2026D42925

INBRENG VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Binnen de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun (Kamerstuk 29 453, nr. 584).

De voorzitter van de commissie,
Bromet

Adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties
Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie
Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie
II Antwoord/reactie van de Minister

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun. Deze leden hebben daartoe nog enkele vragen.

Zij vinden onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties een belangrijk instrument om de investeringsruimte van de sector als geheel beter te benutten. Waar de ene corporatie financiële ruimte over heeft en de andere tekortkomt, moet die ruimte kunnen worden ingezet waar de opgave ligt. De leden van de VVD-fractie waarderen het dat projectsteun daarbij is ingericht als herverdeling binnen de sector en niet als subsidieregeling vanuit het Rijk. Deze leden vragen hoe de Minister vrijwillige onderlinge projectsteun verder gaat stimuleren, zodat een beroep op collectieve projectsteun zoveel mogelijk wordt voorkomen. Zij vragen hoe wordt geborgd dat projectsteun daadwerkelijk leidt tot extra woningen.

De leden van de VVD-fractie vragen welke drempels er nu nog bestaan voor onderlinge projectsteun. Deze leden vragen welke financiële gevolgen dit ontwerpbesluit met zich meebrengt. Zij vragen welke andere mogelijkheden er zijn om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten, en hoe de Minister daarbij aankijkt tegen de verkoop van sociale huurwoningen, mogelijk aan zittende huurders.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun. Deze leden steunen de inzet om solidariteit tussen woningcorporaties beter te organiseren en vinden het van groot belang dat corporaties ook over regiogrenzen heen kunnen bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Voor de leden van de CDA-fractie staat voorop dat de regeling er in de praktijk aan bijdraagt dat woningbouwprojecten doorgaan. Daarbij vragen deze leden in het bijzonder aandacht voor een snelle procedure, voldoende zekerheid voor corporaties voordat zij besluiten tot een investering, situaties waarin corporaties op papier nog geld kunnen investeren maar de financiële risico's in de praktijk te groot vinden, tijdige inzet van solidariteit en een goede organisatie van hulp tussen regio's. Zij hebben hierover de volgende vragen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat bij een aanvraag om projectsteun een zienswijze van de gemeente moet worden gevoegd. Hoe zorgt de Minister ervoor dat daarin alleen informatie wordt gevraagd die nodig is om de aanvraag te beoordelen? Hoe wordt voorkomen dat hiervoor nieuwe onderzoeken of nieuwe lokale besluitvorming nodig zijn of informatie opnieuw moet worden aangeleverd die al beschikbaar is?

Het ontwerpbesluit laat een deel van de voorwaarden voor projectsteun nader uitwerken in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Kan de Minister bij die uitwerking duidelijk vastleggen wanneer voldoende is onderzocht of corporaties binnen de regio elkaar kunnen helpen? Hoe wordt daarbij voorkomen dat dezelfde informatie meerdere keren moet worden aangeleverd? Kan bij de uitwerking specifiek rekening worden gehouden met regio's waarin alle corporaties te weinig financiële ruimte hebben om elkaar voldoende te helpen, zodat daar geen tijd verloren gaat aan een uitgebreide zoektocht binnen de eigen regio?

Deze leden vragen aandacht voor de situatie waarin een corporatie volgens de geldende financiële normen nog ruimte heeft om te investeren, maar bestuur en raad van commissarissen de financiële risico's van een concreet project toch te groot vinden. Heeft de Minister inzicht in de mate waarin woningbouwprojecten hierdoor worden uitgesteld of niet doorgaan? Welke oorzaken spelen daarbij de grootste rol en in hoeverre kan de voorgestelde projectsteun in dergelijke situaties een oplossing bieden?

Bij de aanvraag moet een meerjarenbegroting worden aangeleverd waarin het project en het effect van projectsteun op de financiële positie van de corporatie zijn verwerkt. De toegang tot projectsteun wordt tegelijkertijd bepaald aan de hand van de financiële positie van de corporatie. Hoe weegt de Minister beide beoordelingen tegen elkaar af wanneer een corporatie volgens de geldende normen nog te veel financiële ruimte heeft om projectsteun te krijgen, maar uitvoering van het concrete project ertoe leidt dat bestuur of raad van commissarissen de investering niet verantwoord vindt?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in de toelichting staat dat bij de aanvraag een door bestuur en raad van commissarissen goedgekeurd investeringsbesluit moet worden aangeleverd, terwijl in het schema van de procedure het investeringsbesluit ná het besluit over projectsteun staat. Welke volgorde geldt? Hoe kan een corporatie voordat zij definitief tot een investering besluit voldoende zekerheid krijgen over de projectsteun wanneer die steun nodig is om het project verantwoord te kunnen uitvoeren?

De projectsteun wordt pas na afronding van de werkzaamheden uitgekeerd. Hoe voorkomt de Minister dat een corporatie met weinig financiële ruimte daardoor tijdens de bouw te veel kosten zelf moet dragen en alsnog niet met een project begint? Welke mogelijkheden zijn onderzocht om corporaties eerder voldoende financiële zekerheid te geven?

Deze leden vinden het van groot belang dat projecten die voldoende zijn voorbereid niet blijven liggen door geldgebrek of doordat een corporatie de financiële risico's te groot vindt. Welke mogelijkheden ziet de Minister om bij dergelijke projecten snel duidelijkheid over projectsteun te geven, zonder daarvoor nieuwe procedures of extra informatie-eisen te creëren?

Zij vinden dat een tekort aan financiële ruimte vroeg in beeld moet komen. De Minister verwacht van corporaties dat zij tijdig signaleren dat projectsteun nodig kan zijn en tegelijk beginnen met het zoeken naar solidariteit. Hoe wordt ervoor gezorgd dat dit in de praktijk daadwerkelijk gebeurt? Welke rol kunnen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) eerder in dit proces spelen wanneer uit de meerjarige financiële vooruitblik blijkt dat een corporatie of een hele regio de afgesproken opgave niet kan betalen?

Hoe wordt ervoor gezorgd dat in zo'n situatie tijdig hulp van corporaties buiten de regio wordt gezocht, voordat woningbouwprojecten worden uitgesteld en de financiële positie van een corporatie verder verslechtert? Wie neemt het initiatief voor zo'n bovenregionaal traject en wie bewaakt de voortgang?

De leden van de CDA-fractie steunen dat onderlinge projectsteun ook tussen corporaties uit verschillende regio's mogelijk wordt gemaakt. In de toelichting wordt voor bovenregionale solidariteit in belangrijke mate uitgegaan van initiatief vanuit de corporatiesector. Hoe ziet de Minister dit in de praktijk werken in regio's waarin alle corporaties onvoldoende financiële ruimte hebben? Wie zorgt ervoor dat zulke regio's daadwerkelijk worden gekoppeld aan corporaties elders in het land die wel kunnen helpen?

Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben een eigen werkwijze voor solidariteit ontwikkeld, waarbij ook een sectorcommissie kan worden ingezet. Welke mogelijkheden ziet de Minister om deze werkwijze zo goed mogelijk te laten aansluiten op de procedure voor projectsteun, zodat geen afzonderlijke procedures naast elkaar ontstaan en informatie die al is verzameld niet opnieuw hoeft te worden aangeleverd?

De Minister heeft ervoor gekozen geen vaste maximumtermijn te stellen aan de solidariteitsverkenning. Hoe wordt dan in de praktijk bepaald wanneer voldoende is onderzocht of vrijwillige solidariteit een oplossing kan bieden? Kan bij de uitwerking in de RTIV bijzondere aandacht worden besteed aan situaties waarin al vroeg duidelijk is dat alle corporaties binnen een regio te weinig financiële ruimte hebben, zodat snel verder kan worden gezocht naar een oplossing buiten de regio?

Hoe wordt bij vrijwillige hulp van een corporatie buiten de regio rekening gehouden met de woningbouw- en verduurzamingsprojecten die deze corporatie zelf nog moet uitvoeren? Is de financiële toets die voor de gevende corporatie geldt daarvoor volgens de Minister voldoende, of wordt ook gekeken naar de concrete investeringen waartoe deze corporatie zich al heeft verplicht?

Deze leden constateren dat een tekort aan geld in een regio meerdere projecten en meerdere jaren kan betreffen. Welke mogelijkheden ziet de Minister om voor zulke regio's voor meerdere jaren gezamenlijk in beeld te brengen welke woningbouwopgave er ligt, hoeveel daarvan door de corporaties in de regio zelf kan worden betaald en voor welk deel hulp van buiten de regio nodig is? Hoe kan daarbij worden voortgebouwd op één regionale financiële analyse, zodat bij opeenvolgende aanvragen niet telkens opnieuw hetzelfde werk hoeft te worden gedaan?

De Aw heeft erop gewezen dat projectsteun maar beperkt kan bijdragen aan het oplossen van grote financiële tekorten in regio's en dat hulp van buiten de regio onvoldoende zekerheid kan bieden. Hoe geeft de Minister gevolg aan deze waarschuwing? Welke aanvullende manieren om bovenregionale solidariteit in de praktijk beter te organiseren worden onderzocht?

Hoe gaat de Minister volgen of bovenregionale solidariteit in de praktijk werkt? Kan daarbij worden gekeken naar hoeveel trajecten daadwerkelijk tot hulp leiden, hoelang dit duurt, hoeveel woningbouwprojecten hierdoor doorgaan en waarom in andere gevallen geen oplossing wordt gevonden?

De leden van de CDA-fractie wijzen op de aanpak in Haaglanden. Daar brengen corporaties gezamenlijk in beeld welke woningbouwopgave zij hebben en hoeveel financiële ruimte daarvoor beschikbaar is. Tot en met 2030 is voor ongeveer 10.000 woningen onvoldoende financiële ruimte beschikbaar. De corporaties werken daarom aan een gezamenlijke investeringsagenda en bereiden een aanvraag om projectsteun voor. Welke lessen trekt de Minister uit deze aanpak voor andere regio's waar de corporaties gezamenlijk onvoldoende geld hebben om de woningbouwopgave uit te voeren? Kan een dergelijke gezamenlijke aanpak worden gebruikt om eerder vast te stellen welk deel van de opgave binnen de regio kan worden betaald en voor welk deel hulp van corporaties buiten de regio of projectsteun nodig is?

Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie

De leden de BBB-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ten behoeve van de modernisering van de projectsteun. Deze leden ondersteunen het uitgangspunt dat woningcorporaties in eerste instantie via onderlinge en regionale solidariteit knelpunten opvangen, maar hebben nog een aantal verhelderende vragen over de praktische uitvoerbaarheid, de druk op plattelandsregio's en de administratieve lasten voor de sector.

Zij delen de opvatting dat solidariteit tussen woningcorporaties in de eerste plaats vorm moet krijgen door vrijwillige en regionale samenwerking, en dat verplichte collectieve heffingen uitsluitend als uiterst sluitstuk dienen. Welke concrete verwachtingen heeft de Minister van de nieuw geïntroduceerde «onderlinge projectsteun»? Biedt deze fiscaal neutrale vorm naar de mening van de Minister voldoende prikkels voor financieel krachtige corporaties om hun regionale partners op het platteland soepel en zonder zware bureaucratische processen te ondersteunen?

Het verminderen van regeldruk en administratieve lasten in de woningbouw heeft hoge prioriteit voor de leden van de BBB-fractie. Uit de toelichting blijkt dat de administratieve lasten voor een aanvraag voor collectieve projectsteun worden geschat op circa 53.900 euro per procedure voor de aanvragende corporatie. Hoe verhoudt deze geraamde stijging van administratieve lasten zich tot de ambitie van de Minister om regels, procedures en papierwerk in de volkshuisvesting merkbaar te verminderen? Uit de consultatie en adviezen van de Aw blijkt dat de bepaling van markt- en beleidswaarden vooraf tot ingewikkelde discussies kan leiden. Is overwogen om te werken met vereenvoudigde normbedragen per woning om zo de Aw-toetsing te versnellen en de kosten voor externe adviseurs en accountants te beperken? Zo nee, waarom niet?

In het besluit is vastgelegd dat bij de regionale verkenning een schaalgrootte van minimaal 100.000 verhuureenheden geldt op provincieniveau voordat kan worden afgeschaald naar een woningbouwregio. Deelt de Minister de zorg van deze leden dat corporaties in dunner bevolkte provincies (zoals Zeeland, Flevoland of delen van Noordoost-Nederland) hierdoor verplicht worden om zeer omvangrijke, provinciebrede verkenningen uit te voeren voordat aan de voorwaarden is voldaan? Acht de Minister dit een proportionele bestuurlijke belasting voor kleinere plattelandscorporaties ten opzichte van corporaties in stedelijke gebieden?

De leden van de BBB-fractie vinden het van groot belang dat draagkrachtige regionale corporaties de ruimte behouden om te blijven investeren in hun eigen dorpen en leefomgeving. Kan de Minister bevestigen dat de gehanteerde financiële criteria voor de heffing (een Interest Coverage Ratio (ICR) van minimaal 2,0 en een Loan-to-Value (LTV) van maximaal 60%) voldoende waarborgen dat gezonde corporaties in de regio niet in hun eigen lokale investeringscapaciteit voor dorpsuitbreiding of leefbaarheid worden belemmerd? Hoe beoordeelt de Minister de toereikendheid van de eenmalige vangnetfaciliteit van 80 miljoen euro uit historische overschotten in het licht van mogelijke frictionele tekorten bij regionale nieuwbouw- en herstructuringsprojecten?

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun. Deze leden onderschrijven het belang van solidariteit binnen de corporatiesector, maar hebben nog vragen over de effectiviteit en uitvoerbaarheid van het voorgestelde besluit.

Zij vragen de Minister nader uiteen te zetten wat de wezenlijke verschillen zijn tussen de huidige en de voorgestelde vorm van projectsteun. Kan de Minister daarbij specifiek ingaan op de financiële omvang van het instrument, de kans op daadwerkelijke toekenning van steun, de verwachte doorlooptijd van aanvragen en de administratieve lasten voor corporaties? Welke concrete knelpunten worden met deze wijziging opgelost?

De leden van de ChristenUnie-fractie achten het van belang dat helder wordt welk concreet effect de voorgestelde wijzigingen hebben op de woningbouwproductie. Hoeveel extra sociale huurwoningen verwacht de Minister dat dankzij de aangepaste projectsteun kunnen worden gerealiseerd? Op welke aannames zijn deze verwachtingen gebaseerd? Kan de Minister daarnaast aangeven hoeveel woningen via de bestaande projectsteun daadwerkelijk zijn gerealiseerd en hoe de verwachte opbrengst van de nieuwe regeling zich daartoe verhoudt?

Deze leden zien dat er structurele problemen zijn met de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Deelt de Minister de mening dat projectsteun hier geen oplossing voor biedt? Welke maatregelen acht de Minister nog meer noodzakelijk om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren?

Zij lezen dat aansluiting wordt gezocht bij gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Hoe wordt gewaarborgd dat deze programma's voldoende uniformiteit kennen om projectsteunaanvragen op een consistente wijze te kunnen beoordelen? Worden hiervoor landelijke richtlijnen ontwikkeld?

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat het voorstel uitgaat van regionale solidariteit als eerste stap bij projectsteun. Deze leden constateren echter dat er in bepaalde regio's, zoals in delen van de provincie Zuid-Holland, de investeringscapaciteit van corporaties structureel onder druk staat. Zij denken dat regionale solidariteit hier geen soelaas zal bieden. Kan de Minister toelichten in hoeverre corporaties in financieel sterkere regio's elders in Nederland daadwerkelijk bereid en in staat zullen zijn om via projectsteun bij te dragen aan volkshuisvestelijke opgaven in Zuid-Holland? Gaan die corporaties echt bereid zijn om corporaties in de provincie Zuid-Holland te helpen?

De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat de voorgestelde procedure in de praktijk nog steeds complex en tijdrovend is. Kan de Minister uiteenzetten welke stappen een corporatie moet doorlopen vanaf het moment dat een project financieel niet haalbaar blijkt tot het moment waarop projectsteun beschikbaar wordt gesteld? Welke doorlooptijd acht de Minister daarbij realistisch en hoe verhoudt deze zich tot de huidige praktijk?

Deze leden vragen waarom voor deze systematiek is gekozen. Is er ook een eenvoudigere systematiek overwogen, zoals een systematiek waarbij de heffing voor projectsteun centraal wordt verzameld en beschikbaar wordt gesteld voor corporaties. Corporaties zouden dan op basis van objectieve financiële criteria en een concreet woningbouwproject rechtstreeks een beroep kunnen doen op deze centraal beschikbare middelen. Welke voordelen biedt de voorgestelde werkwijze ten opzichte van een meer centraal georganiseerd model?

Zij constateren dat uit recente analyses blijkt dat een groot deel van de corporatiesector op termijn tegen de grenzen van de investeringscapaciteit aanloopt. Kan de Minister aangeven hoeveel corporaties op dit moment voldoen aan de voorgestelde normen voor ICR en LTV om in aanmerking te komen als betalende corporatie? Hoe ontwikkelt dit aantal zich naar verwachting richting 2030 en 2035? Wat betekent dit voor de mogelijkheden voor het verstrekken van projectsteun?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen ook welke instrumenten de Minister concreet heeft om corporaties te dwingen projectsteun te leveren. Hoe gaat dit in de praktijk te werk? Wat is de rol daarin van de solidariteitscommissie? Heeft die uiteindelijk doorzettingsmacht, of ligt die enkel bij de Minister?

II Antwoord/reactie van de Minister