

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
25-6-202010013155

hoge kosten en voorinvesteringen met zich mee, maar zorgt daarentegen ook voor grote agglomeratiekracht en maatschappelijke baten.

- De investeringscapaciteit van de Haagse woningcorporaties behoort tot de laagste van Nederland. Het recente onderzoek bevestigt dat opnieuw;
- Ten behoeve van de verdichtingsopgave worden de komende jaren 20.000 woningen toegevoegd in het Central Innovation District (CID), veelal in hoogbouw. Corporaties hebben een zeer belangrijke taak om sociale woningbouw in het CID te realiseren en deze betaalbaar te houden. Binnenstedelijk bouwen en met name hoogbouw is duur door de combinatie van hoge verwervingskosten en hoge bouwkosten. Dit zorgt voor aanzienlijke tekorten en vraagt om extra inzet van publieke en corporatiemiddelen.
- De opgave van herstructurering van Den Haag Zuidwest is groot en bevat zowel sloop, nieuwbouw, verduurzaming, vernieuwing van verouderde woningen als het betaalbaar houden van wonen.
- Vestia is één van de drie grootste corporaties en kan door de beperkingen die worden opgelegd door de toezichthouder de komende jaren nadrukkelijk onvoldoende bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Een groot aantal Haagse Vestia-projecten, waarvan wij u een lijst hebben doen toekomen, zijn stopgezet of verkeren in grote onzekerheid. Vooralsnog is er geen uitzicht voor een oplossing van het Vestia-vraagstuk geboden.
- De verduurzamingsopgave in Den Haag is omvangrijker dan elders vanwege het grotere aantal woningen met een ongunstig energielabel.
- De woningbouw in de gemeente Den Haag wordt vanwege de ligging van Natura 2000 gebieden in en rondom Den Haag extra hard getroffen door de stikstofproblematiek. Voor het oplossen van dit knelpunt moeten extra kosten worden gemaakt.

Wij benadrukken dat wij blij zijn met de eerste stappen van het Rijk in de vorm van de Woningbouwimpuls en de heffingsvermindering voor nieuwbouw tot de 1^e aftoppingsgrens. Wij zetten hier maximaal op in. Toch moeten we constateren dat deze bijdragen bij lange na niet voldoende zijn om de problemen in de volkshuisvestelijke sector in onze gemeente het hoofd te bieden. De opgaven betreffen niet alleen de nieuwbouw van woningen voor voldoende beschikbaarheid, ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk en er is een grote opgave ten aanzien van verduurzaming.

Als vervolg op de brief van 3 juli jl. werken we hieronder enkele voorstellen nader uit. Allereerst schetsen we een algemeen beeld voor Den Haag, mede vanuit de berekende beleidsopties in het onderzoek naar de bestedingsruimte.

Beleidsopties

We waarden de doorrekening van een aantal beleidsopties. Deze doorrekening geeft inzicht in de effectiviteit van mogelijke maatregelen. Een halvering van de verhuurderheffing komt als één van de meest effectieve maatregelen naar boven. Het tekort in de regio kan door deze maatregel met bijna de helft verminderen. Dat laat zien dat structurele oplossingen meer dan nodig zijn, zoals u ook terecht aangeeft in de Kamerbrief. Tegelijk laat het onderzoek hiermee ook zien dat een halvering van de verhuurderheffing nog ver onvoldoende is om het tekort als geheel weg te werken.

Twee andere beleidsopties gaan uit van een heffingsvermindering van € 5.12.b voor de vijf regio's voor de periode 2020-2035. Eén van deze beleidsopgaven is inclusief tariefsverhoging, de ander is exclusief tariefsverhoging. De variant exclusief tariefsverhoging komt als derde meest effectieve maatregel uit het onderzoek. Dit laat zien dat mogelijkheden via heffingsvermindering kansrijk zijn.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
25-6-202010013155

We vragen de mogelijkheden daarvoor uit te bouwen en op korte termijn in te voeren. Verderop in deze brief doen wij daarvoor enkele voorstellen.

Hoewel de beleidsoptie van een hogere huurverhoging effectief is voor de bestedingsruimte van corporaties, adviseren wij u deze optie niet uit te voeren. De huren zijn in de afgelopen jaren al fors gestegen, gemiddeld boven de inflatie en boven de gemiddelde inkomensontwikkeling, terwijl de doelgroep van deze woningen vaker achterblijft in inkomensontwikkeling. Naast een nog verdere lastenverzwaring voor huurders, leidt deze optie tot hogere lasten in de Rijksbegroting voor de Huurtoeslag.

Het is voor ons van groot belang dat de andere bovenstaande beleidsopties op de korte termijn concreet vormgegeven worden. Wij lichten hieronder twee mogelijkheden toe.

Voorrang Zuidelijke Randstad Woningbouwimpuls 2e tranche

In verkennende gesprekken met uw departement is onder andere gesproken over de wijze waarop aanpassingen in de Regeling Woningbouwimpuls 2020 een bijdrage zouden kunnen leveren aan de problematiek in onze regio. De gemeente Den Haag en de Haagse woningcorporaties zien hiervoor diverse mogelijkheden en hebben deze nader uitgewerkt. Om deze regeling effectief te vervolgen, vragen wij u hierin op te nemen of te wijzigen:

- Het toekennen van extra weging/punten aan woningbouwprojecten in de Zuidelijke Randstad.
- Het toekennen van extra weging/punten voor specifieke gebieden genoemd in de Woondeal Zuidelijke Randstad. In de Woondeal is bovendien afgesproken dat de gebiedsontwikkelingen CID-Binckhorst en Kralingse Zoom-Stadionpark, binnen de Zuidelijke Randstad prioriteit krijgen bij het nemen van maatregelen. De uitvoering van deze afspraak kan via de Woningbouwimpuls plaatsvinden.
- Het toekennen van extra weging/punten in het beoordelingskader voor woningbouw in kwetsbare stadswijken. Den Haag Zuidwest en Rotterdam Zuid, beide met een grote fysieke opgave, zijn aangewezen als gebied in het Rijksprogramma Stedelijke Vernieuwing 3.0. Investerings van corporaties zijn essentieel voor het verbeteren van deze wijken.
- Het ruimer toepassen van het criterium Toerekenbaarheid zodat randvoorwaardelijke investeringen die nodig zijn voor de binnenstedelijke woningbouw zoals een goede openbare ruimte en leefomgeving, lokale infrastructurele ontsluiting van het gebied en mobiliteitstransitie binnen het gebied voldoende meegenomen kunnen worden in de businesscase.
- Het heroverwegen van de cofinancieringseis en waar nodig aanpassen aan de financiële mogelijkheden van de lokale investerende partijen.

Graag wijzen we u erop dat de gemeente Den Haag ook een aantal plannen heeft ingediend waar corporaties bij betrokken zijn voor het eerste aanvraagtijdvak van de Woningbouwimpuls. Toekenning van rijksmiddelen voor deze projecten draagt bij aan een eerste toename van bouwprojecten.

Regio specifieke aanpassing Verhuurderheffing en Heffingsvermindering

De Woningbouwimpuls kan niet direct worden ingezet voor financiering van opgaven van corporaties, omdat deze middelen volgens de voorwaarden niet ingezet mogen worden om tekorten in grond- of vastgoedexploitaties van corporaties te dekken. Aanvullend pleiten wij daarom voor een gerichte en regio specifieke aanpassing in de systematiek van de Verhuurderheffing. Hierdoor komen per direct extra kasstromen beschikbaar, zodat corporaties voldoende kunnen investeren in nieuwbouw (waaronder sloop/nieuwbouw) en verduurzaming van de bestaande voorraad. Tegelijk betekenen deze

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
25-6-202010013155

investerings extra inkomsten voor het Rijk via BTW, Inkomstenbelasting, vergunningen en minder sociale lasten. Door deze multiplier wordt een deel van de kosten terugverdiend.

We begrijpen dat de discussie omtrent de Verhuurderheffing nog niet beslecht is. Maatregelen op korte termijn die leiden tot minimaal een halvering van de Verhuurderheffing (zie beleidsopties hiervoor) zijn echter noodzakelijk gezien de urgente opgave in onze regio. Concreet stellen we voor:

- Korting op de Verhuurderheffing voor specifieke gebieden in deze regio, zoals Den Haag Zuidwest.
- Aanvullend op de bestaande heffingsvermindering voor nieuwbouw tot de eerste aftoppingsgrens, een heffingsvermindering voor sloop, renovatie en duurzaamheid, specifiek voor corporaties in deze woningmarktregio. Om tijdig de brede opgave uit te kunnen voeren, dienen nu investeringsbeslissingen te worden genomen. Verdere vertraging van de (ver)bouwopgave kunnen we ons niet veroorloven. De heffingsvermindering Verduurzaming is tijdelijk stopgezet en openstelling hiervan is op zijn vroegst in 2022. Gezien de brede volkshuisvestelijke opgaven van corporaties in de Zuidelijke Randstad vragen wij om een versnelde heropening van de heffingsvermindering Verduurzaming. Daarnaast zijn nieuwe heffingsverminderingen voor sloop en renovatie noodzakelijk.
- Graag zien wij een vrijstelling van de Verhuurdersheffing voor elke DAEB-woning die vanaf nu gebouwd wordt in deze regio of specifieke gebieden binnen deze regio.

Voor de onderbouwing van mogelijke heffingsverminderingen, hieronder een aantal gegevens over herstructurering, renovatie en verduurzaming in Den Haag.

- Te slopen woningen. In Den Haag betreffen dit nu ruim 3.000 woningen aan concrete projecten in de komende jaren, waarvan ca. 1.800 in Den Haag Zuidwest. De komende jaren breidt dit aantal naar verwachting nog uit.
- Te renoveren en te verduurzamen woningen. Tot 2024 dienen de Haagse woningcorporaties 16.000 woningen 'transitiegereed' te maken, dit gebeurt vaak in combinatie met renovatie. Dat wil zeggen, het verbeteren naar label B/C met als doel de woningen daarna eenvoudig op hernieuwbare energie te kunnen aansluiten. Tegelijk staan corporaties in wijken als Mariahoeve en delen van Zuidwest (Venen-Oorden-Raden), waar de urgentie het hoogst is, met ruim 6.000 corporatiewoningen aan de lat om de woningen aardgasvrij te maken.

Lange termijn

Zoals aangegeven, richten bovengenoemde maatregelen zich op de korte termijn. We verwachten dan ook dat het Rijk deze zomer hieraan vervolg geeft. Daarnaast roepen wij u op voorbereidingen te treffen voor afschaffing dan wel structurele verlaging van de Verhuurderheffing. Dat biedt corporaties, ook op middellange en lange termijn, structureel uitzicht om blijvend te investeren in het uitbreiden en het vernieuwen van de betaalbare woningvoorraad.

Tot slot

Met bovenstaande bieden wij u een aantal praktische handreikingen voor concrete maatregelen vanuit de Haagse context. Dat laat onverlet dat breder in deze regio en bij andere steden grote opgaven spelen.

Graag geven we u als gemeente en corporaties een nadere toelichting, om gezamenlijk passende oplossingen te vinden.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
25-6-202010013155

Samen met u zien we uit naar het werkelijk kunnen realiseren van de volkshuisvestelijke opgave in deze stad en regio, zodat hiermee de groeiende groep woningzoekenden nu en in de nabije toekomst daadwerkelijk en adequaat geholpen kunnen worden.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Provincie Zuid-Holland | Gemeente Den Haag | Gemeente Rotterdam | Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden | Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam | Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland | Sociale Verhuurders Haaglanden | Maatschepel | Woningcorporaties regio Midden-Holland | Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

Aan
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Mevrouw drs. K.H. Ollongren
 Postbus 20011
 2500 EA DEN HAAG

Datum
 3 juli 2020

Onderwerp
 Investeringscapaciteit woningcorporaties regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam

Geachte Minister,

Woningcorporaties zijn in Nederland onmisbaar voor betaalbare woningbouw, stedelijke vernieuwing en verduurzaming. Zoals in de Woningwet is vastgelegd, vormen het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen de kern van het werk van woningcorporaties.

Het zojuist verschenen onderzoek maakt haarscherp duidelijk dat uitvoering van deze kernopgaven in de woningwetregio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, zowel op de korte als lange termijn, ernstig worden bedreigd. In uw Kamerbrief erkent u dat er een structurele disbalans is tussen opgaven en middelen en dat de tekorten in deze regio het grootst zijn en het eerst ontstaan. Uw aanbod om met onze regio het gesprek te vervolgen over investeringen op de korte termijn, nemen wij dan ook graag aan.

Wij willen u en de betrokken ministeries bedanken dat er grootschalig en gedegen onderzoek is gedaan naar de balans tussen opgaven en middelen van corporaties, zowel landelijk als regionaal. Ook is het goed dat u alle resultaten transparant en herleidbaar deelt met de Tweede Kamer en alle stakeholders.

Met deze brief leggen provincie, gemeenten, woningcorporaties en huurders van deze regio gezamenlijk hun zorg hierover aan u voor. Ook doen wij u in deze brief enkele concrete voorstellen voor doeltreffende maatregelen voor zowel de korte als de middellange termijn voor deze regio.

Kernuitkomsten

De gegevens uit de jaarlijkse Staat van de Corporatiesector¹ laten al jarenlang zien dat de investeringscapaciteit van corporaties in deze regio tot de laagste van Nederland behoort. Naar aanleiding van de afspraken in de Woondeal Zuidelijke Randstad en de motie Ronnes zijn de opgaven en middelen van woningcorporaties nader in kaart gebracht en gekwantificeerd, ook op het niveau van de woningwetregio's.

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam zijn:

- De totale opgaven van corporaties in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam zijn berekend op € 5.125 t/m 2035. Dit is de grootste opgave van alle regio's van Nederland.
- De regio komt minimaal € 5.125 (5.125) tekort om deze opgave te kunnen uitvoeren. Dit is met afstand het grootste tekort van alle regio's in Nederland.

¹ Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/01/31/staat-van-de-corporatiesector>

Provincie Zuid-Holland | Gemeente Den Haag | Gemeente Rotterdam | Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden | Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam | Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland | Sociale Verhuurders Haaglanden | Maaskoepel | Woningcorporaties regio Midden-Holland | Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

- De doorrekeningen laten zien dat de tekorten op de investeringscapaciteit binnen afzienbare tijd sterk oplopen. De situatie verergerd daardoor nog meer in de loop van tijd.

Wij zijn geschrokken van deze uitkomsten. Vooral de langjarige doorwerking baart ons zorgen. De werking van het stelsel rond sociaal wonen dreigt te worden uitgehold. In bovenstaande genoemde getallen zijn de regionale opgaven nog niet meegenomen, waaronder de bijdrage van de corporaties aan het middenhuursegment. De omvang van de opgaven, en daarmee het tekort, zal om die reden eerder hoger dan lager uitvallen.

Daar komt bij dat van corporaties wordt verwacht dat zij een gedegen duurzame financiële huishouding dienen te voeren. Het is de vraag of het volledig gebruiken van de 85% ruimte in de Loan-To-Value, waartoe het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onlangs heeft besloten, daarbij past.

Bij de corporaties in onze regio is er al in 2024 onvoldoende investeringsruimte om alle opgaven aan te kunnen. Dat is de tijdshorizon waarop nu al gestart moet worden met het voorbereiden van investeringsvoornemens en de daarbij te maken keuzes. Dat heeft tot gevolg dat na 2024 nauwelijks nog concrete voornemens tot nieuwbouw, sloop en grootschalige renovatie door corporaties zijn gepland en dat de plannen in de jaren ervoor niet passen bij het tempo dat de opgaven eigenlijk vragen.

Vestia

De eerdere ontwikkelingen bij Vestia hebben nog steeds substantiële nadelige gevolgen voor deze regio. In het kader van deze brief noemen we drie hoofdpunten:

- De overname van bezit in de maatwerk gemeenten door andere corporaties is enerzijds gunstig voor het behoud van het sociale bezit in deze gemeenten. Anderzijds gaat deze overname ten koste van investeringscapaciteit in de regio. Ook dit draagt bij aan het ontstane tekort in de regio, zoals in het rapport is geconstateerd.
- Recent is een nieuw ernstig knelpunt ontstaan als gevolg van het herijkt Verbeterplan 2019-2021 voor de kerngemeenten. Opbrengsten uit verkoop van bezit mag Vestia alleen inzetten voor aflossing en niet langer aanwenden voor nieuwbouw, sloop of andere volkshuisvestelijke doelen. Dit heeft tot gevolg gehad dat diverse Vestia-projecten inmiddels zijn stilgezet of in grote onzekerheid verkeren.
- Het herijkt Verbeterplan 2019-2021 toont tevens aan dat opgaven zoals bijvoorbeeld gebiedsgerichte verduurzamingsprojecten niet gestart worden, omdat Vestia niet kan participeren voor haar bezit.

Het Vestia-vraagstuk is u bekend. Recent hebben diverse gesprekken hierover plaatsgevonden met uw departement. Oplossingen of uitzicht daarop die ertoe leiden dat Vestia weer kan investeren in volkshuisvestelijke projecten, zijn echter nog niet geboden. Om die reden leggen wij dit verzoek opnieuw aan u voor zowel voor de korte als voor de lange termijn.

Vervolg

Het rapport en bovenstaande signalen maken duidelijk dat de knelpunten voor deze regio buitengewoon omvangrijk zijn. Een substantieel vraagstuk vraagt dan ook om substantiële maatregelen, zowel structureel als op korte termijn. Als provincie, gemeenten, woningcorporaties en huurders dragen wij de volgende punten daarvoor bij u aan:

- **Analysefase voorbij.** Het rapport geeft helder en duidelijk de grootte aan van de knelpunten. Het is nu tijd om maatregelen te nemen.
- **Op de juiste plek.** Het rapport toont onomstootbaar en onbetwistbaar aan dat het tekort in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam het meest omvangrijk is van alle regio's in Nederland. Dit biedt meer dan voldoende onderbouwing voor maatregelen gericht op deze regio waar dat het meest nodig is.
- **Korte termijn.** Maatregelen op korte termijn zijn noodzakelijk. De woningmarkt in deze regio kampt ook vandaag al met een fors tekort aan betaalbare woningen en veel kwetsbare wijken met een forse herstructureringsopgave om in balans te komen. De stilgevallen Vestia-projecten zijn daar als acuut vraagstuk bijgekomen. Inherent aan bouwprojecten is dat jarenlange voorbereiding noodzakelijk is voordat woningen daadwerkelijk op de markt komen. Zonder zekerheid over investeringsmiddelen kunnen en mogen corporaties immers

Provincie Zuid-Holland | Gemeente Den Haag | Gemeente Rotterdam | Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden | Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam | Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland | Sociale Verhuurders Haaglanden | Maatskoepel | Woningcorporaties regio Midden-Holland | Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

geen nieuwbouwtrajecten opstarten. Stel corporaties nu in staat om deze trajecten te starten, zodat vanaf 2024 het berekende tekort daadwerkelijk opgevangen kan worden.

- **Middel- en lange termijn.** Duurzame businessmodellen zijn nodig om corporaties blijvend in staat te stellen de opgave uit te kunnen voeren. Het afromen van de kasstromen via de verhuurhuurderheffing en de additionele Vennootschapsbelasting als gevolg van ATAD belemmert zowel op de korte, maar vooral ook op de lange termijn, de investeringscapaciteit.
- **Vestia.** Na ruim tien jaar saneringscorporatie is het hoog tijd dat Vestia daadwerkelijk en substantieel weer kan bijdragen aan nieuwbouw en herstructurering. Breek belemmeringen in onder andere regelgeving daarvoor af.

Concreet stellen wij de volgende maatregelen voor:

Korte termijn

- Verlenging van de heffingsvermindering in deze regio met verruiming tot de liberalisatiegrens en sloop en renovatie ten behoeve van herstructurering. Er is inmiddels veel ervaring met de inzet van dit instrument, zodat inzetbaarheid eenvoudig en snel kan plaatsvinden.
- Bij nieuw toe te voegen DAEB-woningen geen verhuurderheffing in de eerste 10 jaar.
- Projectsteun in de vorm van subsidies, waarbij gericht financiële knelpunten kunnen worden aangepakt, waaronder het vlottrekken van Vestia-projecten.

Middellange termijn

- Heroverwegen van de verhuurderheffing en deze ten goede te laten komen aan de volkshuisvesting in deze regio.
- Afschaffen van zowel ATAD als vennootschapsbelasting in deze regio.
- Het structureel aanpassen van knellende regelgeving, waaronder de WSW-regels, zodat Vestia weer volledig en structureel volkshuisvestelijk kan investeren in nieuwbouw, herstructurering en duurzaamheid.

Als regio zijn we bereid samen met u deze maatregelen nader uit te werken.

Tot slot

De gevolgen van de corona-crisis laten nu al een forse economische schade zien. De verwachting is dat de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep en de betaalbaarheid van wonen nog meer onder druk zullen komen te staan. Dit zal de opgaven voor corporaties nog verder doen oplopen. Het is mede daardoor juist nu van groot belang dat alle corporaties volop kunnen investeren zowel in nieuwe als bestaande betaalbare en duurzame woningen, zonder dat dit tot extra druk op de betaalbaarheid voor huurders leidt. Bovendien is extra investeren in woningbouw goed voor de bouwsector en banen in deze sector.

Samen met u nemen we deze enorme opgave graag voortvarend ter hand. De groeiende groep bewoners en woningzoekenden die het tekort nu en in de komende jaren raakt, is immers groot. Juist zij verdienen onze gezamenlijke inspanning.

We zien uit naar daadkrachtige maatregelen van u als vervolg op het rapport. Graag zetten wij het gesprek en de samenwerking met u daarover voort zodat investeringen binnenkort effectief en succesvol kunnen worden uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Provincie Zuid-Holland | Gemeente Den Haag | Gemeente Rotterdam | Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden | Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam | Bestuurlijk Overleg Wonen Midden-Holland | Soeide Verhuuders Haaglanden | Maatschap | Woningcorporaties regio Midden-Holland | Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Provincie Zuid-Holland | Gemeente Den Haag | Gemeente Rotterdam | Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden |
 Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam | Bestuurlijk Oysterig Ruimte Wonen Midden-Holland | Sociale
 Verhuurders Haaglanden | Almskoepel | Woningcorporaties regio Midden-Holland | Samenwerkende
 Huurdersorganisaties Haaglanden





provincie **HOLLAND**
ZUID

Aan de Minister van Financiën
De heer mr. W.B. Hoekstra
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

en

Aan de Minister voor Milieu en Wonen
Mevrouw drs. S. van Veldhoven
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Onderwerp

Kwijtschelden overdrachtsbelasting noodzakelijk voor
behoud sociale woningen Vestia.

Geachte minister,

De provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant, de woningmarktregio's Rotterdam en Haaglanden, de gemeenten Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk en Maaskoepel en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden pleiten voor een vrijwaring van de overdrachtsbelasting bij overname van sociale huurwoningen van Vestia door andere corporaties. Alleen dan behouden we de - toch al schaarse - woningen voor sociale huurders.

Verlies sociale woningen

In de zes maatwerkgemeenten, waarvan er vijf in Zuid-Holland liggen, is Vestia onder leiding van bestuurlijk regisseur de heer Hamit Karakus met andere corporaties in gesprek om een kleine 10.000 sociale woningen te verkopen. Echter, de verkoop van deze Vestia-woningen aan andere woningcorporaties zit al geruime tijd in een impasse. Al bijna 10 jaar wordt er gewerkt aan een oplossing voor het Vestia probleem. Elke maand dat een oplossing uitblijft, gaan er 7 tot 13 sociale huurwoningen verloren voor de doelgroep (bron: Rapport Aanbevelingen bestuurlijk regisseur inzake Vestiegemeenten - 4 juli 2019). Als we niets doen verdwijnt er in de maatwerkgemeenten een substantieel deel van de sociale woningvoorraad. Een marktpartij vraagt immers een marktprijs aan de bewoners.

Om de sociale huurwoningen te behouden zijn er corporaties die een helpende hand willen bieden. De corporaties zijn bereid om dezelfde prijs te betalen als een marktpartij zou doen. Maar dat is financieel en technisch een ingewikkelde operatie.

Vooraf omdat het ministerie van Financiën ook graag een graantje meepikt in de vorm van overdrachtsbelasting.

Straf voor goed gedrag

Bij overname van Vestia-woningen moeten helpende corporaties flink de portemonnee trekken. Het Rijk vraagt bij overname namelijk 2% overdrachtsbelasting. Dat betekent dat bij een overname van de 10.000 woningen met een gemiddelde waarde van € **5.1.2.b**¹ per woning de

Lid Gedeputeerde Staten

5.1.2.e

Contact

5.1.2.e
5.1.2.e@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

29 januari 2020

Ons kenmerk

DOS-2018-0003956

Uw kenmerk

Bijlagen

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt



¹ https://www.vestia.nl/Media/4bb2f625-4041-4341-8272-2f6ec7f71610/original/jaarverslag_2018_stichting_vestia_v30042019.pdf/

corporaties nog eens ruim **5.1.2.b** kwijt zijn aan overdrachtsbelasting. Gevolg: ze haken af. Dit is een zeer onwenselijke situatie. Het kan toch niet zo zijn dat je hier als belastinginner tussen gaat zitten.

Zo slagen we er niet in om aan de ene kant sociale woningen te behouden en aan de andere kant de Vestia-problematiek te verlichten. De overname zonder belasting is al onrendabel voor de helpende corporaties.

Bovendien komt het over als een straf op goed gedrag.

En dat is gek. Wij kennen het Rijk in de woningmarktregio's juist als een partij die het streven naar een evenwichtige samenstelling van huur- en koopwoningen in alle gemeentes ondersteunt. Daarover zijn ook afspraken gemaakt, die door de minister bekrachtigd zijn bij de ondertekening van de Woondeal Zuidelijke Randstad.

Stop met heffing overdrachtsbelasting

Samen moeten we op zoek naar een passende oplossing. Juist omdat er al zoveel vraagstukken spelen: gemeentes en corporaties hebben al een grote opdracht om meer sociale woningen te bouwen. Ze moeten investeren in verduurzaming. Terwijl de vijf Zuid-Hollandse gemeentes binnen de woningmarktregio vallen waar de bestedingsruimte van woningcorporaties het laagst is. Overnemen van Vestia-bezit onder de huidige voorwaarden, komt daarmee onderaan hun lijstje te staan. Als we nu niet ingrijpen verdwijnen er dus nog meer sociale woningen. Terwijl er juist meer sociale huurwoningen nodig zijn.

In reactie op een door de bestuurlijk regisseur Vestia-problematiek, de heer **5.1.2.e**, gedane aanbeveling geeft BZK aan dat er wel een specifieke uitzondering voor vrijstelling van overdrachtsbelasting bestaat. Dit geldt bij overname van Vestia-bezit door een Wijk ontwikkelmaatschappij (WOM), die is opgericht ter uitvoering van een specifiek herstructureringsplan (stedelijke vernieuwing). In de maatwerkgemeentes is echter geen sprake van een herstructureringsopgave waarmee deze uitzonderingsoptie niet van toepassing is.

Daarom roep ik het Rijk dan ook op om de corporaties die willen helpen om het Vestia-probleem op te lossen en daarmee de sociale woningen te behouden voor onze inwoners, vrij te waren van deze oneerlijke overdrachtsbelasting. Sommige problemen vragen om creatieve en indien nodig om onorthodoxe oplossingen. Dit is er zo één. Het behoud van deze noodzakelijke sociale woningen staat voorop.

Hoogachtend,

Namens provincie Noord-Brabant, de woningmarktregio's Rotterdam en Haaglanden, de Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk en Sociale Verhuurders Haaglanden,

5.1.2.e

- De fracties in de Tweede Kamer der Staten-Generaal, t.a.v. de woordvoerders Wonen
- De leden van Provinciale Staten van Zuid-Holland
- Vestia
- Gemeentes Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zuidplas en Bergeijk
- Minister mr. W.B. Hoekstra en minister drs. R.W. Knops
- Bestuurlijk regisseur woonopgave Vestia-gemeentes de heer **5.1.2.e**

GEMEENTE NISSEWAARD

Aan de Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG



**Samenwerkingsverband
Wonen regio Rotterdam**
p/a gemeente Nissewaard
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
26 maart 2019	1 van 2		Woondeal
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
	19U0005049		5.1.2.e

Geachte minister,

In de regio Rotterdam hebben veertien gemeenten zich regionaal verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR). Samen met Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties die in dat gebied werkzaam zijn, en met de provincie Zuid-Holland, is er gedurende 2018 hard gewerkt aan een Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken tot 2030. Op 30 januari jl. is dat Regioakkoord door gemeenten en corporaties ondertekend en de provincie is op dit moment bezig zich een oordeel te vormen over de inspanningen waartoe gemeenten en corporaties zich verplicht hebben, en elkaar toe hebben opgeroepen. Wij, SvWrR en Maaskoepel, hopen gezamenlijk dat het aanstaande Woonakkoord een extra stimulans zal zijn voor de uitvoering van het Regioakkoord.

Zowel voor de uitvoering van ons Regioakkoord als voor uw bedoelingen met de Woondeals die u gesloten heeft en nog wenst te sluiten, is een aantal elementen cruciaal. Wij hopen in de Woondeal voor dit gebied een aantal betekenisvolle passages aan te treffen die de afweging "wel/niet ondertekenen van de Woondeal", in één klap ten goede beslist. In het kort gaat het dan om het volgende:

1. Perspectief voor de financiële slagkracht en de investeringscapaciteit van de corporaties die in de regio Rotterdam werkzaam zijn, zodat zij ten volle kunnen bijdragen aan de doelstellingen die in het Regioakkoord zijn vastgelegd.
2. Concrete toezeggingen op 'hulpvragen' om voor meerdere projecten versnellingsmogelijkheden/doorbraken te scheppen waarbij in opeenvolgende tranches gemeenten/gebieden/projecten worden geselecteerd; daarbij kan het niet alleen gaan om projecten in het sterk-verstedelijkt gebied.

datum
26 maart 2019

ons kenmerk

pagina
2 van 2

betreft
Woondeal

3. Op voorhand royale ruimte bieden voor oplossingen/oplossingsrichtingen die door de Bestuurlijk Regisseur Vestia-dossier worden aangedragen om de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting te kunnen waarmaken.
4. Duidelijk commitment van het rijk om voor de doelstelling "meer evenwicht op de regionale woningmarkt" voldoende en effectief instrumentarium beschikbaar te hebben, voor gemeenten, provincie en rijk.

Wij zien uit naar een goede Woondeal, die ons helpt op tempo voldoende woningproductie te realiseren, met de juiste woningen op de juiste plek. De snelheid van het proces om te komen tot een goede Woondeal is en blijft hoog, ook na het verstandige besluit om ondertekening op 6 maart te schrappen. Een Woondeal met focus, met duidelijkheid over wat nieuwe afspraken en acties zijn (ten opzichte van wat al is afgesproken en gestart), en met in elk geval betekenisvolle afspraken over de genoemde vier punten die bevorderlijk zijn voor de uitvoering van ons Regioakkoord. Zo'n Woondeal willen wij, de veertien gemeenten die regionaal samenwerken in de Rotterdamse regio, graag ondertekenen! En daarbij zijn wij verzekerd van de steun van alle woningcorporaties in de regio Rotterdam die in Maaskoepel verenigd zijn.

Namens het SvWvR,
en mede namens Maaskoepel.

5.1.2.e

Met hoogachting,

5.1.2.e

c.c.: PZH, regio Haaglanden, en de wethouders Wonen van Rotterdam, Den Haag, Leiden en Dordrecht

Wijk bij Duurstede, 3 december 2019

Betreft: Verhuurderheffing



Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de heer 5.1.2.e
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Behandeld door: 5.1.2.e
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 57713
Afschrift aan: VNG
Aantal bijlagen: 1

Geachte heer 5.1.2.e,

Op 15 oktober jl. heeft de raad van de gemeente Wijk bij Duurstede een motie aangenomen, die het college oproept bij het Rijk en de VNG actief te lobbyen. U vindt deze motie als bijlage bij deze brief.

Het college van de gemeente Wijk bij Duurstede roept de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op de verhuurderheffing in de huidige vorm af te schaffen en het bedrag van de heffing (€5.1.2.b in 2019) om te zetten in een investeringsplicht, ter bevordering van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad.

Het college van de gemeente Wijk bij Duurstede roept de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorts op andere belastingmaatregelen die nadelig zijn voor huurders en corporaties af te schaffen.

Een afschrift van deze brief is naar de Vereniging van Nederlandse gemeenten verstuurd.

5.1.2.e en wethouders,
5.1.2.e

Motie

Wijk bij Duurstede

Aangenomen met 14 stemmen voor en 5 stemmen tegen (VVD en D66)**Reg. nr. 20191015 4 M1****Motie over een niet op de agenda opgenomen onderwerp****De raad van de gemeente Wijk bij Duurstede in vergadering bijeen d.d. 15 oktober 2019****Onderwerp: Verhuurderheffing****De Raad,**

Overwegende dat,

- De wachttijd voor sociale huurwoningen, regionaal en lokaal, de pan uit rijst en er een erkend en stijgend tekort aan sociale huurwoningen is;
- De verhuurderheffing en andere belastingmaatregelen ervoor zorgen dat jaarlijks ongeveer enkele maanden huur van elke sociale huurwoning rechtstreeks naar Den Haag gaan, zonder dat dit geld terugkomt in de sociale huursector;
- Ook Cothense, Langbroekse en Wijkse huurders enkele honderden euro's per jaar hieraan moeten bijdragen;
- Dit ook bij Viveste en WS Cothen zorgt voor een beperking van de investeringsmogelijkheden;
- Dit een directe belemmering is voor de investeringsmogelijkheden van de corporaties om extra sociale huurwoningen te bouwen, hun bestaande voorraad te verduurzamen en de huren binnen de perken te houden;
- De minister in 2020 een evaluatie van de verhuurderheffing heeft toegezegd aan de Tweede Kamer;
- In de met de minister gesloten Woondeal aanpassing van de verhuurderheffing is genoemd als één van de instrumenten om de bouw van sociale huurwoningen aan te jagen;
- Bij de Troonrede 2019 door het kabinet is bepleit de investeringsruimte van de corporaties te verruimen;
- De verhuurderheffing ooit is ingesteld vanwege het begrotingstekort van het Rijk, maar dat dit nu niet meer aan de orde is;

roept het college op:

- Bij de betrokken instellingen (het Rijk/VNG) actief te lobbyen voor de afschaffing van de verhuurderheffing in de huidige vorm en andere belastingmaatregelen die nadelig zijn voor huurders en corporaties;
- Bij de minister te bepleiten deze heffingen om te zetten in een investeringsplicht voor de woningbouwcorporaties, ter bevordering van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de sociale woningvoorraad;

en gaat over tot de orde van de dag.

5.1.2.e



Autoriteit Persoonsgegevens
Postbus 93374, 2509 AJ Den Haag
Bezuidenhoutseweg 30, 2594 AV Den Haag
T 070 8888 500 - F 070 8888 501
autoriteitpersoonsgegevens.nl

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum
2 september 2020

Ons kenmerk
z2020-14544

Uw brief van
26 augustus 2020

Contactpersoon

5.1.2.e

Uw kenmerk
200826 Wetsvoorstel verplichte
huurverlaging woco's incl compensatie BZK
26-08-2020.docx, per mail Wed 8/26/2020
1:55 PM

Onderwerp
Advies over het conceptwetsvoorstel verplichte huurverlaging woningbouwcorporaties

Geachte mevrouw Ollongren,

Bij bericht van 26 augustus 2020 is de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) op grond van het bepaalde in artikel 36, vierde lid, van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) met spoed geraadpleegd over het concept voor een wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (verplichte huurverlaging toegelaten instellingen) (verder: het concept).

De AP heeft geen opmerkingen over het concept.

De AP is voornemens dit advies openbaar te maken op de website www.autoriteitpersoonsgegevens.nl zodra de tekst van het concept openbaar is. De AP verneemt graag het moment waarop openbaarmaking wordt verwacht, zodra dit bekend is.

Hoogachtend,
Autoriteit Persoonsgegevens,

5.1.2.e

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e@minbzk.nl

Datum

15 juli 2020

Kenmerk

2020-0000425685

verslag

overleg woonagendapartijen + medeoverheden 14-07-2020

Vergaderdatum

14 juli 2020

Aanwezigen

5.1.2.e (Aedes), 5.1.2.e (Bouwend
Nederland) 5.1.2.e (IVBN) 5.1.2.e
(Neprom), 5.1.2.e (NVM), 5.1.2.e
(NVB-Bouw) 5.1.2.e
(Vastgoedbelang), 5.1.2.e (Vereniging Eigen
Huis) 5.1.2.e (Woonbond), 5.1.2.e (VNG),
5.1.2.e (IPO), 5.1.2.e (NVB), 5.1.2.e
(vz. BZK), 5.1.2.e (BZK) en
5.1.2.e (BZK).

1. Opening en mededelingen

BZK opent de vergadering met aangeven dat het goed is elkaar weer te spreken en voor de vakantie terug te blikken en vooruit te kijken op proces en inhoud.

2. Samenwerking en agendering

Aanwezigen geven aan tevreden te zijn over de samenwerking met BZK en de constructieve overleggen. Ook zijn er aandachtspunten en onderwerpen die nader moeten worden besproken, dan wel nieuw op de agenda komen.

IPO geeft aan dat er wel een gemeenschappelijk beeld is ontstaan, maar een handelingsperspectief ontbreekt. Er zouden hardere afspraken over het wegnemen van barrières en ophardden van de opgave moeten komen. Er zijn provincies en gemeenten waar het goed gaat en waar het minder gaat. Het is essentieel dat de barrières ook worden benoemd en beslecht. Het IPO noemt ook de vraag in hoeverre de verdichtingswens zich verhoudt tot de financiering en investeerders.

Neprom geeft aan dat de overleggen in wisselende samenstelling hebben plaatsgevonden, waardoor er ook wel dubbelingen waren. Met de woonagenda is veel bereikt. Echter is het nog onvoldoende gelukt om de productie omhoog te krijgen. Dit omdat ook de vraag is gestegen. We zouden samen moeten kijken

Datum
15 juli 2020

hoe we ervoor kunnen zorgen dat het doel, de hogere woningproductie te realiseren. Hoe kunnen we samen het verschil maken?

Bouwend Nederland merkt op dat er naast oude problemen ook nieuwe problemen bijgekomen zijn. De vergunningsverlening is teruggelopen en de plancapaciteit is nog niet vergroot. We moeten het momentum gebruiken om extra stappen zetten, daarbij zou het goed zijn als het pleidooi van de woonalliantie wordt omarmt. Om echt snelheid te maken is er meer nodig dan er nu is. Urgentie benadrukken.

De Woonbond sluit zich aan bij het verhaal van Neprom. Ze hebben van de wijzigingen en maatregelen in de afgelopen periode te weinig direct resultaat gezien. Ze willen graag doorpakken, snelheid creëren.

BZK geeft blij te zijn dat we elkaar goed weten te vinden. Het overleg zal daarom worden gecontinueerd. Inhoudelijk verder met elkaar hoe we ervoor gaan zorgen dat de woningen gebouwd gaan worden, zodat het niet alleen bij plannen blijft. Ook kijken we naar de vraagkant voor starters maar ook naar de mogelijkheden van een garantieregeling. Door meerderen werd vergunningverlening als belemmering in het proces. Ook dit behoeft nadere aandacht. Herkent wordt het expliciteren van het handelingsperspectief.

NVB-Bouw wijst erop dat zij signalen van hun leden krijgen dat zij gemeenten niet kunnen bereiken. Bedrijven vrezen dat er te weinig vergunning worden verleend en dat bestemmingsplannen te lang duren en hebben hierover vragen. VNG geeft aan om concrete gevallen door te geven. Gemeenten moeten beschikbaar zijn voor vragen. VNG heeft een enquête uitgevoerd naar de capaciteit en vergunningsverlening en herkent het beeld dat het groot probleem is niet. Wel verschilt het per gemeente.

BZK laat weten het beeld van de VNG te herkennen. Het verschilt per gemeente qua capaciteitsproblematiek. Daarom is het belangrijk dat we de informatie hebben bij welke gemeente een knelpunt is ontstaan. Dan kan gericht actie worden ondernomen.

Bouwend Nederland geeft aan dat het tempo van de woningbouwproductie omhoog moet. En dat de prijzen om laag zouden moeten zowel voor huur als voor koop. Het wordt wenselijk geacht de afspraken herijken. Nu zit er nog voldoende productie in de pijplijn, maar in de nabije toekomst wordt het agv stikstof, PFAS, Corona, vergunningenproblematiek waarschijnlijk lastiger. Dit vraagt om een stevige (woon)agenda!

Neprom vindt dat er op papieren voldoende plancapaciteit is, maar het gaat om het opharden van de afspraken. Er behoefte om hier meer inzicht in te hebben. Meer investeringen van het rijk wordt nodig geacht. Een harde grip door de minister op de plancapaciteit.

Vastgoed Belang brengt in dat ook heel veel mogelijk is door herbestemmen. In de afgelopen periode zijn er 10.000 woning bijgekomen door transformatie. De

Datum
15 juli 2020

mogelijkheden voor de transformatie van kantoren wordt minder. Terugloop in vraag naar Retail vastgoed biedt kansen. Om dat te kunnen realiseren is het wel nodig dat het sneller en makkelijker wordt om bestemmingsplannen te wijzigen.

De IVBN laat weten het eens te zijn met het betoog van Vastgoed Belang. Tevens dat er goed is gehandeld om enorme regulering van het huurbeleid te voorkomen. Wel is er zorg om politieke bewegingen om marktpartijen te weren. Daarnaast wordt aandacht gevraagd over de hoge grondprijzen, waardoor het lastig is om betaalbare woningen te realiseren.

BZK geeft aan dat zowel het investeringsklimaat als betaalbaarheid voor bijzondere doelgroepen de aandacht heeft.

VNG bevestigt dat de grondprijs in dit aspect zeer belangrijk voor de haalbaarheid is. Daarvoor kan niet alleen naar gemeenten worden gekeken, want veel grond is in handen van andere partijen. De woningbouwimpuls zal worden gebruikt om de onrendabele top te beperken.

Gemeenteraden en provincies hebben verder een voorkeur voor binnenstedelijk bouwen en zijn zeer kritisch op buiten stedelijk bouwen. Er is meer inzicht op van zachte, naar harde plancapaciteit, naar realisatie toe nodig. Hier zou een monitor voor moeten komen, waarbij er consequenties aan verbonden moeten zijn. Dit zou op regionaal niveau moeten worden voorgegeven. Om dit te laten slagen dienen er voldoende mogelijkheden voor interventies te zijn.

BZK geeft aan dat het goed is als we een paar regio's vragen dit te verdiepen en als huiswerk noteren richting het overleg in het najaar.

Neprom hoopte dat we verder zijn. BZK geeft aan deze zomer aan de hand van de inventarisatie onder provincies inzicht te krijgen in de voortgang en belemmeringen.

Neprom vindt dat de marktpartijen ook bij de woondeals moeten worden betrokken, anders ontbreekt de realiteitszin.

BZK wijst erop dat de marktpartijen bij de versnellingskamer aan tafel zitten. Er wordt gecheckt of dit ook voor de woondeals geldt.

Bouwend Nederland roept op om gezamenlijk tot een stoere en concrete agenda te komen. Hoe gaan we de regie organiseren met inachtneming van het democratische systeem (bevoegdheden, draagvlak en inspraak) en marktwerking? Hoe kunnen we de productie stimuleren binnen de verschillende sectoren? Wat is de agenda voor de langere termijn?

Datum
15 juli 2020

3. Conclusie

BZK concludeert dat het gaat om hoe komen we nou van planvorming tot woningbouwproductie, waar vergunningsverlening een essentieel onderdeel van is. We moeten doelen afspreken, deze concreet maken, scherp zijn op resultaat en elkaar aanspreken. Escaleren.

De IVBN meldt in dit verband dat onlangs de column 'NOVI met ballen' is verschenen. Goed om kennis van te nemen. Hierin aandacht voor aanspreken en afrekenen.

BZK constateert verder dat er een consensus over wat ons nog te doen staat in de komende periode. Expliceren van de planvorming tot productie, incl. vergunningverlening en belemmeringen. En uitwerken van samenspel van de verschillende overheden en marktpartijen; de regierol. Hierover komen we dan in het najaar bijeen.

5.1.2e wenst iedereen een fijne zomervakantie!



Directie Woningmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

@minbzk.nl

Datum

20 oktober 2020

Kenmerk

verslag

Verslag bestuurlijk voortgangsoverleg woondeal zuidelijke
Randstad

Vergaderdatum

5 oktober 2020

Aanwezig

Mevr. Ollongren, minister BZK
Mevr. Koning, gedeputeerde PZH
Dhr Kurvers, wethouder Rotterdam
Dhr. Balster, wethouder Den Haag
Dhr. Paalvast, wethouder Zoetermeer, namens
Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden
Dhr. Mijmans, wethouder Nissewaard, namens
Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
Mevr. Spijker, wethouder Leiden
Dhr. Sleekina, wethouder Dordrecht

5.1.2.e

Omaevingswet

5.1.2.e

Versnelling

Woningbouw BZK

5.1.2.e

(verslag), beleidsmedewerker BZK

Afwezig

1. Opening

De minister opent de vergadering. Het overleg vindt als een vervolg op een overleg dat de minister van Milieu en Wonen heeft gehad met alle gedeputeerden over de benodigde versnelling in de woningbouwopgave. Dat is het eerste agendapunt.

2. Woningbouwopgave Provincie Zuid-Holland

A. PROGNOSES EN PLANCAPCITEIT

Mevrouw Koning introduceert het agendapunt. Focus op de plancapaciteit kan eenzijdig zijn als we daar niet ook de realisatie bij betrekken. De circa 17.000 woningen kan de regio met moeite realiseren. Geld helpt, maar het gaat ook over stikstof, afspraken met het Rijk, ook andere ministeries dan BZK, om belemmeringen weg te nemen. Daarover moeten afspraken worden gemaakt.

Afgesproken is dat we uitgaan van een woningbouwbehoefte in Zuid-Holland van 204.000 - 235.000 woningen tot 2030 met een aanzienlijk aandeel betaalbare

Datum
20 februari 2020

woningbouw (minimaal 50% voor nieuwe plannen). Om dit aantal te halen gaan we in de gebieden waar deze bouw moet plaatsvinden uit van een plancapaciteit van tenminste 130% (260.000 - 300.000 woningen).¹

De grootste bouwopgave ligt langs de Oude Lijn, met name in de regio's Rotterdam en Den Haag en de andere gemeenten van de Verstedelijkingsalliantie (circa 2/3). Voor de realisatie van deze ambitie is een gezamenlijke inspanning van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio's en de gemeenten nodig.

Mevrouw Ollongren is het eens met de conclusie dat zonder aandacht voor realisatie, afspraken over plancapaciteit onvoldoende is. Zij wil zich daar ook voor inspannen.

De heer Kurvers constateert dat woningbouw weer op de politieke agenda staat en is blij met de woondeals. Het is bedoeld als langjarig partnerschap en de woningbouwimpuls is een zichtbaar signaal dat er nu ook "boter bij de vis" is. Er is structureel geld nodig voor binnenstedelijk verdichten om te voorkomen dat het groene hart wordt dicht gebouwd. Die erkenning moet erin gebracht worden. De heer Kurvers vraagt daarnaast aandacht voor een aantal issues:

- In Rotterdam worden ze geconfronteerd met "beroepsbezwaarmakers". Bezwaarmakers die het te doen is om de financiële compensatie. Zij zijn helaas "succesvol" omdat de juridische procedures lang duren. Hierdoor hebben verschillende plannen in Rotterdam meer dan een jaar vertraging opgelopen. Als bezwaarprocedures met voorrang worden behandeld, dan zou het ongewenste verdienmodel wegvallen.
- Nestgeluid, geluid van aangemeerde schepen, dreigt woningbouwplannen in en rond de haven te blokkeren. Hoewel geen Rotterdammer problemen heeft met de haven is dit een voorbeeld waar de overheid zelf met (nieuwe) regelgeving de woningbouw in de weg dreigt te zitten.

De heer Balster onderschrijft het pleidooi van de heer Kurvers. Er liggen heel veel plannen op de plank. Stikstof is een groot probleem voor Den Haag. Verder is er aandacht nodig voor de investeringscapaciteit van de woningcorporaties en de herstructureringsopgave. En ook het Vestia probleem moet worden opgelost, bijvoorbeeld door een versoepeling van het WSW-regime voor Vestia oppert de heer Balster.

Mevrouw Ollongren benadrukt dat de woondeals inderdaad langdurige partnerships zijn. We moeten op elkaar kunnen rekenen. Recent is extra geld vrijgemaakt voor de transformatiefaciliteit. Hiermee worden ontwikkelingen van

¹ In het voorjaar van 2021 wordt de gewenste woningvoorraadtoename opnieuw bepaald. Deze vormt de kwantitatieve basis voor de woningbouwprogramma's die op 1 juli 2021 gereed dienen te zijn. Voor de woningbouwprogramma's die in 2020 worden opgeleverd, blijft gewerkt worden met de provinciale prognose 2019.

Datum
20 februari 2020

transformaties mee van de grond getrokken. Wonen stond eerst niet op de politieke agenda, we maken nu een enorme inhaalslag.

Er wordt geconcludeerd dat er een agenda is waar we langjarig met elkaar op moeten samenwerken:

- Stikstof en Pfas
- Geluid
- Binnenstedelijk bouwen
- Herstructurering
- Infrastructuur in combinatie met de binnenstedelijke opgave

Dit zijn knelpunten die moeten worden opgelost om voldoende aantallen woningen te kunnen realiseren.

5.1.2.e geeft aan dat we over nest-geluid en stikstof met elkaar in gesprek zijn.

Mevrouw Koning benadrukt nogmaals de focus met elkaar op realisatie. Mevrouw Spijker onderstreept dit ook en geeft aan dat we een gezamenlijk lijstje moeten maken van de belangrijkste knelpunten in de realisatie en dit geregeld met elkaar moeten bespreken.

Bi VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE PROVINCIE ZUID HOLLAND

Mevrouw Koning geeft aan dat de bijlage bij de stukken nog niet besproken is met haar collega-bestuurders en daarom ook nog niet ter bespreking voorligt. Door een misverstand zat deze al bij de stukken.

Mevrouw Ollongren begrijpt dat mevrouw Koning het eerst in de regio wil bespreken. Het gaat van de agenda af.

Bii WONINGBOUWIMPULS

Mevrouw Spijker spreekt haar waardering uit voor de ondersteuning van experts via de door BZK georganiseerde impuls kamers. Dat heeft bijgedragen aan het succes van de Zuidelijke Randstad bij de aanvragen voor de woningbouwimpuls. Het is ook een erkenning voor de moeilijke taak om op binnenstedelijke locaties haalbare projecten te ontwikkelen. Dat moeten we onderkennen en wordt met de woningbouwimpuls nu ook onderkend.

Er zijn ook leerpunten. De benodigde co-financiering van gemeenten, staat nu helemaal door de COVID19-crisis, onder druk.

Er zijn ook projecten afgevallen. Het gaat om 10 projecten voor de Zuidelijke Randstad met in totaal 16.000 woningen. Deze zullen waarschijnlijk voor de tweede tranche een nieuwe (verbeterde) aanvraag indienen. Daarnaast zullen er nog andere nieuwe aanvragen bijkomen. Het gaat vaak om projecten op binnenstedelijke locaties in steden aangesloten bij de verstedelijkingsalliantie.

Datum
20 februari 2020

Tenslotte roept mevrouw Spijker op om op tijd bekend te maken wanneer de volgende tranches zullen worden opengesteld en roept zij op om de Woningbouwimpuls structureel te maken.

Mevrouw Ollongren reageert dat zij de oproep voor het structureel maken van de Woningbouwimpuls begrijpt en dat dat iets is voor het nieuwe kabinet. Het is goed dat we nu laten zien dat het werkt. Ook de heffingsvermindering is incidenteel geld. Het is zwaar overtekend en winst is dat de overtekening niet ten koste is gegaan van andere begrotingsposten binnen het woondomein.

Mevrouw Ollongren geeft ook de complimenten terug aan de Zuidelijke Randstad voor de hoge kwaliteit van de aanvragen. De beoordeling is in handen gesteld van een onafhankelijke commissie, waardoor de kwaliteit van de aanvragen belangrijk is voor toekenning.

De heer Balster suggereert om projecten in binnensteden en kwetsbare wijken extra punten te geven. Ook extra punten voor een betere score op de betaalbaarheid zou de steden enorm kunnen helpen.

De heer Sleeking is wat teleurgesteld met de uitslag, geen van de aanvragen van Dordrecht zijn gehonoreerd. Er is wat discussie over de urgentiescore maar daarover lopen gesprekken met BZK. Dordrecht is wel tevreden met de samenwerking met BZK en geeft aan dat Dordrecht in de tweede ronde aangepaste aanvragen zal indienen en hopelijk dan alsnog een bijdrage zal krijgen. Het belang daarvan is groot want binnenstedelijk bouwen op lastige locaties in combinatie met benodigde investeringen in infra maken de onrendabele top groot.

Verder vraagt de heer Sleeking om de plancapaciteit voor Dordrecht te vergroten. Dit is belangrijk om een constante bouwstroom te kunnen garanderen.

Mevrouw Ollongren vindt het fijn te horen dat de samenwerking goed is. Bouwen is een lange termijn opgave. Er zijn bouwrecords verbroken en we moeten dat vasthouden. Vandaar ook dat er wordt gewerkt aan een garantieregeling. Mocht de vraag terugvallen moeten we voorkomen dat de woningproductie als gevolg daarvan ook terugvalt.

De heer Sleeking nodigt de minister uit om een keer in Dordrecht te komen kijken bij de projecten waar ze mee bezig zijn.

Biii STIKSTOF

De heer Balster geeft aan dat de problematiek helder is. Er zijn enorme bouwambities in de regio maar er is een gebrek aan voldoende compenserende maatregelen om daarvoor voldoende "stikstofruimte" te creëren. Circa 80% van de stikstofdepositie in Haaglanden wordt geïmporteerd.

Hij informeert naar de actuele stand van zaken met betrekking tot de drempelwaarde / vrijstelling voor de bouwfase.

Verder merkt de heer Balster op dat de ADC-toets wellicht kan helpen. Belangrijk daarop in te zetten als plan B.

Datum
20 februari 2020

Mevrouw Koning voegt toe dat wordt gewerkt met een gebiedsgerichte aanpak. Het gaat niet alleen om Den Haag, ook over bijvoorbeeld Valkenburg bij Katwijk. De drempelwaarde moet gaan helpen, verder vraagt ze aandacht voor de AERIUS-berekening die vanaf half oktober gaat wijzigingen waardoor het nog moeilijk gaat worden om te bouwen in deze regio.

Mevrouw Ollongren reageert dat het ingewikkelde materie is en dat ze snapt dat lokale oplossingen beperkt zijn. De positie van Haaglanden met drie zwaar overbelaste Natura2000 gebieden is bijzonder. Landelijk werken we aan maatregelen maar dat levert voor deze regio nog onvoldoende ontwikkelruimte. Ook de woningbouwimpuls kan bijdragen aan een oplossing, zo draagt de wbi bij aan de verplaatsing van de asfaltcentrale op de Binckhorst in Den Haag en dit levert daar ontwikkelruimte op. De ADC-toets is een plan B. Mevrouw Ollongren roept de provincie op daarin het voortouw te nemen.

Mevrouw Koning reageert daarop dat de provincie de expertise voor de ADC-toets niet in huis heeft. En daarom niet de ADC-toets kunnen oppakken.

5.1.2.e oppert om hier dan deskundigheid voor aan te trekken, bijvoorbeeld met geld voor de flexpools. Het probleem van de AERIUS berekening die vanaf half oktober zou wijzigen en het moeilijker maakt voor de regio wordt intern nagevraagd.

Mevrouw Koning geeft aan dat geld helpt om expertise in te kopen. Mevrouw Ollongren concludeert om het op deze manier te regelen.

3. Opgave woningcorporaties en stedelijke vernieuwingsgebieden

De heer Kurvers introduceert dit agendapunt. Het is inmiddels duidelijk dat de opgave in de Zuidelijke Randstad het grootst is en de financiële positie van de woningcorporaties het slechtst. De regio is blij met de beweging op Prinsjesdag maar door de wijziging in de overdrachtsbelasting wordt de problematiek van Vestia nog moeilijker op te lossen. Ook wordt het opkopen van woningen in Rotterdam-Zuid moeilijker. Er is een disbalans in de verdeling van de corporatiemiddelen over het land.

De heer Kurvers informeert hoe het staat met de heffingskorting voor sloop/nieuwbouw nav de motie van Klaver-Asscher en anderen. Hoe zitten we in het tijdpad en is er een oplossing voor specifiek de regio Zuidelijke Randstad in zicht?

Mevrouw Ollongren reageert dat het beleid generiek is. De problematiek is regio specifiek. Maar ook aan het generieke beleid heeft de regio wat aan, zoals het voor drie jaar vervallen van de markttoets. De vraag is of het voldoende is. We moeten blijven samenwerken.

Herstructurering is een punt op zichzelf, is duur en moeilijk voor corporaties. Hier zouden we graag nog een stap zetten maar middelen ontbreken.

Mevrouw Koning geeft aan dat de oplossing voor Vestia maar een gedeelte is. Herstructurering is ook van groot belang voor de energietransitie.

Datum
20 februari 2020

De heer Balster wijst op de brief die is gestuurd met een aantal concrete oplossingen voor de maatwerkgemeenten. Mensen smachten er echt naar dat er iets gebeurt.

De heer Kurvers informeert hoe de minister geholpen kan worden. Mevrouw Ollongren wijst erop dat ze geen geld heeft. Het probleem zit in de verhuurdersheffing. Een korting daarop met een tegenprestatie van de corporaties, bijvoorbeeld de inzet op herstructurering. Met de minister van Financiën moet er naar geld gezocht worden en dat bij voorkeur niet uit het woondomein, dan wordt het ene gat gedicht met het andere.

De minister verlaat de vergadering

5.1.2.e geeft aan dat er een grote overschrijding was op de korting op de verhuurdersheffing, de verdienste is dat deze overschrijding niet ten laste is gekomen van het woondomein. Andere wensen zijn on vervuld gebleven. Er moet bijvoorbeeld ook echt een oplossing komen voor Vestia, we kunnen daar niet mee doorgaan op deze manier.

Mevrouw Spijker geeft aan dat de aanpak van de leefbaarheid veel winst oplevert in het sociaal domein. Het moet daarom breder worden getrokken dan sloop-nieuwbouw. Ook duurzaamheid er aan koppelen.

De heer Kurvers wijst erop dat de bouw van een woning werkgelegenheid oplevert gelijk aan twee manjaren. In die zin is de bouwopgave ook een oplossing en alle politieke kleuren kunnen investeren in de woningbouwopgave als winst inboeken. Corporaties moeten door de crisis heen investeren.

5.1.2.e geeft aan dat het ministerie beseft dat, hoewel er best wel wat voor elkaar is gekregen, we er nog niet zijn.

4. Actualiteiten / overig

Mevrouw Koning vraagt om meer inkleuring te geven aan de Novi-gebieden. De Provincie Zuid-Holland heeft hier ook een brief over gestuurd maar daar nooit een reactie op gehad.

5.1.2.e licht toe dat de Novi-gebieden in feite vergelijkbaar zijn met wat de woondeals zijn voor het woondomein; oppakken van de grote vraagstukken van Nederland. We zien telkens weer dezelfde maatschappelijke vraagstukken.

5.1.2.e dat de Oude Lijn zal worden ingediend voor het groeifonds. Het is belangrijk dat de regio komt met een samenhangend verhaal, zoals is gedaan met de Oude Lijn, dan kan de nationale politiek daarop acteren.

Einde vergadering.

AFSPRAKEN EN VERVOLGACTIES (voorstel tot Realisatieagenda)	actiehouder	Planning
---	-------------	----------

Datum
20 februari 2020

De woningbouwbehoefte in Zuid-Holland is 204.000 - 235.000 woningen tot 2030. De woningbouwprogramma's worden begin 2021 aangepast. Aanpak van de knelpunten is randvoorwaardelijk om plannen daadwerkelijk om te kunnen zetten in realisatie. In een gezamenlijke agenda wordt dit opgepakt (waarvan deze acties een eerste start is).	Provincie Zuid-Holland samen met de steden / Zuidelijke Randstad	1 ^{ste} kwartaal 2021
Opstellen van de MKBA voor de grootschalige woningbouwlocaties (zie de Novi), mede met oog op Groeifonds	Ministerie van BZK ism betreffende gemeenten	1 ^{ste} kwartaal 2021
Indienen plannen voor de 2 ^{de} en 3 ^{de} tranche Woningbouwimpuls.	Individuele gemeenten	2 ^{de} tranche, november 2020 3 ^{de} tranche ntb
Zorgen dat de stikstofproblematiek in de regio Haaglanden de woningbouw niet vertraagt, opstarten ADC-procedure. Daar waar nodig expertise inhuren via regeling flexpools.	Provincie Zuid-Holland ism gemeente Den Haag en woningmarktregio Haaglanden	3 ^{de} kwartaal 2020 (opstarten gesprekken met regio Haaglanden)
Indienen plannen Oude Lijn voor het Groeifonds.	Ministeries van BZK en I&W	3 ^{de} kwartaal 2020
Oplossen "Vestia" probleem	Ministerie van BZK	Bij de formatie van nieuw kabinet
Noodzakelijkheid van extra financiële middelen voor de woningbouwcorporaties onder de aandacht brengen bij de Tweede Kamer	Den Haag en Rotterdam	Voor WGO 9 november



Directie Woningmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

@minbzk.nl

Datum

20 oktober 2020

Kenmerk

verslag

Verslag bestuurlijk voortgangsoverleg woondeal zuidelijke
Randstad

Vergaderdatum

5 oktober 2020

Aanwezig

Mevr. Ollongren, minister BZK
Mevr. Koning, gedeputeerde PZH
Dhr Kurvers, wethouder Rotterdam
Dhr. Balster, wethouder Den Haag
Dhr. Paalvast, wethouder Zoetermeer, namens
Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden
Dhr. Mijnans, wethouder Nissewaard, namens
Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
Mevr. Spijker, wethouder Leiden
Dhr. Sleeking, wethouder Dordrecht

5.1.2.e

Omgevingswet

5.1.2.e

Versnelling

Woningbouw BZK

5.1.2.e

(verslag), beleidsmedewerker BZK

Afwezig

1. Opening

De minister opent de vergadering. Het overleg vindt als een vervolg op een overleg dat de minister van Milieu en Wonen heeft gehad met alle gedeputeerden over de benodigde versnelling in de woningbouwopgave. Dat is het eerste agendapunt.

2. Woningbouwopgave Provincie Zuid-Holland

A. PROGNOSES EN PLANCAPCITEIT

Mevrouw Koning introduceert het agendapunt. Focus op de plancapaciteit kan eenzijdig zijn als we daar niet ook de realisatie bij betrekken. De circa 17.000 woningen kan de regio met moeite realiseren. Geld helpt, maar het gaat ook over stikstof, afspraken met het Rijk, ook andere ministeries dan BZK, om belemmeringen weg te nemen. Daarover moeten afspraken worden gemaakt.

Afgesproken is dat we uitgaan van een woningbouwbehoefte in Zuid-Holland van 204.000 - 235.000 woningen tot 2030 met een aanzienlijk aandeel betaalbare

Datum
20 februari 2020

woningbouw (minimaal 50% voor nieuwe plannen). Om dit aantal te halen gaan we in de gebieden waar deze bouw moet plaatsvinden uit van een plancapaciteit van tenminste 130% (260.000 - 300.000 woningen).¹

De grootste bouwopgave ligt langs de Oude Lijn, met name in de regio's Rotterdam en Den Haag en de andere gemeenten van de Verstedelijkingsalliantie (circa 2/3). Voor de realisatie van deze ambitie is een gezamenlijke inspanning van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio's en de gemeenten nodig.

Mevrouw Ollongren is het eens met de conclusie dat zonder aandacht voor realisatie, afspraken over plancapaciteit onvoldoende is. Zij wil zich daar ook voor inspannen.

De heer Kurvers constateert dat woningbouw weer op de politieke agenda staat en is blij met de woondeals. Het is bedoeld als langjarig partnerschap en de woningbouwimpuls is een zichtbaar signaal dat er nu ook "boter bij de vis" is. Er is structureel geld nodig voor binnenstedelijk verdichten om te voorkomen dat het groene hart wordt dicht gebouwd. Die erkenning moet erin gebracht worden. De heer Kurvers vraagt daarnaast aandacht voor een aantal issues:

- In Rotterdam worden ze geconfronteerd met "beroepsbezwaarmakers". Bezwaarmakers die het te doen is om de financiële compensatie. Zij zijn helaas "succesvol" omdat de juridische procedures lang duren. Hierdoor hebben verschillende plannen in Rotterdam meer dan een jaar vertraging opgelopen. Als bezwaarprocedures met voorrang worden behandeld, dan zou het ongewenste verdienmodel wegvallen.
- Nestgeluid, geluid van aangemeerde schepen, dreigt woningbouwplannen in en rond de haven te blokkeren. Hoewel geen Rotterdammer problemen heeft met de haven is dit een voorbeeld waar de overheid zelf met (nieuwe) regelgeving de woningbouw in de weg dreigt te zitten.

De heer Balster onderschrijft het pleidooi van de heer Kurvers. Er liggen heel veel plannen op de plank. Stikstof is een groot probleem voor Den Haag. Verder is er aandacht nodig voor de investeringscapaciteit van de woningcorporaties en de herstructureringsopgave. En ook het Vestia probleem moet worden opgelost, bijvoorbeeld door een versoepeling van het WSW-regime voor Vestia oppert de heer Balster.

Mevrouw Ollongren benadrukt dat de woondeals inderdaad langdurige partnerships zijn. We moeten op elkaar kunnen rekenen. Recent is extra geld vrijgemaakt voor de transformatiefaciliteit. Hiermee worden ontwikkelingen van

¹ In het voorjaar van 2021 wordt de gewenste woningvoorraadtoename opnieuw bepaald. Deze vormt de kwantitatieve basis voor de woningbouwprogramma's die op 1 juli 2021 gereed dienen te zijn. Voor de woningbouwprogramma's die in 2020 worden opgeleverd, blijft gewerkt worden met de provinciale prognose 2019.

Datum
20 februari 2020

transformaties mee van de grond getrokken. Wonen stond eerst niet op de politieke agenda, we maken nu een enorme inhaalslag.

Er wordt geconcludeerd dat er een agenda is waar we langjarig met elkaar op moeten samenwerken:

- Stikstof en Pfas
- Geluid
- Binnenstedelijk bouwen
- Herstructurering
- Infrastructuur in combinatie met de binnenstedelijke opgave

Dit zijn knelpunten die moeten worden opgelost om voldoende aantallen woningen te kunnen realiseren.

5.1.2.e geeft aan dat we over nest-geluid en stikstof met elkaar in gesprek zijn.

Mevrouw Koning benadrukt nogmaals de focus met elkaar op realisatie. Mevrouw Spijker onderstreept dit ook en geeft aan dat we een gezamenlijk lijstje moeten maken van de belangrijkste knelpunten in de realisatie en dit geregeld met elkaar moeten bespreken.

Bi VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE PROVINCIE ZUID HOLLAND

Mevrouw Koning geeft aan dat de bijlage bij de stukken nog niet besproken is met haar collega-bestuurders en daarom ook nog niet ter bespreking voorligt. Door een misverstand zat deze al bij de stukken.

Mevrouw Ollongren begrijpt dat mevrouw Koning het eerst in de regio wil bespreken. Het gaat van de agenda af.

Bii WONINGBOUWIMPULS

Mevrouw Spijker spreekt haar waardering uit voor de ondersteuning van experts via de door BZK georganiseerde impuls kamers. Dat heeft bijgedragen aan het succes van de Zuidelijke Randstad bij de aanvragen voor de woningbouwimpuls. Het is ook een erkenning voor de moeilijke taak om op binnenstedelijke locaties haalbare projecten te ontwikkelen. Dat moeten we onderkennen en wordt met de woningbouwimpuls nu ook onderkend.

Er zijn ook leerpunten. De benodigde co-financiering van gemeenten, staat nu helemaal door de COVID19-crisis, onder druk.

Er zijn ook projecten afgefallen. Het gaat om 10 projecten voor de Zuidelijke Randstad met in totaal 16.000 woningen. Deze zullen waarschijnlijk voor de tweede tranche een nieuwe (verbeterde) aanvraag indienen. Daarnaast zullen er nog andere nieuwe aanvragen bijkomen. Het gaat vaak om projecten op binnenstedelijke locaties in steden aangesloten bij de verstedelijkingsalliantie.

Datum
20 februari 2020

Tenslotte roept mevrouw Spijker op om op tijd bekend te maken wanneer de volgende tranches zullen worden opengesteld en roept zij op om de Woningbouwimpuls structureel te maken.

Mevrouw Ollongren reageert dat zij de oproep voor het structureel maken van de Woningbouwimpuls begrijpt en dat dat iets is voor het nieuwe kabinet. Het is goed dat we nu laten zien dat het werkt. Ook de heffingsvermindering is incidenteel geld. Het is zwaar overtekend en winst is dat de overtekening niet ten koste is gegaan van andere begrotingsposten binnen het woondomein.

Mevrouw Ollongren geeft ook de complimenten terug aan de Zuidelijke Randstad voor de hoge kwaliteit van de aanvragen. De beoordeling is in handen gesteld van een onafhankelijke commissie, waardoor de kwaliteit van de aanvragen belangrijk is voor toekenning.

De heer Balster suggereert om projecten in binnensteden en kwetsbare wijken extra punten te geven. Ook extra punten voor een betere score op de betaalbaarheid zou de steden enorm kunnen helpen.

De heer Sleeking is wat teleurgesteld met de uitslag, geen van de aanvragen van Dordrecht zijn gehonoreerd. Er is wat discussie over de urgentiescore maar daarover lopen gesprekken met BZK. Dordrecht is wel tevreden met de samenwerking met BZK en geeft aan dat Dordrecht in de tweede ronde aangepaste aanvragen zal indienen en hopelijk dan alsnog een bijdrage zal krijgen. Het belang daarvan is groot want binnenstedelijk bouwen op lastige locaties in combinatie met benodigde investeringen in infra maken de onrendabele top groot. Verder vraag de heer Sleeking om de plancapaciteit voor Dordrecht te vergroten. Dit is belangrijk om een constante bouwstroom te kunnen garanderen.

Mevrouw Ollongren vindt het fijn te horen dat de samenwerking goed is. Bouwen is een lange termijn opgave. Er zijn bouwrecords verbroken en we moeten dat vasthouden. Vandaar ook dat er wordt gewerkt aan een garantieregeling. Mocht de vraag terugvallen moeten we voorkomen dat de woningproductie als gevolg daarvan ook terugvalt.

De heer Sleeking nodigt de minister uit om een keer in Dordrecht te komen kijken bij de projecten waar ze mee bezig zijn.

Biii STIKSTOF

De heer Balster geeft aan dat de problematiek helder is. Er zijn enorme bouwambities in de regio maar er is een gebrek aan voldoende compenserende maatregelen om daarvoor voldoende "stikstofruimte" te creëren. Circa 80% van de stikstofdepositie in Haaglanden wordt geïmporteerd.

Hij informeert naar de actuele stand van zaken met betrekking tot de drempelwaarde / vrijstelling voor de bouwfase.

Verder merkt de heer Balster op dat de ADC-toets wellicht kan helpen. Belangrijk daarop in te zetten als plan B.

Datum
20 februari 2020

Mevrouw Koning voegt toe dat wordt gewerkt met een gebiedsgerichte aanpak. Het gaat niet alleen om Den Haag, ook over bijvoorbeeld Valkenburg bij Katwijk. De drempelwaarde moet gaan helpen, verder vraagt ze aandacht voor de AERIUS-berekening die vanaf half oktober gaat wijzigingen waardoor het nog moeilijk gaat worden om te bouwen in deze regio.

Mevrouw Ollongren reageert dat het ingewikkelde materie is en dat ze snapt dat lokale oplossingen beperkt zijn. De positie van Haaglanden met drie zwaar overbelaste Natura2000 gebieden is bijzonder. Landelijk werken we aan maatregelen maar dat levert voor deze regio nog onvoldoende ontwikkelruimte. Ook de woningbouwimpuls kan bijdragen aan een oplossing, zo draagt de wbi bij aan de verplaatsing van de asfaltcentrale op de Binckhorst in Den Haag en dit levert daar ontwikkelruimte op. De ADC-toets is een plan B. Mevrouw Ollongren roept de provincie op daarin het voortouw te nemen.

Mevrouw Koning reageert daarop dat de provincie de expertise voor de ADC-toets niet in huis heeft. En daarom niet de ADC-toets kunnen oppakken.

5.1.2.e oppert om hier dan deskundigheid voor aan te trekken, bijvoorbeeld met geld voor de flexpools. Het probleem van de AERIUS berekening die vanaf half oktober zou wijzigen en het moeilijker maakt voor de regio wordt intern nagevraagd.

Mevrouw Koning geeft aan dat geld helpt om expertise in te kopen. Mevrouw Ollongren concludeert om het op deze manier te regelen.

3. Opgave woningcorporaties en stedelijke vernieuwingsgebieden

De heer Kurvers introduceert dit agendapunt. Het is inmiddels duidelijk dat de opgave in de Zuidelijke Randstad het grootst is en de financiële positie van de woningcorporaties het slechtst. De regio is blij met de beweging op Prinsjesdag maar door de wijziging in de overdrachtsbelasting wordt de problematiek van Vestia nog moeilijker op te lossen. Ook wordt het opkopen van woningen in Rotterdam-Zuid moeilijker. Er is een disbalans in de verdeling van de corporatiemiddelen over het land.

De heer Kurvers informeert hoe het staat met de heffingskorting voor sloop/nieuwbouw nav de motie van Klaver-Asscher en anderen. Hoe zitten we in het tijdpad en is er een oplossing voor specifiek de regio Zuidelijke Randstad in zicht?

Mevrouw Ollongren reageert dat het beleid generiek is. De problematiek is regio specifiek. Maar ook aan het generieke beleid heeft de regio wat aan, zoals het voor drie jaar vervallen van de markttoets. De vraag is of het voldoende is. We moeten blijven samenwerken.

Herstructurering is een punt op zichzelf, is duur en moeilijk voor corporaties. Hier zouden we graag nog een stap zetten maar middelen ontbreken.

Mevrouw Koning geeft aan dat de oplossing voor Vestia maar een gedeelte is. Herstructurering is ook van groot belang voor de energietransitie.

Datum
20 februari 2020

De heer Balster wijst op de brief die is gestuurd met een aantal concrete oplossingen voor de maatwerkgemeenten. Mensen smachten er echt naar dat er iets gebeurd.

De heer Kurvers informeert hoe de minister geholpen kan worden.

Mevrouw Ollongren wijst erop dat ze geen geld heeft. Het probleem zit in de verhuurdersheffing. Een korting daarop met een tegenprestatie van de corporaties, bijvoorbeeld de inzet op herstructurering. Met de minister van Financiën moet er naar geld gezocht worden en dat bij voorkeur niet uit het woondomein, dan wordt het ene gat gedicht met het andere.

De minister verlaat de vergadering

5.1.2.e [redacted] geeft aan dat er een grote overschrijding was op de korting op de verhuurdersheffing, de verdienste is dat deze overschrijding niet ten laste is gekomen van het woondomein. Andere wensen zijn onvervuld gebleven. Er moet bijvoorbeeld ook echt een oplossing komen voor Vestia, we kunnen daar niet mee doorgaan op deze manier.

Mevrouw Spijker geeft aan dat de aanpak van de leefbaarheid veel winst oplevert in het sociaal domein. Het moet daarom breder worden getrokken dan sloop-nieuwbouw. Ook duurzaamheid er aan koppelen.

De heer Kurvers wijst erop dat de bouw van een woning werkgelegenheid oplevert gelijk aan twee manjaren. In die zin is de bouwopgave ook een oplossing en alle politieke kleuren kunnen investeren in de woningbouwopgave als winst inboeken. Corporaties moeten door de crisis heen investeren.

5.1.2.e [redacted] geeft aan dat het ministerie beseft dat, hoewel er best wel wat voor elkaar is gekregen, we er nog niet zijn.

4. Actualiteiten / overig

Mevrouw Koning vraagt om meer inkleuring te geven aan de Novi-gebieden. De Provincie Zuid-Holland heeft hier ook een brief over gestuurd maar daar nooit een reactie op gehad.

5.1.2.e [redacted] licht toe dat de Novi-gebieden in feite vergelijkbaar zijn met wat de woondeals zijn voor het woondomein; oppakken van de grote vraagstukken van Nederland. We zien telkens weer dezelfde maatschappelijke vraagstukken.

5.1.2.e [redacted] dat de Oude Lijn zal worden ingediend voor het groeifonds. Het is belangrijk dat de regio komt met een samenhangend verhaal, zoals is gedaan met de Oude Lijn, dan kan de nationale politiek daarop acteren.

Einde vergadering.

AFSPRAKEN EN VERVOLGACTIES (voorstel tot Realisatieagenda)	actiehouder	Planning
---	-------------	----------

Datum
20 februari 2020

De woningbouwbehoefte in Zuid-Holland is 204.000 - 235.000 woningen tot 2030. De woningbouwprogramma's worden begin 2021 aangepast. Aanpak van de knelpunten is randvoorwaardelijk om plannen daadwerkelijk om te kunnen zetten in realisatie. In een gezamenlijke agenda wordt dit opgepakt (waarvan deze acties een eerste start is).	Provincie Zuid-Holland samen met de steden / Zuidelijke Randstad	1 ^{ste} kwartaal 2021
Opstellen van de MKBA voor de grootschalige woningbouwlocaties (zie de Novi), mede met oog op Groeifonds	Ministerie van BZK ism betreffende gemeenten.	1 ^{ste} kwartaal 2021
Indienen plannen voor de 2 ^{de} en 3 ^{de} tranche Woningbouwimpuls.	Individuele gemeenten	2 ^{de} tranche, november 2020 3 ^{de} tranche ntb
Zorgen dat de stikstofproblematiek in de regio Haaglanden de woningbouw niet vertraagt, opstarten ADC-procedure. Daar waar nodig expertise inhuren via regeling flexpools.	Provincie Zuid-Holland ism gemeente Den Haag en woningmarktregio Haaglanden	3 ^{de} kwartaal 2020 (opstarten gesprekken met regio Haaglanden)
Indienen plannen Oude Lijn voor het Groeifonds.	Ministeries van BZK en I&W	3 ^{de} kwartaal 2020
Oplossen "Vestia" probleem	Ministerie van BZK	Bij de formatie van nieuw kabinet
Noodzakelijkheid van extra financiële middelen voor de woningbouwcorporaties onder de aandacht brengen bij de Tweede Kamer	Den Haag en Rotterdam	Voor WGO 9 november



Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken
Minister drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

datum
24 april 2020
kenmerk
20.187
uw relatienummer

C.c.: Tweede Kamer, woordvoerders Wonen

bijlage(n)

Betreft: uitvoering Sociaal Huurakkoord door Vestia

Beste Minister, beste Tweede Kamer,

De financiële ellende bij Vestia duurt voort. Zolang hier geen oplossing voor wordt gevonden zijn huurders van Vestia en woningzoekenden in de regio de dupe.

De Woonbond ontving de afgelopen weken vele berichten van boze huurders dat zij niet in aanmerking kwamen voor huurbevrozing of huurverlaging. De toezichthouder (WSW) heeft het Vestia verboden om het Sociaal Huurakkoord uit te voeren. Dat blijkt ook uit het bericht van de Huurdersraad Vestia (zie 1). Hiermee wordt de rekening gelegd bij de huurders van Vestia met een laag inkomen en een relatief hoge huur. Daarnaast vernamen wij in het Algemeen Dagblad (zie 2) dat er in de regio Delft geen investeringen in woningen te verwachten zijn. Huurders in vocht- en schimmelwoningen moeten maar hopen op een oplossing. Dit is volslagen onacceptabel.

Tweede Kamerleden Beckerman, Nijboer, Ronnes en Van Eijs hebben recent vragen gesteld (zie 4,5,6) over de situatie bij Vestia. Een gedeelte hiervan is inmiddels beantwoord. Een deel wacht nog op beantwoording. Wij verzoeken u dringend om op korte termijn hier in de vaste commissie Binnenlandse Zaken over in gesprek te gaan. Er dient zo spoedig mogelijk een sociale, structurele oplossing gevonden te worden voor Vestia. Hierbij is van belang dat Vestia een sociaal huurbeleid kan voeren en de investeringen kan doen die nodig zijn om goed onderhoud uit te voeren en bij te dragen aan nieuwbouw en verduurzaming.

De sociale huursector levert de schatkist jaarlijks miljarden op met betaling van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting (inclusief ATAD-implementatie). De Woonbond wil dat de verhuurderheffing wordt omgezet in een investeringsfonds voor nieuwbouw en verduurzaming en dat de woningcorporaties worden vrijgesteld voor de ATAD-richtlijn. Vooralnog worden de gelden vanuit de sector niet geïnvesteerd in de sector maar verdwijnen in de algemene middelen. Onder deze omstandigheden is het niet meer dan passend dat het Rijk de oplossing op zich neemt in plaats van dat de sector en/of de huurders van Vestia opnieuw de rekening gepresenteerd krijgt. Dit geldt overigens ook voor andere corporaties die onder curatele staan.

Wij dringen er daarom op aan dat er door middel van maatwerk ook voor corporaties in sanering de condities creëert waarmee zij de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 kunnen naleven.

- (1) Advies over huurverhoging 2020
<https://www.huurdersraadvestia.nl/2020/04/07/advies-over-huurverhoging-2020/>
- (2) Nieuwe klap voor huurders Vestia: Geen nieuwe investeringen in huurwoningen Delft en regio
<https://www.ad.nl/delft/nieuwe-klap-voor-huurders-vestia-geen-nieuwe-investeringen-in-huurwoningen-delft-en-regio~a19e9532/>
- (3) Antwoord op vragen van het lid Nijboer over Rijkssteun bij overname van Vestia-woningen 6 april 2020
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020Z02257&did=2020D13176>
- (4) Antwoord op vragen van de leden Beckerman en Leijten over de belastingen voor woningcorporaties die Vestia willen helpen 6 april 2020
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020Z01742&did=2020D13178>
- (5) Uitstel beantwoording vragen van de leden Ronnes en Van Eijs over het bericht 'Regio vraagt Minister om hulp bij verkoop Vestia-woningen'
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020Z05391&did=2020D14457>
- (6) Uitstel beantwoording vragen van het lid Beckerman over plannen voor extra huurverhogingen door Vestia
<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020Z04982&did=2020D12461>

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

algemeen directeur