

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2026-0000...;

Gelet op de artikelen 57, eerste lid, aanhef, en 58, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr.;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 113, eerste lid, onderdelen b en c, komen te luiden:

b. de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd:

1°. zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, of ingevolge een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d van de wet aan haar zijn opgedragen,

2°. bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma, en

3°. binnen vijf jaar kunnen worden afgerond, en

c. er geen of onvoldoende bijdragen kunnen worden verkregen van andere op het overeenkomstig ministeriële regeling omschreven schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning werkzame toegelaten instellingen.

2. Het tweede lid, onderdelen b en d, komt te luiden:

b. de zienswijze op dat projectplan van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente of gemeenten waar die werkzaamheden zijn voorzien, van de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties, en

1°. van de andere op het in het eerste lid, onderdeel c, bedoelde schaalniveau werkzame toegelaten instellingen en van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen, dan wel

2°. indien de aanvraag vergezeld gaat van een verzoek als bedoeld in artikel 116a, eerste lid, van de in dat lid bedoelde toegelaten instelling;

d. een toelichting waarom geen of onvoldoende bijdragen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, kunnen worden verkregen, en.

3. In het derde lid wordt na "kunnen" ingevoegd "nadere voorschriften worden gegeven omtrent het bepaalde in het eerste lid en kunnen".

B

Na artikel 113 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 113a

1. Onze Minister betreft bij de beoordeling van de aanvraag tevens de zienswijze van:

a. de autoriteit, en

b. indien de aanvraag vergezeld gaat van een verzoek als bedoeld in artikel 116a, eerste lid, de borgingsvoorziening.

2. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt voor de berekening van de bijdragen die kunnen worden verkregen door toepassing van artikel 42, derde lid, van de wet uitgegaan van de investeringscapaciteit van de toegelaten instellingen die werkzaam zijn op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning aan de hand van informatie uit het in artikel 36a, vierde lid, van de wet bedoelde overzicht en het krachtens artikel 113, derde lid, bepaalde omtrent het beschikken over voldoende financiële middelen.

C

In artikel 114, tweede lid, wordt "Bij de verstrekking van een" vervangen door "Een" en wordt "geeft Onze Minister voorrang aan aanvragen om een zodanige subsidie van" vervangen door "wordt niet verleend aan".

D

Artikel 115 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt "een door hem begroot bedrag ten behoeve van het verstrekken van" vervangen door "de som van de voor het betreffende jaar verleende".

2. In het tweede lid wordt "1%" vervangen door "2%".

E

Artikel 116 wordt vervangen door twee artikelen, luidende:

Artikel 116

1. De bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, bedraagt de som van de uitkomsten van het

tweede en derde lid.

2. De bijdrage aan het ingevolge artikel 115, eerste lid, onderdelen a en c, begrote bedrag, is de som van:

a. de helft van de som van de ingevolge die onderdelen begrote bedragen, gedeeld door het totale aantal woongelegenheden die de toegelaten instellingen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met het op dienovereenkomstige wijze bepaalde aantal woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling in eigendom had, en

b. de helft van de som van de ingevolge die onderdelen begrote bedragen, gedeeld door de totale WOZ-waarde van de woongelegenheden die de toegelaten instellingen op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarover die bijdrage verschuldigd is in eigendom hadden volgens de gegevens, opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en vervolgens vermenigvuldigd met de op dienovereenkomstige wijze bepaalde WOZ-waarde van de woongelegenheden die de betrokken toegelaten instelling in eigendom had.

3. De bijdrage aan het ingevolge artikel 115, eerste lid, onderdeel b, begrote bedrag, is:

a. de som van de in het betreffende jaar voor projecten op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning verleende subsidies gedeeld door de som van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van alle woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, onderdelen b en c, van de wet, die de toegelaten instellingen in eigendom hebben op dat schaalniveau volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, vermenigvuldigd met de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, onderdelen b en c, die de toegelaten instelling op het regionale schaalniveau in eigendom heeft, volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, en

b. indien voor de in het betreffende jaar voor projecten op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning verleende subsidies door toepassing van onderdeel a niet voldoende financiële middelen zijn verkregen, het restant van de subsidies uit onderdeel a dat niet gedekt kan worden uit de regionale jaarhuuropbrengst gedeeld door de som van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van alle woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, onderdelen b en c, die de toegelaten instellingen in eigendom hebben buiten het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning, volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, vermenigvuldigd met de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, onderdelen b en c, die de toegelaten instelling in eigendom heeft buiten het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning, volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet.

4. Toegelaten instellingen zijn de heffing slechts verschuldigd indien hun financiële positie voldoet aan bij ministeriële regeling gestelde eisen. De jaarhuuropbrengst van toegelaten instellingen waarvan de financiële positie niet aan die eisen voldoet wordt niet betrokken in de in het derde lid bedoelde berekening.

Artikel 116a

1. In afwijking van artikel 116 kan op verzoek van een of meer toegelaten instellingen Onze Minister de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, voor die toegelaten instelling of instellingen bepalen op het bedrag, of een deel daarvan, van de subsidie, bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet voor een andere toegelaten instelling.

2. De bijdrage, bedoeld in het eerste lid, wordt gedurende ten hoogste vijf kalenderjaren in mindering gebracht op de bijdrage, bedoeld in artikel 116, derde lid, met dien verstande dat die bijdrage niet kleiner is dan 0.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2027.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

NOTA VAN TOELICHTING

Inhoudsopgave

I. ALGEMENE TOELICHTING	6
1. Inleiding	6
2. Aanleiding	6
3. Inhoud van het besluit	8
3.1 <i>Uitgangspunten projectsteun</i>	8
3.2 <i>Solidariteit en schaalniveau solidariteitsverkenning</i>	9
3.3 <i>Geen projectsteun voor saneringscorporaties</i>	10
3.4 <i>Onderlinge projectsteun</i>	11
3.5 <i>Projectsteunaanvraag: randvoorwaarden en aan te leveren stukken</i>	12
3.6 <i>Randvoorwaarden projectsteun</i>	15
3.7 <i>Schaalniveau van de heffing</i>	24
3.8 <i>Hoogte van de collectieve heffing</i>	24
3.9 <i>Financiële criteria verstrekende woningcorporatie</i>	27
3.10 <i>Heffingsvermindering voor onderlinge projectsteunbijdragen</i>	28
3.11 <i>Begrenzing projectsteun</i>	29
4. Verhouding tot het hoger recht	29
4.1 <i>Staatssteun</i>	29
4.2 <i>Eigendomsrecht</i>	29
5. Uitvoering, toezicht en handhaving	30
6. Gevolgen voor burgers en bedrijven	32
7. Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk	34
8. Consultatie	35
9. Monitoring en evaluatie	41
10. Inwerkingtreding	42

I. ALGEMENE TOELICHTING

1. Inleiding

Dit besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV) strekt ertoe de bestaande regeling voor projectsteun beter toepasbaar te maken. Om dit te bereiken worden wijzigingen aangebracht in de voorwaarden voor aanvragen voor projectsteun en wordt de wijze van heffen ten behoeve van projectsteun aangepast. Daarbij wordt het mogelijk gemaakt om een heffing op te leggen aan een of meerdere woningcorporaties in het kader van onderlinge projectsteun. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om bij een aanvraag voor collectieve projectsteun, de benodigde financiële middelen via een heffing in de eigen regio op te halen. Pas daarna zal worden overgegaan tot een landelijke heffing.

2. Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn er grote stappen gezet om woningcorporaties de ruimte en mogelijkheden te geven om hun rol binnen de volkshuisvesting te vervullen. De verhuurderheffing is afgeschaft en in 2024 zijn de Nationale prestatieafspraken uit 2022 vernieuwd om vast te leggen waar woningcorporaties tot en met 2034 in gaan investeren. Het Rijk, woningcorporaties en gemeenten hebben afgesproken dat woningcorporaties vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar bouwen. Daarbij is de ambitie uitgesproken om dit al in 2027 te halen. Ook wordt ingezet op een verantwoorde huurstijging, het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen en wordt er geïnvesteerd in de leefbaarheid van wijken. In 2023 is de betaalbaarheid van sociale huurwoningen bovendien verbeterd door een huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens.

Al met al staan woningcorporaties de komende jaren dus voor een zeer grote opgave, die verder gaat dan de opgave die woningcorporaties hebben in de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. De Woningwet vereist namelijk dat woningcorporaties hun middelen in de eerste plaats inzetten ten behoeve van de gemeente(n) waarin zij werkzaam zijn, maar in de tweede plaats ook ten behoeve van de volkshuisvesting als geheel. Dat betekent dat iedere woningcorporatie de verantwoordelijkheid heeft om over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied heen te kijken.

Samenwerking en solidariteit zijn vanuit financieel opzicht ook noodzakelijk. Uit recente financiële doorrekeningen van de Nationale prestatieafspraken (hierna: NPA)¹ komt naar voren dat woningcorporaties tegen een fors financieel tekort aanlopen. Het kabinet werkt daarom aan verschillende maatregelen om dit tekort aan te pakken en de opgave haalbaar te maken. Onderdeel daarvan is het doen van een beroep op samenwerking en solidariteit tussen woningcorporaties.

Ook in de NPA is afgesproken dat woningcorporaties met voldoende middelen zich inspannen om de opgaven aan te pakken van woningcorporaties in hetzelfde werkgebied die daartoe financieel niet in staat zijn. Daarmee wordt aangesloten bij de systematiek uit de Woningwet. Bovendien bestaat deze onderlinge solidariteit al lang binnen de volkshuisvesting en kent deze verschillende vormen, zoals de overdracht van woningcomplexen tussen woningcorporaties, het samen verdelen van de nieuwbouwoopgave in een gemeente of regio, gezamenlijke inkoop of fusies om te komen tot meer slagkracht.

In de afgelopen jaren zijn er diverse maatregelen getroffen om de totstandkoming van onderlinge solidariteit aan te moedigen en te faciliteren. Zo wordt de individuele opgave en de regionale opgave, door de individuele woningcorporaties en via de financiële doorrekeningen van het Rijk, beter in kaart gebracht.

¹ Kamerstukken II 2025/26, 29 453, nr. 582

Daaruit blijkt de noodzaak van onderlinge solidariteit en de noodzaak om te verkennen welke mate van solidariteit passend is.

Projectsteun is een bestaand instrument uit de Woningwet waarmee een woningcorporatie (op aanvraag) een financiële bijdrage voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen kan verkrijgen uit middelen die via een heffing uit de corporatiesector zijn opgebracht. Woningcorporaties brengen deze steun dus met elkaar op, op basis van de jaarhuuropbrengst van hun woningbezit. Met dit voorstel wordt het voor woningcorporaties mogelijk een beroep te doen op projectsteun nadat zij de mogelijkheden van verschillende vormen van solidariteit hebben verkend, maar dit niet mogelijk bleek.² Woningcorporaties verkennen eerst onderlinge solidariteit, al dan niet met inzet van het instrument van onderlinge projectsteun (zie hieronder) en uiteindelijk kan een beroep op collectieve, landelijke projectsteun worden gedaan.

Projectsteun is daarmee een belangrijk sluitstuk van solidariteit. In zijn huidige vorm wordt van het instrument projectsteun geen gebruik gemaakt, het instrument is onvoldoende uitgewerkt om te kunnen worden ingezet in de regio's waar onderlinge solidariteit niet of niet geheel voor een oplossing zorgt. Dit besluit geeft hier nadere invulling in. Met dit besluit wordt ook de mogelijkheid van onderlinge projectsteun gecreëerd, waarmee woningcorporaties elkaar in het kader van onderlinge vrijwillige solidariteit kunnen helpen met een financiële bijdrage. Het gaat om een financiële bijdrage die vrijwillig door een of meerdere woningcorporaties aan een andere, financieel minder krachtige woningcorporatie wordt overgemaakt, als een vorm van projectsteun.

3. Inhoud van het besluit

3.1 Uitgangspunten projectsteun

Het instrument van projectsteun wordt opnieuw vormgegeven met het doel beter aan te sluiten op de ontwikkeling en invulling van onderlinge solidariteit in de sector. De nieuwe vormgeving gebeurt aan de hand van drie uitgangspunten, waarbij waar mogelijk aangesloten blijft bij de huidige regeling.

3.1.1 Onderlinge solidariteit biedt geen soelaas

Het eerste uitgangspunt is dat collectieve projectsteun pas aan de orde komt op het moment dat de aanvragende woningcorporatie kan aantonen dat onderlinge solidariteit verkend en benut is, maar niet of niet volledig voor een oplossing zorgt. Zoals hiervoor opgemerkt legt de Woningwet woningcorporaties een gezamenlijke verantwoordelijkheid op om de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland te realiseren.

De woningcorporatie die projectsteun aanvraagt zal in de eerste plaats moeten aantonen dat andere woningcorporaties in dezelfde regio niet kunnen helpen, bijvoorbeeld door overname van een investeringsopgave, het overnemen van een nieuwbouwlocatie of het overnemen van bezit met een grote verduurzamingsopgave. Dat zal moeten worden aangetoond door middel van een zienswijze van de andere woningcorporatie(s) op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning. Woningcorporaties die projectsteun aanvragen kunnen daarbij gebruik maken van het instrumentarium dat Aedes ter beschikking stelt, eventueel gevolgd door een advies van de sectorcommissie die door het bestuur van Aedes kan worden ingesteld.

In lijn met dit uitgangspunt wordt de voorwaarde geschrapt dat andere partijen dan woningcorporaties eerst moeten worden benaderd. Dat past beter bij de aard van de volkshuisvestelijke opgaven, die voor de

² *Kamerstukken II 2023/24, 29 453, nr. 567.*

sector als geheel zijn afgesproken en in de lokale prestatieafspraken terechtkomen. Het uitgangspunt is dat deze volkshuisvestelijke opgaven in principe door de sector worden gerealiseerd, maar het staat lokale partijen vrij om marktpartijen te consulteren als dat lokaal het meest passend is en volkshuisvestelijk gezien voor de beste uitkomst zorgt.

3.1.2 Projectsteun enkel bij onvoldoende middelen voor de opgave

Het tweede uitgangspunt blijft dat projectsteun pas in beeld komt op het moment dat een woningcorporatie onvoldoende financiële middelen heeft om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Woningcorporaties die projectsteun aanvragen zullen in hun aanvraag dus moeten onderbouwen dat zij over te weinig investeringsruimte beschikken om de beschreven werkzaamheden te verrichten. Projectsteun is uitsluitend beschikbaar voor woningcorporaties met een aantoonbare beperkte investeringsruimte. In de Regeling toegelaten instellingen 2015 (hierna: RTIV) wordt nader gespecificeerd wanneer beperkte investeringsruimte wordt verondersteld.

3.1.3 Projectsteun voor bijdrage aan volkshuisvestingsbeleid gemeente

Het derde uitgangspunt blijft dat projectsteun alleen verleend wordt voor werkzaamheden waarmee de woningcorporatie bijdraagt aan het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente, waarin de werkzaamheden plaatsvinden, in haar woonvisie of volkshuisvestingsprogramma³ heeft neergelegd. Het verplichte volkshuisvestingsprogramma is erop gericht dat gemeenten, provincies en het Rijk gezamenlijk – en vanuit de eigen doelstellingen – bijdragen aan de doelstellingen ten aanzien van de volkshuisvesting. Door per bestuurslaag te bepalen wat deze volkshuisvestingsprogramma's in ieder geval moeten bevatten, wordt geborgd dat de kern van het beleid voor de volkshuisvesting onderdeel is van het volkshuisvestingsprogramma van alle overheden. Het volkshuisvestingsprogramma is een programma op grond van de Omgevingswet (zie artikel 3.6, derde lid, van die wet). Uit het stelsel van de Omgevingswet volgt dat gemeentelijke programma's zich bewegen binnen de nationale kaders zoals vastgesteld in nationale programma's. De gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's voldoen derhalve aan het in het nationaal volkshuisvestingsprogramma (zie artikel 3.9, vijfde lid, van de Omgevingswet) vastgelegde beleid.

De doelstellingen die in de NPA zijn vastgelegd worden onderdeel van het nationale volkshuisvestingsprogramma. In regionaal verband maken provincies en gemeenten afspraken over de doorvertaling van deze nationale doelstellingen naar regionaal en gemeentelijk niveau. Deze regionale afspraken zijn vervolgens de basis voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, waarin gemeenten maatregelen opnemen om deze afspraken te realiseren. Door de toetsing aan het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma is daarmee verzekerd dat de te verlenen projectsteun bijdraagt aan het nationale beleid en de op regionaal niveau afgesproken opgave.

Projectsteun kan daarnaast door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening worden verstrekt voor werkzaamheden die als gevolg van een aanwijzing door de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) aan de woningcorporatie zijn opgedragen, bijvoorbeeld omdat een woningcorporatie redelijkerwijs de enige partij is die een bepaald project kan realiseren in een gemeente en, ondanks het gegeven dat dit project niet zonder projectsteun kan worden uitgevoerd, niet tot een aanvraag overgaat.

3.2 Solidariteit en schaalniveau solidariteitsverkenning

³ Met het nog in werking te treden wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt de woonvisie vervangen door een volkshuisvestingsprogramma, dat uitvoering krijgt in de lokale prestatieafspraken die gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties maken.

Woningcorporaties dragen gezamenlijk zorg voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven en dat betekent dat zij ook verder moeten kijken dan enkel hun eigen opgave. In de NPA is solidariteit verder ingevuld, onder meer via de afspraak dat woningcorporaties actief de samenwerking opzoeken, binnen en buiten de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied. Uiteindelijk is het in het belang van woningzoekenden en huurders dat de opgaven in alle delen van Nederland worden gerealiseerd. Hiervoor is dus een gezamenlijke verantwoordelijkheid en vergaande samenwerking nodig.

Projectsteun is een middel om deze gezamenlijke verantwoordelijkheid tussen woningcorporaties te faciliteren, maar is vanwege het verplichtende karakter en de omvang van de heffing een zwaar middel. Bovendien houdt het instrument van projectsteun op dit moment geen rekening met andere vormen van samenwerking die op het niveau van de gemeente en de regio mogelijk zijn om de financiële tekorten terug te dringen. Van woningcorporaties die een bijdrage willen aanvragen, wordt daarom eerst verwacht dat zij een redelijke inspanning leveren door met vrijwillige solidariteit zoveel mogelijk van de opgave realiseren.

In het BTIV wordt niet voorgeschreven welke vormen van vrijwillige solidariteit moeten zijn verkend. Een geschikte vorm kan immers per project en per regio verschillen. Tegelijkertijd is een solidariteitsverkenning niet volledig vrijblijvend; een woningcorporatie zal wel moeten aantonen welke vormen van solidariteit verkend zijn en in hoeverre dit een oplossing is gebleken voor een tekort aan financiële middelen. Van woningcorporaties wordt gevraagd om bij een onderbouwing van de inspanning bij een solidariteitsverkenning het volgende aan te tonen:

- Welke vormen van solidariteit zij heeft verkend, met welke partijen en wat hiervan het resultaat is voor het voorziene gebrek aan financiële middelen voor een project;
- Dat deze inventarisatie wordt ondertekend door de andere partijen, zodat blijkt in hoeverre hier consensus over is;
- Als blijkt dat sommige woningcorporaties weigeren te tekenen of mee te werken, toont de woningcorporatie door middel van correspondentie aan dat er voldoende inspanning is geleverd om de woningcorporatie te betrekken in haar verkenning.

Daarnaast worden er voorwaarden gesteld aan het schaalniveau waarop deze verkenning moet plaats vinden. Het schaalniveau waarop deze verkenning plaatsvindt en wanneer er sprake is van een redelijke inspanning, is afhankelijk van hoeveel woningcorporaties er werkzaam zijn in een gebied en welke omvang hun bezit heeft. Hiervoor zijn twee schaalniveaus te onderscheiden: het eerste is de woningbouwregio⁴ en het tweede het niveau van de provincie⁵.

Beide schaalniveaus zijn bruikbaar voor het verkennen van solidariteit, maar zijn niet voor elke opgave passend. Een verkenning in een woningbouwregio met één andere woningcorporatie is bijvoorbeeld erg beperkt, terwijl een verkenning in een provincie met zestig woningcorporaties een onevenredig zware inspanning is. Met welke woningcorporaties in het kader van projectsteun contact moet worden gezocht, hangt dus af van de woningbouwregio of provincie waarin het project plaatsvindt en het aantal woningcorporaties en wooneenheden in dat gebied. Hiervoor geldt de volgende stelregel; de omvang van de woningvoorraad van toegelaten instellingen moet op provincieniveau minimaal 100.000 verhuureenheden zijn, voordat een woningcorporatie enkel op woningbouwregioniveau een solidariteitsverkenning hoeft uit te voeren.

⁴ Die wordt met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting geïntroduceerd.

⁵ Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting breidt het werkgebied van woningcorporaties uit naar (in veel gevallen) de provincie.

In de praktijk betekent dit op dit moment dat woningcorporaties in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant minimaal een verkenning op woningbouwregioniveau zullen moeten uitvoeren en dat voor woningcorporaties in Zeeland, Flevoland, Drenthe, Groningen en Friesland minimaal een verkenning op provincieniveau zal moeten plaatsvinden. Voor Limburg geldt dat de woningbouwregio gelijk staat aan de provincie. Het staat woningcorporaties vrij om solidariteit breder te verkennen, maar dit is niet verplicht voor een projectsteunaanvraag⁶. Van woningcorporaties die in een gemeente in provincie-overstijgende woningbouwregio werkzaam zijn, zoals in de gemeenten Almere of Lelystad (Metropoolregio Amsterdam) zal het gebied met de grootste omvang in verhuureenheden leidend zijn voor een verkenning. Het hiervoor geschetste kader zal worden vastgelegd in de RTIV.

Het schaalniveau van de solidariteitsverkenning heeft ook invloed op een regionale differentiatie van de heffing. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.7 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

3.3 Geen projectsteun voor saneringscorporaties

In de huidige regeling voor projectsteun krijgen saneringscorporaties voorrang op andere woningcorporaties die projectsteun aanvragen. Die koppeling tussen projectsteun en saneringssteun wordt geschrapt. Het tweede uitgangspunt van projectsteun veronderstelt immers dat de woningcorporatie die projectsteun aanvraagt het financiële nut en de financiële noodzaak van de projectsteunbijdrage aantoont. In de situatie dat een woningcorporatie saneringssteun moet aanvragen is het niet aannemelijk dat deze woningcorporatie in staat is om door middel van projectsteun haar financiële positie dusdanig te verbeteren dat er na de toekenning van de projectsteun weer sprake is van een financieel gezonde uitgangspositie. Met projectsteun wordt namelijk alleen (een deel) van de onrendabele top van een investering gedekt. Dat betekent dat een woningcorporatie die projectsteun aanvraagt alsnog in staat moet zijn het grootste deel van de investering zelf te financieren. Ook na projectsteun zullen de investeringen het eigen vermogen van de woningcorporatie niet versterken, wat wel noodzakelijk is bij een woningcorporatie in sanering.

Projectsteun is bedoeld voor woningcorporaties die over beperkte investeringsruimte beschikken en bepaalde volkshuisvestelijk gewenste opgaven zonder projectsteun niet kunnen uitvoeren. Woningcorporaties die niet in sanering zijn, maar vanuit financieel oogpunt onder verscherpt toezicht staan en die binnen tien jaar zelfstandig weer aan de financiële ratio's kunnen voldoen, kunnen projectsteun aanvragen als projectsteun duidelijk ondersteunend is aan het uiteindelijke herstel van deze woningcorporatie. Indien de financiële problemen of problemen in het kader van governance dusdanig groot zijn dat zij ondanks alle inspanningen niet zelfstandig binnen tien jaar aan de financiële ratio's kan voldoen, komt een woningcorporatie niet in aanmerking voor projectsteun. In die situatie is de woningcorporatie op grond van het saneringskader immers verplicht advies te vragen aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen, die de omvang van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden in kaart brengt en bekijkt of solidariteit in de regio een (gedeeltelijke) oplossing kan zijn voor de financiële problematiek. Het is, gezien de focus die in deze situatie op de noodzakelijke werkzaamheden ontstaat, passend dat een woningcorporatie in financiële problemen geen projectsteun kan aanvragen, maar een beroep doet op onderlinge solidariteit en in het uiterste geval een aanvraag voor sanering doet.

3.4 Onderlinge projectsteun

⁶ Een voorbeeld hiervan is dat een woningcorporatie uit Noord-Brabant een woningcorporatie in Friesland financieel wil helpen. Hiervoor is het mogelijk om onderlinge projectsteun in te zetten.

In het kader van onderlinge solidariteit kan het voorkomen dat woningcorporaties elkaar onderling willen helpen door middel van een financiële bijdrage, met het oogmerk bij te dragen aan de totstandkoming van specifieke investeringsprojecten (bijvoorbeeld (sloop)nieuwbouw of de verduurzaming van bestaand bezit). In het BTIV (artikel 116a) is met het oog op een dergelijke vorm van solidariteit de mogelijkheid toegevoegd van een individuele, vrijwillige projectsteunheffing bij een of meerdere woningcorporaties. Hiermee wordt onderlinge vrijwillige projectsteun mogelijk. Daarmee kunnen woningcorporaties elkaar volkshuisvestelijk een financiële impuls geven onder dezelfde voorwaarden als collectieve projectsteun en zodoende zonder dat de overdracht van financiële middelen fiscaal extra wordt belast. In de Wet op de vennootschapsbelasting is geregeld dat de heffing en de ontvangst van projectsteun niet meetellen voor het bepalen van de fiscale winst. Dat betekent dat financiële middelen die in het kader van projectsteun van de ene naar de andere woningcorporatie overgaan geen invloed hebben op de door woningcorporaties af te dragen vennootschapsbelasting. Op die manier wordt over de ontvangst van projectsteun geen vennootschapsbelasting geheven. Tegelijkertijd betekent dat ook dat de heffing van projectsteun niet in mindering gebracht kan worden op de fiscale winst. Zodoende pakt de overdracht van middelen fiscaal neutraal uit.

Onderlinge projectsteunaanvragen worden getoetst aan de hand van een verlichte procedure. Het verkennen van regionale (vrijwillige) solidariteit binnen de gehele regio is bijvoorbeeld geen randvoorwaarde om onderlinge projectsteun aan te vragen. Het ligt voor de hand dat onderlinge projectsteun onderdeel is van een pakket aan maatregelen (waarin bijvoorbeeld ook woningen van eigenaar wisselen) dat in het kader van regionale vrijwillige solidariteit tussen meerdere woningcorporaties op (boven)regionaal niveau wordt afgesproken. De woningcorporatie die onderlinge projectsteun aanvraagt legt in de aanvraag neer welke woningcorporaties meedoen en over welk jaar of welke jaren projectsteun wordt aangevraagd. Om als projectsteun te kunnen worden gezien, zal ook onderlinge projectsteun via een heffing opgelegd door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: Minister van) moeten worden opgehaald. Het wordt daarmee een verplichte heffing, die eenmalig of, als de aanvrager daar in de aanvraag om verzocht heeft, over meerdere jaren aan de gevende woningcorporaties wordt opgelegd. De maximale hoogte van de projectsteunuitkering is gelijk aan die van collectieve projectsteun, zoals beschreven in paragraaf 3.6 van het algemeen deel van deze nota van toelichting. Dat betekent dat ook onderlinge projectsteun maximaal de onrendabele top mag bedragen.

Woningcorporaties die andere woningcorporaties op deze wijze financieel steunen, kunnen het bedrag van hun steun in mindering brengen op de door hun verschuldigde heffing in het geval gelijktijdig ook een collectieve projectsteunaanvraag moet worden gefinancierd. Hiermee wordt voorkomen dat deze woningcorporaties twee keer bijdragen. De 'aftrek' op de collectieve heffing geldt voor maximaal vijf jaar en is niet hoger dan het bedrag van de geleverde bijdrage en niet hoger dan de verschuldigde heffing. Deze termijn begint te lopen vanaf het moment dat de steun daadwerkelijk plaats heeft gevonden, als er sprake is van steun verspreid over meerdere jaren dan vervalt de 'aftrek' ook in verschillende jaren, ook al is dat onderdeel van hetzelfde besluit.

3.5 Projectsteunaanvraag: randvoorwaarden en aan te leveren stukken

3.5.1 Randvoorwaarden en aan te leveren stukken bij collectieve projectsteun

Het vertrekpunt is dat collectieve projectsteun pas aan de orde komt als een woningcorporatie over onvoldoende financiële middelen beschikt om haar taken uit het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma (naar redelijkheid) te kunnen realiseren, bijvoorbeeld omdat de realisatie van het project zou betekenen dat een woningcorporatie andere verplichtingen niet kan nakomen of niet meer aan de financiële ratio's kan voldoen.

In de aanvraag zal een woningcorporatie moeten onderbouwen dat zij geen of te weinig investeringsruimte heeft om het project te kunnen financieren, dat de werkzaamheden bijdragen aan het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente waarin het project gepland is, dat onderlinge solidariteit in de woningbouwregio voldoende verkend is en dat uit deze verkenning blijkt dat dit geen (volledige) oplossing biedt.

Onderdeel van de aanvraag is het projectplan, dat inzicht moet geven in de aard, de duur en de beoogde start van de werkzaamheden. Het projectplan moet daarnaast inzicht geven in de beoogde datum van oplevering, die maximaal vijf jaar na de aanvraag moet liggen. Dit betekent dat een aanvraag voor projectsteun tot vijf jaar voor oplevering van het betreffende project kan worden ingediend. Deze termijn biedt woningcorporaties voldoende tijd om hun interne besluitvorming t.a.v. het project te doorlopen alvorens een projectsteun aanvraag in te dienen.

In de aanvraag zal verder naar voren moeten komen welke kosten met het project gemoeid zijn en welke berekeningen aan de onrendabele top ten grondslag liggen. Het is aan de aanvragende woningcorporatie om de specifieke omstandigheden van het project en de raming van de benodigde projectsteun toe te lichten.

Een aanvraag voor projectsteun wordt tevens beoordeeld op in hoeverre een woningcorporatie zich inzet om de noodzaak tot extra financiële middelen via projectsteun zo beperkt als mogelijk te houden. Er wordt daarom een onderbouwing gevraagd van welke alternatieven de woningcorporatie voor het betreffende investeringsproject heeft onderzocht, welke financiële en volkshuisvestelijke afwegingen ten grondslag liggen aan de voorgestelde aanpak van het investeringsproject en hoe de woningcorporatie via haar portefeuille- en huurbeleid zorgt voor een maximale inzet van eigen financiële middelen om daarmee de noodzaak tot projectsteun te verkleinen, zonder daarbij andere volkshuisvestelijke opgaven uit het oog te verliezen.

Het is daarnaast aan de woningcorporatie om te laten zien dat het project en het eigen portefeuille- en huurbeleid aansluit bij het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Hiertoe voegt de aanvragende woningcorporatie een ondersteunende zienswijze van de gemeente en de gemaakte prestatieafspraken bij de aanvraag. Omdat projectsteun een zwaar instrument is dat sober en doelmatig moet worden ingezet, dient de woningcorporatie te onderbouwen dat het project qua omvang en kosten binnen het reguliere beleid van de woningcorporatie past en niet groter en/of duurder is vanwege het feit dat projectsteun tot de mogelijkheden behoort.

Onderdeel van de aanvraag is daarnaast een toelichting op de solidariteitsverkenning, waaruit blijkt dat andere woningcorporaties uit de regio zijn aangeschreven maar om verschillende redenen geen solidariteitsbijdrage kunnen doen. Daarnaast worden als onderdeel van een solidariteitsverkenning de resultaten van een financiële doorrekening van de mogelijkheden van woningcorporaties in de regio meegestuurd. In de resultaten van de doorrekening wordt geïnventariseerd wat de financiële mogelijkheden van de andere woningcorporaties in de regio zijn om via onderlinge solidariteit bij te dragen. Indien nodig kan de Minister van VRO de andere woningcorporaties uit de regio om extra inlichtingen vragen.

In de aanvraag moet de woningcorporatie verder aannemelijk maken hoeveel projectsteun zij voor de werkzaamheden nodig acht en hoe dat bedrag berekend is. Het is aan de aanvragende woningcorporatie om de Minister van VRO te voorzien van een financiële meerjarenbegroting waarin het betreffende project is ingerekend en waarbij het effect van de projectsteunbijdrage op de financiële ratio's inzichtelijk wordt

gemaakt. Daarnaast dient het door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde investeringsbesluit aangeleverd te worden.

3.5.2 Randvoorwaarden en aan te leveren stukken in situaties van onderlinge projectsteun

Hoewel voor onderlinge projectsteun een verlichte procedure geldt, zal een woningcorporatie aan een aantal voorwaarden moeten voldoen om hiervoor in aanmerking te komen. Zo komt een woningcorporatie uitsluitend in aanmerking voor onderlinge projectsteun als zij financieel aan dezelfde voorwaarden voldoet als een aanvrager van collectieve projectsteun. Daarnaast zal een bijdrage bij onderlinge projectsteun ook concreet gekoppeld moeten zijn aan een project in het kader van nieuwbouw, aankoop, verduurzaming en/of herstructurering. Het is aan de aanvragende woningcorporatie om een projectplan dat inzicht geeft in de aard, de duur en de beoogde start van de werkzaamheden in de aanvraag op te nemen. Daarnaast moet de woningcorporatie inzicht geven in de kenmerken van het project, zoals de beoogde datum van oplevering, die maximaal vijf jaar na de aanvraag moet liggen. In de aanvraag zal net als bij een aanvraag voor collectieve projectsteun naar voren moeten komen welke kosten met het project gemoeid zijn en welke berekeningen aan de onrendabele top ten grondslag liggen. Het is aan de aanvragende woningcorporatie om de specifieke omstandigheden van het project en de raming van de benodigde projectsteun toe te lichten. Het is daarnaast aan de aanvragende woningcorporatie om te laten zien dat het project aansluit bij het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Tegelijkertijd resulteert het vrijwillige karakter van de bijdrage ook in een verlichte aanvraag en toekenningsprocedure: er is geen brede verkenning van solidariteit vereist en er hoeft geen zienswijze van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen te worden toegevoegd.

3.5.3 Zienswijzen

3.5.3.1 Zienswijzen bij aanvraag collectieve projectsteun

De aanvragende woningcorporatie voegt bij de aanvraag bij de Minister van VRO zienswijzen van de betrokken huurdersorganisatie(s) van de aanvragende woningcorporatie, van de woningcorporaties werkzaam op het schaalniveau waarop solidariteit is verkend, de gemeente waarin het project moet worden uitgevoerd en een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van woningcorporaties te behartigen, zoals Aedes of Kences. Zij kunnen binnen een termijn van zes weken hun zienswijze geven op volkshuisvestelijke aspecten zoals de wenselijkheid van een project, financiële aspecten, of beide. Bij het uitblijven van een zienswijze na zes weken nadat hierom is gevraagd, zal een woningcorporatie aan moeten tonen dat zij tijdig om deze zienswijze heeft gevraagd.

De Minister van VRO vraagt zelf een zienswijze op bij de Aw. De Aw betreft bij haar zienswijze de plausibiliteit van de beleidswaarde- en marktwaardeberekening en de hoogte van de stichtingskosten. Daarnaast kan de Aw in haar zienswijze ingaan op de financiële doorrekeningen die aan de projectsteunaanvraag (meerjarenbegroting en regionale doorrekening) ten grondslag liggen, de mogelijkheden die vanuit het toezicht voor regionale solidariteit worden gezien en de gevolgen daarvan voor de volkshuisvestelijke continuïteit.

In de zienswijze van de betrokken huurdersorganisatie(s) van de aanvragende woningcorporatie wordt de visie van huurders op de projectsteunvraag beschreven, bijvoorbeeld door aandacht te besteden aan de

wenselijkheid van een projectsteunaanvraag. Ook kan ingegaan worden op de betrokkenheid van de huurdersorganisatie bij de totstandkoming van de aanvraag.

In de zienswijze van de woningcorporaties in de desbetreffende regio waarop solidariteit is verkend, moet naar voren komen dat solidariteit is verkend maar geen volledige oplossing biedt voor het financieringsvraagstuk. Deze zienswijzen mogen afzonderlijk aangeleverd worden, maar ook kan er gezamenlijk een zienswijze worden gegeven.

In de zienswijze van de gemeente(n) waarin het project of de projecten worden gerealiseerd moet naar voren komen in hoeverre het project past bij het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, en/of dit aansluit bij de afspraken die in het kader van de woondeal zijn gemaakt. Ook kan in de gemeentelijke zienswijze onderbouwd worden dat het project sober en doelmatig is.

In de zienswijze van een belangenorganisatie van woningcorporaties moet naar voren komen hoe de projectsteunaanvraag zich verhoudt tot andere sectorale trajecten om te komen tot solidariteit en hoe zij de inspanning om tot vrijwillige solidariteit te komen beoordeelt, zoals een advies van een door het Aedes-bestuur opgerichte sectorcommissie naar aanleiding van een regionale of landelijke solidariteitsverkenning. Dergelijke adviezen uit de sector kunnen de Minister van VRO aanknopingspunten bieden voor de beantwoording van de vraag of solidariteit voldoende verkend en benut is.

Het staat de Minister van VRO vrij om voor de beoordeling van de aanvraag (extra) informatie op te vragen bij de betrokken partijen, bijvoorbeeld door in situaties van collectieve projectsteun extra informatie op te vragen bij het WSW. De Minister van VRO betreft in elk geval bovenstaande zienswijzen bij de beoordeling van de aanvraag.

3.5.3.2 Zienswijzen bij aanvraag onderlinge projectsteun

In het geval van onderlinge projectsteun met een vrijwillige heffing bij een of meerdere woningcorporaties, levert de aanvragende woningcorporatie bij haar aanvraag zienswijzen in van de woningcorporatie(s) die een bijdrage levert in het kader van onderlinge projectsteun, de gemeente(n) waarin een project of projecten plaatsvindt, en de betrokken huurdersorganisatie(s). De Minister van VRO kan zienswijzen opvragen bij de Aw en het WSW. Ook hier geldt dat de Minister van VRO gedurende de hele beoordelingsperiode informatie kan opvragen bij de betrokken partijen.

3.5.4 Verstrekken besluit

De Minister van VRO maakt het besluit tot verlening van projectsteun openbaar en licht de betrokken partijen in. Dat zijn de aanvragende woningcorporatie, de gemeente waarin deze woningcorporatie het project wil uitvoeren, de betrokken huurdersorganisatie(s), de woningcorporaties werkzaam in dezelfde regio, het WSW, de Aw en organisaties die zich ten doel stellen de belangen van woningcorporaties te behartigen en een zienswijze hebben ingediend.

3.6 Randvoorwaarden projectsteun

3.6.1 Werkzaamheden in het kader van nieuwbouw, verduurzaming en herstructurering

Projectsteun kan ingezet worden in het kader van de realisatie van landelijke doelstellingen, zoals deze zijn geregeld in het nationale volkshuisvestingsprogramma en/of de NPA. Deze afspraken worden uitgewerkt in hernieuwde woondeals en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Investerings in

nieuwbouw, verduurzaming en herstructurering (sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw) komen daardoor in aanmerking voor projectsteun. Activiteiten die niet overeengekomen zijn in het nationale volkshuisvestingsprogramma, of waarover geen andere nationaal vastgestelde doelstellingen over bestaan, of werkzaamheden die verder gaan dan de nationaal vastgestelde doelstellingen, komen niet in aanmerking komen voor projectsteun. Het uitgangspunt is dat projectsteun bijdraagt aan het nationaal beleid en de op regionaal afgesproken opgave. Doelstellingen die in de NPA zijn vastgelegd worden onderdeel van het nationale volkshuisvestingsprogramma, en provincies en gemeenten maken in regionaal verband afspraken over de doorvertaling van de nationale doelstellingen. De regionale afspraken zijn vervolgens de basis voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Door de toetsing aan het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma is verzekerd dat de te verlenen projectsteun bijdraagt aan de landelijke en regionale opgave. Dat betekent dat projectsteun bijvoorbeeld niet kan worden aangevraagd voor het verduurzamen van bezit dat verder gaat dan noodzakelijk, zoals biobased bouwen en het bouwen van nul-op-de-meter woningen. De aankoop van woningen kan wel in aanmerking komen voor projectsteun. Op landelijk niveau is afgesproken dat woningcorporaties woningen toevoegen om zo de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden. Deze uitbreiding kan ook gerealiseerd worden door middel van aankoop van losse woningen en door middel van het complexgewijs aankopen van woningen. Daarmee kan de aankoop van losse woningen in lijn zijn met het volkshuisvestelijk programma. Het is aan de Minister van VRO om te beoordelen of de projecten waarvoor projectsteun wordt aangevraagd bijdragen aan het nationale volkshuisvestingsprogramma en dus binnen dit uitgangspunt blijven. Het staat woningcorporaties nog steeds vrij om in deze activiteiten te investeren, maar dan zonder de inzet van projectsteun.

3.6.2 Maximale projectsteunbijdrage

Ten aanzien van het investeringsproject geldt dat de hoogte van de projectsteun niet hoger kan zijn dan de onrendabele top. De onrendabele top van een investeringsproject wordt berekend door de stichtingskosten te verminderen met de beleidswaarde en eventuele andere (te) ontvangen subsidies. In de sector ligt bij nieuwbouw de onrendabele top op basis van de beleidswaarde gemiddeld op circa 40% van de stichtingskosten.⁷ Dit percentage wordt bij de vaststelling van de hoogte van de projectsteunbijdrage als maximumpercentage gehanteerd. Ligt de onrendabele top lager, dan kan de aanvragende woningcorporatie maximaal de zelf berekende onrendabele top ontvangen. Ligt de onrendabele top hoger dan 40%, dan wordt de projectsteunbijdrage gemaximeerd tot 40% van de stichtingskosten, ook al ligt de werkelijke onrendabele top hoger. Tevens geldt er een absoluut plafond van € 110.000 per woning.⁸ Dit om te bevorderen dat de aanvragende woningcorporatie de stichtingskosten van het investeringsproject zo beperkt mogelijk houdt, passend bij een sobere en doelmatige inzet van financiële middelen.

Bij verduurzaming en of ingrijpende verbouwing ligt de onrendabele top fors hoger dan bij nieuwbouw. Dit heeft te maken met de beperkte mogelijkheden van woningcorporaties om de investering door te berekenen in een hogere huurprijs. Zo is in de NPA afgesproken dat het isoleren van woningen niet via huurverhogingen wordt doorberekend aan huurders. Daarnaast levert het wegwerken van achterstallig onderhoud ook geen extra inkomsten op, aangezien het geen woningverbetering betreft maar het herstellen van uitgesteld regulier onderhoud. Verder is het in sommige situaties toegestaan om bij een ingrijpende verbouwing bepaalde onderhoudswerkzaamheden (o.a. badkamer en keukens) toe te rekenen tot de investering. Voor dergelijke onderhoudsuitgaven geldt per definitie dat er geen directe huurverhoging tegenover mag staan. Dat maakt dat investeringen van woningcorporaties in bestaand

⁷ Gebaseerd op projectgegevens die woningcorporaties aanleveren bij de prognoseinformatie (dPi).

⁸ Uitgaande van 40% van de gemiddelde stichtingskosten van € 278.600 uit de NPA.

bezit nagenoeg volledig onrendabel zijn. Daarom wordt voor deze investeringscategorie een maximale projectsteunbijdrage gehanteerd van 70% van de investeringskosten.

Gegeven de beperkte mogelijkheden om extra inkomsten te genereren voor deze investeringscategorie is het vrijwel uitgesloten dat woningcorporaties met de onrendabele top lager uitkomen dan deze maximale projectsteunbijdrage. Dat maakt het voor deze investeringscategorie mogelijk om een lichtere vorm van toetsing toe te passen. Bij deze investeringen is het reëel om te veronderstellen dat de onrendabele top altijd hoger zal liggen dan de maximaal toegestane projectsteunbijdrage. Er kan daardoor eigenlijk geen sprake zijn van eventuele overcompensatie. Een zienswijze van de Aw op de beleidswaarde en het marktwaarde-effect kan bij dit type investeringsprojecten daarom achterwege blijven.

De projectsteunbijdrage wordt uiterlijk binnen een jaar na oplevering van het betreffende project, of deelproject indien de aanvraag uit meerdere projecten bestaat, uitgekeerd. Daarnaast telt hetgeen meer wordt uitgekeerd dan de onrendabele top op basis van de marktwaarde mee in de overcompensatieberekening (artikel 61 van het BTIV) van de aanvragende woningcorporatie in het jaar van uitkering. Indien bij de aanvraag voor projectsteun geen marktwaarde berekening wordt aangeleverd, wordt verondersteld dat de volledige projectsteunbijdrage meetelt als ontvangen compensatie in de berekening van de overcompensatie (m.u.v. investeringen in verduurzaming en ingrijpende verbouwing). Het is aan de woningcorporatie zelf om in te schatten in hoeverre de overcompensatieberekening ruimte laat voor een projectsteunbijdrage. Een dergelijke toets maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van een projectsteunaanvraag. De aanvragende woningcorporatie draagt hier zelf verantwoordelijkheid voor. Op basis van de verantwoordingsgegevens beoordeeld de Aw uiteindelijk of er sprake is van overcompensatie.

Figuur 1. overzicht maximale bijdrage projectsteun per type investering

Investerings-categorieën	Toelichting	Maximale projectsteunbijdrage (per woning)
Nieuwbouw (incl. sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw)	Bouw van sociale huurwoningen (bij aanvang verhuurd onder de liberalisatiegrens). Investerings in het kader van woningsplitsing, optoppen en/of woningdelen behoren ook tot deze categorie.	Onrendabele top met een maximum van 40% van de stichtingskosten, tot een maximum van € 110.000 per woning
Aankoop	Aankoop van woningen (los of complexgewijs) bestemd voor sociale verhuur (bij aanvang te verhuren onder liberalisatiegrens)	Onrendabele top met een maximum van 40% van de stichtingskosten, tot een maximum van € 110.000 per woning
Tijdelijke woning	Realisatie van tijdelijke sociale huurwoningen door nieuwbouw of verbouw van bestaand vastgoed (bij aanvang te verhuren onder de liberalisatiegrens).	Onrendabele top met een maximum van 40% van de stichtingskosten, tot een maximum van € 110.000 per woning
Verduurzaming en of ingrijpende verbouwing	Investerings in de verduurzaming en woningverbetering van bestaande sociale huurwoningen, zoals het verbeteren van energielabels. Ook	Onrendabele top met een maximum van 70% van de investeringskosten/ stichtingskosten

	een ingrijpende verbouwing conform de definitie van de Aw valt hier onder.	
--	--	--

3.6.3 Financiële criteria aanvragende woningcorporatie

Om in aanmerking te komen voor toekenning van projectsteun dient een woningcorporatie naast de eerdergenoemde volkshuisvestelijke randvoorwaarden ook te voldoen aan een aantal financiële criteria. Alleen woningcorporaties met aantoonbaar beperkte investeringsruimte komen in aanmerking voor projectsteun. Een beperkte investeringsruimte wordt geacht aanwezig te zijn indien blijkt dat in twee van de drie jaar voorafgaande aan het jaar van oplevering van het betreffende project, de Interest Coverage Ratio (hierna: ICR) van de DAEB-tak ten hoogste 1,8 bedraagt en/of de Loan-to-value (hierna: LTV) hoger is dan 60%. De financiële ratio's worden beoordeeld op basis van de Verantwoordingsinformatie (hierna dVi) die woningcorporaties verplicht zijn aan te leveren. Mocht uit deze beoordeling blijken dat de aanvragende woningcorporatie over een goede financiële positie beschikt, dan wordt niet overgegaan tot uitkering van projectsteun. In dat geval is de inzet van projectsteun immers niet nodig.

De normstelling om in aanmerking te komen voor projectsteun ligt hoger dan de minimale normen die de Aw en het WSW op dit moment aanhouden voor de ICR (ondergrens 1,4) en de LTV (bovengrens 70%). Uit de doorrekeningen van de NPA⁹ blijkt dat woningcorporaties met een ICR van 1,8 of hoger en/of een LTV van 60% of lager nog financiële ruimte over houden om hun bestaande bezit, rekening houdende met een Duurzaam Prestatiemodel, kwalitatief en kwantitatief in stand te kunnen houden. Tegelijkertijd naderen woningcorporaties wel bij deze ratio's wel de grenzen van hun investeringscapaciteit, waardoor woningcorporaties mogelijk investeringen moeten temporiseren. De inzet van projectsteun helpt woningcorporaties om dan toch door te kunnen gaan met investeren in de volkshuisvestelijke opgaven. Dat laat onverlet dat een aanvragende woningcorporatie het resterende deel van de investering zelf dient te financieren en dat dit mogelijk tot een verdere verslechtering van de financiële positie kan leiden. De inzet van projectsteun heeft ook niet tot doel dat de aanvragende woningcorporatie er financieel beter van wordt. Projectsteun is bedoeld om een project alsnog mogelijk te kunnen maken dat zonder de inzet van projectsteun niet door had kunnen gaan. Projectsteun verlicht als het ware de financiële last die gepaard gaat met het doen van investeringen, maar zal deze niet volledig kunnen wegnemen.

Bij het vaststellen van de hoogte van de ICR om in aanmerking te komen voor projectsteun wordt een eventueel opgelegde projectsteunheffing niet meegenomen in de berekening. Daarmee wordt voorkomen dat een woningcorporatie door een (eerder) opgelegde projectsteunheffing vervolgens zelf in een aanvragende positie terecht kan komen. Deze situatie kan zich met name voordoen bij onderlinge projectsteun. Bij onderlinge projectsteun is het mogelijk om een aanzienlijk hogere heffing op te leggen, die daarmee tot gevolg kan hebben dat de ICR van de woningcorporatie aan wie de heffing wordt opgelegd, voor een of meerdere jaren zakt tot onder de norm om voor projectsteun in aanmerking te komen. Bij collectieve projectsteun zal deze situatie niet snel aan de orde zijn, mede omdat er een hogere financiële norm wordt gehanteerd voor woningcorporaties aan wie de heffing wordt opgelegd, zie paragraaf 3.9 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Figuur 2. Schematisch overzicht voorwaarden projectsteun

Onderdelen projectsteun aanvraag (aan te leveren documentatie)	Collectief	Onderling
Aanvraag projectsteun		

⁹ Kamerstukken II 2024/25, 294 53, nr. 574.

Toelichting en onderbouwing op de benodigde projectsteun en onderbouwing dat de aanvragende woningcorporatie over een beperkte investeringscapaciteit beschikt.	√	√
Toelichting en onderbouwing van een sobere en doelmatige inzet van middelen, verkende alternatieven en het gevoerde portefeuille- en huurbeleid.	√	√
Beschrijving kenmerken project(en) waar projectsteun voor wordt aangevraagd: <ul style="list-style-type: none"> • Projectbeschrijving • Projectfasering (start bouw, verwachte jaar van oplevering e.d.) • Kostenkengetallen (aantallen, stichtingskosten, marktwaarde, beleidswaarde) • Toelichting op de onrendabele top 	√	√
Onderbouwing financiële nut en noodzaak (aanlevering definitieve projectgegevens)		
Ontwikkeling financiële kengetallen aanvragende woningcorporatie. In 2 van 3 jaar voorafgaande aan jaar van oplevering heeft de aanvragende woningcorporatie een ICR lager dan 1,8 en/of een LTV hoger dan 60% (o.b.v. dVi).	√	√
Een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurd investeringsbesluit.	√	√
Bij een aanvraag voor nieuwbouw, aankoop of een tijdelijke woning wordt een berekening aangeleverd van de beleidswaarde en optioneel een taxatierapport van de (modelmatig) bepaalde marktwaarde in verhuurde staat.	√	√
Onderbouwing regionale verkenning van onderlinge solidariteit		
Toelichting op verkenning onderlinge solidariteit en samenwerking in de regio. Uit onderzoek blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden niet door andere woningcorporatie(s) kunnen worden overgenomen.	√	n.v.t.
Uitkomsten regionale financiële doorrekening.	√	n.v.t.
Zienswijze woningcorporatie(s) die actief zijn in dezelfde regio.	√	n.v.t.
Zienswijze partij die zich ten doel stelt de belangen van woningcorporaties te behartigen op sectorale solidariteitstraject(en), zoals bijvoorbeeld Aedes of Kences.	√	n.v.t.
Zienswijze woningcorporatie die bereid is tot onderlinge projectsteun	n.v.t.	√
Minister VRO kan indien nodig zienswijze(n) opvragen	Aw, WSW (verzoek om informatie)	Aw, WSW
Bijdrage aan het volkshuisvestingsprogramma		

Toelichting en onderbouwing bijdrage van het project aan het volkshuisvestingsprogramma	√	√
Zienswijze gemeente op bijdrage aan lokale prestatieafspraken	√	√
Zienswijze huurderorganisatie(s) op noodzaak tot projectsteun	√	√

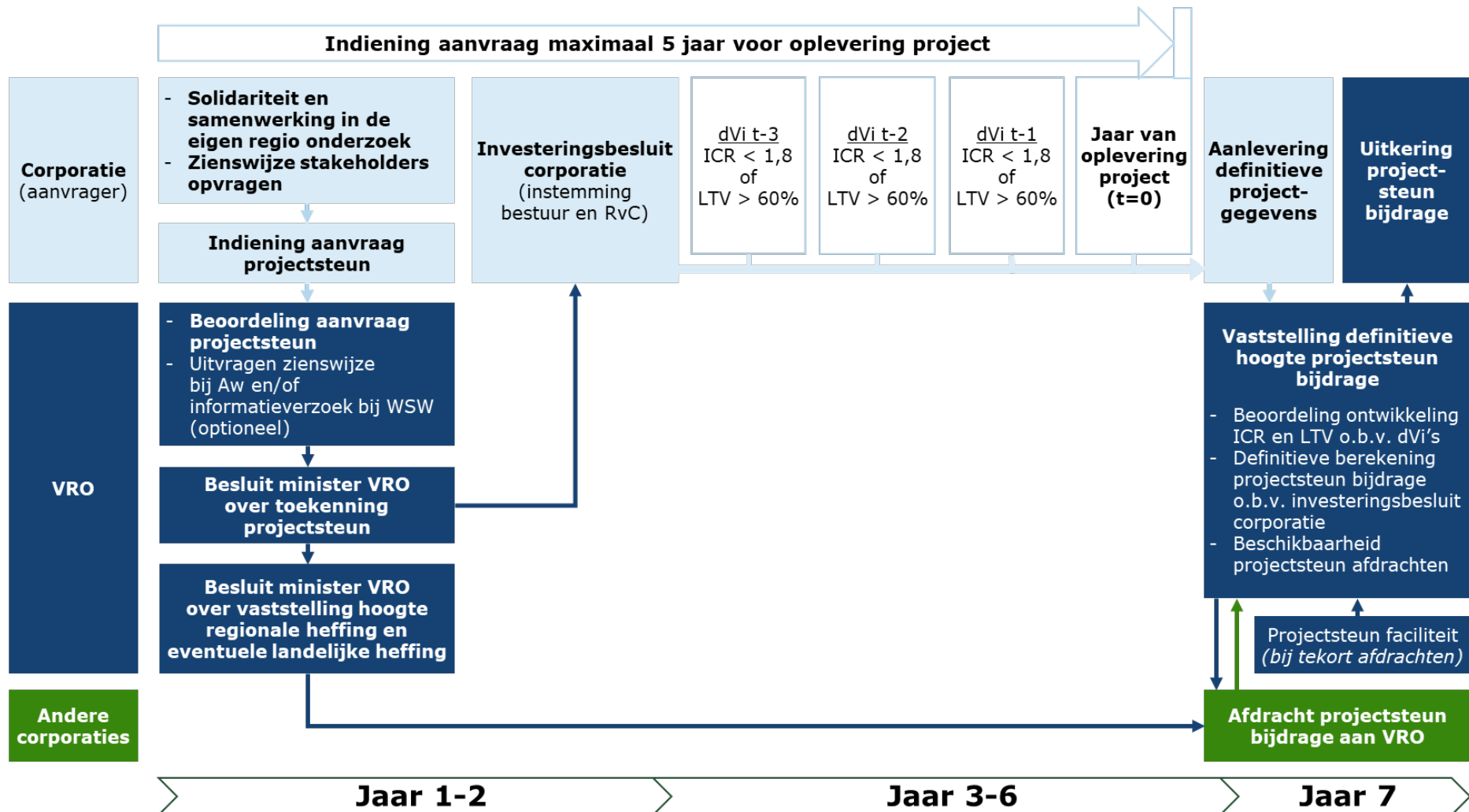
3.6.4 Wijze verlening projectsteun

Een woningcorporatie die projectsteun wenst te ontvangen, doet een aanvraag bij de Minister van VRO. In de paragrafen 3.5 en 3.6 is beschreven hoe de Minister van VRO tot een besluit komt en welke financiële randvoorwaarden worden gehanteerd voor projectsteun.

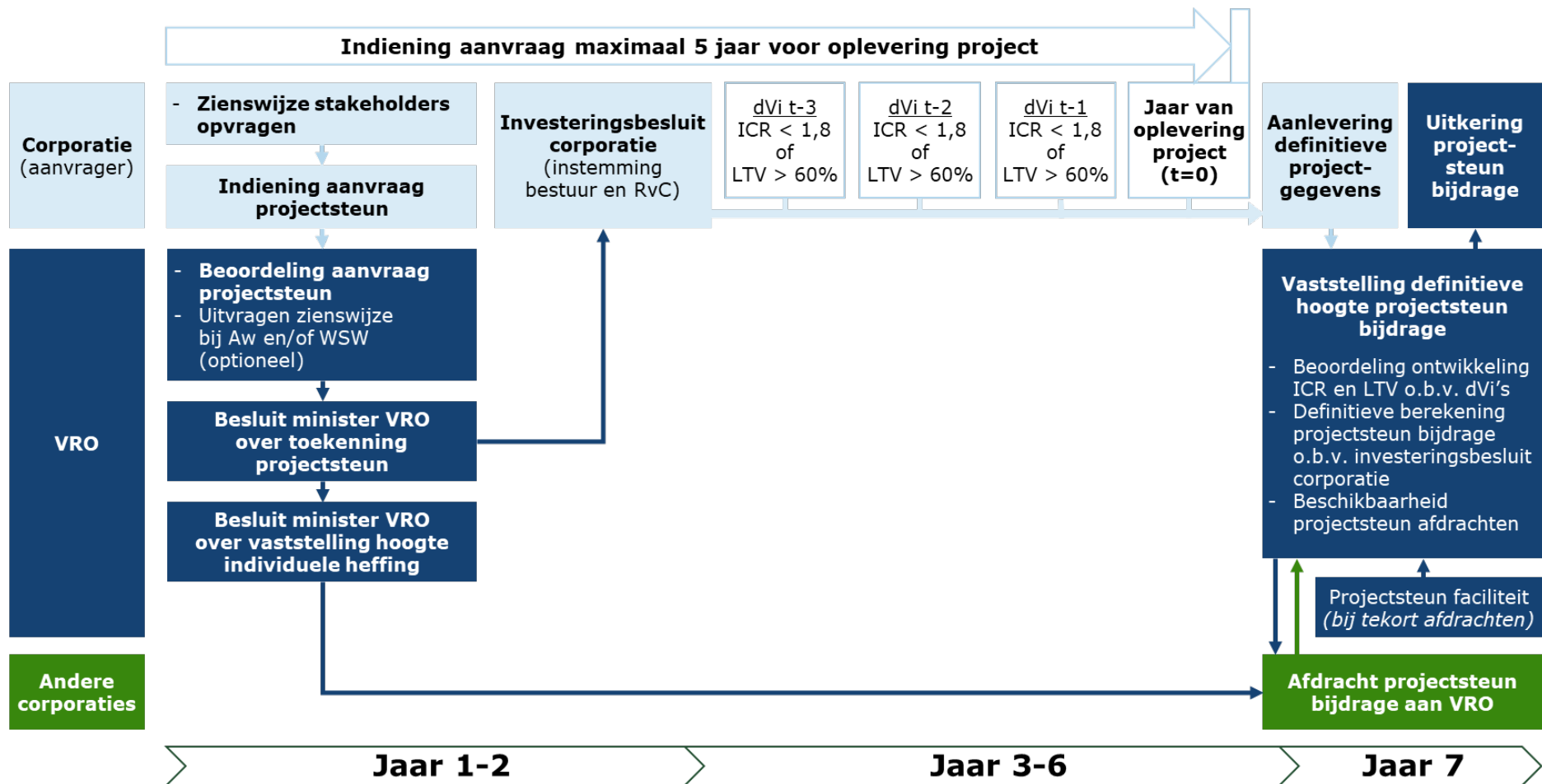
Het verlenen van projectsteun op grond van artikel 57 van de Woningwet is subsidieverlening als bedoeld in titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het omtrent de verlening, bevoorschotting en vaststelling van subsidies in die titel bepaalde is onverkort van toepassing op projectsteun.

In het kort betekent dat, dat de Minister van VRO bij beschikking vaststelt dat de aanvragende woningcorporatie projectsteun krijgt. In die beschikking worden de hoogte van het bedrag, de wijze van betaling, de voorwaarden, de wijze van verantwoorden door de woningcorporatie en de wijze van vaststelling vastgelegd. In onderstaande figuren zijn schematische overzichten opgenomen van het procesverloop bij collectieve en onderlinge projectsteun.

Figuur 3. Schematisch overzicht procesverloop collectieve projectsteun



Figuur 4. Schematisch overzicht procesverloop onderlinge projectsteun



3.8 Hoogte van de collectieve heffing

De projectsteunbijdrage wordt gefinancierd door een heffing bij alle woningcorporaties. De heffing voor projectsteun bedroeg tot deze wijziging maximaal 1% van de jaarlijkse huuropbrengsten. Dat percentage wordt bij collectieve projectsteun verhoogd tot maximaal 2%. Dat is nodig omdat een begrenzing van 1% in de toekomst belemmerend kan werken: projectsteun kan in de toekomst vaker worden aangevraagd en mogelijk kunnen niet alle woningcorporaties bijdragen. Door het maximumpercentage met een procentpunt te verhogen wordt hierop geanticipeerd.

Bij onderlinge projectsteun wordt er geen maximum vastgesteld. Deze aanpassing maakt het mogelijk om in geval van onderlinge projectsteun een grote bijdrage te kunnen leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven van een andere woningcorporatie, zie paragraaf 3.9 van het algemeen deel van deze nota van toelichting voor de voorwaarden.

3.8.1 Maximale hoogte jaarlijkse heffing collectieve projectsteun

Het maximum heffingspercentage wordt bij collectieve projectsteun van 1% verhoogd naar maximaal 2% van de jaarhuur. Deze verhoging is vanuit de investeringscapaciteit van de sector verdedigbaar. Tegelijk met het ophogen van het maximale heffingspercentage worden er namelijk ook financiële criteria geïntroduceerd waaraan een woningcorporatie moet voldoen om een heffing op te kunnen leggen (zie paragraaf 3.9 van het algemeen deel van deze nota van toelichting). Zodra een woningcorporatie onder de gestelde financiële normen zakt wordt er geen heffing opgelegd. Dat is anders dan de tot deze wijziging bestaande regeling, waarin de heffing aan elke woningcorporatie kan worden opgelegd ongeacht diens financiële positie. De introductie van deze financiële ondergrenzen waarborgen zodoende dat woningcorporaties over voldoende financiële middelen en investeringsruimte blijven beschikken voor hun eigen investeringsopgaven. Bij het bepalen van de hoogte van de financiële ondergrenzen is rekening gehouden met het feit dat er voldoende investeringsruimte over moet blijven voor de woningcorporaties die de heffing krijgen opgelegd.

Uit de geactualiseerde NPA doorrekening van januari 2026¹⁰ komt naar voren dat woningcorporaties € 19,4 miljard tekort komen om de gehele NPA opgave te kunnen uitvoeren. Om dit tekort terug te dringen werkt het kabinet aan een pakket van maatregelen. De inzet van projectsteun is echter niet het aangewezen instrument om een landelijke 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.

Dat neemt niet weg dat projectsteun effectief kan bijdragen aan het reduceren van de financiële tekorten op woningcorporatie- en regioniveau. Bij een heffing van 2% (rekening houdende met de financiële ondergrenzen) kan het financieel tekort uit de NPA voor een deel worden teruggedrongen, indien de projectsteunbijdrage wordt ingezet in regio's met relatief grote financiële tekorten. De inzet van projectsteun verliest echter aan effectiviteit indien een hoger heffingspercentage dan 2% zou worden toegepast. Bij een heffing van 2% blijft er namelijk voor de woningcorporaties aan wie een heffing wordt opgelegd in principe voldoende investeringsruimte over om hun eigen opgaven het hoofd te kunnen

¹⁰ Kamerstukken II 2025/26, 29453, nr. 582.

bieden. 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, rekening houdende met de financiële ondergrenzen, een heffing kan worden opgelegd afneemt.

3.8.2 Regionale differentiatie in hoogte heffing

Projectsteun is onderdeel van het stelsel van solidariteit en hangt samen met het Duurzaam Prestatiemodel en de doelstellingen die in de NPA zijn vastgelegd. Het Duurzaam Prestatiemodel vormt daarbij het financiële kader waarbinnen de NPA tot stand zijn gekomen. Het Duurzaam Prestatiemodel geeft individuele woningcorporaties en de sector meer zekerheid over hun financiële positie, ook voor de periode nadat afspraken gerealiseerd zouden moeten zijn. Hiertoe zijn verschillende voorwaarden ingebouwd die de lange termijn continuïteit van woningcorporaties moeten waarborgen. Daar waar woningcorporaties slechts beperkte eigen investeringsruimte hebben, zal solidariteit van woningcorporaties in de regio moeten worden gevraagd om de opgave samen te realiseren. Vanuit dat perspectief wordt met de modernisering van projectsteun de mogelijkheid geïntroduceerd om bij collectieve projectsteun regionaal te differentiëren in de hoogte van de heffing. Deze regionale differentiatie maakt het mogelijk om woningcorporaties binnen de betreffende regio waarvoor een projectsteunaanvraag wordt ingediend, een heffing op te leggen die aanmerkelijk hoger is dan de landelijke heffing voor andere woningmarktregio's (met een absoluut maximum van 2% van de gerealiseerde jaarhuur).

Door bij een collectieve heffing regionaal te differentiëren leveren woningcorporaties binnen de woningbouwregio of provincie een grotere bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven waar zij zelf ook deelgenoot van zijn. Tegelijkertijd mag deze hogere heffing niet ten koste gaan van de eigen investeringsopgaven. Daarom geldt dat deze eventueel regionaal hogere heffing alleen opgelegd wordt aan woningcorporaties die over een financieel goede uitgangspositie beschikken. Een -financieel goede uitgangspositie wordt geacht aanwezig te zijn indien blijkt dat de DAEB-tak beschikt over een ICR van ten minste 2,0 en een LTV van ten hoogste 60% in twee van de drie jaren voorafgaande aan het jaar van de heffing. Bij een ICR lager dan 2,0 of een LTV hoger dan 60% wordt er geen heffing opgelegd.

Het uitgangspunt bij regionale differentiatie is dat de benodigde projectsteun in principe in de regio wordt opgehaald. Dat betekent dat er maximaal 2% van de regionale jaarhuuropbrengsten in de regio wordt geheven als de woningcorporaties in die regio daar de financiële ruimte voor hebben. Woningcorporaties buiten de regio hoeven daardoor minder of zelfs helemaal niet bij te dragen.

De hoogte van de uiteindelijk op te leggen heffing is afhankelijk van het aantal woningcorporaties aan wie de heffing kan worden opgelegd. Daarvoor wordt eerst in beeld gebracht aan welke woningcorporaties op basis van de financiële criteria (zie paragraaf 3.9 van het algemeen deel van deze nota van toelichting) een heffing kan worden opgelegd. Vervolgens wordt geïnventariseerd welke woningcorporaties in aanmerking komen voor een heffingsvermindering (zie paragraaf 3.10). Op basis daarvan wordt berekend hoe hoog de heffing moet zijn om de benodigde projectsteun te kunnen uitkeren. Mocht blijken dat de benodigde projectsteun niet (volledig) in de eigen regio kan worden opgebracht, dan volgt via dezelfde systematiek een landelijke heffing tot maximaal 2% van de jaarhuur.

3.8.3 Faciliteit bij onvoldoende opbrengsten uit heffing

Zodra een projectsteunbijdrage wordt toegekend, wordt ook kenbaar gemaakt wat de hoogte van de projectsteunheffing wordt bij de woningcorporaties aan wie de heffing wordt opgelegd. Deze woningcorporaties kunnen hier zodoende alvast middelen voor reserveren, door de in de toekomst te verwachten heffing op te nemen in hun meerjarenbegroting. Tegelijkertijd is het mogelijk dat de financiële

positie van een woningcorporatie door veranderende economische omstandigheden of een onverwachte financiële tegenvaller zodanig verslechtert dat een eerder opgelegde heffing uiteindelijk toch niet geïnd kan worden, omdat niet meer aan de financiële criteria wordt voldaan. In dat geval zal er binnen de hiervoor beschreven grenzen een hogere heffing worden opgelegd aan de andere woningcorporaties aan wie een heffing is opgelegd. Maar ook dan is het mogelijk dat er alsnog onvoldoende middelen opgehaald worden via een heffing om de toegekende projectsteunbijdragen te kunnen uitkeren. In dergelijke situaties is voorzien door een faciliteit in te richten van waaruit eventuele tekorten kunnen worden aangevuld. Deze faciliteit bestaat uit in het verleden bij woningcorporaties geïnde bijdragen voor projectsteun en saneringssteun. Voor deze faciliteit is een eenmalig bedrag van € 80 miljoen beschikbaar.

3.9 Financiële criteria verstrekende woningcorporatie

Het is niet de bedoeling dat een woningcorporatie door het betalen van een projectsteunheffing een jaar later zelf in aanmerking komt voor projectsteun. Daarom wordt een heffing van collectieve projectsteun enkel bij een woningcorporatie opgelegd als zij een ICR van 2,0 of hoger heeft en een LTV lager dan 60%. De beoordeling van de ICR en de LTV wordt gedaan op basis van de meest actuele dVi, waarbij wordt gekeken naar hoogte van de ratio's in de jaren voorafgaande aan het jaar waarin de heffing wordt opgelegd. De woningcorporatie aan wie de heffing wordt opgelegd moet in ten minste twee van de drie jaar aan de gestelde normen voldoen.

Figuur 5: Schematisch overzicht voorwaarden heffing

Voorwaarden projectsteun heffing	Collectief	Onderling
De woningcorporatie aan wie de heffing wordt opgelegd beschikt over een goede financiële positie	In 2 van 3 jaar voorafgaande aan jaar van de heffing heeft de woningcorporatie een ICR hoger dan 2,0 en LTV lager dan 60% (o.b.v. dVi)	Gelijk aan collectieve projectsteun
Hoogte heffing	Maximaal 2% van huurkasstroom	Maximum wat o.b.v. eigen middelen beleid WSW is toegestaan

3.10 Heffingsvermindering voor onderlinge projectsteunbijdragen

Projectsteun is een van de instrumenten die kan worden ingezet om de volkshuisvestelijke opgave van de corporatiesector als geheel en van een individuele woningcorporatie realiseerbaar te maken. Deze volkshuisvestelijke opgave staat centraal: als meer vermogende woningcorporaties ook via onderlinge projectsteun financieel bijdragen, moet dit er niet toe leiden dat zij via een projectsteunheffing hoger worden belast dan vermogende woningcorporaties die geen onderlinge projectsteunbijdrage doen. Daarom wordt er voor woningcorporaties die andere woningcorporaties helpen door middel onderlinge projectsteun, een heffingsvermindering geïntroduceerd. Gevende woningcorporaties mogen tot maximaal vijf jaar hun financiële bijdrage verrekenen met de projectsteunheffing.

Voorbeeld toepassing heffingsvermindering

In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening opgenomen over hoe de heffing wordt toegepast binnen een regio. In dit voorbeeld is een bijdrage van € 3,25 miljoen nodig die bij drie corporaties kan worden geheven. In dit voorbeeld heeft woningcorporatie A in het verleden voor een bedrag van € 1

miljoen onderlinge projectsteun verleend aan een andere woningcorporatie. Dit bedrag komt in aanmerking om in mindering gebracht te worden op de benodigde heffing.

Zonder toepassing van de vrijstelling zou elke woningcorporatie in de regio een heffing opgelegd krijgen van 1%. Door de toepassing van de vrijstelling van woningcorporatie A is een hogere heffing nodig om de benodigde € 3,25 mln. te verkrijgen. In dit geval stijgt de heffing voor alle woningcorporaties naar 1,31%. Voor woningcorporatie A zou dat een bijdrage van € 1,31 miljoen betekenen, maar na toepassing van de heffingsvermindering voor eerder verleende onderlinge projectsteun, wordt dit bedrag verlaagd naar € 0,31 miljoen.

Figuur 6: Voorbeeldberekening van de heffing van projectsteun en de toepassing van een heffingsvermindering

Voorbeeldberekening heffing	Corporatie A	Corporatie B	Corporatie C	Totaal
Jaarhuur bezit in de regio	100 miljoen	200 miljoen	25 miljoen	325 miljoen
Eerder verleende onderlinge projectsteun	1 miljoen	Nihil	nihil	
<i>Benodigde heffing zonder toepassing heffingsvermindering</i>				
Heffing (€)	1 miljoen	2 miljoen	0,25 miljoen	3,25 miljoen
Heffing (%)	1,0%	1,0%	1,0%	
<i>Benodigde heffing na toepassing heffingsvermindering voor eerder verleende projectsteun</i>				
Heffing (€)	0,31 miljoen	2,62 miljoen	0,32 miljoen	3,25 miljoen
Heffing (%)	0,31%	1,31%	1,31%	

3.11 Begrenzing projectsteun

Omdat projectsteun via een heffing aan de hele sector wordt opgehaald, is het een instrument dat begrensd wordt door de investeringscapaciteit van de sector. Doorrekeningen van de NPA laten zien dat het aantal woningcorporaties waarbij geheven kan worden naar verloop van tijd kleiner wordt en het is te verwachten dat er een keerpunt is waarop de inzet van projectsteun niet langer opweegt tegen het effect op de investeringscapaciteit van de sector als geheel. Als daarnaast ook de faciliteit is uitgeput (zie paragraaf 3.8.3) kan de Minister van VRO een aanvraag afwijzen als de groep woningcorporaties waarbij projectsteun opgehaald kan worden te klein wordt en de investeringscapaciteit van de sector als geheel beperkt is. In die situatie wordt op basis van volgorde van binnenkomst bepaald welke aanvragen voor projectsteun (nog) in aanmerking komen voor projectsteun en welke niet meer. Dat is voor de sector, de Aw en het WSW het meest voorspelbaar en voorkomt dat projectsteunaanvragen op basis van volkshuisvestelijke of financiële relevantie moeten worden beoordeeld. Het volkshuisvestelijke belang wordt sterk lokaal bepaald en een vergelijking van verschillende projectsteunaanvragen doet geen recht aan de lokale realiteit.

4. Verhouding tot het hoger recht

4.1. Staatssteun

De voorgestelde wijzigingen grijpen niet in op de uitgangspunten van het besluit van de Europese Commissie (EC) van 2009 betreffende bestaande steun voor woningcorporaties (E 2/2005) en het DAEB-vrijstellingsbesluit 2025 van 16 december 2025 (EU) 2025/2630 en daarmee de kaders voor staatssteun.

Met deze wijziging van het BTIV wordt enkel getracht om het proces van projectsteunaanvragen te stroomlijnen, verduidelijken en transparanter te maken.

4.2. Eigendomsrecht

Het instrument projectsteun bestaat al en dit besluit introduceert zodoende geen nieuwe instrumenten met mogelijke gevolgen voor het eigendomsrecht. Het kunnen heffen en ontvangen van projectsteun heeft geen gevolgen voor het eigendomsrecht van woningcorporaties.

De heffing die de Minister van VRO kan opleggen om de projectsteun te kunnen bekostigen, betreft wel een regulering van het eigendomsrecht. Die regulering moet volgens vaste jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens bij wet voorzien, in het algemeen belang noodzakelijk en proportioneel zijn. De heffing is gebaseerd op artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Woningwet en uitgewerkt in de artikelen 115 e.v. van het BTIV. Daarmee is aan de eerste voorwaarde voldaan.

De heffing is noodzakelijk in het algemeen belang, omdat deze noodzakelijk is om projectsteun te kunnen verlenen voor werkzaamheden in het belang van de volkshuisvesting. Woningcorporaties kunnen projectsteun krijgen als ze over onvoldoende middelen beschikken om voorgenomen werkzaamheden die in het belang van de volkshuisvesting zijn uit te voeren. Woningcorporaties hebben de wettelijke taak om werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting; de werkzaamheden die ze in dat kader uitvoeren zijn derhalve in het algemeen belang. Dit wordt extra geborgd doordat de projectsteun alleen wordt verleend voor werkzaamheden die passen in het volkshuisvestingsprogramma dat door de betrokken gemeente is vastgesteld. Zonder de heffing kan de minister geen projectsteun verlenen. De heffing is daarmee noodzakelijk in het algemeen belang.

De heffing is daarnaast proportioneel, omdat een fair balance tussen enerzijds het belang van het kunnen verlenen van projectsteun met de door de heffing verkregen middelen en anderzijds de financiële positie van de individuele woningcorporaties waarbij geheven wordt, wordt bereikt door de kaders voor de heffing waarin dit besluit voorziet.

Woningcorporaties hebben de wettelijke taak om werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting in hun werkgebied en door daarnaast op andere manieren bij te dragen aan de volkshuisvesting. Het bijdragen aan projectsteun voor andere woningcorporaties is daarmee onderdeel van hun wettelijke taak.

De heffing wordt bepaald aan de hand van de jaarhuur van de woningen die een woningcorporatie verhuurt; dat betekent dat de omvang van de woningcorporatie bepalend is voor het aandeel in de heffing. Bovendien wordt de heffing gemaximeerd op 2% van de totale huurinkomsten van de woningcorporaties. Dat geldt niet voor individuele projectsteun, maar die geschiedt op vrijwillige basis en kwalificeert niet als heffing in de zin van het eigendomsrecht.

Daarnaast is vastgelegd dat een woningcorporatie waarvan de financiële positie maakt dat die in aanmerking komt voor projectsteun niet aangeslagen wordt voor de heffing. De heffing wordt alleen opgelegd aan woningcorporaties waar van de financiële positie toereikend is om de heffing te kunnen opbrengen. Uit een nadere financiële analyse blijkt ook dat een heffing van 2% amper ten koste gaat van de eigen investeringsruimte.

Tot slot kan de Minister van VRO afzien van het opleggen van een heffing en het verlenen van projectsteun als die heffing door de financiële omstandigheden een grote aanslag zou zijn voor de woningcorporaties die nog in aanmerking komen voor die heffing.

De heffing die opgelegd kan worden ten behoeve van het verlenen van projectsteun vormt derhalve weliswaar een regulering van het eigendomsrecht van woningcorporaties, maar die regulering is gerechtvaardigd.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Aw heeft op verzoek een Handhaafbaarheids-, uitvoerbaarheids- en fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op het ontwerpbesluit. In de HUF-toets gaat de Aw in op de zienswijze die de Aw op grond van het voorstel geeft bij iedere projectsteunaanvraag. Het besluit specificeert op welke onderwerpen de Aw in ieder geval in kan gaan, zoals de beleidswaarde, marktwaarde en stichtingskosten van het project waarvoor projectsteun aangevraagd wordt. Ook wordt aangegeven dat de Aw in kan gaan op de meerjarenbegroting van de aanvragende woningcorporatie, de regionale doorrekeningen en de mogelijkheden die vanuit het toezicht voor regionale solidariteit worden gezien. Verder is geen rol voor de Aw voorzien.

De Aw erkent dat deze bedragen in het voorstel van belang zijn voor de hoogte van de projectsteun en voor de overcompensatieberekening, echter merkt de Aw ook op dat de beleidswaarde, marktwaarde en stichtingskosten zich vooraf moeilijk laten voorspellen en ook na de realisatie aanleiding kunnen zijn voor discussie vanwege de inschatting die woningcorporaties moeten maken. Daarom raadt de Aw aan om voor de verschillende activiteiten vaste bedragen voor projectsteun vast te stellen of, als dat niet mogelijk is, de eisen aan beleidswaarde en marktwaarde nader uit te werken in het voorstel. Ten aanzien van de meerjarenbegroting merkt de Aw op dat zij erop heeft aangedrongen de financiële beoordeling niet te baseren op de meerjarenbegroting, maar op de gerealiseerde en door de accountant gecontroleerde jaarrekeningcijfers. Dat is reeds in het besluit verwerkt. Het is volgens de Aw raadzaam ook beter uit te werken welke voorwaarden aan de meerjarenbegroting worden gesteld.

De hoogte van de beleidswaarde en de marktwaarde kunnen voorafgaande aan de oplevering van een project nog fluctueren. Ook om die reden is ervoor gekozen de hoogte van de projectsteunbijdrage pas een jaar na oplevering van het project definitief vast te stellen. Op dat moment zijn de woningen in exploitatie genomen en is de woningcorporatie goed in staat een sluitend overzicht aan te leveren van de stichtingskosten, de beleidswaarde, en optioneel een taxatierapport van de (modelmatig) bepaalde marktwaarde in verhuurde staat. Tevens zijn er nu (waar mogelijk) vaste percentages voor de maximale projectsteunbijdragen voor verschillende categorieën toegevoegd.

De Aw ziet een aantal mogelijkheden om het instrument te versimpelen en beter uitvoerbaar te maken, met name als het gaat om collectieve projectsteun. Voor onderlinge projectsteun gelden deze bezwaren in veel mindere mate. Zo geeft de Aw de Minister van VRO in overweging om solidariteit te stimuleren via monitoring en bestuurlijk overleg, in plaats van een regionale heffing. Ook adviseert de Aw te onderzoeken of de solidariteitsverkenning beter aan kan sluiten bij bestaande samenwerkingsverbanden en logische partners. De Aw raadt aan om in de toelichting verder uit te werken wat er in het kader van de solidariteitsverkenning van woningcorporaties en de adviescommissie verwacht wordt, zodat woningcorporaties zich daarop kunnen voorbereiden. In algemene zin vraagt de Aw zich af of een zienswijze de meest logische plek is om op de regionale solidariteit en volkshuisvestelijke continuïteit in te gaan, of dat het effectiever is om als Aw eerder bij de solidariteitsverkenning betrokken te zijn. Tot slot plaatst de Aw vraagtekens bij de mogelijkheden van dit instrument om regionale tekorten aan investeringsruimte op te lossen.

De Aw merkt op dat de regionale differentiatie beperkingen geeft om met projectsteun het probleem van regionale tekorten op te lossen. De Aw verwacht dat ook bovenregionale solidariteit onvoldoende

zekerheid gaat opleveren voor de corporaties in regio's met financiële tekorten. De Aw vraagt opnieuw te bekijken of de regionale heffing een doelmatig instrument is om solidariteit te stimuleren.

Dat is volgens de regering het geval. In de eerste plaats zijn de doorrekeningen van de NPA, waaruit een investeringstekort blijkt, modelmatig. Daardoor kunnen ze niet alle details en nuances verwerken die bij woningcorporaties intern bekend zijn. Het blijft daarom van belang dat woningcorporaties allereerst in regionaal verband verdiepend een gesprek aan gaan om te zien in hoeverre het financieel tekort daadwerkelijk op korte termijn speelt, in hoeverre er alternatieven mogelijk zijn en op welke manieren de woningcorporaties elkaar kunnen helpen om de opgaven te realiseren. Het is de verwachting dat veel corporaties zo al tot een passende samenwerking komen en een beroep op bovenregionale solidariteit, waaronder projectsteun, mogelijk voorkomen kan worden. Dat past binnen het uitgangspunt van dit besluit dat de woningcorporaties in de eerste plaats in de regio samenwerken om de beschikbare financiële middelen zoveel mogelijk te benutten voor de regionale volkshuisvestelijke opgave. De invloed die een regionale differentiatie heeft op solidariteit in de corporatiesector, moet daarnaast in samenhang worden gezien met andere maatregelen. In de eerste plaats zorgt het faciliteren van onderlinge projectsteun en het mogelijk maken van een heffingsmindering ervoor dat het ook fiscaal aantrekkelijker wordt voor woningcorporaties om elkaar financieel te ondersteunen. Door daarnaast te vragen naar een onderbouwing van welke vormen van solidariteit zijn verkend, zal een woningcorporatie ook moeten aantonen dat er voldoende inspanning wordt geleverd om tot samenwerking te komen.

Het gevraagde schaalniveau van een solidariteitsverkenning is een vereiste voor een projectsteunaanvraag, maar dit belemmert woningcorporaties niet om binnen andere samenwerkingsverbanden tot andere oplossingen te komen. Onderlinge projectsteun mag bovenregionaal worden ingezet, dus woningcorporaties zijn, indien wenselijk, niet beperkt tot het inzetten van dit instrument in het gevraagde schaalniveau van de solidariteitsverkenning. Door een voorgenomen wijziging van de werkgebieden in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, wordt het eenvoudiger voor woningcorporaties om bovenlokaal solidair met elkaar te zijn op andere manieren, zoals overname van bezit. Tot slot moet de modernisering van projectsteun in samenhang worden gezien met andere initiatieven die solidariteit stimuleren, zoals de sectorcommissie van Aedes en bestuurlijke inzet op solidariteit.

Ten aanzien van de gevraagde uitwerking van de werkzaamheden van de adviescommissie, geldt dat er na de internetconsultatie van af is gezien een adviescommissie op te richten die de Minister van VRO over een aanvraag adviseert. Daardoor ligt de beoordeling van projectsteunaanvragen volledig bij de Minister van VRO. Ten aanzien van de betrokkenheid van de Aw is het mogelijk dat een rol voor de Aw eerder wenselijk is, bijvoorbeeld als er vragen zijn over in hoeverre vergaande vormen van samenwerking (zoals fusies of overname van grotere aantallen woningen) mogelijk zijn. Omdat de informatiebehoefte per solidariteitsverkenning kan verschillen, blijft de afweging aan de aanvragende woningcorporatie zelf om de Aw in een eerder stadium te betrekken.

6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

Het moderniseren van projectsteun zorgt ervoor dat woningcorporaties eerder duidelijkheid krijgen over de mogelijkheden voor onderlinge vrijwillige solidariteit en de inzet van projectsteun. Woningcorporaties werkzaam in de regio of de provincie krijgen eerder opheldering over de mogelijke aanspraak op hen. Gemeenten verkrijgen inzicht in de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties en de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven. Huurders behouden de mogelijkheid om een zienswijze te geven op de voorgenomen aanvraag van projectsteun.

De totaalkosten voor administratieve lasten en nalevingslasten voor bedrijven (in dit geval woningcorporaties) worden geraamd op ca. € 540.000 structurele kosten per jaar en € 34.300 eenmalige kosten per jaar voor bedrijven (woningcorporaties) en op ca. € 510 per jaar voor burgers (huurdersorganisaties). De structurele kosten zijn de kosten die worden gemaakt door woningcorporaties die het aanvraagproces voor projectsteun starten. De eenmalige kosten zijn de kosten die door alle woningcorporaties worden gemaakt om kennis te nemen van de gewijzigde regelgeving.

Voor de woningcorporatie die een aanvraag tot collectieve of onderlinge projectsteun doet, worden een aantal kosten verwacht. In de eerste plaats worden er kosten verwacht voor de afweging die woningcorporaties maken om projectsteun aan te vragen, bijvoorbeeld voor het voorbereiden en het voeren van overleg daarover in het bestuur en de Raad van Commissarissen. Daarnaast zullen er kosten worden gemaakt voor het voorbereiden en het voeren van overleg over de mogelijkheden van onderlinge solidariteit met woningcorporaties die in hetzelfde schaalniveau van de solidariteitsverkenning werkzaam zijn. Daarna zal er informatie worden verzameld voor de financiële onderbouwing van de aanvraag. Dat betekent dat de woningcorporatie die overweegt projectsteun aan te vragen financiële kostenkengetallen dient te verzamelen en een regionale doorrekening dient te maken. Ook hiervoor zijn de kosten in beeld gebracht, waarbij het uitgangspunt is dat de regionale doorrekening door een extern bureau wordt uitgevoerd. Het blijft voor woningcorporaties mogelijk om de regionale doorrekening zelf uit te voeren, maar dat ligt vanwege de complexiteit van de doorrekening minder voor de hand. Ook wordt van woningcorporaties gevraagd om een projectplan op te stellen en de kernmerken van het project of de projecten te duiden. Hoewel woningcorporaties waarschijnlijk al over een gedeelte van deze gegevens beschikken, wordt verwacht dat er kosten worden gemaakt voor de verwerking van deze gegevens in de aanvraag. De interne kosten en de voorbereidingskosten van de financiële onderbouwing, het projectplan en de solidariteitsverkenning voor een aanvraag tot collectieve projecten worden geraamd op € 53.900 per woningcorporatie. Voor een aanvraag tot onderlinge projectsteun worden de kosten geraamd op € 3.500 per woningcorporatie. Dat verschil ontstaat met name door de regionale financiële doorrekening, die alleen bij collectieve projectsteun verplicht is.

Diverse partijen, te weten de Aw, de gemeenten waarin de projecten waarvoor projectsteun wordt aangevraagd worden gerealiseerd, de huurdersorganisatie en een organisatie die de belangen van woningcorporaties vertegenwoordigt en de woningcorporaties werkzaam in het schaalniveau van de solidariteitsverkenning geven een zienswijze op de aanvraag van collectieve en onderlinge projectsteun. Het WSW geeft alleen een zienswijze op de aanvraag van onderlinge projectsteun, dit omdat er bij onderlinge projectsteun geen maximum geldt voor de maximale heffing bij de woningcorporaties aan wie de heffing wordt opgelegd. Wel geldt dat de heffing van projectsteun geen borgbaar doel is. Dat betekent dat de op te leggen heffing moet passen binnen het eigen middelen beleid van het WSW. Het WSW kan in haar zienswijze hier een oordeel over geven. De administratieve lasten en nalevingskosten hiervan voor (semi-)overheidsorganen als de Aw, gemeenten en het WSW worden buiten beschouwing gelaten. Voor de woningcorporaties (bedrijven) worden de kosten voor het uitvragen en verwerken van zienswijzen op de aanvraag tot collectieve projectsteun, en het voeren van overleg met partijen daarover, geraamd op € 1.100 per woningcorporatie. Voor onderlinge projectsteun worden de kosten geraamd op € 1.500 per woningcorporatie. Voor de huurdersorganisaties (lasten burgers) is geraamd dat de bestudering van de aanvraag, de raadpleging van huurders en de formulering van de zienswijze drie personen vijf uur à € 17 per uur ofwel € 255 kost.

Per geval zijn de extra lasten voor woningcorporaties (bedrijven) die collectieve projectsteun aanvragen € 48.900 en voor woningcorporaties die onderlinge projectsteun aanvragen € 7.500. Voor de huurdersorganisatie (burgers) worden de extra lasten geraamd op € 255. Projectsteun is tot nu toe zeer beperkt aangevraagd en wordt met dit besluit hervormd. Daarom is het lastig te voorspellen hoeveel

woningcorporaties gebruik maken van het instrument. In de berekeningen is verondersteld dat jaarlijks tien woningcorporaties onderzoeken of zij een aanvraag voor collectieve projectsteun willen indienen. Er wordt verwacht dat een deel van de woningcorporaties er gedurende het proces voor kiest om van projectsteun af te zien, bijvoorbeeld omdat er een andere oplossing is gevonden of zij niet aanmerking blijken te komen voor projectsteun. Van de tien woningcorporaties die overwegen een aanvraag tot collectieve projectsteun in te dienen, wordt verondersteld dat uiteindelijk één woningcorporatie tot een daadwerkelijke aanvraag komt.

Bovenstaande berekening is een modelmatige benadering van hoe het proces om projectsteun aan te vragen in de praktijk zou kunnen werken. Hierbij is er rekening mee gehouden dat woningcorporaties werkzaam in hetzelfde schaalniveau van de solidariteitsverkenning tot een projectsteunaanvraag komen, waardoor zij gebruik kunnen maken van dezelfde doorrekening en solidariteitsverkenning. Dat zou tot lagere administratieve lasten leiden. Woningcorporaties kunnen tijdens het proces om te komen tot een aanvraag voor collectieve projectsteun constateren dat een aanvraag tot onderlinge projectsteun in een oplossing voorziet. Het ligt voor de hand dat de kosten die woningcorporaties voor collectieve en onderlinge projectsteun maken deels overlappen. Hier is in de modelmatige benadering van de administratieve lasten geen rekening mee gehouden omdat het niet mogelijk is om te voorspellen hoe vaak dit voorkomt.

7. Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk

De consultatieversie van dit besluit is voor advies aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) voorgelegd. In het advies van 5 september 2025 heeft het college getoetst op nut en noodzaak, of er minder belastende alternatieven zijn, of voor een uitvoeringswijze is gekozen die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleveren, en of de gevolgen voor de regeldruk juist en volledig in beeld zijn gebracht.

Ten aanzien van het nut en noodzaak van de voorgestelde wijziging van projectsteun, merkt ATR op dat de toelichting geen analyse bevat van de precieze oorzaken waarom projectsteun in de huidige situatie weinig wordt gebruikt. Hoewel de toelichting vermeldt dat de huidige criteria onduidelijk zijn en onderlinge solidariteit fiscaal onaantrekkelijk kan zijn, wordt niet verder uitgewerkt op welke wijze de aanpassingen ingrijpen op het probleem. ATR adviseert de probleemanalyse aan te vullen en de noodzaak van het in stand houden van collectieve projectsteun te onderbouwen. Daarnaast adviseert ATR inzicht te bieden in de effectiviteit van het voorstel door te duiden hoe groot het risico op bezwaren is en te specificeren in welke mate het voorstel bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. ATR adviseert verder om in de toelichting in te gaan op de recente ontwikkelingen op de (huur)woningmarkt en de gevolgen daarvan voor het verdienvermogen van woningcorporaties.

ATR merkt op dat de probleemanalyse op dit onderdeel summier is. De nota van toelichting is op dit punt aangevuld. Ten aanzien van de onderbouwing van de effectiviteit is verduidelijkt dat er uitvoerig met de sector is gesproken over het inbouwen van waarborgen om overmatig of onzorgvuldig gebruik te voorkomen, bijvoorbeeld door te verlangen dat de aanvrager een regionale financiële doorrekening overlegt waaruit blijkt dat de aangevraagde projectsteun noodzakelijk is. Daarnaast is een verdere toelichting opgenomen over een financiële analyse die is uitgevoerd met de doorrekening van de NPA. Daaruit komt naar voren dat de inzet van projectsteun bij een heffing van 2% effectief kan bijdragen in het terugdringen van financiële tekorten van individuele woningcorporaties.

Ten aanzien van de mogelijkheid van minder belastende alternatieven constateert ATR dat er al diverse toezichtsorganen en commissies bestaan, zoals de Aw, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en

de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (saneringscommissie). Dit besluit maakt niet duidelijk waarom er geen gebruik wordt gemaakt van al bestaande organen, terwijl dit vanuit regeldrukperspectief een minder belastend alternatief is. ATR adviseert daarom gebruik te maken van bestaande toezichtsorganen. Daarnaast adviseert het college om het adviesbereik van de adviescommissie te beperken tot collectieve projectsteun en voor individuele projectsteun gebruik te maken van een meldplicht met risicogericht toezicht.

Er wordt geen adviescommissie ingesteld voor de beoordeling van projectsteunaanvragen en advisering daarover aan de Minister van VRO. Het beoordelen van projectsteunaanvragen en besluiten over de toekenning of afwijzing ervan ligt daardoor volledig bij de Minister van VRO. Er is bewust geen gebruik gemaakt van de saneringscommissie, omdat projectsteun kan worden aangevraagd tot het moment waarop een woningcorporatie volgens het saneringskader een adviesaanvraag bij de saneringscommissie zou moeten indienen. In die situatie zal moeten worden beoordeeld of projectsteun of saneringssteun passender zijn. Het is niet logisch om deze beoordeling door dezelfde commissie te laten doen, temeer omdat het advies van de saneringscommissie ook zal meewegen in hoeverre projectsteun een rol heeft gespeeld bij het voorkomen van een saneringsaanvraag. In feite beoordeelt de saneringscommissie daarmee haar eerdere, eigen beoordeling.

Ten aanzien van de werkbaarheid van de voorgestelde wijzigingen merkt ATR op dat sommige randvoorwaarden, zoals de eis dat een aanvragende woningcorporatie een 'redelijke inspanning' moet leveren om onderlinge projectsteun tot stand te brengen, niet duidelijk zijn. Daarom raadt ATR aan de praktische implicaties voor de sector schematisch weer te geven. Verder beveelt het college aan beter toe te lichten hoe de sector bij de totstandkoming van het voorstel is betrokken. ATR merkt bovendien op dat het voorstel de fiscale voorwaarden voor onderlinge projectsteun aantrekkelijker worden gemaakt en adviseert de toelichting op dit punt te verduidelijken.

De praktische uitwerking van projectsteun is uitgebreider beschreven in deze nota van toelichting evenals de betrokkenheid van de sector.

Ten aanzien van de regeldrukgevolgen stelt ATR vast dat de toelichting niet ingaat op het verwachte aantal aanvragen voor onderlinge projectsteun. ATR adviseert de toelichting hierop aan te vullen. Het college adviseert bovendien nader in te gaan op de proportionaliteit van dit voorstel, nu de verwachting is dat slechts één van de tien aanvragen voor collectieve projectsteun zullen worden gehonoreerd.

De regeldrukgevolgen van onderlinge projectsteun zijn beschreven in deze nota van toelichting, daarbij is toegelicht waarom de voorgestelde wijzigingen proportioneel worden geacht.

8. Consultatie

Het conceptbesluit is van 7 juli tot en met 31 augustus 2025 in openbare (internet-)consultatie geweest. In totaal zijn er 12 unieke reacties gekomen, die overwegend positief van aard zijn. Reacties zijn zowel inhoudelijk specifiek als meer algemeen van aard en worden zoveel mogelijk geclusterd geadresseerd. In deze consultatieparagraaf zal worden ingegaan op de belangrijkste onderdelen waarop is gereageerd. Daarnaast geeft dit deel van de toelichting een algemeen beeld van de reacties.

De rol van bovenregionale solidariteit

Het Platform Woningcorporaties Metropoolregio Amsterdam geeft aan dat solidariteit binnen regio's met beperkte financiële middelen per definitie (te) beperkt is om een volledige oplossing voor het tekort te

bieden. Zij vraagt daarom om bovenregionale solidariteit niet enkel mogelijk te maken, maar ook actief te stimuleren.

Het klopt dat in verschillende regio's op langere termijn financiële tekorten ontstaan bij de realisatie van de opgave, en dat regionale solidariteit alleen niet voldoende zal zijn. Voor deze regio's is projectsteun een van de oplossingen om alsnog voldoende financiële middelen te verkrijgen. Voor een aanvraag tot collectieve projectsteun wordt niet van een woningcorporatie gevraagd om buiten de verkenning op het gevraagde schaalniveau op zoek te gaan naar financiële mogelijkheden. Als er mogelijkheden tot solidariteit zijn, wordt verwacht dat dit initiatief binnen de woningcorporatiesector wordt opgepakt. Dit wordt vereenvoudigd door geen regionale restricties op te leggen tussen woningcorporaties die gebruik willen maken van onderlinge solidariteit. Daarnaast wordt het door een voorgenomen aanpassing van de werkgebieden via het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting voor woningcorporaties eenvoudiger om binnen meerdere gemeenten actief te worden.

Wijziging adviescommissie projectsteun

In de consultatieversie van dit besluit werd voorgesteld een adviescommissie projectsteun in te stellen die tot doel heeft de Minister van VRO te adviseren over de aanvraag tot projectsteun. Specifiek zou de adviescommissie bekijken of de aanvraag aan de randvoorwaarden voldoet en in hoeverre het tekort aan financiële middelen niet regionaal kan worden opgelost. Diverse partijen vragen om een nadere uitwerking van de werkzaamheden van de adviescommissie. Omdat de adviescommissie na de internetconsultatie is komen te vervallen, worden de reacties op dit onderdeel buiten beschouwing gelaten.

Relatie met het Duurzaam Prestatiemodel

Aedes en Finance Ideas merken op dat zowel de financiële als de volkshuisvestelijke continuïteit onderdeel zouden moeten zijn van de beoordeling van de aanvraag. Solidariteit bestaat volgens de indieners alleen als de sector erop kan vertrouwen dat zij voldoende middelen behouden.

Hier vragen deze partijen terecht aandacht voor. In de financiële doorrekeningen van de NPA is rekening gehouden met het Duurzaam Prestatiemodel. Dat betekent dat in de financiële doorrekeningen naast de financiële continuïteit ook wordt gekeken naar de volkshuisvestelijke continuïteit. Daarnaast stellen deze partijen voor dat het Rijk garant staat voor toegekende projectsteun aanvragen, mocht blijken dat er via een heffing onvoldoende liquide middelen geheven kunnen worden bij de andere woningcorporaties. Dit voorstel is deels overgenomen. In situaties waarin er via een heffing onvoldoende middelen opgehaald kunnen worden om de toegekende projectsteunbijdragen te kunnen uitkeren, wordt gebruik gemaakt van een faciliteit die uit in het verleden bij woningcorporaties geïnde bedragen voor projectsteun en saneringssteun. Daarmee is een eenmalig bedrag van € 80 miljoen beschikbaar. Het Rijk zal op basis van deze regeling niet structureel middelen verstrekken vanuit de Rijksbegroting. Projectsteun is ingericht als herverdelingsinstrument in het kader van onderlinge solidariteit en niet als subsidieregeling, waardoor van verdere betrokkenheid van het Rijk geen sprake is.

Regio-indeling

In verschillende reacties wordt gevraagd naar de regiogrenzen voor solidariteit en projectsteun. Finance Ideas vraagt zich af of regio's samen kunnen gaan om tot een schaalgrootte van 100.000 verhuureenheden te komen. Daarbij wordt opgemerkt dat, gezien het grote aantal regio's, een nieuwe regio voor solidariteit en projectsteun onwenselijk is. In het verlengde daarvan wordt door o.a. AKD gevraagd wat met een 'regiocorporatie' wordt bedoeld nu het werkgebied met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting gelijk wordt gesteld met de provincie(s) waarin een woningcorporatie werkzaam is.

Hiervoor geldt dat dit besluit geen nieuwe regio introduceert, maar het schaalniveau van de solidariteitsverkenning en de heffing voor projectsteun gelijktrekt met de woningbouwregio die met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt geïntroduceerd. In woningbouwregio's met minder dan 100.000 verhuureenheden dient de solidariteitsverkenning op het niveau van de provincie uitgevoerd te worden. In het kader van projectsteun werd deze regio als solidariteitsregio aangemerkt. Dat kan voor ongewenste verwarring zorgen. Om deze verwarring weg te nemen wordt er nu gesproken over het 'schaalniveau waarop de solidariteitsverkenning plaats vindt'.

Het samenvoegen van woningbouwregio's ligt niet voor de hand, omdat de woningbouwregio's leidend zijn voor de afspraken over de woningbouwopgave en een weergave zouden moeten zijn van vergelijkbare en gedeelde volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij speelt mee dat de regio waarbinnen solidariteit verkend wordt doorslaggevend is voor de regionale projectsteunheffing. Het uitgangspunt is dat solidariteit binnen de woningbouwregio verkend wordt, tenzij de woningbouwregio onderdeel is van een provincie met relatief weinig woningen. Dan wordt solidariteit op het niveau van de provincie verkend.

Door Kences en Habion is ingebracht dat dit besluit te weinig aandacht heeft voor de bijzondere positie die categorale woningcorporaties innemen. Zij kunnen, aangezien ze in heel Nederland werkzaam zijn, in heel veel regio's worden gevraagd om een solidariteitsbijdrage of aangeslagen worden voor een heffing. Daarom pleiten ze voor een uitzondering voor categorale woningcorporaties.

Deze uitzondering is niet opgenomen. Het klopt dat woningcorporaties die in meerdere regio's werkzaam zijn bij meerdere verkenningen betrokken kunnen worden. Voor het solidariteitsproces zal de regio waarin het project wordt gerealiseerd leidend zijn. Dat betekent dat een woningcorporatie, ook als zij in heel Nederland actief is, eerst verkent welke bijdragen woningcorporaties werkzaam in de eigen regio kunnen leveren. Om welke regio het gaat, is afhankelijk van de projecten waarvoor projectsteun wordt aangevraagd en de gemeenten waarin deze projecten worden gerealiseerd. Pas als de financiële middelen van de woningcorporaties in dezelfde regio ontoereikend zijn, zullen woningcorporaties in andere regio's moeten betalen, naar rato van hun bezit in die regio. Omdat het bezit van categorale woningcorporaties in veel regio's relatief gering zal zijn, zullen zij ook maar een beperkte bijdrage leveren aan een solidariteitsverkenning. In regio's waar zij relatief meer bezit hebben, zullen zij een grotere bijdrage kunnen leveren.

Meerdere projectsteunaanvragen bundelen

Door Aedes is ingebracht dat aanvragen in samenhang beoordeeld moeten kunnen worden op het moment dat er meer projectsteun aangevraagd wordt dan dat er geheven kan worden. Daarmee kan voorkomen worden dat projectsteun wordt verstrekt op grond van de volgorde waarin de aanvragen binnenkomen, waardoor er rekening wordt gehouden met het feit dat sommige aanvragen van groter volkshuisvestelijk belang zijn dan andere aanvragen.

Hierover worden in het besluit geen nadere regels gesteld. Het is in die situatie immers moeilijk om een prioritering aan te brengen in de verschillende projecten. Het is aannemelijker dat de sector, eventueel met behulp van Aedes, zelf de handen ineenslaat om projecten te selecteren en elkaar daarnaast zoveel mogelijk helpt met solidariteitsmaatregelen. Hierbij blijft de afspraak uit de NPA gelden dat het Rijk met de sector in gesprek gaat op het moment dat de nakoming van de afspraken door gewijzigde omstandigheden in de knel komt.

Relatie met volkshuisvestelijk beleid (volkshuisvestingsprogramma, NPA, prestatieafspraken)

In meerdere reacties wordt gevraagd naar de samenhang tussen de aanvraag voor projectsteun en het volkshuisvestelijk beleid dat op diverse plekken is vastgelegd, zoals het gemeentelijk

volkshuisvestingsprogramma, de NPA en de lokale prestatieafspraken. Volgens Aedes, de VTW en de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag (hierna: G4-gemeenten) zou als extra randvoorwaarde moeten worden toegevoegd dat de projecten waarvoor projectsteun wordt aangevraagd, in lijn zijn met de NPA. In het verlengde daarvan wordt geopperd dat projecten niet altijd aan de lokale prestatieafspraken kunnen bijdragen, omdat het in de praktijk lastig is gebleken lokale prestatieafspraken te maken over projecten waarvoor de woningcorporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft.

Dit besluit vereist dat de aanvraag moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Daarmee wordt aangesloten bij de voorwaarde die op dit moment voor projectsteun geldt, namelijk dat het project bij moet dragen aan de woonvisie. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting vervangt de woonvisie door een volkshuisvestingsprogramma. In de toelichting is verduidelijkt dat de NPA onderdeel worden van het nationale volkshuisvestingsprogramma, dat vervolgens wordt vertaald naar regionale afspraken tussen provincies en gemeenten over de regionale en gemeentelijke opgaven.

Ten aanzien van de opmerking over de lokale prestatieafspraken geldt dat dit besluit niet vereist dat de projecten bijdragen aan de lokale prestatieafspraken. In artikel 113, eerste lid, onder b, is geregeld dat de projecten bij moeten dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma en onderdeel moeten uitmaken van het bod op de lokale prestatieafspraken. In het schematische overzicht van de documentatie die een aanvragende woningcorporatie moet aanleveren bij een aanvraag, stond per abuis vermeld dat de aanvraag moet aantonen dat de projecten onderdeel uitmaken van de lokale prestatieafspraken. Dat is gecorrigeerd.

Voorwaarden solidariteitsverkenning

Diverse reacties vragen om een nadere invulling van de solidariteitsverkenning. Aedes, Samenwerkende Corporaties Haaglanden en de G4-gemeenten pleiten voor een duidelijk toetsingskader waaruit moet blijken welke maatregelen een woningcorporatie ten minste moet hebben genomen om in aanmerking te komen, wanneer regionale solidariteit daadwerkelijk voldoende is benut en op welke manier het eigen beleid van de woningcorporatie meetelt in de beoordeling.

Het pleidooi van Aedes om het advies van de sectorcommissie van Aedes standaard in te passen in de beoordeling van een aanvraag, wordt niet gehonoreerd. Hoewel het werk van de sectorcommissie een belangrijke functie heeft in de solidariteitsfase, vormt het geen kader waarbinnen de Minister van VRO tot een oordeel moet komen. Daarmee zou indirect verondersteld worden dat de werkwijze zoals die is vastgelegd in de governancecode van Aedes, een randvoorwaarde is om in aanmerking te komen voor projectsteun. Dat is niet het geval en ook niet wenselijk.

De behoefte om voorwaarden te stellen waaruit blijkt wanneer een woningcorporatie voldoende inspanning heeft geleverd om solidariteit te verkennen, is begrijpelijk. Er zijn immers veel verschillende manieren voor woningcorporaties om samen te werken en bij de aanvang van een proces is het voor een woningcorporatie belangrijk om te weten welk eindresultaat wordt gevraagd. Tegelijkertijd beoogt deze wijziging niet om vooraf op te leggen welke vormen van solidariteit zijn verkend. Welke vorm van solidariteit het meest geschikt is kan immers per project en per regio verschillen.

In plaats daarvan is ervoor gekozen op te nemen welke aspecten een woningcorporatie bij de solidariteitsverkenning dient te betrekken. Het gaat dan om een toelichting op de vormen van solidariteit die zijn verkend, met welke partijen die verkenning heeft plaatsgevonden en wat het resultaat van de verkenning is voor het voorziene gebrek aan financiële middelen voor projecten. Deze inventarisatie dient door de andere partijen ondertekend te zijn, zodat hier consensus over is. Als blijkt dat een of meerdere

woningcorporaties weigeren te ondertekenen of aan de solidariteitsverkenning mee te werken, toont de woningcorporatie door middel van correspondentie aan dat er voldoende inspanning is geleverd om die woningcorporatie(s) in de verkenning te betrekken. Mocht een woningcorporatie bovenstaande elementen niet kunnen aantonen, dan kan dat leiden tot een aanvraag voor aanvullende informatie of kan de aanvraag afgewezen worden.

Naast de invulling van de solidariteitsverkenning vragen enkele partijen aandacht voor de doorlooptijd van een solidariteitsverkenning. Zo vragen de G4-gemeenten om een maximale doorlooptijd van bijvoorbeeld een jaar en verzoekt de VNG op te nemen dat de solidariteitsverkenning geen nadelig effect mag hebben op de totale doorlooptijd. De overkoepelende doelstelling is immers om snelheid te behouden.

Het is bij een solidariteitsverkenning op voorhand niet altijd duidelijk welke vorm van samenwerking het meest passend is om een project te realiseren. Daarnaast is het mogelijk dat de inzichten tijdens een solidariteitsverkenning kunnen veranderen. Het koppelen van een termijn aan solidariteit sluit onvoldoende aan bij de praktijk van woningcorporaties en kan ervoor zorgen dat er geen doelmatige oplossing voor een gebrek aan financiële middelen wordt gevonden. Daar komt bij dat het weigeren van een aanvraag, bijvoorbeeld omdat een solidariteitsfase langer dan 12 maanden duurt, onwenselijk is, omdat de volkshuisvestelijke opgave in dat geval blijft liggen. Er wordt van woningcorporaties verwacht dat zij tijdig signaleren dat zij projectsteun nodig hebben en dat zij dan parallel starten met een solidariteitsverkenning. Mocht blijken dat woningcorporaties toch onnodig lang over een solidariteitsverkenning doen, dan wordt na het evaluatiemoment bezien of het besluit hierop moet worden aangepast.

Regionale differentiatie projectsteun

Zowel Aedes, VTW als AKD vragen om extra toelichting op de regionale differentiatie bij een collectieve projectsteunheffing. Zij vragen of er een tegenstelling zit in het uitgangspunt dat projectsteun pas geheven wordt als er geen of onvoldoende regionale bijdragen zijn, maar deze steun in de eerste plaats in de regio wordt geheven. Hierop geldt dat het criterium van onvoldoende investeringscapaciteit niet op de hele regio van toepassing is, maar geldt voor de woningcorporatie die projectsteun aanvraagt. Dat projectsteun eerst regionaal wordt geheven heeft niet altijd te maken met de investeringscapaciteit van de regio. De situatie kan ook voorkomen dat woningcorporaties in dezelfde regio wel de financiële middelen hebben om te helpen, maar ervoor kiezen om niet solidair te zijn. Het is in de eerste plaats een uitwerking van het stelsel waarin, zowel via de NPA als de woondeals, regionale afspraken worden gemaakt over de woningbouwopgaven. Het ligt daarom in de rede om oplossingen voor tekorten eerst te zoeken binnen dat afsprakenkader.

Zienswijzen

Verschillende partijen gaan in op de voorwaarde dat er voor een aanvraag een zienswijze wordt gevraagd van een partij die de sectorbelangen vertegenwoordigt, zoals Aedes. AKD vraagt om een toelichting waarin wordt uitgelegd waarom van deze partij een zienswijze wordt gevraagd en VNG geeft aan geen voorstander te zijn van een zienswijze van een belangenbehartiger van de woningcorporatiesector.

Projectsteun past als sluitstuk binnen solidariteit in woningcorporatiestelsel, maar is ook een relatief zwaar middel. De benodigde financiële middelen worden immers bij andere woningcorporaties opgehaald, die deze financiële middelen wellicht zelf ook hadden willen inzetten. Daarom is het belangrijk dat er goed wordt aangetoond dat projectsteun doelmatig en noodzakelijk is. Van een aanvragende woningcorporatie wordt voor een aanvraag enkel gevraagd dat zij binnen hun regio verkennen welke mogelijkheden solidariteit biedt en wordt verder beperkt richting gegeven aan de invulling van die solidariteitsverkenning. Een organisatie die de sectorbelangen vertegenwoordigt kan inschatten of het

solidariteitstraject binnen een regio goed doorlopen is en heeft zicht op de ruimte die woningcorporaties buiten de regio hebben om te helpen.

Heffingsvermindering door onderlinge projectsteun

Verschillende partijen, zoals de VNG, AKD en Havensteder, gaan in op de voorwaarden omtrent de heffingsvermindering bij onderlinge projectsteun. AKD en Havensteder vragen of de termijn waarvoor een woningcorporatie bij onderlinge projectsteun een heffingsvermindering kan krijgen, kan worden verlengd. Hierdoor zou onderlinge solidariteit meer worden gestimuleerd.

Deze suggestie is overgenomen. Onderlinge projectsteun kan een belangrijke rol spelen in het oplossen van financiële tekorten van woningcorporaties en kan bovendien voorkomen dat een relatief zwaar middel als collectieve projectsteun wordt aangewend. Om het gebruik van onderlinge projectsteun verder te stimuleren, is de termijn van de heffingsvermindering te verlengd naar vijf jaar in plaats van twee jaar.

De VNG vraagt hierop of woningcorporaties zelf een heffingsvermindering moeten aanvragen, of dat ze deze altijd krijgen wanneer zij hier aanspraak op kunnen maken. Op basis van de heffingsbesluiten en de huurkasstromen zoals deze in de dVi wordt aangegeven, wordt aangetoond of er sprake is van een heffingsvermindering. De woningcorporatie zal voor 1 oktober worden geïnformeerd of er in dat daaropvolgende jaar sprake is van een projectsteunheffing.

Heffingsmindering door andere vormen van solidariteit

Verschillende partijen, zoals Aedes, VTW, AKD en Finance Ideas, vragen in hoeverre het mogelijk is om naast onderlinge projectsteun ook andere vormen van solidariteit aftrekbaar te maken van een collectieve heffing. Als voorbeelden worden fusies, taakoverdracht en de overname van bezit genoemd.

Hiervoor geldt dat andere vormen van solidariteit niet aftrekbaar worden gemaakt omdat van woningcorporaties een hoge mate van onderlinge solidariteit wordt verondersteld. In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties in eerste instantie verantwoordelijk voor hun eigen volkshuisvestelijke opgave, en daarna de volkshuisvestelijke opgave als geheel. Daarnaast is het voor veel vormen van solidariteit lastig te bepalen of er rendement uit de investering is verkregen. In de afgelopen jaren zijn woningcorporaties op verschillende manieren solidair met elkaar geweest. Deze vormen van solidariteit zijn niet enkel nadelig voor een 'gevende' woningcorporatie: uit overgenomen bezit worden immers ook huurinkomsten verkregen en er kan een vastgoedpositie ontstaan die er eerder niet was. Ook bij fusies tussen een vermogende woningcorporatie en een minder vermogende woningcorporatie wordt (sociaal) kapitaal verkregen. Er volgt dus, bij deze vormen van solidariteit, ook rendement uit investeringen. Daarmee is het niet eenduidig te bepalen welk onderdeel van solidariteit wordt gezien als investering, of als verlieslatend en zuivere steun.

Bij het overdragen van financiële middelen via onderlinge projectsteun is wel eenduidig vast te stellen dat een gevende woningcorporatie hier niets voor ontvangt. Omdat onderlinge projectsteun er wel degelijk toe kan bijdragen dat projecten worden gerealiseerd én daarmee een relatief zwaardere collectieve heffing wordt voorkomen, wordt geregeld dat deze vorm van solidariteit wel tot korting op de heffing kan leiden.

Evaluatie

Diverse partijen, waaronder Aedes, VTW en de G4-gemeenten vragen om een tijdige evaluatie op de effectiviteit van de regeling. In de algemene toelichting is verduidelijkt dat de Minister van VRO tijdig zal bezien of het voorstel aanpassing behoeft. Op basis van die monitoring en signalen uit de praktijk zal bezien worden of eventuele aanpassingen gewenst zijn.

Naast de vraag om een tijdige evaluatie van de effectiviteit van deze wijzigingen, vraagt Habion naar een evaluatie van de bestaande regeling van projectsteun. Zij geeft daarbij aan dat zij al voldoende mogelijkheden tot solidariteit tot haar beschikking heeft en hier ook al gebruik van heeft gemaakt. Zij geeft daarbij aan geen meerwaarde te zien in het wijzigingen van de projectsteun mogelijkheden.

Woningcorporaties hebben al verschillende instrumenten tot hun beschikking om solidair met elkaar te zijn, bijvoorbeeld de overname van bezit of het aangaan van een fusie. Daarbij wordt niet volledig voorzien in een behoefte. Het is voor woningcorporaties vanwege fiscale regels niet aantrekkelijk om geld naar elkaar over te maken zonder verplichtingen. Daarnaast zijn er momenteel onvoldoende mogelijkheden om financiële middelen te verkrijgen als andere woningcorporaties niet vrijwillig willen helpen. Het instrument projectsteun dat al in de Woningwet staat, is hiervoor onvoldoende uitgewerkt. De voorgestelde wijzigingen binnen projectsteun hebben niet als doel om de reeds bestaande en bruikbare instrumenten van solidariteit te vervangen, maar juist aan te vullen.

Andere fiscale regelingen woningcorporaties (Taakoverdrachtvrijstelling, VPB, ATAD)

Verschillende partijen geven aan dat ook andere vormen van onderlinge solidariteit goed gefaciliteerd dienen te worden. Partijen zien dat de overdracht van bestaand bezit nu vaak wordt afgeremd doordat woningcorporaties overdrachtsbelasting zijn verschuldigd over dergelijke transacties. Er bestaat weliswaar een vrijstelling in de overdrachtsbelasting voor taakoverdrachten, in de praktijk blijkt de Belastingdienst verzoeken om toepassing van deze vrijstelling af te wijzen omdat niet aan alle voorwaarden wordt voldaan. Partijen geven aan graag te zien dat taakoverdracht vrijstelling ruimer toegepast gaat worden.

Onderlinge transacties tussen woningcorporaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen van de woningcorporatiesector als geheel. Om de overdracht van taken tussen woningcorporaties niet af te remmen is in de Wet op de overdrachtsbelasting een vrijstelling voor taakoverdrachten opgenomen. In een kamerbrief¹¹ in reactie op een motie van de leden Grinwis en De Hoop is aangegeven dat de invulling van het begrip 'taak' binnen de taakoverdrachtvrijstelling, niet helemaal aansluit bij de invulling van de maatschappelijke taken van woningcorporaties in het woningmarktbeleid zoals is vastgelegd in de NPA. Er een onderzoek gestart waarin wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden voor aanpassingen van de vrijstelling, zodat de regeling beter aansluit bij de bredere beleidsdoelen op het gebied van de volkshuisvesting. Het is de bedoeling om de Tweede Kamer bij het Belastingplan in 2026 over de uitkomsten hiervan te informeren.

Verder stelt Havensteder voor om ook onderlinge transacties die in het kader van taakoverdrachten plaatsvinden in aanmerking te laten komen voor de heffingsvermindering.

De wens om ook taakoverdrachten in aanmerking te laten komen voor een heffingsvermindering projectsteun is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijkertijd worden taakoverdrachten nu al gefaciliteerd door middel van een vrijstelling in de overdrachtsbelasting. Als taakoverdrachten daarnaast ook in aanmerking komen voor een heffingsvermindering, dan worden deze activiteiten feitelijk dubbel gestimuleerd. Dat is onwenselijk. Bovendien zou het toekennen van een heffingsvermindering voor taakoverdrachten tot een verhoging administratieve regeldruk leiden bij zowel de uitvoerder als de woningcorporaties. Dit zou namelijk betekenen dat alle vastgoedtransacties die classificeren als taakoverdracht apart geregistreerd moeten worden. Niet elke vastgoedtransactie tussen woningcorporaties classificeert als taakoverdracht.

Het platform corporaties MRA roept op tot afschaffing van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en de ATAD-richtlijn niet meer van toepassing te laten zijn op woningcorporaties. Het kabinet heeft als onderdeel van een pakket maatregelen om het investeringsklimaat van corporaties te

¹¹ Kamerstukken II 2024/25, 32847, nr. 1370.

verbeteren in het regeerakkoord een investeringsfaciliteit van structureel € 325 miljoen in de vennootschapsbelasting opgenomen.

9. Monitoring en evaluatie

De Minister van VRO zal de werking in de praktijk van het instrument projectsteun zoals dat luidt na inwerkingtreding van dit besluit monitoren. Op basis van die monitoring en signalen uit de praktijk zal bezien worden of eventuele aanpassingen gewenst zijn.

10. Inwerkingtreding

De voorgenomen inwerkingtredingsdatum van dit besluit is 1 juli 2026. Dat is één van de vaste verandermomenten en biedt naar verwachting voldoende tijd voor alle betrokken partijen om zich voor te bereiden op de gewijzigde regels omtrent projectsteun.

II. Artikelen

Onderdeel A

onder 1

Op grond van artikel 42, tweede lid, van de Woningwet dienen woningcorporaties bij te dragen aan de uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde volkshuisvestingsprogramma. In dat volkshuisvestingsprogramma is door de gemeenteraad het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor de eervolgende vijf jaar vastgelegd. Gelet op de beperkte beschikbaarheid van middelen voor projectsteun en de genoemde wettelijke verplichting van woningcorporaties wordt in artikel 113, eerste lid, onderdeel b, van het BTIV bepaald dat projectsteun alleen wordt verleend voor werkzaamheden die bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma.

Projectsteun is bedoeld voor projecten die daadwerkelijk bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Om te voorkomen dat er 'reserveringen' ontstaan voor projecten die uiteindelijk niet tot wasdom komen, wordt de voorwaarde toegevoegd dat het project waarvoor de projectsteun wordt gevraagd binnen vijf jaar na die aanvraag uitgevoerd kan worden.

In artikel 113, eerste lid, onderdeel c, van het BTIV is tot uitdrukking gebracht dat niet langer wordt verwacht dat anderen dan woningcorporaties een bijdrage leveren aan de werkzaamheden waarvoor projectsteun wordt gevraagd. In de plaats daarvan moet de aanvragende woningcorporatie aantonen dat de andere woningcorporaties binnen het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning niet in staat zijn om financieel bij te dragen aan de werkzaamheden waarvoor projectsteun wordt gevraagd.

Zoals in het algemeen deel van deze nota van toelichting is opgemerkt zal het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning overeenkomen met de woningbouwregio of de provincie (zie paragraaf 3.2 van het algemeen deel van deze nota van toelichting). Wanneer welke indeling relevant is, zal worden vastgelegd in de RTIV.

onder 2

De wijzigingen in artikel 113, tweede lid, onderdeel b, van het BTIV zijn wetstechnisch van aard en vloeien voort uit de wijzigingen in het eerste lid van dat artikel.

Toegevoegd is dat met de aanvraag de zienswijzen van de in de regio werkzame woningcorporaties moeten worden meegezonden alsmede de zienswijze van Aedes. In het geval van een voorstel voor onderlinge projectsteun (zie artikel 116a van het BTIV) moet in plaats daarvan de zienswijze van de woningcorporatie die de steun wil geven, worden meegezonden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.5.3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

In artikel 113, tweede lid, onderdeel d, van het BTIV zijn de bijdragen van niet-woningcorporaties vervallen. Voor projectsteun wordt niet meer uitgegaan van dergelijke bijdragen (zie paragraaf 3.1 van het algemeen deel van deze nota van toelichting).

onder 3

De grondslag om bij ministeriële regeling nadere voorschriften te geven is uitgebreid tot het bepaalde in het eerste lid. Hiermee ontstaat de mogelijkheid nadere duiding te geven aan de voorwaarden voor de aanvraag van projectsteun.

In ieder geval zal in de RTIV geregeld worden aan welke financiële eisen een woningcorporatie moet voldoen om in aanmerking te komen voor projectsteun (nadere uitwerking van artikel 113, eerste lid, onderdeel a, van het BTIV). Zie hiervoor paragraaf 3.6.3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Onderdeel B

artikel 113a van het BTIV

eerste lid

De Minister van VRO beoordeelt de aanvragen om projectsteun op basis van de aanvraag en de meegezonden gegevens (zie artikel 113 van het BTIV). Het is gewenst dat de Minister van VRO ook nog zienswijzen van de Aw en in het geval van een verzoek als bedoeld in artikel 116a van het BTIV van het WSW bij zijn beoordeling betreft.

tweede lid

Het in artikel 36a, vierde lid, van de Woningwet bedoelde overzicht behelst de zogenoemde dVi (de Verantwoordingsinformatie) als bedoeld in bijlage 3 bij de RTIV. Op basis hiervan kan de Minister van VRO een beeld krijgen van de ruimte die woningcorporaties in het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning hebben om bij te dragen aan de werkzaamheden van andere woningcorporaties in die regio.

Die ruimte om bij te dragen aan de werkzaamheden van andere woningcorporaties wordt mede beoordeeld aan hand van de in de RTIV vastgelegde normen omtrent de financiële positie van woningcorporaties die in aanmerking willen komen voor projectsteun. Die regels worden gesteld op grond van artikel 113, derde lid, van het BTIV. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.6.3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Omdat het uitgangspunt van projectsteun is dat op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning werkzame woningcorporaties elkaar zoveel mogelijk ondersteunen en voor de vraag of en in welke vorm projectsteun aangewezen is de mogelijkheden van andere woningcorporaties binnen die regio om een bijdrage te leveren bepalend zijn, wordt voor de investeringscapaciteit naar die woningcorporaties gekeken.

Onderdeel C

In artikel 114, tweede lid, van het BTIV wordt bepaald dat woningcorporaties die in een saneringssituatie komen, niet in aanmerking komen voor projectsteun. Zie hieromtrent nader paragraaf 3.3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Onderdeel D

onder 1

De projectsteun wordt pas uitgekeerd na afronding van de werkzaamheden waarvoor die steun is toegekend. Dat maakt het mogelijk om de heffing in enig jaar te baseren op de reeds toegekende bedragen. Artikel 115, eerste lid, onderdeel b, van het BTIV is daarop aangepast.

onder 2

Zoals hiervoor is toegelicht wordt de maximale heffing verhoogd van 1% naar 2% van de

jaarhuuropbrengst. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Onderdeel E

artikel 116 van het BTIV

eerste en tweede lid

De wijzigingen in het eerste en tweede lid zijn wetstechnisch van aard en vloeien voort uit de toevoeging van een derde lid waarin een afwijkende berekening van de heffing ten behoeve van projectsteun is neergelegd.

derde lid

Indien de Minister van VRO moet overgaan tot het vaststellen van een heffing ten behoeve van projectsteun – de onderlinge solidariteit heeft dus onvoldoende opgeleverd – wordt eerst op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning berekend hoeveel er kan worden geheven. Als de heffing op het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning onvoldoende middelen genereert voor de projecten op dat schaalniveau die een bijdrage hebben gekregen, wordt het bedrag dat nog nodig is, geheven van alle woningcorporaties in den lande. Voor iedere woningcorporatie geldt hierbij dat de heffing maximaal 2% van de jaarhuuropbrengst bedraagt; slechts als na het in onderdeel a bedoelde heffingsdeel nog heffingsruimte overschiet, wordt een woningcorporatie aangeslagen voor het landelijke deel van de heffing.

artikel 116a van het BTIV

eerste lid

Met dit besluit wordt de mogelijkheid geïntroduceerd van directe projectsteun van een woningcorporatie aan een andere woningcorporatie. Artikel 116a, eerste lid, van het BTIV geeft hieraan invulling. Op grond van artikel 57 van de Woningwet wordt projectsteun verstrekt door de Minister van VRO; projectsteun kan dus niet zonder tussenkomst van de Minister van VRO worden gegeven. Door mogelijk te maken dat op verzoek van een woningcorporatie (de helpende woningcorporatie) de hoogte van de bijdrage die die woningcorporatie is verschuldigd ten behoeve van het verlenen van projectsteun door de Minister van VRO, kan worden bepaald op de behoefte aan projectsteun van een andere woningcorporatie (de vragende woningcorporatie) wordt feitelijk directe ondersteuning mogelijk gemaakt. Het moge vanzelf spreken dat deze mogelijkheid alleen betrekking heeft op projectsteun aan een woningcorporatie volgens de regels van de Woningwet en hoofdstuk VI, afdeling 2, paragraaf 2, van het BTIV.

tweede lid

Een woningcorporatie die 'directe' projectsteun geeft (zie de toelichting bij het eerste lid) mag het bedrag van die steun aftrekken van de ten behoeve van het verstrekken door de Minister van VRO van projectsteun verschuldigde bijdrage. De helpende woningcorporatie heeft tenslotte reeds bijgedragen aan de projectsteun en dient hiervoor niet dubbel te worden aangeslagen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,