerkingsplicht (%) | 2A. Vastgesteld (%) | 3. In voorbereiding (%) | 4A. Visie (%) | 4B. Idee (%) |
|------|---|---------------------|-------------------------|---------------|--------------|
| 2025 | 75% | 7% | 13% | 3% | 2% |
| 2026 | 50% | 6% | 21% | 4% | 19% |
| 2027 | 27% | 10% | 33% | 19% | 1% |
| 2028 | 30% | 9% | 21% | 36% | 4% |
| 2029 | 5% | 3% | 18% | 32% | 42% |
| 2030 | 10% | 8% | 9% | 25% | 48% |

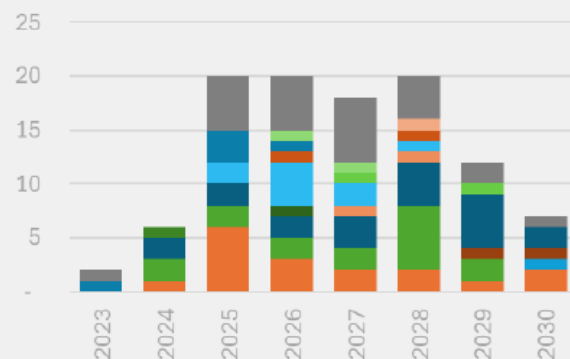


KNELPUNTEN

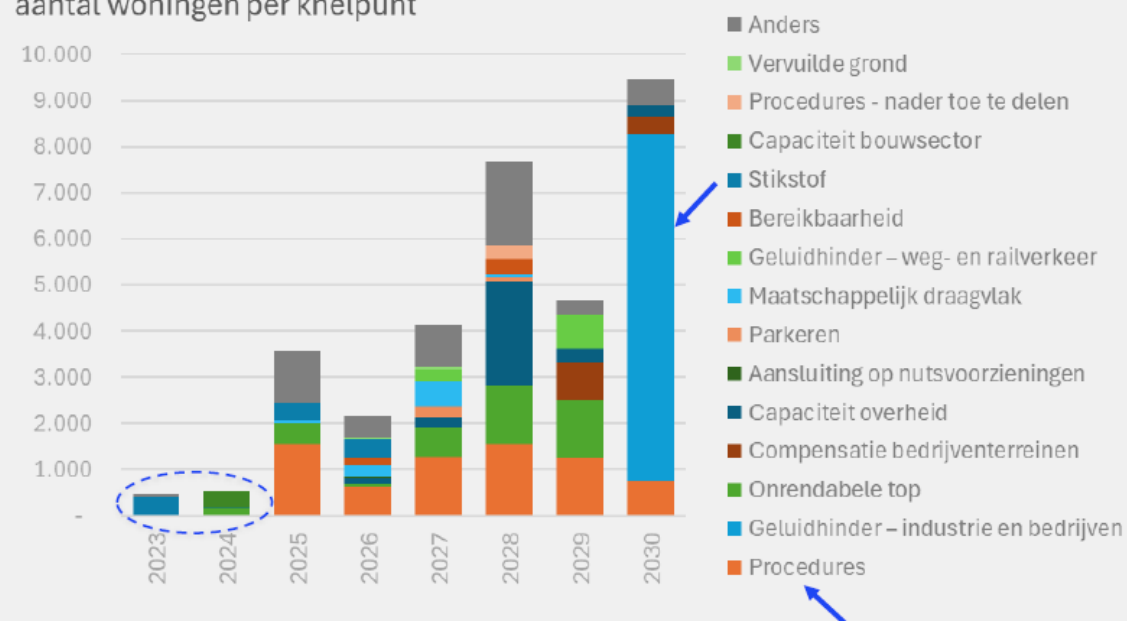


vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

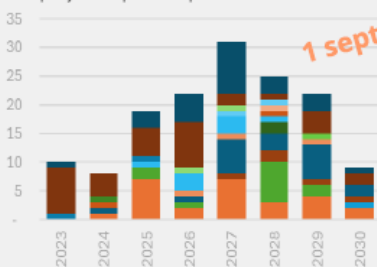
aantal projecten per knelpunt



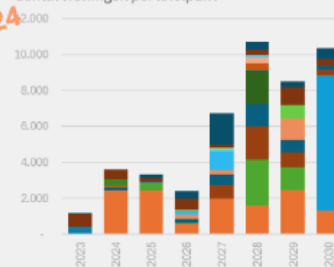
aantal woningen per knelpunt



aantal projecten per knelpunt



aantal woningen per knelpunt



- Let op: veel woningen is niet hetzelfde als veel projecten!
 - Bv. 2030 blauwe balk rechts (woningen) is slechts 1 links (één project)
 - Los je die op, dan heb je in één keer veel woningen versneld!

GEMEENTE Den Haag

- Lokaal overzicht
- Input lokale bouwtafel

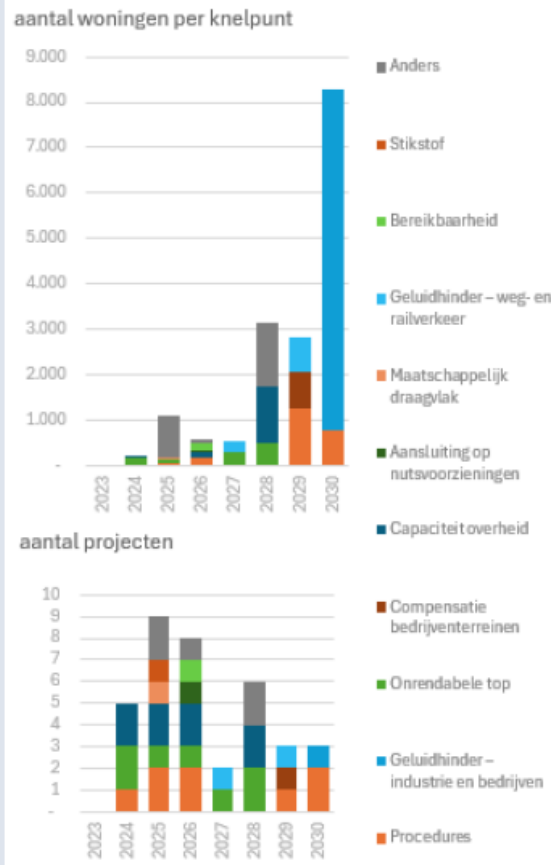
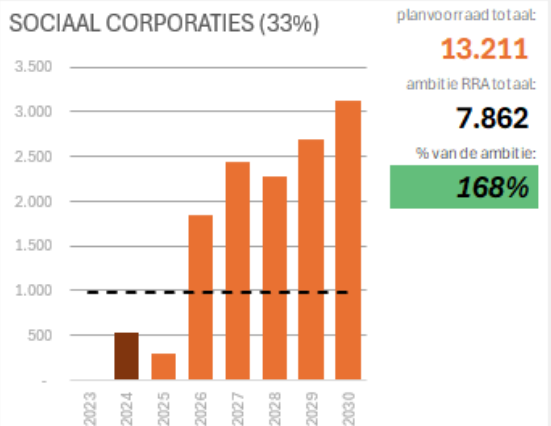
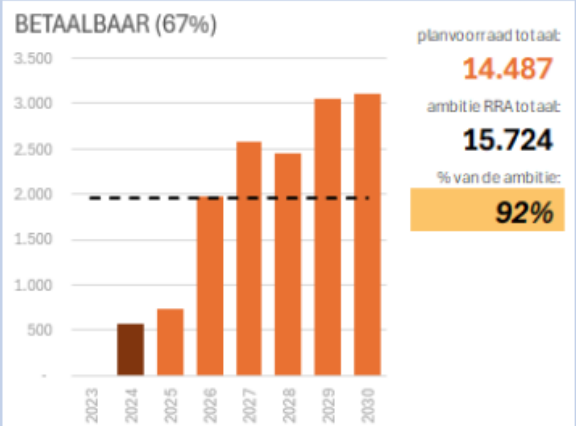
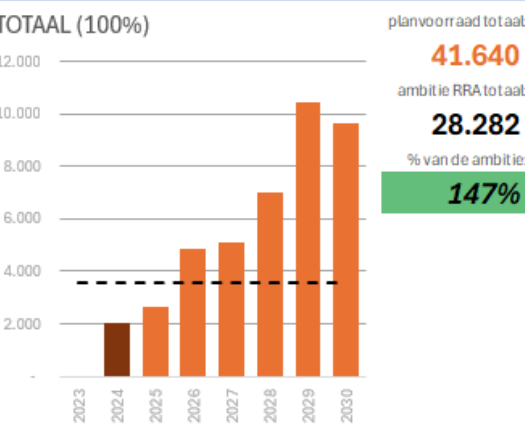


Den Haag

Samenvatting

planning projecten

	0. Studie	1. Initiatief	2. Definitie	3. Ontwerp	4. Voorbereiding	5. Realisatie	6. Nazorg	7. Afgerond	Onbekend	(leeg)	Eindtotaal
4B. Idee	16.264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.264
4A. Visie	-	3.963	2.147	2.922	-	-	-	-	-	-	9.032
3. In voorbereiding	-	-	-	-	3.778	-	-	-	-	-	3.778
2B. Vastgesteld, uitwerkingsplicht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2A. Vastgesteld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1C. Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1B. Onherroepelijk, uitwerkingsplicht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1A. Onherroepelijk	-	-	-	-	5.213	6.775	-	520	-	-	12.508
Onbekend	-	-	-	-	-	-	-	-	58	-	58
Eindtotaal	16.264	3.963	2.147	2.922	8.991	6.775	-	520	58	-	41.640



1. Is het gat 2025 nog te vullen? Hoe kunnen we daarbij helpen?
2. Welke projecten missen we nog in de PRW om tot de geduide 4.000 te komen in 2025?
3. Duiden project 2030 van 7.500 woningen

Lokale Bouwtafel dashboard

Criteria	Status
Lokale Bouwtafel gestart	
Overlegstructuur	
Voorzitter/Secretaris	
Gezamenlijke Planlijst & Monitoring	
Gezamenlijke Agenda	
Casuïstiek	



Lokale bouwtafel

Voorzitter Arjan Schakenbosch
Corporaties Staedion, Haag Wonen, Hof Wonen, Arcade

Woningjagers

Martijn Balster
Robert van Asten

Annemiek Stroosma
Gertjan Giele

Beleggers

Amvest, Altera, Syntrus Achmea

Ontwikkelaars

Vorm
NU projectontwikkeling
BPD
Heijmans
AM
Synchroon
Sens
ProVast



Knelpunten

- Capaciteit
- Procedures
- Parkeren
- Ontheffing natuurbescherming
- Tekort businesscase (hoge bouwkosten, beperkte opbrengsten)



Kansen

- We zien kansen voor het in aanbouw nemen in 2025 van de volgende grote projecten, waarmee we rond de ambitie van 4.000 woningen per jaar willen uitkomen: The Grace (1.411 woningen, SBI) - SoZa (1.177 woningen, SBI) - Nieuwe Hallen (470 woningen) - Loevesteinlaan, Florence (442 woningen) - De Bincker (340 woningen) - Petroleumhaven blok A en B (242 woningen)
- Verder verwachten we dat het Soortenmanagementplan dit jaar wordt vastgesteld waarmee het knelpunt bij nieuwbouw en renovatieprojecten van corporaties door langdurige ontheffingsaanvragen natuurbescherming wordt opgelost.
- Daarnaast wordt gewerkt aan mobiliteitshubs in Zuidwest waardoor het parkeerprobleem dat bij nieuwbouw van m.n. corporatiewoningen speelt wordt opgelost



Successen

- Eind 2024 zijn twee grote woningbouwprojecten in aanbouw genomen:
- Waldorp Four (1.175 woningen), o.a. met behulp van Start Bouw Impuls van het Rijk
- BoogieWood (700 woningen), o.a. met behulp van Knelpuntenpotten Sociale en Middenhuur van de provincie
- Reality Check opgezet waarmee plannings markt, corporaties en gemeente worden afgestemd en knelpunten in kaart worden gebracht. Met de Actieagenda (vervolg op Doorbouwverbond) wordt ingezet op het wegnemen van de knelpunten



VOORBEELD RVS



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties



Tuindershof Pijnacker

- 665 woningen, waarvan 241 sociale huur (36%)
- Gebiedsvisie 2018, bestemmingsplan 2019, start bouw 2020
- Omgevingsvergunning verleend door gemeente Q2 2023
- Bezwaar aangetekend door 1 achterbuurman tegenfietsbruggetje dat op “zijn” straat uitkomt
- Door commissie bezwaar en beroep is bezwaar ongegrond verklaard, omgevingsvergunning niet herzien of ingetrokken
- Geen voorlopige voorziening aangevraagd door bezwaarmaker
- Toch met bouw gestart Q3 2023, gereed Q4 2023
- Risico: verleggen van fietsbruggetje door gemeente?



Karin de Graaf
Voorzitter VTW

IN GESPREK

**IS SAMENWERKING
NOODZAKELIJK OM DE
OPGAVE TE REALISEREN?**

**HEEFT UW CORPORATIE
AL EEN HULPVRAAG
GESTELD OF HULP
AANGEBODEN?**

**VOERT U HET GESPREK
OVER DOORLOOPTIJDEN
EN REALISATIE?**

**WAT IS ER NODIG OM
VERDER TE KOMEN?**



VRAGEN?



SOCIALE VERHUURDERS
HAAGLANDEN



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties



BEDANKT VOOR UW AANDACHT