

Vergaderjaar 2022–2023

29 453

Woningcorporaties

Nr. 558

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 maart 2023

Woningcorporaties spelen een essentiële rol bij het zorgen voor goede en betaalbare woningen in leefbare wijken voor iedereen. Afgelopen jaar is er een belangrijke stap gezet in het in ere herstellen van de volkshuisvesting door samen met de Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten de Nationale prestatieafspraken te sluiten. Mede door de afschaffing van de verhuurderheffing was het mogelijk deze ambitieuze afspraken te maken over de prestaties van woningcorporaties tot en met 2030. Het realiseren van de doelen uit de Nationale prestatieafspraken is hard nodig met het oog op het terugdringen van de woningnood, het verduurzamen van de bebouwde omgeving en het betaalbaar houden van het wonen.

Met deze brief bied ik uw Kamer de Staat van de Corporatiesector 2022 (hierna: Staat) aan, waarin de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) een beeld geeft van de actuele ontwikkelingen van de corporatiesector en de daarbij behorende beleidssignalen. De cijfers uit de Staat gaan uit van de gerealiseerde prestaties van corporaties tot en met 2021. Zij laten dus een trend in de corporatiesector zien, maar geven nog geen beeld van de mate waarin de sector uitvoering geeft aan de Nationale prestatieafspraken (Kamerstukken 29 453 en 27 926, nr. 551). Dat neemt niet weg dat de Aw de grote dynamiek die in de sector is losgekomen sinds de start van dit kabinet wel nadrukkelijk heeft meegewogen in de analyse in de Staat en de beleidssignalen die de Aw op basis daarvan geeft.

Ik ben de Aw zeer erkentelijk voor de heldere analyse en het overzicht dat de Staat biedt van de belangrijkste ontwikkelingen en trends in de sector. In deze brief ga ik in op de drie belangrijkste signalen die Aw geeft voor het stelsel, en geef ik daarnaast een reactie op de andere beleidssignalen die de Aw in deze Staat heeft opgenomen.

Belangrijkste beleidssignalen

De Aw heeft haar beleidssignalen in de Staat opgedeeld in drie categorieën. Hieronder ga ik in op de drie beleidssignalen die de Aw het meest van belang vindt voor het stelsel van de corporaties.

1. Inzicht in de realiseerbaarheid van lokale prestatieafspraken en begrotingen van corporaties is essentieel voor effectieve regie over de volkshuisvesting.

Ik herken de zorg van de Aw dat de realisatiegraad van de plannen van corporaties in hun prognoses te wensen over laat. De Staat laat dat ook dit jaar weer zien: zo wordt de laatste jaren gemiddeld 60% van de nieuwbouwplannen gerealiseerd. Ik herken dan ook het signaal van de Aw dat het essentieel is voor de gezamenlijke uitvoering van de Nationale prestatieafspraken dat er stevige en realistische lokale prestatieafspraken en begrotingen worden gemaakt door corporaties.

Voor mij begint dit bij het maken van meer concrete en afdwingbare lokale prestatieafspraken. De prestatieafspraken zouden daarom niet alleen moeten gaan over doelstellingen en te behalen aantallen, maar ook over wederkerige afspraken over de voorwaarden die daarvoor nodig zijn. Bijvoorbeeld over grond voor nieuwbouw of over het proces van het verstrekken van bouwvergunningen. De afspraken zouden zo concreet moeten zijn dat als de afgesproken aantallen niet gehaald worden, aanwijsbaar is in welke stap het mis is gegaan. Met de voorstellen die ik doe in het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) kan in het uiterste geval dan ook de nakoming van de prestatieafspraken worden afgedwongen.

Ik ga er echter vanuit dat corporaties, gemeenten en huurders zich maximaal zullen inspannen om de afspraken te realiseren. Om het proces van het maken van prestatieafspraken op basis van de Nationale prestatieafspraken en binnen de nieuwe verhoudingen met de Wvrv te ondersteunen, zal ik voor de zomer een geactualiseerde handreiking voor het maken van prestatieafspraken op laten stellen.

Daarnaast ga ik ook een heldere monitoring van de Nationale prestatieafspraken inrichten zodat er beter zicht komt op de plannen die corporaties hebben, hoe zich die verhouden tot de lokale prestatieafspraken en de nationale doelen. Deze informatie zal ik toegankelijk maken voor alle partijen, zodat de lokale partijen scherper inzicht krijgen in hun eigen ambities en prestaties in relatie tot hun regio en Nederland als geheel. Ik zal uw Kamer hier ook jaarlijks over informeren.

2. Voldoende grond voor de nieuwbouw van corporaties is noodzakelijk. Meer ruimte voor corporaties voor het verwerven van grond kan hierbij een belangrijke factor zijn.

De Aw vraagt terecht aandacht voor de benodigde locaties voor het realiseren van de nieuwbouwopgave van corporaties. Ik herken dat corporaties voor het realiseren van de grote opgave om 250.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen tot en met 2030 meer bouwlocaties nodig hebben. Hoewel een deel van de nieuwbouw gerealiseerd zal worden als sloop-nieuwbouw of op locaties die corporaties al in bezit hebben, zal ook een aanzienlijk deel gerealiseerd moeten worden op grond die nu in bezit is van gemeenten of private partijen.

Om deze problematiek aan te pakken werk ik op dit moment aan regionale woondeals, op basis van de provinciale woningbouwafspraken. In de woondeals moet duidelijk worden hoeveel er de komende jaren per gemeenten gebouwd gaat worden, waar er gebouwd gaat worden en voor wie. Op deze manier moet de landelijke opgave van 250.000 sociale huurwoningen concreet vertaald worden naar de omgevingsplannen van gemeenten. Met de regie die ik wil bereiken met de voorstellen in de Wvrv kan ik provincies en gemeenten ook concreet houden aan het realiseren van die opgave. Daarnaast wil ik corporaties meer mogelijkheden geven om grondposities in te nemen, door de termijn waarvoor ze grondposities mogen aanhouden in hun DAEB-tak te verlengen. Ik wil binnenkort het proces starten om de regelgeving op dit vlak aan te passen, zoals ook in de Nationale prestatieafspraken is afgesproken.

3. Toenemende afstemming van de huren op lage inkomens maakt de gewenste kwaliteitsgroei van corporatiewoningen onzeker.

De Aw signaleert dat de afgelopen jaren verschillende maatregelen zijn genomen door het Rijk om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren, maar dat dit ten koste gaat van het duurzame verdienmodel van de corporaties en hun investeringsruimte. Hoewel ik ook dit punt herken, vind ik de betaalbaarheidsmaatregelen die zijn afgesproken in de Nationale prestatieafspraken van groot belang. De afgesproken generieke huurmatiging tot en met 2025, de eenmalige huurverlaging in 2023 en het uitvoeren van isolatiemaatregelen zonder huurverhoging zijn belangrijk voor de betaalbaarheid van huurders, maar staan ook in een goede verhouding tot de andere doelen waarvoor we extra investeringen van corporaties in de Nationale prestatieafspraken hebben afgesproken. Dat neemt niet weg dat ik herken dat we met de Nationale prestatieafspraken veel van corporaties vragen, en dat het geen gegeven is dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben en houden voor realiseren van de opgaven zelfs met het afschaffen van de verhuurderheffing. Ik zal hier in reactie op een aantal andere beleidssignalen ook nader op ingaan.

Overige beleidssignalen

Naast de drie belangrijkste signalen die de Aw geeft voor het corporatiestelsel, heeft de Aw ook een drietal nieuwe beleidssignalen in de Staat opgenomen en benoemt zij drie signalen uit eerdere edities die aandacht blijven vragen. Deze signalen zijn:

4. *Een nieuwe toets op de financiële haalbaarheid van de opgaven is nodig in 2023.*
5. *Eenduidig meten van de woon- en bouwtechnische kwaliteit is nodig om afspraken over de kwaliteit van woningen te monitoren.*
6. *De uitkomsten van de toets op de financiële haalbaarheid van de opgaven worden realistischer wanneer de verschillen tussen de normwaarden en de waarden waarmee corporaties rekenen worden meegenomen.*
7. *Corporaties hebben inzicht nodig in de onderbouwing van de bovengrens voor de geborgde leningenportefeuille en daarmee de eventuele ontwikkeling.*
8. *ATAD-regelgeving past niet bij corporaties*
9. *Het sneller afschaffen van de markttoets is nodig om de bouw van 50.000 middenhuurwoningen te stimuleren.*

Verschillende beleidssignalen van de Aw gaan over de financiële condities waarbinnen de corporaties werken. De financiële condities die we op dit moment zien zijn ten opzichte van de doorrekening van de Nationale prestatieafspraken in het voorjaar van 2022 helaas verslechterd. Ik laat om

die reden dit voorjaar een actualisatie van deze doorrekening uitvoeren, zoals ook de Aw voorstelt. Daarbij zal ik ook de ontwikkeling van de fiscale lasten voor corporaties betrekken. Ik herken dat de doelen van de renteaftrekbepanking als gevolg van ATAD-regelgeving niet passen bij de corporatiesector. Dat is ook de reden dat de corporatiesector bij de invoering van de renteaftrekbepanking en de aanscherping hiervan in 2022 gecompenseerd zijn, zoals ik ook heb toegelicht in mijn brief van 4 november jl.¹ In deze brief heb ik ook toegelicht dat de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken vooralsnog haalbaar zijn binnen de fiscale kaders en dat er een stevige verlaging van de belastingdruk voor corporaties is gerealiseerd met de afschaffing van de verhuurderheffing.

De doorrekening van de Nationale prestatieafspraken geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van de opgaven per provincie en landelijk. Het klopt dat deze doorrekening beperkt rekening houdt met de eigen beleidskeuzes die corporaties kunnen maken. Ik zie dan ook met de Aw dat dit de waarde van de doorrekening op het lokale niveau kan beperken, en ook in relatie tot het in beeld hebben van de ruimte voor de gewenste onderlinge solidariteit. Ik blijf hier in de monitoring van de Nationale prestatieafspraken aandacht aan besteden en ook bij de jaarlijkse Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties kan de financiële ruimte per corporatie beter inzichtelijk gemaakt worden.

Ten aanzien van de financiële condities voor de corporaties vraagt de Aw, net als in voorgaande jaren, ook aandacht voor de maximale borg van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW hanteert voor corporaties sinds 2013 een maximale borg van € 3,5 miljard euro. Een corporatie kan geen nieuwe geborgde leningen meer krijgen als dit maximum bereikt is. Dit maximum is ingesteld om het risico dat een enkele corporatie kan opleveren voor het borgstelsel te limiteren en ik onderschrijf dit principe. Op dit moment is er één corporatie die door dit maximum beperkt wordt. Voor een tweede corporatie geldt dat het maximum nu al een factor is in de keuzes rond investeren en verkopen, omdat deze grens anders binnen een afzienbare termijn bereikt gaat worden. Volgens de Staat zou zeker een tiental andere corporaties op langere termijn ook met dit maximum te maken kunnen krijgen. Dit kan met zich meebrengen dat steeds meer corporatievermogen niet ingezet kan worden voor de volkshuisvestelijke opgaven. Het WSW houdt op dit moment de maximale borg al tegen het licht. Ik zal het WSW vragen om te komen met voorstellen voor een methodiek voor de onderbouwing en ontwikkeling van de maximale borg, met als doel om in 2023 duidelijkheid te scheppen voor corporaties.

Naast de financiële condities waar corporaties mee te maken hebben vraagt de Aw ook aandacht voor het gebrek aan eenduidige informatie over de kwaliteit van corporatiewoningen. Die informatie is onder andere nodig voor de monitoring van de afspraak uit de Nationale prestatieafspraken dat er in 2026 geen woningen meer zijn met slecht onderhoud (categorie 5 en 6). Ik ben het met de Aw eens dat er echter in bredere zin meer eenduidige informatie nodig is over de kwaliteit van corporatiewoningen. Ik ben dan ook voornemens om in 2023 met de sector, Aw en WSW te onderzoeken hoe corporaties en stakeholders goed inzicht kunnen krijgen in de onderhoudstoestand van corporatiewoningen. Streven is om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij het eigen onderhoudsbeleid van corporaties en tegelijkertijd bruikbare informatie te genereren voor de monitoring van de Nationale prestatieafspraken.

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 555.

Het laatste signaal dat de Aw geeft is dat de marktverkenning, die op dit moment is opgeschort, afgeschaft zou moeten worden om daarmee een belemmering weg te nemen voor corporaties bij het realiseren van het doel om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Ik streef ernaar voor de zomer een wetsvoorstel bij uw Kamer in te dienen om de marktverkenning tot 1 juli 2025 op te schorten. Parallel daaraan zal ik 2024 een evaluatie van de opschorting van de marktverkenning afronden, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuur door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Op basis hiervan zal ik beoordelen of afschaffing noodzakelijk is.

Tot slot

De Staat biedt een uitgebreid en overzichtelijke beeld van de corporatiesector. Op basis van de Staat is duidelijk dat de sector er goed voor staat: de governance is goed op orde, de realisaties gaan omhoog en de financiële positie van corporaties is verbeterd. Dat neemt niet weg dat de opgaven voor de corporatiesector onverminderd groot blijft en er veel van de corporaties verwacht wordt. De nieuwbouwproductie moet verder omhoog, de verduurzaming moet worden versneld en extra investeringen in leefbaarheid zijn nodig. De Nationale prestatieafspraken bieden hiervoor de gezamenlijke agenda met de sector, gemeenten en huurders, waar ik samen met deze partijen en met de Aw vol overtuiging werk ga maken de komende jaren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge