

Vergaderjaar 2022–2023

29 453

Woningcorporaties

D

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 14 juni 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ heeft in haar commissievergadering van 4 april 2023 beraadslaagd over de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 2 maart 2023² ter aanbieding van de Staat van de Corporatiesector en de brief van de Minister van 20 maart 2023³ met de kabinetsreactie op het rapport «Onderdak bieden» van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur en haar leden gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen hierover. De leden van de fractie van de **SP** hebben van de geboden mogelijkheid gebruikgemaakt.

Naar aanleiding hiervan is op 11 april 2023 een brief gestuurd aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De Minister heeft op 22 mei 2023 een uitstelbericht gestuurd en op 9 juni 2023 inhoudelijk gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman

¹ Samenstelling:

Kox (SP), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Koole (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Bezaan (VVD), Van den Berg (VVD), Crone (PvdA), Dittrich (D66) (voorzitter), Doornhof (CDA), Frentrop (Fractie-Frentrop), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD) (ondervoorzitter), Rietkerk (CDA), Rosenmöller (GL), De Vries (Fractie-Otten), Keunen (VVD), Van der Linden (Fractie-Nanninga), Van Pareren (Fractie-Nanninga), Raven (OSF), Talsma (CU) en Dessing (FVD).

² Kamerstukken I 2022/23, 29 453, B.

³ Kamerstukken I 2022/23, 29 453, C.

**BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR
BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT /
ALGEMENE ZAKEN EN HUIS DER KONING**

Aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 11 april 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft tijdens haar commissievergadering van 4 april 2023 beraadslaagd over uw brief van 2 maart 2023⁴ ter aanbieding van de Staat van de Corporatiesector en uw brief van 20 maart 2023⁵ met de kabinetsreactie op het rapport «Onderdak bieden» van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur en haar leden gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen hierover. De leden van de fractie van de **SP** hebben van de geboden mogelijkheid gebruikgemaakt.

Door de afschaffing van de verhuurderheffing krijgen woningcorporaties meer ruimte om hun taken te vervullen. Kunt u bij benadering aangeven hoe groot de negatieve impact van deze heffing is geweest op de woningbouwproductie?

De ambities van de corporaties inzake woningbouwproductie zijn groot. Op welke wijze zal u ervoor zorgen dat de ambities ook waargemaakt worden? Hoe groot of klein is de feitelijke invloed van de overheid op de bouwactiviteiten en -prestaties van de corporaties? Wat zijn de mogelijkheden van de overheid om ervoor te zorgen dat corporaties tijdig over voldoende bouwgrond beschikken?

Kunt u reflecteren op de uitvoerbaarheid van de ambitie met betrekking tot de streefcijfers van het aantal te bouwen woningen die is uitgesproken in de woondeals en de rol die de corporatiesector daarin speelt? Kunt u uitleggen in hoeverre u uw ambitie rondom de woondeals destijds heeft afgestemd met de corporatiesector? Kunt u reflecteren hoe de recent gesloten woondeals zich verhouden tot de aandachtspunten die de corporatiesector uit? Hoe zijn de woningcorporaties betrokken geweest bij het sluiten van de woondeals?

Een van de aandachtspunten uit het uw brief van 2 maart 2023 is het afschaffen van de markttoets. Kunt u, in dit licht, reflecteren in hoeverre marktwerking wenselijk is bij het uitzetten van grote woningbouwprojecten als deze in de woondeals?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen vier weken na dagtekening van deze brief.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koning,
B.O. Dittrich

⁴ Kamerstukken I 2022/23, 29 453, B.

⁵ Kamerstukken I 2022/23, 29 453, C.

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 mei 2023

De schriftelijke vragen van de fractieleden van de SP aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de corporatiesector en het rapport «Onderdak bieden» van de Rli (172866U, ingezonden op 11 april 2023) kunnen met het oog op een zorgvuldige beantwoording niet binnen de gebruikelijke termijn worden beantwoord. Het streven is de antwoorden zo spoedig mogelijk, maar in elk geval in mei, aan uw Kamer te sturen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juni 2023

Op 11 april 2023 jl. heeft u gereageerd op mijn brieven van 2 maart 2023⁶ en 20 maart 2023⁷ over de ontwikkelingen en visie van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) voor de corporatiesector. U geeft aan dat de fractieleden van de SP vragen hebben ingediend over deze brieven. Ik stuur hierbij mijn antwoorden op deze vragen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

⁶ Kamerstukken I 2022/23, 29 453, B.

⁷ Kamerstukken I 2022/23, 29 453, C.

1.

De leden constateren dat door de afschaffing van de verhuurderheffing, woningcorporaties meer ruimte krijgen om hun taken te vervullen. Zij vragen of ik bij benadering kan aangeven hoe groot de negatieve impact van de verhuurderheffing is geweest op de woningbouwproductie.

De negatieve impact van de verhuurderheffing op de woningbouwproductie van woningcorporaties kan niet eenduidig worden gegeven. Dit is afhankelijk van de keuzes die woningcorporaties zouden hebben kunnen maken voor de bestedingsrichting (nieuwbouw, verduurzaming, renovatie) en van de kosten per investering, die per woningcorporatie kunnen verschillen, en van de onrendabele top die voor een woningcorporatie aanvaardbaar is.

2.

De leden merken op dat de ambities van de woningcorporaties inzake de woningbouwproductie groot zijn. De leden vragen op welke wijze ik ervoor zal zorgen dat de ambities ook waargemaakt worden.

In de Nationale prestatieafspraken heb ik met corporaties, gemeenten en huurders afgesproken dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Die aantallen zijn ook zo verwerkt in de regionale woondeals die ik de afgelopen maanden heb gesloten met provincies en gemeenten, en de corporaties hebben deze ambities ook al grotendeels opgenomen in hun begrotingen en in hun prognoses eind vorig jaar.

Tegelijkertijd hebben alle partijen, dus ook woningcorporaties, te maken met de veranderende economische omstandigheden. In mijn kamerbrief van 22 mei jl.⁸ ben ik nader ingegaan op hoe we zoveel mogelijk kunnen doorbouwen in deze omstandigheden. Daarbij heb ik aangegeven dat juist corporaties een belangrijke rol kunnen spelen in het doorbouwen tijdens moeilijker economische omstandigheden. Tijdens de vorige terugval in de woningbouwproductie in de periode 2009–2013 is de mogelijkheid van doorbouwen door corporaties onvoldoende benut door onder andere de invoering van de verhuurderheffing. Nu heeft het kabinet juist de verhuurderheffing afgeschaft waardoor woningcorporaties financiële mogelijkheden hebben om de opgaven te realiseren.

Corporaties zijn dus nu goed gepositioneerd om hun bouwproductie flink op te voeren, en dat moet aan de regionale versnellingstafels die nu worden ingericht ook consequent aan de orde komen. We zien ook dat corporaties nu kansen krijgen op projecten waar bijvoorbeeld beleggers uitstappen. Daarbij realiseer ik me dat ook de financiële positie van woningcorporaties door de gestegen rente wordt beïnvloed. Ik kom daarom binnenkort met een actualisering van de doorrekening van de Nationale prestatieafspraken voor woningcorporaties.

3.

De leden vragen in hoeverre overheden feitelijke invloed hebben op de bouwactiviteiten en –prestaties van corporaties.

Woningcorporaties zijn private partijen met een publieke taak: het huisvesten voor mensen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. Woningcorporaties kennen binnen de wettelijke kaders een hoge mate

⁸ Kamerstukken II 2022/2023, 32 847, nr. 1041.

van zelfstandigheid. De Nationale prestatieafspraken zijn om die reden van groot belang, omdat hiermee parallel aan het verruimen van de financiële mogelijkheden van de corporaties door de afschaffing van de verhuurderheffing ook richting is gegeven aan wat corporaties met die extra financiële ruimte moeten doen. Ook de regionale woondeals zijn in dat kader van groot belang: hiermee wordt duidelijkheid geboden hoeveel en waar corporaties de komende jaren moeten bouwen.

Op basis hiervan zijn gemeenten aan zet om corporaties te stimuleren voldoende te bouwen. De rol van gemeenten is belangrijk om te voorzien in voldoende locaties en tijdige vergunningverlening voor de bouw van corporatiewoningen. Gemeenten kunnen hier op sturen door de ambities vast te leggen in de woonvisie. Corporaties dienen met hun werkzaamheden naar redelijkheid een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeente waarin zij werkzaam is. In prestatieafspraken kunnen vervolgens afspraken over bouwactiviteiten worden vastgelegd.

4.

De leden vragen naar de mogelijkheden van de overheid om ervoor te zorgen dat corporaties tijdig over voldoende bouwgrond beschikken.

Om ervoor te zorgen dat woningcorporaties beschikken over voldoende locaties heeft een gemeente verschillende instrumenten tot haar beschikking, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. Allereerst is het van belang dat de gemeente voorziet in voldoende locaties en tijdige vergunningverlening voor de bouw door woningcorporaties in bestemmingsplannen. Daarnaast is het grondinstrumentarium van belang, zoals het hanteren van sociale grondprijzen. Tot slot kan de gemeente ook via privaatrechtelijk instrumentarium sturen, door in exploitatieovereenkomsten eisen te stellen aan bijvoorbeeld het aandeel sociale huur in een project van een ontwikkelaar.

5.

De leden vragen mij om te reflecteren op de uitvoerbaarheid van de ambitie met betrekking tot de streefcijfers van het aantal te bouwen woningen die is uitgesproken in de woondeals en de rol die de corporatiesector daarin speelt. Zij vragen mij daarnaast in hoeverre mijn ambitie rondom de woondeals is afgestemd met de corporatiesector.

In de woondeals zijn afspraken gemaakt over hoeveel, voor wie en waar we bouwen. Dit is nodig: het woningtekort is hoog en de opgave van 900.000 woningen zal de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid niet afnemen. Woningcorporaties hebben bij het realiseren van de bouwopgave een belangrijke rol: zij moeten tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen. De 250.000 sociale huurwoningen uit de woondeals volgen uit de Nationale prestatieafspraken die ik met de woningcorporaties, huurders en gemeenten op 30 juni 2022 heb gesloten. Deze afspraak bestond dus al, in de woondeals is deze ambitie vervolgens verder uitgewerkt.

Om de uitvoering van de woondeals te realiseren, waaronder het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, stel ik voor alle woondeals regionale versnellingstafels in. Hierbij sluiten naast overheden ook marktpartijen en corporaties aan. Ik zet daarbij in op kansrijke locaties waar snel woningbouw kan worden gerealiseerd. Binnenstedelijk en buitenstedelijk, groot en klein. Wanneer locaties vertraging oplopen kijk ik naar andere locaties of naar waar corporaties kunnen instappen, als de bouw door marktpartijen niet van de grond komt.

6.

De leden vragen mij te reflecteren hoe de recent gesloten woondeals zich verhouden tot de aandachtspunten die de corporatiesector uit.

De corporaties hebben zorgen geuit over de mate van concreetheid van locaties voor sociale woningbouw in de woondeals. Ik onderschrijf het belang van voldoende locaties voor sociale woningbouw dat de corporaties naar voren brengen. In de woondeals is helder gemaakt hoeveel er per provincie, per regio en per gemeente, wordt gebouwd, in welk prijssegment en op welke locaties. De woondeals omvatten dus afspraken over het aantal sociale huurwoningen waarvoor gemeenten dus voldoende locaties moeten realiseren. De uitwerking van de prijssegmentering per locatie wordt meestal pas in een later stadium geconcretiseerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan en als onderdeel van de sluitende exploitatie. Dit is onderdeel van de uitvoering van de woondeals dat plaatsvindt aan de versnellingstafels waaraan ook corporaties aanschuiven. De voortgang van deze afspraken worden bovendien periodiek gemonitord. De zorgen om de economische omstandigheden voor woningbouw herken ik. In het antwoord op vraag 2 ben ik ingegaan op hoe we zoveel mogelijk kunnen doorbouwen in de huidige omstandigheden.

7.

De leden vragen in hoeverre de woningcorporaties betrokken zijn geweest bij het sluiten van de woondeal.

Via ondertekening van de woondeals of via een steunverklaring hebben corporaties uitdrukking gegeven aan het feit dat zij samen met de overheden aan de slag willen met de uitvoering van de woondeals: bij 16 van de ondertekende woondeals hebben woningcorporaties een steunverklaring afgegeven en bij meer dan een derde (12) zijn woningcorporaties medeondertekenaar. Daarnaast sluiten woningcorporaties, naast overheden en marktpartijen aan bij de regionale versnellingstafels. Deze samenwerking is essentieel voor de uitvoering van de woondeals.

8.

De leden merken op dat een van de aandachtspunten uit mijn brief van 2 maart 2023 het afschaffen van de markttoets is. Zij vragen mij of ik, in dit licht, reflecteren in hoeverre marktwerking wenselijk is bij het uitzetten van grote woningbouwprojecten als deze in de woondeals.

In de woondeals is voorzien dat gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen met elkaar sturen op de beoogde te realiseren woningen. Inzet van alle partijen is nodig om de grote woningbouwprojecten te realiseren. Corporaties kunnen hier een grote bijdrage aan leveren en de opgave op het gebied van middenhuur door de opschorting van de marktverkenning versneld en efficiënt oppakken.