

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 1189

Vragen van het lid **Grinwis** (ChristenUnie) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *beperkte investeringscapaciteit van woningcorporaties in Waddinxveen en Midden-Holland* (ingezonden 10 januari 2025).

Mededeling van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 februari 2025).

#### Vraag 1

Herinnert u zich de mede door u getekende regionale woondeal Midden-Holland? Herinnert u zich dat er in Waddinxveen grote potentiële bouwlocaties zijn, waar de komende jaren meer dan 3.000 woningen gerealiseerd worden, waarvan circa 800 sociale huurwoningen en 330 middenhuurwoningen?<sup>1</sup> Herinnert u zich dat er in de regio Midden-Holland grote potentiële bouwlocaties zijn, waar de komende jaren 20.000 woningen gerealiseerd worden, waarvan circa 5.500 sociale huurwoningen en 2.000 middenhuurwoningen?

#### Vraag 2

Bent u bekend met de unieke situatie waarin de woningmarktregio Midden-Holland verkeert; waarbij het als een van de kleinste woningmarktregio's in Nederland veel bouwlocaties heeft om sociale huurwoningen te bouwen, maar dit vanwege de te krappe investeringscapaciteit van de corporaties niet mogelijk is? Wat vindt u van deze situatie?

#### Vraag 3

Herkent u het beeld dat in toenemende mate een beroep moet worden gedaan op commerciële ontwikkelaars voor de bouw van sociale huurwoningen, omdat de corporaties onvoldoende investeringscapaciteit hebben? Herkent u het beeld dat de instandhoudingstermijn van dergelijke sociale huurwoningen meestal terugvalt tot maximaal 25 jaar, de huur op de maximale liberalisatiegrens wordt gezet en er over deze projecten geen prestatieafspraken (over thema's zoals beschikbaarheid, leefbaarheid, zorg, veiligheid) gemaakt kunnen worden? Wat vindt u van deze ontwikkeling?

<sup>1</sup> Volkshuisvesting Nederland, «Woondeals Zuid-Holland 2022–2030», [www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woondeals/documenten/publicaties/2023/04/21/woondeals-zuid-holland](http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woondeals/documenten/publicaties/2023/04/21/woondeals-zuid-holland)

Vraag 4

Bent u bekend met de prestatieafspraken 2025 tussen de gemeente Waddinxveen en de corporatie Woonpartners Midden Holland?<sup>2</sup>

Vraag 5

Heeft u kennisgenomen van de tabel in de bijlage van deze prestatieafspraken met een doorkijk voor de komende jaren, waarin wordt aangegeven dat de corporatie over twee jaar voorlopig geen investeringscapaciteit meer heeft om de vele sociale huurwoningen te bouwen? Weet u dat het gaat om ruim 700 sociale huurwoningen? Wat vindt u daarvan?

Vraag 6

Deelt u de mening dat het, gegeven de enorme nood aan betaalbare (huur)woningen, onuitlegbaar is dat corporaties wel de personele capaciteit en potentiële bouwlocaties bezitten, maar onvoldoende investeringscapaciteit hebben om woningen te ontwikkelen, en daardoor de woningbouw van betaalbare woningen stopt? Hoe wilt u deze problematiek aanpakken?

Vraag 7

Bent u bekend met het feit dat er geen corporaties in de regio Midden-Holland of in de provincie Zuid-Holland zijn die Waddinxveen en Woonpartners kunnen helpen om deze sociale huurwoningen te bouwen via projectsteun? Erkent u dat het solidariteitsbeginsel hier dus geen uitkomst biedt? Hoe luidt uw reactie hierop? Welke maatregelen neemt u om dit probleem aan te pakken?

Vraag 8

Wat vindt u van de ontwikkeling dat ook de versnellingsstafel(s) nauwelijks uitkomst bieden, omdat de gesprekken in de regio Midden-Holland steeds vastlopen op het knelpunt van het tekort aan investeringscapaciteit bij de corporaties? Erkent u dat er daardoor geen versnellingen te maken zijn?

Vraag 9

Deelt u de mening dat aanpassing van projectsteunvoorwaarden (waar u als Minister primair verantwoordelijk voor bent) noodzakelijk is om de ambities uit de woondeal Midden-Holland (waar u mede-ondertekenaar van bent) te kunnen halen? Bent u bereid zich hiervoor in te spannen?

Vraag 10

Herinnert u zich uw brief<sup>3</sup> waarin gesteld werd dat «hoewel ik van corporaties verwacht dat ze zich eerst inspinnen om er met elkaar in de regio uit te komen, zal ik collectieve projectsteun als het nodig is inzetten om de grote opgave die we met elkaar hebben te realiseren»? Bent u bereid in de casus rond Waddinxveen en Midden-Holland collectieve projectsteun in te zetten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 11

Bent u bereid de huidige projectsteunvoorwaarden aan te passen om gevallen zoals in Waddinxveen, maar ook breder in Nederland, binnen twee jaar te kunnen helpen, zodat de woningbouwopgave hier op korte en middellange termijn geen schade aan ondervindt? Zo nee, waarom niet?

Vraag 12

Welke mogelijkheden ziet u om de huidige projectsteun versneld uit te breiden, bijvoorbeeld door voorwaarden voor de projectsteun eenvoudiger maken?

Vraag 13

Kunt u aangeven wanneer u de wijziging van de Woningwet en onderliggende regelgeving met betrekking tot projectsteun bij de Kamer zult indienen? Bent u nog steeds van mening dat deze wijziging in 2025 in

<sup>2</sup> gemeente Waddinxveen, «Prestatieafspraken voor 2025 Waddinxveen», <https://waddinxveen.raadsinformatie.nl/document/14903629/1#search=%22Prestatieafspraken%20%22>

<sup>3</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 567

werking kan gaan? Wilt u de voorgestelde wetswijziging daartoe voor de zomer van 2025 aan de Kamer toezenden?

Vraag 14

Ziet u andere mogelijkheden om cases waarbij de bouw van sociale huurwoningen door corporaties verhinderd wordt door gebrek aan investeringscapaciteit los te trekken, anders dan via wijziging van de regels omtrent projectsteun? Bent u bereid daarvoor gericht middelen uit de 5 miljard woningbouw gelden uit het Hoofdlijnenakkoord, zoals uit de Woningbouwimpuls of de realisatiestimulans, aan te wenden?

Vraag 15

Kunt u een overzicht geven in welke mate de problematiek zoals in Waddinxveen en Midden-Holland in andere gemeenten en woningmarktregio's speelt? Kunt u aangeven in welke gemeenten en woningmarktregio's deze problematiek ook urgent is en in de komende jaren tot stilvallende woningbouw van sociale huurwoningen zal leiden?

### **Mededeling**

Hierbij deel ik u mede dat de schriftelijke vragen van het lid Grinwis (ChristenUnie) over de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporaties in Waddinxveen en Midden-Holland (ingezonden op 10 januari met kenmerk 2025Z00165) niet binnen de gebruikelijke termijn van drie weken kunnen beantwoord, aangezien nog niet alle benodigde informatie is ontvangen. Ik streef ernaar de vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden.