

Vergaderjaar 2024–2025

29 453

Woningcorporaties

Nr. 576

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 februari 2025

Met deze brief bied ik uw Kamer de Staat van de Corporatiesector 2025¹ (hierna: de Staat) aan. Hierin schetst de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) een beeld van de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector en geeft de Aw op basis hiervan een aantal beleidssignalen af. Ik ben de Aw zeer erkentelijk voor de heldere analyse en het overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen en trends in de sector.

Als algemeen beeld constateert de Aw dat de sector met ambities voor de belangrijke maatschappelijke opgaven in de volkshuisvesting staat. De ambities worden maatschappelijk gesteund en de corporaties hebben dit voortvarend opgepakt. De Aw constateert echter ook dat prestaties, met name bij nieuwbouw, nog niet tegemoet komen aan de maatschappelijke behoeften. Ik herken dit beeld.

De Aw gaat in de Staat uitgebreid in op de grote opgave voor de corporaties en de condities die noodzakelijk zijn voor de realisatie hiervan. Woningcorporaties spelen een zeer belangrijke rol bij het zorgen voor voldoende woningen die betaalbaar en van goede kwaliteit zijn in leefbare wijken. In 2022 is een belangrijke stap gezet met het sluiten van de NPA. Recentelijk heb ik samen met Aedes en de VNG deze afspraken herijkt in het licht van de grote maatschappelijke opgaven². Daarmee zijn we een gezamenlijke agenda tot 2035 overeengekomen. Van belang is om te constateren dat veel van de thema's die worden aangesneden in de beleidssignalen van de Aw ook aan bod komen in de herijkte NPA of dat daarover afspraken zijn gemaakt met de Aw, Aedes en het WSW in het kader van het duurzaam prestatie-model. Verder onderstrepen de beleidssignalen het belang van voorstellen uit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

¹ Met ingang van deze Staat wordt het publicatiejaar in de titel vermeld.

² Kamerstukken II, 29 453, nr. 574

In deze brief ga ik in op de zeven genoemde beleidssignalen die de Aw in deze Staat heeft opgenomen. Ik zal ze bespreken onder de thema's beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid én samenwerking en uitvoering.

1. Thema: Beschikbaarheid

Op het gebied van de beschikbaarheid geeft de Aw twee beleidssignalen. Als eerste signaal binnen dit thema stelt de Aw dat er gezorgd moet worden voor voldoende locaties voor nieuwbouw door corporaties. Dit is het eerste vereiste voor de gewenste groei in nieuwbouw.

Ik herken de zorg van de Aw dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn.

De afgelopen jaren is er om verschillende redenen, waaronder het gebrek aan locaties voor sociale woningbouw, een ontoereikend aantal corporatiewoningen gerealiseerd in Nederland (gemiddeld 13.500 corporatiewoningen per jaar tussen 2022–2023, bron CBS).

Met VNG en Aedes heb ik in de herijkte NPA afgesproken dat corporaties vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe woningen per jaar zullen realiseren. Hierbij is gezien het woningtekort ook de ambitie uitgesproken om al in 2027 30.000 nieuwe woningen per jaar te realiseren. Voor al deze woningen zijn locaties nodig.

Om de realisatie mogelijk te maken zijn daarom op de Woontop van 11 december diverse afspraken gemaakt. In 2025 zullen de Woondeals geüpdatet worden. De afspraak is dat gemeenten, provincies, marktpartijen en corporaties met ondersteuning van het Rijk de woningbouwprogrammering concretiseren op locaties, jaarschijven, betaalbaarheid en (deels) doelgroepen om zo snel mogelijk het aantal benodigde woningen te realiseren.

In het verlengde hiervan, noemt de Aw als tweede signaal binnen dit thema dat er redelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen mogelijk gemaakt moeten worden. Om vanaf 2029 structureel 30.000 woningen per jaar te kunnen realiseren is een betaalbare grondprijs een belangrijke voorwaarde. Ik ben het dus eens met de noodzaak dat eenduidigheid van grondprijzen voor sociale huurwoningen nodig is, om zo langdurige onderhandelingen en onnodig verlies van investeringsruimte voor corporaties te voorkomen.

Samen met Aedes en de VNG ga ik daarom verkennen of het opstellen van algemene richtlijnen voor de bepaling van een sociale grondprijs wenselijk en uitvoerbaar is. Dit omvat onder andere de vraag wat de methode is om de grondwaarde te berekenen, wat kan helpen bij het definiëren van een redelijke prijsafname van sociale grond. Ook kijken we naar de verwachte effecten van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en wat het vastleggen in de Woondeals van 30% sociale nieuwbouw betekent voor de grondprijs.

Daarnaast streven we ernaar om mogelijkheden te identificeren om gronden die niet in eigendom van de gemeenten zijn naar een sociale grondprijs te leiden, wat met name gunstig kan zijn voor gemeenten met beperkte grondposities. De bevindingen van ons gezamenlijk onderzoek zullen medio 2025 worden gepubliceerd, waarbij we streven naar een transparant kader met algemene richtlijnen die aangeven hoe te komen tot redelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen.

2. Thema: betaalbaarheid

De Aw stelt dat de verhouding tussen huurprijs en (energetische) kwaliteit van sociale huurwoningen is verstoord. Dit gaat ten koste van investeringen in kwaliteit, de doorstroming en het rechtvaardigheidsgevoel bij huurders en woningzoekenden. Ook dit signaal herken ik.

Het kabinet erkent het belang van samenhang tussen huurbeleid, huurtoeslagbeleid en woonlasten. Daarnaast heeft dit kabinet er oog voor dat in de volkshuisvesting als geheel de juiste prikkels aanwezig zijn. Op basis hiervan zijn de afgelopen periode al diverse beleidsinstrumenten herzien.

Voor het huurbeleid is met name het woningwaarderingstelsel (WWS) van belang voor de balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woonruimte in de gereguleerde sector. Het WWS is in het kader van de Wet betaalbare huur (Wbh) op 1 juli 2024 grondig herzien. Een deel van deze herziening ziet op een herwaardering van energielabels³. Hierdoor is een sterkere prikkel ingebouwd om te investeren in woningen om te zorgen voor een lagere energierekening. Woningen met een goede labels, en daardoor lagere energielasten, hebben met de Wbh een hogere maximale huurprijs. Andersom hebben woningen met slechte energielabels, en daardoor een hogere energierekening, aftrekpunten en dus een lagere maximale huurprijs.

Voor het huurtoeslagbeleid zijn verschillende wijzigingen van belang. Met de wijzigingen wordt de koopkracht verbeterd en wordt de huurtoeslag versimpeld. De inkomensafhankelijke afbouw van de huurtoeslag wordt gelijkmatiger, waardoor huurtoeslagontvangers beter kunnen inschatten welk effect een inkomensstijging heeft voor hun huurtoeslag en zij meer zekerheid hebben over de hoogte van hun besteedbare inkomen. Daarnaast krijgt een deel van de huurtoeslagontvangers een lagere marginale druk: hun huurtoeslag neemt hierdoor minder snel af wanneer hun inkomen toeneemt.

Zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zal ik in 2025 een wetsvoorstel bij uw Kamer indienen waarin ik voorstel een differentiatie te introduceren met betrekking tot passend toewijzen op basis van de energetische kwaliteiten van de woning: woningen met een energielabel A+ krijgen een passend-toewijzen grens die 25 euro hoger ligt dan de huidige grens. Deze verhoging is mogelijk zonder de betaalbaarheid van deze woningen te verslechteren, omdat de energierekening door het betere energielabel lager zijn dan bij andere woningen.

Voor de ontwikkeling van beleid wordt in 2025 een interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) uitgevoerd naar de huursector. Dit IBO heeft als doel het beleid met invloed op de verschillende huursegmenten in samenhang (en in relatie tot de koopsector) te analyseren en concrete beleidsopties uit te werken.

3. Thema: Duurzaamheid

Bekend is dat corporaties een grote opgave hebben in verduurzaming. Dat corporaties hun woningvoorraad verduurzamen is belangrijk. Isolatie zorgt namelijk voor meer wooncomfort en lagere energielasten. De Aw wijst erop dat, voor een CO₂-neutrale verwarming van de corporatievoorraad in 2050, de isolatie van de huurwoningen aanzienlijk verbeterd

³ Zie de nota van toelichting van het Besluit betaalbare huur: 1.5.1 verduurzamingsbeleid; 2.2.4 Rubriek 4 Energieprestatie

moet worden. Het is voor de corporaties onvoldoende helder welk isolatieniveau voldoende en doelmatig is.

Ik heb in de NPA afspraken gemaakt over hoeveel de gemiddelde warmtevraag de komende jaren moet afnemen. Om alle woningen in 2050 aardgasvrij te kunnen maken wordt de Standaard (de isolatiestandaard die wij in 2021 hebben vastgesteld) als referentie gebruikt. Dit betekent voor de corporatievoorraad dat de gemiddelde warmtevraag ongeveer 73kwh/m² per woning mag bedragen. Hiermee is een duidelijke afspraak gemaakt over hoeveel energie gemiddeld mag worden verbruikt voor warmte in woningen van corporaties. De Standaard wordt in 2025 door VRO, Aedes en de Woonbond geëvalueerd, in lijn met de afspraak uit het Klimaatakkoord. Voor de evaluatie zijn de praktische haalbaarheid, de doelmatigheid, het tempo van de verduurzaming en het comfortniveau voor huurders relevant.

4. Thema: Samenwerking en uitvoering

Bij de herijking van de NPA werd nogmaals bevestigd dat de corporaties een grote opgave hebben in nieuwbouw en kwaliteit van het corporatiebezit. Er moet de aankomende jaren flink worden geïnvesteerd om te voldoen aan de opgave en aan de volkshuisvestelijke continuïteit.

Projectsteun

De Aw stelt dat een aantal regio's kampt met grote financiële tekorten. Voorkomen moet worden dat investeringen in nieuwbouw en kwaliteit hierdoor achterblijven en dat daardoor niet wordt voldaan aan de opgaven. De Aw roept op om in de Woningwet de mogelijkheid van projectsteun zo uit te werken dat corporaties in regio's met een tekort eenvoudig een bijdrage kunnen ontvangen voor investeringen in de regionale opgave.

Op dit moment heb ik een wijziging van het instrument van projectsteun in voorbereiding. Corporaties die te weinig investeringsruimte hebben om hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren en die geen of geen volledige oplossing kunnen vinden met een beroep op onderlinge solidariteit, worden met deze wijziging beter in staat gesteld om projectsteun aan te vragen. Bij de beoordeling van projectsteun zal onder meer naar de volkshuisvestelijke opgave en de financiële tekorten in de regio worden gekeken. In regio's waar op basis van financiële doorrekeningen een structureel tekort kan worden vastgesteld en waar solidariteit niet effectief is gebleken, wil ik een versnelde toets mogelijk maken, bijvoorbeeld door eerdere resultaten te gebruiken of sneller aan te nemen dat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Het blijft ook in die regio's zo dat projectsteun uitsluitend door corporaties met beperkte investeringscapaciteit kan worden aangevraagd.

Het duurzaam prestatie-model (DPM)

De Aw noemt als tweede signaal binnen dit thema het duurzaam prestatie-model (DPM) én dat het DPM corporaties een bruikbaar kader geeft om samen de regionale en nationale opgaven op te pakken.

Het duurzaam prestatie-model vormt het financiële kader waarbinnen afgelopen december de NPA zijn herijkt. De Aw adviseert terecht dat de komende periode gewerkt moet worden aan een verdere vertaalslag van het model naar regio's en individuele corporaties. De berekende investeringsruimte die voortvloeit uit de kaders van het duurzaam prestatie-model vormt namelijk een belangrijke basis voor de bijdrage die iedere corpo-

ratie kan leveren aan de nationale en regionale opgave en voor het gesprek over onderlinge samenwerking tussen corporaties. Samen met Aedes, Aw en WSW ga ik daarom dit jaar aan de slag om de sector te ondersteunen bij het gebruik van het model en de integratie van de principes ervan zodat corporaties en regio's zelf aan de slag kunnen met het duurzaam prestatiemodel. Concreet werk ik daarom samen met Aedes aan het beschikbaar stellen van de gegevens waarmee corporaties zelf de volkshuisvestelijke opgaven van de NPA op regioniveau kunnen doorrekenen en ben ik voornemens die periodiek te updaten. Ook werk ik aan een handreiking voor het maken van een regionale doorrekening t.b.v. het verkennen van regionale solidariteit en projectsteun. Daarnaast zal ik de onderlinge samenwerking tussen woningcorporaties faciliteren en stimuleren. Hiervoor wordt o.a. een pilot gedraaid met de regio Haaglanden over onderlinge solidariteit en ook wordt, zoals eerder aangegeven, het instrument projectsteun verder uitgewerkt. De pilot in Haaglanden wil ik ook benutten om te bezien of er aanvullende instrumenten nodig zijn om corporaties effectief aan de slag te kunnen laten gaan met het duurzaam prestatiemodel.

Meer aandacht voor het kunnen en willen van gemeenten

De Aw stelt dat gemeenten cruciaal zijn voor het realiseren van de nieuwbouwoopgave door corporaties. De corporaties roepen op tot meer aandacht en steun voor de gemeenten. Hierin moet onderscheid worden gemaakt tussen het «niet kunnen» en het «niet willen». Bij het inzetten van instrumenten zoals woondeals en prestatieafspraken moet er aandacht worden besteed aan de capaciteit die zowel de corporaties als de gemeenten moeten leveren om de afspraken te maken en na te komen.

Ik deel de mening dat voor het aanpakken van de lokale opgave de samenwerking tussen alle drie de lokale partijen (gemeente, corporatie en huurdersorganisatie) cruciaal is. De inzet van ieder van de partijen is nodig vanuit de eigen rol, maar ook om de prestaties van de ander mogelijk te maken. Dit onderstreept het belang dat er voor de realisatie van nieuwbouw lokaal scherpe, wederkerige en afdwingbare prestatieafspraken worden gemaakt, waarbij ook aandacht is voor datgene wat elk van de partijen van de ander nodig heeft om de eigen prestaties te kunnen leveren. Voorbeelden van wat de gemeente levert voor het realiseren van nieuwbouw is de benodigde grond en bouwvergunningen. Als stok achter de deur om tot lokale prestatieafspraken te komen wordt in de wet versterking regie volkshuisvesting de mogelijkheid voor geschilbehandeling over lokale prestatieafspraken uitgebreid. Daarin wordt geschilbehandeling ook mogelijk gemaakt voor geschillen over de nakoming van de prestatieafspraken.

Verder is het belangrijk dat naast de lokale prestatieafspraken, het uitgangspunt is dat de volkshuisvestelijke opgave in regionaal verband wordt opgepakt.

Wanneer er in de praktijk sprake zou zijn van een «niet willen» bij een gemeente waardoor het niet lukt om tot prestatieafspraken te komen en men er onderling niet uitkomt, dan kunnen woningcorporatie of huurdersorganisatie dat in het uiterste geval aan de orde stellen door een geschil prestatieafspraken aanhangig te maken. De rollen kunnen ook andersom liggen: een geschil kan ook aanhangig worden gemaakt wanneer het de corporatie en/of de huurdersorganisatie is die hierin achterblijft. Zou het «niet willen» door de gemeente zich al in een eerder stadium voordoen, bij het opstellen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, dan voorziet de wet versterking regie volkshuisvesting in instrumenten. Wanneer een gemeente bijvoorbeeld onvoldoende nieuw te realiseren

sociale huurwoningen opneemt in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma, dan kan de provincie daarover straks op basis van de wet versterking regie volkshuisvesting instructies opstellen.

Wanneer de ambities hoog liggen maar er is sprake van een «niet kunnen» aan de kant van de gemeente, dan is het zaak dat hierover het gesprek wordt gevoerd aan de tafel voor de lokale prestatieafspraken en/of voor een aanpak in de regio. Bij de lokale prestatieafspraken kan bijvoorbeeld het gesprek worden gevoerd over een mogelijke bijdrage van woningcorporaties in personele zin, wanneer er bij de gemeente te weinig ambtelijke capaciteit is. Wat betreft het gesprek hierover in de regio voorziet de wet versterking regie volkshuisvesting in een verplicht volkshuisvestingsprogramma op gemeentelijk-, provinciaal en landelijk niveau. In die volkshuisvestingsprogramma's worden de concrete maatregelen en plannen uitgewerkt gericht op het verwezenlijken van de doelen en ambities van het volkshuisvestingsbeleid. De provincie kan instructieregels stellen over de afstemming van de volkshuisvestingsprogramma's in regionaal verband. Immers, het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid in de regio om de opgave uit de regionale woondeal te realiseren en te voldoen aan het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

Tot slot

De ambities in de sector zijn groot. De aanbevelingen en signalen laten zien dat ook de opgaven en de uitdagingen om deze te realiseren voor de corporatiesector groot zijn. Ik zal, zoals afgesproken in de NPA, samen met de betrokken partijen deze uitdagingen oppakken.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer