Rapport

Aan de slag met nieuwbouw sociale huur in Haaglanden

Ministerie van VRO



Aan de slag met nieuwbouw sociale huur in Haaglanden

Ministerie van VRO

Datum	20 februari 2026
Opdrachtgever:	Ministerie van VRO
Contactpersoon:	Koen Laarman, Frank van Hoenselaar
Nadere inlichtingen:	Perry Hoetjes; perry.hoetjes@rigo.nl; 06 19046017
Projectnummer:	P50730

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

Inhoud

Samenvatting, conclusies, aanbevelingen 1

1 Inleiding 8

2 Cijfers: productie, plancapaciteit en prognoses 9

2.1 De opgave: regionale woondeal 9

2.2 Plancapaciteit 9

2.3 Opgave versus plancapaciteit versus gerealiseerd en gepland 12

2.4 Realisatiegraad 15

2.5 Vooruitkijkend: planstatus in dPi 16

3 Risicoscan op knelpunten 20

3.1 Risicoscan op 33 projecten 20

3.2 Knelpunten algemeen 21

3.3 Verschillen tussen corporaties en gemeenten 22

3.4 Projectkenmerken en knelpunten 23

4 Duiding en verdieping: waar gaat het mis? 24

4.1 Inhoudelijke knelpunten 24

4.2 Samenwerking tussen de partijen 27

4.3 Data, definities en de Versnellingstafel 29

4.4 Planning en financiering corporatieprojecten 30

4.5 Typisch Haaglanden? 31

5 Knelpunten en aanbevelingen op een rij 33

5.1 Met stip: lokale samenwerking 33

5.2 Inhoudelijke knelpunten 35

5.3 Realistisch én ambitieus begroten 36

5.4 In gesprek met de provincie 37

5.5 Professionalisering binnen en tussen organisaties? 37

Samenvatting, conclusies, aanbevelingen

Onderzoeksvraag en aanpak

Bij de pilot 'investeringscapaciteit en solidariteit woningcorporaties in de regio Haaglanden' blijkt dat ook de plannen waar financieringscapaciteit niet het probleem is, de realisatie van sociale huurwoningen achterblijft. De vraag die in dit onderzoek centraal staat is **hoe het kan dat plannen die (financieel) al zijn ingerekend, toch vertraging oplopen**. In het verlengde hiervan is de **vraag wat er nodig is om de realisatiegraad te verhogen**. Wat zijn hiervoor de essentiële randvoorwaarden?

In dit onderzoek geven we antwoord op deze vragen via de volgende stappen:

- Een **cijfermatige analyse** van de stand van zaken qua plancapaciteit, realisaties en plannen.
- Een **risicoscan** op de belangrijkste knelpunten, uitgezet bij corporaties en gemeenten.
- **Groepsgesprekken** met gemeenten, corporaties en marktpartijen om de knelpunten te verdiepen en te zoeken naar mogelijke oplossingsrichtingen.
- **Conclusies en aanbevelingen** op basis hiervan.

Cijfers: stand van zaken en vooruitblik

De opgave in Haaglanden bestaat uit het realiseren van **21.000 sociale huurwoningen**[1] door corporaties in de periode 2022 tot en met 2030. Om dat te realiseren is gemiddeld een productie nodig van **jaarlijks 2.333** sociale huurwoningen. Dat aantal wordt tot nu toe nog niet gehaald: van de 21.000 hebben de corporaties in de periode 2022 t/m 2025- **2.788 sociale huurwoningen gerealiseerd**.

Als we naar de cijfers kijken is het erg **onwaarschijnlijk dat het gaat lukken** om de opgelopen achterstand tijdig[2] in te halen. We zien namelijk het volgende:

- De **plancapaciteit** ligt ruim onder de benodigde aantallen. Pas aan het eind van de periode (in 2030) schiet deze omhoog en komt dan (net) boven de opgave uit. De overmaat aan plancapaciteit voor sociale huur gekoppeld aan corporaties ten opzichte van de resterende opgave is daarbij klein (104%).
- Die plancapaciteit bestaat voor een groot deel uit **zachte plannen**[3], wat ook terug te zien is in de dPi's. Extra zorgwekkend is dat ook in **de eerstvolgende twee jaar het aandeel zachte plannen hoog** is. Voor een goede kans op realisatie zouden hier eigenlijk enkel harde plannen moeten liggen.
- Ook de ingerekende plannen (dPi's) van de corporaties tellen op tot **onvoldoende aantallen** op om de opgave te realiseren.

---

[1] En 4.000 middenhuurwoningen door corporaties, maar die blijven buiten beschouwing in dit onderzoek.

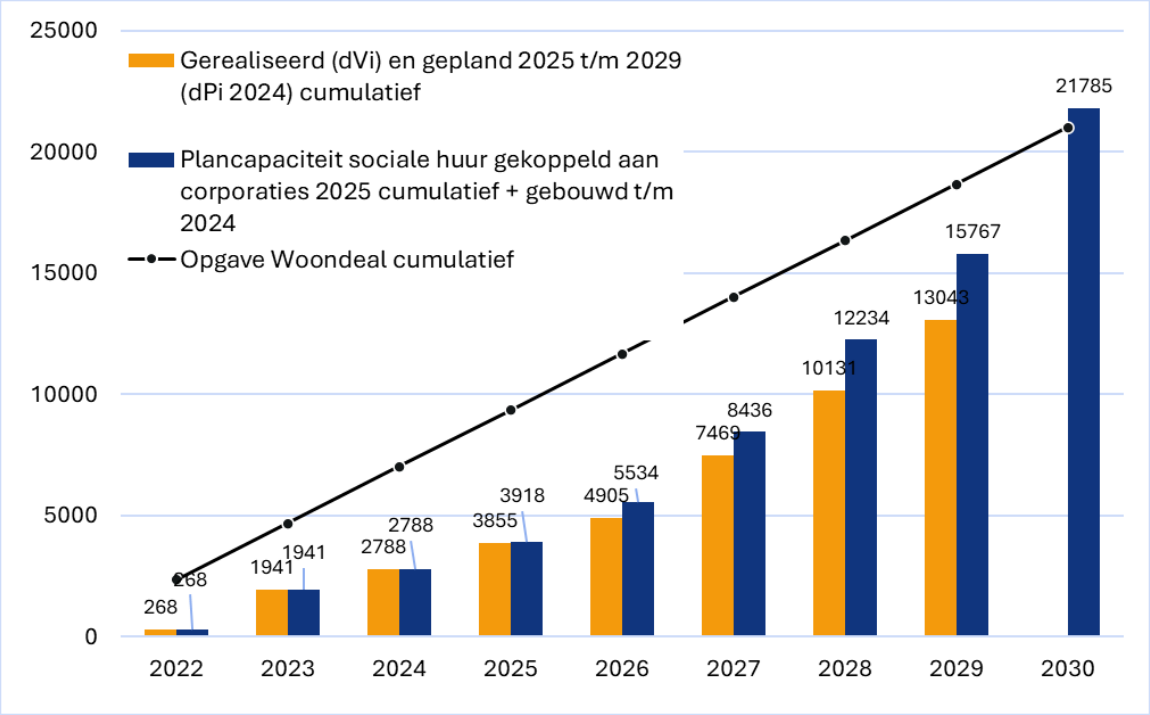
[2] In de NPA 2025 is geconstateerd dat het realiseren van de woondealopgaven een langer tijdpad vraagt tot na 2030 en afgesproken dat de productie in 2029 volledig op tempo moet liggen. Ook dan geldt dat Haaglanden een grote achterstand heeft in te halen.

[3] Het aandeel zachte plannen in Haaglanden is ook opvallend laag als we dit vergelijken met andere regio's.

- De **realisatiegraad** van ingerekende nieuwbouwplannen is laag (54,4% in 2025; 25,1% in 2023, waardoor projecten doorschuiven in de tijd.
- Het doorschuiven van projecten levert een **boeggolf** op: theoretisch zouden de corporaties **in 2030 8.000 woningen** moeten realiseren om de opgave voor 100% te realiseren.

Kortom: de combinatie van bovenstaande punten maakt het **onrealistisch** om in 2030 de opgave voor 100% te realiseren, of daarbij in de buurt te komen. Een groot deel van de opgave dreigt te blijven liggen en verschuift naar achter de horizon van 2030. Op basis van de cijfers (zie ook Figuur 1) is daarom de kans groot dat de **achterstand verder oploopt**.

Figuur 1: Opgave, plancapaciteit (gekoppeld aan corporaties inclusief realisaties), en geplande projecten 2022 t/m 2030



Waar gaat het mis en wat moet er beter?

We hebben de gemeenten en corporaties gevraagd om voor verschillende projecten een **risicoscan** in te vullen met de belangrijkste knelpunten die hebben gespeeld en de belangrijkste risico's die ze nog verwachten. De risicoscan is voor **33 projecten** in de regio ingevuld en levert onder mee het volgende op, zoals ook te zien in Figuur 2:

- De **top vijf** van belangrijkste knelpunten is: 1) **bezwaar** van omwonenden of zittende huurders, 2) **financiële haalbaarheid**, 3) tekort aan **ambtelijke capaciteit**, 4) **samenwerking** tussen partijen en 5) **parkeernormen**.
- Ondanks de overlap **kijken gemeenten en corporaties verschillend** naar de belangrijkste knelpunten. Voor gemeenten speelt naast bezwaar van omwonenden en financiële haalbaarheid vooral de 'strijd' met ander beleid, met name **provinciaal beleid**. De corporaties lopen vooral aan tegen tekort aan ambtelijke capaciteit, gebrekkige samenwerking en parkeernormen.
- Overall scoren de **corporaties** de projecten duidelijk **pessimistischer** op risico's en knelpunten dan gemeenten.

Figuur 2: Rangorde (van groot naar klein knelpunt) en gemiddelde score (1 = positief, 5 = negatief) op knelpunten, door gemeenten en corporaties

	Gemeenten		Corporaties	
Mogelijke knelpunten ('vooruitkijkend' en 'terugkijkend' samen)	**Rang**	**Gemiddelde score**	**Rang**	**Gemiddelde score**
Bezwaar omwonenden / zittende huurders	1	2,35	6	2,47
Financiële haalbaarheid specifiek project	2	2,30	4	2,50
Andere plannen of regelgeving (e.g. prov.ruimt. verordening)	3	1,81	13	1,60
Tekort aan ambtelijke capaciteit	4	1,80	1	3,30
Parkeernorm	5	1,69	3	2,63
Samenwerking gemeente, corporatie en bouwende partij(en)	6	1,63	2	3,17
Tekort aan capaciteit woningcorporaties	7	1,57	14	1,50
Aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen	8	1,56	9	1,77
Milieu en omgevingsrisico's (bodem, water, luchtkwaliteit, stikstof, ...)	8	1,56	8	1,97
Terughoudendheid stakeholders	10	1,50	7	2,27
Financiële positie woningcorporatie	10	1,50	11	1,67
Politiek draagvlak (gem. raad / gem. beleid)	12	1,48	4	2,50
Afhandelen uitplaatsing / planschade	13	1,43	10	1,73
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit bij marktpartijen	14	1,20	17	1,20
Regionale- / intergemeentelijke samenwerking	15	1,17	12	1,63
Niet (meer) passend in beleid woningcorporatie	16	1,15	16	1,40
Gebrek aan marktdruk (slecht verhuurbaar/verkoopbaar)	17	1,06	14	1,50

In drie afzonderlijke **groepsgesprekken** met gemeenten, corporaties en marktpartijen en daarna een gezamenlijk groepsgesprek hebben we de bevindingen nader geduid. **Waar gaat het mis en wat moet er beter**?

De partijen herkennen grotendeels de inhoudelijke knelpunten uit de risicoscan, zoals bezwaar van omwonenden, parkeren, capaciteitsproblemen, of de strijdigheid met ander (vaak provinciaal) beleid. De financiële haalbaarheid van projecten staat enerzijds onder druk van inhoudelijke zaken ('stapeling van ambities'), maar vaak ook door de vertraging (leidend tot hogere bouwkosten). Inhoudelijke knelpunten die bij de lopende projecten niet zozeer worden genoemd, maar waar de komende jaren wel problemen verwacht worden zijn de beschikbaarheid van locaties en netcongestie.

Stroomlijnen van lokale samenwerking

Naast het problematiseren van inhoudelijke knelpunten spitsten alle groepsgesprekken zich snel en vooral toe op de lokale samenwerking tussen partijen. **Beter samenwerken is immers noodzakelijk voor het oplossen van alle inhoudelijke problemen**.

Als belangrijkste knelpunten in de samenwerking kwamen naar voren:

- Gemeente en corporaties (en marktpartijen) die **niet aan dezelfde** (grote of kleine) **projecten werken** omdat ze verschillende prioriteiten of overwegingen hebben.
- In het verlengde hiervan speelt dat corporaties en markpartijen het **planproces** vaak **onvoorspelbaar** vinden.
- Er wordt soms te laat **geëscaleerd** als partijen er ambtelijk niet uitkomen. Tegelijkertijd wordt gezegd dat er te váák geëscaleerd wordt, waar dat niet nodig zou moeten zijn.
- Hoewel iedereen begrijpt dat besluitvorming een noodzakelijke **doorlooptijd** heeft, klinkt de verzuchting of dat niet korter kan, of beter afgestemd tussen de partijen. Het beeld is soms dat niet elke partij de **urgentie** voelt om te versnellen.
- Last but not least wordt geklaagd over het feit dat het realiseren van een gezamenlijk en eenduidig **overzicht van de projecten** (aantallen, status, planning) zo moeizaam verloopt. Dit neemt veel discussie aan de Versnellingstafel in beslag, terwijl die vooral over de

knelpunten voor de middellange termijn zou moeten gaan, zoals netcongestie of beschikbaarheid van locaties.

Een ander type knelpunt heeft met de wijze van begroten te maken. De Aw spreekt corporaties aan op **realistisch begroten** en daarmee op een hoge realisatiegraad. Dat kan – ook met oog op de ratio's – voorzichtig begroten in de hand werken. Dat kan ten koste gaan van de ambitie waardoor investeringscapaciteit onbenut blijft. Die blijft weliswaar beschikbaar voor later, maar de wens is uiteraard deze snel in te zetten om te bouwen. Corporaties worstelen om hun projecten te begroten op een manier die zowel realistisch als ambitieus is – en binnen de normen van de ratio's blijft.

De uitdaging om de realisatiegraad te verhogen en de knelpunten die partijen inhoudelijk en procesmatig daarbij tegenkomen is **niet uniek voor Haaglanden**. Wel zijn er specifieke omstandigheden in Haaglanden die de uitdaging moeilijker maken. Zo kent de regio relatief veel sloop-nieuwbouw in plaats van uitleglocaties. Dat maakt projecten complexer en duurder, met meer kans op vertraging. Ook de financiële positie van de corporaties maakt dat de corporaties huiverig zijn om overmaat in de plannen op te nemen.

Belangrijkste knelpunten en aanbevelingen op een rij

Hieronder zetten we de belangrijkste knelpunten op een rij, met bijbehorende aanbevelingen. Meerdere hiervan hebben een link met de **regionale Versnellingsagenda**[4] en bij een aantal (netcongestie en locaties) sluiten we hier qua aanbevelingen één op één bij aan.

Op basis van ons onderzoek stellen we dat het **stroomlijnen van de lokale samenwerking** de **hoogste prioriteit** heeft. Hier is waarschijnlijk grootste winst te boeken, ook omdat dit nodig is om inhoudelijke knelpunten aan te pakken. Het is ook iets dat we in andere regio's terughoren. We kunnen stellen dat goed functionerende lokale bouwtafels in die zin **nog belangrijker zijn dan een regionaal overleg** – hoe belangrijk ook dit gevonden wordt.

1. **Knelpunt: Partijen werken te vaak niet aan dezelfde projecten**, mede als gevolg van tekort aan ambtelijke capaciteit.

   Aanbeveling: Organiseer lokale bouwtafels[5] - of in elk geval een plek voor regie op de lokale productie. Essentiële randvoorwaarden:

   - Zet de (beperkte) capaciteit bij alle partijen in op dezelfde projecten.
   - Zorg dat ook afdelingen en sleutelpersonen met een andere taak en prioriteit dan nieuwbouw inzien hoe urgent hun inzet is voor de nieuwbouw.
   - Zorg voor een eenduidige projectadministratie met een duidelijke werkwijze over data, definities, projectnamen en eigenaarschap.
   - Bespreek de voortgang en lessen uit de bouwtafels op de regionale versnellingstafel.

2. **Knelpunt: Planproces is onvoorspelbaar** en heeft te lange doorlooptijden. Het gevolg is vertraging en daardoor financiële verslechtering van het projectresultaat.

   Aanbeveling: Ontwerp lokaal gezamenlijk een werkwijze voor een voorspelbaar planproces. Zodat bij elk project vóóraf duidelijkheid is over rollen, ambities en verwachtingen – en hou je hieraan. Essentiële randvoorwaarden:

[4] Deze is met oog op versnelling regionaal vastgesteld in september 2025

[5] Dit is regionaal al afgesproken om te doen.

- Maak (iets als) gebiedspaspoorten (of een PvE) met duidelijke kaders en ambities per project.
- Maak een werkwijze voor grote en kleine projecten (tweesporenbeleid).
- Maak zo nodig aparte trajecten voor sloop-nieuwbouwprojecten.
- Integreer de Bouwstroom Haaglanden in dit proces.
- Zorg éérst voor duidelijk mandaat vanuit bestuurlijk niveau aan projectleiders op projectniveau en escaleer tijdig waar nodig.
- Stem elkaars besluitvormingsprocessen af en kijk kritisch waar het sneller kan.
- Corporaties en marktpartijen: zorg voor een duidelijke, goed voorbesproken (warme) en complete vergunningaanvraag.

3. **Knelpunt: Betere rolverdeling tussen corporaties en marktpartijen**. Dit gaat over een soepeler proces bij turn key-ontwikkeling. Maar daarnaast is de vraag is of corporaties altijd de eigenaar van sociale huur moeten zijn.

   Aanbeveling: maak een afwegingskader in welke situaties het de voorkeur heeft dat corporaties de eigenaar van sociale huur zijn, en wanneer het beter is om dit aan markpartijen te laten. Essentiële randvoorwaarden:

   - Stel het uitgangspunt dat corporaties de uitnemende partij moeten vaker ter discussie als exploitatie door een marktpartij snellere oplevering betekent. Breng de voor- en nadelen van beide scenario's in beeld (snelheid, kwaliteit, inzet op leefbaarheid, doelgroepen).

   Aanbeveling: zorg dat corporaties en marktpartijen tot een soepel en voorspelbaar proces komen bij turn key-ontwikkeling. Essentiële randvoorwaarden:

   - Bepaal eerst gezamenlijk overkoepelend wat de kaders (denk aan een gedeeld PvE op hoofdlijnen) zijn voor een goede sociale huurwoning qua prijs en kwaliteit. Dat kan uiteraard variëren per woonmilieu.
   - Zorg bij turn key-ontwikkeling vóóraan in het project (initiatief- of ontwerpfase) voor duidelijkheid over prijs en kwaliteit.
   - Integreer de Bouwstroom Haaglanden in dit proces.

4. **Knelpunt: Bezwaar omwonenden** of zittende huurders

   Aanbevelingen: Hier is geen makkelijke oplossing; bezwaren zijn haast niet te voorkomen of te verkorten. Hiervoor is verandering van wetgeving nodig, waar reikhalzend naar wordt uitgekeken. Intussen is de aanbeveling:

   - Voorkom dat gebrekkige participatie de reden is voor bezwaar en beroep.
   - Anticipeer op nieuwe wetgeving.
   - Verken in hoeverre de route van omgevingsplanwijziging in plaats van de 'BOPA-route' vertraging bij bezwaar en beroep kan beperken.

5. **Knelpunt: Parkeren**, met doorlopende discussie over parkeernormen, parkeeroplossingen en kosten.

   Aanbeveling: Zorg voor parkeerbeleid met duidelijke en realistische beleidskaders. Essentiële randvoorwaarden:

- Zorg voor differentiatie in parkeernormen gebaseerd op basis van data over feitelijk gebruik, doelgroepen en/of woonmilieus.
- Zorg dat dit vroegtijdig duidelijk is in gebiedspaspoort en planproces en in hoeverre er ruimte is voor maatwerk.

6. **Knelpunt: Netcongestie** dreigt snel een groot knelpunt te worden.

   Aanbevelingen: Maak duidelijke afspraken met de nutsbedrijven over de aansluiting van woonwijken op het net (procesoptimalisatie).

   En, conform de Versnellingsagenda *'netcongestie'*: 'Doorloop het proces van energiehub opzetten en kijk waar je tegenaan loopt. Neem hierin mee wat ervoor nodig is om op te schalen en waar de provincie kan helpen.'.

7. **Knelpunt: Gebrek aan locaties** dreigt een groot knelpunt te worden.

   Aanbeveling conform Versnellingagenda *'projectaanbod aan gemeenten'*:

   'Stel gezamenlijk een lijst van kansrijke projecten op rekening houdend met de planvoorraad van gemeenten. Waar kan nog worden toegevoegd en welke andere locaties zijn kansrijk? Hoe kan je een zo goed mogelijk voorstel doen aan de gemeente?

   Aanbeveling conform Versnellingsagenda *optoppen, aanplakken, uitplinten'*: 'Kijk vanuit de optopscan welke locaties potentieel kansrijk zijn om grootschalig te verdichten vanuit de bestaande voorraad en bredere gebiedsontwikkeling. Kom tot een voorstel van minimaal drie kansrijke locaties in de regio. Hierbij is het van belang om rekening te houden met de bestaande planvoorraad en die zo goed mogelijk te benutten alvorens nieuwe locaties aan te dragen.'

8. **Knelpunt: Nieuwbouwplannen stuiten op provinciaal beleid**, vaak 'niet-woonbeleid'.

   Aanbeveling: Voer (al dan niet vanuit de bestuurlijke tafel of versnellingstafel) het gesprek met de provincie: wat is er nodig om te zorgen dat provinciaal beleid minder belemmerend werkt voor de nieuwbouwproductie? Hoe kunnen we ook afdelingen 'op afstand van de woningbouwopgave' meekrijgen in de urgentie?

9. **Knelpunt: Corporaties worstelen om tot een zowel realistische als ambitieuze begroting te komen.**

   Aanbeveling: Baseer de meerjarenbegroting en dPi op een realistische projectplanning.

   @Corporaties:

   - Neem – mits plancapaciteit beschikbaar is – een overmaat aan projecten op. Doel is op basis van de slaagkans van harde en zachte projecten het realiseren van 100% van de investeringscapaciteit.
   - Maak scenario's in de begroting met optimistische en pessimistische realisatie. Inclusief hoe er bijgestuurd kan worden.
   - Maak afspraken over wat te doen in die scenario's. Bijvoorbeeld 1) als de vertraging meevalt en er versneld kan worden: met corporaties onderling (solidariteit, projecten overnemen). Of 2) hoe om te gaan met pieken en dalen in de realisatie: bespreek met Aw/WSW in hoeverre ratio's dan incidenteel de norm kunnen overschrijden.

- Maak gebruik van de tool die Aedes samen met Vidomes hiervoor heeft ontwikkeld: https://aedes.nl/vastgoedsturing/planningsgenerator-helpt-bij-realistisch-plannen-nieuwbouw-en-renovatie\
- Gebruik de begroting waar het voor bedoeld is: als sturingsinstrument en niet als uithangbord om extern ambitie mee uit te stralen.
- Corporaties in Haaglanden gaan hier verschillend mee om, dus deel de lessen en ervaringen regionaal en voer open het gesprek. Bijvoorbeeld over hoe hierop te sturen, externe communicatie en prestatieafspraken.

@Aw, WSW, Ministerie:

- Help corporaties hierbij. Realistisch én ambitieus begroten is een uitdaging waar niet alleen corporaties in Haaglanden mee worstelen. Duidelijke kaders en verwachtingen over hoe om te gaan met risico's, onzekerheden en het sturen op de ratio's zijn hierbij van belang.

10. Knelpunt: Is er voldoende professionalisering, gevoel voor urgentie, 'topsportcultuur'?

Aanbeveling: Bewaak of de eigen organisatie voldoende geprofessionaliseerd is, of de mensen hier voldoende in worden ondersteund, zoals tools en training in projectmanagement, risicomanagement of omgevingsmanagement. En hou elkaar hier binnen en tussen organisaties scherp op, in elk geval bij de Versnellingstafel.

1 Inleiding

De corporaties in de regio Haaglanden lopen als een van de eerste regio's in Nederland tegen het probleem aan dat de financieringscapaciteit onvoldoende is om de opgaven in de regio te realiseren. Daarom zijn de corporaties en gemeenten in Haaglanden samen met VNG, Aedes en VRO de pilot **'investeringscapaciteit en solidariteit woningcorporaties in de regio Haaglanden'** gestart.

Naast het verkennen van de financiële mogelijkheden die ontstaan via meer solidariteit, blijkt dat ook de plannen waar financiën niet het probleem (zouden moeten) zijn, de **realisatie achterblijft**. De bedoeling is uiteraard om de woningbouwopgave zo snel en volledig mogelijk te realiseren.

De vraag is daarom wat de **redenen zijn dat de productie achterblijft** bij wat er gepland én begroot was. En wat er nodig is om de **realisatiegraad te verhogen**.

De onderzoeksvraag luidt:

Welke essentiële randvoorwaarden, anders dan een verbetering van de financiële positie van woningcorporaties, zijn in de regio Haaglanden noodzakelijk om de woningbouw van corporaties op 100% van de financieel mogelijke woningbouwopgave te krijgen?

Onderzoeksaanpak en leeswijzer

Om antwoord te geven op deze vraag zijn verschillende stappen gezet die terugkomen in rapport. In hoofdstuk 2 zetten we de gegevens op een rij over de **opgave**, de **plancapaciteit** om die te realiseren, en de **productie** en **plannen** van de corporaties. Wat zegt dit over de stand van zaken en de verwachting voor op de komende jaren?

In hoofdstuk 3 is beschreven welke risico's en knelpunten de gemeenten en corporaties in 33 projecten benoemen, op basis van een **uitvraag** – de **risicoscan** – die hierover is uitgezet. De uitkomsten hiervan zijn in drie aparte **groepsgesprekken** met gemeenten, corporaties en marktpartijen en één gezamenlijk groepsgesprek nader geduid en verdiept. In deze gesprekken is ook gesproken over oplossingsrichtingen die realisatiegraad kunnen verhogen. Verder is er voor de input van dit onderzoek gesproken met vertegenwoordigers van de Versnellingstafel, de RVO en de Provincie Zuid-Holland. Ook de Aw heeft gereageerd op een conceptversie van het rapport.

Het onderzoek werd begeleid door een begeleidingsgroep waarin naast een vertegenwoordiging van het ministerie van VRO ook vertegenwoordigers van de woningcorporaties en de gemeenten in Haaglanden zaten. De resultaten zijn daarnaast gepresenteerd binnen het Bestuurlijk Overleg van de pilot in Haaglanden, de Bestuurlijke Tafel Wonen, het bestuurlijk overleg van de SVH en gedeeld op de regionale Woondealtafel Haaglanden.

2 Cijfers: productie, plancapaciteit en prognoses

In dit hoofdstuk zetten we cijfermatig de situatie in Haaglanden op een rij. Wat is de opgave? In hoeverre is hier de plancapaciteit voor beschikbaar? Wat hebben de corporaties hiervan inmiddels gerealiseerd en ingerekend in de plannen? Wat zegt dat over de productie tot nu toe en verwachting voor de komende jaren?

2.1 De opgave: regionale woondeal

Leidend voor de nieuwbouwopgave – in totaal en specifiek voor sociale huur – zijn de afspraken die hier regionaal over zijn gemaakt: de **Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden** uit 2023, oftewel de **regionale woondeal**.

Conform de afspraken tussen het Rijk en de provincie is de doelstelling dat 1/3 deel van totale nieuwbouwprogramma door de corporaties wordt gerealiseerd, waarvan 5/6 deel sociaal en 1/6 deel middenhuur. Concreet is het volgende afgesproken voor de periode **2022 tot en met 2030**:

- Een (bruto) nieuwbouwopgave van **74.445 woningen in totaal**.
- De corporaties realiseren hier 1/3 deel van: **25.000** woningen
- Dat deel bestaat voor **21.000 uit sociale huurwoningen** en voor **4.000 uit middenhuur** (beide bruto).

Zoals gezegd richten we ons in dit onderzoek op de 21.000 sociale huurwoningen. Dat vraagt gemiddeld per jaar om de productie van **2.333** nieuwbouwwoningen in sociale huur.

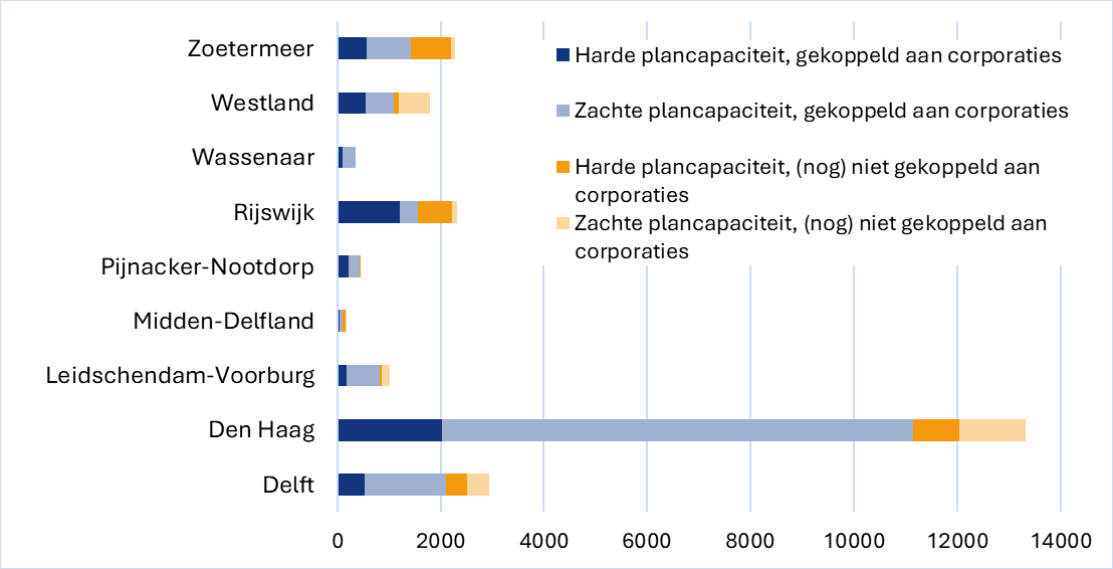
2.2 Plancapaciteit

De afspraken uit de woondeal zijn gebaseerd op de plancapaciteit aan harde en zachte plannen. Deze plannen zijn aangeleverd door de gemeenten en worden bijeengebracht in de planmonitor van de Provincie Zuid-Holland. Zoals de woondeal aangeeft is de totale potentiële planvoorraad hoger. Voor deze potentiële extra planvoorraad is echter nog geen ruimtelijke quick-scan op de haalbaarheid door de provincie gedaan – en waren daardoor te zacht op te nemen in de plancapaciteit.

Plancapaciteit 2025

Als we kijken naar de huidige stand van zaken (peildatum 1 juli 2025), dan zien we dat er in de periode 2025- 2030 in totaal voor 24.611 aan plancapaciteit is voor sociale huur. Niet alles hiervan is al gekoppeld aan corporaties: voor 18.997 woningen wel (77%), 23% is dat (nog) niet het geval.

Figuur 3: Plancapaciteit sociale huur 2025-2030. Bron: planmonitor provincie Zuid-Holland.



Te zien in Figuur 3 is dat het overgrote deel van de productie is voorzien in Den Haag, met hier vooral nog zachte plannen. Ook in Rijswijk wordt de komende jaren een grote oplevering verwacht.

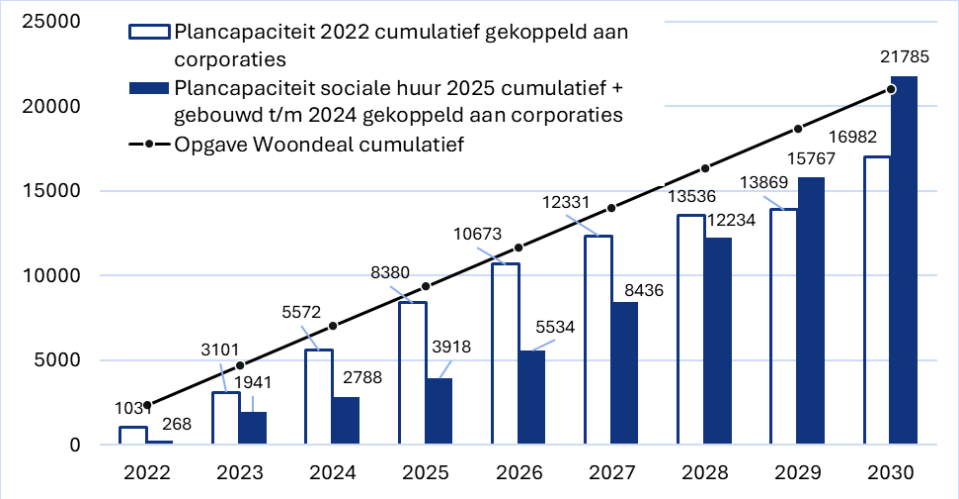
Ontwikkeling plancapaciteit sociale huur 2022-2025

De plancapaciteit voor sociale huur in Haaglanden is tussen 2022 en 2025 gegroeid **van 21.833 naar 24.611** (corporaties en marktpartijen samen). Voor de plancapaciteit gekoppeld aan corporaties is er een groei **van 16.982 naar 18.997** sociale huurwoningen.

Als we plancapaciteit sociale huur (wel en niet gekoppeld aan corporaties) delen op de opgave dan zagen we in 2022 een (te) kleine overmaat van 104%. De gestegen plancapaciteit in 2025 in combinatie met een resterende opgave van 18.209 zorgt voor een gunstigere overmaat aan plannen voor sociale huur van 135%. Dat is echter inclusief plannen waar nog geen corporaties aan gekoppeld zijn. Als we de plancapaciteit beperken tot plannen waar dat wel het geval is, is de overmaat 104%.

Hard versus zacht in Figuur 4 laat cumulatief de forse groei aan plancapaciteit zien naar de 24.611 voor sociale huur (wel en niet gekoppeld aan corporaties). De figuur laat echter ook zien dat dit gepaard gaat met een **verschuiving naar latere jaren**. Daarbij is zowel bestaande plancapaciteit naar achteren verschoven, als nieuwe plancapaciteit 'van achter de horizon **beleidsmatig' naar voren gehaald**, naar 2030. Het resultaat is een **piek** in geplande productie op van ca. 6.000 sociale huurwoningen. **We kunnen stellen dat dat gezien het huidige productietempo niet realistisch is.**

Figuur 4: Ontwikkeling cumulatieve plancapaciteit sociale huur (gekoppeld aan corporaties) Haaglanden.



Haaglanden en andere regio's

Wat de plancapaciteit in Haaglanden verder kwetsbaar maakt is dat het **aandeel harde plannen** voor sociale huur gekoppeld aan corporaties met **29% laag** is, te zien in Figuur 5.

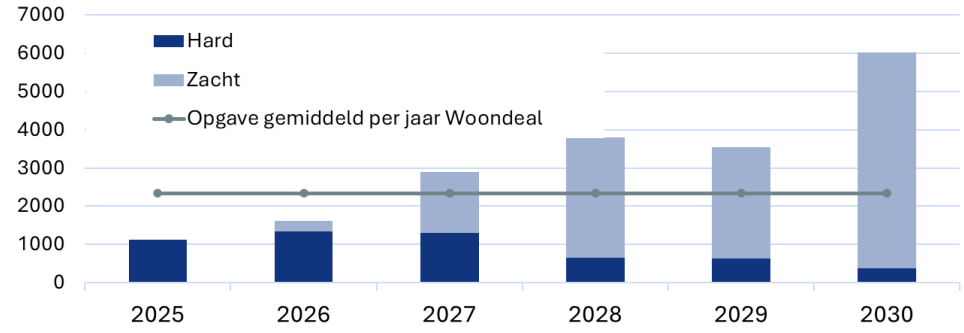
Definities harde en zachte plannen in de planmonitor Zuid-Holland

Hard = plannen met als status: onherroepelijk/onherroepelijk met uitwerkingsplicht/vastgesteld/vastgesteld met uitwerkingsplicht.

Zacht = plannen met als status: onherroepelijk met wijzigingsbevoegdheid/vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid/plannen in voorbereiding/visie/idee.

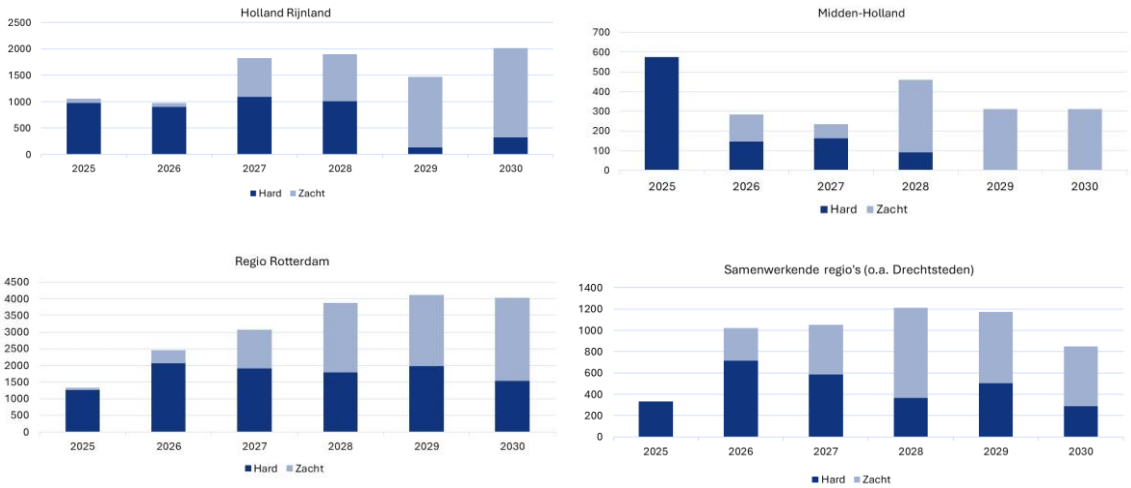
Met 29% ligt het aandeel harde plannen een **stuk lager dan in de andere regio's** in Zuid-Holland. Het aandeel harde plannen (gekoppeld aan corporaties) in de plancapaciteit bedraagt 48% in Holland Rijnland, 45% in Midden-Holland, 56% in de regio Rotterdam en 49% in de 'samenwerkende regio's' (met o.a. de Drechtsteden).

Figuur 5: Plancapaciteit: harde en zachte plannen sociale huur gekoppeld aan corporaties in Haaglanden. Bron: Monitor plancapaciteit Provincie Zuid-Holland 2025



Ook de **'oplopende' plancapaciteit** in Haaglanden richting de latere jaren is opvallend als we dit vergelijken met andere regio's, te zien in Figuur 6. Elders is de geplande productie **gelijkmatiger verdeeld** over de jaren. Dit roept de vraag op hoe haalbaar de realisatie wordt als een fors deel van de plannen nog hard moet worden in combinatie met de '**prop**' in de latere jaren.

Figuur 6: Harde en zachte plannen sociale huur (gekoppeld aan corporaties) in andere regio's



2.3 Opgave versus plancapaciteit versus gerealiseerd en gepland

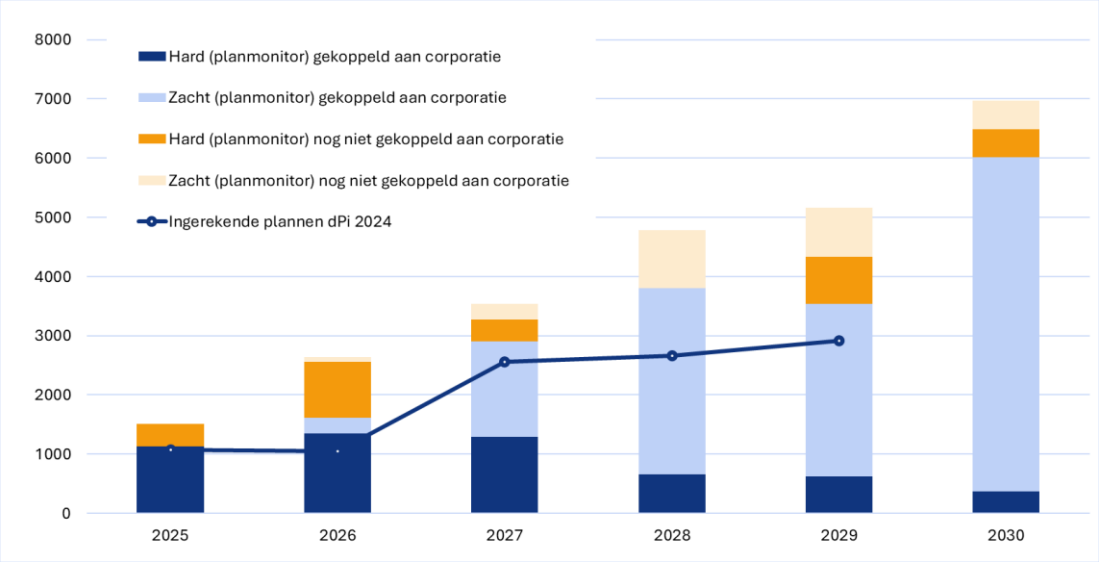
In deze paragraaf vergelijken en confronteren we de plancapaciteit met de realisaties en plannen, en dat zetten we uit tegen de opgave.

Eerst zetten we in Figuur 7 de plannen uit de planmonitor af tegen de plannen uit de dPi's van de corporaties[6]. We zien dat in 2025 en 2026 de harde plannen uit de planmonitor en dPi's redelijk overeenkomen. In de jaren erna zien we corporatieplannen die wel in dPi's zijn opgenomen, maar die nog als zachte plannen in de planmonitor staan – ook al zijn ze grotendeels aan corporaties gekoppeld.

Het is erg onwaarschijnlijk dat die **zachte planvoorraad voldoende snel 'hardgemaakt' kan worden**, zodat de corporaties het ook conform hun dPi kunnen realiseren.

[6] Op basis van de dPi 2024. Omdat deze dPi van 2025 t/m 2029 loopt, laat de figuur geen plannen zien voor 2030. Dat betekent niet dat de corporaties geen plannen hebben voor 2030 en daarna.

Figuur 7: Plannen uit de planmonitor (juli 2025) versus de plannen conform de dPi 2024



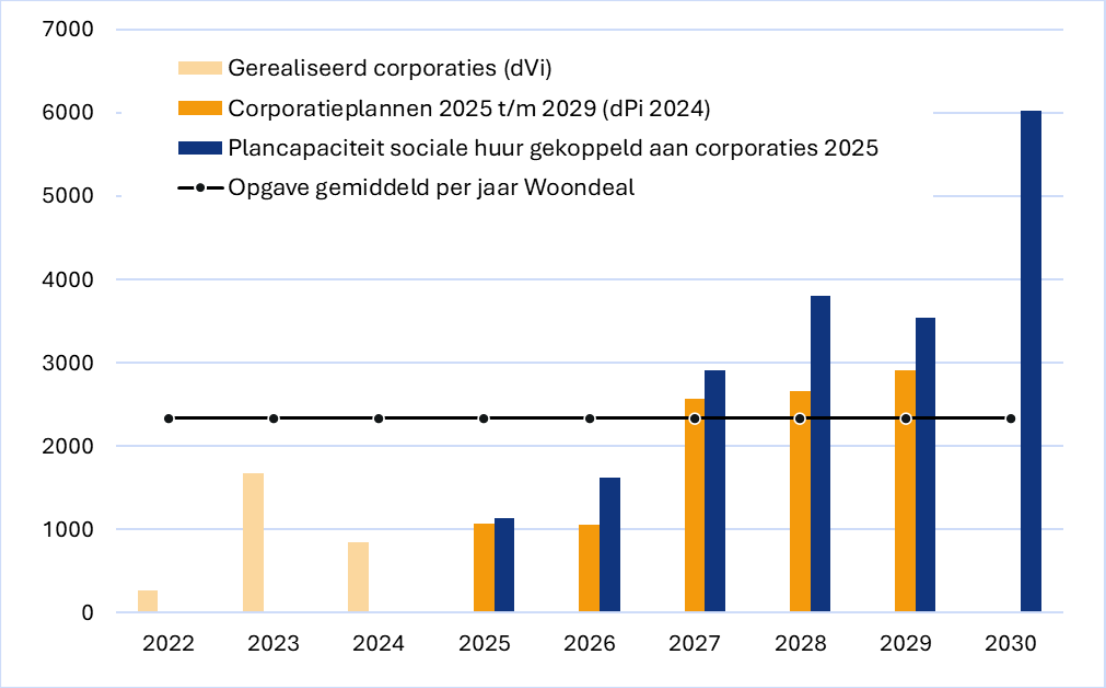
Figuur 8 laat zien hoe de **opgave, plancapaciteit, realisaties en ingerekende plannen[7] van de corporaties zich per jaar tot elkaar verhouden**. Te zien is dat noch de plancapaciteit, de realisaties tot nu toe, noch de ingerekende plannen van de corporaties tussen 2022 en 2026 op het jaarlijks benodigde niveau van gemiddeld 2.333 woningen ligt. Op papier zou dit vanaf 2027 wel mogelijk zijn, maar de plannen daarvoor zijn grotendeels nog te zacht om dat waarschijnlijk te achten.

Omdat deze productie in 2022 t/m 2026 niet gehaald is/wordt levert dit een **achterstand** op. Zo ontstaat een '**moving target**' waarbij het jaardoel steeds hoger komt te liggen en steeds moeilijker te realiseren zal zijn.

[7] Daarbij geldt:

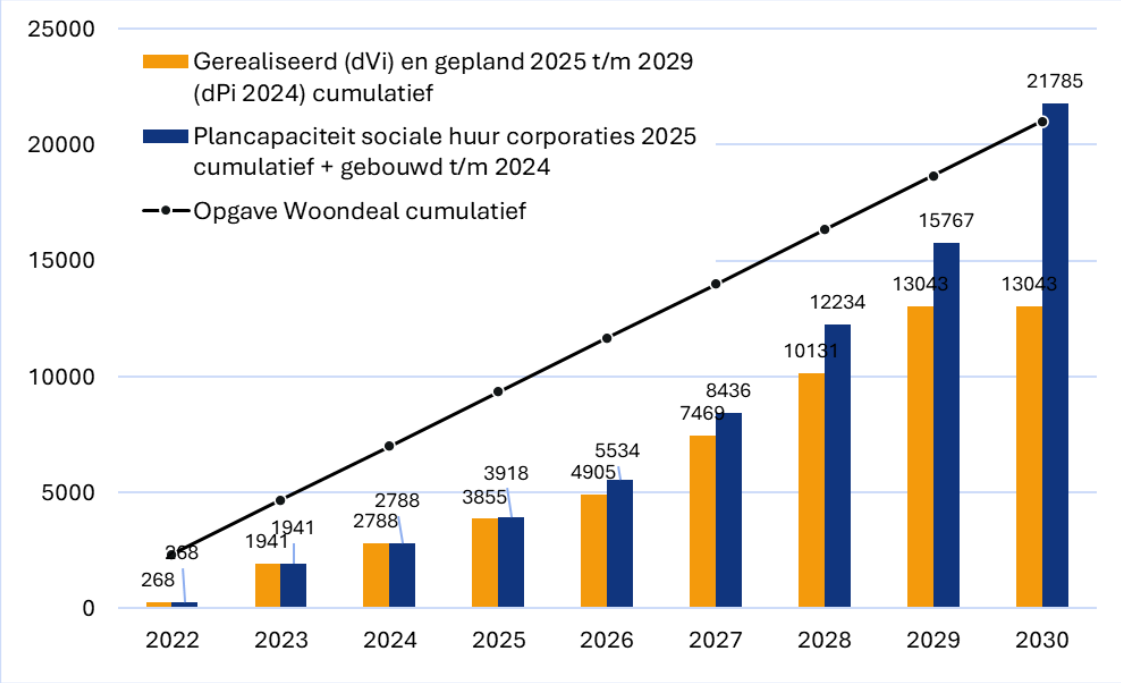
- Opgave = 21.000 nieuwbouw sociale huur door corporaties conform Woondeal.
- Plancapaciteit = harde en zachte plannen gekoppeld aan corporaties.
- Realisatie = sociale huur gebouwd door corporaties (dVi 2025).
- Ingerekende plannen sociale huur corporaties = conform dPi 2024

Figuur 8: Opgave, plancapaciteit gekoppeld aan corporaties, realisaties en corporatieplannen 2022 t/m 2030



De achterstand wordt nog duidelijker zichtbaar in Figuur 9, waarin we **cumulatief** kijken naar de plancapaciteit, de realisaties (dVi) en geplande productie (dPi 2024) – en dit confronteren met de opgave.

Figuur 9: Opgave, plancapaciteit gekoppeld aan corporaties, realisaties en corporatieplannen 2022 t/m 2030



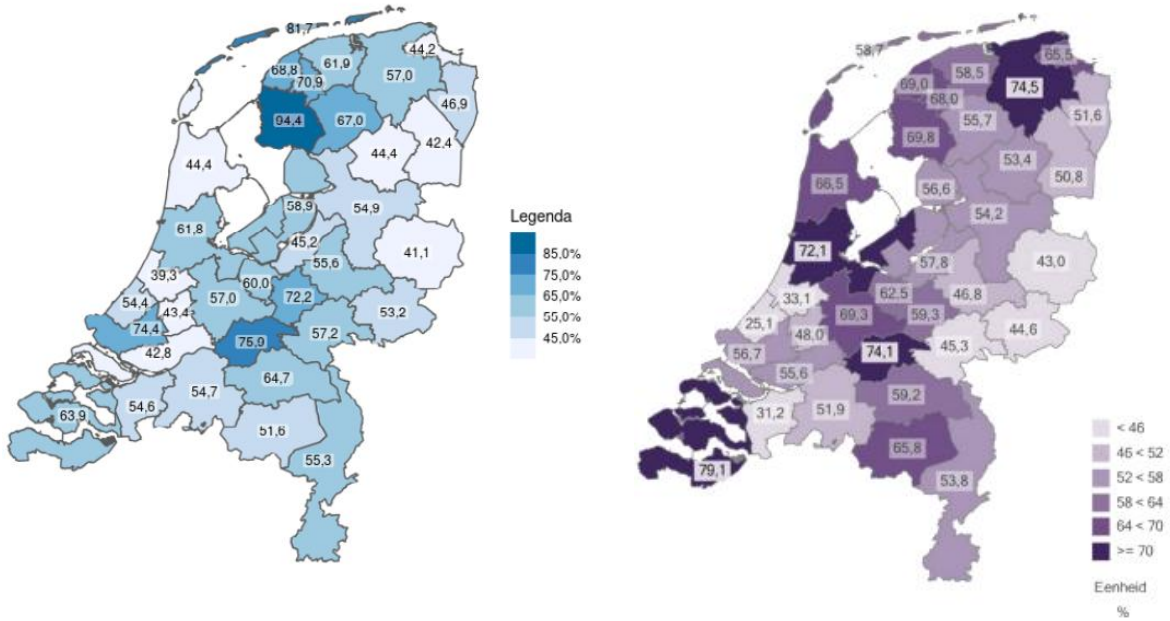
We zien hier de volgende **problemen samenkomen**:

- De plancapaciteit is grotendeels **zacht** en komt **pas in de latere jaren op stoom**. Deze komt feitelijk pas in 2030 boven de opgave uit (104%). Wel is er boven op deze plancapaciteit gekoppeld aan corporaties plancapaciteit van ca. 2.800 die nog niet gekoppeld is aan corporaties (de eerder genoemde overmaat van 135%).
- De geplande (en inmiddels gerealiseerde) projecten van de corporaties tellen echter op tot **onvoldoende aantallen** op om de opgave te realiseren (NB. de corporatieprojecten voor het jaar 2030 staan hier nog niet opgenomen omdat de dPi t/m 2029 loopt).
- Strikt gezien zouden de corporaties om de opgave uit de woondeal voor 100% te realiseren al hun plannen voor de komende jaren voor **100% conform de dPi's** moeten realiseren – én daarbovenop **in het jaar 2030 nog 8.000 woningen realiseren**.
- Tegelijkertijd leert de ervaring dat maar een deel van de geplande projecten volgens planning gerealiseerd wordt. **Bij de huidige realisatiegraad** (54,4%[8] in 2025 in Haaglanden) zal de **achterstand dus nog verder oplopen**.

2.4 Realisatiegraad

De **realisatiegraad** in Haaglanden lag in 2025 op **54,4%.** Dat is iets lager dan het sectorgemiddelde van 57,1%[9]. Figuur 10 laat zien dat Haaglanden in de 'middenmoot' zit en geen negatieve uitschieter is. Tegelijkertijd wisselt de realisatiegraad per jaar: in 2023 lag deze in Haaglanden op 25,1%; het landelijk laagste percentage (bij een landelijk gemiddelde van 57,9%). Hoe dan ook geldt dat de realisatiegraad hoger zou moeten zijn om in de buurt van de benodigde productie te blijven.

Figuur 10: Realisatiegraad sociale huur in 2025 (links) en 2023 (rechts) (Staat van de corporatiesector 2025 resp. 2023)



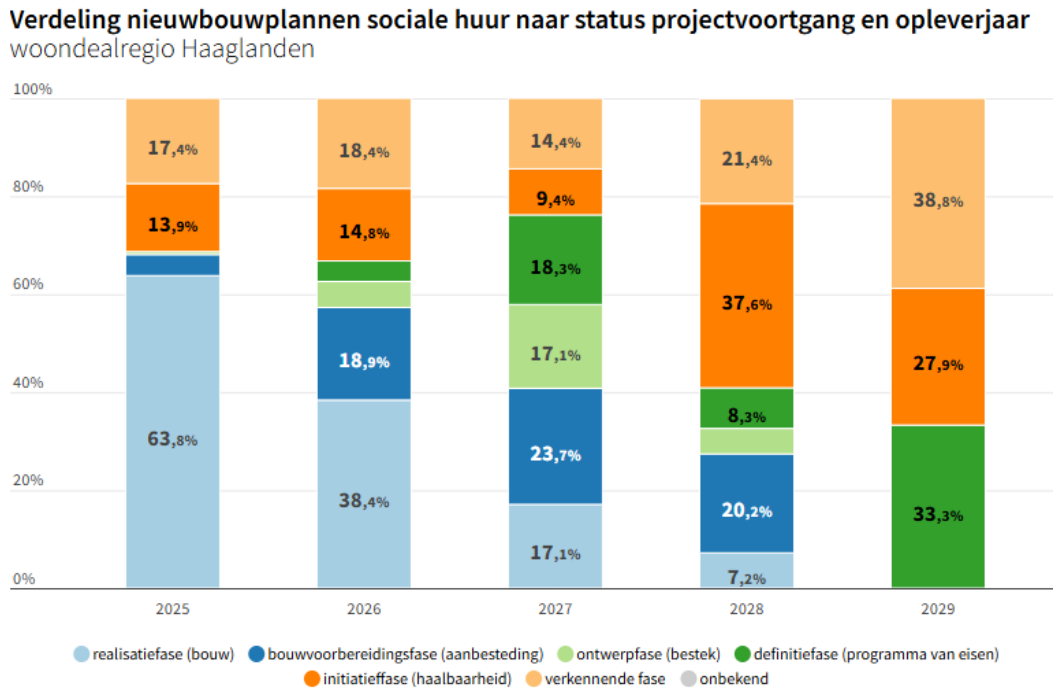
[8] Realisatiegraad = percentage *gerealiseerde* nieuwbouw (dVi) ten opzichte van de *voorgenomen* nieuwbouw voor diezelfde jaren (dPi). Bron: Staat van de corporatiesector (Aw, 2025)

[9] Bron: Staat van de corporatiesector (Aw, 2025)

2.5 Vooruitkijkend: planstatus in dPi

De realisatiegraad kijkt terug, maar ook vooruitkijkend is er **flinke reden tot zorg**, wanneer we kijken naar de status van de plannen in de dPi's van 2024. Figuur 11 laat zien dat van de projecten in Haaglanden voor 2025 en 2026 **31% respectievelijk 33% nog in de haalbaarheids- of verkenningsfase** zit. Dat deze plannen daadwerkelijk in deze jaren worden opgeleverd is weinig realistisch. Met als gevolg dat de realisatiegraad laag blijft.

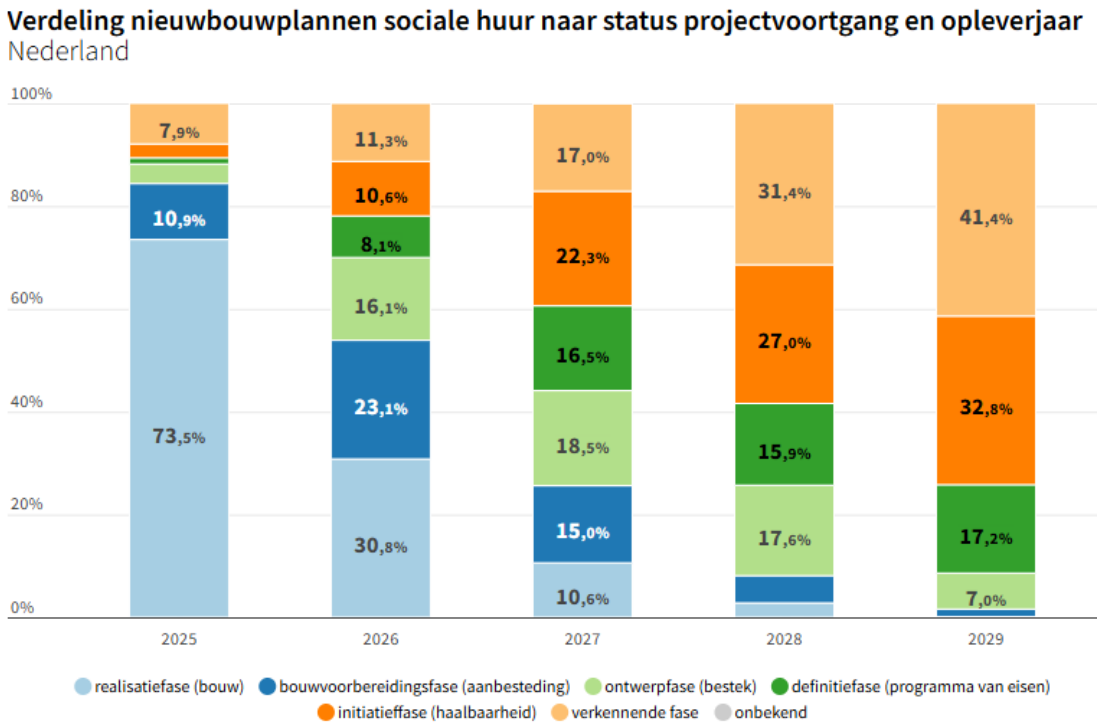
Figuur 11: Nieuwbouwplannen in Haaglanden naar status voortgang (dPi 2024, Prestaties woningcorporaties in kaart)



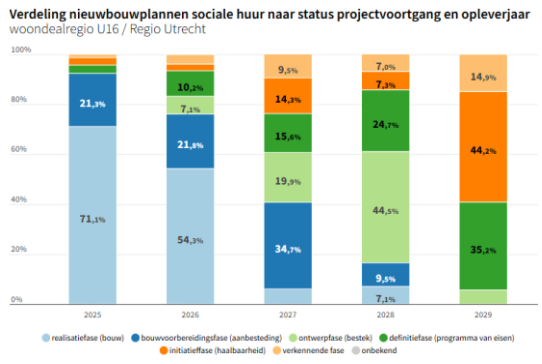
Figuur 12 laat zien dat dit een sectorbreed probleem is. Ook landelijk is het aandeel projecten in 'prille planfasen' de komende twee jaar hoog, met ca. 10% (2025) en 22% (2026).

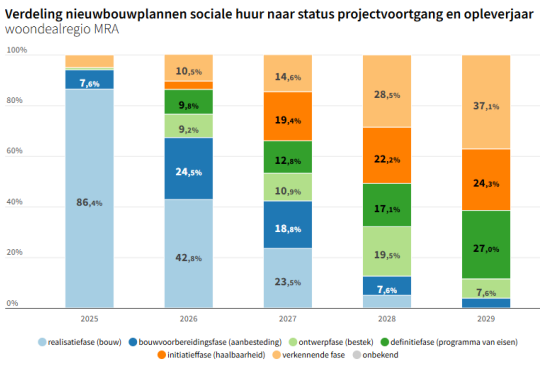
De situatie in Haaglanden is echter zorgwekkend als we het vergelijken met andere regio's (Figuur 13). In de MRA en U16 zijn de plannen voor de komende twee jaar verder gevorderd. De percentages in de regio Rotterdam lijken dan weer meer op die in Haaglanden.

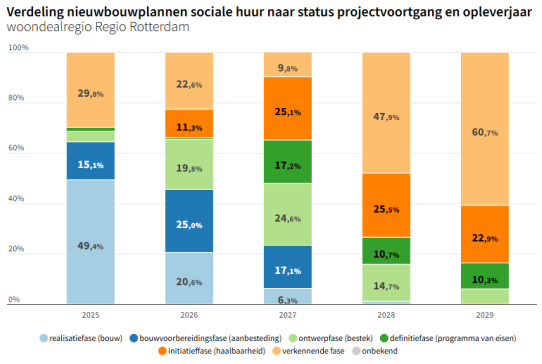
Figuur 12: Nieuwbouwplannen in Nederland naar status voortgang (dPi 2024, Prestaties woningcorporaties in kaart)



Figuur 13: Nieuwbouwplannen in andere regio's naar status voortgang (dPi 2024, Prestaties woningcorporaties in kaart)



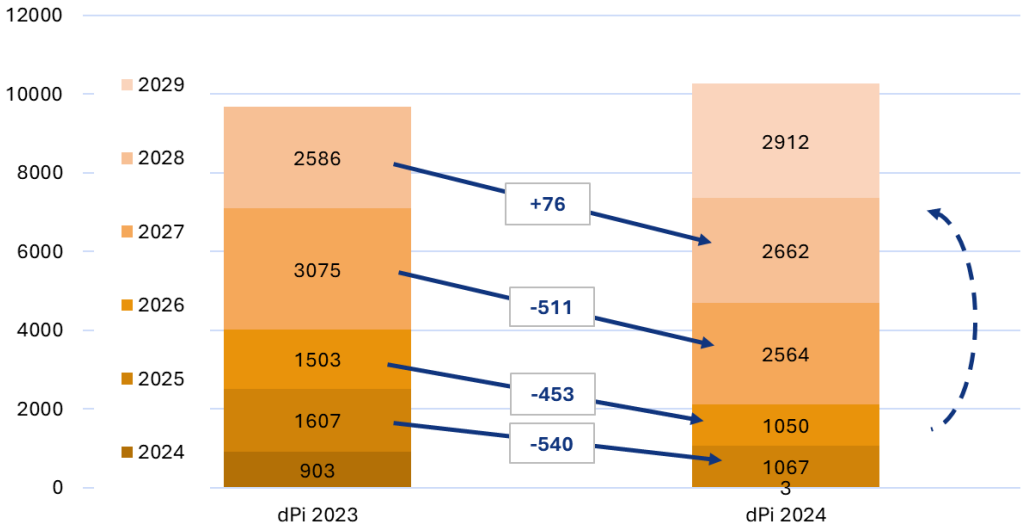




Vergelijking dPi 2023 met 2024

Dat verontrustende beeld zien we ook terug als we in Haaglanden de **dPi's van 2023 en 2024 met elkaar vergelijken** (Figuur 14). Het valt op dat in 2024 de prognoses voor de eerste jaren – 2025, 2026 en 2027 – naar beneden zijn bijgesteld, met in totaal ca. 1.600 woningen. Vanaf 2029 is de prognose weer hoger. In totaal zijn de geplande aantallen in de dPi van 2024 hoger, maar veel daarvan is **naar achter geschoven in de tijd**. Dat gaat ten koste van de realisatiegraad van de dPi 2023 en vergroot de **boeggolf** van productie die straks nodig is om de achterstand in te halen.

Figuur 14: Nieuwbouwaantallen opgenomen in dPi's 2023 en 2024 van corporaties in Haaglanden



Conclusie: een achterstand die verder dreigt op te lopen

Op basis van de cijfers ontstaat een zorgwekkend beeld dat we als volgt kunnen samenvatten:

- De **plancapaciteit** ligt is tussen 2022 en 2025 **fors verhoogd**. Echter:
- Het **aandeel harde plannen** is met 29% echter aanzienlijk lager dan in andere regio's in Zuid-Holland.
- Er zit een '**prop**' in de productie voor de latere jaren. Met name de piekproductie in het jaar 2030 is onrealistisch – en feitelijk 'van achter de horizon naar voren gehaald'.
- De ingerekende plannen van de corporaties kunnen de plancapaciteit **niet bijbenen**: financieel is er **weinig ruimte voor méér plannen**.
- Tegelijkertijd is er de beperkte **realisatiegraad** die maakt dat de werkelijke productie naar achteren verschuift en waarschijnlijk lager zal uitvallen. Het gevolg is dat de **achterstand verder oploopt**.

Het gat tussen realisatie en opgave wordt steeds groter en er is steeds mee nodig om de achterstand in te lopen. Om eind 2030 de opgave voor 100% te realiseren zouden er vanaf 2025 **jaarlijks ca. 3.000** sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. Dat is meer dan de ca. 2.700 in 2022, 2023 en 2024 tezamen. Een dergelijk hoge **boeggolf aan productie** lijkt niet realistisch.

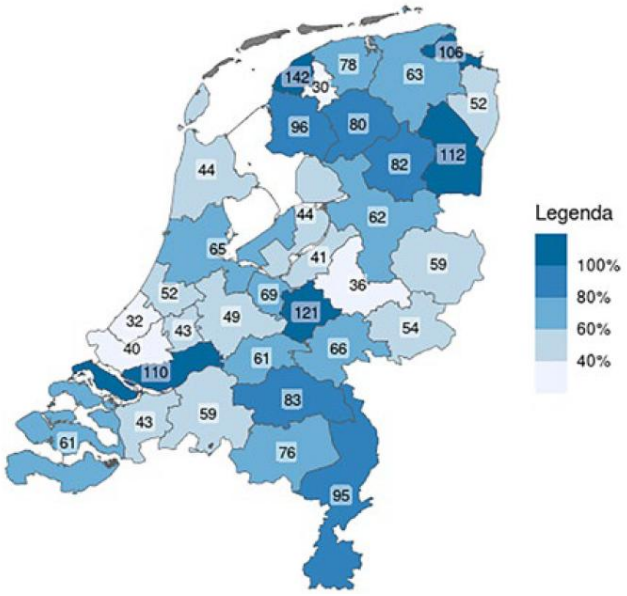
De cijfers tot nu toe wijzen een andere kant op. Bij een realisatiegraad van bijvoorbeeld 60% vanaf 2025 zou de jaarlijkse productie op ca. **1.700** woningen uitkomen – haast een verdubbeling van de huidige productie. Als we uitgaan van 1.700 ook voor het jaar 2030 (want

niet in de dPi), dan komt de totale productie van corporatienieuwbouw sociale huur eind 2030 op ca. **10.600**. Dat is **51% van de opgave** van 21.000.

De problemen in Haaglanden spelen in de hele corporatiesector. In de **NPA 2025** is daarom onderkend dat **meer tijd** nodig is om het nieuwbouwtempo op te voeren, om de woondealopgaven in Nederland te realiseren. Vanaf 2029 moet de productie op gewenst niveau liggen.

Figuur 15 laat echter zien dat in Haaglanden de **achterstand** (het verschil tussen de opgave en realisatie) **verreweg het grootst is**. De achterstand is al **groot en groeiende**, dus moet er **extra hard worden gewerkt** om dat in te halen.

Figuur 15 Huidige nieuwbouw sociale huur[10] per woondealregio als % van gewenste aantal per jaar in 2029[11]. Bron: Staat van de corporatiesector 2026



We hebben echter gezien dat de vooruitzichten **ongunstig** zijn, met name vanwege het lage aandeel harde plannen, een ondergemiddelde realisatiegraad en de investeringscapaciteit van de corporaties die hier aanzienlijk lager ligt dan de rest van Nederland.

De vraag is welke knelpunten in de regio hier debet aan zijn. Daar gaan we in het volgende hoofdstuk op in.

[10] 3-jaars gemiddelde 2022-2024

[11] Aantal sociale nieuwbouw per woondealregio in 2029

3 Risicoscan op knelpunten

In het vorige hoofdstuk zagen we dat de productie nog niet in de buurt komt van wat er nodig is om in 2030 de opgave te realiseren. Ook de komende jaren beloven – althans cijfermatig – vooralsnog geen beterschap.

De vraag is **wat maakt dat dat gebeurt**. Welke knelpunten en vertragingsfactoren er in het algemeen spelen is landelijk en in het algemeen inmiddels wel bekend. We willen echter beter zicht krijgen op wat er specifiek in Haaglanden speelt. **Wat zijn de belangrijkste knelpunten die partijen ervaren**?

Hiervoor hebben we in eerste instantie de gemeenten en corporaties gevraagd een **risicoscan** in te vullen voor individuele projecten. In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste bevindingen uit de risicoscan. In hoofdstuk 4 worden die verder geduid.

3.1 Risicoscan op 33 projecten

We hebben alle gemeenten en corporaties in Haaglanden gevraagd een risicoscan in te vullen. Iedere partij heeft een exceldocument toegestuurd gekregen met de vraag basisgegevens in te vullen over het aantal woningen, de jaren waarin oplevering van de woningen gepland staat, de planstatus en aanvullende kenmerken als grondeigendom, afspraken met marktpartijen en corporaties en het type opdrachtgever voor de woningbouw.

Vervolgens is aan projectleiders werkend bij gemeenten en corporaties gevraagd om voor verschillende (typen) projecten[12] **voor 17 mogelijke knelpunten[13] aan te geven in hoeverre deze een risico op vertraging van het project vormen**. Projectleiders konden daarbij onderscheid maken tussen: 1) geen risico op vertraging, 2) een kleine kans op een kleine vertraging, 3) een kleine kans op een grote vertraging, 4) een grote kans op een kleine vertraging, en 5) een grote kans op een grote vertraging. Ook vroegen we hen terug te kijken: welke van deze factoren leverden veel of weinig vertraging op?

De risicoscan is 42 keer ingevuld, voor in totaal 33 unieke projecten:

- **27** projecten zijn door zeven **gemeenten** ingevuld.
- **15** projecten zijn door zes **corporaties** ingevuld.
- **9** projecten zijn **zowel door corporaties als gemeenten** ingevuld.

Doel was om een risicoscan voor circa 60 unieke projecten te laten invullen, met oog op een representatief beeld en mogelijk onderscheid naar verschillende gemeenten, corporaties en typen projecten. De daarvoor benodigde respons is (ondanks meerdere rappéls) helaas niet gehaald. Desondanks geeft de risicoscan bruikbare inzichten in de knelpunten die spelen en speelden bij gemeenten en corporaties, en de verschillen.

[12] Om praktisch-logistieke redenen hebben gemeenten en corporaties zelf projecten aangedragen, waarbij we hen gevraagd hebben een redelijke dwarsdoorsnede van projecten te kiezen.

[13] Dit zijn knelpunten die RIGO vaker in risicoscans ook elders in het land gebruikt.

Kanttekeningen bij de risicoscan

De risicoscan levert nuttige inzichten en patronen op, maar biedt geen perfecte of representatieve uitkomst. Immers:

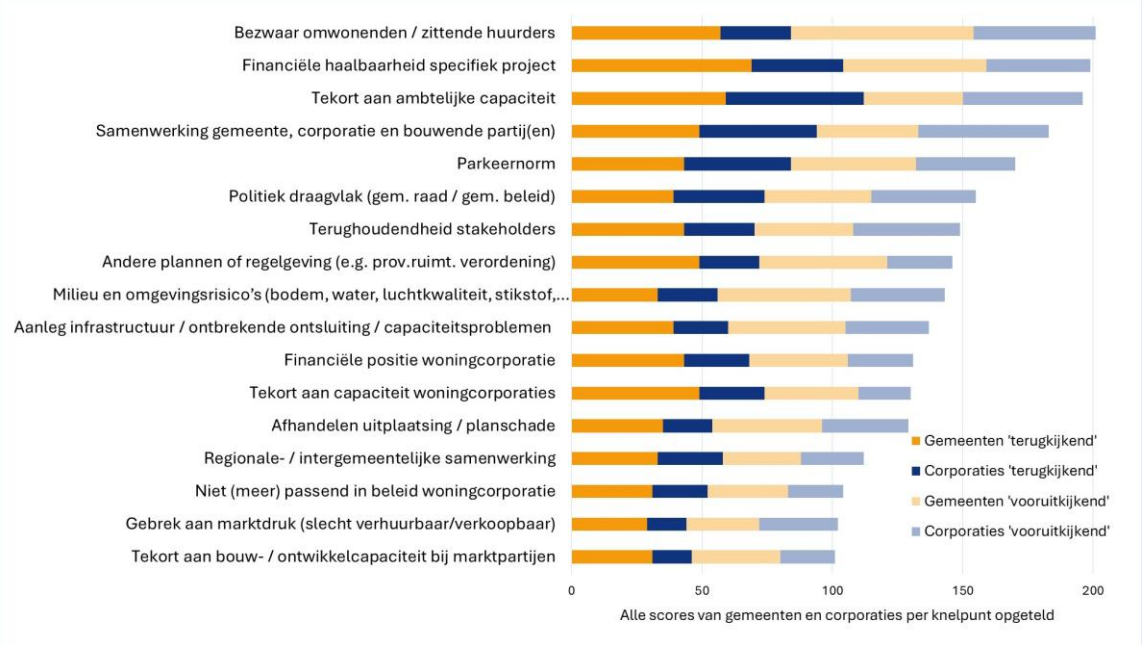
- We zien slechts een **deel van alle projecten** in Haaglanden en het gaat om projecten die gemeenten en corporaties zelf hebben aangedragen: dat kan het beeld positief of juist negatief beïnvloeden.
- Subjectiviteit: projectleiders kunnen **verschillende percepties** hebben van hoe groot risico's zijn. Ook kunnen ze dezelfde risico's wel of juist niet **al ingecalculeerd** hebben, waardoor het restrisico anders wordt bekeken.
- Sommige projecten zijn te **prematuur** om in te vullen, of **missen überhaupt een projectleider** – wat veelzeggend kan zijn.
- Het specifieke knelpunt '**gebrek aan locaties**' komt niet terug in de risicoscan, omdat dat uiteraard bij vragen over een specifiek project niet (meer) aan de orde is. Wat niet wegneemt dat het geen probleem kan zijn en verderop in het onderzoek komt dit punt terug.

3.2 Knelpunten algemeen

Figuur 16 laat voor alle projecten de scores op de nog te verwachten risico's zien ('vooruitkijkend') én de knelpunten die zich tot nu toe hebben gemanifesteerd ('terugkijkend'). Er tekent zich een '**top 5**' af, met **bezwaar van omwonenden**, **financiële haalbaarheid** van het project, tekort aan **ambtelijke capaciteit**, **samenwerking** tussen corporaties, gemeente en bouwende partijen, en **parkeren**.

De verschillen tussen benoemde risico's die zich nog kunnen manifesteren en knelpunten die al gespeeld hebben zijn niet groot. Bezwaar van omwonenden is hier de opvallendste uitzondering: dat is vaker een risico in de toekomst van het project. Dat is begrijpelijk, omdat de risicoscan gaat over lopende projecten en bezwaar doorgaans aan het eind van het planproces gaat spelen.

Figuur 16: Optelsom van scores op knelpunten bij ingevulde projecten



3.3 Verschillen tussen corporaties en gemeenten

Vervolgens is het interessant te kijken naar hoe gemeenten en corporaties de risicoscan hebben ingevuld. Figuur 17, waarbij de scores op knelpunten 'vooruitkijkend' en 'terugkijkend' zijn samengevoegd laat zien dat de **perceptie deels overlapt, maar ook verschilt**.

Belangrijkste knelpunten voor gemeenten zijn **bezwaar van omwonenden** en de **financiële haalbaarheid** van projecten. Dit zijn ook zorgpunten bij corporaties, maar ze staan niet bovenaan. Een specifiek knelpunt voor gemeenten ligt op het vlak van de **ruimtelijke ordening**, de goedkeuring van plannen. Corporaties ervaren dit minder als probleem, waarschijnlijk omdat zij hier minder direct mee te maken dan gemeenten.

Voor corporaties speelt vooral de **ambtelijke capaciteit** en de **samenwerking tussen partijen**, maar ook **parkeernormen** en politiek draagvlak.

Kijkend naar de gemiddelde scores valt overall op dat de corporaties **aanzienlijk pessimistischer zijn** dan de gemeenten. We hebben de respondenten niet kunnen vragen naar de reden hiervoor. Maar mogelijk heeft dit te maken met hoe gemeenten en corporaties naar de nieuwbouwopgave kijken. Gemeenten willen uiteraard snel bouwen, maar moeten/willen dit **evenwichtig** realiseren binnen de kaders van aanpalend beleid op onder meer parkeren, erfgoed en duurzaamheid (klimaatadaptief en circulair bouwen, biodiversiteit). De corporaties delen vaak dit soort ambities wel, maar hun **prioriteit is vooral snel bouwen**. Ambities en beleid op parkeren, erfgoed of duurzaamheid zien zij dan eerder als **hinderlijk** voor de snelheid – en dus zullen ze daar eerder pessimistisch over zijn.

Figuur 17: Rangorde van knelpunten op basis van samengevoegde scores voor 'terugkijken' en 'vooruitkijken'

	Gemeenten		Corporaties	
Mogelijke knelpunten ('vooruitkijkend' en 'terugkijkend' samen)	**Rang**	**Gemiddelde score**	**Rang**	**Gemiddelde score**
Bezwaar omwonenden / zittende huurders	1	2,35	6	2,47
Financiële haalbaarheid specifiek project	2	2,30	4	2,50
Andere plannen of regelgeving (e.g. prov.ruimt. verordening)	3	1,81	13	1,60
Tekort aan ambtelijke capaciteit	4	1,80	1	3,30
Parkeernorm	5	1,69	3	2,63
Samenwerking gemeente, corporatie en bouwende partij(en)	6	1,63	2	3,17
Tekort aan capaciteit woningcorporaties	7	1,57	14	1,50
Aanleg infrastructuur / ontbrekende ontsluiting / capaciteitsproblemen	8	1,56	9	1,77
Milieu en omgevingsrisico's (bodem, water, luchtkwaliteit, stikstof, ...)	8	1,56	8	1,97
Terughoudendheid stakeholders	10	1,50	7	2,27
Financiële positie woningcorporatie	10	1,50	11	1,67
Politiek draagvlak (gem. raad / gem. beleid)	12	1,48	4	2,50
Afhandelen uitplaatsing / planschade	13	1,43	10	1,73
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit bij marktpartijen	14	1,20	17	1,20
Regionale- / intergemeentelijke samenwerking	15	1,17	12	1,63
Niet (meer) passend in beleid woningcorporatie	16	1,15	16	1,40
Gebrek aan marktdruk (slecht verhuurbaar/verkoopbaar)	17	1,06	14	1,50

Dit is echter het beeld over alle 33 gescoorde projecten. Het is interessant en misschien ook 'eerlijker' om de 9 projecten te vergelijken die zowel door gemeente als corporatie zijn ingevuld. Dit zien we in Figuur 18: de scores op van gemeenten (G) en corporaties (C) op hetzelfde project. Zowel 'vooruitkijkend' als 'terugkijkend' zien we dat **hun beeld bij hetzelfde project soms sterk verschilt**. Ook hier zijn de corporaties duidelijk pessimistischer dan de gemeenten.

Figuur 18: Scores van gemeenten en corporaties op dezelfde projecten. Leesvoorbeeld: bij 'Project A' scoort de gemeente een 1 op samenwerking (geen probleem), de corporatie is met een 5 juist pessimistisch.

	Project A		Project B		Project C		Project D		Project E		Project F		Project G		Project H		Project I		Gemiddeld	
	G	C	G	C	G	C	G	C	G	C	G	C	G	C	G	C	G	C	G	C
Knelpunten 'vooruitkijkend en terugkijkend' samen	2	3	1	3	2	2	2	2	2	3	2	2	1	2	1	2	2	1,4	28	37
Bezwaar omwonenden / zittende huurders	5	5	3	3	5	5	2	3	2	1	3	2	1	2	3	5	3	2	2,8	3,1
Financiële haalbaarheid specifiek project	1	3	3	3	3	5	2	4	3	2	3	4	3	2	1	2	3	3	2,2	2,8
Parkeernorm	1	3	3	3	3	3	2	4	2	2	1	2	4	3	2	3	3	1	2,1	2,6
Samenwerking gemeente, corporatie en bouwende partij(en)	1	5	1	4	3	2	3	2	2	5	5	3	2	3	1	1	1	1	2,0	2,7
Politiek draagvlak (gem. raad / gem. beleid)	5	5	1	3	1	2	1	2	1	5	5	3	1	2	2	1	1	3	1,9	2,8
Tekort aan ambtelijke capaciteit	2	5	1	4	3	2	2	4	3	5	1	4	2	2	1	4	3	1	1,8	3,3
Afhandelen uitplaatsing / planschade	3	2	1	3	2	2	2	2	4	5	1	1	2	1	1	1	1	1	1,7	1,9
Andere plannen of regelgeving (e.g. prov.ruimt. verordening)	1	1	1	4	3	1	2	2	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1	1,7	1,4
Financiële positie woningcorporatie	1	4	1	3	1	2	1	2	1	1	4	4	2	2	1	1	3	1	1,6	2,0
Aanleg infrastructuur / ontsluiting / capaciteitsproblemen	1	2	1	3	2	2	4	2	1	3	1	1	1	2	2	1	1	1	1,5	1,9
Terughoudendheid stakeholders	3	4	1	3	2	3	1	3	1	4	1	3	1	2	1	1	1	3	1,3	2,7
Milieu en omgevingsrisico's (bodem, water, luchtkwaliteit, stikstof, ...	1	3	1	2	1	3	2	3	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	1,2	1,9
Niet (meer) passend in beleid woningcorporatie	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1,2	1,4
Tekort aan capaciteit woningcorporaties	1	2	1	2	1	2	1	2	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1,2	1,2
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit bij marktpartijen	1	1	1	2	2	2	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,2	1,3
Gebrek aan marktdruk (slecht verhuurbaar/verkoopbaar)	1	1	1	2	2	3	1	3	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1,1	1,6
Regionale- / intergemeentelijke samenwerking	1	2	1	1	1	2	1	2	1	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1,0	1,7

Het beeld over wat de grootste knelpunten zijn is deels gelijk, deels verschillend. Bij deze projecten was bezwaar van omwonenden zowel bij corporaties als gemeenten een groot knelpunt. Ook de financiële haalbaarheid scoort hoog bij beide, evenals parkeernormen.

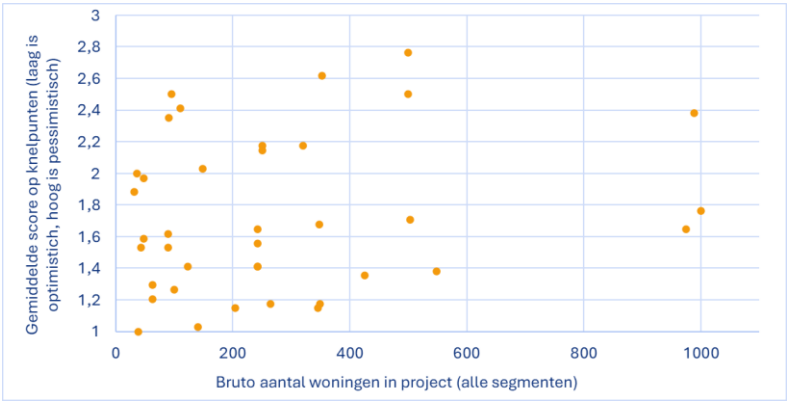
Ook hier zijn de corporaties echter duidelijk **pessimistischer**: overall, en specifiek vooral over de ambtelijke capaciteit en terughoudendheid bij stakeholders.

3.4 Projectkenmerken en knelpunten

Onderzocht is ook in hoeverre de knelpunten en hogere risico's op vertraging samenhangen met bepaalde kenmerken van projecten die zijn gescoord, zoals omvang, grondeigendom, herstructurering of uitbreiding, woningtype, of stedelijkheid. Cijfermatig komen hier **opvallend weinig patronen** uit naar voren. We zien eigenlijk **geen significante correlaties** tussen projectkenmerken en de mate waarin knelpunten gescoord worden. Dit kan ook te maken hebben met de lagere dan beoogde respons.

Zo was bijvoorbeeld de hypothese dat grote projecten vaker tegen knelpunten aanlopen dan kleinere. In Figuur 19 zijn voor alle ingevulde projecten de omvang (bruto aantal woningen) en score op knelpunten uitgezet. Een duidelijke lijn is hier echter niet in te ontdekken. Dit betekent overigens niet dat projectomvang er niet toe doet (zo zullen we ook in het volgende hoofdstuk zien).

Figuur 19: Projectomvang versus score op knelpunten



4 Duiding en verdieping: waar gaat het mis?

In de afzonderlijke en **gezamenlijke groepsgesprekken** met gemeenten, corporaties en marktpartijen hebben we gezamenlijk verdiept op de belangrijkste knelpunten uit de risicoscan – en andere zaken. **Wat gaat er precies mis? En wat moet er beter?**

In de eerste plaats zijn er inhoudelijke knelpunten. In de risicoscan en de discussies komen vooral knelpunten naar voren waar partijen 'nu' last van hebben. Vooral de gemeenten noemen deze. Er wordt tegelijkertijd echter **gewaarschuwd voor knelpunten die de komende jaren** pregnanter gaan worden.

Daarnaast spelen procesmatige knelpunten, vooral in de samenwerking. Deze worden vaker door de corporaties en marktpartijen benoemd. Inhoud en proces zijn echter vaak verweven: de **inhoudelijke problemen vragen immers bijna altijd om het samenwerken** aan een oplossing. Als de samenwerking niet soepel loopt vergroot dat het probleem verder.

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de specifieke inhoudelijke knelpunten, daarna de knelpunten in proces en samenwerking. Ook gaan we in op specifiek het vraagstuk hoe corporaties hun projecten in de tijd plannen en **financieel inrekenen** in hun meerjarenbegroting en dPi.

In de groepsgesprekken werden bij knelpunten logischerwijs vaak direct ook mogelijke **oplossingsrichtingen** genoemd of geopperd. Dat doen we in dit hoofdstuk ook, in 'verhalende' vorm. In het volgende hoofdstuk komen deze meer geordend terug in de aanbevelingen.

Tot slot gaan we in op de vraag in hoeverre de knelpunten specifiek of in bijzondere mate voor Haaglanden gelden, of dat meer sprake is van algemene problemen die net zo goed in andere regio's spelen.

4.1 Inhoudelijke knelpunten

Bezwaar van omwonenden of zittende huurders

Bezwaar van omwonenden of zittende huurders (bij herstructurering) speelt bij de meerderheid van de plannen en wordt door alle partijen haast als **onvermijdelijk** gezien. Alle partijen onderkennen en benadrukken het belang van goede en tijdige participatie, maar dit voorkomt dit knelpunt niet. Er hoeft immers maar één omwonende bezwaar te maken en het planproces ligt stil. Door de drukte bij de Raad van State levert bezwaar en beroep minimaal **anderhalf jaar vertraging** op en vaak nog langer. Bijkomend gevolg is dat bouwkosten verder stijgen en de onrendabele top verder oploopt.

Bezwaar en beroep worden in elk project gevreesd, maar een bijbehorende vertraging van pakweg twee jaar wordt niet of nauwelijks al vooraf '**ingecalculeerd**'. **'Zo werkt het niet'**, zeggen partijen. Bezwaar incalculeren in de planning en vervolgens versnellen als er géén bezwaar komt is immers lastig: logistiek en qua financiering[14]. Projectleiders laten dus hun **ambitie niet snel varen,** om enige druk op de ketel te houden in hun project. Hier komen we in

[14] En uit eerder onderzoek haalden we dat het vaststellen van de borgingsruimte mee kan spelen. (Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties, RIGO, 2021)

4.4 op terug: hoe kunnen corporaties hun projecten begroten op een meer realistische manier, zonder ambitie overboord te gooien?

Makkelijke oplossingen om vertraging door bezwaarprocedures te beperken zijn er niet. De partijen kijken reikhalzend uit naar maatregelen vanuit het Rijk om de **mogelijkheden voor bezwaar en beroep aan banden te leggen**.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid om planprocedures via een **omgevingsplanwijziging** te laten lopen, in plaats van met een **BOPA** (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Een omgevingsplanwijziging is gecompliceerder, zeker in de huidige overgangsperiode, maar heeft als potentieel voordeel dat omwonenden slechts één keer direct beroep bij de RvS kunnen indienen. Bij een BOPA zijn meerdere 'rondes' van bezwaar en beroep mogelijk, waardoor de vertraging groter kan worden.

Niet bekend is in welke mate de gemeenten in Haaglanden al (om deze reden) voor een omgevingsplanwijziging kiezen. In elk geval speelt bij meerdere gemeenten (ook in andere regio's) dat ze hier nog niet klaar voor zijn, onder meer door implementatieproblemen bij het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Andere plannen of regelgeving

Vooral de gemeenten noemen meermaals dat vertraging ontstaat door beleid of regelgeving van andere partijen. Meestal gaat het specifiek om de **provincie** die plannen 'tegenhoudt', bijvoorbeeld bij woningbouw op of nabij bedrijventerreinen van provinciaal belang met zwaardere milieucategorieën. De provincie staat bij concrete gebieds- en projectontwikkelingen meer op afstand. Als plannen strijdig blijken met provinciaal beleid geven gemeenten, maar ook marktpartijen en corporaties aan dat ze hierop vastlopen. Dat vergroot de kans op vertraging. Dat vraagt dus om **vroegtijdige afstemming**. Maar vooral vraagt het om een gesprek met de provincie **hoe gezamenlijk te zorgen dat provinciaal beleid niet onnodig de woningbouw vertraagt**. Hier kan de regionale versnellingstafel ook een rol spelen.

Parkeren

Parkeren komt vaak als knelpunt naar boven, op verschillende manieren. Terugkerende discussie in meerdere gemeenten is de parkeernorm. Vaak vinden corporaties en marktpartijen de norm te hoog voor sociale huur (waar het autobezit gemiddeld lager is). Als de ontwikkelende partij zelf de parkeerbehoefte gebouwd (ondergronds) moet realiseren verhoogt dat sterk de bouwkosten. Corporaties hebben vaak moeite deze vervolgens (marktconform niet-DAEB) te verhuren. Zolang er onduidelijkheid is over (kosten van) het parkeren in een project, dan is de kans groot dat dat vertraging oplevert.

In sommige gemeenten geldt al **differentiatie in de parkeernormen**. Er wordt gepleit om **regionaal** hierover het gesprek te voeren om ervaringen en lessen te delen.

Financiële haalbaarheid project

Bij financiële (on)haalbaarheid van projecten gaat het niet om sec het onrendabel investeren. Investeren in nieuwbouw van sociale huur is immers **haast per definitie onrendabel**. Dat is algemeen geaccepteerd, maar er zitten grenzen aan hoe negatief het projectresultaat kan zijn. Verschillende knelpunten in projecten zetten het **projectresultaat verder onder druk**.

Dat verschilt per project, maar het zijn vaak de hierboven genoemde factoren zoals parkeren en oplopende bouwkosten door bezwaar en beroep die hierachter zitten.

Verder speelt de – althans door corporaties en marktpartijen gepercipieerde – **stapeling van gemeentelijke ambities** een rol. Vaak gaat het om gemeentelijke doelen op het gebied van duurzaamheid. Dit kan ook verklaren waarom de corporaties de risicoscans pessimistischer invulden, omdat ze vinden dat het hen hindert tempo te maken.

De financiële haalbaarheid staat in sommige projecten ook onder druk door onduidelijkheid en discussies tussen de partijen over **grondprijzen** en de prijs (en kwaliteit) waar de corporatie woningen **turn key** afneemt van marktpartijen. De kans op deze (vertragende) discussies is groter bij projecten waar eisen voor het aandeel sociale huur later zijn verhoogd. Hier moet immers worden bijgestuurd, met financieel negatief effect.

Er zijn diverse **subsidies** beschikbaar die het projectresultaat zouden kunnen verbeteren, maar deze worden **lang niet allemaal benut**. Genoemd wordt dat de voorwaarden vaak te **ingewikkeld** of streng zijn (met risico op terugbetalen), of dat de aanvraag zelf te **arbeidsintensief** is. Ook komt voor dat gemeenten subsidie proberen te krijgen voor projecten die bij de corporaties niet op de prioriteitenlijst staan. De (logische) oplossing om projecten gezamenlijk te prioriteren komt verderop aan bod.

Netcongestie

Voor de lopende projecten wordt netwerkcapaciteit nog relatief weinig als knelpunt gezien. Ook in de risicoscan kwam dit niet hoog op de lijst. In de lopende projecten valt het nog mee. De algemene vrees en verwachting is echter dat **netcongestie de komende jaren een groot probleem gaat worden**. Met name bij binnenstedelijke projecten met gemengde functies (niet-wonen in de plint) en laadpalen gaat dit een ernstig knelpunt worden verwacht men. Ook het aansluiten van woningbouwprojecten op het net begint vaker vertraging op te leveren.

Een makkelijke oplossing is niet voorhanden: het vraagt om specialistische kennis die tijdig en gebiedsgericht ingezet moet worden. En er moeten **duidelijke afspraken met de nutsbedrijven** komen (vergelijkbaar met de procesoptimalisatie die met de omgevingsdienst plaatsvindt, zie verder hieronder).

In de regionale Versnellingsagenda is daarnaast afgesproken om concreet een **energiehub te verkennen** en wat ervoor nodig is om dit op te schalen.

Locaties

Voor locaties geldt iets soortgelijks: op dit moment wordt gebrek aan locaties nog weinig genoemd[15], maar de komende jaren kan dit wel een probleem worden. De partijen zijn nu druk met het oplossen van de problemen ‘van vandaag’ in de huidige projecten. Aandacht besteden aan **beschikbare locaties ‘voor morgen’** zou – net als netcongestie – meer aandacht verdienen.

[15] En zoals eerder gezegd komt dit per definitie niet naar boven in de risicoscan (van immers specifieke projecten)

4.2 Samenwerking tussen de partijen

Tekort aan ambtelijke capaciteit

Dit knelpunt is het door corporaties meest genoemde probleem en ook de marktpartijen noemen dit. Deels is het tekort aan ambtelijke capaciteit onvermijdelijk, gezien de algehele **krapte op de arbeidsmarkt en personeelswisselingen** die er altijd zijn.

Verder geldt dat het niet enkel om een tekort aan gemeentelijk projectleiders gaat, maar ook allerlei andere expertise die nodig is bij gebieds- en projectontwikkeling: stedenbouw, groen, verkeer, etc. De kans is groot dat **ergens in die keten wel een capaciteitsprobleem** bestaat, en dat heeft snel vertraging tot gevolg. Het speelt dus in haast elke gemeente.

Specifiek het gebrek aan capaciteit bij de **Omgevingsdienst Haaglanden** (ODH) werd genoemd komt als problematisch. Hier loopt echter een volgens de partijen **veelbelovende pilot**[16] voor stroomlijnen van het proces die als voorbeeld kan dienen.

Niet aan dezelfde projecten werken

Het tekort aan ambtelijke capaciteit speelt niet alleen kwantitatief. Ook wordt genoemd dat dat de capaciteit die er wel is **niet efficiënt** wordt ingezet, en onvoldoende wordt afgestemd tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Dat leidt tot frustratie en vertraging, vooral bij de corporaties en marktpartijen, getuige ook hun pessimisme in de risicoscan. ‘We weten niet of onze projecten boven- of onderop de stapel liggen.’ Dat geeft corporaties én marktpartijen – dus niet alleen bij sociale huur – soms het gevoel – terecht of niet – dat de gemeenten niet hetzelfde **gevoel van urgentie** delen.

Als meest problematisch komt naar voren dat gemeente, corporaties en marktpartijen hun **beschikbare capaciteit niet inzetten op dezelfde projecten.** Hier spelen soms verschillende overwegingen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld hun beperkte capaciteit inzetten op de **omvangrijke projecten**, om ‘meters te maken’, of omdat hier subsidies mee gemoeid zijn. Deze projecten hebben echter niet altijd dezelfde prioriteit bij corporaties en markpartijen. Corporaties en marktpartijen zetten soms juist in op **kleinere, relatief eenvoudige projecten met naar verwachting weinig ‘gedoe’**. Hier heeft de gemeente dan geen of beperkte capaciteit voor.

Beide – grote en kleine projecten – hebben hun voor- en nadelen het ene is niet per se beter dan het andere. Een ‘**tweesporenbeleid’** is hier denkbaar: een bijzonder planproces en dito inzet op grote complexe projecten, en tegelijkertijd een goed standaardproces voor kleinere, relatief eenvoudige projecten, zodat hier voortgang op blijft (‘wie het kleine niet eert…’).

Belangrijkst vindt men in elk geval dat er meer **gezamenlijke afstemming en prioritering** is op welke projecten de capaciteit wordt ingezet. Daarbij is het zaak om in elk geval de **kansrijkheid** van projecten mee te wegen.

In een aantal gemeenten vindt gesprek al plaats via **lokale bouwtafels**. Regionaal is afgesproken om dit in elk gemeente te organiseren.

Onvoorspelbaar planproces

In het verlengde van het vorige speelt het terugkerende punt dat corporaties en marktpartijen het planproces te **onvoorspelbaar** vinden. Corporaties en marktpartijen vinden dat te vaak in

[16] De pilot start in maart 2026

het planproces ambtelijk of vanuit de politiek **nieuwe eisen en wensen** komen. Dat werkt kostenverhogend en/of vertragend. Hun wens is om veel meer **aan de voorkant van projecten** gezamenlijk af te spreken hoe het traject eruitziet, wie waarvoor verantwoordelijk is, en op welke ambities wordt ingezet – en welke dus niet. Dat vraagt met name bij de gemeente om vooraf prioriteren en keuzes maken.

Binnen en buiten de regio zijn er voorbeelden van werkwijzen die op efficiënte gezamenlijke planprocessen gericht zijn: met **lokale bouwtafels**, **'wasstraten'** en **'snelkookpannen'**.

Om de voorspelbaarheid te vergroten hanteert een aantal gemeenten een **gebiedspaspoort**: hierin staan vooraf de ruimtelijke kaders waar een initiatiefnemer zich aan moet houden. Het betekent dat de gemeente – ambtelijk en politiek – zich hier zelf óók aan moet houden.

Ook de corporaties kunnen zaken beter doen. Een efficiënt proces vraagt om een **duidelijke, volledige en 'warme'** (goed voorbesproken) **aanvraag voor de omgevingsvergunning** en dat is niet altijd het geval. En als ze willen dat de gemeente 'gaat lopen' moeten ze hen wel **vroegtijdig betrekken**.

Escalatie, besluitvorming, cultuur

Wanneer partijen tijdens een project ergens niet uitkomen wordt genoemd dat er **eerder geëscaleerd** (zonder negatieve ondertoon) moet worden op directie- of bestuurlijk niveau om knopen door te hakken en verder te kunnen.

Anderen in het gesprek waarschuwen hier juist voor: partijen escaleren juist veel te veel, terwijl **escalatie de uitzondering** moet zijn. Duidelijke, vooraf bepaalde kaders, in combinatie met een goed **mandaat** zou de noodzaak van escaleren juist moeten voorkomen.

Een andere mogelijke kans voor versnelling zit in de **doorlooptijd van de besluitvorming**. Daar kunnen zowel bij gemeenten (staf, college, raad) als bij corporaties (auditcommissie, RvC) gemakkelijk maanden overheen gaan. Deels is dat onvermijdelijk, maar mogelijk is hier ook tijdwinst te boeken (minder 'parafencultuur', een korte online RvC-vergadering om een investering nog voor de zomervakantie goed te keuren in plaats van de reguliere vergadering in september?). En partijen kunnen hun **besluitvormingstrajecten ook beter op elkaar afstemmen** om de doorlooptijd te verkorten.

Er wordt genoemd dat dat soms ook om een andere **cultuur** vraagt: met **minder vrijblijvendheid**, elkaar eerder **aanspreken** en meer toewijding en saamhorigheid, met oog op de gedeelde ambitie om tempo te maken. 'Het is **topsport'**.

Samenwerking corporaties met marktpartijen

Steeds meer projecten met sociale huur worden turn key door marktpartijen gerealiseerd. Goede samenwerking is dan nodig om te zorgen dat de markpartijen sociale huurwoningen bouwen met de juiste **kwaliteit** (met name woninggrootte), **passend in de portefeuille** van de corporatie en **voor een acceptabele prijs**.

Dat gaat niet automatisch goed (in Haaglanden en elders in het land) en onenigheid en onduidelijkheid hierover kan makkelijk voor vertraging zorgen. Corporaties geven aan dat ze daarom **eerder betrokken** willen worden bij de planvorming in plaats van 'op de achterbank te zitten'.

De marktpartijen snappen dit, en geven aan dat de samenwerking met corporaties in het algemeen goed is. Maar ze waarschuwen ook dat corporaties éérder in het proces betrekken

niet moet betekenen dat ze **váker** in het proces betrokken worden. Dat doet de voorspelbaarheid en het tempo van het proces geen goed.

Wat marktpartijen betreft moeten er **vooraf duidelijke kaders en afspraken** gemaakt worden over product en prijs. De behoefte lijkt daarmee sterk op die we eerder bij de samenwerking met gemeenten zagen: vooraf duidelijke afspraken maken.

Standaardisatie van product en proces zou hier kunnen helpen. De **Bouwstroom Haaglanden** is hiervoor in het leven geroepen. Maar ook volgens de corporaties zelf wordt hier nog **te weinig gebruik** van gemaakt. Dat kan beter vinden ze. Maar ook de gemeenten zijn daarvoor nodig (bijvoorbeeld in welstandsbeleid).

Tot slot stellen marktpartijen ter discussie altijd gezorgd moet worden dat **sociale huur in bezit komt bij corporaties**. Beleggers hebben uiteraard een andere rol en doelstelling, maar sociale huur in exploitatie bij marktpartijen hoeft wat hen betreft niet per se tot **'nepsocialehuur'** te leiden. Zeker bij ingewikkelde projecten en onderhandelingen zou het projecten kunnen versnellen als zij het zelf kunnen realiseren, zonder de corporatie als 'extra partij'.

Definitie sociale huur

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat er een **definitie voor sociale huur** komt. De definitie gaat over de huurprijs, toewijzing op basis van een inkomensgrens en instandhoudingstermijn. Om 'mee te tellen' in de opgave moet sociale huur in eigendom van marktpartijen hieraan voldoen.

Over de wenselijkheid hiervan zijn de **meningen verdeeld**: het kan zijn dat sociale huur door marktpartijen op korte termijn de productie versnelt, maar corporaties stellen ter discussie of dit wenselijk is op langere termijn. Ze geven aan dat hun opgave verder strekt dan deze definitie: het huisvesten van aandachtsgroepen, werken aan sociaal beheer en leefbaarheid en vrezen dat hier dan 'gaten vallen'.

4.3 Data, definities en de Versnellingstafel

Data en definities

Een terugkerend punt dat ook ergernis wekt bij alle partijen is dat er geen eenduidig (regionaal) overzicht is van alle projecten. Ook het op een rij zetten van de productie en plannen voor dit onderzoek heeft veel tijd gekost.

Het heeft in elk geval te maken met het hanteren van verschillende **definities** en **werkwijzen**. Wanneer is een plan hard of zacht? Kijken we naar start bouw, oplevering, of woningtoewijzingen? En heeft het plan bij elke partij wel **dezelfde naam**? Een gezamenlijke **projectnummering** of codering wordt meerdere keren genoemd als oplossing hiervoor.

Ook het proces moet duidelijker: wie geeft of voert tijdig een gewijzigde planstatus door in de planmonitor? En weet de andere partij in het project dat ook? Dit levert onduidelijkheid op bij partijen, die zich niet herkennen in aantallen, projectnamen, planstatus en hardheid.

Puur theoretisch zou een niet kloppende planmonitor de productie niet hoeven vertragen. Maar als er tussen partijen die elkaar nodig hebben ruis bestaat over de inhoud en status van plannen en voortgang op de productie, ontstaat natuurlijk het risico op vertraging. Zo is een groot deel van de plancapaciteit nog niet gekoppeld aan corporaties, mede als gevolg door dergelijke onduidelijkheid. En het laat betrekken van corporaties vergroot de kans op vertraging.

Er zijn voor elke partij an sich logische redenen om planregistratie op bepaalde manier te doen. Maar goede gezamenlijke monitoring en sturing vraagt om **meer eenduidigheid** hierin. De vraag is hoe te zorgen voor voldoende eenduidigheid **zonder dat 'kloppende lijstjes' allesoverheersend** wordt en de energie uit de samenwerking haalt.

Versnellingstafel

Dat de Versnellingstafel er is om het gesprek over de voortgang te voeren wordt door de meeste deelnemers als **positief** gezien. De invulling kan beter vinden sommigen, zoals minder energie stoppen in kloppende lijsten (zoals eerder genoemd). En het gesprek zou meer moeten gaan over de **knelpunten voor de (middel)lange termijn** in plaats van 'brandjes blussen' in lopende projecten.

Los van de waarde van de regionale versnellingstafel wordt echter wel gezegd dat voor het versnellen van de productie het **lokale gesprek** (via lokale bouwtafels) **veel belangrijker** is dan het regionale gesprek.

4.4 Planning en financiering corporatieprojecten

De scope van dit onderzoek was expliciet niet de financieringscapaciteit van de corporaties in Haaglanden. Het gaat hier om de vertraging die optreedt bij projecten die wel al financieel zijn ingerekend en waar de beperkte financieringscapaciteit geen probleem zou moeten zijn.

Indirect lijkt dit echter toch mee te spelen in de nieuwbouwproductie. De corporaties geven aan scherp te sturen op de ratio's en 'in het groen' te willen te blijven. Ze beperken dus het aantal projecten dat ze in de meerjarenbegroting en dPi opnemen tot wat financieel haalbaar is. Wanneer vervolgens vertraging optreedt in deze projecten blijft er **investeringscapaciteit onbenut.**

Realistisch én ambitieus begroten

Hoewel corporaties hier zeker in verschillen ontstaat het volgende beeld – deels op basis van de gesprekken, deels op basis van eerder sectorbreed onderzoek[17].

- Bij veel corporaties was de projectenbegroting (en dPi) veelal **gevoed door ambitie** (veel projecten opnemen, ook zachte plannen). Dit om ambitie uit te stralen en om borgingsruimte vast te stellen. Tegelijkertijd letten corporaties erop om in hun begroting de **ratio's binnen de normen** te houden.
- Het resultaat hiervan is – sectorbreed, maar in sterkere mate in Haaglanden – een lage realisatiegraad de afgelopen jaren. Daardoor vallen onbedoeld de financiële ratio's positiever uit dan begroot. Minder realisatie betekent immers dat er **investeringscapaciteit onbenut** blijft.
- Sinds 2023 **spreekt de Aw corporaties expliciet aan op realistisch begroten**, met oog op een hogere realisatiegraad.
- Realistisch begroten kan worden opgevat als '**voorzichtig begroten'**, oftewel alleen projecten opnemen waarvan realisatie in bepaalde jaren redelijk zeker is – en zachtere plannen buiten de begroting houden. Dat leidt per saldo echter tot minder ambitie en onbenut laten van investeringscapaciteit.
- Het doel is echter niet *minder* ambitie, maar minder *onrealistische* ambitie. Dat vraagt om een **begroting die én realistisch én ambitieus** is.

[17] Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties (RIGO, 2021)

- Precies dit is echter waar veel corporaties (in Haaglanden en elders) mee **worstelen**. Het roept immers onder meer de volgende vragen en uitdagingen op:
    - Het vraagt een andere kijk op **risicobereidheid**, waar intern bij de corporaties wellicht niet iedereen (al) dezelfde visie op heeft. Ook omdat corporaties wellicht nog moeten wennen aan de veranderende wijze van toezicht door Aw en WSW en hoe daar goed invulling aan te geven.
    - Hoe een realistische én ambitieuze begroting **praktisch vorm te geven**; concreet betekent dat een overmaat aan projecten opnemen met als doel 100% realisatiegraad[18]. Maar is daar voldoende plancapaciteit voor? Wat als dat enkel 'boterzachte' plannen zijn?
    - Hoe om te gaan met de realistische en ambitieuze planning bij de interne **sturing**, bij de externe **communicatie**, of bij het maken van **prestatieafspraken**?

Sectorbreed wordt deze worsteling herkend: in 2025 heeft Aedes mede op initiatief van Vidomes de zogenaamde planningsgenerator gepresenteerd, gericht op het **ambitieus en realistisch begroten,** inclusief overmaat.

Reactie Aw

De Aw spreekt corporaties aan op risicobereidheid, met als doel dat de beschikbare investeringsruimte zoveel mogelijk benut wordt. Het hanteren van eventuele buffers bij de ratio's moet onderbouwd zijn, zodat ze niet onnodig hoog zijn.

Dit vraagt om een meerjarenbegroting die gebaseerd is op een realistische inschatting van het aantal nieuwbouwwoningen dat de corporatie denkt te realiseren. De Aw vraagt corporaties nadrukkelijk om verschillende scenario's uit te werken in de meerjarenbegroting. Een realistisch opgestelde begroting geeft de Aw meer vertrouwen in de sturing van de corporatie. Dat maakt het gesprek over bijsturen of inspelen op acute kansen (zoals een turnkeyproject dat zich opeens aandient) gemakkelijker.

4.5 Typisch Haaglanden?

Een van de vragen is of bovenstaande knelpunten typisch zijn voor Haaglanden of dat ze in de hele corporatiesector spelen. In hoofdstuk 2 zagen we al dat de realisatiegraad in Haaglanden net onder het landelijk zit, maar geen negatieve uitschieter vormt. Gedurende het onderzoek is ook het beeld ontstaan dat het **type knelpunten niet heel anders** is dan in andere regio's.

Wel zijn er redenen denkbaar waarom deze knelpunten in hogere mate voorkomen, met mogelijk effect op de productie. De volgende factoren zijn genoemd als mogelijke verklaringen.

Veel sloop-nieuwbouw

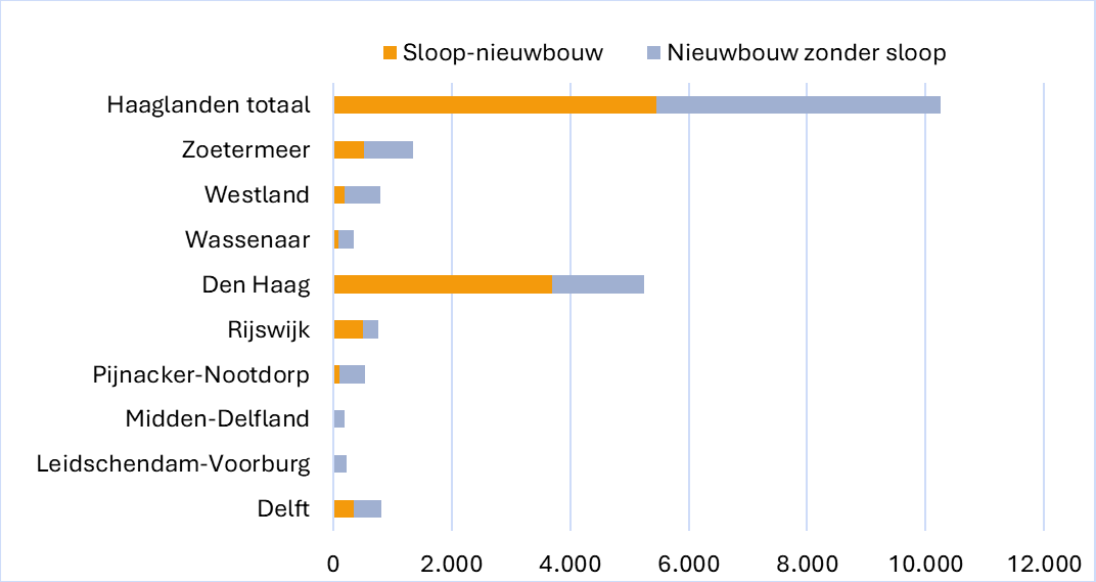
Er is in Haaglanden relatief veel sprake van **herstructurering met sloop-nieuwbouw**. Dit maakt projecten complexer dan uitbreidingsnieuwbouw, met name vanwege participatie van zittende huurders en de herhuisvestingsopgave.

[18] De dPi biedt volgens het ministerie ruimte voor het opnemen van een overmaat aan hardere en zachtere plannen.

Ter illustratie: de verhouding sloop versus nieuwbouw in DAEB is in Haaglanden is 1 op 9 (d.w.z. tegenover elke 9 nieuwbouwwoningen staat 1 sloopwoning). In de MRA is dat 1 op 14, in de regio Utrecht 1 op 12 en in de regio Rotterdam 1 op 10[19].

Figuur 20 laat zien dat ruim de **helft van alle geplande nieuwbouwwoningen in de regio deel uitmaakt van een project met sloop-nieuwbouw**. Het laat ook nog eens zien hoe zwaar specifiek **sloop-nieuwbouwprojecten in Den Haag** wegen in de totale productie. Wanneer deze projecten vertragen drukt dat direct op de totale productie.

Figuur 20 Aantal geplande sociale huurwoningen door corporaties in projecten met sloop versus projecten zonder sloop. Bron: dPi 2024



Veel binnenstedelijke projecten

Er zijn in de regio veel **binnenstedelijke projecten** en weinig uitbreidingsnieuwbouw. De regio Haaglanden kent relatief weinig 'greenfield' ontwikkeling. Het beeld is vaak dat binnenstedelijke 'brownfield' ontwikkeling complexer is (bodem, geluid, verkeer, archeologie, parkeren, etc.) en daarom langere doorlooptijden kent.

Onderzoek[20] laat echter zien dat dit niet eenduidig het geval is. Nu is het zo dat sloop-nieuwbouw per definitie binnenstedelijk plaatsvindt en dit dus samenvalt. Mogelijk is de factor sloop-nieuwbouw daarom vooral de verklaring.

Investeringscapaciteit

Zoals bekend is Haaglanden met de regio Rotterdam het gebied waar de **investeringscapaciteit** van de corporaties het meest zorgwekkend is. Dat maakt dat corporaties ondanks hun stevige nieuwbouwambities financieel voorzichtiger (denken te moeten) opereren, of anders naar hun risicobereidheid kijken (zoals benoemd in paragraaf 4.4) om vertraging bij het ene project op te vangen met een ander project.

---

[19] Bron: Volkshuisvesting Nederland

[20] De voortgang van woningbouwplannen: Een onderzoek naar de realisatie en doorlooptijden van woningbouwprojecten, Ploegmakers, H.; Wielen, T.J.A. van der; Krabben, E. van der

5 Knelpunten en aanbevelingen op een rij

De productie van sociale huurwoningen in Haaglanden ziet er niet goed uit: de realisatie loopt al fors achter op de opgave (meer dan in andere regio's) en de prognoses wijzen niet op verbetering: de plancapaciteit is beperkt en bestaat (meer dan in andere regio's) vooral uit zachte plannen. Het realiseren van de opgave conform de Woondeal in 2030 is op dit moment niet realistisch. Sterker: omdat de achterstand groter wordt ontstaat een boeggolf van benodigde productie die alleen maar moeilijker wordt om te realiseren.

Om de **achterstand zoveel mogelijk in te halen** moeten gemeenten, corporaties en marktpartijen aan de slag met de grote (en kleine) knelpunten om vooral snel het **aandeel harde plannen** te verhogen.

In dit hoofdstuk zetten we de knelpunten compact op een rij en koppelen hier aanbevelingen aan, inclusief eventuele essentiële randvoorwaarden die daarbij horen. De **lokale samenwerking heeft daarbij de hoogste prioriteit**. Meerdere aanbevelingen hebben een link of overlap met acties uit de regionale **Versnellingsagenda** (september 2025).

5.1 Met stip: lokale samenwerking

Het **stroomlijnen van de lokale samenwerking** heeft de **hoogste prioriteit**. Dit klinkt als een open deur. Maar zoals we constateerden in de gesprekken kan géén van de (inhoudelijke) knelpunten worden opgelost zonder goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Dat geldt zowel op strategisch niveau als op projectniveau. Uiteraard verschilt de wijze van lokale samenwerking per gemeente: op de ene plek gaat het beter dan de anders, maar hier is waarschijnlijk grootste winst te boeken.

1. **Partijen werken te vaak niet aan dezelfde projecten,** mede als gevolg van tekort aan ambtelijke capaciteit. Op die manier blijven plannen lang zacht.

Aanbeveling	Essentiële randvoorwaarden
Organiseer lokale bouwtafels – of in elk geval een plek voor regie op de lokale productie. Dit overlapt met Versnellingsagenda Haaglanden op actie: • Overlapt met actie 'Lokale Bouwtafels Versterken' • Overlapt met actie 'Projectaanbod aan gemeenten'	• Zet de (beperkte) capaciteit bij alle partijen in op **dezelfde projecten** • Zorg dat ook afdelingen en sleutelpersonen met een andere taak en prioriteit dan nieuwbouw inzien **hoe urgent hun inzet** is voor de nieuwbouw. • Zorg voor een **eenduidige projectadministratie** met een duidelijke werkwijze over data, definities, projectnamen en eigenaarschap. • Bespreek de **voortgang en lessen** uit de bouwtafels op de regionale **versnellingstafel**.

2. **Planproces is onvoorspelbaar** en heeft te lange doorlooptijden. Het gevolg is vertraging en daardoor financiële verslechtering van het projectresultaat.

Aanbeveling	Essentiële randvoorwaarden
Ontwerp lokaal een werkwijze voor een voorspelbaar planproces. Zodat bij elk project	• Maak (iets als) **gebiedspaspoorten** (of een PvE) met duidelijke kaders en ambities per project • Maak een werkwijze voor **grote** en **kleine projecten** (tweesporenbeleid)

vóóraf duidelijkheid is over rollen, ambities en verwachtingen – en hou je hieraan. Dit overlapt met Versnellingsagenda Haaglanden op actie: • 'Stroomlijnen Ontwikkel- en Vergunningproces' • 'Ambitieroos' • 'Bouwstroom Haaglanden' • 'Actieagenda Sociale Woningbouw'	• Maak zo nodig aparte trajecten voor **sloop-nieuwbouwprojecten** • Integreer de **Bouwstroom Haaglanden** in dit proces. • Zorg éérst voor duidelijk **mandaat** op projectniveau en **escaleer** tijdig waar nodig • Stem elkaars **besluitvormingsprocessen** af en kijk kritisch waar het sneller kan • Corporaties en marktpartijen: zorg voor een duidelijke, 'warme' en complete **vergunningaanvraag.**
Tip: verken de Utrechtse aanpak, onder meer met ruimte om op projectniveau **af te wijken van generieke beleidsregels**, wederkerigheid als uitgangspunt en werken met 'open boeken'. Tip: bespreek – bijvoorbeeld via de VNG – met het ministerie + provincie hoe **subsidieaanvragen** eenvoudiger en minder arbeidsintensief kunnen worden, om onderbenutting te voorkomen.	

3. **Betere rolverdeling tussen corporaties en marktpartijen:** turn key-ontwikkeling van sociale huur is steeds gebruikelijker, maar het proces om soepel tot de gewenste prijs en kwaliteit te komen is er nog niet altijd. Bovendien is de vraag is of corporaties per se de eigenaar moeten zijn als marktpartijen het zelf sneller kunnen en de financiële middelen hebben.

Aanbeveling	**Essentiële randvoorwaarden**
Maak een afwegingskader in welke situaties het de voorkeur heeft dat corporaties de eigenaar van sociale huur zijn, en wanneer het beter is om dit aan markpartijen te laten. **Corporaties en marktpartijen: zorg voor een soepel en voorspelbaar proces bij turn key-ontwikkeling.** Dit overlapt met Versnellingsagenda Haaglanden op actie: • 'Bouwstroom Haaglanden' • 'Projectaanbod aan gemeenten'	• Stel het uitgangspunt dat corporaties de uitnemende partij moeten **vaker ter discussie** als exploitatie door een marktpartij snellere oplevering betekent. Breng de **voor- en nadelen** van beide scenario's in beeld (snelheid, kwaliteit, inzet op leefbaarheid, doelgroepen). • Bepaal eerst gezamenlijk wat de **kaders** (denk aan een gedeeld PvE op hoofdlijnen) zijn voor wat een **goede sociale huurwoning** qua prijs en kwaliteit. Dat kan uiteraard variëren per woonmilieu. • Zorg bij turnkey-ontwikkeling vóóraan in het project (initiatief- of ontwerpfase) voor **duidelijkheid over prijs en kwaliteit**. • Integreer de **Bouwstroom Haaglanden** in dit proces.
Tip: verken de Haarlemse aanpak 'Samen Anders', met name over vroegtijdige koppeling en **samenwerking** van **corporaties** en **marktpartijen**.	

5.2 Inhoudelijke knelpunten

Vooropgesteld dat de lokale samenwerking soepel verloopt, dan zijn er vier inhoudelijke knelpunten om als partijen gezamenlijk het hardst om oplossingen vragen: **bezwaar** van omwonenden en **parkeren** bij met name lopende projecten. Iets verder vooruitkijkend liggen **netcongestie** en gebrek aan **locaties** als ernstige knelpunten om de hoek.

4. Bezwaar omwonenden of zittende huurders

Aanbeveling
Hier zijn geen makkelijke oplossingen. Maar: • **Voorkom in elk geval dat gebrekkige participatie de reden is voor bezwaar en beroep.** • **Anticipeer op veranderende landelijke wetgeving hierover.** • **Verken in hoeverre de route van omgevingsplanwijziging in plaats van de 'BOPA-route' vertraging bij bezwaar en beroep kan beperken.** Dit overlapt met Versnellingsagenda Haaglanden op actie: • 'De Stem van de Woningzoekenden' • 'Ambitieroos'

5. Parkeren: doorlopende discussie over parkeernormen, parkeeroplossingen en kosten

Aanbeveling	**Essentiële randvoorwaarden**
Zorg voor parkeerbeleid met duidelijke en realistische beleidskaders Dit overlapt met Versnellingsagenda Haaglanden op actie 'Ambitieroos'	• Zorg voor **differentiatie** in parkeernormen gebaseerd op data over feitelijk gebruik, doelgroepen en/of woonmilieus. • Zorg dat dit **vroegtijdig duidelijk** is in gebiedspaspoort en planproces en in hoeverre er ruimte is voor maatwerk.
Tip: bespreek parkeerbeleid regionaal: niet met oog op identiek parkeerbeleid, maar om van elkaar te leren. Al helpt enige mate van harmoniseren van parkeerbeleid de corporaties en marktpartijen wel. Tip: benut de kennis bij de provincie Zuid-Holland hierover. Tip: Drie aanbevelingen voor parkeerbeleid, Platform31	

6. Netcongestie dreigt snel een groot knelpunt te worden.

Aanbeveling
Maak duidelijke afspraken met de nutsbedrijven over de aansluiting van woonwijken op het net (procesoptimalisatie). **Zie de opdracht 'Netcongestie' Versnellingsagenda:** 'Doorloop het proces van energiehub opzetten en kijk waar je tegenaan loopt. Neem hierin mee wat ervoor nodig is om op te schalen en waar de provincie kan helpen. TKI Urban Energy kan hierin helpen.'

7. **Gebrek aan locaties** dreigt een groot knelpunt te worden.

Aanbeveling, aansluitend bij Versnellingsagenda

Zie opdracht 'Projectaanbod aan gemeenten' uit Versnellingsagenda:

'Niet alle plannen komen op de planvoorraad van gemeenten terecht. Markt en corporaties willen graag met elkaar kijken naar de mogelijkheden om projecten (met een aandeel sociaal en betaalbaar) aan te bieden aan gemeenten. Dit kan bijvoorbeeld door toevoegen van kleine kansrijke projecten.

Opdracht: stel gezamenlijk een lijst van kansrijke projecten op rekening houdend met de planvoorraad van gemeenten. Waar kan nog worden toegevoegd en welke andere locaties zijn kansrijk? Hoe kan je een zo goed mogelijk voorstel doen aan de gemeente?'

Zie opdracht 'Optoppen, aanplakken, uitplinten' uit Versnellingsagenda:

'Kijk vanuit de optopscan welke locaties potentieel kansrijk zijn om grootschalig te verdichten vanuit de bestaande voorraad en bredere gebiedsontwikkeling. Kom tot een voorstel van minimaal drie kansrijke locaties in de regio. Hierbij is het van belang om rekening te houden met de bestaande planvoorraad en die zo goed mogelijk te benutten alvorens nieuwe locaties aan te dragen.'

5.3 Realistisch én ambitieus begroten

8. **Realistisch en ambitieus begroten**: corporaties worstelen om tot een zowel realistische als ambitieuze begroting te komen.

Aanbeveling

Baseer de meerjarenbegroting en dPi op een realistische projectplanning

@Corporaties:

- Neem – mits plancapaciteit beschikbaar is – een overmaat aan projecten op. Doel is op basis van de slaagkans van harde en zachte projecten het realiseren van 100% van de investeringscapaciteit.
- Maak scenario's in de begroting met optimistische en pessimistische realisatie. Inclusief hoe er bijgestuurd kan worden.
- Maak afspraken over wat te doen in die scenario's. Bijvoorbeeld 1) als de vertraging meevalt en er versneld kan worden: met corporaties onderling (solidariteit, projecten overnemen). Of 2) hoe om te gaan met pieken en dalen in de realisatie: bespreek met Aw/WSW in hoeverre ratio's dan incidenteel de norm kunnen overschrijden?
- Gebruik de tool die Aedes samen met Vidomes hiervoor heeft ontwikkeld: https://aedes.nl/vastgoedsturing/planningsgenerator-helpt-bij-realistisch-plannen-nieuwbouw-en-renovatie\
- Gebruik de begroting waar het voor bedoeld is: als sturingsinstrument en niet als uithangbord om extern ambitie mee uit te stralen.
- Corporaties in Haaglanden gaan hier verschillend mee om, dus deel de lessen en ervaringen regionaal en voer open het gesprek. Bijvoorbeeld over hoe hierop te sturen, externe communicatie en prestatieafspraken.

@Aw, WSW, Ministerie: help corporaties hierbij.

Realistisch én ambitieus begroten is een uitdaging waar niet alleen corporaties in Haaglanden mee worstelen. Duidelijke kaders en verwachtingen over hoe om te gaan met risico's, onzekerheden en het sturen op de ratio's zijn hierbij van belang.

5.4 In gesprek met de provincie

9. Nieuwbouwplannen stuiten op provinciaal beleid, vaak 'niet-woonbeleid'.

Aanbeveling
Voer (al dan niet vanuit de bestuurlijke tafel of versnellingstafel) het gesprek met de provincie: wat is er nodig om te zorgen dat provinciaal beleid minder belemmerend werkt voor de nieuwbouwproductie? Hoe kunnen we ook afdelingen op afstand van de woningbouwopgave meekrijgen in de urgentie?

5.5 Professionalisering binnen en tussen organisaties?

Nogmaals: 'woningbouwproductie is topsport', zo werd een aantal keer gezegd. Het is ieders plicht om te zorgen dat de eigen organisatie en specifiek het projectmanagement optimaal functioneert. Dat varieert tussen en binnen organisaties. De vraag voor iedereen is echter:

10. Is er voldoende professionalisering, gevoel voor urgentie, 'topsportcultuur'?

Aanbeveling
Bewaak of de eigen organisatie voldoende geprofessionaliseerd is, of de mensen hier voldoende in worden ondersteund, zoals tools en training in projectmanagement, risicomanagement of omgevingsmanagement. **En hou elkaar hier binnen en tussen organisaties scherp op, in elk geval bij de Versnellingstafel.**

RĪGA