

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2025-0000186803

Datum

20 februari 2025

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Directie Woningbouw

Bijlage(n)

0

Aan
Van

Min VRO
Directie Wonen

nota

Beslisnota Kamervragen investeringscapaciteit corporaties
Waddinxveen en Midden-Holland

Aanleiding

Door het lid Grinwis (ChristenUnie) zijn Kamervragen gesteld over de investeringscapaciteit van corporaties in Waddinxveen en Midden-Holland.

Geadviseerd besluit

Graag ondertekenen en aan de Kamer verzenden indien akkoord met de voorgestelde beantwoording.

Kern

- In deze Kamervragen wordt aandacht gevraagd voor de krappe investeringscapaciteit van corporaties in de gemeente Waddinxveen en woondealregio Midden-Holland.
- Terugkerend punt in de vragen is dat de corporaties door hun beperkte investeringscapaciteit maar een kleine bijdrage aan de lokale prestatieafspraken zouden kunnen leveren en er steeds vaker een beroep op commerciële ontwikkelaars moet worden gedaan, die de sociale huurwoningen op een gegeven moment liberaliseren.
- Daarom worden ook vragen gesteld over projectsteun. Projectsteun is een instrument uit de Woningwet waarmee - op verzoek van een corporatie en voor specifieke projecten - geld opgehaald kan worden bij alle corporaties in de sector.
- In de beantwoording wordt erkend dat de corporaties in de woondealregio Midden-Holland gezamenlijk te weinig middelen hebben om alle opgaven tot en met 2035 te realiseren. Op de lange termijn is extra ondersteuning nodig. Binnen de provincie Zuid-Holland beschikken verschillende regio's wel over voldoende investeringscapaciteit. Corporaties kunnen elkaar met een beroep op solidariteit dus helpen als zij over de grenzen van de woondeal heen kijken. Mocht blijken dat bovenregionale solidariteit ook niet voor een oplossing zorgt, dan kan projectsteun overwogen worden.
- Er wordt op dit moment gewerkt aan een wijziging van de regelgeving over projectsteun, die naar verwachting in april ter internetconsultatie kan worden aangeboden. Hier wordt u zo snel mogelijk over geïnformeerd. Het is te vroeg om te concluderen dat projectsteun in Waddinxveen en Midden-Holland moet worden ingezet; dat kan pas worden beoordeeld nadat solidariteit buiten de woondealregio om verkend is en alle andere

financiële bijdragen, zoals de realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls, en het gebiedsbudget, aangewend zijn.

- In de antwoorden wordt ook benadrukt dat sociale woningbouw door commerciële ontwikkelaars geen probleem hoeft te zijn: het terugdringen van het woningtekort in de sociale huur is een gezamenlijke verantwoordelijkheid en corporaties en commerciële ontwikkelaars kunnen elkaar hierin goed aanvullen. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zorgt voor een duidelijkere definitie van wat een sociale huurwoning is en introduceert een langere instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen zodat de sociale voorraad beter beschermd wordt.
- Tot slot wordt in de vragen verwezen naar bouwlocaties om sociale huurwoningen te bouwen. De plancapaciteit in de regio Midden Holland is maar 92% van de resterende bouwopgave van 2024 tot het einde van de woondealperiode 2030 (ABF 2024). Het verhogen van de plancapaciteit wordt niet gevraagd en is geen onderdeel van de beantwoording.

Onze referentie
2025-0000186803

Datum
20 februari 2025

Toelichting

Financiële situatie corporaties in gemeente Waddinxveen en regio Midden-Holland

- Tijdens de Woontop eind vorig jaar zijn de resultaten gepresenteerd van de NPA die met de corporatiesector en de VNG overeengekomen zijn. In de doorrekeningen van de NPA komt naar voren dat de investeringsopgaven van corporaties in de periode tot 2035 op landelijk niveau financieel haalbaar zijn.
- In sommige regio's komen de financiële grenzen van corporaties bij volledige realisatie van de opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming eerder in zicht. In enkele regio's al in dit decennium, terwijl andere regio's voldoende financiële middelen hebben. In een beperkt aantal regio's zal daarom landelijke samenwerking nodig zijn om de opgaven volledig te kunnen realiseren en de tekorten op te vangen. Mocht onderlinge solidariteit het tekort niet (volledig) wegnemen, dan kan het instrument van projectsteun worden ingezet.
- Hoewel de investeringsruimte in Midden-Holland beperkt is, beschikken naastgelegen woondealregio's als de Samenwerkende Regio's over een grote investeringscapaciteit. Het ligt voor de hand dat corporaties elkaar benaderen en een brede solidariteitsverkenning doen voordat zij via projectsteun een beroep doen op de hele sector.

Politieke context

- De Kamer heeft op 6 maart een plenair mondeling vragenuur ingesteld om alle openstaande Kamervragen die over de termijn van 3 weken dan wel 6 weken (bij een uitstelbrief) lopen, te bespreken. Indien niet beantwoord voor 6 maart komt deze set vragen tijdens het vragenuur aan de orde, omdat de beantwoording door de benodigde interne afstemming en gesprekken met de regio's vertraging heeft opgelopen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden



Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie
2025-0000186803

Datum
20 februari 2025

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording Kamervragen van het lid Grinwis over de investeringscapaciteit van corporaties in Waddinxveen en Midden-Holland	