Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Routekaart

Pilot investeringscapaciteit en solidariteit woningcorporaties Haaglanden

Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties (BZK)
Aedes
Bestuurlijke Tafel Wonen (BTW) Haaglanden
Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)
Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

Routekaart

Pilot investeringscapaciteit en solidariteit woningcorporaties Haaglanden

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
Directoraat-generaal Volkshuisvesting en Bouwen

Den Haag, juni 2026

Inhoud

Samenvatting Versnellen Woningbouw Haaglanden 4

Inleiding 6

1 Lokale samenwerking verstevigen 8
1.1 Organiseer lokale Bouwtafels en benut Versnellingstafels 8
1.2 Ontwerp een voorspelbaar planproces (geen papieren voorspelbaarheid) 9
1.3 Rolverdeling tussen woningcorporaties en marktpartijen 11

2 Inhoudelijke knelpunten oplossen 13
2.1 Bezwaar van omwonenden of zittende huurders 13
2.2 Parkeernormen: ruimte voor woningbouw 14
2.3 Netcongestie 15
2.4 Onvoldoende locaties en/of te weinig harde plancapaciteit 16
2.5 ondersteuning woningbouwopgave door provinciaal beleid 17
2.6 Professionalisering binnen en tussen organisaties 18

3 Realistisch én ambitieus begroten 19
3.1 Vergroten financiële haalbaarheid 19
3.2 Verdiepen van solidariteit 20
3.3 Baseer de meerjarenbegroting en dPi op een realistische projectplanning 21

Bijlage 1: Resultaten van doorrekeningen Haaglanden 23
Inleiding 23
Toelichting op de methodiek en de gehanteerde uitgangspunten 23
Duiding van de uitkomst 24
Vervolgstappen 24

Bijlage 2: Verbinding routekaart met bestaande gremia in Haaglanden 26

Samenvatting Versnellen Woningbouw Haaglanden

Elke vertraging moet een eigenaar hebben en bestuurders escaleren actief, stilstand is geen optie!

Hoe gaan we zorgen voor versnelling?
We werken samen als één team!

- **Gemeenten**: maak keuzes en geef mandaat.
- **Corporaties**: focus op realiseerbare projecten.
- **Rijk & provincie**: haal belemmeringen weg en help versnellen.

Er is een Routekaart opgesteld waarmee we het anders gaan doen ...

1. We kiezen samen 1 duidelijke, realistische projectenlijst

- Geen versnippering meer
- Per gemeente: duidelijke topprojecten (alleen projecten die echt kunnen starten)
- Capaciteit en geld gaan eerst daarheen
- Gezamenlijke planning en monitoring

2. Elke gemeente werkt met een vaste bouwtafel

- Vast overleg met gemeente, corporaties en markt
- Open inzicht in capaciteit en keuzes
- Zorg voor mandaat voor deelnemers aan tafel
- Problemen direct oplossen of opschalen naar regio of landelijk

3. We maken het planproces kort en voorspelbaar

- Vaste stappen en duidelijke beslismomenten
- Parallel plannen
- Snelle escalatie bij belemmeringen en dreigende vertraging[1]

4. We lossen knelpunten actief op

Focus op 3 grootste remmers:

- **Bezwaar** → omwonenden beter en eerder betrekken
- **Parkeren** → flexibel en realistischer
- **Netcapaciteit** → vroeg meenemen en oplossingen zoeken
- **Investeringscapaciteit** → inzetten van regionale solidariteit en gezamenlijk keuzes maken

5. We sturen actief op de realisatie van projecten

Om de woningbouw te versnellen moeten de randvoorwaarden die in de Routekaart genoemd staan op orde gebracht worden én moet de voortgang van de realisatie worden gemonitord.
Dit gebeurt via twee rapportages:

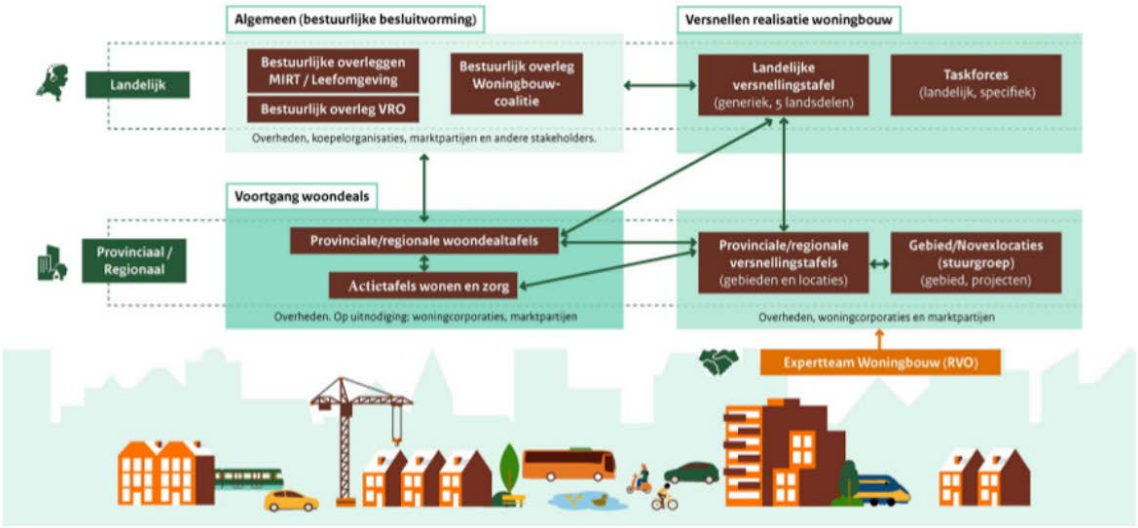
- **Voortgangsrapportage Routekaart Haaglanden**: Nog te ontwikkelen; er is behoefte aan centrale sturing op de uitvoering van de Routekaart.
- **Publiek Private Monitor**: Al aanwezig, verschijnt twee keer per jaar (in mei en ik oktober) zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau.

6. Op welke manier werken we samen?

Ten aanzien van de behoefte aan centrale sturing op de uitvoering van de Routekaart Haaglanden worden verdere verkennende gesprekken gevoerd met de Provincie en/of de regionale versnellingstafel. Om de activiteiten en projecten die staan genoemd te prioriteren, daadwerkelijk tot uitvoering te brengen en de voortgang te bewaken, wordt gezocht naar een stevige programmamanager.

1 Er is sprake van vertraging als er een verschil ontstaat tussen de geplande en werkelijke startdatum, einddatum of duur van een activiteit en als gevolg daarvan de geplande opleverdatum van het project niet kan worden behaald. Signalering vindt plaats op basis van de PPM.

Bij de opstart van de Woondeals heeft het Rijk een operationele en bestuurlijke structuur opgetuigd om voortgang en knelpunten rondom projecten bespreekbaar te maken.



Bron: Handreiking regionale versnellingstafels

Om nadrukkelijker te sturen op de realisatie van projecten én op het op orde brengen van de randvoorwaarden integreren we bovengenoemde instrumenten in de bestaande structuur. We hanteren daarbij de volgende afspraken.

- Twee keer per jaar wordt in het **gezamenlijke BO** (BTW, SVH, PZH, VRO), met de voorzitter van de regionale versnellingstafel, de regionale PPM gepresenteerd en uitgebreid besproken. Dit BO vindt (idealiter) plaats voorafgaand aan de woondealtafel. Voor bespreking in de gezamenlijke overleggen wordt de PPM inhoudelijke besproken door de voorzitter van de RVT met de **BTW en het SVH-bestuur** (planning april/ mei en oktober).
- Twee keer per jaar wordt aan de **Woondealtafel Haaglanden** (met de gedeputeerde en de voorzitter van de regionale versnellingstafel), de regionale PPM (met vanuit het BO geagendeerde vraagstukken) en de voortgang op de uitvoering van de Routekaart Haaglanden besproken (planning juni en november). Vanuit de woondealtafel Haaglanden kunnen desgewenst vraagstukken verder worden geagendeerd aan de **Woondealtafel Zuid-Holland**.
- Tenminste één keer in de twee maanden organiseert een gemeente de lokale bouwtafel, met corporaties en marktpartijen. Gemeenten zorgen voor aan de lokale bouwtafel voor agendering van de lokale PPM en de inhoudelijke resultaten voortkomend uit de Routekaart Haaglanden (planning april/mei en oktober/november). Vragen die in de PPM staan geformuleerd worden door de voorzitter van de lokale bouwtafel teruggekoppeld aan de secretaris of de voorzitter van de regionale versnellingstafel.
- Tenminste vier keer per jaar wordt aan de **regionale versnellingstafel** de regionale PPM en de inhoudelijke resultaten voortkomend uit de Routekaart Haaglanden besproken (planning maart, juni september en november).

Inleiding

Deze Routekaart is opgesteld om richting en samenhang te bieden aan de gezamenlijke inspanning van woningcorporaties en gemeenten in Haaglanden, het ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes en de VNG om de woningbouwopgave in Haaglanden structureel te realiseren. Inzet is van huidige knelpunten naar concrete verbetering in realisatie, samenwerking en investeringsvermogen. De Routekaart bundelt de belangrijkste bouwstenen uit de pilot en de daarbij horende onderzoeken en laat zien hoe deze zich tot elkaar verhouden. Afspraken uit deze routekaart worden periodiek gemonitord en waar nodig bijgesteld via bestaande overleg- en monitoringsstructuren.
De afgelopen maanden hebben de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de gemeenten in Haaglanden, Aedes, VNG en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gezamenlijk de pilot '*Solidariteit en investeringscapaciteit in Haaglanden*' uitgevoerd. In deze pilot stond de volgende hoofdvraag centraal:

Hoe wordt de realisatie door woningcorporaties structureel verhoogd tot 100% van de woningbouwopgave met behoud van het duurzaam prestatiemodel?

Deze hoofdvraag wordt met behulp van verschillende deelvragen beantwoord:
1. Hoe ziet de actuele financiële situatie van de woningcorporaties in Haaglanden eruit en in hoeverre biedt regionale solidariteit een oplossing?
2. Wat is er nodig om de plannen die al bekend zijn bij woningcorporaties en financieel haalbaar zijn binnen de beschikbare investeringscapaciteit (versneld) te realiseren?
3. Welke oplossingen zijn er om de realisatiegraad van de woondealopgave door woningcorporaties zo snel als mogelijk structureel te verhogen naar 100%?

Deze deelvragen zijn beantwoord met behulp van verschillende onderzoeken. Ortec Finance heeft onderzoek uitgevoerd naar de investeringscapaciteit van woningcorporaties in Haaglanden (deelvraag 1). De doorrekening van de begrotingen van woningcorporaties onderschreef het tekort dat eerder ook uit de NPA doorrekeningen werd geconstateerd. Wel zagen we afwijkingen tussen de aannames in de NPA en de begrotingen. Dat heeft geresulteerd in de wens van woningcorporaties om hun beleid verder transparant in beeld te brengen en onderling te delen. Woningcorporaties hebben daarnaast inzicht gekregen in waar regionale solidariteit de komende jaren ondersteunend kan zijn aan het realiseren van de opgave. Een verdere toelichting op het uitgevoerde onderzoek is opgenomen als bijlage 1.

Naast de inzichten voor woningcorporaties hebben pilotpartijen gezamenlijk geconstateerd dat het gebrek aan middelen op termijn niet de oorzaak is van de lage realisatie van de afgelopen jaren. Anders gezegd ook de projecten waar wel geld voor is, worden niet voortvarend genoeg gerealiseerd. Daarom heeft RIGO een analyse uitgevoerd naar welke andere essentiële randvoorwaarden noodzakelijk zijn om de woningbouwdoelstellingen voor woningcorporaties in Haaglanden structureel te realiseren (deelvraag 2 en 3).

De opbrengsten van deze onderzoeken leveren een aantal bouwstenen om de hoofdvraag te beantwoorden. Het is daarbij belangrijk om op te merken dat deze pilot vooral heeft verdiept op belemmeringen en oplossingen waarop de deelnemers van deze pilot zelf invloed hebben. Deze belemmeringen en oplossingen zijn in drie thema's onderverdeeld:

1. Lokale samenwerking verstevigen
2. Inhoudelijke oplossingen
3. Realistisch én ambitieus begroten

Er wordt door veel partijen op dit moment al veel samengewerkt aan het oplossen van de knelpunten in de woningbouwopgave in Haaglanden, bijvoorbeeld via de Regionale Versnellingstafel, lokale Bouwtafels en door de inzet van de Bouwstroom Haaglanden. Er wordt binnen de Routekaart zoveel mogelijk aangesloten op deze bestaande gremia en initiatieven (zie ook bijlage 2). Dat betekent dat gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk de afspraken uit deze Routekaart naar eigen inzicht kunnen vertalen naar de lokale situatie. Waar nodig worden aanbevelingen gedaan voor verdieping of verbreding van deze bestaande structuren. Om de Routekaart ook voor andere partijen met vergelijkbare belemmeringen behulpzaam te laten zijn, worden waar mogelijk ook relevante handreikingen of onderzoeken genoemd.

Oplossingen die buiten de pilot vallen

Om de realisatie van de woningbouw door woningcorporaties in Haaglanden op het gewenste niveau van de opgave te krijgen, is er meer nodig dan de acties in deze Routekaart. Verschillende belemmeringen hebben een oplossing nodig op nationaal niveau, zoals aanpassingen van wet- en regelgeving, de investeringscapaciteit van de corporatiesector als geheel en stikstof. Daarnaast volgen er uit de verschillende onderzoeken ook gewenste acties voor partijen die geen pilot-deelnemer zijn geweest, zoals de provincie Zuid-Holland of de netbeheerders. Acties op landelijk niveau en de inzet van andere partijen blijven essentieel om de woningbouwopgave in Haaglanden daadwerkelijk te realiseren de komende jaren.

1 Lokale samenwerking verstevigen

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties, gemeenten, Rijk, provincie Zuid-Holland en marktpartijen al verschillende stappen gezet in het verstevigen van de samenwerking op het gebied van woningbouw. Samenwerking loopt regionaal o.a. via de Versnellingstafel, lokaal via Bouwtafels en in bestuurlijke overleggen worden afspraken met het Rijk en provincie Zuid-Holland vastgelegd. Om de woningbouwopgave op het gebied van sociale huur te realiseren, zal deze samenwerking verder moeten groeien. Het verstevigen van de lokale samenwerking is namelijk essentieel om alle knelpunten op het gebied van woningbouw structureel weg te nemen. Hiervoor zijn de volgende stappen nodig.

1.1 Organiseer lokale Bouwtafels en benut Versnellingstafels

Verschillende marktpartijen en woningcorporaties geven aan dat momenteel onvoldoende inzichtelijk is hoe gemeenten bij projecten de ambtelijke capaciteit inzettenen wat de afweging voor deze prioritering is. Lokale bouwtafels spelen een grote rol om hierin duidelijkheid te bieden en om samen een prioritering te bepalen. De volgende stappen kunnen worden genomen om de functie van Bouwtafels te verbeteren:

Stappen in Haaglanden

- Om te zorgen voor gerichte inzet van capaciteit en versnelling van woningbouwprojecten organiseert iedere **gemeente** (indien dit nog niet het geval is) een structurele regietafel woningbouw, aangeduid als bouwtafel of een gelijkwaardige vorm. Deze lokale bouwtafels vormen het centrale platform voor afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties en andere marktpartijen. Het doel is nadrukkelijk niet om uniformiteit in organisatievorm af te dwingen, maar om lokaal effectieve regie te voeren op de woningbouwopgave. De gemeente Den Haag heeft bijvoorbeeld diverse tafels en projectenoverleggen hiervoor georganiseerd.
- De bouwtafel richt zich op een aantal kernfuncties. Uitgangspunt daarbij is wel dat organisaties zelf beslissen over project- en capaciteitsprioritering De gemeentelijke pagina's van de PPM zijn de basis. Waaruit allereerst de gezamenlijke projectprioritering centraal staat: partijen spreken expliciet uit welke projecten voorrang krijgen en waarom. Daarnaast biedt de bouwtafel inzicht in beschikbare ambtelijke capaciteit, zodat duidelijk wordt welke projecten parallel kunnen worden opgepakt en waar keuzes noodzakelijk zijn. Ook fungeert de bouwtafel als plek voor snelle identificatie van knelpunten, bijvoorbeeld op het gebied van planologie, financiën, netcapaciteit of participatie. Ten slotte zorgt de bouwtafel voor tijdige opschaling en escalatie, bijvoorbeeld naar de Regionale Versnellingstafel, wanneer lokale knelpunten niet binnen de gemeente kunnen worden opgelost.
- In het kader van deze werkwijze brengen **woningcorporaties** hun bijdrage aan de woningbouwopgave concreet in. Zij leveren per gemeente een overzicht aan van hun deel van de ongeveer 7.500 woningen startbouw/op te leveren woningen in de periode 2026-2028, vertaald naar harde en realistisch uit te voerenprojecten. **Gemeenten** geven vervolgens expliciet aan welke van deze projecten lokale prioriteit hebben, mede op basis van maatschappelijke urgentie, haalbaarheid (welke knelpunten spelen en opgelost moeten worden) en bijdrage aan gemeentelijke doelen.
- Projecten worden standaard besproken op de lokale bouwtafels, waar voortgang, knelpunten en benodigde beslissingen worden geagendeerd. Als blokkades zich voordoen die de gemeente overstijgen of regionaal van aard zijn, worden deze projecten ook ingebracht op de regionale versnellingstafel. Op deze manier ontstaat samenhang tussen lokaal eigenaarschap en regionale afstemming, zonder verantwoordelijkheden te vermengen.
- Uiterlijk 1 oktober 2026 functioneert in iedere gemeente een lokale bouwtafel volgens deze werkwijze. Hiermee wordt geborgd dat in alle gemeenten sprake is van structurele regie, expliciete prioritering en een vaste overlegstructuur gericht op voortgang. Het beoogde resultaat van deze aanpak is een gerichte inzet van ambtelijke en bestuurlijke capaciteit op dezelfde prioritaire projecten, in plaats van versnippering over een breed scala aan initiatieven. Door focus, transparante keuzes en duidelijke escalatielijnen draagt de bouwtafel bij aan versnelling en voorspelbaarheid in de woningbouw.
- **Provincie Zuid-Holland** ontwikkelt een app om het proces rondom datakwaliteit van de Planregistratie Wonen (PRW) te faciliteren. Van **marktpartijen** en **woningcorporaties** wordt gevraagd om gestructureerd en periodiek input te leveren op de registratie. Wijzigingen kunnen door **gemeenten** worden geaccepteerd of worden geagendeerd aan een van de lokale bouwtafels.

Systeem en sector

De Landelijke versnellingstafel woningbouw (LVW) concludeert in haar jaarverslag[2] dat het stelsel van publiek private versnellingstafels zich zichtbaar verder ontwikkelt. '*Tegelijkertijd verschillen ze nog sterk in schaal, tempo, betrokkenheid, thematiek en samenstelling*.' De **LVW** adviseert alle tafels om met spoed verder te gaan met de ingebruikname van de publiek-private monitors (PPM's) zodat de tafels gerichter afspraken kunnen maken over projecten en capaciteit. '*Lokale tafels blijken vaak cruciaal om de dialoog over projecten te verdiepen en structurele knelpunten te agenderen op een hoger schaalniveau*'.

- Voor de samenwerking aan een Versnellingstafel[3] en de werking van een PPM[4] zijn meerdere handreikingen beschikbaar gesteld door de LVW i.s.m. het Expertteam woningbouw van RVO. Deze handreikingen bieden praktische aanknopingspunten voor tafels om de werking te optimaliseren. Via RVO is ook nog een workshop beschikbaar die bestaande tafels in een paar uur weer verder op weg helpt. Bij de Woontop hebben partijen eveneens afgesproken (afspraak #3), dat het beoogde stelsel van regionale versnellingstafels wordt opgetuigd en dat de PPM's er snel moeten komen.
- Om te zorgen dat elke tafel regelmatig bij elkaar komt, partijen hier de juiste gesprekken voeren en iedereen aan bod komt, zijn een onafhankelijke voorzitter en secretaris nodig. De rol van de secretaris van een versnellingstafel moet niet onderschat worden: die speelt een grote rol in het borgen van continuïteit, het terugkoppelen van besluiten en het creëren van draagvlak. Maatwerk blijft echter van belang, zo kunnen regio's verschillen in invulling van de rol van de voorzitter en secretaris.
- Verder is het van belang voor versnellingstafels om periodiek aan zelfevaluatie te doen, de centrale vraag is daarbij of de werkwijze van de versnellingstafel nog bijdraagt aan het doel, namelijk: samen tempo houden in de woningbouwopgave.
- **BZK** is blijvend in gesprek met provincie Zuid-Holland, de woningcorporaties en gemeenten via de reguliere overlegstructuren en de bestuurlijk overleggen Woondeals over de samenwerking. Hierbij vraagt BZK aandacht voor de onderlinge samenwerking en de opzet van bijvoorbeeld lokale bouwtafels.
- Het belang van lokale bouwtafels komt in het RIGO-onderzoek en in de gesprekken met de regio nadrukkelijk naar voren. Vanuit het programma uitvoeringskracht, waar **BZK**, **IPO** en **VNG** samenwerken om de uitvoeringskracht van gemeenten te versterken komen middelen beschikbaar. **BZK** gaat in gesprek met de regio en provincie Zuid-Holland om te verkennen hoe, in het kader van dit programma, de samenwerking kan worden versterkt.

1.2 Ontwerp een voorspelbaar planproces (geen papieren voorspelbaarheid)

Uit de resultaten van de analyse naar essentiële randvoorwaarden komt naar voren dat woningcorporaties en marktpartijen het planproces van een project of gebied vaak onvoorspelbaar, te lang en ondoorzichtig vinden. Partijen constateren dat een initiatief in de praktijk volgtijdelijk door de verschillende gemeentelijke beleidsloketten wordt behandeld, in plaats van ineens en integraal te reageren. Dit leidt niet alleen tot vertraging maar brengt ook kosten met zich mee die extra druk zetten op de financiële haalbaarheid van een project. Om het proces voor alle partijen voorspelbaar en helder te krijgen kunnen verschillende stappen worden gezet.

Stappen in Haaglanden

- **Gemeenten** hanteren een helder en gefaseerd planproces met vaste besluitmomenten, duidelijke mandaten voor projectleiders en vooraf vastgelegde escalatielijnen. Dit borgt voortgang en maakt tijdige besluitvorming mogelijk. Waar mogelijk wordt gedifferentieerd naar type project, met bijvoorbeeld een versnelde aanpak voor kleinere projecten en een expliciete projectstructuur voor complexe opgaven.
- Het lokale planproces kent een heldere fasering, met vooraf bepaalde en vaste besluitmomenten. Hierdoor is voor alle betrokkenen duidelijk wanneer keuzes worden gemaakt en welke informatie daarvoor beschikbaar moet zijn. Projectleiders beschikken binnen dit proces over een expliciet mandaat, zodat zij voortgang kunnen organiseren, knelpunten kunnen oplossen en inhoudelijke keuzes kunnen voorbereiden zonder onnodige terugkoppeling op detailniveau. Vanuit de WoonAlliantie wordt gewerkt aan een landelijk gestandaardiseerd planproces inclusief parallel plannen en de mogelijkheden van digitalisering.
- Daarnaast zijn escalatielijnen vooraf vastgelegd. Wanneer voortgang stagneert of belangen botsen, is duidelijk langs welke route wordt opgeschaald: van ambtelijk niveau naar bestuurlijk niveau, vervolgens – indien nodig

2 Jaarverslag LVW (2025): versnellen vraagt om volhouden

3 BZK (2023). Aan tafel! - handreiking regionale versnellingstafels

4 RVO (2025). Samen aan het stuur! Handreiking voor een effectieve Publiek-Private Monitor (PPM)

– naar het regionale niveau en uiteindelijk naar het Rijk. Escalatie wordt hiermee een normaal en geaccepteerd onderdeel van het proces, gericht op het tijdig doorbreken van impasses in plaats van het vermijden van besluiten.

- Binnen het planproces wordt door **gemeenten** verkend of er onderscheid gemaakt kan worden naar type project en/of het efficiënter vormgeven van interne procedures zoals het vergunningtraject voor alle woningbouwprojecten. Verkend wordt of voor kleine woningbouwprojecten een snelle, gestandaardiseerde route, gericht op efficiëntie en minimale administratieve lasten mogelijk is. Grote en complexe projecten krijgen een expliciete projectstructuur, met duidelijke governance, rolverdeling en besluitvorming. Sloopnieuwbouwprojecten vormen daarbij een apart aandachtspunt, gezien de combinatie van technische, sociale en juridische complexiteit en de impact op bestaande bewoners.
- Bij de vergunningverlening (zoals hierboven ook al aangeven) wordt ingezet op snelheid door kwaliteit aan de voorkant. **Gemeenten** en initiatiefnemers sturen op volledige en goed voorbesproken aanvragen, zodat formalisering niet leidt tot vertraging. Waar mogelijk worden trajecten parallel gepland, bijvoorbeeld door planvorming, ontwerp, subsidies en procedures gelijktijdig op te pakken. Hiermee wordt onnodige wachttijd tussen fasen voorkomen.
- Waar dit juridisch mogelijk is, wordt door **gemeenten** bewust gekozen voor parallelle planning van planvorming, subsidies en ontwerp. Ook worden procedures gekozen die het risico op vertraging door bezwaar beperken, zoals het werken met een omgevingsplan in plaats van een afzonderlijke BOPA, wanneer dit juridisch en inhoudelijk passend is.
- Het beoogde resultaat van deze aanpak is versnelling door duidelijke keuzes, mandaat en tijdige escalatie, niet door het toevoegen van extra proceslagen. Focus, verantwoordelijkheid en besluitkracht staan centraal, zodat woningbouwprojecten daadwerkelijk sneller en voorspelbaarder tot realisatie komen.

Systeem en sector

- Er wordt vanuit de WoonAlliantie gewerkt aan een landelijk gestandaardiseerd planproces inclusief parallel plannen en de mogelijkheden van digitalisering.
- Vanuit het Rijk ondersteunt **BZK** gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties bij casussen en zijn vanuit de RVO experts beschikbaar die kunnen ondersteunen op casusniveau[5].
  - Hiernaast ondersteunt het Rijk de totstandkoming van een helder en voorspelbaar planproces via verschillende handreikingen van de RVO[6]. Enkele aanbevelingen die volgen uit een van de rapporten[7]:
    > Draagvlak en vertrouwen vergroot de mogelijkheid om flexibel te zijn.
    > Zorg voor prioritering op de hoofdambities Woningbouwprojecten.
    > Maak van snelheid een harde eis.
    > Werk met een stevig, aansprekend en uitnodigend integraal gebiedsconcept.
- Het **Rijk** werkt in overleg met de betrokken partners de kabinetsreactie over STOER (oktober 2025) uit via de actieagenda STOER. Het gaat om het schrappen, vereenvoudigen van regels. Hierbij de zijn de koepels van VNG, IPO en UvW partner. De acties worden samen opgepakt. Het doel is opgaven te versnellen door versnelling op procedures, kosten te reduceren en administratieve lasten te beperken. Hiernaast lopen woningcorporaties en marktpartijen aan tegen verschillende regelgeving in verschillende gemeenten. Het kan de woningbouw helpen wanneer gemeenten in regioverband hun regelgeving en beleid meer op elkaar afstemmen. Binnen de bestaande overlegstructuren zal het Ministerie van BZK hier ook aandacht voor vragen. Daarnaast wordt gewerkt aan modernisering van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
  - Op de Woontop in 2024 is afgesproken dat elke partij zoveel mogelijk parallel gaat plannen. Om hiertoe te komen leidt het Ministerie van BZK mensen op als onafhankelijk procesbegeleider Parallel Plannen[8]. Deze mensen worden daarna onderdeel van een Expertpool van aanjagers om de woningbouw te versnellen.
  - Hiernaast heeft provincie Zuid-Holland Hackathons parallel plannen waarbij projectteams binnen één dag hun woningbouwproject in een stroomversnelling brengen[9].

Het is van belang dat de projectadministratie van alle partijen een duidelijke en eenduidige werkwijze krijgt. Het ligt voor de hand om dit in een PPM samen te laten komen. Er moet geen onduidelijkheid zijn op definities, projectnamen en eigenaarschap. **Provincie Zuid-Holland** heeft samen met enkele gemeenten en de SVH een werkgroep opgericht die zich richt op datakwaliteit en optimalisatie. Tijdens de Woontop van december 2024 is afgesproken (afspraak #18) dat het **Rijk**, **provincies** en **gemeenten** samen zorgen voor extra '*meedoekracht*' in de woningbouwregio's, om bestaande en vernieuwende werkwijzen daadwerkelijk te kunnen toepassen en om de gemeentelijke prestatie op peil

5 Expertteam Woningbouw | RVO.nl
6 Versnellen van gebiedsontwikkeling | RVO.nl
7 Versnellen van gebiedsontwikkeling met onderling vertrouwen, ambitie en lef
8 Opleiding – Parallel Plannen
9 Parallel plannen | Provincie Zuid-Holland

te houden. Om dit vorm te geven, wordt een interbestuurlijk Programma uitvoeringskracht woningbouw opgezet op initiatief van het ministerie van VRO, IPO en VNG, in samenspraak met Aedes en NEPROM. Het programma zal bestaan uit twee pijlers: landelijke en provinciale capaciteitspools met deskundige professionals die bestaande en vernieuwende werkwijzen helpen uitvoeren, én een Expertisecentrum uitvoeringskracht woningbouw om deze werkwijzen te verzamelen, te bundelen en te verspreiden.

1.3 Rolverdeling tussen woningcorporaties en marktpartijen

Een belangrijk deel van de opgeleverde sociale huurwoningen gebeurt via '*turn key*' ontwikkelingen. Dit maakt de constatering in de analyse naar essentiële randvoorwaarden dat de rolverdeling tussen woningcorporaties en marktpartijen beter kan, des te belangrijker. Woningcorporaties geven aan dat ze niet altijd ja kunnen zeggen op de producten die marktpartijen aanbieden. Wanneer de samenwerking verbetert en partijen elkaar eerder betrekken zullen de woningen die aangeboden worden en de vraag beter op elkaar aansluiten. Het kan dus van belang zijn om goede heldere afspraken te maken over de voorwaarden waaronder marktpartijen sociale huurwoningen kunnen exploiteren. De volgende stappen worden hiervoor gezet:

Stappen in Haaglanden

- Marktpartijen hebben aangegeven dat een duidelijk afwegingskader t.a.v. uitname sociaal door woningcorporaties wenselijk is, zodat vooraf duidelijk is onder welke voorwaarden zij de sociale huurwoningen zelf kunnen uitnemen. **Gemeenten** en **Aedes** onderzoeken de komende tijd samen met marktpartijen of een dergelijk afwegingskader wenselijk is en hoe dat eruit kan komen te zien.
- Woningcorporaties en markpartijen spelen allebei een belangrijke rol in het beheren en bouwen van sociale huurwoningen, maar er zijn ook belangrijke verschillen. De behoefte aan sociale huurwoningen in de regio is onder andere verbonden aan de woonbehoefte van urgente doelgroepen. Particuliere verhuurders kunnen ook een rol spelen in het huisvesten van deze groep. Het is de afweging van gemeenten of de particuliere verhuurder hier geschikt voor is. Om vooraf duidelijkheid te bieden over de rollen en verantwoordelijkheden van de partijen, is het wenselijk dat **gemeenten** vroegtijdig met woningcorporaties en marktpartijen in gesprek gaan en komen tot een afwegingskader. Onderdelen die in dit afwegingskader in ieder geval terug moeten komen zijn snelheid, kwaliteit, inzet op leefbaarheid, doelgroepen, instandhoudingstermijn).
- Daarnaast hebben partijen in de Realisatieagenda Haaglanden de corporatie nieuwbouwopgave geïsoleerd. Dat is dus de minimale groei die nodig is om woningcorporaties een substantiële bijdrage aan andere volkshuisvestelijke opgaven te kunnen laten leveren. Als particuliere partijen hier een deel van deze woningen realiseren gaan **gemeenten** met **woningcorporaties** in overleg hoe deze partijen in de breedte van de volkshuisvestelijke opgave een bijdrage kunnen leveren.

Systeem en sector

Bij provincie Zuid-Holland en in verschillende gemeenten kan een andere definitie van '*sociale huur*' gelden. In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting wordt een definitie sociale huur opgenomen, waarin duidelijk wordt gemaakt waar woningen van particuliere verhuurders en die van woningcorporaties aan moeten voldoen, voordat ze kunnen worden gezien als sociale huur. In de actualisering van de woondeals zal de definitie uit het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting als uitgangspunt worden genomen.

- Als referentie kan de Aedesgids '*hoe bouwen we sociale huur*'[10] worden gebruikt. Deze wordt momenteel ge-update. Daarin wordt aangesloten bij het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en ook een definitie van middenhuur en betaalbare koop opgenomen.

Wat betreft samenwerking bij '*turn-key*' ontwikkelingen heeft Aedes verschillende handreikingen en tools beschikbaar[11]. Waaronder bijvoorbeeld de *handreiking turn-key samenwerkingsvormen*[12]. Deze producten zijn bedoeld als handvatten bij het opzetten van samenwerkingen, als startpunt van gesprekken of om bestaande samenwerkingen te verbeteren.

- Verder laat een onderzoek in opdracht van de Aw zien dat woningcorporaties in Nederland in de praktijk ervaren dat zij niet altijd stevig worden gepositioneerd[13]. Hiernaast is in dit onderzoek de aanbeveling opgenomen om expliciete omschrijvingen te maken voor de eisen aan sociale huurwoningen in ontwikkelprojecten. De Wet

10 Aedes (2022) Gids hoe bouwen we sociale huur?

11 Aedes (28 mei 2025). Samenwerken met ontwikkelaars? Gebruik deze tools.

12 Aedes/NEPROM (2025). Handreiking turnkey-samenwerkingsvormen.

13 Fakton Consultancy (2025). TUSSEN MISSIE EN MARKT Verkenning naar concurrentiedynamiek rond grond- en ontwikkelposities van woningcorporaties.

versterking regie volkshuisvesting moet hierbij gaan helpen. De minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar zoals opgenomen in het wetsvoorstel zal bijvoorbeeld een duidelijk speelveld creëren.

- NEPROM, Aedes, VNG, Bouwend Nederland, WoningBouwersNL en BZK hebben een gezamenlijke reiswijzer voor gebiedsontwikkeling gepubliceerd. Deze publicatie helpt zowel overheden als woningcorporaties en marktpartijen sneller en effectiever samen te werken om gebiedsontwikkelingen te realiseren[14]. Hierin wordt aangegeven dat een goede rolverdeling tussen alle partijen belangrijk is voor het succesvol realiseren van gebiedsontwikkelingen.

14 Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2026

2 Inhoudelijke knelpunten oplossen

Met samenwerking alleen is de regio Haaglanden er nog niet. In de regio zijn er ook een aantal specifieke inhoudelijke belemmeringen die de woningbouw van woningcorporaties tegenwerken. Vele van deze '*woningbouwvoorwaarden*' gelden niet alleen in de regio Haaglanden. Via een actieagenda woningbouwvoorwaarden werken provincie, Rijk en de regio's in Zuid-Holland samen om inzichtelijk te maken welke partij wat voor actie onderneemt op de woningbouwvoorwaarden. Het delen van informatie via een gezamenlijk overzicht van, en een focus op deze acties kan bijdragen aan het ontsluiten van kennis en oplossingen voor een ieder die betrokken is bij een woningbouwopgave. Het RIGO rapport, de Routekaart en de pilot als geheel gelden ook als input voor deze actieagenda woningbouwvoorwaarden. Voor Haaglanden gelden de onderstaande punten als belangrijkste inhoudelijke knelpunten.

2.1 Bezwaar van omwonenden of zittende huurders

Bezwaar van omwonenden of zittende huurders (bij herstructurering) vormt bij de meerderheid van de plannen die onderzocht zijn in de analyse naar essentiële randvoorwaarden een knelpunt. Tot op zekere hoogte is bezwaar van omwonenden onvermijdelijk. Deels liggen de oplossingen voor dit knelpunt op landelijk niveau, bijvoorbeeld via het beperken van bezwaar en beroep. Tegelijkertijd zijn er ook stappen die door de partijen in Haaglanden kunnen worden gezet:

Stappen in Haaglanden

- Woningzoekenden betrekken en positie geven in het proces van woningbouw is waardevol en vraagt structureel aandacht. Het inzetten van de stem van de woningzoekenden is dan ook een van de Woontop-afspraken. In opdracht van het ministerie heeft Platform 31 dan ook recent een handreiking uitgebracht. In Haaglanden staan de woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet-Haaglanden en kunnen via die weg benaderd worden door **gemeenten** en **woningcorporaties** om hun stem te laten horen. Vanuit de versnellingsagenda werken gemeenten en woningcorporaties aan een menukaart die de verschillende mogelijkheden laat zien om woningzoekenden te betrekken. De menukaart wordt in Q3 van 2026 opgeleverd.
- Participatie is in principe de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De **gemeente** faciliteert door middel van een handreiking participatie en betrokkenheid bij participatie bij specifieke projecten. Bij grote woningbouwprojecten nemen gemeenten waar mogelijk en waar nodig een grotere betrokkenheid in het participatieproces, met betrekking tot zowel de inrichting als de voortgang en kwaliteit van het participatieproces.
- Aan de voorkant van het traject geeft de initiatiefnemer expliciet aan welk participatieniveau wordt gehanteerd in lijn met een mogelijk lokale handreiking participatie en wat dit betekent voor de invloed van betrokkenen. Daarbij wordt helder gecommuniceerd welke onderdelen van het project openstaan voor onderhandeling en welke kaders vastliggen op grond van beleid, wetgeving of bestuurlijke besluiten. Deze duidelijkheid vooraf draagt bij aan een zorgvuldig proces en helpt om misverstanden en teleurstellingen in een later stadium te voorkomen.
- In de planning en uitvoering van woningbouwprojecten houden **gemeenten**, **marktpartijen** en **woningcorporaties** realistisch rekening met de mogelijkheid van bezwaar en beroep. Dit betekent dat juridische procedures en doorlooptijden zorgvuldig worden meegenomen in de fasering en tijdsplanning. Tegelijkertijd leidt deze realistische inschatting niet tot het structureel verlagen van ambities ten aanzien van woningbouwopgave, tempo of kwaliteit. Gemeenten blijven sturen op voortgang en realiseren binnen de beschikbare ruimte maximale maatschappelijke meerwaarde.
- **Woningcorporaties** dragen zorg voor een zorgvuldig en aantoonbaar gedocumenteerd participatieproces. Dit omvat onder meer de gekozen participatievormen, het moment waarop participatie plaatsvindt, de opgehaalde belangen en zorgen, en de wijze waarop deze input is gewogen en verwerkt. Deze documentatie is van belang voor transparantie, bestuurlijke afwegingen en eventuele juridische procedures.
- Participatieinformatie wordt door **gemeenten** expliciet en zichtbaar meegewogen in de bestuurlijke besluitvorming. In besluiten wordt gemotiveerd hoe opgehaalde input is betrokken, welke keuzes zijn gemaakt en op welke gronden eventueel van suggesties of alternatieven is afgeweken. Op deze manier draagt participatie aantoonbaar bij aan zorgvuldige besluitvorming en versterkt zij de legitimiteit en kwaliteit van woningbouwprojecten.

Systeem en sector

- Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting komt er sneller duidelijkheid bij beroep tegen woningprojecten, met één gang naar de rechter en uitspraak binnen zes maanden. Er wordt aan gemeenten en woningcorporaties geadviseerd om op lokaal niveau woningzoekenden en inwoners vaker een stem geven bij de totstandkoming van woningbouwprojecten. Deze aanpak kan weerstand onder omwonenden verminderen en daarmee zelfs versnelling opleveren. In opdracht van het ministerie heeft Platform 31 ook recent een handreiking uitgebracht. Indeze handreiking staan goede praktijkvoorbeelden om woningzoekenden beter te betrekken bij woningbouwtrajecten[15].
- In de tussentijd gaat de Afdeling bestuursrechtspraak door met het versneld behandelen van woningbouwzaken. Sinds de zomer van 2024 krijgen woningbouwzaken voorrang op andere rechtszaken in het omgevingsrecht. In het afgelopen jaar zijn daardoor 250 woningbouwprojecten met voorrang behandeld. Dit loopt tot tenminste de zomer van 2026 door.
- Op dit moment lopen er meerdere onderzoeken naar participatieprocessen bij sloop-nieuwbouw. **De Vernieuwde Stad** en **Aedes** doen gezamenlijk onderzoek naar het delen van informatie gedurende het participatieproces, met als doel het versterken van wederzijds begrip en vertrouwen tussen partijen. Daarnaast voert STEC in opdracht van **BZK**, een onderzoek uit naar de rol van sloop-nieuwbouw bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven en de effectiviteit van participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen worden benut om participatieprocessen verder te verbeteren en waar mogelijk te harmoniseren.

2.2 Parkeernormen: ruimte voor woningbouw

Parkeren komt vaak als knelpunt naar boven, op verschillende manieren. Een terugkerend gesprek is of de parkeernorm passend is bij de ontwikkeling of dat deze moet worden bijgesteld. In gebiedsontwikkeling wordt parkeren vaak gezien als een belemmerende factor bij het realiseren van ambities op het gebied van woningbouw, leefkwaliteit en duurzaamheid. Onnodig hoge en onvoldoende flexibele eisen ten aanzien van parkeren kunnen de business case van gebiedsontwikkelingen onder druk zetten. De volgende stappen worden binnen dit thema gezet:

Stappen in Haaglanden

- Parkeerbeleid blijft een lokale verantwoordelijkheid van **gemeenten**, passend bij de specifieke kenmerken van gebieden, doelgroepen en mobiliteitsopgaven. Tegelijkertijd is er een gezamenlijke ambitie om ervoor te zorgen dat parkeerbeleid het realiseren van woningbouw niet onnodig belemmert. Daarom wordt ingezet op parkeernormen die actueel, onderbouwd en flexibel zijn.
- **Gemeenten** zorgen ervoor dat parkeernormen actueel en datagedreven zijn. Dit betekent dat normen worden gebaseerd op recente mobiliteitsdata, autobezitcijfers, gebruik van deelmobiliteit en de bereikbaarheid met openbaar vervoer en fiets. Door periodieke actualisatie sluit het parkeerbeleid beter aan bij feitelijk gebruik en veranderende mobiliteitspatronen, in plaats van verouderde aannames.
- Binnen het parkeerbeleid is nadrukkelijk ruimte voor differentiatie en maatwerk. **Gemeenten** kunnen variëren naar gebiedstype, woningtype, doelgroepen en context, bijvoorbeeld in binnenstedelijke gebieden, nabij OVknooppunten of bij specifieke doelgroepen zoals starters en senioren. Hierdoor ontstaat ruimte om per project een passende parkeeraanpak te kiezen, zonder vast te zitten aan uniforme normen die niet overal passend zijn.
- Parkeren is een belangrijk aandachtspunt, maar geen doorslaggevende belemmering wanneer alternatieve oplossingen mogelijk en verantwoord zijn. Waar nodig wordt gezocht naar innovatieve oplossingen, zoals gedeelde parkeeroplossingen, mobiliteitsconcepten, fasering of gecombineerde voorzieningen, binnen de geldende beleidskaders.
- Om voorspelbaarheid en efficiëntie te bevorderen, worden parkeerkaders vroegtijdig duidelijk vastgelegd. **Gemeenten** maken deze kaders inzichtelijk via gebiedskaarten of gebiedspaspoorten, waarin per gebied de uitgangspunten voor parkeren, mobiliteit en bereikbaarheid zijn opgenomen. Hierdoor is voor initiatiefnemers en andere betrokkenen vanaf de start helder welke parkeerruimte beschikbaar is, welke normen gelden en waar ruimte is voor afwijking of maatwerk.
- Deze aanpak draagt bij aan een betere balans tussen bereikbaarheid, leefkwaliteit en woningbouwproductie, en ondersteunt het versnellen van woningbouw zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

15 Platform31 (20 april 2026). De stem van de woningzoekenden. De stem van woningzoekenden - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio

Systeem en sector

- Passende parkeernormen zijn essentieel voor haalbare, betaalbare en toekomstbestendige projecten. Het vaststellen van zulke normen vraagt om een eigentijdse benadering, gebaseerd op visie, beleid, actuele data, regelgeving én uitvoeringspraktijk. Het vraagt om nauwe samenwerking tussen **Rijk**, **gemeenten**, **woningcorporaties**, **ontwikkelaars** en **Kennisinstellingen**.

Crow heeft in 2025 het rapport '*Parkeernormen en duurzame gebiedsontwikkeling*' opgeleverd. Het onderliggende onderzoek richt zich op de grootste belemmeringen en op kansen tot het wegnemen daarvan. Concrete aanbevelingen (aan met name gemeenten) uit het rapport zijn:

- Gebruik actuele data en de CROW-publicatie Parkeernormen en duurzame gebiedsontwikkeling (2025) als referentie bij het bepalen van (nieuwe) parkeernormen in overeenstemming met de NPA-afspraken
- Gebruik passendeparkeernorm.nl als onderbouwing bij planvorming[16]
- Laat in de gemeentelijke parkeerverordeningen ruimte voor het beter benutten (splitsen, hospitaverhuur, woningdelen, optoppen). Bij deze woonvormen stijgt het autobezit niet evenredig met het aantal huishoudens, toch wordt vaak de volledige norm toegepast. Hierdoor worden initiatieven die extra woonruimte kunnen opleveren binnen bestaande gebouwen onuitvoerbaar of financieel onhaalbaar.
- Stuur actief op een lagere parkeernorm bij aanwezigheid van hoogwaardig OV of door deelmobiliteit in te zetten. Dit kan helpen om de parkeerdruk te verlagen, ruimte te besparen voor woningbouw en om een duurzame leefomgeving te creëren.
- Draag zorg voor een betere (juridische) onderbouwing, waardoor er minder bezwaarprocedures mogelijk zijn.
- Betrek de huidige bezettingsgraad van het parkeren, aangezien dit van invloed kan zijn op de parkeernorm. Wellicht is er in de bestaande situatie al (meer dan) voldoende parkeergelegenheid. Dan helpt het om naar de werkelijke behoefte te kijken.
- Laat de voorzichtigheidshalve bovengrens van de CROW-parkeercijfers los, baseer je op werkelijke behoefte en actuele data en hanteer een passende parkeernorm in plaats van de bovengrens.

2.3 Netcongestie

Netcongestie is het gebrek aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnet (op het hoog, midden- en laagspanningsnet). De pieken zijn het probleem, zowel in invoer als afname. We werken toe naar een duurzaam en energieonafhankelijk Nederland waar we kunnen rekenen op een betrouwbare en veilige energievoorziening. Dit leidt tot verdere elektrificatie van de energievoorziening waardoor de vraag naar transportcapaciteit sneller groeit dan het elektriciteitsnet kan worden uitgebreid. Dit zorgt steeds vaker voor drukte en problemen op het net: netcongestie.

Stappen in Haaglanden

- Netcongestie vormt een toenemende belemmering voor de voortgang van woningbouwprojecten. Om vertragingen te beperken en tijdig inzicht te krijgen in de mogelijkheden en beperkingen van het energiesysteem, maken **gemeenten** duidelijke procesafspraken met netbeheerders. Deze afspraken zijn gericht op voorspelbaarheid, prioritering en het gezamenlijk verkennen van oplossingen.
- **Gemeenten** en **netbeheerders** verkennen gezamenlijk oplossingen om netcongestie te verminderen of te overbruggen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar innovatieve en gebiedsgerichte oplossingen, zoals energiehubs, slim netgebruik, opslag, fasering van aansluitingen en het combineren van functies. Deze verkenningen maken integraal deel uit van het planproces, zodat energievoorziening niet pas aan het einde wordt betrokken.
- De **provincie Zuid-Holland** voert regie over het aanvragen van projecten en de fasering in het overleg met netbeheerders, met als doel samenhang en afstemming op regionaal niveau te waarborgen. Gemeenten leveren hiervoor tijdig en volledig projectinformatie aan, waaronder informatie over locatie, fasering, programma en verwachte energievraag. Door deze gezamenlijke aanpak ontstaat een actueel regionaal beeld van de woningbouwopgave en de bijbehorende energiebehoefte, wat bijdraagt aan betere afstemming en besluitvorming.
- Met deze werkwijze wordt netcongestie niet genegeerd, maar actief en voorspelbaar onderdeel gemaakt van de woningbouwplanning, gericht op het beperken van vertraging en het versnellen van realisatie waar dat mogelijk is.

Systeem en sector

- Het **Rijk** werkt samen met **netbeheerders**, **medeoverheden** en **marktpartijen** aan de aanpak van netcongestie in het Landelijk Actieprogramma Netcongestie (LAN). Dit loopt via drie hoofdlijnen: beter benutten, sneller bouwen en slimmer inzicht.

16 Kennisplatform CROW (geraadpleegd op 18-2026). Passende parkeernorm

- De komende tijd wordt de uitvoering van de afgesproken maatregelen gemonitord, brengen we verder in kaart wat precies de impact is op de woningbouwopgave, en werken we verder aan een aanpak om zo veel mogelijk woningbouwprojecten toch aan te kunnen sluiten.
- De lessen uit de crisisaanpak in FGU kunnen waar nodig ook worden ingezet in andere delen van het land, te beginnen met Brabant waar ook enkele gebieden met een aansluitpauze te maken zullen krijgen.
- Het **Rijk** werkt samen met **mede-overheden**, **netbeheerders**, **bouwers**, **ontwikkelaars** en **installateurs** aan gezamenlijke kaders voor Netbewuste Nieuwbouw. De Handreiking netbewuste energieconceptenstaat op netbewustbouwen.com, net als andere nuttige kennisproducten. En er worden kennissessies in het land georganiseerd om gemeenten en bouwende partijen bekend te maken met netbewust bouwen en te helpen bij de toepassing ervan.
- Het **Rijk** werkt aan de invoering van landelijke regelgeving voor netbewuste nieuwbouw die ziet op het reduceren van het piekverbruik van nieuwe woningen[17].
- Het **Rijk** werkt samen met medeoverheden, netbeheerders, en bouwende partijen aan een aanpak om bij beperkt beschikbare capaciteit woningen toch aan te kunnen sluiten, door tijdelijke inzet van regelbaar vermogen (bijv. batterijen of generatoren),
- In verband met de inwerkintreding van het vernieuwde maatschappelijk prioriteringskader van de ACM wordt de reservering voor KV (kleinverbruik, oa woningbouw) per 1-1-2027 vrijgegeven en vergeven aan de wachtrij. Per 1 oktober 2026 kunnen woningbouwprojecten eerder capaciteit aanvragen, waardoor projecten capaciteit uit de reservering kunnen vastleggen. Het **Rijk** werkt o.a. met de netbeheerders, VNG en IPO aan het uitwerken van deze nieuwe werkwijze en aan het delen van praktische handreikingen.

2.4 Onvoldoende locaties en/of te weinig harde plancapaciteit

Het bouwen van voldoende woningen begint bij de locaties om deze woningen te realiseren.
Niet alle woningbouwplannen van woningcorporaties waarvoor voldoende geld is vrijgemaakt, zijn al verbonden aan concrete locaties of het zijn nog zachte plannen. De volgende stappen zijn noodzakelijk om deze locaties toch beschikbaar te maken.

Stappen Haaglanden

- **Woningcorporaties** hebben hun begrotingen geoptimaliseerd en alleen nog (planologisch) harde plannen, met een hoge kansrijkheid om te realiseren, voor de komende drie jaren in hun begrotingen opgenomen. Dit is een projectenlijst van 7.500 woningen, die is vastgesteld door het SVH-bestuur. **SVH** stemt de lijst af met het Rijk (subsidies) en provincie Zuid-Holland (beleid) en zorgt voor monitoring in het SVH-bestuur, de Regionale Versnellingstafel en Woondealtafel. **Woningcorporaties** stemmen de lijst lokaal af met hun gemeenten (beleid en prioritering) en zorgen daarna dat de projecten worden gemonitord en besproken op de lokale bouwtafels. Deze afspraak leidt ook tot een realistische projectenplanning (zie ook onderdeel 12).
- **Woningcorporaties** en **gemeenten** beoordelen in 2026 de circa 6.000 woningen aan zachte(re) plannen in de planregistratie op kansrijkheid om toe te voegen aan de harde plannen, voor zover de investeringscapaciteit van de woningcorporaties dit toelaat.
- **Rijk**, **gemeenten** en **woningcorporaties** onderzoeken gezamenlijk wat er nodig is om woningcorporaties op een verantwoorde manier in te kunnen laten stappen op circa 8.000 woningen in de grootschalige gebiedsontwikkelingen.
- Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen en doorbraaklocaties worden woningcorporaties aan het begin betrokken, zodat zij in de toekomst locaties hebben om zelf te bouwen of turn key af te nemen.

De datakwaliteit van de huidige planregistratie voor de projecten in Haaglanden, die wordt ingevuld door gemeenten, is nu niet afdoende. Zie verder '*datakwaliteit*' onder 1.1 (Organiseer lokale Bouwtafels en benut Versnellingstafels).
Woningcorporaties hebben hun bezit van 170.000 woningen in Haaglanden laten scannen door Van der Bouw. Uit deze '*optopscan*' komen theoretisch kansrijke locaties. Vanuit de versnellingsagenda werken **woningcorporaties** en **gemeenten** samen om dit resultaat verder te brengen. Woningcorporaties analyseren de kansrijke complexen en vertalen de scan naar een haalbare ambitie als het gaat om het uitbreiden van bezit op bestaande corporatielocaties. **Gemeenten** en **woningcorporaties** spreken af dat woningcorporaties 3 kansrijke locaties voor optoppen aanwijzen en gemeenten capaciteit beschikbaar stellen om verkenning uit te voeren om ze gerealiseerd te krijgen (inclusief de randvoorwaarden die woningcorporaties nodig hebben om te kunnen verdichten in bestaand bezit). Zie verder '*harde plannen **woningcorporaties***' onder 3.1 (Vergroten financiële haalbaarheid).

17 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2026Z12294&did=2026D27906

- Ook hier zijn handige tools beschikbaar die kunnen ondersteunen (denk aan de locatiescanner van het Kadaster). De Kadaster Locatiescanner is niet één losstaand product, maar verwijst naar de combinatie van geografische tools van het Kadaster (zoals de BAG Viewer, de Gebiedskaart, de kadastrale kaart en/of de perceelloep) en data van het CBS en de KvK. Door deze gegevens te combineren kunnen eigendomsinformatie, bouwjaar, bestemmingsplannen en demografische kenmerken van een locatie eenvoudig en snel in kaart worden gebracht[18].
- Op verschillende plekken en door verschillende instanties is/wordt gewerkt aan een zekere mate van standaardisering van de anterieure overeenkomst. Bijvoorbeeld in Brabant of door IBR. In Haaglanden onderzoeken **gemeenten** of standaardisatie wenselijk is.

Systeem en sector

- Uit de analyse naar essentiële randvoorwaarden blijkt dat woningcorporaties in Haaglanden relatief veel sloop-nieuwbouwprojecten hebben. **BZK** voert momenteel een onderzoek uit naar de afwegingen van een woningcorporatie om voor sloop-nieuwbouw, of behoud van de bestaande woning te kiezen en de effecten die sloop-nieuwbouw hebben voor huurders en de woningvoorraad. Aedes, VNG en de Woonbond worden bij dit onderzoek betrokken. Als de resultaten van dit onderzoek gereed zijn, worden deze ook gedeeld met woningcorporaties en gemeenten in de regio Haaglanden.
- Voor de zomer publiceert **BZK**, met steun van **Aedes** en **VNG**, een handreiking sociale grondprijzen. Het doel hiervan is tot meer eenduidigheid ten aanzien van de vaststelling van sociale grondprijzen te komen. Omdat in de huidige praktijk vaak geen duidelijke uitgangspunten bestaan, zorgt dit voor een lang onderhandelingsproces. Dit leidt daarmee tot het niet optimaal benutten van financiële middelen en zorgt voor vertraging. De handreiking richt zich niet alleen op gemeenten, maar ook op de grondprijzen die marktpartijen doorrekenen aan woningcorporaties. Belangrijkste aanbevelingen zijn dat de betrokken gemeente, corporatie en ontwikkelaar gelijk aan tafel zitten, dat er voor een duidelijke en haalbare grondprijsmethodiek wordt gekozen en dat de gemeente aanvullend beleid inzet. Daarbij wordt gewezen naar de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
- Momenteel wordt de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw (voorheen: Rijksgrondfaciliteit) verder door **BZK** vormgegeven. Het doel van deze regeling is gemeenten te stimuleren meer actief grondbeleid te voeren. Actief grondbeleid leidt namelijk tot meer regie op de woningbouwopgave.
- Momenteel werkt **BZK** aan modernisering van het grondbeleid. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de inbrengwaarde voor het kostenverhaal en meer inzetten van de waardestijging van locaties voor gebiedsontwikkeling.
- Bij faciliterend grondbeleid kunnen **gemeenten** in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar(s) opnemen, dat woningcorporaties het sociale deel uitnemen volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente. De eerdergenoemde handreiking sociale grondprijzen geeft hiervoor de nodige handvatten.

2.5 ondersteuning woningbouwopgave door provinciaal beleid

Het woningbouwbeleid van de gemeente, provincie en het Rijk zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dankzij de wet versterking regie volkshuisvesting krijgt deze verbinding nog meer vorm. Toch loopt deze verbinding nog niet altijd doelmatig. Op dit vlak worden de volgende stappen voorgesteld om de verbinding te verbeteren.

Stappen in Haaglanden

- **Gemeenten** en **woningcorporaties** voeren het gesprek met provincie Zuid-Holland over wat er nodig is om processen te versnellen/verbeteren. Provincie Zuid-Holland behartigt meer belangen dan alleen wonen en heeft dit vertaald in haar beleid. Om de goede keuzes hierin te maken worden er aan de voorkant integrale gesprekken gevoerd over de voorwaarden die gelden bij een project.

Systeem en sector

- Via de structuur van de bestuurlijk overleggen binnen de Woondeals en via reguliere overleggen is **BZK** in gesprek met provincie Zuid-Holland over wat vanuit elke bestuurslaag kan worden toegevoegd om de woningbouw te ondersteunen en te versnellen. Concrete knelpunten die in de uitvoering naar voren komen, maken duidelijk waar mogelijk belemmeringen in beleid zitten. De overlegstructuren kunnen dan gericht worden benut om de mogelijke invloed van huidig of nieuw beleid op de nieuwbouwproductie te bespreken.
- **Provincie Zuid-Holland** maakt integraal afgewogen keuzes voor de ruimte. Hierbij wordt het belang van o.a. economie, natuur en wonen afgewogen tegen elkaar waarbij op enkele punten er belemmeringen kunnen ontstaan voor woningbouw. **Provincie Zuid-Holland** heeft een programmateam versnelling woningbouw opgericht wat

18 Kadaster – BAG viewer.kadaster.nl / Gebiedsscan / Kadastralekaart.com /perceelloep.nl

integraal per project kijkt wat de knelpunten zijn waarbij provinciaal beleid ook tegen het licht wordt gehouden als dit een knelpunt is.

2.6 Professionalisering binnen en tussen organisaties

Zoals blijkt uit de inzichten van deze pilot, is de woningbouwopgave op het gebied van sociale huur complex en van veel factoren afhankelijk. Bovendien veranderen inzichten snel en bestaat er een kans dat na het oplossen van een belemmering, er weer een volgende belemmering tevoorschijn komt. Het vraagt veel van de verschillende organisaties om snel te kunnen schakelen op basis van nieuwe informatie. Kortom, ook ten aanzien van de professionalisering van organisaties zijn er verschillende stappen nodig:

Stappen in Haaglanden

- **Gemeenten** en **woningcorporaties** in Haaglanden werken voortdurend aan professionalisering van de eigen organisaties. Tools en training in projectmanagement, risicomanagement of omgevingsmanagment zijn daar voorbeelden van. Gemeenten en woningcorporaties delen vanzelfsprekend goede voorbeelden en zoeken naar mogelijkheden om elkaar lokaal te inspireren en te versterken over organisatiemuren heen. Dit kan bijvoorbeeld via de regionale versnellingstafel, lokale bouwtafels of wordt vormgegeven in de lokale prestatieafspraken.
- **Gemeenten** en **woningcorporaties** opereren in een arbeidsmarkt waar op sommige cruciale functies een structureel tekort is. Vanuit een professioneel HR-beleid werken alle betrokken partijen hard om dit tekort aan- en verloop van capaciteit tot een minimum te beperken.

Systeem en sector

- **BZK**, **IPO** en **VNG** werken in het programma Uitvoeringskracht samen om de ambtelijke capaciteit en kennis van gemeenten te versterken. Medio 2026 start het landelijk expertisecentrum woningbouw. **VNG** en **Platform31** zetten dit centrum op, waarin allereerst beschikbare kennis wordt gebundeld, beschikbaar gesteld en verspreid. In later stadium wordt uitgewerkt hoe het expertisecentrum gemeenten actief kan ondersteunen in werkwijzen die de woningbouw versnellen. Op termijn kan het expertisecentrum ook opleidingen gaan verzorgen.
- Een tweede onderdeel van het Programma Uitvoeringskracht is het versterken van bestaande en opbouwen van landelijke, provinciale en regionale capaciteitspools. Medio 2026 wordt meer gecommuniceerd over hoe dit er precies uit gaat zien. **BZK**, **IPO** en **VNG** trekken hierin op met gemeenten, om voort te bouwen op wat goed werkt.
- **BZK** publiceert (minimaal) jaarlijks een update van het dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart. Op dit dashboard is op corporatie-, gemeentelijk en sectorniveau inzichtelijk wat de productie van woningcorporaties is en hoe zich dit verhoudt tot hun plannen of opgaven. **BZK**, **VRO** en **Aedes** informeren gemeenten en woningcorporaties actief over updates en blijven het dashboard doorlopend verbeteren.
- Ook gaat **BZK** samen met provincies verder met het beschikbaar stellen van personele capaciteit voor gemeenten. Ook marktpartijen en woningcorporaties kunnen en willen capaciteit inzetten ter voorbereiding van de vergunningverlening of planvorming.
- Voor woningcorporaties is de tool: '*zelfinzicht in gebiedsontwikkeling*[19]' beschikbaar. Deze is bedoeld om intern verder te professionaliseren.

19 SKG/TU Delft/Aedes (14 maart, 2025). Zelfinzicht is de sleutel voor passende rol woningcorporaties in gebiedsontwikkeling.

3 Realistisch én ambitieus begroten

Van de woningcorporaties in Haaglanden wordt de komende jaren veel verwacht. De realisatie moet flink worden opgeschroefd, de beschikbare financiële middelen zijn schaars en moeten doelmatig worden besteed aan niet alleen de belangrijke nieuwbouwopgave, maar ook aan verduurzaming en leefbaarheid. Daarbij wordt hun beleid ook sterk bepaald door wet- en regelgeving en maximale huurverhogingen.
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stappen die specifiek voor en door woningcorporaties moeten worden gezet om de realisatie op het gewenste niveau te brengen.

3.1 Vergroten financiële haalbaarheid

Uit recente doorrekeningen[20] blijkt dat woningcorporaties in Haaglanden onvoldoende financiële middelen hebben om de opgave tot 2035 te realiseren. Concreet gaat het in de periode tot en met 2030 om 10.000 woningen waar woningcorporaties geen investeringscapaciteit voor hebben. Dit probleem geldt overigens niet enkel voor Haaglanden, maar ook voor de corporatiesector als geheel. Er zijn ten behoeve van de financiële haalbaarheid voor woningcorporaties in Haaglanden en in Nederland verschillende stappen nodig.

Stappen in Haaglanden

- **Gemeenten** zetten publieke middelen in voor woningbouw, doen aanvragen voor woningbouwsubsidies bij het rijk en de Provincie Zuid-Holland en zetten de uitkering Realisatiestimulans in voor (betaalbare) woningbouw.
- **Woningcorporaties** hebben naast deze plannen (en hun renovatieprojecten) nog zeer beperkt financiële middelen om nieuwe verplichtingen aan te gaan. **Woningcorporaties** werken samen om de middelen optimaal in te kunnen zetten. Woningcorporaties zijn voornemens om in 2026 te werken aan een gezamenlijke investeringsagenda met inzicht in de totaal beschikbare middelen. Hiermee creëren zij meer comfort om tot het maximale door te investeren. Daarnaast wordt vooruitgewerkt aan een aanvraag om projectsteun om de noodzakelijke verdere investeringen mogelijk te maken.
- **Woningcorporaties** maken, in overleg met **marktpartijen**, inzichtelijk welke (grote) gebiedsontwikkelingen in de regio onder druk staan omdat hier bij de woningcorporaties geen financiële middelen voor beschikbaar zijn. Aan het **Rijk** wordt gevraagd om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om vertraging te voorkomen.

Zie verder '*duidelijk afwegingskader t.a.v. uitname sociaal*' onder 1.3 (Rolverdeling tussen woningcorporaties en marktpartijen).

Systeem en sector

- In het Coalitieakkoord worden verschillende mogelijkheden genoemd om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren, zoals de vermindering van de vennootschapsbelasting vanaf 2028, het vragen van passende huurgelden en de verruiming van mogelijkheden in niet-DAEB activiteiten. Samen met de betrokken partijen in de volkshuisvestingsector wordt hier zo snel als mogelijk uitvoering aan gegeven door **BZK**. **BZK** heeft de Kamer in juni geïnformeerd over de verwachte impact van de maatregelen uit het coalitieakkoord op de financiële haalbaarheid van de NPA[21].
- **BZK** benut de Taskforce Versnelling Woningbouw om in het kabinet het gesprek te voeren over welke maatregelen eventueel aanvullend nodig zijn om woningcorporaties uitvoering te kunnen laten geven aan de NPA.
- **BZK** werkt met collega-departementen aan het uitvragen van een gezaghebbend en onafhankelijk advies over het lange termijn verdienvermogen van de corporatiesector. De vraag die hierin centraal staat is wat ervoor nodig is om woningcorporaties ook de komende decennia in staat te stellen hun volkshuisvestelijke taken uit te voeren. BZK zal uiterlijk dit najaar communiceren over de samenstelling en taakopdracht van de adviescommissie.

Aedes en **BZK** hebben 5 januari 2026 de Handreiking Regionale verkenning opgaven en middelen[22] (stappenplan) gepubliceerd. Dit biedt een gestructureerde aanpak voor het uitvoeren van regionale doorrekeningen van opgaven en middelen. Het stappenplan biedt niet alleen richtsnoer voor de woningcorporaties, maar ook voor de adviesbureaus die hierbij worden betrokken. Op dit moment is een serie bijeenkomsten (roadshows) in voorbereiding waar NPA, stappenplan en de toolbox samenwerking en solidariteit regionaal worden besproken. De voorgenomen

20 Autoriteit woningcorporaties (2026). Staat van de Corporatiesector 2026.

21 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2026Z12196&did=2026D27678

22 Aedes en VRO (2026) Handreiking Regionale Verkenning Opgaven en Middelen.

wetswijziging '*modernisering projectsteun*' bevat verschillende instrumenten om solidariteit binnen de corporatiesector te verstevigen en eenvoudiger te maken. Inzichten uit de pilot in Haaglanden zijn aanleiding geweest de voorwaarden voor een projectsteunaanvraag uit het Besluit aan te vullen. Met de komst van het nieuwe kabinet wordt door **BZK** ingezet op een spoedige behandeling in de Kamer zodat woningcorporaties hier tijdig gebruik van kunnen maken.

3.2 Verdiepen van solidariteit

Niet elke afzonderlijke woningcorporatie heeft voldoende financiële middelen om haar opgave zelfstandig te realiseren. Projectsteun is een middel om deze solidariteit via het Rijk tot stand te brengen, maar woningcorporaties hebben ook verschillende mogelijkheden om op andere manieren financieel samen te werken.

Stappen in Haaglanden

- Vanuit de inzichten uit de doorrekeningen van Ortec Finance hebben corporaties een werkwijze collegiale steun opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over regionale solidariteit. Woningcorporaties staan gezamenlijk aan de lat voor de regionale volkshuisvestelijke opgave. Aan de hand van de werkwijze hebben de woningcorporaties regionale solidariteit ingezet om een van de hulpvragen van een corporatie te beantwoorden.
- Zodra de ratio's van woningcorporaties aan de voorwaarden van projectsteun voldoen, zullen de **woningcorporaties** direct, bij voorkeur voor de regionale opgave, landelijke solidariteit en/of projectsteun aanvragen.

Systeem en sector

- **BZK** heeft, samen met het Ministerie van Financiën en de Belastingdienst, de mogelijkheid onderzocht van een nieuwe (lees heringevoerde) vrijstelling. Daarbij kunnen woningcorporaties vrijgesteld van overdrachtsbelasting (DAEB)-vastgoed aan elkaar overdragen. In de voorjaarsnota 2026 is invoering van deze vrijstelling voorzien per 01-01-2027.
- Om de komende jaren de Nationale prestatieafspraken te realiseren zal solidariteit tussen woningcorporaties essentieel zijn. In de ene regio is samenwerking meer vanzelfsprekend dan in andere regio's. De afgelopen jaren is **BZK** betrokken geweest bij verschillende soorten solidariteitstrajecten, zoals de pilot in Haaglanden en de individuele projectsteun in Drenthe. **BZK** blijft beschikbaar voor inhoudelijke expertise bij solidariteitstrajecten en denkt constructief mee als blijkt dat wet- en regelgeving samenwerking belemmert.

In het belang van de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave werken **Aedes** en **VTW** al geruime tijd aan het versterken van de onderlinge samenwerking en solidariteit in de corporatiesector. De laatste jaren zijn hier grote stappen in gezet en dringt meer en meer het besef door '*we kunnen het niet meer alleen*'. Dat geldt voor woningcorporaties onderling, maar ook voor woningcorporaties met de stakeholders (huurders/gemeenten/provincies/zorginstellingen eva). Binnen Aedes en in nauwe samenwerking met de VTW is het solidariteitstraject op- en aangepakt. Dat heeft o.a. geresulteerd in een stappenplan (handreiking regionale verkenning opgave en middelen). Daarnaast is ook actief gereageerd in de consultatieronde voor het vernieuwingsvoorstel projectsteun (Aedes en VTW gezamenlijk). Daar heeft de sector haar visie neergelegd en ook de op- en inrichting van een sectorale solidariteitscommissie aangekondigd. Leden zijn corporatiebestuurders en -toezichthouders. Inmiddels is de commissie er en heeft de startbijeenkomst plaatsgevonden. Verdere uitwerking volgt in de loop van 2026.

- Finance Ideas heeft in opdracht van en in samenwerking met (de leden van) Aedes de Toolbox samenwerking en solidariteit[23] ontwikkeld. Deze toolbox bevat instrumentarium om samenwerking mogelijk te maken. Dit alles vanuit een strategische invalshoek. Praktische oplossingen als het delen van medewerkers of gezamenlijk inkopen maken geen deel uit van de Toolbox. De mate waarin iedere woningcorporatie haar bijdrage aan de gezamenlijke opgave kan realiseren verschilt. Dat maakt onderlinge samenwerking en solidariteit geen vrijblijvende keuze, maar een noodzakelijke voorwaarde om de volkshuisvestelijke doelen zo veel mogelijk te realiseren.
- De Governancecode Woningcorporaties van Aedes en de VTW (2025) verankert dit uitgangspunt expliciet. Woningcorporaties zijn dienstbaar aan de volkshuisvesting en dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van maatschappelijke doelen. Wanneer de opgaven en middelen binnen een corporatie niet langer in balans zijn, ligt het voor de hand om eerst lokaal en vervolgens regionaal een beroep te doen op collega-woningcorporaties. Pas wanneer collegiale samenwerking geen oplossing biedt, komt sectorale solidariteit of projectsteun in beeld. Deze volgorde is nader uitgewerkt in de publicatie Werkwijze solidariteit tussen woningcorporaties[24] in Nederland. Daarmee is een helder normatief kader neergezet, maar in de praktijk bleef behoefte bestaan aan meer concrete handvatten voor de inrichting en uitvoering van collegiale samenwerking.

23 Finance Ideas (2026). Toolbox Collegiale Samenwerking.

24 Aedes & VTW (2024). Werkwijze solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland.

- De Toolbox collegiale samenwerking voorziet in die behoefte. Waar eerdere handreikingen zich vooral richtten op het proces en de uitgangspunten van solidariteit, biedt deze Toolbox woningcorporaties praktische ondersteuning bij de vraag hoe samenwerking in de praktijk vorm kan krijgen. De Toolbox is bedoeld als hulpmiddel voor woningcorporaties die regionaal samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgave, in het bijzonder wanneer financiële knelpunten dreigen of zich al manifesteren. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet zo zeer om noodsituaties, waarop sanering van toepassing is, maar om situaties waarin woningcorporaties proactief willen sturen op een evenwichtige verdeling van opgaven en middelen binnen de regio.
- De Toolbox kwam tot stand in nauwe samenwerking tussen (leden van) Aedes en Finance Ideas. Vanaf de start is bewust gekozen voor een sectorbrede aanpak, waarbij inhoudelijke expertise is gecombineerd met praktijkervaring uit verschillende regio's. Een klankbordgroep met vertegenwoordigers uit de corporatiesector, waaronder bestuurders, managers bedrijfsvoering, fiscalisten en juristen, heeft gedurende het traject actief meegedacht over de inhoud, de reikwijdte en de toepasbaarheid van de Toolbox. Daarnaast zijn lessen en ervaringen uit lopende en afgeronde samenwerkingen expliciet benut. Deze combinatie van beleidsmatig kader, financiële analyse en praktijkervaring leidt tot een Toolbox die zowel inhoudelijk als praktisch hanteerbaar is. De toolbox is gepresenteerd op de Corporatiedag 16 april 2026.

3.3 Baseer de meerjarenbegroting en dPi op een realistische projectplanning

Om inzicht te hebben in de woningbouwrealisatie voor de komende jaren en tijdig te kunnen bijsturen wanneer er vertraging dreigt, is het belangrijk dat de woningcorporaties een realistische projectenplanning hanteren in hun begrotingen. De volgende stappen worden uitgevoerd om tot realistische begrotingen te komen.

Stappen in Haaglanden

Vanuit de inzichten uit de doorrekeningen van Ortec Finance hebben **woningcorporaties** een gelijkluidende, regionale begrotingsvariant opgesteld, waar alle '*lucht*' uit is. Op basis hiervan zijn bestuurlijke gesprekken gevoerd over de belangrijkste parameters zoals: huurbeleid, kosten instandhouding, kosten nieuwbouw en verkopen. Op basis hiervan wordt de komende tijd een '*mengpaneel*' ontwikkeld, zodat woningcorporaties goed inzicht hebben in elkaars keuzes en realisatie op de volkshuisvestelijke doelen.

- **Woningcorporaties** zijn gezamenlijk in staat om ongeveer de helft van de nieuwbouwopgave in hun dPi's op te nemen. Daarnaast hebben zij begrotingen met hun overige voornemens en ambities, waar de interne organisatie op wordt aangestuurd. **Woningcorporaties** gebruiken bij het opstellen van hun begrotingen de planningstool van Aedes met het probabilistisch plannen. Om maximaal te presteren naar vermogen werken zij aan een planvoorraad van 130%.
- **Woningcorporaties** gaan in 2026 ook in gesprek over een gezamenlijke basisvariant voor nieuwbouw, zodat turnkey overname tussen woningcorporaties, als dat financieel beter uitkomt, eenvoudiger wordt. In dit kader is ook het beter functioneren van de bestaande vrijstelling in de overdrachtsbelasting voor onderlinge transacties (taakoverdrachten) tussen woningcorporaties relevant. Het **Rijk** beoogt vanaf 1 januari 2027 een nieuwe vrijstelling te introduceren die momenteel verder wordt uitgewerkt en waarvoor reeds financiële middelen zijn geclaimd.
- **Woningcorporaties** en **gemeenten** gaan de realistische begrotingen ook vertalen naar realistische prestatieafspraken Niet langer kan de opgave (volledig) leidend zijn in deze afspraken. In 2026 zullen woningcorporaties samen met gemeenten en huurderorganisaties alleen afspraken maken over concrete projecten.

Zie verder '*investeringsagenda*' onder 3.1 (Vergroten financiële haalbaarheid).

Systeem en sector

- De vereisten voor de aanlevering van de verantwoordingsinformatie door woningcorporaties worden niet hetzelfde door elke woningcorporatie geïnterpreteerd. **BZK** gaat met de Aw, Aedes en de WSW binnen SBR-wonen bezien of de aanleveringsvereisten van de verantwoordingsinformatie moeten worden verbeterd. Daarnaast gaat **BZK** vanaf 2026 bij de kwaliteitscontrole van de dPi specifiek toetsen of de gegevensvelden die ingaan op de verschillende woningbouwplannen met elkaar consistent zijn. Woningcorporaties die inconsistenties laten zien worden actief benaderd om de verschillen te verklaren.
- **Aedes** heeft met een werkgroep van leden (in 2025) de planningsgenerator[25] ontwikkeld. Op 20 mei is hiervan de meest recente versie gepubliceerd. Een eenvoudige tool waarmee een ambitieplanning omgebouwd kan worden naar een realistische, haalbare planning. Prognoses van projecten zijn vaak te positief over de snelheid waarop

25 Zie voor meer informatie: Planningsgenerator 2026 helpt bij realistisch plannen nieuwbouw en renovatie | Aedes

investeringsplannen gerealiseerd zullen worden. Daardoor verschuiven jaarlijks veel verder naar de toekomst. De Planningsgenerator houdt rekening met bijzondere gebeurtenissen (risico's), onzekerheden en scenarioanalyses, waardoor een realistischer prognose ontstaat. Om het gebruik van de tool te stimuleren organiseert Aedes een webinar (terug te kijken via de site) en wordt een instructiefilmpje gemaakt.

Bijlage 1
Resultaten van doorrekeningen Haaglanden

Inleiding

Als onderdeel van de pilot '*Investeringscapaciteit Haaglanden*' heeft Ortec Finance (medio 2025) een doorrekening gemaakt van de financiële haalbaarheid van de regionale volkshuisvestelijke opgave. Uit de doorrekening van de NPA blijkt dat in de regio Haaglanden de volkshuisvestelijke opgave groter is dan de beschikbare middelen. Corporaties hebben zich gecommitteerd aan het realiseren van deze opgave en zijn solidair met elkaar. Tegelijkertijd is de realisatie(graad) van de plannen laag. Dat stelt de corporaties voor de vraag hoe de realisatie(graad) structureel kan worden verhoogd met behoud van een duurzaam financieel prestatiemodel. Deze vraag wordt binnen de pilot '*Investeringscapaciteit Haaglanden*' verder uitgewerkt (waaronder een onderzoek door RIGO). Met betrekking tot de regionale doorrekening zijn de volgende doelstellingen benoemd:

- Ontwikkelen van een gedeeld beeld van de (financiële) opgave en de mate waarin corporaties daar invulling aan geven in hun dPi's.
- Verkrijgen van inzicht in de manier waarop corporaties hun '*evenredig aandeel*' van de opgave inrekenen.
- Bepalen wat het kritische moment is waarop corporaties financieel tekort komen.

De resultaten van de doorrekening zijn aan de SVH-bestuurders gepresenteerd en hierover heeft een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden. Een aantal uitkomsten uit het fairshare-scenario geven nog aanleiding tot verdieping en leiden tot aanscherping in de dPi's. Mede op basis van het bestuurlijke gesprek vindt u in deze notitie een korte samenvatting van de methodiek en de uitgangspunten, de uitkomsten en een voorstel voor het vervolg.

Toelichting op de methodiek en de gehanteerde uitgangspunten

In de doorrekening zijn drie scenario's in beeld gebracht om goed beeld te krijgen van de implicaties. Een korte toelichting op de scenario's:

	Varianten			
	NPA	**dPi**	**Fair Share**	
Aantallen	Conform NPA	Conform dPi (*nieuwbouw aantallen komen grosso modo overeen met de NPA*)	Harde projecten (conform dPi) Zachte projecten: aangevuld tot de NPA	
Kosten			**Jaar 1 t/m 10**	**Jaar 11 t/m 15**
Onderhoud	Conform NPA	Conform dPi (*lager dan de NPA*)	Conform dPi (*lager dan de NPA*)	Conform dPi (*lager dan de NPA*)
Verbetering / verduurzaming	Conform NPA	Conform dPi (*hoger dan de NPA*)	NPA + opslag	Conform NPA
Totale kosten verbetering	Conform NPA	Conform dPi (*hoger dan de NPA*)	Vergelijkbaar met de NPA	Lager dan de NPA
Huur				
Huurverhoging	Conform NPA	Conform dPi	Conform NPA	Conform NPA
Streefhuur	Conform NPA	Conform dPi (*hoger dan de NPA*)	Conform dPi (*hoger dan de NPA*)	Conform dPi (*hoger dan de NPA*)

Duiding van de uitkomst

De financiële doorrekeningen geven een beeld van de (on)haalbaarheid van de regionale opgave. Dit resultaat moet niet worden geïnterpreteerd als '*harde*' uitkomst, maar schetst, naast de doorrekening van de NPA en de dPi's, de financiële contouren van de opgave.

Daarbij ontstaat het volgende beeld.

- In de dPi's komt de nieuwbouwopgave op regioniveau grotendeels overeen met NPA (zowel op aantallen als investeringskosten). Echter, slechts ongeveer 20% van deze nieuwbouw aantallen is hard.
- Bij een volgende doorrekening is inhoudelijke aanscherping mogelijk op de onderlinge transacties (aan -en verkopen) en de aan nieuwbouw gekoppelde opgave in het realiseren van parkeerplaatsen.
- In de dPi's liggen de totale investeringskosten voor de verbeteropgave significant hoger dan de in de NPA. In de regionale doorrekening van het fairshare-scenario is dit verschil deels ongedaan gemaakt door andere uitgangspunten te hanteren ten aanzien van de investeringskosten (zie de eerdere toelichting op de uitgangspunten). Door in dit scenario het lagere kengetal voor de verbeteropgave te combineren met de hogere streefhuren (uit de dPi's), resulteert dit (theoretisch) in een nihil financieel tekort.
- De hoge investeringskosten voor de verbeteropgave in de dPi's vraagt nog nadere analyse of dit verschil voortkomt uit andere aantallen of kostenkengetallen.
- Net als in de NPA is in de dPi's de opgave groter dan de middelen. Ondanks de hogere totale investering voor de verbeteropgave (zie voorgaande bullet) is de omvang van het financiële tekort vergelijkbaar met de NPA (circa 1 miljard). Dit komt voor een belangrijk deel doordat corporaties in hun dPi's hogere streefhuren hanteren dan in de NPA.
- Als we alleen naar het effect van het streefhuurbeleid kijken zien we dat de optimistische huurkasstromen zorgen voor een flinke dekking van het tekort. Echter is het streefhuurbeleid van de corporaties dermate hoog dat op termijn onvoldoende in betaalbare woningen voor de primaire doelgroep kan worden voorzien. Het is daarmee dus de vraag hoe realistisch het is om dit huurniveau te bereiken, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheidsopgave. In regionaal verband is afgesproken dat minimaal 70% van de DAEB woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Uit de doorrekening blijkt dat in de dPi's deze beschikbaarheid op termijn daalt tot onder de 65% (exclusief studentenwoningen). We verwachten dat het streefhuurbeleid bij de corporaties in Haaglanden nu te hoog is en dat dit om bijstelling vraagt. Een bijstelling zorgt voor een weer oplopend tekort.
- Het vraagt nader onderzoek en uitwerking (mede als input voor de nieuwe dPi's) om de juistheid van dit uitgangspunt te toetsen.
- Uit de dPi's blijkt dat niet elke corporatie in staat is om zijn eerlijk aandeel (fair share) binnen de financiële kaderstelling te realiseren. Anderzijds zijn er ook corporaties met een financieel overschot, welke kan worden ingezet om een deel van de regionale opgave over te nemen. Dit beeld blijft in het fairshare-scenario van de regionale doorrekening ongewijzigd.
- Het blijft lastig om de dPi's onderling te vergelijken. Corporaties hanteren verschillende uitgangpunten, waardoor de doorrekeningen niet altijd als herkenbaar en verklaarbaar worden gezien. Een meer gedeelde taal over de uitgangspunten van de begrotingen helpt om verklaarbaardere prognoses af te geven en maakt het invullen van hulpvragen vanzelfsprekender.

Vervolgstappen

Met de inzichten uit de regionale doorrekening stellen wij een aantal vervolgstappen voor. Deze vragen deels om onderlinge bestuurlijke (regionale) afstemming en hebben deels betrekking op het verbeteren van de kwaliteit van de regionale doorrekening.

1. Borg de betaalbaarheid van de beschikbare voorraad

De regionale afspraak is om 70% van het vrijkomend aanbod te verhuren aan de primaire doelgroep (met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen). Uit de doorrekening blijkt dat, met de ingerekende streefhuren, aan deze afspraak in de toekomst niet wordt voldaan. Corporaties hebben hun investeringsruimte vergroot door aanpassing van hun streefhuurbeleid, waarbij het de vraag is of dit realistisch en haalbaar is en welke consequenties dit heeft. Dit vraagt om een regionaal gedragen bestuurlijk standpunt ten aanzien van de betaalbaarheid van het vrijkomende aanbod in relatie tot het maximeren van de investeringscapaciteit. Gemeenten en corporaties in Haaglanden gaan hierover gezamenlijk in gesprek. Het is de vraag of deze discussie vanuit de gezamenlijke partijen nog om meer kaderstelling vraagt in relatie tot een eventueel beroep op steun vanuit de sector of landelijke projectsteun. De betaalbaarheidsopgave is in de NPA echter niet als '*opgave*' geformuleerd.

2. Verrijk de werkwijze collegiale steun Haaglanden met financiële indicatoren

In regionaal verband zijn eerder afspraken gemaakt over de werkwijze collegiale steun (onder welke condities vragen we onderlinge solidariteit) en de gebiedsstrategie (welke corporaties verlenen solidariteit in welke gemeente). Op basis van de doorrekening kunnen we deze werkwijze verrijken met een aantal financiële indicatoren. Deze financiële indicatoren geven in hoofdlijn inzicht in de dPi en kunnen worden meegenomen in de beoordeling/afweging van een (regionale) solidariteitsvraag. Het transparant maken van deze indicatoren en deze jaarlijks bespreken creëert inzicht en vertrouwen. De indicatoren kunnen nader worden uitgewerkt:

- **Streefhuren**: het streefhuurbeleid is gericht op het behalen van de regionale afspraak om 70% van het vrijkomend aanbod onder de aftoppingsgrenzen te verhuren én de huuropbrengsten en verwachte mutatiegraad zijn in verhouding met het regionaal gemiddelde, tenzij de kwaliteit van de portefeuille een specifieke afwijking rechtvaardigt.
- **Hardheid van de nieuwbouwplannen**: de begroting laat zien dat een groot deel van de plannen voldoende hard zijn (binnen een scope van 5 jaar). En dat de corporatie hiermee niet aan het financieel kader van Aw/WSW kan voldoen.
- **Kosten van de instandhoudingsopgave**: de ingerekende kosten voor de instandhouding van bestaand bezit passen in de bandbreedte van het regionaal gemiddelde en/of het 'bestaande voorraad model' van Republiq, tenzij de kwaliteit van de portefeuille een specifieke afwijking rechtvaardigt.

3. Gebruik een eenduidig afwegingskader

Het integrale afwegingskader voor onderlinge solidariteit (werkwijze collegiale steun, regionale gebiedsstrategie en financiële indicatoren) en landelijke solidariteit vormt de basis waarop een aanvraag van landelijke projectsteun kan worden ingediend. Een eenduidig afwegingskader is daarmee randvoorwaardelijk voor het aanvragen van projectsteun. Dit vraagt om bestuurlijke afstemming tussen regio, Aedes en het Rijk.

4. Neem fiscale belemmeringen bij onderlinge transacties in bestaand bezit weg

Onderlinge solidariteit kan ook betrekking hebben op het overdragen van de opgave in het bestaande bezit, zonder dat in zijn geheel wordt "weggetrokken" uit een gemeente of een specifiek product (zoals zorgvastgoed). De ervaring is dat dit in praktijk niet kwalificeert als taakoverdracht waardoor overdrachtsbelasting verschuldigd is op de onderlinge transactie. Dit is een kostbare fiscale belemmering die solidariteit in de weg zit. In de uitwerking van de solidariteit zullen door het Rijk dergelijke belemmeringen moeten worden weggenomen, wil onderlinge solidariteit, en daarmee optimalisatie van de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in Haaglanden door de corporaties zelf, werken.

5. Zorg voor meer eenduidige (varianten op) begrotingen die zorgen voor verklaarbare prognoses

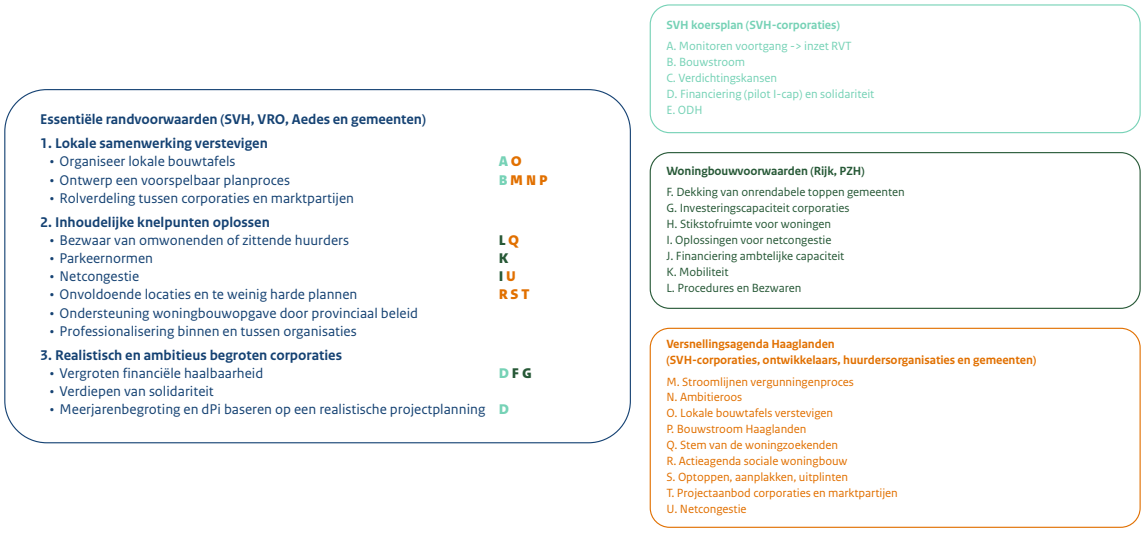
Corporaties zijn onafhankelijke organisatie en hanteren dus ook verschillende uitgangspunten in de dPi's, Dit zorgt echter voor een lastig vergelijkbaar beeld in de regionale doorrekeningen. Regionaal is tussen de corporaties afgesproken om vanaf de begroting 2026 ook een (meer eenduidige) begrotingsvariant, '*de regionale begrotingsvariant*' op te stellen. Dat zorgt in de toekomst voor meer vergelijkbare en daarmee verklaarbare prognoses vanuit de regionale doorrekeningen.

Bijlage 2

Verbinding routekaart met bestaande gremia in Haaglanden

Partijen werken in Haaglanden al in verschillende gremia aan het versnellen van de woningbouw. Veel van stappen uit de Routekaart zijn dan ook herkenbaar voor partijen. In deze afbeelding zijn de stappen uit de Routekaart gekoppeld aan de bestaande initiatieven van:

- Woningcorporaties binnen de SVH-samenwerking, vanuit de ambities van het koersplan.
- Rijk en provincie Zuid-Holland op de woningbouwvoorwaarden zoals benoemd in de Realisatieagenda (woondeal) Haaglanden.
- Woningcorporaties, ontwikkelaars, gemeenten en huurdersorganisaties via de versnellingsagenda Haaglanden.



Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
Directoraat-generaal Volkshuisvesting en Bouwen

www.rijksoverheid.nl

Juni 2026