

Vergaderjaar 2020–2021

29 453

Woningcorporaties

Nr. 532

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 maart 2021

Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen in een fijne en duurzame leefomgeving. Om dat te bereiken, staat Nederland voor een aantal grote maatschappelijke opgaven in alle sectoren van de woningmarkt. Woningcorporaties leveren hieraan een onmisbare bijdrage. Van hen wordt gevraagd om meer te bouwen om het woningtekort in het sociale huursegment in te lopen, startmotor te zijn in het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving en om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het oog te houden.

Er is veel voor nodig om de maatschappelijke opgaven waar corporaties voor staan te realiseren. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld de beschikbaarheid van bouwlocaties, voldoende capaciteit in de bouw en voldoende organisatiekracht bij corporaties zelf. Woningcorporaties beschikken echter ook over te weinig financiële middelen om tot 2035 hun maatschappelijke opgaven rond nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid volledig te realiseren. Op 3 juli 2020¹ heb ik uw Kamer geïnformeerd dat als corporaties naar behoefte investeren, vanaf 2024 in verschillende regio's financiële tekorten zullen ontstaan.

De afgelopen periode heeft dit kabinet erop ingezet om corporaties beter in staat te stellen hun bijdrage te leveren aan verschillende maatschappelijke opgaven. Zo zijn kortingen op de verhuurderheffing geïntroduceerd voor specifieke doelen, zijn er subsidies gekomen waar ook corporaties gebruik van kunnen maken en is het tarief van de verhuurderheffing verlaagd. Voor de eerstvolgende jaren betekent dit dat corporaties kunnen blijven investeren. Daar heb ik met hen ook afspraken over gemaakt. Zo heb ik eind vorig jaar bestuurlijke afspraken met Aedes en de VNG gemaakt om tot 2025 de bouw van 150.000 betaalbare sociale huurwoningen te versnellen. Hiervoor heeft het kabinet ruim € 1,8 miljard aan heffingsverminderingen beschikbaar gesteld. Met de Wet eenmalige

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 520

huurverlaging en het bevriezen van gereguleerde huren in 2021 draagt het kabinet bij aan de betaalbaarheid. Het kabinet komt corporaties hiervoor tegemoet met een tariefsverlaging in de verhuurderheffing. Deze maatregelen helpen corporaties bij het realiseren van hun opgaven op de korte termijn.

Om ervoor te zorgen de maatschappelijke opgave en daarvoor beschikbare middelen ook op de (middel)lange termijn in balans zijn, zijn verdergaande maatregelen noodzakelijk. Het volgend kabinet heeft een keuze te maken over de maatschappelijke opgaven en de middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Om deze keuzes te faciliteren, heb ik uw Kamer toegezegd maatregelenpakketten uit te werken die de huidige disbalans oplossen. In het bijgevoegd rapport zijn elf maatregelen opgenomen die hieraan kunnen bijdragen². Met twee voorbeeldpakketten van maatregelen wordt inzicht gegeven in de interactie tussen maatregelen in verschillende combinaties. Daarmee doe ik mijn toezegging gestand.

Actualisatie opgaven en middelen woningcorporaties

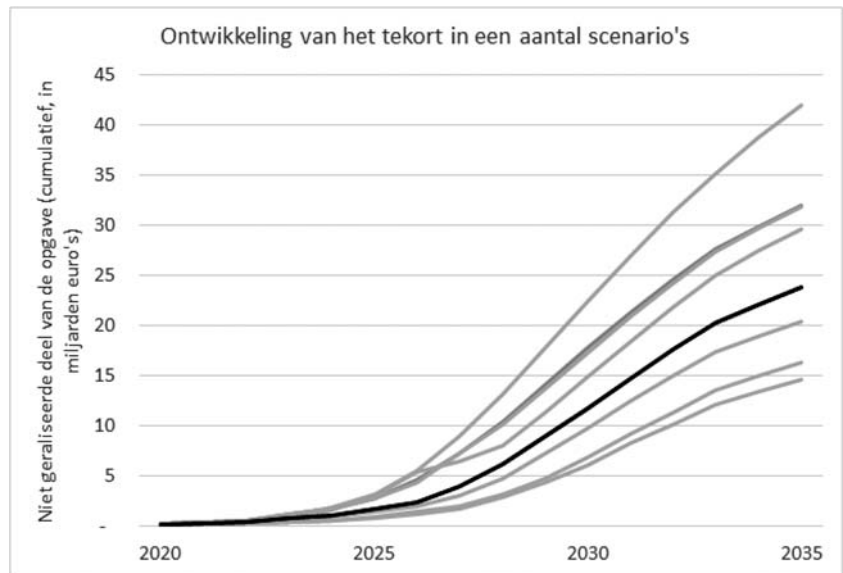
Ten behoeve van het bijgevoegd rapport is de berekening van de balans tussen opgaven en middelen geactualiseerd. In de doorrekeningen zijn onder andere de meest recente demografische voorspellingen van het CBS, economische prognoses van het CPB, nieuwe macro-economische parameters van Aw/WSW en de effecten van het met Prinsjesdag aangekondigd kabinetsbeleid verwerkt. Ook zijn de meest recente volkshuisvestelijke resultaten van corporaties betrokken. De onlangs aangekondigde huurbevriezing voor 2021 kon niet meer meegenomen worden in de doorrekeningen.³ Voor het overige zijn dezelfde uitgangspunten en methoden gebruikt als in het vorig rapport: de huidige wet- en regelgeving en de financiële toezichtskaders van Aw en WSW vormen het uitgangspunt. Ook de doelen voor de maatschappelijke opgave zijn in de doorrekeningen gelijk gebleven: het terugbrengen van het landelijk woningtekort naar 2% in 2035 en een proportionele bijdrage van corporaties aan het verduurzamen en aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Uiteraard zullen de keuzes van een volgend kabinet van invloed zijn op de uitgangspunten en verhouding tussen opgaven en middelen.

Als verondersteld wordt dat corporaties maximaal interen op hun eigen vermogen en investeren tot zij de grenzen van de financiële ratio's van Aw/WSW raken, blijft in de doorrekeningen tot 2035 een maatschappelijke opgave ter waarde van circa € 24 miljard liggen (prijspeil 2019). Dit is minder dan de modeluitkomsten in de zomer van 2020, maar nog steeds aanzienlijk. Worden met gevoeligheidsanalyses gunstigere of ongunstigere ontwikkelingen verondersteld, zoals in onderstaande afbeelding weergegeven, dan ligt de bandbreedte tussen de € 15 miljard en € 42 miljard. Daarmee blijft de conclusie overeind dat de opgaven en middelen van corporaties de komende jaren steeds verder uit balans raken.

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

³ Ingeschat wordt dat corporaties als gevolg van de huurbevriezing € 180 miljoen per jaar minder huurinkomsten hebben (Kamerstuk, 35 488, nr. 17). Het kabinet heeft aangekondigd corporaties en andere grote verhuurders te compenseren via een tariefsverlaging in de verhuurderheffing.

Figuur 1 – Bedrag aan maatschappelijke opgaven dat niet opgepakt kan worden tot 2035. Basispad en gevoeligheidsanalyses.



De actualisatie maakt ook duidelijk dat de balans tussen opgaven en middelen van corporaties geen statisch gegeven is, maar continue aandacht behoeft op basis van economische, maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. Dit laat dan ook zien dat het wenselijk is deze exercitie periodiek te herhalen om vast te stellen of er sprake is van een balans tussen wat corporaties kunnen doen en wat er van hen gevraagd wordt.

Investeringszekerheid

Om corporaties in staat te stellen hun maatschappelijke opgaven tot 2035 te realiseren, moet een oplossing gevonden worden voor circa € 24 miljard aan maatschappelijke opgaven. Dit is een ondergrens van wat nodig is, omdat corporaties in de werkelijkheid niet zullen blijven investeren totdat de normen van de financiële ratio's van de toezichthouder worden geraakt. Net als elk bedrijf of huishouden, zullen corporaties enige financiële handelingsruimte aanhouden om financiële tegenvallers op te kunnen vangen of om te kunnen reageren op onverwachte maatschappelijke ontwikkelingen. Dit is ook wenselijk voor het stelsel, omdat corporaties anders bij beperkte veranderingen plannen moeten uit- of afstellen. Het betekent ook dat slechte financiële vooruitzichten hun schaduw vooruitwerpen. Corporaties zullen te weinig nieuwe plannen starten als zij onvoldoende zekerheid hebben dat zij over voldoende financiële middelen beschikken op het moment dat dat nodig is.

Door te sturen op het in balans brengen van opgaven en middelen tot 2035, hebben corporaties naar verwachting voldoende investeringszekerheid om de komende kabinetsperiode de projecten te starten die tot 2030 tot oplevering leiden. Ook bij economische tegenwind of maatschappelijk veranderende omstandigheden. Tegelijkertijd kan de bovengenoemde periodieke actualisatie van de balans benut worden om bij te sturen indien dit nodig blijkt. Het ligt voor de hand in elk geval voor de start van een nieuw kabinet de actualisatie te herhalen.

Opgaven en middelen in balans

Net als in het rapport dat ik uw Kamer in juli 2020 stuurde, blijkt uit de actualisatie dat er grote verschillen zijn tussen regio's. Dat geldt zowel voor de termijn waarop de tekorten beginnen te ontstaan als voor de omvang van de opgave die tot 2035 niet opgepakt kan worden. Meerdere maatregelen zijn nodig om de balans tussen opgaven en middelen in alle regio's in evenwicht te brengen. Het gaat om een combinatie van generieke maatregelen waarmee significante stappen kunnen worden gezet om het tekort op sectorniveau te verkleinen, aangevuld met gerichte maatregelen waarmee ook in elke regio de opgave haalbaar wordt.

In het bijgevoegd rapport zijn elf maatregelen opgenomen die ieder voor zich een bijdrage kunnen leveren aan de balans tussen opgaven en middelen. Dit zijn zowel maatregelen die de fiscale lasten voor corporaties verlichten, als maatregelen die de inkomsten vergroten of gericht zijn op het verkleinen van de opgave waar corporaties voor staan. In het bijgevoegd rapport wordt nader ingegaan op de verschillende maatregelen, inclusief de uitvoerbaarheid, juridische haalbaarheid en overige (neven)effecten van elke maatregel.

Ieder voor zich zijn deze maatregelen onvoldoende om de knelpunten in alle regio's op te lossen. De maatregelen zijn in verschillende samenstelling en maatvoering te combineren om dat wel te bereiken. Omdat de maatregelen ook op elkaar inwerken, zijn in het bijgevoegd rapport twee illustratieve maatregelpakketten doorgerekend. Deze pakketten geven inzicht in hoe maatregelen gecombineerd kunnen worden en welke orde van grootte zij dienen te hebben om nationaal en regionaal een balans te brengen in de maatschappelijke opgaven van corporaties en de daarvoor beschikbare middelen tot 2035. Daarbij is ten behoeve van het inzicht dat deze pakketten bieden gekozen voor een samenstelling die in hoofdzaak leunt op ofwel lastenverlichting vanuit het Rijk, of op het vergroten van de inkomsten en het beperken van de maatschappelijke opgaven.

Het spreekt voor zich dat elk van deze pakketten en de maatregelen daarin een prijs hebben. Ze gaan ten koste van andere uitgaven of inkomsten op de Rijksbegroting, verschuiven de maatschappelijke opgave naar andere segmenten en sectoren die daardoor mogelijk aanvullende beleidsmaatregelen nodig hebben, of hebben effect op de koopkracht van huurders. In het bijgevoegd rapport wordt hier nader op ingegaan. Voor maatregelen met gevolgen voor de Rijksbegroting zijn geen dekkingsopties gegeven.

Pakket lastenverlichting

In het eerste pakket wordt de balans op sectorniveau met name hersteld via het verlagen van het tarief van de verhuurderheffing. Dit gebeurt stapsgewijs, opbouwend tot een structurele vermindering naar een halvering vanaf 2025. Daarnaast wordt de verhuurderheffing gestabiliseerd, om een meer voorspelbare fiscale last te krijgen. Dit vergroot de investeringszekerheid voor corporaties. Vanaf 2025 wordt aanvullend € 0,75 miljard per jaar aan subsidies ingezet voor de opgaven in regio's waar nog tekorten resteren. Deze kunnen (deels) uit meer generieke instrumenten als de Woningbouwimpuls of het Volkshuisvestingsfonds komen, maar zouden ook gefinancierd kunnen worden uit een verdere tariefsverlaging in de verhuurderheffing en het instellen van grootschalige projectsteun. Met een beperkte projectsteun vanuit de corporatiesector zelf kunnen kleine tekorten opgelost worden bij individuele corporaties, hoofdzakelijk voor investeringen in hun bestaande voorraad (zoals voor verduurzaming).

<i>Maatregelen voor de balans op sectorniveau</i>		
1	Tariefsverlaging verhuurderheffing	Stapsgewijze vermindering naar een halvering in 2025.
2	Stabilisatie verhuurderheffing	Vanaf 2022 wordt het tarief jaarlijks aangepast, zodat de totale opbrengsten reëel gelijk blijven.
3	Niet-DAEB voor middenhuur	Corporaties benutten hun niet-DAEB-vermogen volledig voor middenhuur. De interne lening wordt afgelost, maar er gaat geen dividend naar de DAEB.
<i>Maatregelen voor de balans op regionaal niveau</i>		
4	Subsidies	Vanaf 2025 jaarlijks circa € 0,75 mld (prijspeil 2021), specifiek gericht op regio's waar de opgaven en middelen nog niet in balans zijn.
<i>Maatregelen voor individuele ondersteuning</i>		
5	Projectsteun	Jaarlijks een beperkt bedrag vanuit een heffing over de hele corporatiesector, uit te keren aan corporaties die hun eigen verduurzaming of herstructureringsopgave niet aankunnen.

Uit dit pakket blijkt dat niet de gehele verhuurderheffing ingezet hoeft te worden om de balans tussen opgaven en middelen te herstellen. In het doorgerekende pakket blijft de structurele opbrengst meer dan € 1 miljard. Hierbij is geen rekening gehouden met de jaarlijkse regiogerichte subsidies die in dit pakket naar de sector vloeien.

Ook laat dit pakket zien dat een combinatie van tariefsverlaging en subsidies nodig is om de opgaven en middelen landelijk en regionaal in balans te brengen. Zoals ook voor de zomer benoemd, hebben maatregelen die invloed hebben op de woningwaarde (beleidswaarde), zoals structurele huurverhogingen of een tariefsverlaging in de verhuurderheffing, een sterker effect dan maatregelen die alleen de kaspositie van corporaties verbetert (subsidies, projectsteunuitkeringen, heffingsverminderingen). Een tariefsverlaging of structurele huurverhoging creëert daarmee meer investeringsruimte in de sector dan eenzelfde bedrag aan subsidies.⁴ In dit pakket is dan ook een aanzienlijke tariefsverlaging in de verhuurderheffing nodig om de maatschappelijke opgave tot 2035 haalbaar te maken. Dit lukt niet wanneer subsidies ter grote van de gehele verhuurderheffing worden ingezet. Andersom is een tariefsverlaging minder gericht, waardoor overheidsmiddelen minder doelmatig worden ingezet. Bij het doel om in elke regio voldoende middelen voor de opgave te creëren, is met dit pakket een balans gegeven tussen tariefsverlaging en subsidies tegen zo laag mogelijke lasten voor de rijksbegroting.

Ook is gekeken naar het effect van het verlagen van de maximale WOZ-waarde waarover verhuurderheffing verschuldigd is (€ 315.000 in 2021) of het veranderen van de grondslag in de verhuurderheffing (bijvoorbeeld naar een vast bedrag per woning). Dit blijkt sterk afhankelijk van overige maatregelen die worden genomen. Als geïsoleerde maatregel kan het een bijdrage leveren aan het in balans brengen van de opgaven en middelen in de Metropoolregio Amsterdam. Met de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing worden de opgaven en middelen in deze regio echter al in balans gebracht. De maatregel kan wel bijdragen aan een meer gelijke verdeling van fiscale lasten tussen en binnen woningmarktregio's. Daarmee zou ook de weerstand om onverwachte ontwikkelingen op te vangen iets worden vergroot in twee van de regio's met de

⁴ Dit heeft te maken met de voor vastgoed gebruikelijke waarderingsmethoden. «Zekere» lasten en opbrengsten als de verhuurderheffing en de huurinkomsten zijn onderdeel van de waarde van een woning, mogelijke toekomstige subsidies niet.

grootste opgaven, zonder dat dit grote gevolgen heeft voor andere gebieden.

In dit pakket gebruiken corporaties het substantiële vermogen dat zij in hun niet-DAEB-tak hebben voor investeringen in de middenhuur. Dit zou een voortzetting zijn van de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt over het benutten van deze middelen voor meer middenhuur, waarvoor dit kabinet ook de markttoets tijdelijk buiten werking stelt. Uit de berekeningen volgt dat tot 2035 vanuit de niet-DAEB-takken tot zo'n 75.000 middenhuurwoningen in de vrije sector voor (lage) middeninkomens gebouwd zouden kunnen worden.

Regionale tekorten zijn hardnekkig

De voor de zomer geconstateerde grote verschillen tussen regio's blijven zichtbaar. De financiële knelpunten zijn het grootst in de meer stedelijke gebieden, met name omdat de nieuwbouwopgave in die gebieden groter is. Deze situatie verbetert sterk met de generieke maatregelen in beide pakketten, maar wordt hiermee niet volledig oplossen. Daarom zijn in beide pakketten aanvullende maatregelen opgenomen gericht op die regio's.

Met name in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is er sprake van financiële knelpunten die niet eenvoudig op te lossen zijn. In deze regio, waar ook Vestia een belangrijke positie inneemt, ontstaat het tekort als eerst en is het in absolute zin het grootst (incl. Vestia € 9,6 miljard). In beide pakketten zou een significante regiogerichte inzet van subsidies nodig zijn om de opgaven en middelen in deze regio met elkaar in balans te brengen. Bijdragen daaraan kunnen geleverd worden door meer generiek beschikbare subsidies, zoals het Volkshuisvestingsfonds en de Woningbouwimpuls. Het verdient aanbeveling om de komende jaren de ontwikkelingen in met name deze regio goed te volgen en te zoeken naar aanvullende maatregelen die het tekort kunnen verzachten, zoals de inzet van corporaties uit andere woningmarktregio's waar na generieke maatregelen een gunstige financiële positie ontstaat.

Vestia

Zoals aangegeven in mijn brief van 4 februari over de duurzame oplossing voor Vestia,⁵ speelt bij saneringscorporatie Vestia een aanvullende problematiek. De door de adviescommissie van Aedes voorgestelde structurele oplossing (een leningenruil binnen de sector en het opsplitsen van Vestia) werd op het Aedes ledencongres van 9 februari door een overgrote meerderheid gesteund. De maatregelen die nodig zijn voor een duurzame oplossing voor Vestia hebben sectorbreed een beperkt negatief effect op de investeringsruimte, en zorgen door de overname van bezit specifiek in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam voor minder investeringsruimte. De duurzame oplossing voor Vestia zou er echter in combinatie met maatregelen om de balans te herstellen tussen opgaven en middelen tot 2035 naar mijn verwachting toe leiden dat de rechtsopvolgers van Vestia weer kunnen bijdragen aan de verduurzaming en vernieuwing van het Vestia-bezit.

⁵ Kamerstuk 29 453, nr. 529

Pakket sector

Het tweede pakket zoekt de oplossing voor de disbalans tussen opgaven en middelen met name binnen de sector. Dat gebeurt door een structurele huurverhoging van 0,2% boven inflatie en door het verlagen van de DAEB-inkomensgrens, waardoor een deel van de nieuwbouwvraag wordt verschoven naar andere woningmarktsegmenten en corporaties minder hoeven te bouwen. Daarnaast worden duurzaamheidsinvesteringen rendabeler doordat de besparing op de energierekening van verduurzaamde woningen (vanaf label B) terug kan komen in de huurprijs of een energieprestatievergoeding. Ook worden de mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging verruimd. Ten behoeve van stabiele fiscale lasten wordt de verhuurderheffing gestabiliseerd. De grote verschillen tussen regio's worden geadresseerd door op regio's gerichte subsidies, gedekt door een tariefsverhoging in de verhuurderheffing.

<i>Maatregelen voor de balans op sectorniveau</i>		
1	Huurverhoging	Een structurele huurverhoging van inflatie + 0,20% vanaf 2022.
2	Stabilisatie verhuurderheffing	Vanaf 2026 wordt het tarief jaarlijks aangepast, zodat de totale opbrengsten reëel gelijk blijven. Deze maatregel is dus budgetneutraal gedurende de volgende kabinetsperiode.
3	Beperken DAEB-bouwopgave corporaties	De inkomensgrens voor de corporatiesector wordt vanaf 2022 voor alle huishoudens € 35.000 (prijsspeil 2020).
4	Verrekenen in huur van besparing op energierekening	Corporaties kunnen de energieprestatie van verduurzaamde woningen vanaf label B doorberekenen in de huren, ook bij nieuwe verhuringen.
5	Sterkere inkomensafhankelijke huurverhoging	De mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging worden verruimd.
<i>Maatregelen voor de balans op regionaal niveau</i>		
6	Subsidies	Jaarlijks circa € 0,3 miljard (prijsspeil 2021), specifiek gericht op regio's waar de opgaven en middelen nog niet in balans zijn. Gefinancierd door de sector zelf uit een tijdelijke tariefsverhoging in de verhuurderheffing (tot 2035).
<i>Maatregelen voor individuele ondersteuning</i>		
7	Projectsteun	Jaarlijks een beperkt bedrag vanuit een heffing over de hele corporatiesector, uit te keren aan corporaties die hun eigen verduurzamings- of herstructureringsopgave niet aankunnen.

Verkoop dure woningen

Een veelgenoemde andere maatregel om middelen te genereren is het verkopen van duur bezit door corporaties en het terugbouwen van goedkope woningen. De hoge waarde kan enkel gerealiseerd worden als de woning vrijkomt; in verhuurde staat is de opbrengst 20–40% lager waardoor de verkoopopbrengst vaak lager is dan de kosten voor een nieuwe goedkope woning. Alleen in de Metropoolregio Amsterdam en in mindere mate in de U16 en Holland-Rijnland komen jaarlijks voldoende woningen vrij om een noemenswaardig effect te hebben. Het totale landelijke effect op het tekort is berekend op ruim € 4 miljard, waarvan het overgrote deel in een klein aantal gemeenten in de MRA. Belangrijke kanttekening is dan ook dat de verkoop niet juridisch afdwingbaar is en dat de concentratie van te verkopen woningen in bepaalde gemeenten en wijken mogelijk niet in lijn is met de beleidsdoelen van gemeenten. Tot slot zal goed

moeten worden afgestemd op het terugbouwen van goedkope woningen in om niet extra druk op de woningmarkt te creëren.

In dit pakket wordt duidelijk hoe belangrijk de huurinkomsten van corporaties zijn om hun opgave te realiseren. Naast directe inkomsten vormen toekomstige huurinkomsten het vermogen dat beleend kan worden om nieuwe investeringen mee te financieren. Ook blijkt dat keuzes over de omvang van de opgave van corporaties substantiële gevolgen hebben voor de middelen die nodig zijn. Het verkleinen van de doelgroep betekent dat corporaties veel minder woningen hoeven te bouwen, doordat de vraag wordt verschoven naar de particuliere huurmarkt. Van belang in dat kader is wel dat het verkleinen van de opgave van corporaties automatisch tot gevolg heeft dat deze opgave verschuift naar andere partijen of sectoren, die mogelijk ook overheidsondersteuning nodig hebben. Dit betekent een andere visie dan nu op hoe op de woningmarkt voorzien moet worden in de huisvesting van verschillende doelgroepen. Andersom zou een uitbreiding van de opgaven ten opzichte van nu uiteraard ook meer middelen vergen (zie onderstaande box).

Verder is duidelijk dat in de niet-DAEB-takken van corporaties veel vermogen zit dat door de tijd heen ook verder groeit. De afgelopen jaren is dit vermogen zeer beperkt aangewend. Indien de bouw van (lage) middenhuurwoningen in voldoende mate door andere partijen wordt opgepakt, dan zou het niet-DAEB-vermogen een significante bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de financiële positie van de DAEB-tak door het belenen of verkopen van het niet-DAEB-bezit aan andere partijen. Dit is niet juridisch afdwingbaar, maar zou onderdeel kunnen zijn van nieuwe afspraken met de sector. In het bijgevoegd rapport wordt nader ingegaan op de verschillende mogelijkheden en effecten.

Verzwaring van het takenpakket kost geld

In het maatschappelijk debat wordt regelmatig geopperd om corporaties een grotere rol te geven in de aanpak van specifieke opgaven. Het kan gaan om een intensivering van de huidige maatschappelijke opgave,⁶ of om activiteiten die buiten het huidige takenpakket van corporaties vallen.

Het is evident dat een uitbreiding van de taken van corporaties een ingrijpende keuze is, die gevolgen heeft voor hun financiële positie. In het bijgevoegd rapport wordt daarom ook aandacht besteed aan de gevolgen die bepaalde uitbreidingen van de maatschappelijke opgave hebben voor corporaties. Gekozen is om in te gaan op een sterkere inzet op betaalbaarheid door middel van een huurverlaging, het verduurzamen van meer woningen en het verhogen van de DAEB-inkomensgrenzen om een bredere doelgroep te bedienen. Andere denkrichtingen, zoals een grotere inzet op stedelijke vernieuwing, herstructurering en leefbaarheid of het beleggen van bepaalde zorgtaken bij corporaties, zijn niet gekwantificeerd. Voor elke variant geldt dat er significante kosten mee gemoeid zijn. Voor dergelijke taakuitbreidingen zijn daarom additionele middelen nodig, bovenop de voorliggende maatregelenpakketten.

⁶ Het doorgerekende investeringsprogramma van corporaties is bijvoorbeeld fors lager dan wat benodigd zou zijn bij de in verschillende partijprogramma's opgenomen ambitie om 1 miljoen woningen te bouwen tot 2030.

In het rapport wordt ook kort ingegaan op juridische, uitvoerings-technische of maatschappelijke aandachtspunten bij het uitbreiden van de taken van corporaties. Dat zijn bijvoorbeeld de bouwcapaciteit, effecten op slagingskansen voor de meest kwetsbare huishoudens of staatssteunkwesties. Voor het verruimen van de inkomens- en huurprijsgrenzen in de DAEB geldt bijvoorbeeld dat dit herziening van het staatssteunbesluit voor woningcorporaties vergt. Daarover zou eerst met de Europese Commissie onderhandeld moeten worden. Ik heb toegezegd uw Kamer voor de formatie te informeren over of en zo ja, hoe dat mogelijk is.

Overige randvoorwaarden voor de maatschappelijke opgave

Corporaties investeren momenteel aanzienlijk minder dan nodig is voor de maatschappelijke opgave. Om die opgave te halen, zullen zij hun nieuwbouwproductie en investeringen in verduurzaming de komende jaren stevig moeten vergroten. De beschikbaarheid van voldoende financiële middelen is hiervoor een voorwaarde, maar vormt geenszins een garantie voor succes. De beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties, voldoende bouwcapaciteit, organisatorische kracht bij opdrachtgevers en -nemers, snellere procedures, en een sluitende oplossing voor de stikstofproblematiek zijn eveneens harde randvoorwaarden voor het behalen van de gewenste maatschappelijke resultaten.

Zo is het wenselijk dat de planvorming voor nieuwe woningbouwlocaties tijdig in gang wordt gezet, met name bij grootschalige ontwikkelingen waar tijdige investeringen in de infrastructuur nodig zijn. Medeoverheden moeten daarom nu al in beeld hebben wat de benodigde woningbouwlocaties zijn voor de komende tien jaar. In de komende kabinetsperiode moeten zij dit kunnen aanvullen met ruim voldoende plannen voor woningen in alle segmenten, die deels in de jaren »30 moeten worden opgeleverd. Uitgangspunt is daarbij 130% plancapaciteit. Daarnaast is snelheid nodig bij afgifte van vergunningen en voldoende kennis en capaciteit bij gemeenten, om de nodige publieke investeringen en het zorgen voor voldoende capaciteit in de bouw.

Deze kabinetsperiode heb ik mij ervoor ingezet dat hier stappen in worden gemaakt. Zo heb ik afspraken gemaakt met provincies over het verhogen van de woningbouwambities en zet ik binnen de woondeals met regionale partners in op versnelling van concrete locaties. Het expertteam woningbouw en de middelen voor flexpools dragen bij aan extra kennis en capaciteit bij gemeenten. De Woningbouwimpuls maakt woningbouwprojecten mogelijk met een substantieel aandeel betaalbare woningen en het Volkshuisvestingsfonds⁷ zal de leefbaarheid in kwetsbare wijken en krimpgebieden versterken. Met het op 17 december 2020 door de Tweede Kamer aangenomen wetsvoorstel Stikstofreductie en Natuurverbetering wordt de vergunningverlening voor de bouw van woningen makkelijker; voor bronmaatregelen in de bouw in het algemeen heeft het kabinet in totaal € 500 miljoen gereserveerd voor de komende jaren.

Daarnaast is veel inzet nodig van corporaties zelf. Zij moeten hun organisatie aanpassen aan de grote investeringsopgaven waarvoor zij staan. Dat betekent voldoende personeel om projecten te starten en te begeleiden, daadkrachtige besluitvorming en sturing op de te bereiken resultaten. Door zich samen met andere partijen in het wonen in te zetten voor verdere industrialisatie en standaardisatie in de bouw, bijvoorbeeld via vraagbundeling en het denken in projectoverstijgende bouwstromen, kunnen woningen sneller, duurzamer en goedkoper worden gebouwd. De

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 720

wil om hierop in te zetten herken ik in de op 17 februari 2021 gepubliceerde Actieagenda Wonen van 34 organisaties die dagelijks bezig zijn met wonen en bouwen. Samenwerking tussen alle betrokken partijen om vanuit hun eigen verantwoordelijkheid extra inzet te plegen is een belangrijke voorwaarde om de opgave te behalen.

In samenhang met de grotere regierol voor het Rijk in de woningbouwproductie, ligt het ook voor de hand om manieren te verkennen waarop beter gestuurd kan worden op de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties. Zeker indien de rijksoverheid via een lastenverlichting de maatschappelijke opgave haalbaar maakt, kan het wenselijk zijn om afdwingbare afspraken of sturingsinstrumenten te introduceren op het volkshuisvestelijk presteren van corporaties. De sector benadrukt dit zelf ook in de eerdergenoemde Actieagenda Wonen. Het is aan een volgend kabinet om hier, indien gewenst, vorm aan te geven.

Tot slot

De woningmarkt is niet af. Er moet de komende jaren nog veel gebeuren. De afgelopen vier jaar heb ik samen met partijen in de sector vanuit de Nationale woonagenda en de woondeals een stevige agenda neergezet. Dit legt een sterke basis voor verdere aanpak van het woningtekort, de verduurzaming van de gebouwde omgeving en het bouwen van goede en betaalbare woningen voor alle mensen in Nederland. Het volgend kabinet zal keuzes voor de lange termijn moeten maken, in het bijzonder over het creëren van de juiste bestuurlijke en financiële condities zoals de balans tussen de opgaven van corporaties en de daarvoor beschikbare middelen. Het bijgevoegd rapport kan het volgend kabinet ondersteunen bij het maken van die keuzes.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren