



Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

Najaarsrapportage 2021

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	4
2	Voorwoord van de voorzitter	5
3	Inleiding	6
4	Observaties	8
4.1	Inventarisatie	8
4.2	Enquête en monitoring	9
4.3	Realisatiecijfers RVVN	11
4.4	Analyse cijfers	12
4.4.1	Capaciteit	12
4.4.2	Lange proceduretermijnen en doorlooptijden	13
4.4.3	Omgevingsvergunningen	13
4.4.4	Flexwoningen	13
4.4.5	Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw	13
5	Conclusies	14
6	Bijlagen	15
6.1	Bestuurlijke afspraken september 2020	15
6.2	Werkwijze Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties	19
6.2.1	Doelstelling	19
6.2.2	Programmastructuur	19
6.2.3	Aard van de activiteiten	20

1 Samenvatting

Nederlandse woningbouwcorporaties hebben de intentie om in de periode tot 2026 circa 150.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Zij hebben hiervoor aanvragen ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) om gebruik te maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN). Dankzij deze regeling krijgen corporaties korting op de verplichte verhuurderheffing als zij woningen bouwen. Met de 150.000 nieuwe sociale huurwoningen leveren corporaties een significante bijdrage aan de ruim 800.000 woningen die er tot 2030 in Nederland bij moeten komen.

De vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) hebben in september 2020 de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties opgericht. De Taskforce heeft als doel om de nieuwbouw van sociale huurwoningen aan te jagen en corporaties te helpen om vertragingen die zij daarin ondervinden te verminderen. Naast de bouw van 150.000 reguliere sociale huurwoningen krijgt de bouw van 10.000 tijdelijke woningen door corporaties speciale aandacht.

Het werk van de Taskforce is hard nodig, want de benodigde versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen blijft op dit moment nog uit. In een enquête van de Taskforce (december 2020) gaven woningcorporaties aan dat zij verwachten 59% van de woningen op tijd te realiseren. 17% van de nieuwbouw heeft vertraging en 7 tot 14% valt uit. Dit beeld wordt versterkt door de realisatiecijfers die RVO registreert in het kader van de RVVN. Tussen 1 januari en 31 augustus 2021 zijn circa 7.000 definitieve investeringsverklaringen afgegeven voor nieuw gebouwde sociale huurwoningen. Maar er is een realisatie van 25.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar nodig om de ambitie voor 2025 te behalen. In dit tempo wordt slechts een derde van de beoogde 150.000 nieuwe sociale huurwoningen op tijd gerealiseerd. Ook zijn op dit moment nog maar 2.435 tijdelijke woningen gepland in het kader van de RVVN. Dit is minder dan een kwart van de beoogde 10.000 waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.

De huidige realisatie is in de ogen van de Taskforce dus zorgelijk. Zeker gezien het feit dat voor deze woningen belangrijke hordes als locatie en overeenstemming met de gemeente bij indiening van de RVVN-aanvraag al genomen zouden moeten zijn. Op basis van de enquête en daaropvolgende gesprekken en onderzoek komt de Taskforce tot de conclusie dat er drie zaken zijn die vertraging en uitval van nieuwbouwprojecten in de hand werken. Hierop moet direct actie worden ondernomen:

1. De proceduretermijnen en de doorlooptijden van het vergunningsproces zijn te lang.
2. Er ontbreken nog onherroepelijke omgevingsvergunningen voor RVVN-projecten die bij aanvraag alleen over een 'brief bevoegd gezag' beschikken.
3. Het ontbreekt aan locaties voor tijdelijke woningen.

De vooruitzichten voor de realisatie van de nieuwbouwpoging lijken daarmee niet gunstig. Het gevolg is dat woningzoekenden nog langer moeten wachten op een huis. Er moet dus actie ondernomen worden om zo veel mogelijk woningen wél te realiseren binnen de gestelde termijnen.

De vraag is wat nodig is om de versnelling wel tot stand te laten komen en de aantallen nieuwbouwwoningen te optimaliseren. In het najaar van 2021 wordt een verdiepende analyse uitgevoerd aan de hand van casuïstiek en die wordt opgevolgd door concrete aanbevelingen.



Fotografie: William Moor, Talis

2 Voorwoord van de voorzitter

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties heeft een heldere opdracht. We ondersteunen gemeenten en woningcorporaties in de bouw van 150.000 sociale woningen en 10.000 tijdelijke woningen. Aedes, VNG en het ministerie van BZK hebben hiervoor afspraken gemaakt.

Op papier lijkt de haalbaarheid van de afspraken veelbelovend. Maar de praktijk laat een ander, verontrustend beeld zien.

Als Taskforce hebben we geïnventariseerd wat de stand van zaken is op dit moment. Daarover gaat deze eerste rapportage. We kunnen nu al zien dat we zonder extra inspanning de beoogde doelstellingen niet gaan halen. Met deze rapportage geven we de urgentie aan. Daarnaast wijzen we op knelpunten en obstakels. Maar we geven ook de richting aan waar oplossingen te vinden zijn.

Juist nu is regie noodzakelijk om doorbraken te realiseren daar waar projecten dreigen te stagneren. De bestuurlijke wil is er, de afspraken en beleidsstukken liggen er. Nu gaat het erom in te zetten op praktische en creatieve oplossingen op projectniveau. Voor de uitvoerders, vooral gemeenten samen met corporaties, is het zaak om duidelijk en precies te benoemen welke problemen zij tegenkomen en welke oplossingen kunnen helpen. Vervolgens kunnen de regievoerders in de positie komen om betere randvoorwaarden te creëren. Pas dan komt de sociale woningbouw op snelheid.

Peter den Oudsten

Voorzitter Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties



Fotografie: William Moor, Talis

3 Inleiding

Het woningtekort in Nederland is historisch hoog en de woningbouwopgave is groot. De uitdagingen in met name de sociale huursector zijn evident: in minimaal 90 gemeenten is de wachttijd voor een sociale huurwoning meer dan 7 jaar¹. Om de oloploop van het woningtekort in Nederland om te buigen moeten er in de periode 2020 tot 2030 in totaal 845.000 woningen worden gebouwd². Ondanks het feit dat de realisatiegraad van woningcorporaties terugliep van 93% in 2014 tot een dieptepunt van 61% in 2018³, willen corporaties een belangrijke bijdrage leveren aan deze grote opgave. In de Actieagenda Wonen (februari 2021) spreken ze de ambitie uit om ieder jaar 25.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.

Het Rijk heeft de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (Nieuwbouw) (RVVN) in het leven geroepen om woningcorporaties te steunen in de realisatie van nieuwbouw. Woningcorporaties hebben voor circa 150.000 betaalbare, nieuw te bouwen woningen een fiscale korting aangevraagd via de regeling. Voor 35.000 woningen daarvan geldt dat deze vóór 1 juli 2023 gerealiseerd moeten zijn (RVVN 2017). De overige 115.000 woningen moeten vóór 1 juli 2025 gebouwd zijn (RVVN 2020)⁴. Kenmerkend voor deze woningen is dat het gaat om concrete projecten waarvan de locatie bekend is. Hierbij hebben de betrokken gemeenten ook akkoord gegeven en hebben woningcorporaties middelen vrijgemaakt.

Om te zorgen dat de plannen van de corporaties zo snel mogelijk leiden tot de bouw van nieuwe woningen, hebben de vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in september 2020 afgesproken de bouw samen te bewaken en aan te jagen. Daartoe hebben ze de gezamenlijke Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) opgericht⁵. De Taskforce wordt in haar ambities en werkzaamheden ondersteund door een operationaliseringsteam bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)⁶.

1 <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>

2 <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-2020>

3 <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2021/02/05/eindrapport-realisatiekracht-nieuwbouw-woningcorporaties>

4 Op basis van gegevens zoals bekend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in de zomer van 2020.

5 De bestuurlijke afspraken zoals gemaakt tussen Aedes, VNG en het ministerie van BZK zijn opgenomen in bijlage 6.1.

6 Zie bijlage 6.2.2.

Deze Najaarsrapportage beschrijft de inzichten uit de eerste 8 maanden van 2021 waarin de Taskforce actief was. Daaruit volgen lessen en oproepen, die ook in deze rapportage te lezen zijn. De focus ligt op de 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke woningen waarover tussen gemeenten, corporaties en rijksoverheid in september 2020 afspraken hebben gemaakt.

Regeling vermindering verhuurderheffing

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) biedt corporaties, die in het bezit zijn van meer dan 50 sociale huurwoningen en verhuurderheffing betalen, fiscaal voordeel op de nieuwbouw (ook na sloop) van zelfstandige sociale huurwoningen met een huurprijs onder de 1e c.q. lage aftoppingsgrens⁷. De korting bedraagt tussen € 10.000 en € 35.000 per woning, afhankelijk van locatie en investeringskosten van de woning. Deze regeling is tweemaal opengezet voor aanvragen, in 2017 en 2020. Deze tranches kenden verschillen in de wijze van inschrijven en de fiscale korting per gerealiseerde woning. Het was alleen mogelijk om woningen op te geven voor de RVVN op basis van een verleende omgevingsvergunning of op basis van een verklaring van het bevoegd gezag van de gemeente om deze vergunning te zullen verstrekken.

De overheid maakt alleen fiscaal voordeel vrij wanneer de woningen daadwerkelijk zijn gebouwd en voldoen aan de gestelde criteria, zoals de verplichting tot realisatie én gereedmelding van de woning binnen 5 jaar na de aanvraag⁸. Met de RVVN kunnen woningcorporaties een bedrag aftrekken van de verhuurderheffing. Deze heffingsvermindering wordt genoemd in de investeringsverklaring die RVO afgeeft⁹. Aan het niet realiseren van woningen zijn geen consequenties verbonden.

Voor tijdelijke sociale huurwoningen ('flexwoningen') geldt een heffingsvermindering als ze zijn ingediend via de RVVN-regeling. Corporaties kunnen ook een vrijstelling verhuurderheffing aanvragen nadat ze tijdelijke sociale huurwoningen hebben gerealiseerd via een andere regeling: de RVV Tijdelijke woningen. Bij deze regeling mag de huurprijs van de tijdelijke woningen niet hoger zijn dan de liberalisatiegrens¹⁰: dit is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huursector of de vrije sector valt. De vrijstelling geldt maximaal 15 jaar. Gedurende de vrijstelling wordt over deze tijdelijke woningen geen verhuurderheffing geheven.

De RVVN staat niet meer open voor nieuwe inschrijvingen. De RVV Tijdelijke woningen staat nog wel open. Corporaties kunnen tot 1 juli 2025 aanvragen doen voor tijdelijke woningen die tussen 1 januari 2020 en 31 december 2024 zijn gerealiseerd¹¹.

De regelingen zijn op zodanige wijze opgezet dat administratieve druk en de kosten minimaal zijn, zowel voor woningcorporaties als voor de overheid. De toets op realiteitsgehalte en kwaliteit van de gegevens zit met name aan het einde van het proces. De RVVN en de RVV Tijdelijke woningen worden uitgevoerd door RVO, Team Woonregelingen.

7 De 1^e aftoppingsgrens wordt ieder jaar opnieuw bepaald. Voor de RVVN geldt de bepalende 1^e aftoppingsgrens in het jaar van realisatie en bij 1^e verhuur. Ontwikkeling 1^e aftoppingsgrens afgelopen jaren: 2017: € 592,55/maand; 2018: € 597,30/maand; 2019: € 607,46/maand; 2020: € 619,01/maand; 2021: € 633,25/maand

8 Voor de realisatietermijn van de RVVN is in verband met de coronacrisis een verlenging afgekondigd door de minister van BZK. De realisatietermijnen die verstrijken in 2020, 2021 en 2022 worden met 1 jaar verlengd. Het jaartal van verstrijken wordt bepaald aan de hand van de datum van de aanmelding voorgenomen investering en niet de datum van de voorlopige investeringsverklaring. Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2021/04/01/verlenging-termijnen-voorlopige-investeringsverklaringen-vermindering-verhuurderheffing>.

9 https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/aangifte_verhuurderheffing_doen_en_betalen/verhuurderheffing_betalen/heffingsvermindering

10 De liberalisatiegrens wordt bepaald door de overheid en is per 1 januari 2021 verhoogd naar € 752,33 per maand.

11 <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rvv/tijdelijke-woningen>



Fotografie: William Moor, Talis

4 Observaties

De Taskforce heeft sinds 1 januari observaties gedaan naar de opgave en de voortgang van nieuwbouw van sociale huurwoningen waarvoor corporaties RVVN-aanvragen hebben gedaan. Hiervoor zijn hoofzakelijk de volgende bronnen gebruikt:

- De data die woningcorporaties hebben aangeleverd bij hun RVVN-aanvragen in 2017 en 2020.
- De enquête die RVO in december 2020 in onze opdracht heeft uitgezet onder woningcorporaties die zich hebben ingeschreven voor de RVVN.
- De gesprekken, casussen en interventies van de Taskforce en het operationaliseringsteam die hieruit volgden.
- De reflectie en de adviezen van enkele experts uit het Expertteam Woningbouw op de observaties van de Taskforce in de eerste 8 maanden van 2021.
- De realisatiecijfers zoals bekend bij de afdeling Woonregelingen van RVO, die maandelijks worden aangeleverd in de vorm van een monitortrapportage.

Deze bronnen worden aangevuld met andere relevante informatie over de opgave. Denk bijvoorbeeld aan rapportages van de Autoriteit woningcorporaties, de Staat van de Corporatiesector en de Aedes Benchmark. De peildatum van aantallen die in deze rapportage worden gepresenteerd, is 31 augustus 2021, tenzij anders aangegeven.

4.1 Inventarisatie

Bij het sluiten van de bestuurlijke afspraken tussen het ministerie van BZK, Aedes en VNG waren circa 150.000 unieke RVVN-aanvragen¹² door 283 woningcorporaties¹³ bekend bij RVO. Gedurende de tijd is er constant sprake van mutaties in de aanvragen doordat woningen gereed worden gemeld¹⁴ of worden ingetrokken. Corporaties trekken aanvragen in wanneer zij het niet meer haalbaar achten om de woningen op tijd of conform de eisen van de RVV-regeling te bouwen. Sommige corporaties hebben woningen die zijn aangemeld in de tranche 2017 nogmaals ingediend voor 2020. Daardoor zijn doublures ontstaan in de administratie. De inschatting is dat er ongeveer 10.000 woningen dubbel zijn aangevraagd.

¹² Elke woning wordt uniek aangevraagd in de vorm van een voorlopige investeringsverklaring (VIV).

¹³ Dit aantal is aan verandering onderhevig, onder meer door fusies.

¹⁴ Na gereedmelding bij RVO wordt, afhankelijk van het wel of niet voldoen aan de voorwaarden, een definitieve investeringsverklaring (DIV) afgegeven binnen 10 weken. Die geeft recht op heffingsvermindering.

De kans is dus groot dat er aan het einde van de looptijd van de RVVN minder dan 150.000 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd zijn. Het netto aantal te realiseren woningen zou dan hoogstens uitkomen op 135.000 tot 140.000, als er verder geen nieuw te bouwen woningen uitvallen. Daarbij moeten we opmerken dat er ook nieuwbouw *na sloop* is, waardoor de netto toevoeging van nieuwe woningen aan de voorraad lager is.

De in de bestuurlijk afspraken genoemde 10.000 tijdelijke woningen zijn lastig uit de bekende data te halen. Dit komt omdat ze niet geoormerkt zijn in de RVVN-aanvragen. Slechts 2.435 tijdelijke woningen zijn inmiddels via de enquête gelokaliseerd. Dit aantal kan, in tegenstelling tot de reguliere woningen, nog oplopen gedurende de looptijd van het Taskforce-programma. Want voor de RVV Tijdelijke woningen kan een corporatie pas achteraf, dus na realisatie, een aanvraag indienen. Tot de zomer van 2021 zijn er 17 aanvragen voor in totaal 1.211 tijdelijke woningen bij RVO voor deze regeling gedaan.

4.2 Enquête en monitoring

In december 2020 heeft RVO in opdracht van de Taskforce een enquête uitgezet onder 283 woningcorporaties¹⁵. Het doel was om na te gaan wat de stand van zaken is rondom de realisatie van de 150.000 sociale huurwoningen, verdeeld over ongeveer 6.000 nieuwbouwplannen in Nederland. Er werd ook gevraagd om aan te geven wat oorzaken zijn voor vertraging of uitval van RVVN-projecten. Zo konden we zicht krijgen op de belemmeringen waar corporaties mee te maken hebben.

Voortgangsstatus

RVO heeft de corporaties gevraagd om voor de woningen waarvoor RVVN is aangevraagd aan te geven of de ontwikkeling en bouw volgens planning verloopt, is vertraagd of (mogelijk) niet gerealiseerd gaat worden. Op basis van de respons van de corporaties tot en met het einde van augustus 2021 is voor 109.550 woningen duidelijk wat de voortgangsstatus is:

- Voor 59% (64.911 woningen) verloopt de realisatie volgens planning.
- Voor 17% (18.201 woningen) verwachten de corporaties een vertraging in realisatie van meer dan 3 maanden.
- Voor 7% (8.108 woningen) geldt dat ze om uiteenlopende redenen – waarschijnlijk – niet gerealiseerd worden.
- Daarnaast blijken er 7.481 woningen zowel in 2017 als in 2020 geregistreerd te zijn. Vanwege deze administratieve dubblures verdubbelt het percentage niet te realiseren woningen met ongeveer 7%.
- Het overgrote deel van de overige woningen (bijna 10% van de woningen waarvan de status bekend is) is inmiddels al gerealiseerd.

Van circa 90% van de woningen in de 6 Woondeal regio's¹⁶ is de status bekend, daarbuiten is van circa 60% van de woningen de status bekend. RVO blijft corporaties actief benaderen om van zo veel mogelijk woningen de voortgangsstatus te weten.

Tabel 1: overzicht realisatiestatus woningen

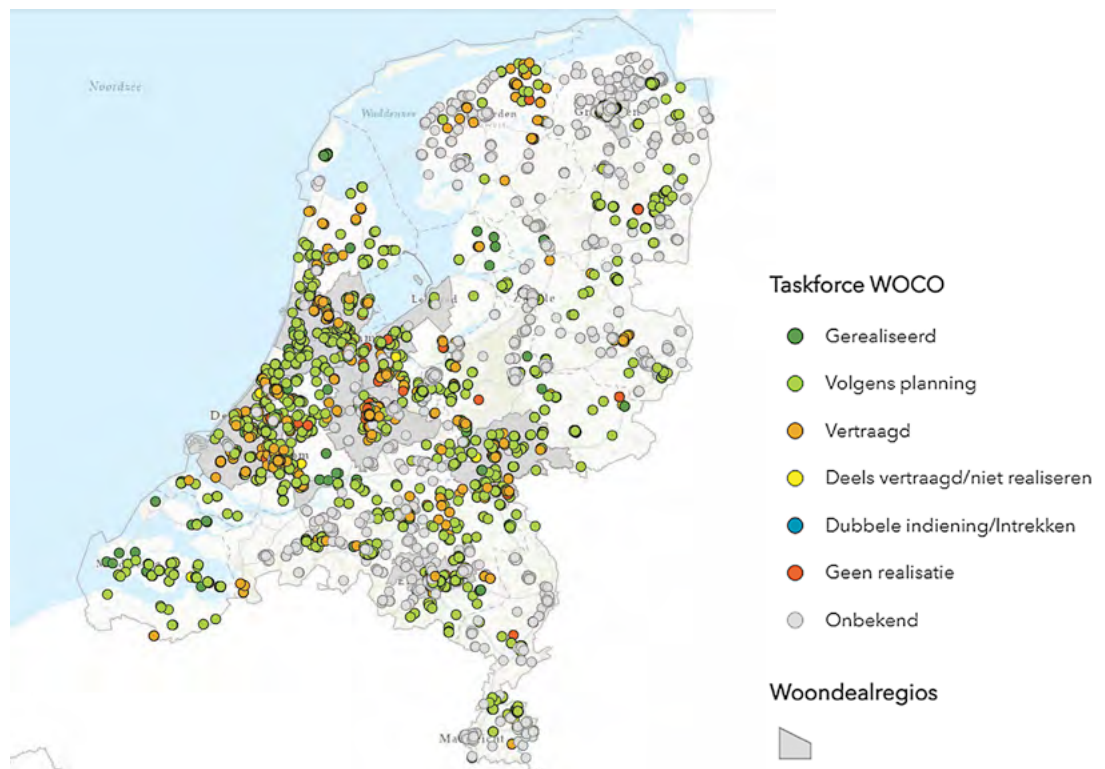
Status woningen	aantal	%
Volgens planning	64.911	59,3%
Vertraagd	18.201	16,6%
Realisatie niet haalbaar	8.108	7,4%
Dubbele indiening	7.481	6,8%
Gerealiseerd	10.096	9,2%
Van aanvrager gewisseld	753	0,7%
Totaal woningen met status	109.550	100,0%

¹⁵ Bron: RVO Woonregelingen stand december 2020.

¹⁶ Metropoolregio Amsterdam (MRA), Zuidelijke Randstad, Regio Utrecht (uitgebreid met Amersfoort), Regio Eindhoven, Regio Arnhem-Nijmegen, Gemeente Groningen.

De locaties van de woningen waarvoor RVVN is aangevraagd, zijn door RVO – voor zover locatiegegevens bekend zijn – opgenomen in een geografisch informatiesysteem inclusief viewer. Op basis van de eigen appreciatie door de woningcorporatie krijgt iedere locatie een kleurcode die correspondeert met de status:

- realisatie nieuwbouw conform planning (lichtgroen)
- realisatie nieuwbouw meer dan 3 maanden vertraagd (oranje)
- realisatie nieuwbouw niet haalbaar (rood)
- RVVN-aanvraag ingetrokken (blauw)
- nieuwbouw gerealiseerd (donkergroen)
- onbekend (grijs)

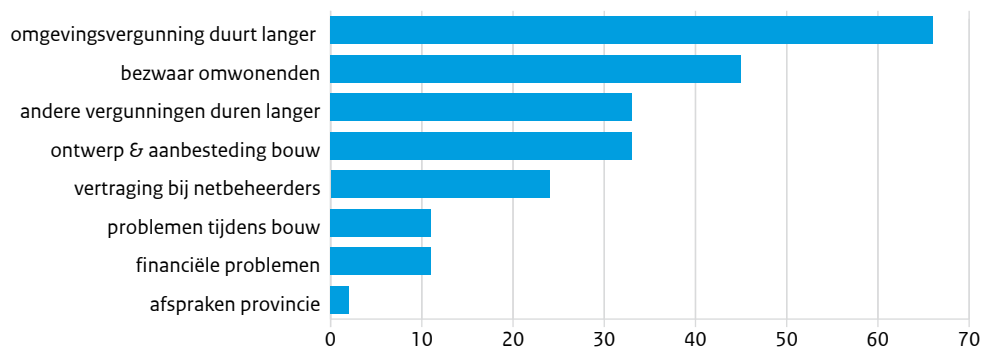


Afbeelding 1: screenshot viewer geografisch informatiesysteem van de Taskforce

Redenen voor vertraging en uitval

In totaal hebben 196 van de 283 woningcorporaties dit deel van de enquête ingevuld. Zij geven verschillende oorzaken aan voor vertraging of uitval van woningbouwprojecten. In afbeelding 2 is weergegeven welke knelpunten de woningcorporaties in de enquête noemen.

Met stip op 1 staan de vergunningen, in het bijzonder de omgevingsvergunningen, die nodig zijn om tot bouw over te kunnen gaan. Kort daarop volgt de tweede oorzaak: bezwaren van omwonenden. De drukte bij de netbeheerders wordt ook regelmatig genoemd als vertragende factor. Woningcorporaties geven in gesprekken die het operationaliseringsteam voert ook vaak aan dat ze zich zorgen maken over de steeds maar stijgende bouw- en stichtingskosten (door duurder materiaal, duurzaamheidseisen, krapte bij aannemers en hoogte van de grondprijzen). Het is daardoor lastig voor hen om binnen de normen voor sociale huurprijzen rendabele nieuwbouwwoningen te realiseren.

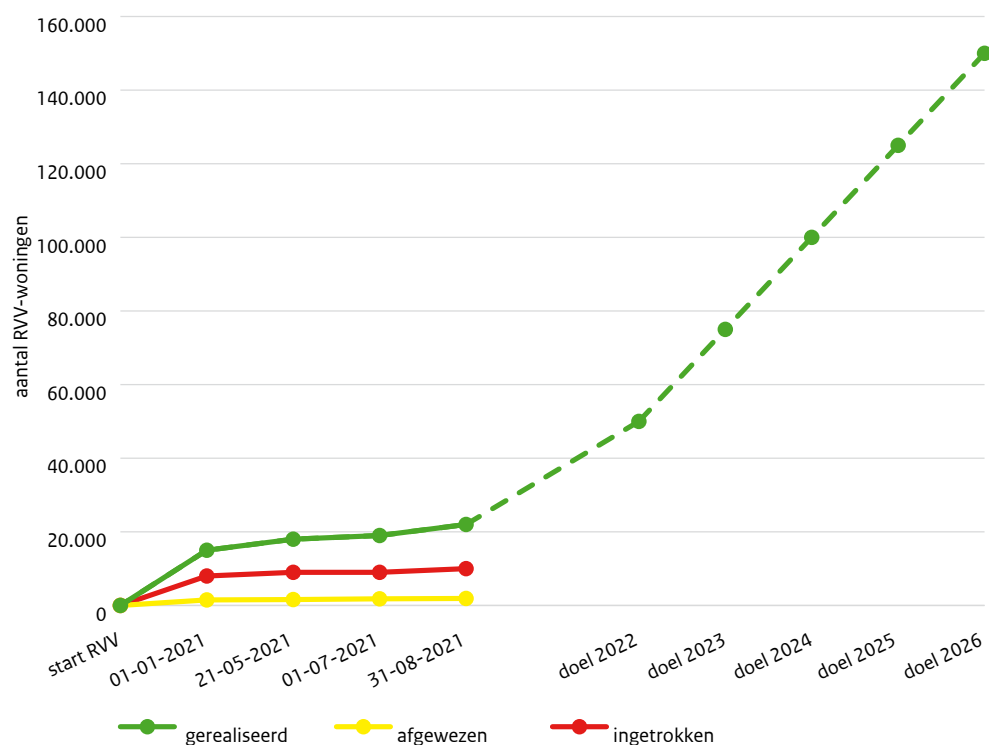


Afbeelding 2: oorzaken vertraging en afstel (aantal keren genoemd)

4.3 Realisatiecijfers RVVN

De RVVN-administratie die door RVO wordt gevoerd geeft additioneel inzicht in de voortgang die woningcorporaties maken in het realiseren van nieuwbouwwoningen waarvoor zij een RVVN-aanvraag hebben ingediend (en waarvoor zij een voorlopige investeringsverklaring (VIV) hebben ontvangen). Na gereedmelding en een positieve beoordeling door RVO maken de corporaties aanspraak op een definitieve vermindering op de verhuurderheffing. Zij krijgen dan een definitieve investeringsverklaring (DIV) die zij kunnen gebruiken voor de belastingaangifte.

Uit onderstaande grafiek – die gebaseerd is op de RVVN-administratie bij RVO – is af te lezen dat tot en met augustus 2021 circa 22.000 woningen binnen de RVVN-voorwaarden zijn gerealiseerd sinds de start van deze regeling (in 2017). Tussen 1 januari en 1 september 2021 zijn circa 7.000 definitieve investeringsverklaringen afgegeven door RVO. Ook afwijzingen (negatieve beoordelingen) en intrekkingen van RVVN-aanvragen worden door RVO geregistreerd. Tussen 1 januari en 1 september 2021 zijn ongeveer 400 aanvragen voor *wel gerealiseerde* woningen afgewezen en 2.000 aanvragen ingetrokken door corporaties.



Afbeelding 3: RVVN-voortgangscijfers

4.4 Analyse cijfers

Wat opvalt is het contrast tussen de respons op de enquête (appreciatie door corporaties zelf) en de realisatiecijfers zoals die beschikbaar zijn in de RVVN-administratie. Met het huidige realisatietempo wordt het beoogde aantal sociale huurwoningen niet gehaald. In de eerste 8 maanden van dit jaar kregen ongeveer 7.000 nieuwgebouwde sociale huurwoningen recht op heffingsvermindering na gereedmelding.

In dit tempo zou het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de periode tot 2026 tot ongeveer 50.000 kunnen groeien. Dat is veel minder dan de 150.000 nieuwbouwwoningen die op basis van de RVVN-aanvragen van corporaties worden verwacht. En ook al kan de bouw in de komende tijd versnellen, er zijn additionele redenen waarom het onwaarschijnlijk blijft dat de realisatie van 150.000 woningen en 10.000 tijdelijke woningen op termijn wordt gehaald:

1. Bij een nog onbekend aantal van de woningen was bij de aanvraag nog geen omgevingsvergunning verleend¹⁷. Voor RVVN-aanvragen waar dit het geval is, is een realisatietermijn van 5 jaar kort gezien de huidige doorlooptijden van bestemmingsplanprocedures en vergunningen. Er bestaat dus een risico dat een bouwproject door trage procedures niet vóór 2026 gerealiseerd wordt.
2. Daarnaast bleek uit de enquête dat 17% van de woningen is vertraagd, 7% uitvalt en circa 7% uitvalt omdat woningen dubbel zijn aangevraagd. Ook worden er in de loop van de jaren nog woningen ingetrokken of afgewezen. Dit aantal moet in mindering worden gebracht op het gewenste totaal van 150.000, ook al zijn deze woningen deels wel gerealiseerd.
3. Tot slot is het daadwerkelijk aantal geplande flexwoningen lastig te achterhalen en blijft het tot nu toe achter bij de ambities. Er zijn op dit moment plannen voor 2.435 flexwoningen binnen RVVN en 1.211 woningen binnen RVV Tijdelijke woningen.

Het gaat op dit moment dus nog veel te langzaam en er vallen ook woningen af. Maar hoe komt dat? De Taskforce is ervan overtuigd dat de RVVN-woningen zich lenen voor meer specifieke observaties en verdieping, omdat het hier gaat om reeds bekende locaties, gevorderde projecten en bekende partijen. De beschikbare data geven op dit moment echter nog onvoldoende inzicht. Nader onderzoek en verdere verdieping in de praktijk zijn noodzakelijk om tot concrete aanbevelingen te kunnen komen. Hierbij gaat de aandacht in het bijzonder uit naar de volgende onderwerpen:

- capaciteit
- proceduretermijnen
- omgevingsvergunningen
- flexwoningen
- RVVN

In de volgende subparagrafen gaan we hier dieper op in.

4.4.1 Capaciteit

Het bouwen van woningen, met het bijbehorende ruimtelijke ordeningsproces inclusief vergunningen, kost tijd en expertise. Daarbij is volkshuisvesting een specialistisch vakgebied geworden met veel jargon, regels, verantwoordingsmechanismen en instituten. Dit maakt de opgave moeilijk te doorgronden, zelfs voor mensen die ervaring hebben met vastgoedontwikkeling en ruimtelijke ordening. Het Rijk en de provincies bieden extra capaciteit en expertise aan¹⁸. Maar het aantal professionals aan de kant van corporaties, marktpartijen en de overheid is beperkt en in combinatie met de druk op de markt werkt dit vertraging in de hand. Het is daarmee zaak om de beschikbare capaciteit zo effectief mogelijk in te zetten.

¹⁷ Uit de beschikbare RVVN-data is niet te achterhalen welke en hoeveel woningen nog niet over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikken. Hier laat de Taskforce nader onderzoek naar doen om deze projecten in het vizier te krijgen en gericht te kunnen ondersteunen in de realisatie.

¹⁸ <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2020/10/02/extra-middelen-voor-voorbereiding-woningbouw-en-gebiedsontwikkeling> en <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw>



Fotografie: Jeffrey Wegerink

4.4.2 Lange proceduretermijnen en doorlooptijden

Corporaties krijgen heffingsvermindering bij realisatie en gereedmelding van woningen binnen 5 jaar na de aanvraag. Ervaring leert dat het fysieke bouwproces van woningen ongeveer 1 tot 1,5 jaar kost. Maar daaraan voorafgaand moeten verschillende vergunningen aangevraagd en verleend worden. Ook moeten bestemmingsplannen worden aangepast. In de vergunningsfase krijgen projecten met verschillende eisen en wetgeving te maken. De tijd die nodig is om door deze kritieke vergunningsfase heen te komen kent een grote bandbreedte. In het gunstigste geval kost dit 1 jaar, maar langer lijkt eerder regel dan uitzondering. Wanneer een bestemmingsplan bij de Raad van State terecht komt, kan dit 1 tot 3 jaar extra tijd kosten. Alle woningbouwprojecten hebben hiermee te maken. Maar voor de RVVN-woningen dreigt de daadwerkelijke realisatie daardoor meer tijd te kosten dan de maximaal toegestane realisatietermijn. Het is dus belangrijk om termijnen en doorlooptijden zo kort mogelijk te maken.

4.4.3 Omgevingsvergunningen

Theoretisch gezien beschikken de woningen waarvoor RVVN is aangevraagd over een locatie, instemming van de lokale overheid en heeft de corporatie de nodige investeringscapaciteit beschikbaar. Daarmee zou tijdige realisatie op een aangewezen locatie voor de hand moeten liggen. Maar niet alle woningen beschikken op het moment van de RVVN-aanvraag over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Het alternatief hiervoor was een 'brief bevoegd gezag' waarin de gemeente aangeeft positief tegenover de realisatie van de te bouwen woningen te staan. Maar doordat aan een dergelijke intentieverklaring nog ontbindende voorwaarden vast kunnen zitten, is het niet gegarandeerd dat de aangevraagde woningen ook daadwerkelijk gebouwd kunnen worden op de beoogde locatie. Het is relevant om te weten in welk stadium van het realisatieproces de woningen zich bevinden, welke zich in 'de gevarezone' bevinden en wat de achterliggende redenen daarvoor zijn.

4.4.4 Flexwoningen

Het aantal bekende flexwoningen zit op minder dan een kwart van de beoogde 10.000 in de bestuurlijke afspraken. Dit aantal kan nog oplopen omdat de RVV Tijdelijke woningen nog open staat tot juli 2025. De vraag is wat er nodig is om het aantal aanvragen te laten stijgen. Een veel gehoorde reden waardoor de aanvragen achterblijven is het gebrek aan locaties waar deze woningen lang genoeg kunnen staan om de exploitatie haalbaar te maken. Dit aandachtspunt en de mogelijke oplossingen verdienen nadere verdieping en uitwerking.

4.4.5 Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw

De heffingsvermindering is aan voorwaarden verbonden. Woningen die te laat gerealiseerd worden, een te hoge huurprijs hebben of op een andere locatie komen te staan, vallen daarmee af voor de regeling. In het slechtste geval komen die nieuwe woningen er ook niet, doordat de heffingsvermindering noodzakelijk was om de businesscase sluitend te krijgen. Dit is niet in overeenstemming met het doel om 150.000 nieuwe sociale huurwoningen, of in ieder geval een zo groot mogelijk deel daarvan, te realiseren.



Fotografie: Olaf Kraak

5 Conclusies

Het is onwaarschijnlijk dat in de zomer van 2025 150.000 nieuwe sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen zijn gerealiseerd die in aanmerking komen voor heffingsvermindering.

In het huidige tempo worden in het kader van de RVV nog geen 50.000 woningen gerealiseerd voor de uiterste deadline. Dat is slechts een derde van het beoogde aantal. Ook zijn op dit moment nog maar 2.435 tijdelijke woningen gepland in het kader van de RVVN. Dit is zelfs minder dan een kwart van de beoogde 10.000 waarover bestuurlijke afspraken gemaakt zijn. Hiervoor lijkt het ontbreken van locaties een belangrijke bottleneck.

De benodigde versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen blijft op dit moment dus nog uit. Dat is in de ogen van de Taskforce reden tot zorg. Zeker gezien het feit dat voor deze woningen belangrijke hordes al genomen zouden moeten zijn, zoals locatie en overeenstemming met de gemeente. Daarmee lijken de vooruitzichten voor de realisatie van de nieuwbouwopgave in het geheel zelfs nog minder gunstig. Het gevolg is dat woningzoekenden nog langer moeten wachten op een huis. Alle betrokkenen (corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers) moeten zich er dan ook hard voor maken dat er zo veel en zo snel mogelijk nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Dat geldt zeker voor de besproken 150.000 woningen.

In het najaar van 2021 zal de Taskforce zich nog verder verdiepen in de casuïstiek om tot concrete aanbevelingen te kunnen komen die behulpzaam zijn bij het realiseren van de doelstellingen.

De Taskforce vraagt nu nadrukkelijk aandacht voor projecten waarvoor wel RVVN is aangevraagd maar die op dit moment nog niet over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikken. Denk bijvoorbeeld aan projecten die in de zomer van 2023 klaar moeten zijn. De bouw daarvan moet uiterlijk starten in de winter van 2021-2022. Ook de deadline voor projecten die in 2025 opgeleverd moeten worden, is niet ver weg. Kijk alleen al naar de lange termijn die nodig is om tot realisatie te komen en het gebrek aan capaciteit in de hele keten. Wij doen een beroep op alle gemeenten en corporaties om ervoor te zorgen dat de omgevingsvergunningen op tijd verstrekt worden.



6 Bijlagen

6.1 Bestuurlijke afspraken september 2020

Bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties

Partijen

- De vereniging van woningcorporaties AEDES, vertegenwoordigd door de heer drs. M.J. van Rijn, voorzitter algemeen bestuur AEDES.
- De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, hierna VNG, vertegenwoordigd door mevrouw drs. ing. H. Tiemens, waarnemend voorzitter commissie Ruimte, Wonen en Mobiliteit.
- De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw drs. K.H. Ollongren, hierna de minister.

Wij - AEDES, VNG en de minister - constateren dat er sprake is van een oplopende krapte aan woningen. Het woningtekort is historisch hoog en de woningbouw opgave is groot. Om de oploop van het woontekort om te buigen moeten er in de periode 2020 tot 2030 in totaal 845.000 woningen worden gebouwd.

Wij vinden dat woningcorporaties een belangrijke rol hebben bij het terugdringen van het woontekort en het door bouwen tijdens de coronacrisis. Daarom gaan wij ons gezamenlijk inspannen om de productie van nieuwbouwwoningen door corporaties te versnellen en om belemmeringen en knelpunten weg te nemen.

Corporaties zijn ook hard nodig bij de renovatie en herstructurering van de bestaande woningvoorraad, de energietransitie, de huisvesting van kwetsbare groepen en de leefbaarheid van de wijken. Wij onderstrepen het belang dat de financiële draagkracht van de corporatiesector zich blijft verhouden tot de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren. Voor de korte termijn wordt de opgave ondersteund door onder meer de aangevraagde heffingskortingen voor de nieuwbouw. Om ook in de toekomst betaalbare woningen te bouwen en de startmotor te zijn voor de verduurzaming, hebben corporaties onvoldoende middelen. Daarom moet gezocht worden naar een structurele oplossing.

Wij maken de onderstaande afspraken voor de duur van dit kabinet en onderkennen dat op de middellange termijn afspraken voor de jaren daarna moeten worden gemaakt waarvan ook een oplossing voor de financiële positie van corporaties onderdeel moet zijn. De nieuwbouwoopgave zal daarbij in samenhang met de overige volkshuisvestelijke opgaven voor de sector, zoals betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid moeten worden gezien.

Kern van de afspraken

De partijen spreken af de nieuwbouw de komende twee jaar te versnellen. Partijen focussen hun inspanningen op de bouw van zoveel mogelijk woningen in 2021 en 2022 om er zo toe bij te dragen dat de bouwproductie ondanks de coronacrisis op gang blijft.

Corporaties hebben voor 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen heffingsvermindering aangevraagd. De aanvraag wordt bij realisatie van de woning binnen vijf jaar toegekend. Voor gerealiseerde flexwoningen kan een vrijstelling van de verhuurderheffing worden aangevraagd.

Om te zorgen dat dit zo snel mogelijk leidt tot de bouw van nieuwe woningen, spreken de partijen af dat zij de bouw samen gaan bewaken en aanjagen, en daartoe een gezamenlijke taskforce op te richten. Met deze gezamenlijke aanpak willen partijen bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw te versnellen naar 25.000 woningen per jaar, en er 10.000 flexwoningen worden gebouwd. Daarnaast spreken partijen af om het aanbod van middenhuur en goedkope koop door corporaties waar nodig te stimuleren.

Uitwerking

1. Doelstellingen voor verhoging woningbouw productie

Vanuit de wens dat corporaties bijdragen aan het inlopen van het woontekort en het op gang houden van de bouw, spreken partijen het volgende af.

Reguliere sociale huurwoningen

Partijen stellen zich gezamenlijk tot doel dat er de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Hierbij gaat het in het bijzonder om de in totaal 150.000 nieuwbouwwoningen waarvoor heffingsvermindering nieuwbouw is aangevraagd. Doel is dat binnen twee jaar de bouw van deze woningen kan starten, met het oog op het versnellen van de nieuwbouw door corporaties in de komende twee jaar naar 25.000 woningen per jaar.

Flexibele en tijdelijke huurwoningen

Er is een grote behoefte aan flexibele en tijdelijke huisvesting als aanvulling op de reguliere huisvesting. Voor de periode tot 2025 kan voor deze woningen vrijstelling van de verhuurderheffing worden aangevraagd.

Partijen willen dat er de komende twee jaar 10.000 tijdelijke en flexibele woningen worden gebouwd en gaan daarvoor aan de slag met het oplossen van de knelpunten. Van belang hierbij is onder andere dat de woningen hergebruikt en verplaatst kunnen worden en daarvoor zijn snel locaties en herlocaties nodig. Voor mogelijke knelpunten in de regelgeving zal worden gezocht naar oplossingen. Hierbij wordt onder meer aandacht geschonken aan passende huurrecht oplossingen.

Niet-daeb woningen

Partijen constateren dat corporaties in de periode 2009 – 2013 jaarlijks tussen de 4.000 en 7.000 woningen in het middenhuur- en goedkope koopwoningsegment bouwden en dat de bouw daarna is terug gelopen tot 400 woningen in 2018.

Partijen constateren dat er in veel gemeenten een behoefte is aan meer middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen. Commerciële partijen voorzien niet altijd in deze behoefte en zeker tijdens een crisis blijven projecten stilliggen. Corporaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren, zodat mensen met een middeninkomen en starters meer kans maken op de woningmarkt. De huidige markttoets en de voorgestelde marktverkenning zorgen voor een extra stap voordat corporaties aan de slag kunnen, ook als er geen interesse is van commerciële partijen.

Partijen spreken daarom af dat corporaties, naast commerciële partijen, meer dan de afgelopen jaren in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Daartoe wordt de marktverkenning voor de duur van drie jaar buiten werking gesteld en zet Aedes zich ervoor in dat

corporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken. De effecten worden geëvalueerd en betrokken bij verdere besluitvorming.

2. Taskforce nieuwbouw corporaties

De start van de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en de bouw van 10.000 tijdelijke en flexwoningen binnen 2 jaar is een immense opgave. Er is bij woningbouwprojecten veel aandacht nodig voor de plan- en voorbereidingsfase voorafgaand aan de bouwfase. Daarom zet BZK in totaal € 40 miljoen in voor flexpools ter ondersteuning van gemeenten bij planvorming en vergunningverlening.

Vanuit de flexpools en vanuit het Expertteam Woningbouw kan ondersteuning geboden worden bij het realiseren van bouwprojecten. Vanwege de uitzonderlijke opgave waartoe wij ons nu stellen, zijn partijen van mening dat er voor het daadwerkelijk realiseren van de woningbouwprojecten een aanvullend en krachtig instrument nodig is. Partijen spreken daarom af dat er nog dit jaar een gezamenlijke taskforce start.

De taskforce zoekt ondersteuning bij bestaande instrumenten zoals het Expertteam Woningbouw en regionale flexpools en kijkt of er lokaal aanvullende instrumenten of maatregelen nodig zijn. De Taskforce gaat zich waar nodig focussen op het wegnemen van knelpunten die de totstandkoming van de 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 tijdelijke en flexwoningen belemmeren of vertragen. Het gaat dan bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend om:

- Beschikbaarheid van locaties. Als er voor een project een bouwlocatie ontbreekt zal de taskforce actie ondernemen.
- Het verhogen van de realisatiegraad en plancapaciteit van corporaties.
- Knelpunten in aanbesteding of de aanleg van infrastructurele projecten vanuit overheden. RVO wordt gevraagd om periodiek de voortgang bij de bouw van de woningen te monitoren.

De taskforce wordt ingesteld voor de periode 2020 - 2022, vooral in deze jaren moeten de plannen van corporaties worden omgezet in bouwactiviteiten. Daarna wordt bezien of verlenging nodig is en of de nadere afspraken op de middellange termijn daartoe aanleiding geven.

3. Financiële ruimte voor investeringen

Voor de financiering van de hierboven genoemde aantallen te bouwen woningen en voor investeringen in sloop, transformatie en verduurzaming maken de partijen de volgende afspraken:

Op korte termijn:

- Voor de RVV Nieuwbouw 2020 was een budget voorzien van € 1 miljard voor de periode 2020 - 2029. Tot 1 juli 2020 was het mogelijk om aanvragen onder de regeling in te dienen. Het volledige conform de regeling aangevraagde bedrag leidt tot vermindering van de verhuurderheffing indien de woningen binnen 5 jaar worden gerealiseerd en daarbij aan de overige voorwaarden is voldaan. Op basis van de stand van ingediende aanvragen op 1 juli 2020 is er maximaal € 2,66 miljard aan vermindering verhuurderheffing beschikbaar.
- Er zijn nog openstaande voorlopige investeringsverklaringen van de eerdere heffingsverminderingen voor onder andere sloop, nieuwbouw, transformatie en verduurzaming. Door het stikstofprobleem en contactbeperkingen kunnen deze projecten vertraging oplopen. Om te voorkomen dat bij vervallen van de heffingsverminderingen de investeringen niet meer financieel haalbaar zijn en projecten uitvallen, komt er een verlenging (met één jaar) van de termijnen voor de afronding van projecten waarvan de wettelijke termijn verstrijkt in 2020, 2021 of 2022.

Op middellange en langere termijn:

- Het onderzoek naar de middelen en opgaven van corporaties naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. (Kamerstukken II, 2018-2019, 35 000 VII, nr. 52) is afgerond. De conclusie van het onderzoek is dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Bij handhaving van het huidig beleid en bij het volledig oppakken van de berekende maatschappelijke opgave, ontstaan vanaf 2024 op regionaal niveau financiële knelpunten en is er vanaf 2028 sprake van een sector breed tekort. Dat betekent dat het overgrote deel van de corporaties vanaf dat moment niet genoeg huurwoningen kunnen bouwen, verduurzamen of betaalbaar kunnen houden. Een kwart van de opgave blijft zo liggen, ter grootte van € 30 miljard. De tekorten zijn het grootst en ontstaan het eerst (in 2024) in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.

- Om ook in de toekomst betaalbare woningen te bouwen in leefbare wijken en de startmotor te zijn voor de verduurzaming, hebben corporaties bij de bestaande inkomsten en (fiscale) lasten (zoals de verhuurderheffing) onvoldoende middelen. Voor gemeenten, corporaties, maar ook voor marktpartijen is het op gang houden van een continue bouwstroom van essentieel belang. Om te zorgen voor een structurele oplossing, werkt BZK naar aanleiding van het rapport 'opgaven en middelen corporatiesector' een aantal structurele oplossingsrichtingen uit en wordt de Kamer hierover in het najaar geïnformeerd.

4. Status bestuurlijke afspraken en overleg tussen partijen

Door de ondertekening van deze bestuurlijke afspraken committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. De afspraken zijn te goeder trouw aangegaan en zonder oogmerk om deze in rechte afdwingbaar te laten zijn.

In het bestuurlijk overleg bespreken partijen de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit volgen. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

De bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties zijn overeengekomen en ondertekend op 14 september 2020 door:

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mw. drs. K.H. Ollongren

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, namens deze

Mw. drs. ing. H. Tiemens,

Waarnemend voorzitter commissie Ruimte, Wonen en Mobiliteit

Vereniging van woningcorporaties AEDES, namens deze

drs. M.J. van Rijn, Voorzitter algemeen bestuur

6.2 Werkwijze Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

6.2.1 Doelstelling

In Nederland moeten er tot 2030 845.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Als Taskforce willen we hieraan bijdragen. We zetten ons in om de realisatie van nieuwbouwwoningen door woningbouwcorporaties de komende jaren te versnellen en doorbraken te organiseren waar de realisatie dreigt vast te lopen. De focus ligt op de door de RVVN geormerkte woningen. Maar onze aanbevelingen en interventies kunnen een bredere relevantie hebben voor de totale volkshuisvestelijke opgave.

De ambitie om de woningbouw te versnellen kan alleen bereikt worden in samenwerking met andere spelers, zoals gemeenten, huurdersorganisaties, provincies, ontwikkelaars en bouwers. Simpel gezegd: we willen het woningcorporaties (en gemeenten) zo makkelijk mogelijk maken om zo snel mogelijk de sociale huurwoningen te bouwen waarvoor zij RVVN-aanvragen hebben ingediend.

6.2.2 Programmastructuur



Afbeelding 4: programmastructuur van de Taskforce

De Taskforce bestaat uit drie leden onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. De leden zijn allen bestuurder en vertegenwoordigen Aedes, VNG en het ministerie van BZK.

Op 1 september 2021 bestaat de Taskforce uit:

- Peter den Oudsten, oud-bestuurder en voorzitter
- Marja Appelman, directeur Woningbouw van het ministerie van BZK
- Rob Haans, bestuursvoorzitter van woningcorporatie de Alliantie, namens Aedes
- Hein de Haan, wethouder gemeente Leeuwarden, namens VNG¹⁹

De Taskforce wordt ondersteund door een werkgroep, samengesteld uit vertegenwoordigers van Aedes, VNG en het ministerie van BZK, en door een operationaliseringsteam (OT). Het OT houdt contact met de woningcorporaties en gemeenten en organiseert ondersteuning via onder andere het Expertteam Woningbouw²⁰. Op deze wijze heeft de Taskforce een sterke verbinding met de praktijk.

Het ministerie van BZK heeft RVO een 2-jarige opdracht gegeven om een ondersteuningsstructuur (programma-secretaris en OT) voor de Taskforce op te zetten en te onderhouden en de Taskforce in het behalen van doelen en ambities te ondersteunen. De opdracht geldt voor 2021 en 2022. De programmasecretaris is voorzitter van de

¹⁹ Van 1 januari tot 1 september vertegenwoordigde Harriët Tiemens, wethouder van gemeente Nijmegen, de VNG.

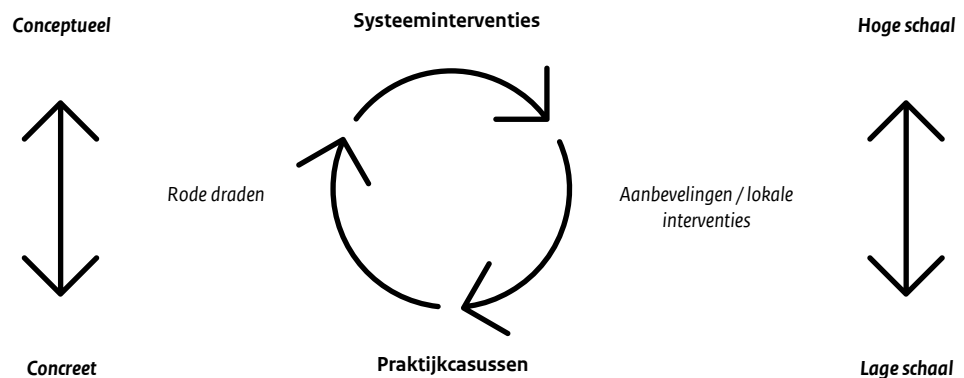
²⁰ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/expertteam-woningbouw>

werkgroep, stuurt het OT aan en bereidt de overleggen van de Taskforce voor. RVO is verantwoordelijk voor programma- en budgetbeheer, waaronder verslaglegging aan de opdrachtgever, communicatie en bemensing.

6.2.3 Aard van de activiteiten

Centraal in het werk van de Taskforce staan de circa 6.000 nieuwbouwprojecten waar RVTN-aanvragen voor zijn ingediend. Verloopt de bouw volgens plan? Wat is nodig om uitstel of afstel te voorkomen? Om hier achter te komen zijn 3 activiteitensporen vastgesteld:

4. inventariseren & monitoren
5. signaleren & interveniëren
6. agenderen & communiceren



Afbeelding 5: activiteiten van de Taskforce

Door enquêtes uit te zetten en contact te onderhouden met de betrokken stakeholders van de verschillende projecten brengen we zo goed mogelijk de status van de woningen in kaart. Daarmee kunnen we de problematiek achter het bouwen van sociale huurwoningen doorgronden. Sommige uitdagingen en oplossingen blijken concreet van aard en heel specifiek voor de lokale situatie te gelden. Andere zijn algemener van aard, keren regelmatig terug op diverse plekken en vragen om interventies op een hoger dan lokaal niveau.

De Taskforce is een continu lerend programma waarbij we de geleerde lessen direct omzetten in aanbevelingen voor projecten. Dit komt de betrokken stakeholders zo in de praktijk ten gunste. Deze aanbevelingen verschillen in aard; ze kunnen zowel praktisch als conceptueel zijn. Soms heeft een project een optimalisatieslag nodig om de businesscase te kunnen sluiten en is aanvullende expertise of een onafhankelijke derde nodig. Soms verdient de besluitvorming extra aandacht.

Waar nodig ondersteunt de Taskforce projecten met raad en daad in de vorm van 'gebiedsgerichte interventies'. Eind augustus was er sprake van 70 gebiedsgerichte interventies in verschillende stadia. Bij 13 interventies is het Expertteam Woningbouw betrokken.



11

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E: nieuwbouwwoningcorporaties@rvo.nl
[www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/
taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties)

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties is een initiatief van de vereniging van woningcorporaties Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | oktober 2021
Publicatienummer: RVO-195-2021/BR-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.