

## Antwoorden vragen VTW leden

**VTW leden hadden voorafgaande aan het VTW lunchwebinar Prinsjesdag de mogelijkheid om op voorhand vragen in te dienen. Lucas Benschop oprichter van het Politiek nieuwsplatform 1848.nl heeft de antwoorden op deze vragen uitgewerkt.**

### Hospita regeling; ook voor huurwoningen?

Het kabinet werkt aan een wetsvoorstel om hospita verhuur makkelijker te maken. Het belangrijkste knelpunt is het wegnemen van de belemmering van de financiering en dat heeft beperkt invloed op corporaties. Huiseigenaren kunnen straks hun huurders een hospitacontract aanbieden dat verloopt bij verkoop van de woning. Hierdoor wordt het voor hypotheekverstrekkers makkelijker om dit toe te staan. Ze zitten namelijk niet bij verkoop vast aan een huurder die valt onder de huurbeschermingsregels. Bij corporaties geldt hetzelfde. Als de hoofdhuurder vertrekt, vervalt ook het hospitacontract. Huurders die een kamer willen verhuren hebben in de Wet betaalbare huur een uitzonderingspositie, zodat zij regulier onder de WWS voor zelfstandige woningen vallen. Degene die de Kamer huurt valt wel onder de WWS onzelfstandig. Om misbruik te voorkomen zijn hier in de Wet betaalbare huur wel voorwaarden aan gesteld. Het kabinet is nog in gesprek met diverse partijen (waaronder corporaties) over de vormgeving van de wet, maar ook de informatievoorziening. Ook probeert een kopgroep van corporaties andere corporaties warm te maken om ook hospita verhuur toe te staan. Momenteel staat het verhuurders (dus ook corporaties) vrij om dit wel of niet toe te staan. Waar het kabinet nog naar kijkt is de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Zo wordt gekeken of die bij hospita verhuur en andere vormen van woningdelen kan worden uitgezonderd.

### Welke veranderingen zijn er op het gebied van zorgvastgoed van woningcorporaties?

Het kabinet houdt vast aan de lijn van het vorige kabinet om te komen tot 290.000 extra geschikte geclusterde en zorggeschikte woningen in 2030. Hierbij werkt VRO samen met VWS. Onlangs kwam naar buiten dat de realisatie ver achterblijft bij de ambitie dus daar zal nog een stevige slag gemaakt moeten worden, waarbij het kabinet ook nadrukkelijk de corporaties aankijkt. Ook wordt in dit kader gewacht op de Wet regie op de volkshuisvesting. Hierin wordt geregeld dat gemeenten verplicht worden een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, waarbij ook wordt vastgelegd wat de bouwopgave is voor de specifieke doelgroepen. Regionaal worden hierover afspraken gemaakt in de woondeals. In het regeerprogramma is aangegeven dat het Rijk financiële ondersteuning biedt voor de bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen. Ook wordt bezien of verzorgingshuizen terug kunnen keren. "In 2025 zullen we dan ook bezien hoe we de investering van 600 miljoen voor betere ouderenzorg voor bijvoorbeeld zorg-/verpleegplekken zullen inzetten", zo valt te lezen. Daarbij wordt ook verwezen naar het programma Wonen en Ondersteuning Zorg en Ouderen (WOZO) dat nog door het vorige kabinet is opgesteld. In dit programma komt ook nadrukkelijk de rol van corporaties naar voren. In de voortgangsbrief in juni schreef het kabinet nog blij te zijn met de inzet van bouwers, zorgaanbieders, zorgkantoren, lagere overheden, beleggers en corporaties. Volgens het kabinet is die samenwerking extra belangrijk om in een tijd van arbeidstekorten toch goede zorg te kunnen geven.

### Effect middenhuur op sociale huur / rol en druk op de corporaties?

Door de Wet betaalbare huur groeit de druk op corporaties. Immers, mede als gevolg van de wet zijn investeringen in middenhuur voor private partijen veel minder rendabel en worden woningen uitgepand. Deze woningen komen dus in een tijd van extreme prijsstijgingen op de koopmarkt en zijn dus voor een groot deel van de doelgroep (starters en doorstromers) niet bereikbaar. Daarnaast is het de vraag in welke mate grotere en institutionele beleggers nog bereid zijn in dit segment te willen investeren. IVBN vindt de wet werkbaar en ABP heeft ook gezegd te willen investeren, maar mede door het algehele investeringsklimaat zijn er ook partijen die afhaken, zoals ASR. Het middensegment neemt hoe dan ook af waardoor de wachtlijsten voor corporatiewoningen zullen groeien. Ook zal de druk op corporaties toenemen om de rol van private partijen in het middensegment over te nemen, maar die hebben daardoor niet de financiële ruimte. Dit kan mogelijk veranderen als de staatssteunregels worden versoepeld en corporaties geborgd kunnen investeren in het middensegment. Voor een level playing field zal het (mogelijk) een vereiste zijn dat ook private partijen geborgd kunnen investeren op een manier zoals corporaties dat nu doen via het WSW.

### **Wat is de inzet van het kabinet op biobased en circulair bouwen in deze begroting? En blijft er financiële ruimte voor vernieuwing vanuit het NGF**

Ook met betrekking tot biobased en circulair bouwen zet het kabinet de lijn van het vorige kabinet door. In de begroting staat hierover: "In 2025 wordt uitvoering gegeven aan de Nationale Aanpak Biobased Bouwen". Daarbij wordt onder andere geschreven dat circulair bouwen gestimuleerd wordt door richtlijnen, regelgeving, het faciliteren van innovatieve en duurzame bouwmethoden en met kennisuitwisseling. Financiële regelingen hebben betrekking op de teelt van biograndstoffen, verwerkingsfaciliteiten en subsidieregelingen als de ISDE. Bij die laatste geldt een financiële bonus als er milieuvriendelijke biobased isolatiemaatregelen worden toegepast. Ook gelden diverse opties voor investeringsaftrek, bijvoorbeeld voor investeringen in milieuprestatie, groene daken, gevels, regenwaterinstallaties, etcetera.

Eerder dit jaar werd een motie van NSC aangenomen om innovaties in circulair bouwen ook makkelijker naar de markt te kunnen brengen, bijvoorbeeld via het beter ontsluiten van data uit pilots. Naar verwachting komt het kabinet binnenkort met een reactie op de uitvoering van die motie. Wel was er afgelopen jaar gedoe over nieuwe Europese milieuprestatierichtlijnen die het minder aantrekkelijk zouden maken om met materialen als hout en biobased materialen te werken. Qua vernieuwing is de aanpak tweeledig. Vanuit de sector kwam een duidelijke wens voor eenduidige regels en uniforme ambities. Daarover wordt momenteel het gesprek met de sector gevoerd. In aanloop worden dus op korte termijn wel de milieuregels aangescherpt, maar wordt vervolgens voor de langere termijn een ambitiekader (met nationale en Europese ontwikkelingen in het achterhoofd) vastgesteld waarbinnen speelruimte mogelijk is.