

MEMO



AAN Ministerie van VRO

DATUM 30 augustus 2025

ONDERWERP Internetconsultatie Modernisering projectsteun

VAN mr. E.A. van de Kuilen
advocaat
TELEFOON +31 88 2535977/06-46607989
FAX +31 88 2536006
E-MAIL evandekuilen@akd.nl

Geachte mevrouw Keijzer,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om te reageren op de internetconsultatie voor de modernisering van de projectsteun.

Het uitgangspunt van onderlinge solidariteit is een bekend gegeven in de corporatiesector, dat blijkt uit de saneringssteun en de obligoverplichting bij het WSW. Gezien de NPA en de ontwikkelingen in de sector lijkt de kans groter dat er ook projectsteun onderling verleend moet gaan worden. De huidige regelgeving is daarvoor niet adequaat. Het is goed om te zien dat de regelgeving voor projectsteun wordt aangepast. Naar aanleiding van het conceptbesluit tot wijziging heb ik nog een aantal vragen en opmerkingen. Alvast mijn dank voor het meenemen van deze consultatiereactie in de verdere overwegingen.

Voorwaarden voor de projectsteun

Een corporatie kan projectsteun ontvangen als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Eén van de voorwaarden is dat het te steunen project moet bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma. Ik neem aan dat hier het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma wordt bedoeld.

Deze voorwaarde kent echter een kwetsbaarheid. Bij de toetsing houdt de adviescommissie rekening met het volkshuisvestingsprogramma van de betrokken gemeente en de gemaakte prestatieafspraken. Denkbaar is dat een gemeente een (te) ambitieus volkshuisvestingsprogramma heeft. Denkbaar is ook dat een corporatie daar bij het maken van prestatieafspraken (al dan niet onder druk) in mee gaat. In mijn ogen moet voorkomen worden dat een corporatie in een (te) ambitieuze gemeente een grotere kans heeft op toekenning van projectsteun dan een corporatie in een bescheiden gemeente (bijvoorbeeld een gemeente die in haar volkshuisvestingsprogramma al rekening houdt met de beperkte middelen van de daar werkzame corporaties). In de toelichting bij het concept BTIV staat dat de woningcorporatie dient 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. Kennelijk is dit een toets op een te ambitieuze gemeente. Dat staat echter niet in de voorgestelde aanpassing van de regelgeving. Mijn suggestie is om deze redelijkheidstoets in de voorwaarden te

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 30 augustus 2025
 ONS KENMERK
 PAGINA 2 van 3

verankeren.

Een andere voorwaarde voor toekenning van de projectsteun is dat het project binnen drie jaar moet kunnen worden afgerond. Dit is een zware voorwaarde. Drie jaar is veel te kort om een project te realiseren, zo hoor ik in de praktijk. Dit heeft tot gevolg dat een corporatie met weinig financiële middelen niet snel zal starten met een project, terwijl dat project wel een grote bijdrage kan leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestelijk programma. Ik geef u in overweging om deze termijn te verlengen naar vijf jaar.

Op de projectsteun zijn de subsidieregels uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In de toelichting wordt daar geen aandacht aan gegeven. Ontvangt de verzoekende corporatie een beschikking met de toezegging van de projectsteun als er aan de voorwaarden is voldaan? In hoeverre dient een aanvragende corporatie de projectsteun voor ontvangst van de betaling verantwoord te zijn? Let wel dat hier het risico is dat de aanvragende corporatie de ontvangst van de projectsteun te onzeker vindt en toch niet overgaat tot de uitvoering van het project.

Bij de aanvraag voor de projectsteun moet de corporatie diverse zienswijzen aanleveren. Onder meer is de zienswijze van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van toegelaten instellingen te behartigen vereist. Dat is in de huidige procedure niet vereist. Wat is de reden om deze zienswijze te verlangen? In de toelichting bij het conceptbesluit komt dat niet naar voren.

Solidariteit regio

In de voorgestelde projectsteunregeling wordt er voorrang gegeven aan de regionale solidariteit. De corporaties in de regio kunnen aan zet zijn om bij voorrang projectsteun aan de corporatie te verlenen. De juridische rechtvaardiging voor het onderscheid tussen de behandeling van de regionale en de overige corporaties kan ik niet goed uit de toelichting halen.

Er lijkt ook een tegenstelling in deze regelgeving te zijn. Projectsteun wordt pas toegekend als er geen of onvoldoende bijdragen van regiocorporaties mogelijk zijn. Bij toekenning van projectsteun kan er echter primair bij regiocorporaties worden geheven (terwijl feitelijk die bijdragen er niet of onvoldoende moeten zijn). Het lijkt dus mogelijk om projectsteun toe te kennen terwijl er nog mogelijkheden zijn voor regionale solidariteit. Die solidariteit wordt dan afgedwongen omdat de regiocorporaties primair de projectsteun moeten voldoen. Als dat juist is, dan dient dat nog aangescherpt te worden in de voorgestelde regelgeving.

De vraag is natuurlijk wanneer er sprake is van een corporatie in de regio. In de toelichting wordt het schaalniveau van de regio besproken, het zal gaan om de woningmarktregio of provincie. Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting wijzigen de woningmarktregio's naar provincies. In de toelichting bij het BTIV over het schaalniveau van de regio wordt daar geen rekening mee gehouden. Wellicht kan dat nog aangepast worden.

Een andere vraag is hoe het gaat als een categorale corporatie projectsteun nodig heeft. Welke regio

DATUM 30 augustus 2025
 ONS KENMERK
 PAGINA 3 van 3

geldt er dan? Of als een categorale corporatie in een regio actief is, moet deze corporatie dan ook bij voorrang projectsteun betalen?

Begroting: risico reserveringen?

Op basis van de nieuwe regelgeving kan er straks maximaal 2% van de jaarhuuropbrengst bij een corporatie worden geheven. Moet een corporatie dat bedrag in de begroting reserveren? Is er dan geen sprake van 'dood geld' wat niet voor de investeringen benut kan worden? In hoeverre moet een corporatie rekening houden met mogelijke toekomstige uitgaven voor de projectsteun. Wellicht dat daar in de toelichting nog aandacht aan gegeven kan worden.

Verrekening met eerdere steun in natura

Op basis van het voorgestelde artikel 115a BTIV hoeft een corporatie die al een financiële bijdrage aan een andere corporatie heeft gedaan (onderlinge projectsteun) minder te betalen aan de landelijke projectsteun. Dit uitgangspunt is passend bij het al bestaande artikel 118 BTIV. Op basis van dat artikel kan een corporatie om een vermindering van te betalen projectsteun verzoeken als de corporatie een andere corporatie heeft geholpen. De nu bestaande verrekenmogelijkheid wordt in tijd beperkt van maximaal zes naar drie jaar. In een periode waar de onderlinge solidariteit juist bevorderd moet worden is een termijn van zes jaar passender. Daarnaast lijkt het mij passend om de mogelijkheid voor verrekening ook te laten gelden als een corporatie een deel van de opgave overneemt van een andere corporatie. Alle mogelijke solidariteitsroutes zouden een recht op de verrekening moeten geven.

Juridisch technische opmerkingen

Na bestudering van het conceptbesluit heb ik nog de volgende juridisch technische opmerkingen:

- In artikel 114e van het conceptbesluit wordt verwezen naar de zienswijzen van de in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de verzoekende toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties, terwijl in artikel 113 lid 2 van het conceptbesluit wordt gesproken over de betrokken huurdersorganisaties. Raadzaam is om de tekst in deze twee artikelen exact op elkaar af te stemmen. Idem voor waar in artikel 113 lid 2 wordt verwezen naar de gemeente en in artikel 114e naar het college van de gemeente;
- In artikel 113 van het conceptbesluit staat dat de corporatie de zienswijzen bij de aanvraag moet voegen, terwijl in artikel 114e van het conceptbesluit staat dat de adviescommissie partijen in de gelegenheid stelt om een zienswijze te geven.

Met dank voor de gelegenheid om te kunnen reageren op deze consultatie.

Eelkje van de Kuilen
 AKD