



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

DGVB/Wonen
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2023-0000342294

Uw kenmerk

Datum 16 juni 2023
Betreft Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale
prestatieafspraken 2023

Om de volkshuisvesting in ere te herstellen zijn corporaties cruciaal: zij vormen het fundament van de volkshuisvesting die voorziet in een goede en betaalbare woning. Het afgelopen jaar zijn er grote stappen gezet om de corporaties hiervoor weer de ruimte en mogelijkheden te geven. De verhuurderheffing is afgeschaft, we hebben Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt om vast te leggen waar corporaties tot en met 2030 in gaan investeren en we hebben de betaalbaarheid verbeterd met een flinke huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens en met afspraken over generieke huurmatiging. Bovendien hebben we in woondeals vastgelegd hoe en waar het aantal sociale huurwoningen wordt uitgebreid met nieuwbouw. Juist in de huidige economische omstandigheden is het belangrijk dat corporaties zoveel mogelijk kunnen doorbouwen.

De opgave is helder en corporaties hebben de komende jaren de financiële ruimte om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. Het komt er nu op aan dat corporaties met hun lokale partners deze opgaven verder concretiseren en gaan realiseren. In deze brief ga ik in op het realiseren van de opgaven met behulp van lokale prestatieafspraken en op de financiële haalbaarheid van de investeringen die hiervoor nodig zijn.

Samenvatting

Ieder jaar uiterlijk voor 1 december maken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties lokale prestatieafspraken over de inzet en investeringen die corporaties gaan doen om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. De voorbereidende gesprekken daarvoor zijn inmiddels gevoerd en vóór 1 juli moet de corporatie aan de gemeente en huurdersorganisatie een 'bod' voorleggen: een overzicht van voorgenomen werkzaamheden. Dit bod is het startpunt voor het maken van de daadwerkelijke prestatieafspraken.

De lokale prestatieafspraken zijn dit jaar bijzonder van belang omdat ze voor het eerst volwaardig in lijn moeten zijn met de doelen en afspraken die ik het afgelopen jaar met corporaties, gemeenten, huurders en andere partijen in de volkshuisvesting heb gemaakt. De Nationale prestatieafspraken en de woondeals tussen Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties leiden tot een aanscherping van de afspraken om resultaten zeker te stellen. Om de doelen en afspraken uit de NPA een expliciete plek te geven in de lokale prestatieafspraken,

leg ik deze vast als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten. Corporaties zijn wettelijk verplicht om bij hun bod voor 1 juli de volkshuisvestelijke prioriteiten te betrekken.

Kenmerk
2023-0000342294

Het is vervolgens aan de lokale partijen om de volkshuisvestelijke prioriteiten te wegen in de lokale prestatieafspraken, binnen de lokale context en met inachtneming van de financiële ruimte en realisatiekracht van individuele corporaties. Om de lokale partijen te helpen bij het voeren van de gesprekken over de lokale prestatieafspraken maak ik met behulp van de jaarlijkse Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) als onderdeel van een vernieuwde online dashboard de financiële positie van corporaties inzichtelijk. De IBW geeft een beeld van de resterende investeringsruimte die individuele corporaties de komende jaren bovenop hun meest recente begrotingen nog hebben. Het vandaag gepubliceerde dashboard laat zien dat de voorgenomen investeringen dit jaar sterk zijn gegroeid. Dat maakt zichtbaar dat corporaties de opgaven uit de NPA het afgelopen jaar grotendeels hebben verwerkt in hun meerjarenbegrotingen. Nu zijn partijen aan zet om de voorgenomen investeringen om te zetten naar productie; de realisatiegraad moet omhoog. Hierin spelen de Woondeals en lokale prestatieafspraken een belangrijke rol.

Bij het sluiten van de NPA is op basis van de doorrekening geconstateerd dat de opgaven financieel haalbaar zijn voor de corporatiesector als geheel, zij het met regionale verschillen. Ik heb met Aedes een actualisatie van deze doorrekening gemaakt, omdat sinds het afsluiten van de NPA in juni 2022 de economische omstandigheden flink zijn veranderd: de rente en bouwkosten zijn gestegen. Bovendien is de eenmalige huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens een jaar eerder uitgevoerd dan afgesproken in de NPA, en is het aantal huurders dat hiervan profiteert groter dan we bij het afsluiten van de NPA voorzagen. Dat leidde tot begrijpelijke zorgen bij corporaties en ook bij andere partijen of de NPA nog steeds financieel haalbaar zijn.

De geactualiseerde doorrekening laat zien dat de opgaven zoals afgesproken in de NPA nog altijd grotendeels financieel haalbaar zijn, met regionale verschillen. Het totaalbeeld is dat corporaties de komende jaren voldoende financiële ruimte hebben om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. Die investeringen zijn juist nu de economische omstandigheden veranderen nodig om de nieuwbouw en verduurzaming op gang te houden. De corporaties kunnen en moeten weer de stabiele factor in de volkshuisvesting worden die zij vanouds waren. Nu komt het aan op daadwerkelijke realisatie van de opgaven, waarbij de benodigde praktische condities een grotere potentiële beperking zijn dan de financiële middelen.

De actualisatie van de doorrekening laat echter ook zien dat de financiële onzekerheid van corporaties is toegenomen en een duurzaam bedrijfsmodel op lange termijn onder druk staat. De stijgende rente is een risico voor de operationele kasstromen, wat het belang vergroot van stabiele huurinkomsten om het huishoudboekje zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Een hogere rente of minder huurinkomsten heeft direct invloed op de haalbaarheid van de opgaven. Bovendien blijkt dat de financiële grenzen sneller in zicht komen dan eerder

voorzien. Het feit dat corporaties de komende jaren moeten lenen om verbetering en verduurzaming van hun bestaande bezit mogelijk te maken, zonder dat hier extra inkomsten tegenover staan, maakt dat het duurzaam bedrijfsmodel van corporaties op de langere termijn onder druk komt te staan. Bij de financiële herijking die in de NPA is afgesproken voor 2024 wil ik hier nadrukkelijk aandacht aan besteden onder andere door beleidsopties in kaart te brengen.

Leeswijzer

Om gemeenten, corporaties en huurders in staat te stellen goede lokale prestatieafspraken te maken zijn verschillende elementen van belang. Op al deze elementen ga ik in deze brief in. Het gaat hierbij achtereenvolgens om;

- De doorwerking van de NPA en de voorstellen die worden uitgewerkt in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting naar de lokale prestatieafspraken;
- De IBW die inzicht biedt in de voorgenomen investeringen en de resterende investeringsmogelijkheden van corporaties;
- De actualisatie van de doorrekening van de financiële haalbaarheid van de NPA die inzichtelijk maakt hoe de langere termijn financiële positie van corporatie zich naar verwachting ontwikkelt;
- De monitoring van de NPA en wijze waarop kan worden bijgestuurd om de opgaven daarvan te behalen.

Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken

Om de NPA directe doorwerking te geven naar de lokale prestatieafspraken leg ik de doelen en ambities die hieruit voortvloeien als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten in de regelgeving vast. Dankzij de NPA kunnen de lokale prestatieafspraken meer dan voorheen worden gericht op concrete opgaven die binnen een bepaalde tijd te realiseren zijn: ambitieus en haalbaar. Net als in de prestatieafspraken die we op nationaal niveau hebben gesloten, moet ook in de lokale prestatieafspraken daarom de wederkerigheid tussen partijen nadrukkelijk aan de orde komen. Gemeenten hebben zich in de Woondeals gecommitteerd aan aantallen sociale huur, waar corporaties (grotendeels) voor aan de lat staan. Gemeenten kunnen op grond van deze afspraken dan ook hun wensen scherp neerleggen bij corporaties. Corporaties hebben zich op hun beurt gecommitteerd aan de afspraken in de NPA en kunnen gemeenten scherp houden wanneer het gaat om concrete locaties en voldoende uitvoeringscapaciteit.

Met de voorstellen die ik uitwerk in het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) zal in de toekomst in het uiterste geval de nakoming van de prestatieafspraken kunnen worden afgedwongen. Hoe scherper, meetbaarder en wederkeriger de afspraken nu worden gemaakt, hoe beter partijen elkaar er dus ook aan kunnen houden. Ik ga ervan uit dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zich maximaal zullen inspannen om de NPA te realiseren. Om het proces van het maken van lokale prestatieafspraken op basis van de NPA en binnen de nieuwe verhoudingen van de Wvrv te ondersteunen, wordt voor de zomer een actuele herijking van de handreiking voor het maken van prestatieafspraken opgesteld.

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Met de beoogde invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, zullen de volkshuisvestelijke prioriteiten per 1 januari 2026 worden vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. De vaststelling van deze volkshuisvestelijke prioriteiten moet borgen dat de afspraken die ik in juni 2022 heb gemaakt met Aedes, VNG en de Woonbond een plek krijgen in de lokale prestatieafspraken totdat het volkshuisvestingsprogramma wordt ingevoerd. Daarom stel ik middels deze brief, op grond van artikel 39 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten voor een periode van vier jaar vast. De volkshuisvestelijke prioriteiten vloeien voort uit de NPA. Ik geef hieronder een korte samenvatting van de prioriteiten; in de bijlage zijn de integrale nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten opgenomen.

Kenmerk
2023-0000342294

De eerste volkshuisvestelijke prioriteit heeft betrekking op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In de NPA is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. De financieel economische omstandigheden zijn met name voor de korte termijn moeilijker geworden. Ik heb recent aangegeven¹ dat juist corporaties een belangrijke rol kunnen spelen in het doorbouwen tijdens moeilijkere economische omstandigheden. Belangrijk daarbij is dat partijen nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheid voor corporaties om woningen over te nemen in een project wanneer andere partijen afhaken. Daarom is het des te belangrijker dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk nadenken over manieren om de bouw te versnellen en hierbij de behoeften van de doelgroep als focuspunt behouden. Bij de uitvoering van de woondeals die de afgelopen maanden zijn afgesloten moet hier verdere richting aan worden gegeven. Daarnaast kunnen woningcorporaties ook een belangrijke rol spelen in het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via het toevoegen van één of meerdere bouwlagen aan een bestaand gebouw (optoppen). Onderzoek heeft aangetoond dat juist bij de renovatie van corporatiewoningen hier de meeste potentie zit waarbij optoppen niet alleen zorgt voor extra woningen maar ook voor verduurzaming.

De tweede prioriteit betreft betaalbaarheid en richt zich specifiek op het toepassen van lokaal maatwerk om de betaalbaarheid te waarborgen, naast de generieke maatregelen waartoe is besloten in de NPA. Dit om te garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Ook wordt de doorstroming bevorderd en kunnen corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. De precieze invulling hiervan kan verder geconcretiseerd worden in de lokale prestatieafspraken.

Betaalbaarheid gaat hand in hand met de derde prioriteit: kwaliteit. Dit gaat zowel over verduurzaming, als het verbeteren van de woningkwaliteit en het wooncomfort. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de

¹ Kamerstukken 32847, nr. 1040

energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen om ervoor te zorgen dat iedereen van de realisatie zal profiteren.

Tot slot wordt leefbaarheid vastgesteld als prioriteit. In een aantal wijken in met name stedelijk gebied staat de leefbaarheid onder druk. Om dit te verbeteren, moet gekeken worden naar de herstructurering van wijken en het opknappen van woningen met een slechte staat van onderhoud. Bovendien moet er in het kader van leefbaarheid expliciete aandacht worden geschonken aan het huisvesten van mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. Corporaties worden in hun bod bijvoorbeeld ook geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, en bij het sluiten van de prestatieafspraken acht ik het betrekken van zorgorganisaties daarom ook van groot belang.

Toename van voorgenomen investeringen door corporaties

In 2022 hadden corporaties in totaal € 77,2 miljard aan voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbetering van het DAEB-bezit voor de vijf jaar erna opgenomen in de begrotingen (de Prospectieve informatie (dPi)). Dat is een stijging van bijna 30% ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze voorgenomen investeringen passen binnen de financiële ratio's van woningcorporaties. Volledige realisatie hiervan is nodig om aan de opgaven te voldoen.

Ik publiceer jaarlijks de Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) ten behoeve van de lokale prestatieafspraken. De IBW berekent met behulp van de meest actuele macro-economische factoren per corporatie een indicatie van hoeveel zij jaarlijks nog aanvullend kunnen lenen bovenop de reeds ingerekende investeringsvoornemens. Daarbij is het belangrijk te noemen dat de IBW niet direct inzicht geeft in wat corporaties op dit moment extra zouden moeten doen, maar wel in welke aanvullende financiële ruimte er nog is om opgaven te realiseren; nu en in de komende jaren. De IBW is gemakkelijk inzichtelijk gemaakt door middel van een online dashboard dat ook inzicht geeft in de voorgenomen investeringen per corporatie. Zo ontstaat voor gemeenten, huurders en andere stakeholders een goed beeld wat een corporatie van plan is en nog kan doen. Dat biedt een basis voor het gesprek over de lokale prestatieafspraken.

Uit de landelijke optelsom van de IBW blijkt dat corporaties voor de sociale huur (DAEB) met een bedrag van € 35,5 miljard bijna de helft minder aan aanvullende leencapaciteit hebben voor nieuwbouw in vergelijking met vorig jaar. Dit verschil wordt veroorzaakt door de gestegen rente en de gestegen investeringsvoornemens door hogere aantallen en hogere prijzen. Voor de middenhuur (niet-DAEB) is er landelijk een aanvullende leencapaciteit van € 6,8 miljard voor nieuwbouw beschikbaar, door vergelijkbare oorzaken meer dan een halvering in vergelijking met vorig jaar.

Door de huidige volatiliteit op de kapitaalmarkt en de koppeling van het IBW-rekenmodel met de begroting die is opgesteld eind 2022, is de IBW niet geheel actueel. Aan corporaties wordt daarom ook een individueel rekenmodel gestuurd,

zodat zij hun specifieke leencapaciteit kunnen berekenen met actuele inzichten. Ik moedig woningcorporaties aan om deze nieuwe inzichten te delen met gemeenten en huurders, zodat het gesprek over de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven op lokaal niveau goed kan worden gevoerd.

Kenmerk
2023-0000342294

Actualisatie doorrekening Nationale Prestatieafspraken

Sinds het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken is er het nodige veranderd dat effect heeft op de financiële positie van corporaties: de rente is gestegen, kosten zijn gestegen en de eenmalige huurverlaging is een jaar naar voren gehaald. Al deze factoren leidden tot onzekerheid over de vraag of de NPA nog altijd financieel haalbaar zijn. De financiële haalbaarheid van de opgaven uit de NPA is daarom opnieuw doorgerekend met actuele macro-economische parameters, beleidswijzigingen, de meest recente begrotingen van corporaties en de woondeals. Een volledig overzicht van de wijzigingen en een beknopte rapportage is in de bijlage toegevoegd. Hieronder licht ik de belangrijkste uitkomsten kort toe.

Uit de doorrekening blijkt dat de volkshuisvestelijke opgaven uit de NPA nog altijd grotendeels haalbaar zijn. Dat is goed nieuws, omdat het betekent dat corporaties financieel in staat zijn de komende jaren de voorgenomen toename van hun investeringen ook daadwerkelijk uit te voeren. Dat is juist nu belangrijk, om als stabiele motor de nieuwbouw en verduurzaming op peil te houden, en te blijven investeren in leefbare wijken.

De doorrekening is gebaseerd op een volledige realisatie van de opgaven. Dat is noodzakelijk, maar het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is niet alleen een financieel vraagstuk. Sterker nog: de praktische belemmeringen waarmee ook corporaties geconfronteerd worden zijn vaak bepalender voor het realiseren van de ambities dan de financiële positie van corporaties. Een gebrek aan concreetheid in de begrotingen van corporaties, niet tijdig beschikbare geschikte locaties voor betaalbare nieuwbouw, te weinig vakpersoneel om verduurzamingsmaatregelen op tempo te realiseren en vertraging in procedures zijn slechts een aantal van de factoren die het realiseren van de ambities mede bepalen. Onderdeel van de uitvoering van Woondeals is dat gemeenten zorgen voor voldoende locaties voor deze te bouwen huurwoningen. Tegelijkertijd zie ik op diverse plekken in het land dat corporaties instappen in locaties en zij daar kunnen doorbouwen. Indien slechts een deel van de opgaven zouden worden gerealiseerd, zouden de financiële grenzen ook pas later bereikt worden, maar schuift ook de volkshuisvestelijke opgave in de tijd door. Een gezamenlijke inspanning van corporaties, gemeenten, huurders, het Rijk en andere partners is nodig om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Aan de andere kant laat de doorrekening ook zien dat de financiële onzekerheden bij corporaties zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Een doorstijgende rente zou een sterk negatieve invloed hebben op de mogelijkheden van corporaties: hierdoor zouden corporaties minder financiering aan kunnen trekken binnen de grenzen van het WSW. Andere macro-economische veranderingen en verwachtingen die invloed hebben op de financiële positie van corporaties zijn onder andere de prijs- en looninflatie, de bouwkosten en stijgende

onderhoudskosten. Ook de dalende huizenprijzen hebben impact op de corporaties doordat de verwachte verkoopopbrengsten lager uitvallen. Met name in de kasstroom zien we in de actualisatie van de doorrekening enkele grote verschuivingen, waardoor niet langer alleen de vermogenspositie van de corporaties bepalend is voor de investeringscapaciteit, zoals vorig jaar het geval leek, maar ook de ruimte in de kasstroom om aan de renteverplichtingen te voldoen nu een knellende factor dreigt te worden op langere termijn. De belangrijkste oorzaak is daarvan is uiteraard de stijgende rente. Bij de middenhuur (niet-DAEB) zien we een opgave die niet volledig haalbaar is.

Kenmerk
2023-0000342294

De gerichte huurverlaging die per 1 juli aanstaande moet worden doorgevoerd bereikt veel huurders die dit nodig hebben. Zo'n 610.000 huishoudens zien hun huur dalen naar € 575,03. Dat is een gemiddelde daling van € 57 per maand. Dat is goed nieuws voor de betaalbaarheid voor huurders, maar corporaties missen daardoor huuropbrengsten. In de NPA is ook afgesproken om de huurverhoging voor drie jaar te koppelen aan de CAO-loonstijging (-0,5%) van het voorgaand jaar in plaats van aan de inflatie. Dat leidt per 1 juli 2023 tot een 6,1% lagere huurverhoging dan bij een koppeling aan de inflatie het geval zou zijn geweest. In de doorrekening wordt ervan uitgegaan dat deze generieke huurmatiging in stand blijft, maar er in 2024 en 2025 hierdoor hogere huurverhogingsruimte is door een hogere CAO-loonstijging. Er is gerekend met een huurverhoging die in totaal over twee jaar 2,5% hoger is dan wanneer inflatie zou zijn gevolgd. Deze huurverhogingen leiden door de systematiek van de koppeling met de CAO-loonstijging minus 0,5% nog altijd tot een autonome koopkrachtverbetering voor huurders. Het totale effect van de NPA gezien over de periode van drie jaar is een 3,5% lagere huurverhoging, waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging niet is meegerekend. De huurinkomsten die in de doorrekening zijn ingerekend zijn essentieel om de volkshuisvestelijke opgaven financieel haalbaar te houden.

In de doorrekening is ten opzichte van vorig jaar gerekend met een gemiddeld lagere disconteringsvoet: deze is gedaald van 6,5% (in 2018) naar 5,45% (in 2021). Ten opzichte van vorig jaar is in de actualisatie ook gerekend met een lagere toekomstige stijging van de disconteringsvoet. Vorig jaar werd in de doorrekening van de NPA nog gerekend met een stijging naar 7,25% in enkele jaren, nu is gerekend met een stijging naar 6%. Deze aanpassing resulteert in een hogere toekomstige beleidswaarde en zorgt daarmee ook voor een verbetering van de vermogenspositie. De aanpassing van de disconteringsvoet is mogelijk omdat uit nader onderzoek naar voren is gekomen dat het te verwachten is dat de disconteringsvoet in de toekomst niet fors meer gaat toenemen. Ik zal, samen met de toezichthouder, met voorstellen komen voor een specifieke disconteringsvoet voor corporaties. Ik zal u hierover in meer detail rond de zomer informeren.

Hoewel er dus op korte termijn voldoende middelen zijn om de opgaven te realiseren, laat de doorrekening echter ook zien dat de financiële grenzen voor woningcorporaties bij volledige realisatie van de opgaven in zicht komen, met name in enkele regio's. Drie kleinere woondealregio's vallen daarbij in

negatieve zin op: de Eemsdelta², Leeuwarden en de Wadden lopen al in dit decennium tegen hun financiële grenzen aan. Van de grote woondealregio's gaat het om Haaglanden. Daarentegen zijn er ook woondealregio's waarin woningcorporaties voldoende financiële middelen hebben, ook binnen de provincies Groningen, Friesland en Zuid-Holland. Bovendien zijn er grote verschillen tussen individuele corporaties, waarbij enkele corporaties eerder tegen grenzen aanlopen dan anderen binnen eenzelfde regio. Dat betekent dat er een groot beroep gedaan zal moeten worden op onderlinge solidariteit binnen de regio's. Ik moedig corporaties met voldoende financiële middelen dan ook aan om solidair te zijn met woningcorporaties die niet (voldoende) kunnen investeren in hun volkshuisvestelijke opgave. Na de zomer informeer ik uw Kamer over hoe ik onder andere met projectsteun deze solidariteit ook over de regio's heen wil faciliteren.

De laatste conclusie die uit de doorrekening kan worden getrokken is dat de corporatiesector voor de uitvoering van de NPA uitgaat van een investeringsprogramma dat niet past bij een duurzaam bedrijfsmodel. Dat wil zeggen dat de aanpak zoals die nu wordt ingezet niet haalbaar is voor de lange termijn, omdat daarmee de financiële continuïteit van corporaties in gevaar komt. Er resteren immers na 2030 ook nog extra opgaven, en nu al is zichtbaar dat corporaties extra moeten lenen om hun bestaande voorraad in stand te houden (onderhoud en verduurzaming). Ik moedig corporaties aan de komende jaren dus vooral door te investeren, maar ik kan daar alleen geloofwaardig toe oproepen als ik ook erken dat we beter naar de langere termijn moeten gaan kijken. Ik wil daarom de financiële herijking die we in 2024 in de NPA hebben afgesproken benutten om ook het duurzame bedrijfsmodel beter in beeld te brengen en met beleidsopties te komen hoe hier weer naartoe gewerkt kan worden. In de herijking van 2024 komen ook de kosten voor verduurzaming en het zicht op kasstromen tot 2050 nadrukkelijk aan de orde. Met de herijking moeten de opgaven uit de NPA tot en met 2030 haalbaar blijven, maar moet er ook perspectief zijn dat de opgaven die daarna komen opgepakt kunnen blijven worden.

Monitoring en bijsturing

Om de doelen uit de NPA te halen, is het essentieel om zicht te hebben op de realiseerbaarheid van lokale prestatieafspraken. De lokale prestatieafspraken moeten immers gezamenlijk tot de realisatie van de NPA leiden. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de Staat van de corporatiesector 2022 aangegeven dat lokale afspraken en begrotingen van corporaties nu regelmatig eerder de ambities dan realistische plannen tonen (Kamerstuk 29 453, nr. 558). Door concretere en scherpere afspraken vast te leggen in de lokale prestatieafspraken, ontstaat een betrouwbaarder beeld van de haalbaarheid van de plannen. Op deze manier is, als de afgesproken aantallen niet gehaald worden, ook aanwijsbaar bij welke stap het stopt en kan dan zoveel mogelijk worden

² Bij de opgave in Eemsdelta is sprake van een grote vernieuwings- en versterkingsopgave vanwege de aardbevingsproblematiek. Bij de financiële haalbaarheid van de opgave in deze regio is geen rekening gehouden met de extra middelen die vrijkomen in het kader van de versterkingsopgave. Hierdoor zal een groter deel van de opgave in deze regio in de praktijk wel haalbaar blijken.

bijgestuurd. Om die reden zal ik de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks moeten indienen aanscherpen. Via de dPi (die de voorgenomen investeringen voor een periode van 5 jaar inzichtelijk maakt) en de dVi (die de realisatie en de gemaakte prestatieafspraken laat zien) kan zo nauwkeuriger gemonitord worden of er voldoende plannen en concrete investeringen vastgesteld zijn om de doelen te halen.

Kenmerk
2023-0000342294

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge