BESLISNOTA

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000287920

Datum
18 juni 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Directie Realisatie Woningbouw, Directie Woningbouwbeleid

Bijlage(n)
4

Aan MinVRO
Van DGVB

nota

Beslisnota Kamerbrief informatie voor aanjagen nieuwbouw woningcorporaties

Aanleiding
U informeert de Kamer via deze brief over de uitkomst van verschillende beleidstrajecten die een relatie hebben met de corporatiesector.

Geadviseerd besluit
Ondertekenen van bijgevoegde brief en deze verzenden naar de Kamer.

Kern
Update Prestaties Woningcorporaties in Kaart en modernisering IBW

- U informeert de Kamer dat er een update plaats vindt van het openbare dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK). In dit dashboard kunnen geïnteresseerden de gegevens van woningcorporaties in zien, bijvoorbeeld ten aanzien van woningbouw, verduurzaming en hun financiële positie.
- Het dashboard biedt daarmee actuele informatie voor het maken van afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties.
- Met de update wordt er een extra schaalniveau van de informatie toegevoegd. Er kan nu ook informatie over woningcorporaties op provinciaal niveau worden opgezocht.
- Daarnaast deelt u de Kamer ook mee dat er een versimpelde indicator komt om de resterende investeringsruimte van woningcorporaties te meten.
- Vanaf 2016 werd voor dit doel door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijsrelaties (BZK) jaarlijks de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) gepubliceerd. De IBW heeft in haar eerste jaren een belangrijke rol gespeeld bij het inzicht geven in de financiële positie van woningcorporaties, maar heeft de afgelopen jaren steeds meer nadelen gekregen. Daarmee werd de waarde van de IBW verkleind en ontstond zelfs het risico dat er een onjuist beeld van de financiële positie van de corporatiesector ontstond.
- Daarom is besloten de informatiepositie grotendeels te ondervangen via PWIK en een versimpelde indicator over de resterende investeringsruimte toe te voegen. In combinatie met de jaarlijkse doorrekeningen die worden uitgevoerd in het kader van de Nationale prestatieafspraken (NPA), ontstaat daarmee een passende vervanging voor de IBW.

Handreiking sociale grondprijzen

- In de NPA is afgesproken dat Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Aedes en BZK onderzoek zouden laten doen naar de wenselijkheid van algemene richtlijnen voor sociale grondprijzen.
- Daarnaast is afgesproken dat er een onderzoek zou plaats vinden naar een redelijke afnameprijs voor sociale grondprijzen. Aan beide afspraken wordt voldaan middels de handreiking sociale grondprijzen.
- De handreiking sociale grondprijzen is op 11 juni gepresenteerd op de PROVADA en wordt hiermee ook aan de Kamer aangeboden.

Uitkomsten pilot solidariteit en investeringscapaciteit woningcorporaties Haaglanden

- Sinds december 2024 werken het Rijk, de VNG, Aedes, de gemeenten en woningcorporaties in Haaglanden samen binnen de pilot 'investeringscapaciteit en solidariteit woningcorporaties Haaglanden'. Doel van deze pilot is om te onderzoeken hoe de realisatie van woningcorporaties structureel kan worden verhoogd, zonder dat zij financieel in de problemen komen. In de Kamerbrief worden de uitkomsten van deze pilot gedeeld.
- BZK was projectleider van deze pilot en opdrachtgever van het onderzoek naar essentiële randvoorwaarden.
- Uit verschillende analyses binnen de pilot blijkt dat op korte termijn de financiële positie van woningcorporaties niet de doorslaggevende factor is voor een tegenvallende realisatie van sociale huur in Haaglanden.
- Hoewel onzekerheid over de toekomstige investeringscapaciteit woningcorporaties meer terughoudend kan maken bij woningbouw, zijn andere randvoorwaarden zoals de manier van samenwerking meer doorslaggevend voor de realisatie in de regio Haaglanden.
- Er zijn verschillende stappen geformuleerd die deze randvoorwaarden verbeteren. De uitkomsten van de pilot zijn verwerkt in een Routekaart die voor de deelnemende partijen de benodigde stappen weergeven om de realisatie van sociale huur op niveau te brengen.
- Sturing op uitvoering van de Routekaart zal voornamelijk plaats vinden via de bestaande gesprekstructuren zoals woondealgesprekken. In het najaar volgt een BO met de pilotdeelnemers om over de voortgang te spreken.

Uitstel van publicatie sloop-nieuwbouw onderzoek

- U informeert de Kamer dat de resultaten van het onderzoek naar sloop en vervangende nieuwbouw in Q3 met hen zal worden gedeeld.
- Er is eerder toegezegd dat de Kamer voor de zomer zou worden geïnformeerd over het onderzoek naar sloop en vervangende nieuwbouw. U geeft echter aan dat u extra tijd neemt om ervoor te zorgen dat het onderzoek ook volledig wordt gedragen door de Aedes, VNG en de Woonbond.

Vergroten realisme in begrotingen woningcorporaties

- In het verleden blijkt dat woningcorporaties doorgaans meer woningen begroten dan ze daadwerkelijk realiseren. Dit zorgt voor onduidelijkheid over hun daadwerkelijke financiële ruimte en of ze hun woningbouwdoelstellingen halen.

- De afgelopen jaren is op verschillende manieren geprobeerd om de begrotingen realistischer te maken. Dit heeft echter nog onvoldoende effect.
- Daarom wordt in afstemming met de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Aedes en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de inzet verstevigd om begrotingen te realistischer te maken. Allereerst zal dat gebeuren via bestaande instrumenten, zoals de kwaliteitscontrole en toezichtgesprekken.
- Als dat niet tot verbetering leidt, zullen aanvullende maatregelen worden onderzocht. Dit wordt in overleg met Aedes, Aw en WSW gedaan.

Toelichting

- Sinds 2016 wordt door de minister van VRO jaarlijks de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) gepubliceerd. De publicatie van de IBW is een verplichting die volgt uit artikel 38, eerste lid, BTIV waarin staat inzicht moet geven in de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties in verband met de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie.
- De IBW geeft weer hoeveel financiële ruimte de woningcorporatie nog heeft, bovenop hun reeds ingerekende plannen voor de komende vijf jaar.
- De IBW heeft de afgelopen jaren meerdere nadelen laten zien.
    - De methodiek achter de berekening is zeer grof en sluit daarom onvoldoende aan op de tijdshorizon en veronderstellingen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en het duurzaam prestatiemodel[1]. Hierdoor kan een vertekend en vaak te optimistisch beeld ontstaan van de financiële positie van een woningcorporatie (zie ook berekening onder toelichting).
    - De IBW zegt, zonder daarbij de verdere context van een woningcorporatie te kennen, niet veel. Een woningcorporatie kan bijvoorbeeld geld aanhouden voor een investering later in de toekomst. Om de IBW goed te kunnen gebruiken is daarbij een completer beeld nodig van de opgave en de plannen van een woningcorporatie.
    - De IBW is daarnaast sterk afhankelijk van de kwaliteit en het realiteitsgehalte van de begroting van woningcorporaties. De IBW is namelijk de financiële armslag bovenop deze begroting. De afgelopen jaren is gebleken dat woningcorporaties moeite hebben om realistisch te begroten, met name voor latere jaren in de begroting wordt meer woningbouw begroot dan daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit beperkt ook automatisch de zeggingskracht van de IBW.
    - Jaarlijks wordt berekend in hoeverre de corporatiesector voldoende financiële middelen heeft om de NPA te realiseren. Hoewel deze doorrekening verschilt van de IBW, geeft dit ook al inzicht in de financiële positie van de corporatiesector.
    - Uit gesprekken met Aedes, VNG en de Woonbond blijkt dan ook dat de IBW slechts zeer beperkt door hun leden wordt gebruikt.
- De IBW is niet meer doeltreffend en wordt daarom vervangen. Dit betekent dat de IBW in de huidige vorm zal verdwijnen: er wordt jaarlijks geen rapportage meer opgesteld, woningcorporaties ontvangen niet jaarlijks een

[1] Het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) is een rekenmodel dat inzicht geeft hoe we op de lange termijn tegelijkertijd de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland en de financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit van woningcorporaties waarborgen.

berekening voor hun specifieke situatie die zij door zouden moeten sturen naar huurdersorganisaties en de gemeenten waar zij werkzaam zijn.
- Doordat de regelgeving open geformuleerd is past ons voorstel binnen de huidige tekst van de regelgeving. We kunnen het product IBW dus vervangen, zonder dat een wijziging van regelgeving nodig is.

Uitstel van publicatie sloop-nieuwbouw onderzoek
- In de NPA is afgesproken dat er een kwalitatief en kwantitatief onderzoek zal worden uitgevoerd naar sloop en vervangende nieuwbouw.
- Hierin worden de effecten van sloop en nieuwbouw op onder meer de bewoners, verduurzaming (waaronder het klimaat en de CO^2 uitstoot) en de woningvoorraad onderzocht. In het onderzoek wordt ook een afwegingskader geschetst, waarbij transparanter wordt hoe een afweging tot sloop-nieuwbouw tot stand kan komen. Hierdoor wordt meer inzichtelijk hoe een woningcorporatie, eventueel in samenwerking met de gemeenten waar er mogelijk gesloopt wordt, tot haar beslissing kan komen. Het afwegingskader zou daarnaast ook door woningcorporaties en gemeenten kunnen worden gebruikt om tot een volledige afweging te komen.

Financiële/juridische overwegingen
Hoewel het delen van de indicatieve bestedingsruimte een verplichting is die volgt uit het BTIV, wordt niet voorgeschreven hoe de indicatieve bestedingsruimte moet worden vastgesteld.

Als er wordt gezorgd dat dat gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks over een indicatie van de beschikbare financiële middelen beschikken, is er juridisch ruimte om de verplichting anders in te vullen. Met het publiceren van een versimpelde indicator die de bestedingsruimte weergeeft in PWIK, kan aan de vereisten in dit artikel nog steeds worden voldaan.

Communicatie
Deze Kamerbrief gaat vergezeld met een communicatiebericht.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onvrede van provincie Zuid-Holland
- De provincie Zuid-Holland heeft haar onvrede geuit over een beperkte betrokkenheid bij de pilot. Wij herkennen ons niet in dit beeld. Ze zijn weliswaar geen pilotdeelnemer geweest, maar zijn doorlopend geïnformeerd over de voortgang van het onderzoek naar essentiële randvoorwaarden (hierna onderzoek) en de Routekaart via de woondealtafel en ambtelijke overleggen.
- Verder is aan de provincie enkele maanden geleden meermaals gevraagd om reactie te geven op de Routekaart en het onderzoek. Hier hebben zij toen geen gebruik van gemaakt.
- De provincie heeft 12 juni alsnog reactie gegeven en vraagt, gezien hun beeld van beperkte betrokkenheid, om alle vermeldingen van hen uit het onderzoek en de Routekaart te halen of aan te passen. Dit doet geen recht aan de gesignaleerde knelpunten en de onafhankelijkheid van het onderzoek.

- Om de provincie tegemoet te komen is de rolverdeling binnen de pilot verduidelijkt in het onderzoek. Daarnaast zijn in de Routekaart enkele tekstuele aanpassingen gedaan om de provincie meer comfort te geven.
- Het is mogelijk dat ze hier geen genoegen mee nemen. Ons vermoeden is dat de reactie van de provincie op de uitkomsten van de pilot ook deels wordt beïnvloed door de brief die u onlangs heeft verstuurd waarin u de provincie aanspreekt op haar ruimtelijke beleid.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief informatie voor aanjagen nieuwbouw woningcorporaties	
2	Routekaart nieuwbouw woningcorporaties Haaglanden	
3	Analyse naar essentiële randvoorwaarden	
4	Handreiking sociale grondprijzen	