



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)
t.a.v. Minister Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Zoetermeer, 29 augustus 2025

Betreft: Reactie op consultatie van 'wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (modernisering projectsteun)'

Referentie: 25421

Geachte mevrouw Keijzer,

Nederland zit in een wooncrisis. De oplossing? Investeren in de bouw van nieuwe woningen en het behoud en optimaal gebruiken van bestaande woningen. Projectsteun is een bestaand instrument voor investeringen, waarbij woningcorporaties met voldoende financiële middelen bijdragen aan projecten van woningcorporaties met onvoldoende financiële middelen. Er is een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 opgesteld met betrekking tot de modernisering van projectsteun voor woningcorporaties. De 18 woningcorporaties in Haaglanden (verenigd in SVH) geven graag een reactie op dit wetsvoorstel. Ook geven we u een aantal aandachtspunten mee.

Vooropgesteld denken we dat de voorgestelde wijzigingen een positieve bijdrage leveren aan de inzet en uitvoerbaarheid van projectsteun. Uit de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) komt een tekort van € 1,1 miljard voor de regio Haaglanden. Vanuit de wetenschap dat er regionaal onvoldoende middelen zijn om de opgave te financieren, hebben de corporaties in Haaglanden de afgelopen jaren ervaringen opgedaan en verschillende verkenningen uitgevoerd rondom onderlinge solidariteit. Daarnaast voeren we momenteel samen met het Rijk, Aedes, VNG en de gemeenten in Haaglanden de pilot Investeringscapaciteit uit. In deze consultatiereactie hebben wij de geleerde lessen vooral als suggesties benoemd om het wetsvoorstel te verrijken, waardoor projectsteun in de uitvoering effectief ingezet kan worden.

Nadere invulling van de regionale verkenning

Bij de aanvraag voor projectsteun wordt een onderbouwing van de solidariteitsverkenning als randvoorwaarde benoemd. Wij onderschrijven het belang van een dergelijke regionale verkenning zoals opgenomen in het wetsvoorstel. Toch is deze verkenning hoofdzakelijk opgenomen als procesmatige randvoorwaarde en inhoudelijk nog weinig uitgewerkt. Daarom pleiten wij voor een nadere omschrijving van de aard en inhoud van deze regionale verkenning. Waar zou een dergelijke verkenning minimaal uit moeten bestaan? Het benoemen van criteria en indicatoren geeft sturing aan het inhoudelijke regionale gesprek.

Vanuit onze langjarige samenwerking weten we dat het essentieel is om transparant inzicht te hebben in elkaars presteren en beleidskeuzes. In de praktijk zien we dat individuele corporaties verschillend beleid hanteren met verschillende financiële uitkomsten. Dat is begrijpelijk omdat corporaties niet dezelfde uitgangspositie hebben. Er is bijvoorbeeld verschil in financiële positie, staat van instandhouding van het bezit of aard van het bezit. Het is gezien deze verschillen dan ook niet realistisch om te verwachten dat corporaties beleidskeuzes uniformeren. Bovendien dient dit ook geen doel. Inzicht in elkaars keuzes is wel essentieel. Niet om elkaar de maat te nemen, maar om comfort en vertrouwen te krijgen bij deze verschillen.

In het wetsvoorstel is een regionale doorrekening opgenomen als onderdeel van de regionale verkenning. Deze regionale doorrekeningen zijn enorm behulpzaam bij het transparant maken van de onderliggende beleidskeuzes van de individuele corporaties. Onze ervaring is dat een doorrekening met name het regionale gesprek faciliteert in plaats van stuurt. Een doorrekening is een goede onderlegger met de beleidskeuzes bij uitgangspunten voor projecten, definities van harde/zachte projecten, uitgangspunten voor huurbeleid, onderhoud, etc. Daarbij is de feitelijke uitkomst van de doorrekening minder relevant dan dat wat eronder ligt. Het resultaat van de doorrekening is immers gebaseerd op toekomstverwachtingen en daarmee volgend aan de onderliggende uitgangspunten. Vooral de inzichten in wat iedereen doet en de overeenkomsten, maar ook de verschillen, zijn waardevol.

Aanvullend hierop doen we graag nog twee suggesties:

1. Geef meer richting aan de vraag in hoeverre van individuele corporaties mag worden verwacht dat zij hun eigen beleid optimaliseren, voordat zij onderlinge of collectieve projectsteun aanvragen. Als voorbeeld noemen wij het streefhuurbeleid. Corporaties hebben als doel om de huren betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep. Maar vanuit de eigen verantwoordelijkheid is het logisch dat een corporatie de huuropbrengsten optimaliseert voordat projectsteun wordt aangevraagd. Om scherp te krijgen wat de investeringsruimte van een corporatie is, is het streefhuurbeleid en de relatie met lokale of regionale afspraken over betaalbaarheid van de huren voor de primaire doelgroep een sleutelfactor. Meer duidelijkheid over de gewenste balans en richtlijnen is behulpzaam.

2. Het is wenselijk dat corporaties en gemeenten in hun zienswijzen ingaan op wat zij zelf al hebben gedaan om het project haalbaar te krijgen. Hierbij kunnen corporaties ingaan op regionale transacties, samenwerkingen en/of overname van bezit. En gemeenten kunnen aangeven in hoeverre zij het project hebben ondersteund met bijvoorbeeld subsidies of gereduceerde grondprijzen. Een project realiseren als er onvoldoende middelen zijn, vraagt een extra inspanning van alle partijen, beginnend bij lokale partners.

Bijdrage aan de lokale volkshuisvestelijke opgave

Projectsteun wordt ingezet om de opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) uit te kunnen voeren. Bij de beoordeling van de aanvraag projectsteun wordt het betreffende project getoetst aan de landelijke volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast worden de lokale afspraken als toetsingskader gezien. Deze toetsing maakt onderdeel uit van de benodigde zienswijzen van gemeenten en het advies van de commissie. We merken hierbij op dat het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid soms afwijkt in ambitie ten aanzien van de NPA, bijvoorbeeld m.b.t. circulariteit, klimaatadaptiviteit, bijdrage middenhuur, huisvesting van bijzondere doelgroepen, zorggeschikt bouwen, of stedenbouwkundige kenmerken. Wij vragen om hier in de beoordeling van een aanvraag voor projectsteun aandacht voor te hebben. Daarnaast vragen wij ons af of een beoordeling in dit kader ook over de breder voorgenomen activiteiten van de corporatie kan gaan, in plaats van alleen over het betreffende project. Het eerste zou de doelmatigheid van de regeling ten goede komen.

Regionale differentiatie van de heffing

Wij begrijpen dat we als regio eerst zelf aan de lat staan om onze middelen zo maximaal mogelijk in te zetten. Maar vanuit het perspectief van de regio met het grootste absolute tekort is het de vraag hoe 'logisch' het is dat bij projectsteun een (zwaardere) regionale heffing wordt geheven? Dat zit met name in de beoordeling van 'hulpgevende' corporatie enkel op de dVI. Dat is naar ons idee te beperkt. Veel corporaties (ook in Haaglanden) hebben nu nog een goede financiële positie maar met de ingerekende plannen zakt de ICR en LTV heel snel door de 2.0 en 60% heen. Alleen corporaties die structureel middelen over hebben en deze niet in de eigen regio kunnen investeren zouden voor deze heffing moeten worden aangesproken.

Wij verwachten dat de huidige regeling ervoor zorgt dat in onze regio (en andere regio's met een tekort) een enorm geschuif met middelen plaats gaat vinden. Er is en blijft immers een tekort. Dit komt de voorspelbaarheid - en daarmee snelheid - van investeringen niet ten goede. Daarbij vragen we ook aandacht voor de positie van corporaties die in meerdere woningbouwregio's werkzaam zijn.

Tenslotte vragen wij ons af hoe 'logisch' het is dat corporaties (met een ICR >2.0), in een regio met een groot tekort, voorlopig nog bijdragen aan projectsteunaanvragen uit andere regio's. Dit lijkt erg op de korte termijn gericht te zijn, terwijl vastgoedinvesteringen een langere doorlooptijd kennen.

Naast dat dit voor geschuif met middelen zorgt, komt hierdoor de haalbaarheid van de opgave in regio's met tekorten steeds verder onder druk te staan, en dat is slecht nieuws voor huurders en woningzoekenden die in die regio's willen wonen.

Nadere duiding van de aard en omvang projecten

In de toelichting op het wetsvoorstel is opgenomen welke werkzaamheden in aanmerking komen voor aanvraag van projectsteun, wat de onderliggende rekenkundige uitgangspunten zijn en welk tijdspad bij het beoordelen van de aanvraag hoort. Op deze onderdelen is een praktische verduidelijking noodzakelijk.

Bepalen onrendabele top

In hoeverre zijn de onderliggende uitgangspunten (zoals huurniveau, onderhoud, omvang en aard van de parkeeroplossing, marktconformiteit van stichtingskosten) geüniformeerd? Projecten die betrekking hebben op sloop-nieuwbouw hebben een andere kostenstructuur dan 'reguliere' nieuwbouw of de aankoop van complexen. Dit vertaalt zich naar een significant andere omvang van de onrendabele top, welke nu niet blijkt uit het wetsvoorstel.

Daarnaast is het ons niet duidelijk of projectsteun ook kan worden aangevraagd voor niet-DAEB werkzaamheden en voor projecten waarbij woningen aardgasvrij worden gemaakt (bijvoorbeeld aansluiten op warmtenetten)?

Omvang projecten

Ook rondom de omvang van projecten is een praktische definiëring gewenst, bij voorkeur met een minimale en maximale omvang van de aanvraag. In de praktijk zal de impact van één project op de financiële ratio's van corporaties minimaal zijn. En verder vragen wij ons af of ook meerdere projecten onder één aanvraag kunnen vallen, bijvoorbeeld een renovatie/isolatie aanpak voor een specifieke wijk of type bezit?

Doorlooptijden

Met betrekking tot de doorlooptijden van de regeling vragen we aandacht voor hoe het proces voor projectsteun zich verhoudt tot de interne besluitvormingsprocessen van de corporaties. De interne besluitvorming van corporaties over vastgoedinvesteringen verloopt gefaseerd aan de hand van fasebesluiten. Bij het aangaan van externe commitment (eventueel met goedkeuring van de RvC) is zekerheid over het al dan niet verkrijgen van projectsteun cruciaal. Volgens de doorlooptijden van de huidige regeling wordt een toetsing op de ratio's uitgevoerd bij aanvraag en uitkering van de projectsteun. Tussen deze twee momenten mag, maar kan ook zeker, drie jaar liggen. Door dit tweede toetsmoment blijft er een mate van onzekerheid voor de corporatie bestaan. Dit is onwenselijk, want als projectsteun is toegekend dan wordt er ook rekening mee gehouden.

Bovendien roept dit vragen op over de doorloopsnelheid van het proces, met name als meerdere projectaanvragen kunnen worden ingediend. Het risico is dat er bij onzekerheid toch op voorhand wordt 'geremd' in de aanpak van de opgave.

Tenslotte is het ons niet helemaal duidelijk vanaf welke planfase er projectsteun aangevraagd kan worden.

Tot slot

Onze bovenstaande aanbevelingen tot aanscherpen en verduidelijking van de regeling voor projectsteun hebben tot doel de praktische toepasbaarheid van het instrument projectsteun verder de vergroten. We onderschrijven het belang van deze regeling voor onze regio en kijken uit naar de toepassing van de definitieve regeling. Voor zover onze reactie vragen oproept, zijn we bereid om daar nader toelichting op te geven.

Met vriendelijke groet,
Namens de Sociale Verhuurders Haaglanden

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Zakaria El-Khetabi', is positioned above the printed name.

Zakaria El-Khetabi
Voorzitter SVH

SVH is het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Haaglanden. Gezamenlijk beheren wij ruim 170.000 woningen en staan wij aan de lat om de nieuwbouwopgave van 25.000 woningen te realiseren.