

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

1407

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).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 februari 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1189.

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?¹ 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?

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met de woningbouwopgave en bouwlocaties uit de woondeal Midden-Holland.

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?

Antwoord 2

Ik ben bekend met de situatie in de Woondealregio Midden-Holland. Uit de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA)² is ook een actualisatie uitgevoerd van de doorrekeningen over de haalbaarheid van de

¹ Volkshuisvesting Nederland, «Woondeals Zuid-Holland 2022–2030», www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woondeals/documenten/publicaties/2023/04/21/woondeals-zuid-holland

² Kamerstukken II, 2024/2025, 29 453, nr. 551.

opgave. Uit deze berekening blijkt dat de corporaties in de regio onvoldoende financiële middelen hebben om alle opgaven tot 2035 te kunnen realiseren. Dit heeft niet voor alle woningbouwprojecten met sociale huurwoningen gevolgen, omdat uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat een deel van de woningcorporaties de komende jaren wel financiële ruimte heeft. De situatie in Midden-Holland vraagt wel om maatregelen op de lange termijn (zie antwoord 6). Ik vind het van belang dat corporaties in een vroeg stadium betrokken worden bij de planvorming, waardoor eventuele knelpunten vroeg worden gesignaleerd.

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?

Antwoord 3

Ik herken het beeld dat commerciële ontwikkelaars en woningcorporaties elkaar kunnen aanvullen, wanneer blijkt dat een van de twee partijen niet in de nieuwbouw van sociale huur kan, of wil investeren. Het terugdringen van het woningtekort in de sociale huur is namelijk een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij zowel de commerciële ontwikkelaars/investeerders en woningcorporaties een belangrijke rol hebben. Ik herken ook dat er verschillen zijn in hoe de partijen zich verhouden tot het in stand houden van sociale huur. Woningcorporaties zijn gebonden aan wettelijke kaders uit de Woningwet, en kunnen bij het uitoefenen van hun publieke taak, beroep doen op staatsteun zoals het afsluiten van geborgde leningen. Andere verhuurders dan woningcorporaties hebben geen toegang tot staatsteun, maar zijn ook niet gebonden aan voorwaarden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties. Het is niet mijn bedoeling om alle verschillen tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders ten aanzien van de verhuur van sociale huur weg te nemen. Het huurprijsniveau van sociale- en middenhuur woningen wordt gereguleerd met WWS-puntensysteem (woningwaarderingstelsel) en geldt voor corporaties en marktpartijen. Daarnaast kunnen ook woningen met een huur tegen de WWS-punten grens, een passend thuis bieden voor huishoudens die dit financieel kunnen dragen. Ik vind het wel belangrijk dat er een heldere definitie is van wat een sociale huurwoning is. Hiervoor doe ik binnen het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting een voorstel.

Vraag 4

Bent u bekend met de prestatieafspraken 2025 tussen de gemeente Waddinxveen en de corporatie Woonpartners Midden Holland?³

Antwoord 4

Ja.

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?

³ gemeente Waddinxveen, «Prestatieafspraken voor 2025 Waddinxveen», <https://waddinxveen.raadsinformatie.nl/document/14903629/1#search=%22Prestatieafspraken%20%22>

Antwoord 5

Ik heb kennisgenomen van de prestatieafspraken die Woonpartners Midden-Holland heeft gesloten met de gemeente Waddinxveen. Uit de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)⁴ die jaarlijks wordt berekend komt reeds naar voren dat de betreffende woningcorporatie over beperkte investeringscapaciteit beschikt. Daar moet wel bij worden opgemerkt dat het hier gaat om een aanvullende investeringscapaciteit bovenop de reeds in de eigen begroting ingerekende opgaven. Desalniettemin valt op dat Woonpartners Midden-Holland bij volledige realisatie van de voorgenomen investeringen in vergelijking met andere woningcorporaties beperktere ruimte heeft voor aanvullende investeringen.

Tegelijkertijd is Woonpartners Midden-Holland niet de enige woningcorporatie die actief is in de regio Midden-Holland. In de woondealregio zijn in totaal elf woningcorporaties actief. Uit de bijlage van de prestatieafspraken van Woonpartners Midden-Holland komt niet naar voren of deze andere woningcorporaties een bijdrage kunnen leveren in het realiseren van de benodigde nieuwbouwwoningen in de gemeente Waddinxveen. Op basis hiervan kan ik niet beoordelen of er een regionale verkenning van onderlinge solidariteit heeft plaatsgevonden. Zoals we ook in de NPA⁵ hebben afgesproken wordt verwacht dat woningcorporaties elkaar helpen bij het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven.

Ook is het mogelijk om de naastgelegen regio's te benaderen voor hulp bij het realiseren van de opgaven in Midden-Holland. Uit de NPA komt naar voren dat de woondealregio Samenwerkende Regio's over een grote investeringscapaciteit beschikt. De investeringsruimte in deze regio is namelijk groter dan de eigen regionale opgave. In het wetsvoorstel Versterking regio op de volkshuisvesting doe ik een voorstel om de werkgebieden groter te maken, zodat corporaties in een regio als de Samenwerkende Regio's (woningmarktregio Drechtsteden) ook meer mogelijkheden krijgen om corporaties in een andere regio (zoals in de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam, waartoe Waddinxveen behoort) te helpen, bijvoorbeeld met een onderlinge financiële bijdrage.

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?

Antwoord 6

Ik deel de mening dat de bouw van voldoende sociale huurwoningen van belang is en dat corporaties hierin een belangrijke rol spelen. Eind vorig jaar heb ik op de Woontop de resultaten gepresenteerd van de met de corporatiesector en VNG overeengekomen NPA⁶. Hieruit komt naar voren dat op landelijk niveau de investeringsopgaven van woningcorporaties in de periode tot 2035 financieel haalbaar zijn. In sommige regio's komen de financiële grenzen van woningcorporaties bij volledige realisatie van de opgaven op het gebied van woningbouw en verduurzaming eerder in zicht, soms al in dit decennium, terwijl andere regio's voldoende financiële middelen hebben. Een groot deel van deze regionale tekorten kan met aanvullende regionale of provinciale solidariteit tussen corporaties worden opgevangen. 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.

Ik ben mij er tegelijkertijd ook van bewust dat solidariteit tussen woningcorporaties niet van de ene op de andere dag is gerealiseerd. Het vraagt een grote inspanning en cultuurverandering van de sector om woningcorporaties elkaar ook buiten de eigen regio te laten helpen met de volkshuisvestelijke opgave. Het Duurzaam prestatie⁷, dat ik het afgelopen jaar samen met de sector heb uitgewerkt, is een behulpzaam middel om deze cultuurverande-

⁴ Kamerstukken II, vergaderjaar 2023/2024, 29 453, nr. 571

⁵ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29 453, nr. 574

⁶ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29 453, nr. 574

⁷ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29 453, nr. 574

ring te stimuleren. Daarnaast werk ik aan een voorstel om onderlinge solidariteit te faciliteren en het instrument projectsteun beter bruikbaar te maken om – via een heffing aan de hele corporatiesector – als landelijk sluitstuk van solidariteit ingezet te kunnen worden. Ook ondersteun ik financieel de bouw van betaalbare woningen via onder andere de stimuleringsregeling Flex- en Transformatie, waarvan het loket op dit moment geopend is. Momenteel werk ik aan een realisatiestimulans waarvan de uitgangspunten zijn gedeeld op de Woontop. Hierover verwacht ik uw Kamer nog voor de zomer te informeren. Met deze maatregelen zorg ik ervoor dat de woningbouw van betaalbare huurwoningen door woningcorporaties op gang blijft.

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?

Antwoord 7

Bij de herijking van de NPA is ook een actualisatie uitgevoerd van de doorrekeningen over de haalbaarheid van de opgave. Uit deze berekening blijkt dat alle woningcorporaties in Midden-Holland gezamenlijk, niet voldoende financiële middelen hebben om alle opgaven tot 2035 te kunnen realiseren. Tegelijkertijd blijkt ook uit de doorrekening⁸ dat er binnen de provincie Zuid-Holland verschillende regio's beschikken over aanvullende investeringscapaciteit, zoals de woondealregio Samenwerkende Regio's. Ik herken dit beeld dus gedeeltelijk en ook hier geldt een verschil in de financiële capaciteit op kortere en langere termijn. Uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat er in de regio Midden-Holland momenteel voldoende financiële middelen aanwezig zijn om elkaar te helpen bij de realisatie van woningbouwprojecten, maar dat deze regio bij volledige realisatie onvoldoende financiële middelen heeft op de lange termijn. Het solidariteitsbeginsel biedt op het niveau van de woondealregio dan geen uitkomst meer, maar zou bovenregionaal wel voor een oplossing kunnen bieden, indien nodig in de vorm van projectsteun.

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 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?

⁸ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29 453, nr. 574, bijlage financiële doorrekening NPA 2025–2035, pagina 24

Antwoord 8

Ik ben van mening dat de vertegenwoordigers van overheden, corporaties en marktpartijen in de regionale Versnellingstafel Midden-Holland een belangrijke rol vervullen om projecten aan te jagen en ook te komen tot voldoende bouw in de sociale huur. De Versnellingstafel signaleert ook knelpunten zoals de investeringscapaciteit van corporaties, die partijen aanpakken op een bovenregionaal niveau zoals in de Landelijke Versnellingstafels of in het overleg met de betrokken koepels. Dat is de wijze waarop versnelling kan worden gemaakt.

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?

Antwoord 9

Ik vind het te voorbarig om nu te constateren dat de toepassing van projectsteun (en daarmee aanpassing van de projectsteunvoorwaarden) nodig is om de ambities uit de woondeal Midden-Holland te halen. Projectsteun is een instrument uit de Woningwet waarmee corporaties, op aanvraag en als laatste middel, een financiële bijdrage voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen kunnen verkrijgen. Deze bijdrage wordt opgehaald via een heffing die aan de hele corporatiesector wordt opgelegd. Ik bereid momenteel een wijziging van projectsteun voor aan de hand van een aantal uitgangspunten die nu ook al gelden. Projectsteun is pas aan de orde als blijkt dat regionale solidariteit niet voor een (volledige) oplossing zorgt, de aanvrager onvoldoende investeringscapaciteit heeft om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren en de projecten waarvoor projectsteun wordt aangevraagd bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. In regio's waar solidariteit geen uitkomst biedt en waar de volkshuisvestelijke en financiële noodzaak van projectsteun buiten kijf staan, kan projectsteun worden ingezet om de opgaven te verwezenlijken. Ik zal per geval beoordelen of aan wettelijke voorwaarden voor het verkrijgen van projectsteun is voldaan.

Vraag 10 en 11

Herinnert u zich uw brief⁹ waarin gesteld werd dat «hoewel ik van corporaties verwacht dat ze zich eerst inspannen 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?

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?

Antwoord 10 en 11

Ik sta nog steeds achter het uitgangspunt dat collectieve projectsteun ingezet kan worden als dit na alle inspanningen van de regio aanvullend noodzakelijk blijkt. In het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV) is neergelegd aan welke randvoorwaarden een woningcorporatie die projectsteun aanvraagt moet voldoen om in aanmerking te komen voor een projectsteunbijdrage. Ik werk deze randvoorwaarden momenteel verder uit en streef ernaar mijn wijzigingen op zeer korte termijn in internetconsultatie te brengen. Mocht ik op basis van een eventuele aanvraag voor projectsteun tot het oordeel komen dat projectsteun in Waddinxveen en Midden-Holland zou moeten worden ingezet, dan kan dit instrument tijdig worden ingezet om een verdere vertraging in de realisatie van de opgaven te voorkomen, de regio heeft op korte termijn immers voldoende middelen.

⁹ Kamerstuk 29 453, nr. 567

Vraag 12

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

Antwoord 12

Een heffing op andere woningcorporaties is geen licht instrument en een aanvraag tot collectieve projectsteun dient door een woningcorporatie dus altijd goed onderbouwd te worden. Een projectsteunaanvraag zal onder andere gepaard moeten gaan met informatie over het project, zienswijzen van verschillende partijen die ondersteunen dat een projectsteunaanvraag nuttig en noodzakelijk is en inzicht in dat onderlinge solidariteit geen oplossing is.

Daarnaast wil ik onderlinge solidariteit ook aantrekkelijker maken. Daarom zal ik binnen de voorziene wijziging van het instrument projectsteun, ook een vorm van vrijwillige onderlinge projectsteun mogelijk maken. Hierdoor wordt het fiscaal aantrekkelijker om financiële middelen aan een woningcorporatie met onvoldoende middelen over te dragen.

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

Antwoord 13

Ik streef ernaar de voorgestelde wijziging van projectsteun in het voorjaar in internetconsultatie te brengen, ik zal daarna zo spoedig mogelijk een voorstel aan uw Kamer zenden.

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?

Antwoord 14

Momenteel werk ik aan verschillende financiële instrumenten om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Dit heeft ook invloed op de financiële positie van woningcorporaties. Met de Woningbouwimpuls, stimuleringsregeling Flex en Transformatie, het gebiedsbudget en de realisatiestimulans worden financiële bijdragen gedaan aan gemeenten voor het realiseren van betaalbare 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. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor corporaties om de rente van hun leningen fiscaal af te trekken per 1 januari 2025 verhoogd van 20% naar 24,5%, ook dit draagt bij aan de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

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?

Antwoord 15

Een regio in de provincie Zuid-Holland waar vergelijkbare problematiek speelt, is de regio Haaglanden. In Haaglanden lopen de woningcorporaties eerder tegen hun grenzen aan dan in de regio Midden-Holland. Gezien deze positie van de woningcorporaties in Haaglanden voeren we samen met de

regio en woningcorporaties een pilot uit gericht op de reikwijdte van de investeringscapaciteit en de werking van solidariteit in de corporatiesector. De uitkomsten hiervan kunnen ook van meerwaarde zijn voor de regio Midden-Holland.

Verder komt uit de NPA naar voren dat er meer regio's zijn die hun regionale investeringsopgave niet volledig kunnen financieren. Regio's met de grootste financiële tekorten zijn naast Haaglanden, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Utrecht (U16), de regio Groningen-Assen en de Regio Eemsdelta. Een regionaal financieel tekort wil overigens niet zeggen dat dit op korte termijn al tot problemen gaat leiden met betrekking tot de bouwopgave. Ook in deze regio's beschikken woningcorporaties, mede door de afschaffing van de verhuurderheffing, over een goede financiële uitgangspositie. Corporaties hebben daardoor de komende jaren ruimte om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. Wel lopen de woningcorporaties in deze regio's eerder tegen hun financiële grenzen aan dan woningcorporaties in andere regio's. Zoals hiervoor aangegeven verwacht ik ook van woningcorporaties uit andere regio's een bijdrage om de opgaven in regio's met financiële tekorten aan te pakken. Voor de regio's in aardbevingsgebieden geldt bovendien dat er middelen beschikbaar worden gesteld uit de versterkingsopgave. In de financiële doorrekening van de NPA is hier nog geen rekening mee gehouden.