

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
(modernisering projectsteun)**

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ...,
nr. 2025-0000...;
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

In artikel 1, eerste lid, wordt in de alfabetische opsomming ingevoegd:

adviescommissie projectsteun: adviescommissie projectsteun als bedoeld in artikel 115a, eerste lid;

B

Artikel 113 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef wordt "In de" vervangen door "De" en wordt na "de wet" ingevoegd "wordt ingediend bij de adviescommissie projectsteun en in die aanvraag".

b. De onderdelen b en c komen te luiden:

b. de werkzaamheden in verband met welke de 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 drie jaar kunnen worden afgerond, en

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

2. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de aanhef vervalt "om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet".

b. De onderdelen b en d komen te luiden:

b. de zienswijze op het projectplan van de gemeente of gemeenten waar die werkzaamheden zijn voorzien, van de betrokken 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 115a, eerste lid, van de betrokken in dat lid bedoelde toegelaten instelling;

d. de bijdragen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, en.

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

C

Artikel 114 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel b wordt "Onze Minister" vervangen door "de adviescommissie projectsteun".

b. In onderdeel c wordt "hij" vervangen door "Onze Minister".

2. In het 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

Aan het slot van afdeling 2 wordt een paragraaf toegevoegd, luidende:

§ 3. Adviescommissie projectsteun

Artikel 114b

1. Er is een adviescommissie projectsteun.

2. De adviescommissie projectsteun adviseert Onze Minister over het verstrekken van bijdragen als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onderdeel b, van de wet.

Artikel 114c

1. De adviescommissie tegemoetkoming werkzaamheden bestaat uit vijf leden, waaronder:

a. de voorzitter;

b. een lid, op schriftelijke voordracht van de in het belang van de toegelaten instellingen werkzame organisaties, en

c. een lid dat beschikt over financiële kennis.

2. Onze Minister benoemt de leden voor een periode van ten hoogste vier jaar en zij kunnen eenmaal voor ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.

3. Ieder lid kan te allen tijde door Onze Minister worden geschorst of ontslagen op verzoek of indien de omstandigheden daar aanleiding toe geven.

4. De leden hebben zitting op persoonlijke titel en oefenen hun functie uit zonder last of ruggespraak.

5. Een lid vervult geen functie waarvan de uitoefening ongewenst is het oog op een goede vervulling van diens lidmaatschap of het behoud van en het vertrouwen in dien onpartijdigheid en

onafhankelijkheid.

Artikel 114d

1. De adviescommissie projectsteun stelt haar eigen werkwijze vast die de goedkeuring behoeft van Onze Minister.
2. Onze Minister voorziet in het secretariaat van de adviescommissie projectsteun.
3. De leden van de adviescommissie projectsteun ontvangen per vergadering een vergoeding, voor zover zij niet vallen onder de uitzondering van artikel 2, derde lid, van de Wet vergoedingen adviescolleges en commissies en hiermee niet het in artikel 6, eerste lid, van het Besluit vergoedingen adviescolleges en commissies bedoelde maximumbedrag overschrijden.
4. De adviescommissie projectsteun brengt binnen zes weken na ontvangst van de volledige aanvraag, bedoeld in artikel 113, advies uit aan Onze Minister. Deze termijn kan eenmaal met zes weken worden verlengd.
5. De adviescommissie projectsteun draagt zo spoedig mogelijk na het afronden van een advies of, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven zoveel eerder, de bescheiden betreffende die werkzaamheden voor een advies over aan Onze Minister.
6. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent wijze van verantwoording en ondersteuning van de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden.

Artikel 114e

1. De adviescommissie projectsteun betreft in haar advies in ieder geval de zienswijze van:
 - a. de autoriteit;
 - b. een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen;
 - c. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het project zal worden uitgevoerd;
 - d. de in het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning werkzame toegelaten instellingen, en
 - e. de in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de verzoekende toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties.
2. Indien het advies betrekking heeft op een aanvraag als bedoeld in artikel 113 die vergezeld gaat van een verzoek als bedoeld in artikel 115a, eerste lid, betreft de adviescommissie betrekt in haar advies in ieder geval de zienswijze van:
 - a. de in het eerste lid, onderdelen a, c, en e, bedoelde partijen;
 - b. de betrokken toegelaten instelling, bedoeld in artikel 115a, en
 - c. de borgingsvoorziening.
3. De adviescommissie projectsteun stelt de in het eerste en tweede lid bedoelde partijen in de gelegenheid hun zienswijze aan haar kenbaar te maken binnen een termijn van zes weken. Indien een of meer partijen binnen die termijn geen zienswijze kenbaar hebben gemaakt, voegt de adviescommissie projectsteun bij haar advies, bescheiden waaruit blijkt dat zij om die zienswijze heeft gevraagd.

Artikel 114f

1. De adviescommissie projectsteun hanteert de volgende uitgangspunten voor de vaststelling van haar advies:
 - a. bij het onderzoek naar de bijdragen die kunnen worden verkregen door toepassing van artikel 42, derde lid, van de wet wordt de investeringscapaciteit van toegelaten instellingen vastgesteld 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 onvoldoende financiële middelen;
 - b. het in onderdeel a bedoelde onderzoek wordt gericht op de toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in het schaalniveau van de regionale solidariteitsverkenning;
2. De adviescommissie projectsteun betreft bij haar advies:
 - a. het volkshuisvestingsprogramma
 - b. de afspraken, bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de wet.

E

In artikel 115, eerste lid, onderdeel b, wordt "van een door hem begroot bedrag ten behoeve van het verstrekken van" vervangen door "de som van de voor het betreffende jaar verleende".

F

Na artikel 115 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 115a

1. In afwijking van artikel 115 kan op verzoek van een toegelaten instelling Onze Minister de bijdrage, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet, voor die toegelaten instelling 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 op grond van artikel 115a wordt gedurende ten hoogste twee kalenderjaren in mindering gebracht op de bijdrage, bedoeld in artikel 116, derde lid, met dien verstande dat die bijdrage niet kleiner is dan 0.

G

Artikel 116 komt te luiden:

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 de woongelegenheden van de toegelaten instelling op dat schaalniveau, volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, gedeeld door de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van alle woongelegenheden van toegelaten instellingen op dat schaalniveau, 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, de som van die subsidies de som van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden van de toegelaten instelling, volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet, gedeeld door de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van alle woongelegenheden van toegelaten instellingen, volgens het overzicht, bedoeld in artikel 36a, vierde lid, van de wet.

H

In artikel 118, derde lid, wordt “vijf kalenderjaren” vervangen door “twee kalenderjaren”.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2026.

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

I. Algemeen

1. Inleiding

Dit besluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV 2015) strekt ertoe de bestaande regeling voor projectsteun beter toepasbaar te maken. Om dit te bereiken worden wijzigingen aangebracht in de voorwaarden voor aanvragen om projectsteun, wordt een adviescommissie ingesteld 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 corporaties 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 vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te 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 (hierna: wet) 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.

De noodzaak tot onderlinge samenwerking en solidariteit volgt niet enkel uit de wet, ook in financieel opzicht is dit noodzakelijk. De financiële doorrekening van de NPA¹ laat zien dat er op landelijk niveau voldoende investeringsruimte is om de afgesproken opgave te kunnen realiseren binnen het duurzaam prestatiemodel, maar dat niet elke afzonderlijke corporatie voldoende financiële middelen heeft om haar opgave lokaal te realiseren. In sommige regio's komen de financiële grenzen van woningcorporaties bij volledige realisatie van de opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming in zicht, soms al in dit decennium, terwijl andere regio's voldoende financiële middelen hebben. Om de volkshuisvestelijke opgaven in heel Nederland te halen, zal er dus een groot beroep moeten worden gedaan op onderlinge solidariteit binnen én buiten de regio's. In de Nationale prestatieafspraken is daarom 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. Deze onderlinge solidariteit bestaat al lang binnen de volkshuisvesting en kent verschillende vormen, zoals de overdracht van woningcomplexen tussen woningcorporaties, het samen verdelen van de nieuwbouwopgave 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,

¹ Kamerstukken II, 2024/2025, 29453, nr. 574.

beter in kaart gebracht, daaruit blijkt de noodzaak van onderlinge solidariteit en de noodzaak om te verkennen welke mate van solidariteit passend is.

Projectsteun is een instrument uit de wet waarmee een woningcorporatie (op aanvraag) een financiële bijdrage voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen kan verkrijgen uit middelen die via een heffing uit de corporatiesector zijn verkregen. 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, maar uitsluitend nadat zij de mogelijkheden van verschillende vormen van solidariteit hebben verkend, maar dit niet mogelijk bleek.² Corporaties verkennen eerst onderlinge solidariteit, al dan niet via het nieuw te introduceren 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 is projectsteun echter onvoldoende uitgewerkt om te kunnen worden ingezet in de regio's waar onderlinge solidariteit niet of niet geheel voor een oplossing zorgt. Dit voorgestelde besluit geeft hier nadere invulling in. Met dit besluit wordt tot slot 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 deels aangesloten wordt bij hoe projectsteun nu is ingericht.

3.1.1 Onderlinge solidariteit biedt geen soelaas

Het eerste uitgangspunt is dat projectsteun pas aan de orde komt op het moment dat de aanvrager kan aantonen dat onderlinge solidariteit verkend en benut is, maar niet of niet volledig voor een oplossing zorgt. Zoals hiervoor opgemerkt legt de Woningwet de 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 het werkgebied niet kunnen helpen, bijvoorbeeld door overname van een investeringsopgave, het overnemen van een nieuwbouwlocatie of het overnemen van bezit met een grote verduurzamingsopgave. Dit kan worden aangetoond door middel van een zienswijze van de collega-corporatie(s) in het werkgebied.

In het verlengde daarvan 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 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

² Kamerstukken II, 2023/2024, 29453, nr. 567.

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. Daarnaast kan projectsteun worden verstrekt voor werkzaamheden die als gevolg van een aanwijzing door de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) aan de woningcorporatie zijn opgedragen.

3.2 Solidariteit en schaalgrootte solidariteitsverkenning

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. Zoals ook uit de financiële doorrekeningen blijkt, kan een groot deel van de opgaven op die manier gerealiseerd worden en een aanzienlijk deel van de regionale tekorten worden teruggedrongen, terwijl dit zonder solidariteit niet haalbaar is.⁴ 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 de 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 financiële tekort zoveel mogelijk op te lossen.

Het besluit schrijft niet voor welke vormen van solidariteit moeten zijn verkend. Dat kan immers per situatie verschillen. Om te kunnen aantonen dat een woningcorporatie zich voldoende heeft ingespannen om andere vormen van solidariteit te verkennen, worden er wel voorwaarden gesteld aan het schaalniveau waarop deze verkenning moet plaats vinden.

Het schaalniveau waarop deze verkenning plaats vindt 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 woningbouwregio⁵ en het tweede het niveau van de provincie⁶.

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 woongelegenheden in dat gebied. Hiervoor geldt de volgende stelregel. De omvang van de woningvoorraad van toegelaten instellingen moet

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

⁴ Kamerstukken II, 2024/25, 29453, nr. 574.

⁵ Die wordt met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting geïntroduceerd.

⁶ Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting breidt het werkgebied van woningcorporaties uit naar (in veel gevallen) de provincie.

op provincieniveau minimaal 100.000 verhuureenheden zijn, voordat een woningcorporatie enkel op woningbouwregioniveau een solidariteitsverkenning hoeft uit te voeren.

In de praktijk betekent dit 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 zal niet verplicht zijn voor een projectsteunaanvraag⁷. Van woningcorporaties die in een gemeente in provincie-overstijgende woningbouwregio werkzaam zijn, zoals in de gemeente Almere of Lelystad (Metropoolregio Amsterdam) zal het gebied met de grootste omvang in verhuureenheden leidend zijn voor een verkenning. Hier hiervoor geschetste kader zal worden neergelegd in de RTIV. Het schaalniveau van de solidariteitsverkenning, en dus de solidariteitsregio voor een woningcorporatie, heeft ook invloed op een regionale differentiatie van de heffing. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.8.

3.3 Geen projectsteun voor saneringscorporaties

In de huidige regeling van projectsteun krijgen saneringscorporaties voorrang⁸ 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 kunnen 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 opgaven zonder projectsteun niet kunnen uitvoeren. Woningcorporaties die niet in sanering zijn, maar vanuit financieel oogpunt onder verscherpt toezicht staan, maar 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.⁹ Indien de financiële problemen of problemen in het kader van governance dusdanig groot zijn dat de woningcorporatie tot de conclusie komt 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

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

⁷ 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.

⁸ Artikel 114, tweede lid, BTIV

⁹ PM nieuw artikel

totstandkoming van specifieke investeringsprojecten (bijvoorbeeld (sloop)nieuwbouw of de verduurzaming van bestaand bezit). In het BTIV 2015 is de mogelijkheid toegevoegd van een individuele, vrijwillige projectsteunheffing, bij een of meerdere woningcorporaties waarmee onderlinge projectsteun mogelijk wordt. Daarmee kunnen woningcorporaties elkaar volkshuisvestelijk een financiële impuls geven zonder dat de overdracht van financiële middelen fiscaal extra wordt belast.

Onderlinge projectsteunaanvragen (met vrijwillige heffing bij een of meerdere woningcorporaties) zullen net als aanvragen voor collectieve projectsteun aan de adviescommissie projectsteun worden voorgelegd ten behoeve van een advies, maar verlopen via een verlicht regime. 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 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 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 projectsteun uitkering zijn gelijk aan die van collectieve projectsteun, zoals beschreven in paragraaf 3.7. Dat betekent dat ook onderlinge projectsteun maximaal de onrendabele top mag bedragen. Woningcorporaties die aantoonbaar al hebben bijgedragen door middel van onderlinge projectsteun, zijn voor dit bedrag voor maximaal twee jaar vrijgesteld van een heffing van collectieve projectsteun. Daarnaast worden er vanwege het vrijwillige karakter bij onderlinge projectsteun minder strenge financiële voorwaarden gesteld.

3.5 Adviescommissie projectsteun

Omdat de verplichte herverdeling van financiële middelen een relatief zwaar middel is binnen de corporatiesector, is het belangrijk dat er objectief en zorgvuldig geoordeeld wordt over de vraag of projectsteun noodzakelijk is. Daarom wordt advies over projectsteunaanvragen ingewonnen bij de nieuw in te stellen adviescommissie projectsteun, met daarin een afvaardiging vanuit de corporatiesector en andere, onafhankelijke experts. Door te zorgen voor voldoende expertise en objectiviteit, kan er draagvlak ontstaan voor het advies van de adviescommissie en de rol die zij innemen bij de weging van projectsteunaanvragen. Woningcorporaties dienen hun aanvraag voor projectsteun in bij de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die aan de adviescommissie projectsteun advies vraagt in hoeverre aan de voorwaarden voor projectsteun is voldaan en in hoeverre het tekort aan financiële middelen niet regionaal kan worden opgelost. Hierover en over de hoogte en toekenning van projectsteun adviseert de adviescommissie projectsteun aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die uiteindelijk een besluit neemt over de toekenning van projectsteun.

3.5.1 Projectsteunaanvraag: randvoorwaarden en aan te leveren stukken

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.

Hiervoor bekijkt de adviescommissie onder meer 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 drie jaar na de aanvraag moet liggen. 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.

Het is daarnaast aan de woningcorporatie om te laten zien dat het project aansluit bij het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Hiertoe voegt de aanvragende woningcorporatie de zienswijze van de gemeente, die de aanvraag ondersteunt, en de gemaakte prestatieafspraken bij de aanvraag. Omdat projectsteun een zwaar instrument is dat sober en doelmatig zou moeten 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 voorts 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 een 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 adviescommissie, namens de Minister, de andere corporaties uit de regio om extra inlichtingen vragen. Indien nodig kan de adviescommissie, namens de Minister, de andere corporaties 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 adviescommissie 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.

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

Hoewel voor onderlinge projectsteun een verlicht regime geldt, zal een woningcorporatie aan een aantal voorwaarden moeten voldoen om 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 het projectplan, dat inzicht moet geven in de aard, de duur en de beoogde start van de werkzaamheden in de aanvraag op te nemen. Het projectplan moet daarnaast inzicht geven in 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.

Figuur 1. Schematisch overzicht documentatie projectsteunaanvraag

Onderdelen projectsteun aanvraag (aan te leveren documentatie)	Collectief	Onderling
Projectplan	Projectplan met toelichting op de benodigde projectsteun Toelichting op solidariteitsverkenning (voorwaarde 1) Toelichting op financiële nut en noodzaak tot inzet projectsteun (voorwaarde 2) Toelichting op de bijdrage aan het volkshuisvestings-programma (voorwaarde 3) Toelichting op sobere en doelmatige inzet van middelen	Gelijk aan collectieve projectsteun
Kenmerken project	Projectbeschrijving Projectfasering (start bouw, verwachte jaar van oplevering e.d.) Kostenkengetallen (aantallen, stichtingskosten, marktwaarde, beleidswaarde)	Gelijk aan collectieve projectsteun
Zienswijzen stakeholders	Zienswijze gemeente op bijdrage aan lokale prestatieafspraken Zienswijze huurderorganisatie(s) op noodzaak tot projectsteun Zienswijze corporatie(s) bij regionale verkenning Zienswijze partij die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen op sectorale solidariteitstraject(en) Op verzoek van de adviescommissie kan een zienswijze worden opgevraagd bij de toezichthouder Aw	Op verzoek van de adviescommissie kan een zienswijze worden opgevraagd bij de gemeente, de huurdersorganisatie(s), de toezichthouder Aw, andere corporatie(s) betrokken bij de individuele projectsteunaanvraag, een partij die opkomt voor de sectorbelangen en het WSW
Financiële bijlagen	Ontwikkeling financiële kengetallen (MJB) aanvragende corporatie Uitkomsten regionale financiële doorrekening (woningbouwregio of provincie)	Ontwikkeling financiële kengetallen (MJB) aanvragende corporatie

3.6 Samenstelling adviescommissie, benoeming(stermijn) en ontslag

De adviescommissie projectsteun zal bestaan uit vijf leden, met in ieder geval een voorzitter, een lid met kennis over en ervaring met de sector en een lid met financiële kennis. De adviescommissie is zo samengesteld dat in een advies alle relevante invalshoeken kunnen worden meegenomen. In dit besluit is vastgelegd dat de adviescommissie wordt benoemd door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor een termijn van ten hoogste vijf jaar. Leden kunnen ten hoogste twee keren worden benoemd. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 11, tweede lid, van de Kaderwet adviescolleges. De minister kan de voorzitter of leden van de adviescommissie zo nodig schorsen of ontslaan, waarmee wordt aangesloten bij artikel 13 van de Kaderwet adviescolleges. Daarvoor kan aanleiding zijn als aantoonbaar door het handelen of nalaten van een lid van de adviescommissie, zijn of haar integriteit is aangetast, of doordat er (schijn van) belangenverstrengeling ontstaat door het zijn van lid van de adviescommissie, gelijktijdig met het uitvoeren van andere werkzaamheden waardoor de onafhankelijkheid van het lid niet langer vaststaat.

3.6.1 Werkwijze en vergoeding adviescommissie

Om de adviescommissie projectsteun in staat te stellen haar taken naar behoren uit te voeren, worden de randvoorwaarden en een beoordelingskader voor adviesaanvragen bij ministeriële regeling uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat de adviescommissie ook een eigen werkwijze opstelt waarin praktische zaken met onder andere procesafspraken zijn opgenomen. De benoemde leden zullen per vergadering van de adviescommissie een vergoeding krijgen voor hun werkzaamheden. Voor de hoogte van die vergoeding wordt aangesloten bij het Besluit vergoedingen adviescolleges.

3.6.2 Zienswijzen

3.6.2.1 Zienswijzen bij aanvraag collectieve projectsteun

De aanvragende woningcorporatie dient bij de aanvraag bij de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, zienswijzen in van de betrokken huurdersorganisatie(s) van de aanvragende woningcorporatie, woningcorporaties werkzaam binnen 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 toegelaten instellingen te behartigen. 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vraagt zelf zienswijzen op bij de Aw, al dan niet op verzoek van de adviescommissie projectsteun.

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, 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 corporaties moet naar voren komen in hoeverre 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. Een voorbeeld van een dergelijk traject om tot deze zienswijze te komen is het sectortraject dat binnen Aedes plaats vindt.

Het staat de adviescommissie vrij om, namens de minister, uit eigen beweging, (extra) informatie op te vragen bij de betrokken partijen ten behoeve van het advies, bijvoorbeeld door in situaties van collectieve projectsteun extra informatie op te vragen bij de borgingsvoorziening. De adviescommissie betreft in elk geval bovenstaande zienswijzen bij het opstellen van het advies.

3.6.2.2 Zienswijzen bij aanvraag onderlinge projectsteun

In het geval van onderlinge projectsteun met vrijwillige heffing bij een of meerdere woningcorporaties, levert de aanvragende woningcorporatie bij haar aanvraag zienswijzen in van de woningcorporatie die een bijdrage levert in het kader van individuele projectsteun, de ontvangende gemeente en de betrokken huurdersorganisatie(s). De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, kan, al dan niet op verzoek van de adviescommissie, zienswijzen opvragen bij de Aw en de borgingsvoorziening. Zo kan de adviescommissie haar advies op transparante wijze onderbouwen. Ook hier geldt dat de adviescommissie gedurende de hele adviesperiode informatie kan opvragen bij de betrokken partijen.

3.6.3 Verstrekken adviezen

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening maakt met het definitieve besluit tevens het advies van de adviescommissie openbaar en licht de betrokken partijen in. Dat zijn de om het advies verzoekende woningcorporatie, de gemeente waarin deze woningcorporatie het project wil uitvoeren, de betrokken huurdersorganisatie(s), de woningcorporaties werkzaam in dezelfde regio, de borgingsvoorziening, de Aw en organisaties die zich ten doel stellen de belangen van toegelaten instellingen te behartigen die een zienswijze hebben ingediend.

3.7 Randvoorwaarden projectsteun

3.7.1 Werkzaamheden in het kader van nieuwbouw, verduurzaming en herstructurering

Projectsteun kan enkel ingezet worden in het kader van de realisatie van landelijke doelstellingen, zoals deze zijn geregeld in het nationale volkshuisvestingsprogramma en de NPA. Deze afspraken worden uitgewerkt in hernieuwde woondeals en de lokale volkshuisvestingsprogramma's. Investerings in nieuwbouw, verduurzaming en herstructurering (sloop, nieuwbouw) komen daardoor in aanmerking voor projectsteun. Het uitgangspunt is dat 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, niet in aanmerking komen voor projectsteun. Dit geldt bijvoorbeeld voor het verduurzamen van bezit dat verder gaat dan noodzakelijk, bijvoorbeeld biobased bouwen, het bouwen van nul-op-de-meter woningen of het inponden van woningen van andere partijen dan toegelaten instellingen, waarbij er geen sprake is van complexgewijze aankoop of het terugkopen van bezit dat ten hoogste tien jaar geleden is verkocht. Het is aan de adviescommissie projectsteun 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 het ligt niet voor de hand dat hier projectsteun voor wordt aangevraagd. Complexgewijze aankoop of inponding van woningen die in het verleden door de woningcorporatie zijn verkocht, komen in aanmerking voor projectsteun. Dit is bijvoorbeeld wenselijk als het gaat om het terugkopen van gespikkeld bezit als onderdeel van herstructurering. Dit zou behulpzaam kunnen zijn in het kader van verduurzaming, omdat hierdoor eenvoudiger complexgewijs

verbetering mogelijk is. Als dit kan worden aangetoond, kan projectsteun voor dit doel worden ingezet.

3.7.2 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. Dit percentage wordt bij de vaststelling van de hoogte van de projectsteunbijdrage als maximum percentage gehanteerd. Ligt de onrendabele top lager, dan kan de aanvragende corporatie 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. Bij verduurzaming en of ingrijpende verbouwing ligt de onrendabele top doorgaans fors hoger. Dit heeft te maken met de beperkte mogelijkheden van woningcorporaties om de investering door te berekenen in een hogere huurprijs. Daarom wordt bij deze investeringscategorie een maximum van 80% van de stichtingskosten gehanteerd. 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 o.b.v. marktwaarde mee in de overcompensatieberekening (artikel 61 van het BTIV 2015) van de aanvragende woningcorporatie in het jaar van uitkering. Het is aan de woningcorporatie zelf om in te schatten in hoeverre de overcompensatieberekening ruimte laat voor projectsteun. Een dergelijke toets maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van een projectsteunaanvraag. De aanvragende woningcorporatie draagt hier zelf verantwoordelijkheid voor.

Investerings-categorieën	Toelichting	Maximale projectsteunbijdrage (per woning)
Nieuwbouw	bouw van sociale huurwoningen (bij aanvang verhuurd onder de liberalisatiegrens).	Onrendabele top met een maximum van 40% van de stichtingskosten
Aankoop	Aankoop van een complex woningen bestemd voor sociale verhuur (bij aanvang te verhuren onder liberalisatiegrens) of terugkoop van een individuele voormalig sociale huurwoningen (niet zijnde een voormalige sociale huurwoning verkocht met Verkoop onder Voorwaarden of een vergelijkbare constructie).	Onrendabele top met een maximum van 40% van de stichtingskosten
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
Verduurzaming en of ingrijpende verbouwing	investeringen in de verduurzaming en woningverbetering van bestaande sociale huurwoningen, zoals het verbeteren van energielabels. Ook een ingrijpende verbouwing conform de definitie van Aw valt hier onder.	Onrendabele top met een maximum van 80% van de stichtingskosten

3.7.3 Financiële criteria aanvragende woningcorporatie

Om in aanmerking te komen voor een toekenning van projectsteun dient een woningcorporatie naast de eerdergenoemde volkshuisvestelijke randvoorwaarden ook te voldoen aan een aantal financiële criteria. Alleen woningcorporaties met een aantoonbare 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 die woningcorporaties verplicht zijn aan te leveren.

De normstelling om in aanmerking te komen voor projectsteun ligt hoger dan de minimale normen die de toezichthouder en het WSW aanhouden voor de ICR (ondergrens 1,4) en de LTV (bovengrens 70%). Uit de doorrekeningen van de NPA¹⁰ blijkt dat woningcorporaties met een ICR van 1,8 of hoger en een LTV van 60% of lager nog financiële ruimte over houden om hun bestaande bezit, rekening houdende met een duurzaam prestatie-model, kwalitatief en kwantitatief in stand te kunnen houden. Tegelijkertijd naderen woningcorporaties 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.

Bij het vaststellen van de hoogte van de ICR 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 fors 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

¹⁰ Kamerstukken II, vergaderjaar 2024/2025, 29453, nr. 574.

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 3.10.

Figuur 3. Schematisch overzicht voorwaarden en doorlooptijden projectsteun

Voorwaarden projectsteun bijdrage	Collectief	Onderling
1. Regionale verkenning van onderlinge solidariteit		
Uit onderzoek blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden niet door andere corporatie(s) kunnen worden overgenomen	Zienswijze collega corporatie(s) in woningbouwregio of provincie Uitkomsten regionale financiële doorrekening	N.v.t.
2. Financiële nut en noodzaak tot inzet projectsteun		
De aanvragende corporatie heeft een aantoonbaar beperkte investeringscapaciteit	In 2 van 3 jaar voorafgaande aan jaar van oplevering heeft corporatie ICR < 1,8 en/of LTV > 60% (o.b.v. dVi)	Gelijk aan collectieve projectsteun
Noodzaak tot projectsteun wordt ondersteund door stakeholders	Zienswijze huurdersorganisatie(s), toezichthouder Aw en een partij die zich ten doel stelt de belangen van de toegelaten instellingen te behartigen	Zienswijze(n) alleen op verzoek adviescommissie
3. Bijdrage aan volkshuisvestingsprogramma		
Het project draagt bij aan het volkshuisvestingsprogramma van alle drie bestuurslagen (gemeente, provincie, Rijksoverheid)	Zienswijze gemeente(n)	Zienswijze(n) alleen op verzoek adviescommissie
Doorlooptijden		
Doorlooptijd regionale verkenning solidariteit (naar verwachting)	Verwachte doorlooptijd is 0-1 jaar	Geen regionale verkenning nodig voor onderlinge projectsteun
Termijn van aanvraag	Indiening aanvraag maximaal 3 jaar voor verwachte oplevering (deel)project	Indiening aanvraag maximaal 5 jaar voor verwachte oplevering (deel)project
Termijn van uitbetaling	1 jaar na oplevering (deel)project	Gelijk aan collectieve projectsteun

3.8 Schaalgrootte van de heffing

3.8.1 Heffing op het niveau van de provincie of de woningbouwregio

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat woningcorporaties actief de samenwerking opzoeken binnen en buiten de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied. Dat uitgangspunt wordt verder verstevigd door de solidariteitsverkenning op het niveau van de woningbouwregio dan wel op het niveau van de provincie te verplichten. Het schaalniveau waarop de heffing plaatsvindt sluit hierbij aan.

In lijn met de gedachte dat solidariteitsmaatregelen in eerste instantie binnen de regio of provincie worden ingezet en er daarna pas op landelijk niveau wordt gestuurd op een oplossing, is het ook belangrijk dat de beschikbare financiële middelen van woningcorporaties in eerste instantie binnen een regio of een provincie worden ingezet. Het kan voorkomen dat er binnen een regio waar een woningcorporatie een projectsteunaanvraag wil doen, een andere woningcorporatie werkzaam is die aantoonbaar voldoende financiële middelen heeft, maar desondanks niet bereid is een bijdrage te leveren aan de onderlinge solidariteit. De weigering van deze kapitaalkrachtige woningcorporatie in dezelfde regio als de woningcorporatie met onvoldoende financiële middelen, mag er niet toe leiden dat woningcorporaties in andere delen van het land via een collectieve projectsteunheffing worden aangeslagen. Daarom wordt bij collectieve projectsteun in beginsel eerst in de regio van de aanvragende woningcorporatie geheven, die, afhankelijk van het aantal werkzame woningcorporaties en het totaal aantal verhuureenheden, de woningbouwregio of de provincie beslaat. Indien de investeringscapaciteit in die regio ontoereikend blijkt om de benodigde projectsteun op te halen of een groot deel van de woningcorporaties in die regio al bijgedragen heeft via onderlinge vrijwillige projectsteun, wordt er op landelijk niveau geheven.

3.8.2 Heffing op nationaal niveau

Als een woningcorporatie aan kan tonen dat zij onvoldoende financiële middelen heeft om een project te realiseren en dat ook woningcorporaties binnen de regio niet volledig een oplossing kunnen bieden, zal er via de projectsteunheffing een beroep worden gedaan op financiële middelen van woningcorporaties in de rest van Nederland. In beginsel worden alle woningcorporaties op gelijke voet aangeslagen, op basis van de financiële ruimte die zij binnen hun begroting hebben en of zij via onderlinge vrijwillige projectsteun reeds een financiële bijdrage hebben gedaan. De hoogte van de heffing en hoe zich deze verhoudt tot (regionale) solidariteit worden toegelicht in de volgende paragraaf.

3.9. Hoogte van de heffing

De projectsteun wordt gefinancierd door een heffing bij alle woningcorporaties. De heffing voor projectsteun bedraagt thans 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. Ophoging tot 2% is ook vanuit de investeringscapaciteit van de sector verdedigbaar. 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 3.9.4 voor de voorwaarden.

3.9.1 Maximale hoogte jaarlijkse heffing collectieve projectsteun

Uit een nadere financiële analyse van de NPA komt naar voren dat met een heffing van 2% in de periode 2025-2035 jaarlijks gemiddeld circa € 300 miljoen beschikbaar gesteld kan worden voor de inzet van projectsteun. Daarbij geldt wel dat richting het einde van de NPA-periode de mogelijke inzet van projectsteun afneemt, doordat het aantal woningcorporaties aan wie een heffing kan worden opgelegd afneemt. Uit de financiële analyse komt verder naar voren dat de heffing en inzet van projectsteun er per saldo toe leidt dat een groter deel van de totale volkshuisvestelijke opgave uit de NPA gerealiseerd kan worden. Zou een hoger percentage dan 2% toegepast worden, dan leidt dit niet meer tot een verbetering van de totale investeringsopgave. Dit heeft er mee te maken dat een projectsteunheffing automatisch tot een afname van de investeringscapaciteit leidt bij de woningcorporaties aan wie de heffing wordt opgelegd. Een heffing van maximaal 2% heeft dus weliswaar een negatief effect op de investeringscapaciteit bij wie wordt geheven, maar heeft een positiever effect op de woningcorporaties die de bijdrage ontvangen. Bij een hoger percentage zijn er corporaties die als gevolg van de heffing op termijn in de situatie terecht komen dat zij zelf projectsteun (kunnen) aanvragen. Het blijft overigens om een maximaal te heffen percentage gaan, dat alleen ingezet zal worden als dat voor de op te halen projectsteunmiddelen nodig is.

3.9.2 Regionale differentiatie in hoogte heffing

De hoogte van de maximale heffing en de wijze waarop die wordt geheven maakt het mogelijk om bij een collectieve heffing regionaal te differentiëren in de hoogte van de heffing. Daarom is de mogelijkheid gecreëerd om bij collectieve projectsteun, 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). Op die manier leveren woningcorporaties binnen de woningbouwregio 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 of 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.

In situaties waarin een maximale heffing van 2% niet mogelijk is bij (een deel van) de woningcorporaties in de regio waar projectsteun wordt aangevraagd, wordt bij elke afzonderlijke woningcorporatie het percentage geheven dat, gelet op de financiële uitgangspositie van die woningcorporatie, maximaal kan worden geheven. Het kan dus voorkomen dat bij een deel van de woningcorporaties 2% van de jaaropbrengsten kan worden geheven en bij een deel van de woningcorporaties niets. In gevallen waarin de benodigde projectsteun niet of slechts gedeeltelijk in de regio kan worden opgehaald, wordt de stap naar collectieve projectsteun gezet en wordt het overige deel bij de rest van de sector geheven.

3.9.3 Hoogte van de heffing na regionale differentiatie

Het bedrag dat na de regionale differentiatie overblijft, wordt in principe bij alle woningcorporaties buiten de regio geheven. Ook hier geldt weer dat de heffing maximaal 2% van de huurkasstroom mag bedragen. Een corporatie kan nooit voor meer dan 2% van de totale kasstroom worden aangeslagen, bij de vaststelling van de heffing wordt daarom rekening gehouden met een eventuele bijdrage die een woningcorporatie al heeft gedaan via een collectieve of onderlinge projectsteunheffing. Zij betalen in dat geval een lager percentage (bijvoorbeeld maar 0,5% terwijl de rest 1% bijdraagt) of zelfs helemaal niets. Deze heffing zal enkel plaats vinden als een woningcorporatie hiervoor financiële ruimte heeft.

3.9.4 Maximale hoogte heffing onderlinge projectsteun

Voor onderlinge projectsteun is een maximumpercentage van 2% van de jaarlijkse huuropbrengsten al snel te weinig om een wezenlijke financiële bijdrage aan collega-woningcorporaties te leveren. Gelet op het vrijwillige karakter van onderlinge projectsteun is het aan de woningcorporatie(s) zelf om te bepalen hoeveel financiële middelen zij via onderlinge projectsteun bereid zijn over te dragen aan een collega corporatie. Daarom wordt er geen maximumpercentage voor onderlinge projectsteun vastgelegd. Tegelijkertijd komt (onderlinge) projectsteun niet in aanmerking voor WSW-borging, wat betekent dat een heffing van projectsteun alleen gefinancierd kan worden met vrij beschikbare kasstromen. Dit betekent dat de heffing van projectsteun in de praktijk begrensd wordt tot de hoogte van de operationele kasstroom, aangevuld met eventueel de netto-opbrengst uit woningverkoop.

3.10 Financiële criteria verstrekken de corporatie

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 verhaald als zij een stabiele ICR van 2,0 of hoger heeft. De bepaling van de ICR wordt gedaan via de meest actuele verantwoordingsinformatie waarbij wordt gekeken naar de ICR van de afgelopen drie jaar.

Figuur 2. Schematisch overzicht voorwaarden heffing

Voorwaarden projectsteun heffing	Collectief	Onderling
De corporatie 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 corporatie een ICR > 2,0 en LTV < 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

3.11 Vermindering of vrijstelling door onderlinge projectsteunbijdragen

Projectsteun is een van de instrumenten die kan worden ingezet om de volkshuisvestelijke opgave realiseerbaar te maken. Deze volkshuisvestelijke opgave staat centraal: als meer vermogende woningcorporaties via andere manieren dan 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 geregeld. Gevende woningcorporaties mogen tot maximaal twee jaar hun financiële bijdrage verrekenen met de projectsteunheffing. Als een woningcorporatie voor acht miljoen euro een andere woningcorporatie financieel steunt, en op basis van een huurkasstroom er per jaar twee miljoen euro aan projectsteunheffing kan worden gevraagd, wordt deze woningcorporatie voor twee jaar lang vrijgesteld van projectsteunheffing. In het derde jaar kan er bij deze woningcorporatie weer twee miljoen euro, dus het reguliere bedrag op basis van de huurkasstroom, worden geheven in het kader van projectsteun. Een fluctuatie in de huurkasstroom heeft daarmee dus ook invloed op hoe lang de projectsteunheffing wordt verminderd.

3.12 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. In de financiële doorrekening van de NPA¹¹ komt naar voren dat er op landelijk niveau voldoende investeringsruimte is om de afgesproken opgave te kunnen realiseren. Hierbij wordt er rekening gehouden met een duurzaam prestatiemodel voor de woningcorporaties. In sommige regio's komen de financiële grenzen van woningcorporaties bij volledige realisatie van de opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming in zicht, soms al in dit decennium. In de toekomst zal het dus vaker voorkomen dat woningcorporaties tegen hun financiële grenzen aanlopen en daardoor niet langer kunnen bijdragen aan projectsteun. Het aantal woningcorporaties waarbij geheven kan worden wordt daardoor steeds kleiner, 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. Daarom kan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een afvraag afwijzen als de groep 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

¹¹ Kamerstukken II, 2024/2025, 29453, nr. 574.

volgorde van binnenkomst bepaald welke projectsteun (nog) in aanmerking komen voor projectsteun en welke niet meer. Dat is voor de sector, de Aw en de burger 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 het EC-besluit over de Nederlandse woningcorporaties uit 2009 en daarmee de kaders voor staatssteun. Met deze wijziging van het BTIV 2015 wordt enkel getracht om het proces van projectsteunaanvragen te stroomlijnen, verduidelijken en transparanter te maken.

4.2. Eigendomsrecht

Het instrument projectsteun bestaat al, dit besluit introduceert geen nieuwe instrumenten met mogelijke gevolgen voor het eigendomsrecht.

Het kunnen ontvangen van projectsteun heeft geen gevolgen voor het eigendomsrecht van woningcorporaties.

De heffing die de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kan opleggen om de projectsteun te kunnen bekostigen, betreft wel een regulering van het eigendomsrecht. Die regulering moet 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 wet en uitgewerkt in de artikelen 115 e.v. van het BTIV 2015. 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. Voorts adviseert de Adviescommissie projectsteun over nut en noodzaak van de voorgenomen werkzaamheden waarvoor projectsteun wordt gevraagd.

Zonder de heffing kan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geen projectsteun verlenen. De heffing is daarmee noodzakelijk in het algemeen belang.

De heffing is voorts proportioneel. De 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 twee procent van de totale huurinkomsten van de gezamenlijke 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.

Tot slot kan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 is op grond van artikel 61 van de wet en het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouder Woningwet en WNT belast met het toezicht op de Woningwet en handhaving van die wet. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van het voorliggende voorstel tot wijziging van het BTIV 2015. Dat heeft geleid tot de volgende overwegingen.

PM

6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

PM

7. Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk

PM

8. Consultatie

PM

9. 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

In artikel 114b van het BTIV 2015 wordt de adviescommissie projectsteun ingesteld. Die adviescommissie komt op verschillende plaatsen voor in het BTIV 2015 zoals dat luidt na inwerkingtreding van dit besluit. Om die reden is een begripsbepaling opgenomen.

Onderdeel B

onder 1

Omdat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn besluit om projectsteun te verlenen, baseert op het door de Adviescommissie projectsteun uitgebrachte advies, wordt in artikel 113, eerste lid, van het BTIV 2015 voorgeschreven dat de aanvraag voor projectsteun wordt ingediend bij de Adviescommissie projectsteun.

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 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 drie 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 3.1.1). Wanneer welke indeling relevant is, zal worden vastgelegd in de RTIV.

onder 2

De wijzigingen in artikel 113, tweede lid, van het BTIV 2015 zijn wetstechnisch van aard en vloeien voort uit de wijzigingen in het eerste lid van dat artikel.

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 om ten behoeve van de Adviescommissie projectsteun en de woningcorporaties 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. Zie hiervoor paragraaf 3.6.3 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Onderdeel C

De wijzigingen in het eerste en derde lid zijn wetstechnisch van aard en vloeien voort uit de introductie van de Adviescommissie projectsteun.

In het tweede lid wordt bepaald dat woningcorporaties die in een saneringssituatie komen, niet in aanmerking komen voor projectsteun. Zie hieromtrent nader paragraaf 3.1.2 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Onderdeel D

artikel 114b BTIV 20215

Artikel 114a van het BTIV 2015 behelst de instelling en de taakomschrijving van de Adviescommissie projectsteun. Artikel 57, eerste lid, aanhef, van de Woningwet biedt afdoende grondslag om die commissie bij algemene maatregel van bestuur in te stellen. Daarom is afgezien van regeling in de Woningwet.

artikelen 114c en 114d BTIV 2015

De bepalingen omtrent de adviescommissie projectsteun komen grotendeels overeen met die voor de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

artikel 114e BTIV 2015

De bepalingen omtrent de adviescommissie projectsteun komen grotendeels overeen met die voor de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van het algemeen deel van deze nota van toelichting.

Voor de onderlinge projectsteun (tweede lid) wordt onder meer een zienswijze van de borgingsvoorziening gevraagd. De reden daarvoor is dat het BTIV geen maximum kent voor de onderlinge bijdrage. De zienswijze van de borgingsvoorziening is een extra waarborg dat gevende woningcorporaties verantwoord bijdragen aan de werkzaamheden van andere woningcorporaties.

artikel 114f BTIV 2015

eerste 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 Adviescommissie 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 3.5 van het algemeen deel van deze memorie 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.

tweede lid

Projectsteun is alleen bedoeld voor werkzaamheden die in het volkshuisvestingsprogramma passen. De prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties vormen een nadere invulling van het volkshuisvestingsprogramma. Om die reden dient de Adviescommissie projectsteun beide documenten nadrukkelijk te betrekken bij haar advies.

Onderdeel E

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.

Onderdeel F

eerste lid

Met de wijziging van het BTIV 2015 wordt de mogelijkheid geïntroduceerd van directe projectsteun van een woningcorporatie aan een andere woningcorporatie. Artikel 115a, eerste lid, van het BTIV 2015 geeft hieraan invulling. Op grond van artikel 57 van de Woningwet wordt projectsteun verstrekt door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening; projectsteun kan dus niet zonder tussenkomst van de minister 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, 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 2015.

tweede lid

Een woningcorporatie die 'directe' projectsteun geeft (zie artikel 115a) mag het bedrag van die steun aftrekken van de ten behoeve van het verstrekken door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van projectsteun verschuldigde bijdrage. De helpende woningcorporatie heeft tenslotte reeds bijgedragen aan de projectsteun en dient hiervoor niet dubbel te worden aangeslagen.

Onderdeel G

artikel 116 BTIV 2015

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.

Onderdeel H

Woningcorporaties die andere woningcorporaties financieel steunen, kunnen onder de in artikel 118 van het BTIV 2015 genoemde voorwaarden, het bedrag van hun steun in mindering brengen op de door hun verschuldigde heffing. Hiermee wordt voorkomen dat ze twee keer bijdragen. De 'aftrek' geldt voor maximaal drie jaar en is niet hoger dan het bedrag van de geleverde bijdrage en niet hoger dan de verschuldigde heffing.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,