

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

1576

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de sociale woningbouw in Noord-Nederland* (ingezonden 1 december 2020).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 5 februari 2021).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Zo tikt een tijdbom in sociale woningbouw Noord-Nederland: corporaties sturen politiek een brandbrief»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Heeft u kennis genomen van de brief die de veertig woningcorporaties aan de politiek hebben gestuurd? Wat is uw reactie hierop?

Antwoord 2

Ja, ik heb kennisgenomen van de genoemde brief. Ik herken de grote opgave waar corporaties voor staan en ik begrijp de zorg dat hun middelen en mogelijkheden tekort kunnen schieten. Ik heb vorig jaar een onderzoek aan de Kamer gestuurd waaruit blijkt dat er op termijn een tekort aan middelen zal ontstaan bij corporaties om al hun maatschappelijke opgaven te realiseren. Ik heb de afgelopen jaren maatregelen genomen die corporaties op korte termijn direct steunen, zoals het structureel verlagen van de verhuurderheffing, en het bieden van gerichte investeringsruimte via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) Nieuwbouw en de RVV Aankoop woningen, specifiek voor krimpgebieden. Het is aan het volgende kabinet om keuzes te maken over structurele oplossingsrichtingen voor de disbalans tussen de middelen en opgaven van corporaties.

¹ Dagblad van het Noorden, 25 november 2020, «Zo tikt een tijdbom in sociale woningbouw Noord-Nederland: corporaties sturen politiek een brandbrief»; <https://www.dvhn.nl/economie/Tijdbom-op-noordelijke-huurmarkt-26231775.html>

Vraag 3

Welk beleid voert u om woningcorporaties te stimuleren om woningen te vervangen in minder dichtbevolkte gebieden? Welke stappen heeft u de afgelopen vier jaar gezet om dit te stimuleren?

Antwoord 3

Het vervangen van woningen is geen doel op zich, maar een middel om te komen tot betere woningen en een meer gebalanceerde samenstelling van het woningaanbod. Om dat te stimuleren, konden corporaties tot 1 juli 2018 in krimpgebieden gebruik maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) voor sloop en in 2020 is de RVV voor nieuwbouw opengesteld geweest. Daarnaast wordt dit jaar ook het Volkshuisvestingsfonds van € 450 miljoen ingezet als instrument om hieraan bij te dragen. Dertien grens- en krimpregio's zijn prioritair gebieden voor het Volkshuisvestingsfonds².

Vraag 4

Kunt u een overzicht bieden van de besteding van de middelen voor de Regeling vermindering verhuurderheffing en de woningbouwimpuls? Welk deel daarvan komt ten goede aan gebieden als Friesland, Groningen, Drenthe, Twente en de Achterhoek, maar bijvoorbeeld ook Zeeland en Limburg?

Antwoord 4

Met de RVV Nieuwbouw hebben corporaties een korting op de verhuurderheffing aangevraagd voor nieuwbouw van ongeveer 115.000 sociale huurwoningen, waaronder vervangende nieuwbouw, ook in Noord-Nederland. Op basis van de stand van ingediende aanvragen op 1 juli 2020 is er maximaal € 2,66 miljard aan vermindering verhuurderheffing beschikbaar³. Ook corporaties in de genoemde regio's hebben heffingsvermindering aangevraagd voor de door hen geplande bouw van sociale huurwoningen. Het gaat om aanvragen voor ruim 18.500 nieuwe woningen in de genoemde regio's gezamenlijk, goed voor ruim € 335 miljoen heffingsvermindering. De woningbouwimpuls richt zich op grootschalige en complexe gebiedsontwikkelingen die zonder financiële bijdrage van het Rijk niet of vertraagd gerealiseerd worden. De primaire focus ligt op daarbij op regio's met een grote woningbouwopgave, waaronder de woondealregio's. Dat zijn vaak niet de in de vraag genoemde regio's. De woningbouwimpuls sluit geen gemeenten of regio's uit. Er zijn met diverse gemeenten in de genoemde regio's gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van de woningbouwimpuls voor hun gemeente. Voor de eerste tranche van de woningbouwimpuls zijn 52 aanvragen ingediend, waarbij van een groot deel van de genoemde regio's geen aanvraag is ontvangen. Op basis van het unanieme advies van de onafhankelijke toetsingscommissie zijn 27 aanvragen gehonoreerd⁴ met een totale bijdrage van ruim € 336 miljoen⁵. In de eerste tranche is een aanvraag in de genoemde regio's toegekend. Dit betreft een aanvraag uit Enschede.

Vraag 5

Waarom bent u niet bereid woningcorporaties een korting te geven op de verhuurderheffing als zij woningen vervangen of renoveren in dunbevolkte gebieden?

Antwoord 5

Voor het vervangen van woningen verwijs ik naar mijn antwoorden op vragen 3 en 4. Voor zowel de sloop als de nieuwbouw hebben corporaties de afgelopen jaren gebruik kunnen maken van de RVV. Voor renovatie waarbij flinke verduurzaming optreedt, gaat per 1 juli a.s. de RVV verduurzaming

² Kamerbrief over maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid, 6 november 2020, Kamerstuk 32 847, nr. 695

³ . Kamerbrief over verdere maatregelen om door te bouwen tijdens de coronacrisis, 15 september 2020, Kamerstuk 32 847, nr. 681

⁴ Kamerbrief over uitkomsten eerste tranche woningbouwimpuls, 10 september 2020, Kamerstuk 32 847, nr. 680

⁵ In een eerdere kamerbrief (Kamerstuk 32 847, nr. 680) is een bedrag van 290 mln. exclusief BTW genoemd. Inmiddels is de BTW-component bekend.

open, ook voor dunbevolkte gebieden. Daarmee is structureel jaarlijks € 104 miljoen gemoeid. Voor het renoveren en vervangen van woningen in dunbevolkte gebieden komt dit jaar het Volkshuisvestingsfonds van € 450 miljoen beschikbaar.

Vraag 6

Bent u bereid om woningcorporaties meer ruimte te geven om te investeren in goede voorzieningen en leefbaarheid, zodat ook mensen in de regio prettig kunnen blijven wonen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Met het wetsvoorstel over de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie wordt de slagkracht van corporaties op het gebied van leefbaarheid vergroot. Zo vervalt het maximumbedrag voor leefbaarheidsinvesteringen, zullen activiteiten gericht op ontmoeting ook tot de leefbaarheid behoren en zijn leefbaarheidsinvesteringen ook zonder prestatieafspraken rechtmatig. Daarnaast worden de investeringsmogelijkheden in maatschappelijk vastgoed verruimd en kunnen corporaties gemakkelijker bijdragen aan gemengde wijken door het buiten werking stellen van de markttoets⁶. Woningcorporaties kunnen bijdragen, binnen de grenzen van de Woningwet, maar ze zijn bijvoorbeeld vaak niet eindverantwoordelijk voor het behouden van de in de aangehaalde brief genoemde voorzieningen: daarvoor zijn lokale en regionale partners ook aan zet. Ook op het onderdeel leefbaarheid worden gemeenten in grens- en krimpregio's ondersteund met het Volkshuisvestingsfonds.

Vraag 7

Garandeert u dat woningcorporaties in deze regio's gebruik kunnen maken van het door de fracties van PvdA en GroenLinks voorgestelde Volkshuisvestingsfonds, om te investeren in leefbaarheid, renovatie, sloop-nieuwbouw en goede voorzieningen?

Antwoord 7

Het Volkshuisvestingsfonds draagt bij aan een toekomstbestendige woonvoorraad en -omgeving in de kwetsbaarste gebieden. De financiële stroom van het Volkshuisvestingsfonds gaat via gemeenten, maar ook woningcorporaties (of beter gezegd: huurders van corporaties) kunnen hier profijt van ondervinden. Met specifieke uitkeringen aan gemeenten wordt de herstructurering (renovatie, transformatie, sloop-nieuwbouw) van het slechtste deel van de voorraad mogelijk gemaakt, en daarbij noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte. Dat zijn ook de opgaven die de woningcorporaties noemen in de aangehaalde brief. Veel gemeenten in de eerder genoemde regio's kunnen daar voor een groot deel met prioriteit gebruik van maken, omdat in het bijzonder wordt gekeken naar de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's waar leefbaarheid onder druk komt te staan⁷. Ik verwacht van gemeenten dat zij gezamenlijk met woningcorporaties en eventueel andere betrokken in de betreffende gebieden plannen maken hoe de problematiek aangepakt kan worden. Woningcorporaties kunnen een belangrijke rol spelen bij de realisatie van de herstructureringsprojecten, door naast de aanpak van particulier bezit gelijktijdig hun woningen te herstructureren om zo schaalvoordelen te creëren. Via het Volkshuisvestingsfonds kunnen corporaties die hiervoor onvoldoende investeringscapaciteit hebben een deel van de kosten gedekt krijgen, waarmee zij het Volkshuisvestingsfonds kunnen inzetten om te kunnen blijven werken aan de opgaven waar zij voor staan.

⁶ 35 517, Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

⁷ Kamerbrief over maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid, 6 november 2020, Kamerstuk 32 847, nr. 695