Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
Directie Wonen

www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2022-0000346042

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1 Nationale prestatieafspraken

Datum 30 juni 2022
Betreft Nationale prestatieafspraken woningcorporaties

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk of buurt. In de Nationale Woon- en Bouwagenda heb ik de contouren voor mijn beleid uiteengezet. In de afgelopen periode heb ik de programma's Woningbouw, Een (t)huis voor iedereen, Betaalbaar wonen en Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving gepresenteerd. Deze programma's bevatten verschillende doelen en maatregelen die door woningcorporaties moeten worden gehaald en uitgevoerd. Om dat te kunnen doen hebben de corporaties extra financiële ruimte nodig. In het coalitieakkoord is afgesproken om de verhuurderheffing af te schaffen in ruil voor afdwingbare afspraken met corporaties. In dat kader bied ik uw Kamer de Nationale prestatieafspraken aan.

Met deze Nationale prestatieafspraken markeren we een kantelpunt in de ontwikkeling van de volkshuisvesting. Woningcorporaties kunnen dankzij de afschaffing van de verhuurderheffing weer hun rol pakken om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen aan te bieden in een fijne woonomgeving voor mensen die dat nodig hebben. De volkshuisvestelijke opdracht is groot. Daarom is het belangrijk dat Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk deze afspraken maken, met steun van provincies vanuit hun rol in de volkshuisvesting.

We spreken met deze prestatieafspraken af wat de volkshuisvestelijke opdracht van de corporaties tot en met 2030 is, hoe we die opdracht samen gaan uitvoeren en wat we over en weer van elkaar mogen verwachten. De onderlinge afhankelijkheden tussen partijen in deze afspraken is dus groot. Van partijen wordt derhalve verwacht dat zij de nodige inspanningen leveren vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, maar ook dat zij elkaar, waar noodzakelijk, hierop aanspreken.

Deze Nationale prestatieafspraken zie ik als een start van de nieuwe verhoudingen tussen partijen in een nieuw volkshuisvestelijk stelsel, waarin we prestatieafspraken maken die worden vertaald naar provinciaal niveau en uiteindelijk worden gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.

Hieronder licht ik kort toe welke afspraken wij met elkaar hebben gemaakt. Daarnaast licht ik kort de nieuwste Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) toe, die inzicht geeft in de investeringsmogelijkheden van corporaties de komende jaren.

Beschikbaarheid
Woningcorporaties gaan tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Dit is een grote opgave: corporaties moeten in de komende jaren hun bouwproductie bijna verdubbelen om dit doel te halen. De groei van de sociale huurwoningvoorraad die dat tot gevolg heeft, is belangrijk om de wachtlijsten te beperken en om aandachtsgroepen adequaat te kunnen huisvesten. Daarbij hanteren wij het streven om toe te werken naar 30% sociale huur in gemeenten. Dit betekent dat gemeenten met minder dan 30% in de bestaande woningvoorraad toewerken naar dit streven. Als aanvullend doel is afgesproken dat corporaties ook 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen. Daarbij is afgesproken dat corporaties een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen met voorrang toewijzen aan huurders uit de sociale huursector om ook de doorstroming te bevorderen.

Verduurzaming
Corporaties hebben op dit moment een koplopersrol in de verduurzaming van de gebouwde omgeving en zetten dit de komende jaren voort. Zij gaan tot en met 2030 675.000 van hun woningen toekomstklaar isoleren en 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Daarnaast zullen corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label hebben verbeterd en gaan corporaties vanaf 2023 cv-ketels die aan vervanging toe zijn vervangen door een hybride warmtepomp of een ander duurzamer alternatief. Bovendien is afgesproken dat huurders gratis isolatie krijgen: huurders krijgen geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel. Hierdoor wordt de verduurzaming een positief doel voor huurders en profiteren zij met lagere woonlasten van de effecten hiervan.

Betaalbaarheid
Om de komende jaren de huren betaalbaar te houden, is in de Nationale prestatieafspraken afgesproken om in de jaren 2023, 2024 en 2025 generieke huurmatiging toe te passen. Dat doen we door de koppeling van de huren aan de inflatie los te laten, en in plaats daarvan voor de huursom drie jaar lang aan te sluiten op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. De maximale individuele huurverhoging wordt gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Deze koppeling betekent dat de huren in de komende jaren minder zullen stijgen dan de gemiddelde lonen, met als gevolg dat huurders er gemiddeld elk jaar op vooruit zullen gaan in de huurquote. Deze omvangrijke huurmatiging komt in plaats van de in het coalitieakkoord aangekondigde huurbevriezing in 2024. Met deze afspraken zet het kabinet een belangrijke stap om de koopkracht van huurders te verbeteren.

Daarbovenop komt een specifieke maatregel voor het verbeteren van betaalbaarheid voor de huurders die dit het hardst nodig hebben. Huurders van gereguleerde woningen bij corporaties met een inkomen op of onder 120% van

het minimuminkomen huurtoeslag krijgen in 2024 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020). Op basis van de huidige doorrekeningen betekent dit dat circa 510.000 huishoudens hiervoor in aanmerking komen en dat deze huishoudens een gemiddelde huurverlaging krijgen van € 57 per maand.

In het licht van de urgente betaalbaarheidsproblematiek door de hoge inflatie neemt het kabinet in augustus een besluit over eventuele aanvullende maatregelen. In de nationale prestatieafspraken hebben partijen afgesproken om de uitkomst hiervan gezamenlijk te wegen in relatie tot de maatregelen in de nationale prestatieafspraken, met als doel om in 2023 een maximaal effect te bereiken voor ondersteuning van huurder met betaalrisico's.

Naast de prestatieafspraken en de daarin genoemde betaalbaarheidsmaatregelen, werk ik de invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag uit, gericht op gefaseerde invoering per 1 januari 2024. Dit is onderdeel van de samenhangende afspraken in het coalitieakkoord met het oog op het realiseren van betaalbare huren in de gereguleerde sector.

Leefbaarheid
Zowel de kwaliteit van corporatiewoningen als de kwaliteit van de leefomgeving vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten. Dankzij de extra financiële ruimte van corporaties zullen er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6). Daarnaast investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks minimaal € 200 miljoen extra in woningverbetering met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Tot slot trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor wijkbeheer en leefbaarheidsactiviteiten in de buurt.

Randvoorwaarden
De Nationale prestatieafspraken gaan uit van wederkerig afdwingbare afspraken. Dit is nodig omdat alle partijen sterk onderling afhankelijk van elkaar zijn om de afgesproken prestaties te realiseren. De wederkerigheid en het daarvoor benodigde instrumentarium wordt opgenomen in het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting'. Omdat de inzet van dwang zelden zal leiden tot een sneller resultaat, is voorzien in een structuur waarbij geschillen vroegtijdig kunnen worden aangekaart en opgelost.

Met de Nationale prestatieafspraken zijn gedurende de looptijd tot en met 2030 investeringen door woningcorporaties van in totaal bijna € 120 miljard gemoeid in sociale huur en middenhuur, waarvan ruim de helft in beschikbaarheid (nieuwbouw), een derde deel in verduurzaming en verbetering, en bijna € 11 miljard in huurmaatregelen.

De Nationale prestatieafspraken zijn op landelijk niveau financieel haalbaar voor de corporatiesector als geheel. De corporaties benutten voor de opgaven zoals vastgelegd in de nationale prestatieafspraken hun (aanvullende) investeringscapaciteit nagenoeg volledig en corporaties investeren maximaal

binnen de financiële kaders. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft op basis van de afspraken een kapitaaltoereikendsheidstoets uitgevoerd. Hiermee is in beeld gebracht of de extra financieringslast, die volgt uit de doorrekening van de Nationale prestatieafspraken, past binnen het borgstelsel. De toets wijst uit dat het borgstelsel de uitvoering van de Nationale prestatieafspraken sectorbreed in beginsel kan dragen, met inachtneming van de in het rapport van WSW vermelde begrenzingen en aandachtspunten. De kapitaaltoereikendheidstoets houdt geen uitspraak in over de borgbaarheid van individuele corporaties.

Bij de financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken is er sprake van regionale verschillen. Met name in de zuidelijke Randstad zijn de middelen beperkt ten opzichte van de opgaven, en ook in Limburg zal het behalen van de opgave het uiterste van corporaties vragen. Corporaties dienen zich op basis van de Nationale prestatieafspraken binnen hun provincie maximaal in te spannen om te investeren daar waar tekorten optreden en elkaar dus ook te helpen. Om te borgen dat in alle provincies de opgaven (financieel) gehaald kunnen worden, wordt zo nodig het instrument van projectsteun ingezet. Dit instrument werk ik komende maanden verder uit. De inzet van projectsteun komt in beeld nadat corporaties zich maximaal hebben ingezet binnen hun regio en onderlinge solidariteit in de corporatiesector geen soelaas biedt. Daarmee worden corporaties in regio's zoals de zuidelijke Randstad indien nodig tijdig geholpen om te kunnen voldoen aan de opgave. Periodieke herijking van de financiële haalbaarheid is noodzakelijk om rekening te kunnen houden met externe (economische) ontwikkelingen die het investeringsvermogen van corporaties beïnvloeden.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)
Om het gesprek over de inzet van de investeringscapaciteit van corporaties op lokaal niveau te bevorderen, is vandaag tevens de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) gepubliceerd. Met de IBW wordt jaarlijks op het niveau van individuele corporaties en gemeenten een indicatie gegeven van de maximale aanvullende leencapaciteit waarover corporaties kunnen beschikken voor investeringen op korte termijn. Met de IBW wordt beoogd het lokale gesprek over de uitvoering van volkshuisvestelijk beleid te versterken.

Uit de IBW blijkt dat vanwege de voorgenomen afschaffing van de verhuurderheffing de aanvullende leencapaciteit van corporaties op landelijke niveau fors is toegenomen. Er zijn tientallen miljarden beschikbaar voor nieuwbouw en/of verbetering. Deze aanvullende investeringscapaciteit komt bovenop investeringen die corporaties al hebben gepland in hun meest recente begrotingen, vóór afschaffing verhuurderheffing en verandering van macro-economische factoren. In nieuwe prognoses zal daar rekening wel mee gehouden worden. Het feit dat er heel veel aanvullende leencapaciteit beschikbaar is, weerspiegelt dat er in de huidige prognoses sprake is van veel middelen waar nog geen concreet bestedingsdoel aan is gekoppeld. Die bestedingsdoelen worden nu ingevuld door de Nationale prestatieafspraken. Hiermee hebben gemeenten en corporaties richting waar de komende jaren in geïnvesteerd moet en kan worden.

Afschaffing verhuurderheffing

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
Directie Wonen

Datum

Kenmerk
2022-0000346042

Met de ondertekening van de Nationale prestatieafspraken heb ik bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet van corporaties die zij gaan leveren met de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. Daarom zal ik conform het coalitieakkoord een wetsvoorstel indienen om de verhuurderheffing per 1 januari 2023 af te schaffen, en daarmee deze afspraken financieel mogelijk maken.

Tot slot
De noodzaak voor een gezamenlijke agenda in het licht van de volkshuisvestelijke opgaven is groot. Het gaat om beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Met de Nationale prestatieafspraken starten we een nieuw hoofdstuk: wij gaan met breed draagvlak van huurders, verhuurders, gemeenten en Rijk samen aan de slag voor een sterke volkshuisvesting.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge