29 453 Woningcorporaties

Nr. 591 VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG
Vastgesteld 30 oktober 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 22 juni 2026 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun (Kamerstuk 29453, nr. 584).
De vragen en opmerkingen zijn op 11 september 2026 aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd. Bij brief van 30 oktober 2026 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

Adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en antwoord/reactie van de minister

De antwoorden op de vragen van de fracties zijn hieronder direct na de vragen in de tekst opgenomen.

I. Algemene toelichting

1. Inhoudelijke toelichting

Vraag 1
De leden van de VVD-fractie 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.

Solidariteit kent vele vormen en onderlinge projectsteun is een manier waarop regionale samenwerking of collectieve projecten tot stand kunnen komen. In de regio's met financiële tekorten moedig ik woningcorporaties aan om onderlinge solidariteit in den brede te verkennen, waar onderlinge projectsteun onderdeel van kan zijn. Ik heb mij de afgelopen jaren al op verschillende manieren ingespannen om het voor woningcorporaties eenvoudiger te maken om onderling solidair te zijn en daarmee collectieve projectsteun waar mogelijk te voorkomen. Door de voorgenomen verruiming van de werkgebieden die ik met het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting wil realiseren, wordt het eenvoudiger voor woningcorporaties om te investeren buiten de gemeente(n) waarin zij werkzaam zijn. Daarnaast wordt het door de voorgenomen afschaffing van de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties eenvoudiger om bezit over te nemen van andere woningcorporaties.

Onderlinge projectsteun stimuleer ik door woningcorporaties die deze vorm van projectsteun gegeven hebben, geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van een (latere) collectieve heffing. Zo kunnen de woningcorporaties die in die regio werkzaam zijn op vrijwillige basis tot een maatwerkoplossing komen. Een beroep op collectieve projectsteun wordt op die manier tot een minimum beperkt.

Projectsteun kan uitsluitend worden ingezet in het kader van de realisatie van landelijke doelstellingen, zoals opgenomen in het nationale volkshuisvestingsprogramma en/of de Nationale prestatieafspraken. Deze afspraken worden uitgewerkt in hernieuwde woondeals en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en herstructurering (sloop gevolgd door

vervangende nieuwbouw) komen daardoor in aanmerking voor projectsteun. Bij de aanvraag beoordeel ik onder meer of de projectbeschrijving, de volkshuisvestelijke en financiële onderbouwing en de ondersteunende zienswijzen bijdragen aan de realisatie van de opgaven. Corporaties zullen dit bij de oplevering van het project ook moeten verantwoorden. Projectsteun wordt daarom ook pas na oplevering en verantwoording uitgekeerd. Hiermee wordt geborgd dat projectsteun enkel wordt toegekend als een project daadwerkelijk is uitgevoerd.

Vraag 2
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.

Het ontwerpbesluit heeft geen financiële gevolgen voor de Rijksbegroting, aangezien de middelen voor een projectsteun uitkering worden verkregen uit een heffing bij de andere woningcorporaties. Woningcorporaties zijn stichtingen en verenigingen die anders dan veel reguliere bedrijven (BV's en NV's) niet de mogelijkheid hebben om hun investeringscapaciteit te vergroten door bijvoorbeeld aandelen uit te geven. De investeringsruimte van woningcorporaties bestaat in essentie uit hetgeen ze verdienen met de exploitatie van de huurwoningen of de inkomsten die ze verkrijgen uit de verkoop van huurwoningen. Voor het grootste gedeelte van de investeringen zijn woningcorporaties echter aangewezen op het aantrekken van nieuwe leningen. De investeringsopgaven van woningcorporaties zijn namelijk vele malen groter dan de netto-inkomsten uit huur en verkoop. Verkoop van bestaande huurwoningen aan zittende huurders of woningzoekenden is reeds onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering van woningcorporaties.
Verkoop kan zowel vanuit het perspectief van de huurder als de woningcorporatie toegevoegde waarde hebben. De huurder krijgt de mogelijkheid wooncarrière te maken en zelf vermogen op te bouwen terwijl de woningcorporatie inkomsten genereert die aangewend kunnen worden voor het doen van nieuwe investeringen. Tegelijkertijd is het een taak van de woningcorporatie om ook te borgen dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor huisvesting van hun doelgroep. Verkoop van huurwoningen kan daarmee deze doelstelling onder druk zetten.

Vraag 3
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 is in eerste instantie aan de woningcorporatie om te laten zien dat het project en het eigen portefeuille- en huurbeleid aansluiten bij het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente in haar volkshuisvestingsprogramma heeft vastgelegd. Woningcorporaties kunnen in hun projectsteunaanvraag daarnaast beschrijven hoe dit aansluit bij de afspraken die in de woningbouwregio zijn gemaakt. Gemeenten zullen deze aspecten naar voren moeten laten komen in hun zienswijze, maar bepalen zelf hoe zij deze verder invullen. Ik ga ervan uit dat gemeenten zich bij het opvragen van informatie zullen beperken tot de stukken die de aanvragende woningcorporatie op grond van het ontwerpbesluit moet aanleveren. Het ligt voor de hand dat gemeenten zich baseren op de in de projectsteunaanvraag opgeschreven onderbouwing. Daarnaast kunnen de lokale prestatieafspraken de aanvraag van de woningcorporatie ondersteunen.

Vraag 4
De leden van de CDA-fractie merken op dat het ontwerpbesluit een deel van de voorwaarden voor projectsteun nader laat 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?

Het ontwerpbesluit geeft woningcorporaties bewust veel vrijheid in de vormen van solidariteit die moeten zijn verkend voordat projectsteun kan worden aangevraagd. Solidariteit kent verschillende vormen – fusies, taakoverdrachten, onderlinge projectsteun – die elk gepaard gaan met verschillende belangenafwegingen en processen. Een fusie kan bijvoorbeeld investeringscapaciteit genereren, maar volgt op een intensief fusieverkenningsproces dat misschien andere volkshuisvestelijke doelen niet dient. Een overname van bestaand bezit tussen woningcorporaties kan in de ene regio een totaal andere omvang hebben dan in een andere regio, en daarmee ook minder nut hebben voor het vergroten van de investeringscapaciteit. Tegelijkertijd kan het voor een aanvragende woningcorporatie helpen om bij een aanvraag duidelijk te hebben welke informatie wordt gevraagd en welke informatie niet nodig is. Daarom beoog ik in de Regeling toegelaten instellingen 2015 op te nemen dat woningcorporaties tenminste aangeven:
a. welke vormen van solidariteit zijn verkend
b. met welke woningcorporaties deze vormen van solidariteit zijn onderzocht
c. waarom deze vormen van solidariteit onvoldoende effect hebben op de haalbaarheid van het project waarvoor projectsteun wordt aangevraagd.

Als in een financiële doorrekening en regionale solidariteitsverkenning goed onderbouwd wordt waarom er onvoldoende investeringscapaciteit is, is het in principe niet nodig om deze stappen nog eens binnen twee

jaar uit te voeren. Dit geldt zowel voor regio’s waar een financieel tekort wordt verwacht als voor regio’s waar voorlopig voldoende financiële middelen zijn.

Vraag 5
De leden van de CDA-fractie 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?

Ik verwacht van bestuurders en de raad van commissarissen van woningcorporaties met beperkte investeringscapaciteit dat zij zich maximaal inzetten om hun opgaven te realiseren. Projectsteun is pas aan de orde als een woningcorporatie te weinig financiële middelen heeft om het project te realiseren. Hiervoor heb ik financiële normen opgenomen in het ontwerpbesluit. Indien dat het geval is, zal een woningcorporatie eerst contact moeten zoeken met andere woningcorporaties om te verkennen of solidariteit soelaas kan bieden. Zo’n verkenning vindt in eerste instantie regionaal plaats, maar kan wanneer dat wenselijk is ook buiten de regiogrenzen worden gevoerd. Hier kan een belangenorganisatie die de sector vertegenwoordigt, zoals Aedes, een belangrijke rol in spelen. Projectsteun kan, zeker als woningcorporaties deze vorm van steun onderling afspreken, helpen om de investeringscapaciteit van de woningcorporatie te vergroten en daarmee bijdragen aan de realisatie van projecten. Projectsteun is overigens niet bedoeld voor het afdekken van financiële risico’s binnen een project of de projectenportefeuille. In het projectplan moet dit duidelijk naar voren komen. In het kader van de woondeals blijf ik met de medeoverheden en corporaties in gesprek en zoek ik samen met hen waar mogelijk naar oplossingen als woningbouwprojecten hierdoor geraakt worden.

Vraag 6
De leden van de CDA-fractie lezen dat bij de aanvraag een meerjarenbegroting moet 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?

Projectsteun is een relatief zwaar middel. De middelen om een projectsteunbijdrage te kunnen uitkeren worden namelijk verkregen via een heffing bij andere woningcorporaties. Ik vind het belangrijk dat de heffing bij de woningcorporaties die financieel moeten bijdragen, te

rechtvaardigen is. Dat is aan de orde op het moment dat een woningcorporatie die om projectsteun verzoekt, zelf over te weinig financiële middelen beschikt om de investering te kunnen uitvoeren. De projectsteunbijdrage kan er op die manier voor zorgen dat het project toch uitgevoerd kan worden. Dat betekent tegelijkertijd ook dat woningcorporaties die financieel gezien nog voldoende ruimte hebben om zelf te kunnen investeren, niet in aanmerking moeten komen voor de projectsteun bijdrage. Vandaar dat ik financiële normen heb opgenomen in het ontwerpbesluit. Deze grenzen staan op voldoende afstand van de absolute ondergrenzen die de toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), en de borger, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren.

Ik verwacht dan ook dat woningcorporaties die vanuit financieel oogpunt (nog) niet voor projectsteun in aanmerking komen, zich maximaal inzetten om hun eigen opgaven te realiseren. Het financiële normenkader van de Aw en het WSW biedt woningcorporaties ook die ruimte.

Vraag 7

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?

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om projectsteun aan te vragen voor projecten die tot vijf jaar in de toekomst liggen. Op het moment van de aanvraag zal voor dergelijke projecten hoogstwaarschijnlijk nog geen definitief investeringsbesluit zijn genomen. In dat geval kan toch een projectsteunaanvraag worden ingediend. Nadat de betreffende woningcorporatie na het doen van de projectsteunaanvraag alsnog het definitieve investeringsbesluit heeft genomen, dient dat besluit met mij gedeeld te worden. Het definitieve investeringsbesluit vormt namelijk de basis waarop de projectsteunbijdrage wordt berekend. Ik zal dit verder verduidelijken in de toelichting op het ontwerpbesluit.

Vraag 8

De leden van de CDA-fractie constateren dat projectsteun pas na afronding van de werkzaamheden wordt 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?

De inzet van projectsteun is een relatief zwaar middel, omdat de bijdrage via een heffing bij andere woningcorporaties wordt opgebracht. Dat

maakt dat ik niet lichtzinnig met de inzet van projectsteun wil omspringen. De aanvragende woningcorporatie moet ook daadwerkelijk recht hebben op de bijdrage. Alleen op die manier is de heffing bij de betalende woningcorporaties te rechtvaardigen. Door de bijdrage achteraf uit te keren, kan met zekerheid worden vastgesteld dat de ontvangende woningcorporatie aan de financiële criteria van projectsteun voldoet. Het is mogelijk dat toetsmoment eerder in de tijd uit te voeren om daarmee ook eerder over te gaan tot het uitkeren van de projectsteunbijdrage. Mocht de financiële situatie van de aanvragende woningcorporatie na dat toetsmoment verbeteren, dan bestaat het risico dat de projectsteunbijdrage achteraf gezien mogelijk ten onrechte is uitgekeerd. Om draagvlak onder de betalende woningcorporaties te behouden kies ik ervoor de bijdrage pas na afronding van het project uit te keren. In de financiële normstelling die geldt voor projectsteun, is daarom ook rekening gehouden met voldoende ruimte, zodat aanvragende woningcorporaties het project nog zelfstandig moeten kunnen financieren.

Vraag 9
De leden van de CDA-fractie 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?

Ik deel de mening van de leden van CDA-fractie dat projecten die in aanmerking komen voor projectsteun, gebaat zijn bij vroegtijdige duidelijkheid. Deze duidelijkheid ontstaat door helder te zijn over de voorwaarden die aan een aanvragende woningcorporatie worden gesteld, aan het project dat wordt aangedragen voor een aanvraag en aan de onderbouwing waarom projectsteun noodzakelijk is. Als een regionale doorrekening of solidariteitsverkenning eenmaal naar behoren is uitgevoerd en motiveert dat een projectsteunaanvraag nodig is, zijn woningcorporaties voor twee jaar vrijgesteld om nogmaals een doorrekening of solidariteitsverkenning te doen.

Daarbij wil ik benadrukken dat ik niet voorzie dat projectsteun een volledige oplossing is om de hierboven genoemde problemen weg te nemen. Vaak is projectsteun onderdeel van een pakket met andere maatregelen, zoals de doelmatiger inzet van eigen financiële middelen en het samenwerken met andere woningcorporaties in een regio. Daarnaast kan een financieel risico ook bestaan in de omvang van het project in relatie tot de totale portefeuille van een woningcorporatie. Aan risico’s gepaard met de omvang van een project, doet de toekenning van een projectsteunaanvraag niet af.

Vraag 10
De leden van de CDA-fractie 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?

Van woningcorporaties wordt al verwacht dat zij vroegtijdig inzicht bieden in hun investeringsvoornemens en de impact die deze voornemens hebben op hun begroting. Hieruit zal een woningcorporatie zelf ook kunnen constateren dat de financiële grenzen in zicht komen. Deze meerjarenbegroting (dPi) is, samen met de verantwoordingsinformatie (dVi), al onderdeel van gesprekken die het WSW voert met woningcorporaties in het kader van de borging. Uit deze informatie blijken al de eerste signalen over een tekort aan financiële ruimte. Deze informatie kan betrokken worden bij het maken van de lokale prestatieafspraken.

Voor dit gesprek is het belangrijk dat de begrotingen realistisch zijn ingevuld. Het komt geregeld voor dat woningcorporaties grote aantallen nieuwbouw beloven en deze woningen vervolgens niet realiseren. De Aw trekt daarom samen met Aedes, WSW en mijn ministerie op om het realiteitsgehalte van begrotingen te verbeteren. Hiermee spelen WSW en de Aw al vroeg in het proces een rol in de afweging of er financiële middelen zijn voor de opgave.

Vraag 11
De leden van de CDA-fractie vragen hoe ervoor wordt 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?

Wanneer een woningcorporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft voor een project, verwacht ik dat zij zelf het contact zoekt met andere woningcorporaties; in beginsel regionaal – en wanneer het wenselijk is, bovenregionaal. Een belangenorganisatie die de sector vertegenwoordigt, zoals Aedes, kan hierbij een faciliterende rol spelen. De aanvragende woningcorporatie zal zelf de voortgang moeten bewaken.

Vraag 12
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?

Ook woningcorporaties in regio's die bijvoorbeeld volgens landelijke doorrekeningen een financieel tekort kennen, zijn gediend met een zorgvuldige onderbouwing van een projectsteunvraag. De financiële doorrekeningen die regio's met tekorten inzichtelijk maken zijn gebaseerd op de verantwoordingsinformatie van woningcorporaties, gaan uit van de dan geldende kengetallen en kunnen beperkt rekening houden met de vraag of de financiële middelen in een regio doelmatig worden ingezet. Aan woningcorporaties wordt daarom gevraagd om met een eigen regionale doorrekening meer inzicht te bieden in het financiële tekort en met een solidariteitsverkenning te laten zien in hoeverre samenwerking een oplossing biedt voor het financiële tekort. Op dit moment heb ik overigens nog geen signalen dat er regio's zijn waar elke woningcorporatie onvoldoende middelen heeft.

Ik voorzie voor mezelf geen rol in het faciliteren van bovenregionale solidariteit anders dan via het instrument van landelijke projectsteun. Woningcorporaties zijn op basis van de Woningwet gebonden om eerst de lokale, maar daarna ook de landelijke volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Zij hebben bovendien aan solidariteit gecommitteerd door hier Nationale prestatieafspraken over te maken. Ik verwacht daarom dat de woningcorporatie die een projectsteunaanvraag overweegt zelf contact opneemt met andere (bovenregionale) woningcorporaties voor hulp, of dat woningcorporaties uit zichzelf hulp aanbieden. Aedes of een andere partij die de sectorbelangen vertegenwoordigt kan dit traject faciliteren en heeft hiervoor al instrumentarium beschikbaar gesteld.

Vraag 13

De leden van de CDA-fractie merken op dat Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een eigen werkwijze hebben 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 sectorcommissie van Aedes en de VTW (de sectorcommissie) kan een belangrijke rol spelen in het faciliteren van (boven)regionale solidariteit. Daarnaast kan de sectorcommissie in de zienwijze die gevraagd wordt van een organisatie die de sectorbelangen vertegenwoordigt, aandachtspunten meegeven waarvoor die in een reguliere projectsteunaanvraagprocedure niet zichtbaar worden. Voor een projectsteunaanvraag is het bijvoorbeeld niet noodzakelijk om bovenregionale solidariteit te onderzoeken, terwijl dit wel een rol kan spelen om een collectieve projectsteunaanvraag kan voorkomen. Een partij die de sectorbelangen vertegenwoordigt kan een breder beeld hebben van de mogelijkheden binnen de sector en alternatieve oplossingsrichtingen in een zienswijze aangeven. Hierdoor wordt de werkwijze die Aedes en VTW voor solidariteit ontwikkelen onderdeel van de projectsteunaanvraag.

Het kan voor woningcorporaties ingewikkeld zijn welke informatie voor een projectsteunaanvraag vereist is, en welke voorwaarden enkel door de

sectorcommissie worden gevraagd. Ik wil ervoor waken dat een woningcorporatie de indruk krijgt dat een toekenning van projectsteun afhankelijk is van een oordeel van de sectorcommissie, terwijl de toekenning in de praktijk wordt gedaan door de Minister. Ik wil daarnaast voorkomen dat woningcorporaties in het sectortraject andere documenten moeten aanleveren dan bij een projectsteunaanvraag, en dat door dubbel werk onnodig vertraging ontstaat.

Daarom bekijk ik samen met Aedes hoe het proces van de sectorcommissie zoveel mogelijk kan worden gestroomlijnd met de wettelijke voorwaarden voor een projectsteunaanvraag. Daarnaast wil ik gezamenlijk uitdragen dat een positieve zienswijze van de sectorcommissie helpend kan zijn voor een aanvraag, maar niet noodzakelijk is om een toekenning van projectsteun te krijgen. Als een woningcorporatie voldoet aan alle wettelijke vereisten – en dus buiten de sectorcommissie ook voldoende inspanning heeft geleverd om solidariteit te verkennen – zou zij ook met een eventuele negatieve zienswijze van de sectorcommissie in aanmerking komen voor projectsteun.

Vraag 14

De leden van de CDA-fractie constateren dat de minister ervoor heeft 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?

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 4 toelicht, schrijft het ontwerpbesluit niet voor welke vormen van vrijwillige solidariteit moeten zijn verkend voordat projectsteun kan worden aangevraagd. In de toelichting wordt wel beschreven welke inspanningen een woningcorporatie moet hebben geleverd om aan te tonen dat de mogelijkheden voor solidariteit serieus in de regio zijn onderzocht. Ik zal dit verder inkleuren in de RTIV, zodat het voor woningcorporaties op voorhand duidelijker is welke stappen zij concreet moeten hebben gezet voordat ze tot een aanvraag voor projectsteun kunnen overgaan. De regio krijgt op deze manier ook sneller inzicht in hun uitgangssituatie en in hoeverre solidariteit binnen de regio kansrijk is.

Vraag 15

De leden van de CDA-fractie vragen zich af hoe bij vrijwillige hulp van een corporatie buiten de regio rekening wordt 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?

Voor elke woningcorporatie geldt dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor het in kaart brengen van de eigen investeringsopgaven. Als een woningcorporatie een vrijwillige bijdrage levert om een andere woningcorporatie te helpen, mag verondersteld worden dat deze woningcorporatie in staat is om de investeringsopgaven van het eigen bezit te kunnen blijven uitvoeren. De financiële normen die zijn opgesteld voor betalende woningcorporaties moeten dit ook borgen.

Vraag 16
De leden van de CDA-fractie 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?

Samen met Aedes heb ik een handreiking regionale verkenning opgaven en middelen opgesteld, die woningcorporaties en regio's kunnen gebruiken als stappenplan om de financiële en volkshuisvestelijke regionale opgave inzichtelijk te maken. Woningcorporaties en regio's kunnen aan de hand van die handreiking werken aan een gezamenlijke strategie om de regionale volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Door te werken met het stappenplan ontstaat er inzicht in de regionale volkshuisvestelijke opgave en de mate waarin de gezamenlijke investeringsruimte toereikend is om de opgave in te vullen.

Bij de beoordeling van een projectsteunaanvraag is het van belang dat een dergelijke regionale verkenning heeft plaatsgevonden. Ook voor opeenvolgende projectsteunaanvragen kunnen woningcorporaties in beginsel ook gebruikt maken van deze eerder uitgevoerde verkenning. Tegelijkertijd veranderen de investeringscondities continue. Dat maakt dat ik vind dat er beperkte houdbaarheid zit aan hoe lang een dergelijke verkenning ook in de toekomst ingezet kan worden als onderbouwing bij een projectsteun aanvraag. Indien een regionale verkenning ouder is dan twee jaar, dan verwacht ik wel een aanvullende toelichting op de houdbaarheid en actualiteit van de uitgevoerde regionale verkenning.

Vraag 17
De leden van de CDA-fractie lezen dat de Aw erop heeft 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?

De Aw heeft terecht opgemerkt dat projectsteun, die eerst regionaal wordt geheven, in regio's met grote financiële tekorten niet altijd voor een volledige oplossing zorgt. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 12

aangeef, wordt aan woningcorporaties in regio's met tekorten naast een regionale financiële doorrekening ook om een solidariteitsverkenning gevraagd. Dat biedt inzicht in het financiële tekort en de mogelijkheden van onderlinge solidariteit om het tekort te verkleinen. Indien de benodigde projectsteun niet of niet volledig regionaal kan worden opgehaald, zal ik overgaan tot een collectieve heffing bij alle corporaties.

Daar komt bij dat ook bovenregionale solidariteit voor regio's met grote financiële tekorten effectief kan zijn. In tegenstelling tot de collectieve heffing die op een regionale heffing volgt, is dit optioneel: het ontwerpbesluit schrijft geen bovenregionale solidariteitsverkenning voor. Of woningcorporaties in andere regio's bereid zijn om bij te dragen, is afhankelijk van verschillende afwegingen van de financieel sterke(re) woningcorporaties, zoals hun eigen investeringsplannen en de vorm van solidariteit die het meest passend of realistisch is. Daarnaast is het voor woningcorporaties in algemene zin mogelijk minder voor de hand liggend om in een regio te investeren die buiten het eigen werkgebied ligt. Daarom vraag ik in beginsel aan een aanvragende woningcorporatie om naar solidariteit binnen haar eigen regio te zoeken, en laat ik het initiatief bij de sector om bovenregionale solidariteit te onderzoeken. Aedes heeft hiervoor een instrumentarium ter beschikking gesteld en zal woningcorporaties hierbij ondersteunen. Ik heb momenteel overigens nog geen signalen dat er nu al regio's zijn waar elke woningcorporatie onvoldoende middelen heeft.

Vraag 18
De leden van de CDA-fractie vragen hoe de minister gaat 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?

Aedes biedt praktische ondersteuning aan woningcorporaties die solidariteit en regionale samenwerking verkennen, zowel binnen als buiten de regio. Komende jaren blijf ik met Aedes in gesprek om te horen welke scenario's van solidariteit de sector met elkaar verkend heeft en of dit heeft bijgedragen aan het (sneller) realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven.

Vraag 19
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?

De afgelopen twee jaar heeft mijn ministerie, samen met de Haagse gemeenten, woningcorporaties, Aedes en VNG, samengewerkt in de pilot ‘solidariteit en investeringscapaciteit in Haaglanden’. Een van de resultaten van deze pilot is een Routekaart[1], die duidt welke acties er de komende jaren nodig zijn om de woningbouwopgave in de sociale huur te realiseren. De Routekaart kent verschillende acties, waarvan ik er twee zal uitlichten die in de Routekaart zijn gedeeld.
Allereerst laat de pilot het belang van realistische begrotingen zien en van een gedeelde taal in de regio over de aannames die hierin terugkomen. Uit doorrekening die bij de NPA 2025-2035 is uitgevoerd, blijkt dat woningcorporaties in Haaglanden op termijn tegen een groot financieel tekort aanlopen als zij de volledige opgave realiseren. Bij het uitvoeren van een regionale doorrekening bleek niet alle woningbouwplannen in prognoses realistisch waren, ook in het individuele huurbeleid zaten aannames die opgeteld op regionaal niveau niet zouden voldoen aan betaalbaarheidseisen. De vraag in hoeverre regionale solidariteit genoeg is om de opgave te realiseren, begint dus eigenlijk al bij welke taal de woningcorporaties spreken bij de totstandkoming van meerjarenbegroting.

Ook blijkt uit de Routekaart dat, hoewel de Haagse woningcorporaties op langere termijn (bij volledige realisatie) tegen hun financiële grenzen aanlopen, dit niet volledig verklaart waarom woningcorporaties op korte termijn niet de benodigde aantallen woningen realiseren. Er worden verschillende oorzaken en oplossingen genoemd, maar een belangrijke randvoorwaarde is een goede samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Een toekenning van projectsteun, die opgehaald wordt bij draagkrachtige woningcorporaties, zou pas enkel passend zijn wanneer woningcorporaties daadwerkelijk tot realisatie over kunnen gaan. Daarom is het belangrijk voor een woningcorporatie om er zeker van te zijn dat de andere acties die randvoorwaardelijk zijn voor realisatie, ook al zijn uitgevoerd.

Al met al laat de pilot in Haaglanden zien dat ook in regio’s waarvan er in de nabije toekomst een financieel tekort wordt verwacht, het toch voor woningcorporaties – in samenwerking met de gemeenten- zinnig kan zijn om te onderzoeken in hoeverre er sprake is van een gedeeld financieel beeld, in hoeverre zij beter kunnen samenwerken en te toetsen of de randvoorwaarden voor een investering in orde zijn. De inspanningen van de Haagse gemeenten woningcorporaties kunnen ook andere regio’s helpen waar vergelijkbare vraagstukken leven.

Vraag 20
De leden van de BBB-fractie delen de opvatting dat solidariteit tussen woningcorporaties in de eerste plaats vorm moet krijgen door vrijwillige en regionale samenwerking, en dat verplichte collectieve heffingen

[1] Bijlage bij Kamerstukken II 2026/27, 29 453, nr. 585.

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?

Ik verwacht van woningcorporaties de welwillendheid en intrinsieke motivatie om bij te dragen in de regio, aan de regionale opgave en (daarmee) aan andere woningcorporaties in de regio. Om daarnaast het gebruik van onderlinge projectsteun zoveel mogelijk te stimuleren, geldt voor deze variant een verlicht regime. Dat betekent dat ik geen brede verkenning van (lokale en regionale) solidariteit vereis en voor deze variant ook geen zienswijze van Aedes, of een andere organisatie die de sector vertegenwoordigt, nodig is. Op die manier worden de aanvragende woningcorporatie en de woningcorporaties die financieel bijdragen zoveel mogelijk ontlast. Daar komt bij dat ik in het geval van collectieve projectsteun een heffingsvermindering introduceer voor woningcorporaties die andere woningcorporaties hebben geholpen met onderlinge projectsteun. Zij mogen hun onderlinge projectsteunbijdrage tot maximaal vijf jaar verrekenen met de collectieve projectsteunheffing. Ik verwacht dat dit helpt en zie in de praktijk al veel interesse voor deze variant ontstaan, vaak als onderdeel van een breder pakket van solidariteitsmaatregelen.

Vraag 21
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?

Het verminderen van regeldruk en administratieve lasten is een prioriteit die ik deel met de BBB-fractie. Bij de vormgeving van projectsteun is dit ook een belangrijke voorwaarde geweest. Naar aanleiding van de HUF-toets van de Aw heb ik daarom besloten de verplichte markt- en beleidswaarde toets door de Aw bij verduurzamingsprojecten te laten vallen. Bij dergelijke projecten staat op voorhand al vast dat deze voldoen, waardoor een beleidswaarde toets niet nodig is. Dat zal de Aw-toetsing daarmee ook bespoedigen. Ook heb ik overwogen om te werken met normbedragen. Tegelijkertijd is er in de praktijk een verscheidenheid aan type investeringen. Dat maakt het hanteren van één normbedrag niet

goed aansluit bij deze verscheidenheid. Om daar recht aan te doen is het nodig met verschillende normbedragen te werken voor verschillende typen investeringen. Tegelijkertijd maakt dat het juist ook weer ingewikkelder in de uitvoering, met een toename van regeldruk tot gevolg. Daarom heb ik met het oog op eenvoud, gekozen voor het hanteren van een vast percentage met een absolute bovengrens bij nieuwbouw.

Vraag 22
De leden van de BBB-fractie lezen dat 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?

Ik heb er in het besluit bewust voor gekozen om een onderscheid te maken tussen provincies met meer en minder dan 100.000 verhuureenheden. Sommige woningbouwregio's zijn qua omvang in verhuureenheden en het aantal werkzame woningcorporaties namelijk gelijk aan sommige provincies. Door onderscheid te maken wil ik voorkomen dat de solidariteitsverkenning in de ene regio of provincie zeer beperkt is, terwijl de solidariteitsverkenning in een andere regio of provincie een disproportionele inspanning vraagt. In Zeeland, Flevoland en delen van Noordoost-Nederland zal inderdaad een provinciebrede verkenning moeten worden uitgevoerd. Hoewel het gebied waarin de solidariteitsverkenning wordt gedaan groter is dan de woningbouwregio, zal de verkenning desondanks vergelijkbaar zijn met de verkenning die op het niveau van de woningbouwregio moet worden gedaan, onder meer vanwege het aantal werkzame woningcorporaties en de omvang van hun bezit.

Vraag 23
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?

De heffing van projectsteun mag inderdaad niet ten koste gaan van de investeringsopgave die woningcorporaties zelf hebben. Om die reden is de heffing van projectsteun begrensd tot maximaal 2% van de huurinkomsten en worden woningcorporaties niet aangeslagen als zij een ICR lager dan 2,0 hebben of een LTV hoger dan 60%. Deze begrenzingen moeten waarborgen dat woningcorporaties die een heffing opgelegd krijgen voldoende investeringsruimte overhouden voor hun eigen investeringsopgaven.

De faciliteit van 80 miljoen euro moet gezien worden als een vangnet, mocht de heffing van projectsteun onverhoopt minder opleveren dan wat nodig is voor de uitkering van projectsteun. Als de sector collectief tegen een financieel tekort aanloopt om de opgaven te kunnen uitvoeren, dan kan projectsteun dat gat niet dekken. Dat geldt ook voor het vangnet van 80 miljoen euro. Projectsteun is in essentie een middel om individuele woningcorporaties die zelf over onvoldoende middelen beschikken te helpen hun opgaven te realiseren. Het veronderstelt echter wel dat er sectorbreed voldoende investeringsruimte beschikbaar is bij andere woningcorporaties. Op die manier kan projectsteun bijdragen aan het verplaatsen van investeringscapaciteit naar regio's waar tekorten zijn.

Vraag 24
De leden van de ChristenUnie-fractie 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?

Projectsteun wordt opnieuw vormgegeven om beter aan te sluiten bij de ontwikkeling en de invulling van onderlinge solidariteit in de sector. In de huidige vorm is projectsteun beperkt uitgewerkt. Er wordt bijvoorbeeld niet gespecificeerd welk type investeringen in aanmerking komen voor projectsteun, er wordt niet nader ingevuld wanneer er aantoonbaar sprake is van beperkte investeringsruimte of wanneer voldoende verkend is of andere woningcorporaties in staat en bereid zijn om een deel van de opgave over te nemen. Het is op dit moment ook niet duidelijk op welke schaal de solidariteitsverkenning moet plaatsvinden. Het instrument is in de afgelopen jaren daarom nauwelijks gebruikt.

Het belangrijkste verschil tussen de huidige en voorgestelde vorm is dat de huidige vorm van projectsteun uitsluitend collectief, dus via een heffing aan de hele sector kan worden geheven. Het is niet mogelijk om projectsteun te heffen bij één of meerdere woningcorporaties in een regio of samenwerkingsverband. Dat wordt met de voorgestelde vorm wel mogelijk. Zo kunnen woningcorporaties een pakket aan solidariteitsmaatregelen met elkaar afspreken en projectsteun onderdeel van dit pakket maken. Ik verwacht dat het draagvlak voor deze nieuwe vorm van 'onderlinge projectsteun' groter is omdat de woningcorporaties die dit met elkaar afspreken regionaal vaak al veel samenwerken en elkaars opgave kennen.

In de voorgestelde vorm worden daarnaast extra eisen gesteld aan de gevraagde solidariteitsverkenning, wordt een schaalniveau voor deze verkenning voorgeschreven en worden financiële criteria gesteld aan de woningcorporatie die projectsteun aanvraagt en de woningcorporaties die een projectsteunbijdrage leveren. Daarmee is het voor de aanvragende woningcorporatie duidelijker welke stappen moeten worden gezet om in aanmerking te komen voor projectsteun. Dat zorgt niet alleen voor een snellere doorlooptijd, het maakt de kans op toekenning ook groter. Tegelijkertijd is de verwachting dat door de onderbouwing een woningcorporatie ook een andere oplossing voor het financiële tekort ziet, bijvoorbeeld door regionale solidariteit.

Ik verwacht dat met name onderlinge projectsteun vaak door woningcorporaties zal worden ingezet. Omdat woningcorporaties in de regio elkaar kennen en een gezamenlijke opgave hebben, maar ook omdat de woningcorporaties die onderlinge projectsteun bijdragen kunnen worden vrijgesteld als er een collectieve heffing komt. Dat moedig ik van harte aan. Projectsteun en solidariteit dragen gecombineerd namelijk bij aan de verkleining van het financiële tekort in de sector.

Vraag 25
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?

Projectsteun is een instrument dat al langer in de Woningwet staat, maar vooralsnog niet in deze vorm is ingezet. Hierdoor zijn er in het verleden geen woningen gerealiseerd die eerder geen doorgang konden vinden. Dat maakt dat het effect van de voorgestelde vorm niet goed met de huidige vorm van projectsteun te vergelijken is.

Verder kan projectsteun niet enkel worden aangevraagd voor woningbouwprojecten. Ook aankoop, verduurzaming of herstructurering komen in aanmerking. Het is dus niet op voorhand te berekenen welk concreet effect projectsteun heeft op de woningbouwopgave. Ik neem de mogelijke impact van regionale en bovenregionale solidariteit wel mee in de herijking van de Nationale prestatieafspraken.

Vraag 26
De leden van de ChristenUnie-fractie 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?

In het ontwerpbesluit heb ik benoemd dat de inzet van projectsteun niet het aangewezen instrument is om een landelijk financieel tekort terug te

dringen. Projectsteun kan alleen effectief bijdragen aan het oplossen van financiële tekorten van individuele woningcorporaties in de situatie waarin de opgaven en financiële middelen van woningcorporaties op landelijk niveau in balans zijn of als er landelijk nog investeringsruimte over is. Projectsteun kan er dan voor zorgen dat woningcorporaties met onvoldoende investeringsruimte toch een groter deel van hun opgave gerealiseerd kunnen krijgen, zonder dat de investeringsopgave van de andere woningcorporaties in het geding komen. Als er op landelijk niveau echter onvoldoende investeringsruimte is om alle opgaven te financieren, dan kan projectsteun dat collectieve probleem niet oplossen. De heffing van projectsteun zou het financiële tekort dan alleen maar verschuiven van ene woningcorporatie naar de andere.

Maatregelen om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren zijn grofweg in drie categorieën in te delen. Maatregelen die de inkomsten van woningcorporaties verbeteren, zoals maatregelen in het huurbeleid en verkoopbeleid. Maatregelen die zien op het verlagen van de uitgaven, zoals het realiseren van kostenbesparingen in de beheer- en onderhoudsuitgaven en door standaardisaties in de bouw van nieuwe woningen. Daarnaast kunnen ook fiscale maatregelen bijdragen aan een reductie van de uitgaven. Tot slot kan ook gekeken worden naar het verkleinen van de opgaven van woningcorporaties. In het regeerakkoord heeft het kabinet verschillende maatregelen getroffen om de investeringsruimte van woningcorporaties te verbeteren zoals een uitzondering van de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting voor zogenoemde DAEB-activiteiten vanaf 2028, het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging, vereenvoudiging van verkoopregels en een aanpassing van de Woningwet waarmee het mogelijk wordt de administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten op te heffen.

Vraag 27
De leden van de ChristenUnie-fractie 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?

Het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting bevat instructieregels over de inhoud van alle volkshuisvestingsprogramma’s, en bepaalt op die manier wat de volkshuisvestingsprogramma’s van gemeenten, provincies en het Rijk in ieder geval moeten bevatten. Dat zorgt ervoor dat de kern van het beleid voor de volkshuisvesting onderdeel is van het volkshuisvestingsprogramma van alle overheden. Ook wordt er langjarig duidelijkheid geboden over het voorgenomen beleid. Omdat de kern van de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma’s daarmee vergelijkbaar wordt, ga ik ervanuit dat projectsteunaanvragen in grote mate op dezelfde onderwerpen ingaan en daarmee op consistente wijze te beoordelen zijn. Ik wil woningcorporaties hierbij helpen door een checklist te ontwikkelen die woningcorporaties bij de solidariteitsverkenning en

projectsteunaanvraag kunnen gebruiken. Aedes heeft hier ook een instrumentarium voor ontwikkeld.

Vraag 28
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?

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 1 toelicht, heb ik mij de afgelopen jaren op verschillende manieren ingespannen om het aantal mogelijkheden voor onderlinge solidariteit te vergroten. Momenteel kan ik niet inschatten in hoeverre woningcorporaties in financieel sterkere regio's bereid zijn om vrijwillig bij te dragen. Dit hangt af van verschillende afwegingen van de financieel sterke(re) woningcorporaties, zoals hun eigen investeringsplannen en de vorm van solidariteit die het meest passend of realistisch is. Daarnaast is het voor woningcorporaties in algemene zin mogelijk minder voor de hand liggend om in een regio te investeren die buiten het eigen werkgebied ligt. Daarom vraag ik in beginsel aan een aanvragende woningcorporatie om naar solidariteit binnen haar eigen regio te zoeken, en laat ik het initiatief bij de sector om bovenregionale solidariteit te onderzoeken. Als blijkt dat woningcorporaties in draagkrachtige regio's niet bereid zijn om financieel te helpen, kan via projectsteun een heffing aan hen worden opgelegd.

Vraag 29
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?

Zoals ik op mijn antwoord op vraag 17 toelicht, beschrijf ik in het ontwerpbesluit op hoofdlijnen wanneer solidariteit voldoende is onderzocht. Ik ben van plan dit nader in te kleuren in de RTIV.

Vraag 30
De leden van de ChristenUnie-fractie 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?

Ik vind het van groot belang dat de heffing van projectsteun kan rekenen op draagvlak onder de woningcorporaties die moeten bijdragen. Daarom vind ik het belangrijk dat middelen die via een heffing worden verkregen, ook direct na inning weer worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijk opgaven van een andere woningcorporatie. Op die manier blijft er niet onnodig geld aan de strijkstok bij mij hangen. In mijn voorgestelde systematiek is dat niet aan de orde. Immers de heffing van projectsteun vindt pas plaats nadat is vastgesteld dat een aanvragende woningcorporaties recht heeft op een bijdrage. Zou ik deze systematiek omdraaien, zoals door de leden van de ChristenUnie voorgesteld, dan onttrek ik op voorhand financiële middelen uit de sector, die ik pas op een later moment hoop te kunnen uitkeren. Het risico bestaat in dat systeem dat geïnde financiële middelen voor enige tijd niet beschikbaar zijn om in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgaven. Ik vind dat niet uitlegbaar aan de woningcorporaties die deze bijdrage hebben opgebracht.

Vraag 31
De leden van de ChristenUnie-fractie 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?

Over de jaren 2022 tot en met 2024 hebben 192 woningcorporaties in twee van de drie jaren een ICR hoger dan 2,0 en een LTV lager dan 60%. Deze woningcorporaties zouden daarmee in aanmerking komen voor een heffing.
De doorrekeningen van de NPA laten zien dat richting het einde van de NPA-periode de mogelijke inzet van projectsteun afneemt. Dat komt doordat het aantal woningcorporaties aan wie een heffing kan worden opgelegd, rekening houdende met de financiële ondergrenzen, afneemt.

Vraag 32
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?

De verplichting voor woningcorporaties om bij te dragen aan een projectsteunbijdrage (indien zij in aanmerking komen) is al opgenomen in artikel 58, lid 2 van de Woningwet. De minister stelt per toegelaten instelling de bijdrage vast en maakt deze uiterlijk 1 oktober van het jaar waarover deze verschuldigd is bekend. De bijdrage dient vervolgens een maand binnen dagtekening van de bekendmaking worden betaald.

Voor woningcorporaties die moeten bijdragen zal het niet als verrassing komen wanneer er een heffing wordt opgelegd. Op het moment van toekenning van projectsteun wordt een beschikking afgegeven. Hiermee wordt tegelijkertijd duidelijk in welk jaar de aanvrager een bijdrage kan ontvangen en wie hieraan moeten bijdragen. Dat bedrag kunnen de woningcorporaties inrekenen in hun meerjarenbegroting.

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 13 al aangaf, kan de sectorcommissie een belangrijke rol spelen in faciliteren van het solidariteitstraject en kan zij aandachtspunten meegeven die in een projectsteunaanvraag onderbelicht zijn. Desalniettemin heeft zij enkel haar doorzettingsmacht binnen de grenzen van de vereniging en ligt bij hen geen rol om projectsteun wel – of niet toe te kennen. Dit is uiteindelijk aan de Minister.