

Betreft: Aanbod tot publiek-private samenwerking om de woningbouw te versnellen

Geachte gedeputeerde en voorzitter van de Bestuurlijke tafel wonen,

De woningnood in Haaglanden is groot, en wij allen staan gezamenlijk aan de lat voor het oplossen van dit probleem. U als overheid, bevoegd gezag. Wij als ontwikkelaars en beheerders van de woningen die nodig zijn om de grote, groeiende groep woningzoekenden van een huis te voorzien. De NEPROM en Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben de handen ineengeslagen om met de verenigde sociale en commerciële woningontwikkelaars samen te werken om de woningbouw te versnellen. En graag willen wij de gemeenten van Haaglanden en de provincie Zuid-Holland betrekken in een gezamenlijk proces.

Dit voorstel is nadrukkelijk geschreven in het licht van de regierol die de provincie toebedeeld heeft gekregen van het Rijk in de nationale afspraken. Wij willen hiermee een bijdrage leveren aan het realiseren van de afspraken die de minister voor VRO in een woonbod en (voor de gemeenten en corporaties in) regionale woondeals verankert.

Reality check

Per 1 juli hebben alle provincies een bod uitgebracht voor de woningen die tot en met 2030 worden gebouwd. Er is een reality check uitgevoerd. Uiterlijk 1 januari 2023 moet er een overzicht van de onderliggende plannen zijn. Op verzoek van het ministerie maakten de NEPROM en Woningmakers NL¹ een handreiking voor de reality check (zie bijlage).

Planvoorraad

In Haaglanden hebben de corporaties de woningbouwprogrammering doorgelopen. Uit een eerste blik op deze plannen blijkt dat de corporaties de voorgenomen projecten niet volledig herkennen. Corporaties hebben de indruk dat er projecten op staan die al opgeleverd zijn, plannen die niet meer uitvoerbaar geacht worden, en dat er plannen ontbreken. Onderliggende gegevens — zoals planning en andere data bij de plannen — moeten aan een nadere kritische beschouwing worden onderworpen.

Een punt van aandacht hierbij is dat het aandeel sociale huurwoningen moet worden verhoogd om te voldoen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van de minister. Omdat corporaties nauwelijks nog eigen gronden in bezit hebben om woningen op te kunnen bouwen, zijn zij afhankelijk van grondposities van anderen, zoals projectontwikkelaars. Er liggen al veel afspraken over plannen en het laatste wat wij willen is dat plannen hierdoor zouden vertragen. Het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in de plannen, richting de streefwaarden, is dus alleen mogelijk in uitstekende samenwerking tussen corporaties, projectontwikkelaars, beleggers, gemeenten, provincie en tussen alle spelers onderling.

Voorgestelde aanpak

De totale woningbouwambitie van de regio is de optelsom van alle plannen. Als wij daarop willen sturen hebben wij betrouwbare (publiek-private) managementinformatie nodig. Daarvoor is een gezamenlijke analyse noodzakelijk van wat nodig is aan de kant

¹ In de nota Wonen van het ministerie wordt de Woningmakers aanpak als *best practice* genoemd.

van de gemeente, maar ook aan de kant van de ontwikkelende partij om een project in aanbouw te nemen. Deze analyse moet ingebed zijn in een gezamenlijk proces van continue dialoog en continu bijsturen.

Onder begeleiding van een procesregisseur, zoals Woningmakers NL, willen wij die diepgaande publiek-private analyse van de planvoorraad maken, gevolgd door een publiek-private dialoog over de planvoorraad, de jaarproductie die we daarmee kunnen realiseren en de versnellingsinterventies die nodig zijn om tempo te maken (zie de eerder genoemde handreiking voor de reality check). Hiermee zorgen we voor een gedetailleerd en actueel inzicht in de voortgang van individuele projecten en organiseren we het proces van dialoog en bijsturing.

Doet u mee?

Nieuwbouw is een samenwerkingsopgave. Alleen als gemeenten en provincie het open gesprek voeren met realiserende partijen (projectontwikkelaars en woningcorporaties) kan deze samenwerking worden geïntensiveerd. Aan de Bestuurlijke tafel wonen hebben de wethouders het belang hiervan onderkend door in te stemmen met het opstarten van lokale bouwtafels. Dat is een prachtige eerste stap! Corporaties en ontwikkelaars doen hier graag aan mee.

Wij zien een samenwerking voor ons die bestaat uit het delen van gegevens, het verrijken van deze gegevens met kennis vanuit de markt en het starten van een proces van transparantie en intensieve dialoog en samenwerken in de praktijk, met als doel de benodigde versnelling te realiseren. Dit is heel goed te integreren in reeds bestaande of nog op te starten platforms van overheid en markt/corporaties, zoals 'de bouwtafels'. De aanpak is voor ons niet in beton gegoten. Laten we gezamenlijk verkennen hoe de bouwtafels optimaal kunnen worden ondersteund om de continue publiek-private dialoog effectief te kunnen voeren en de woningbouw te versnellen.

Regionale regie

Aansluitend op afspraken over regievoering in de woondeal willen wij in Haaglanden aan de slag. Het is belangrijk dat we deze aanpak lokaal verankeren en tegelijkertijd regionaal kunnen opschalen met knelpunten. Hiervoor vragen wij om vanuit de provincie een regionale stuurgroep op te starten met provincie, Rijk en vertegenwoordigers vanuit de lokale tafels.

Tot slot

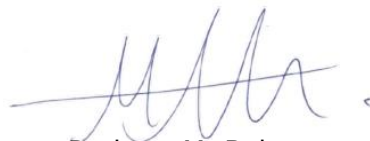
Door snel met deze aanpak te starten kunnen we hiervan leren en eventuele afspraken meenemen in de woondeal. Dit vraagt lef en nadrukkelijke tijdsinzet van onze leden. Maar tegelijkertijd zien wij ook ontzettend veel energie en enthousiasme om hiermee te kunnen starten. Wij hopen dat u dit enthousiasme deelt en gaan graag verder in gesprek.

Wij kijken uit naar uw reactie en een hele mooie samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Mevrouw D. Uitzetter
Voorzitter NEPROM



De heer M. Baba
Voorzitter SVH

C.c. Minister de Jonge, SHH, leden NEPROM en leden SVH