

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

1332

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het debat Staat van de Volkshuisvesting op 23 januari 2024* (ingezonden 24 januari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 19 februari 2025).

Vraag 1

Kunt u ervoor zorgen dat alle voor het debat relevante informatie voortaan minimaal één week voorafgaand aan het debat beschikbaar is?

Antwoord 1

Het is altijd mijn intentie om informatie tijdig met uw Kamer te delen. Soms lukt het niet om een brief over een onderwerp waar uw Kamer een debat over heeft gepland minimaal een week van te voren te versturen. In dat geval moet ik de afweging maken om te wachten met het versturen van de brief tot na het debat of toch te versturen vlak voor het debat. In dit geval heb ik er voor gekozen om, vanwege de actualiteit van het onderwerp, de Staat van de Volkshuisvesting 2024 wel te versturen. Het staat uw Kamer uiteraard vrij een reeds eerder geagendeerd onderwerp in een volgend debat nogmaals aan de orde te stellen.

Vraag 2

Hoe ziet u het gegeven waarbij de grote bouwopgave voor de corporatiesector samenvalt met het moment dat de sector financieel door het ijs zakt omdat in 2022 in de prognose van de corporatiesector gesteld is dat zij gezien de grote bouwopgave van sociale huurwoningen rond 2027 als sector problemen zouden krijgen met het duurzaam bedrijfsmodel, terwijl in de Woontopafspraken staat dat de corporatiesector vanaf 2027 in staat is om 30.000 sociale huurwoningen per jaar te bouwen?

Antwoord 2

Het gegeven dat de corporatiesector rond 2027 financieel in de problemen zou komen herken ik niet. In de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in zowel 2022 en 2023 was de prognose dat de opgave t/m 2030 voor de sector als geheel financieel haalbaar was. Wel waren er zorgen over het duurzaam bedrijfsmodel op de langere termijn, omdat corporaties voor de uitvoering van de opgave een aanzienlijk deel van hun leencapaciteit moeten inzetten. Daarom is de afgelopen periode samen met Aedes, de

Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een duurzaam prestatiemodel voor de sector uitgewerkt. Uitgangspunt is dat corporaties ook na uitvoering van de opgaven uit de NPA nog voldoende financiële ruimte hebben om aan hun volkshuisvestelijke taak te voldoen. Het duurzaam prestatiemodel is een belangrijke randvoorwaarde voor de herijking van de NPA die eind 2024 op de Woontop is gepresenteerd¹.

De doorrekening van de herijkte NPA 2025–2035 laat zien dat er op landelijk niveau voldoende investeringscapaciteit is om de opgave t/m 2034 te realiseren. In een aantal regio's is sprake van een financieel tekort, terwijl in andere regio's juist investeringscapaciteit over is. Een groot deel van deze regionale tekorten kan worden opgevangen door aanvullende regionale of provinciale solidariteit tussen corporaties. In een beperkt aantal regio's zal hoogstwaarschijnlijk landelijke samenwerking nodig zijn om de opgave volledig te kunnen realiseren en de tekorten op te vangen.

Vraag 3

Kunt u uw antwoord bij vraag 2 onderbouwen met cijfers over de investeringscapaciteit bij corporaties?

Antwoord 3

De nieuwe NPA bevat een totale opgave van ruim € 110 miljard t/m 2034 verdeeld over 34 woondealregio's. Uit de doorrekeningen van de NPA komt naar voren dat daarvan ruim € 105 miljard financieel haalbaar is. Dit betekent dat op regionaal niveau de financiële tekorten in de periode 2025 t/m 2034 optellen tot in totaal € 5,2 miljard. Tegelijkertijd zijn er in 30 van 34 regio's corporaties die ook in 2034 nog investeringsruimte over hebben die kan worden benut om het tekort in andere regio's op te lossen. Bij elkaar opgeteld gaat het om € 20,5 miljard² aan investeringsruimte. Daarmee is op landelijk niveau de opgave financieel haalbaar, uiteraard is hierbij voorwaardelijk dat corporaties onderling solidair met elkaar zijn om de investeringsopgave uit te voeren.

Vraag 4

Hoe reflecteert u op het gegeven dat u ervan uitgaat dat onderpresteren van de corporatiesector ten aanzien van woningbouw tot 2027 acceptabel is omdat u vertelde dat de corporatiesector pas in 2035 een financieel probleem heeft?

Antwoord 4

Het is voor alle partijen, en niet in de laatste plaats voor de woningzoekenden, een tegenvaller dat het nog niet is gelukt om het bouwtempo te verhogen naar 30.000 sociale huurwoningen per jaar. We zien dat de oorzaken voor de achterblijvende realisatie van sociale huurwoningen divers zijn en deels ook buiten de invloedssfeer van betrokken partijen liggen. Op de korte en middellange termijn ligt de oorzaak meestal niet bij de financiële ruimte, maar spelen er knelpunten waar de hele woningbouwsector mee te maken heeft zoals bijvoorbeeld een tekort aan bouwlocaties. Iedereen wil dat het bouwtempo zo snel mogelijk omhoog gaat, maar niemand heeft er iets aan als we doelen afspreken waarvan we weten dat ze niet haalbaar zijn. In de herijkte NPA van 2024 is daarom het ambitieuze, maar realistische doel afgesproken om vanaf 2029 een realisatie van 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te halen, met als ambitie om dit doel al in 2027 te halen. Dit is een zeer ambitieus doel wat van alle partijen maximale inzet vraagt om te realiseren.

Vraag 5

Hoe gaat u de corporatiesector equiperen om ook tot 2027 in staat te zijn 30.000 sociale huurwoningen per jaar te bouwen?

¹ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29 453, nr. 574

² Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29 453, nr. 574, bijlage financiële doorrekening NPA 2025–2035, pagina 24

Antwoord 5

Om de realisatie van 30.000 sociale huurwoningen al in 2027 te halen is op korte termijn een versnelling van de bouwproductie nodig. Daarom zijn in de NPA aanvullende maatregelen afgesproken, waaronder het aanstellen van een aanjager realisatie woningbouw woningcorporaties en een aanjaagprogramma met de VNG en Aedes waar vanuit verschillende acties zullen plaats vinden. Om te zorgen voor de benodigde versnelling op korte termijn is in de NPA afgesproken dat we zullen sturen op versnellen van al lopende projecten die voldoende betaalbare woningen inhouden en de programmering aanpassen van huidige projecten die onvoldoende sociale voorraad inhouden.

Er worden verschillende acties in gang gezet om de nieuwbouw van sociale huur te stimuleren. Tijdens de Woontop zijn de Contouren van de Financiële instrumenten voor woningbouw uiteengezet³. Met de Woningbouwimpuls, het gebiedsbudget en de realisatiestimulans worden financiële bijdragen gedaan aan gemeenten voor het realiseren van woningen. Voor alle drie geldt dat eisen en voorwaarden van deze instrumenten aansluiten bij de betaalbaarheidsdoelstellingen van het kabinet. Sociale huurwoningen horen daar uiteraard bij. Gemeenten en corporaties kunnen lokale afspraken maken over de benutting van deze financiële instrumenten.

Ook zijn er binnen de NPA de volgende afspraken gemaakt om het realisatietempo van sociale huurwoningen te versnellen:

- Het Expertteam Woningbouw (RVO) wordt sneller (en daarmee vaker) ingezet om vastgelopen projecten los te trekken en lokale versnellingstafels te ondersteunen;
- Corporaties, overheden, en marktpartijen nemen actief deel aan de lokale en regionale versnellingstafels en leveren concrete casussen aan. Hierbinnen kijken de partijen gezamenlijk naar hoe belemmeringen opgelost kunnen worden of/en ingrepen kunnen worden gedaan die het project versnellen;
- De Landelijke Versnellingstafel wordt ingeschakeld indien het project een bovenregionale of landelijke ingreep vraagt;
- Projecten die essentieel zijn voor het realiseren van de afgesproken woningbouwprogrammering binnen de regionale woondeals worden geagendeerd aan de bestuurlijke woondealtafel.

Vraag 6

Kunt u de vennootschapsbelasting (vpb) omvormen naar een investeringsfonds waarbij bouwende corporaties korting krijgen op de vpb zodat een financiële prikkel tot bouwen ontstaat?

Antwoord 6

Zoals ook toegelicht in de kamerbrief van 3 oktober 2023⁴ over de mogelijkheden om corporaties uit te zonderen van vennootschapsbelasting is sprake van staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) indien overheden een financieel voordeel verlenen aan bepaalde ondernemingen. Het verlenen van staatssteun is in beginsel verboden en alleen onder bepaalde voorwaarden toegestaan, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) kan worden uitgevoerd of als er een vrijstellingsmogelijkheid van toepassing is.

Voor de DAEB van de Nederlandse woningcorporaties heeft de Europese Commissie (EC) in 2009 een apart staatssteunbesluit⁵ genomen. In dit besluit heeft de EC bepaald voor welke activiteiten woningcorporaties in aanmerking komen voor geoorloofde staatssteun. Deze geoorloofde staatssteun betreft het rentevoordeel op door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met overheidsgarantie geborgde leningen, lagere grondkosten bij verkoop van gronden door gemeenten en onder voorwaarden project- en saneringssteun. Fiscale maatregelen, zoals een (gedeeltelijke) vrijstelling of een investeringsaftrek in de vennootschapsbelasting, vallen hier niet onder.

³ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/25, 32 847, nr. 1237, bijlage bij Woontop 2024

⁴ Kamerstukken II 2023/2024, 35 286, nr. 16

⁵ Steunmaatregelen nr. E 2/2005 en N 642/2009

Als Nederland de bouw van huurwoningen door woningcorporaties wil stimuleren via een investeringsaftrek in de vennootschapsbelasting vraagt dit om een hernieuwde beoordeling door de EC op grond van het DAEB-besluit van 2009 en het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012⁶. In dat kader zal mogelijkerwijs ook de bestaande staatssteun in het besluit van 2009 opnieuw worden bezien. Dit is een omvangrijk proces waarbij Nederland onder meer dient aan te tonen dat woningcorporaties zonder deze extra staatssteun hun DAEB-taken niet kunnen uitvoeren. Hierbij moet worden aangetoond dat woningcorporaties enkel gecompenseerd worden voor de DAEB-taken en moet er inzichtelijk worden gemaakt wat voor toezicht er geregeld is om overcompensatie via fiscale stimuli tegen te gaan.

Tegelijkertijd is het – gelet op de bouwopgave voor de corporatiesector – goed om oog te houden voor de investeringspositie van woningcorporaties. Daarom heb ik in de herijkte NPA ook afgesproken om samen met de corporatiesector verder te werken aan een gezamenlijk beeld van het investeringsklimaat voor investeringen in huurwoningen en daarbij ook specifiek te kijken naar de beleidsmatige opties voor het verbeteren van de investeringspositie van woningcorporaties. Het doel daarvan is inzicht te krijgen in de mogelijkheden om tijdig te kunnen anticiperen op het treffen van passende maatregelen, in het geval de woningcorporatiesector in de toekomst tegen zijn financiële grenzen loopt. Een goed inzicht in de mogelijkheden voor lastenverlichting of subsidiëring is van belang om te voorkomen dat woningcorporaties genoodzaakt worden hun investeringen voortijdig te beperken. Dit onderzoek staat los van de dekking die gevonden dient te worden voor de budgettaire effecten die een eventuele maatregel met zich meebrengt. Daarnaast dient een dergelijke maatregel ook in overeenstemming te zijn met de staatssteunregels en uitvoerbaar te zijn.

Vraag 7

Hoe gaat u de corporatiesector in staat stellen om meer flexwoningen te bouwen, aangezien deze heel snel gebouwd en dus bewoond kunnen worden door mensen die een eigen plek zoeken?

Antwoord 7

In de NPA is afgesproken dat woningcorporaties hun woningbouwproductie gaan opvoeren tot 30.000 woningen per jaar vanaf 2029, met als streven dit al in 2027 te halen. Dit kan zowel door het toevoegen van permanente woningen door bijvoorbeeld nieuwbouw of splitsing als door het bouwen van flexwoningen. De financiële doorrekeningen van de NPA laten zien dat woningcorporaties voldoende middelen hebben om hier voortvarend mee aan de slag te gaan. Het bouwen van flexwoningen door corporaties wordt bovendien aanvullend financieel ondersteund met de Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen. Hierbij wordt een bijdrage gegeven aan gemeenten per woning waardoor het financieel aantrekkelijker wordt een flex- en transformatiewoningproject door corporaties te laten realiseren.

Vraag 8

In hoeverre is er afstemming geweest in de regering (conform Hoofdlijnenakkoord waarin gesteld is dat woonbeleid en fiscaal beleid hand in hand ontworpen moeten worden) over de essentiële informatie over box 3 voor investeerders dat pas na de Woontop, waar partijen hun handtekening gezet hebben onder afdwingbare afspraken, gepubliceerd werd?

Antwoord 8

In december 2024 heeft het kabinet de Kamer geïnformeerd over het uitstel van de Wet werkelijk rendement box 3. Door dit uitstel wordt een aanzienlijke budgettaire derving verwacht die conform begrotingsregels gedekt moet worden. Het kabinet geeft hier invulling aan binnen het box 3-stelsel zoals dat geldt tot aan de invoering van de Wet werkelijk rendement box 3. Deze voorlopige technische invulling bestaat uit een aanpassing van de berekeningswijze van het forfaitaire rendement voor overige bezittingen door huurinkomsten en voordelen als gevolg van eigen gebruik mee te rekenen, in

⁶ DAEB-vrijstellingsbesluit 2012/21/EU

combinatie met een verlaging van het heffingsvrije vermogen. Het forfait voor overige bezittingen stijgt daarmee voorlopig met 1,78%-punt per 2026. Over het besluit tot uitstel en de voorlopige technische dekkingsoptie heeft besluitvorming plaatsgevonden in het Kabinet via meerdere besprekingen in de Vijfhoek (waarin de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zitting heeft) en definitieve besluitvorming in de ministerraad. De definitieve budgettaire besluitvorming, inclusief de dekking voor box 3, vindt echter plaats in het voorjaar. Het kabinet zal dan de technische dekkingsoptie die nu wordt voorgesteld integraal wegen waarbij de voorgestelde dekking, zoals hierboven omschreven, voor een andere invulling kan worden vervangen.

Vraag 9

Bent u bereid, gezien het zeer kansrijke karakter ervan, blijkens de Staat van de Volkshuisvesting, om zwaarder in te zetten op hospitaverhuur en het splitsen van woningen?

Antwoord 9

Om het woningtekort terug te dringen zet ik in op het beter gebruik maken van de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving om sneller woonplekken te realiseren voor de vele woningzoekenden. Zowel woningsplitsen als hospitaverhuur zijn kansrijke manieren om meer woonruimte beschikbaar te maken. Om dit potentieel te benutten zet ik stevig in op het faciliteren en stimuleren van hospitaverhuur en woningsplitsen. Dit doe ik voor het verbeteren van de informatievoorziening. Zo werk ik aan de Splitsgids, een digitale, interactieve tool voor particulieren, corporaties en gemeenten om de keuze voor splitsen laagdrempeliger te maken. Ook wordt er specifiek een handreiking voor gemeenten ontwikkeld om iedere vorm van splitsen (en woningdelen) te bevorderen. Om hospitaverhuur te stimuleren, worden er informatieve webinars georganiseerd en is afgelopen zomer een informatie-campagne⁷ gelanceerd.

Naast het verbeteren van de informatievoorziening werk ik aan een wetsvoorstel om hospitaverhuur interessanter te maken voor verhuurders. Ik streef ernaar begin dit jaar een wetsvoorstel in consultatie te brengen. Voor wat betreft splitsen (en woningdelen) verken ik met medeoverheden en woningcorporaties of het van meerwaarde is om landelijke regelgeving aan te passen om eventuele obstakels in lokale wet- en regelgeving weg te nemen. Dat vraagt een brede weging van aspecten als lokale beleidsvrijheid, leefbaarheid en vereenvoudiging en eenduidig beleid op landelijk niveau.

Vraag 10

Wat betekent het voor de subsidieverstrekking wanneer u zegt dat het toekennen van subsidies voortaan zal afhangen van het percentage sociale en betaalbare huur-, en koopwoningen die van Rijkswege gewenst zijn; en dus vanwege regionale differentiatie een gedifferentieerde vraag zal stellen aan gemeenten?

Antwoord 10

Ik ben op dit moment nog volop bezig met de uitwerking van het instrument. Ik zal u uiteraard nader informeren als er meer duidelijkheid is over de precieze werking van het instrument.

Bij de uitwerking van het instrument is mijn uitgangspunt dat de rijksbijdragen gemeenten moeten stimuleren om aan hun woningbouwopgave te (gaan) voldoen, zoals vastgelegd in de Woondeal. De beschikbare middelen zijn berekend om de te verwachten financiële tekorten te dekken die komen kijken bij het invullen van de regionale woningbouwopgave zoals vastgelegd in de woondeal. Daarbij is rekening gehouden met de betaalbaarheidsdoelstelling als vastgelegd in het Regeerprogramma. Het is niet wenselijk dat gemeenten een groter deel van de beschikbare middelen ontvangen dan noodzakelijk zijn gezien de woondealopgave, dan gaat dat ten kosten van andere regio's. Daarom ben ik genooddaakt om rekening te houden met de regionale woningbouwopgave.

⁷ www.volkshuisvestingnederland.nl/hospitawijzer

Vraag 11

Hoe gaat u al die verschillende percentages door gemeenten te bouwen woningen monitoren?

Antwoord 11

Er is reeds sprake van verschillende databronnen die informatie bieden over de (gemeentelijke) woningbouwplannen en de realisatie daarvan. Denk hierbij aan de landelijke monitor voortgang woningbouw waarover ABF in opdracht van het ministerie tweemaal per jaar een rapportage opstelt en die de Kamer krijgt toegezonden⁸ en de diverse CBS statistieken over verleende bouwvergunningen, aantallen bouwgestarte woningen en aantallen realisaties. Hoe de monitoring ten behoeve van de realisatiestimulans wordt vormgegeven wordt nog bezien en hangt uiteraard ook af van de wijze waarop deze stimulans uiteindelijk wordt vormgegeven.

Vraag 12

Hoe gaat u bepalen welk deel van de woningen die gemeenten bouwen door u gewenst zijn en welk deel niet?

Antwoord 12

Ik ga uit van de aantallen woningen zoals die in de woondeals tussen Rijk, provincie en gemeenten zijn afgesproken.

Vraag 13

Hoe gaat u dit alles wegen in een subsidieaanvraag, zodanig, dat de aanvraag en toewijzing niet tot ingewikkeldheid en uitvoeringsdruk zorgt?

Antwoord 13

Zie het antwoord op vraag 10. Bij de besteding van de middelen zal ik rekening moeten houden met de regionale woningbouwopgave, zoals afgesproken in de Woondeal. Hoe ik dat precies voor me zie zal ik medio maart met de kamer delen.

Vraag 14

Kunt u de vragen één voor één en binnen één week beantwoorden?

Antwoord 14

Voor de beantwoording van de vragen was meer tijd nodig.

⁸ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 32 847, nr. 1243, bijlage Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024