

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

GEMEENTEN
HUURDERS
BESCHIKBAARHEID
VERDUURZAMEN
BETAALBAAR
WONEN
SOCIAAL
HUURAKKOORD

NATIONALE PRESTATIE-AFSPRAKEN

WONING-
CORPORATIES
LEEFBAARHEID
VERHUURDER-
HEFFING

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Beschikbaarheid	**5**
Verduurzaming	**9**
Betaalbaarheid	**13**
Leefbaarheid	**16**
Samenwerking en uitvoering	**20**
Bijlage 1	**24**
Bijlage 2	**27**

Nationale Prestatieafspraken

Met deze nationale prestatieafspraken komen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeen. Deze afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Het realiseren van de ambitieuze doelen uit deze afspraken is mogelijk doordat de investeringsruimte van corporaties komende jaren groeit door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 en doordat woningcorporaties hun investeringen en maatregelen versnellen.

Met deze nationale prestatieafspraken markeren we een kantelpunt in de ontwikkeling van de volkshuisvesting. De overheid neemt de regie over de volkshuisvesting weer in handen, en biedt daarmee de randvoorwaarden waarmee woningcorporaties kunnen doen waarvoor zij zijn opgericht: het realiseren en goed onderhouden van betaalbare woningen voor mensen die dat nodig hebben.

Deze afspraken worden gemaakt in turbulente en onzekere tijden. Dat maakt echter de noodzaak om langetermijnbeleid af te spreken alleen maar meer noodzakelijk, want juist nu is het nodig om samen grote stappen te zetten. In plaats van toegeven aan de natuurlijke reflex om bij onzekerheid te remmen, maken wij de vastberaden keuze om samen te versnellen. Want de onzekerheid in de wereld raakt de mensen die afhankelijk zijn van de corporaties het meest, en precies daarom is investeren in een sterke volkshuisvesting juist nu cruciaal.

De lange horizon van deze afspraken vereist ook realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. Deze afspraken weerspiegelen daarom bovenal het gedeelde beeld en de gezamenlijke overtuiging dat we alleen kunnen versnellen als we samenwerken en elkaar wederzijds aan onze afspraken kunnen houden. Meer sociale huurwoningen bouwen betekent immers het ontwikkelen van locaties, het verduurzamen van woningen betekent intensief overleg met bewoners vanuit een gezamenlijk plan voor de wijk of kern, en het verbeteren van de fysieke leefbaarheid kan niet zonder samenwerking met sociaal domein en zorg en welzijn. 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 aanspreken als dat noodzakelijk is.

IPO onderschrijft het ambitieniveau van de voorliggende nationale prestatieafspraken. De provincies zullen deze afspraken betrekken in de ontwikkeling en aanscherping van de definitieve woningbouwaantallen op 1 oktober 2022. Dat betekent dat provincies in de fase van de 'realiteitscheck' en in de fase daarna van het maken van de regionale woondeals de realisatie van het aantal en aandeel sociale huurwoningen per provincie in overleg met gemeenten en woningcorporaties nader zullen aanscherpen, in wederkerigheid ook afspraken maken onder welke condities en randvoorwaarden dit mogelijk is, en uiteindelijk ook toezien op de naleving hiervan als de provinciale rol wettelijk is verankerd en provincies zijn geïnstrumenteerd/toegerust voor deze rol.

Om deze doelen te behalen zetten wij vergaande stappen om samen de uitvoering, met name rondom de beschikbaarheid, vorm te geven. Dat gebeurt in een nieuw volkshuisvestelijk stelsel, waarin we nationale prestatieafspraken maken die worden vertaald naar provinciaal niveau en uiteindelijk worden gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken. Een stelsel met wederkerige afhankelijkheden waarin we de samenwerking versterken. Zo bouwen we samen aan een sterke volkshuisvesting.

Getekend op 30 juni 2022

Beschikbaarheid

- Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en veel meer woningen bij te bouwen. Hiervoor heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) het Programma Woningbouw uitgebracht met als doel om 900.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030.

- Corporaties zijn daarbij een belangrijke partner. Zij zullen binnen deze opgave de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen realiseren. Voor de sociale huursector is het belangrijk dat de totale voorraad hierdoor weer groeit om de wachtlijsten af te kunnen laten nemen, dat de bestaande voorraad wordt vernieuwd en dat door de bouw van sociale huur en middenhuurwoningen gemengde wijken worden gerealiseerd.

- Corporaties hebben ook een rol in het realiseren van meer middenhuur. Partijen spreken af dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Corporaties zetten zich daarbij in voor een evenwichtige mix binnen het middenhuursegment van 850 euro tot 1.000 euro (prijspeil 2020). De uitwerking van deze mix is onderdeel van de nadere uitwerking in de regionale woondeals.

- Om deze grote ambitie op het terrein van middenhuur waar te kunnen maken, achten corporaties het noodzakelijk dat de markttoets wordt afgeschaft. De minister voor VRO zal de opschorting van de markttoets in 2024 evalueren, 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 de minister voor VRO beoordelen of afschaffing noodzakelijk is. Indien de markttoets niet wordt afgeschaft kunnen corporaties niet worden gehouden aan de toezegging om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. Daarnaast treden Aedes en de minister voor VRO in overleg over voldoende financieringsmogelijkheden voor de niet-DAEB met als doel om eventuele financiële belemmeringen weg te nemen.

Van landelijke doelen naar gemeentelijke opgaven

- Voor het realiseren van de totale nieuwbouwopgave tot en met 2030 maakt de minister voor VRO met de twaalf individuele provincies wederkerige afspraken over de realisatie van 900.000 woningen, waaronder 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen die corporaties gaan realiseren. Daarin wordt ook een fasering opgenomen, hoeveel woningen op welk moment moeten worden gerealiseerd en op welk moment daarvoor locaties beschikbaar worden gesteld.

- Op 1 juni 2022 is op basis van een bod van alle provincies de indicatieve verdeling van de nationale opgave in beeld gebracht. De indicatieve provinciale biedingen tellen op tot ruim meer dan 900.000 woningen. De indicatieve provinciale biedingen voldoen nog niet geheel aan de noodzaak van 2/3 betaalbare woningen: de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur en koopwoningen onder de NHG-grens). Dit wordt tot 1 oktober 2022 nader uitgewerkt.

- Tot 1 oktober 2022 wordt door partijen een 'realiteitscheck' gedaan op de provinciale opgaven, om te beoordelen of deze ruimtelijk, financieel, praktisch en bestuurlijk haalbaar zijn. Daarbij wordt ook specifiek getoetst of de corporaties in een provincie gezamenlijk (financieel) in staat zijn de opgave te halen. Op basis van deze 'realiteitscheck' kunnen de provinciale opgaven nog wijzigen. Uiterlijk op 1 oktober worden de provinciale opgaven vastgesteld.

- De provinciale opgaven worden uiterlijk op 31 december 2022 in samenwerking met de gemeenten en de daar actieve woningcorporaties vertaald naar regionale woondeals. In de regionale woondeals wordt de woningbouwopgave en huurdersorganisaties vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Alle grootschalige locaties worden, naast de andere regionale locaties

van betekenisvolle omvang, uiterlijk eind 2022 in de regionale woondeals op kaart opgenomen. Het hebben van een regionale woondeal (of zicht daarop) wordt voorwaardelijk voor de inzet van financiële middelen zoals de Woningbouwimpuls en middelen uit het MIRT voor woningbouw.

- Deze regionale woondeals zijn, voor wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties moeten bouwen tot en met 2030, en hoeveel middenhuurwoningen corporaties per gemeente moeten realiseren.

- Op basis van de regionale woondeals mogen corporaties verwachten dat gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en betaalbaarheid ervan wordt gemonitord.

- Individuele gemeenten nemen hun deel van de provinciale opgave op in hun woonvisie. Provincies krijgen de wettelijke taak erop toe te zien dat de woonvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken uit de regionale woondeals, en de overige onderdelen van de voorliggende afspraken over de corporatiesector.[1]

- Doordat gemeenten de nieuwbouwopgave vastleggen in de woonvisie, ontstaat vanwege de Woningwet automatisch de verplichting voor corporaties om naar vermogen bij te dragen aan het realiseren van de opgave. Met het bod voor de (jaarlijkse of meerjarige) lokale prestatieafspraken geven corporaties aan waar, hoeveel en wanneer zij kunnen bouwen om bij te dragen aan het realiseren van de woonvisie. Gemeenten kunnen corporaties er zodoende op aanspreken als zij in hun bod onvoldoende bijdragen aan het realiseren van hun deel van opgaven zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie.

- Wanneer een gemeente niet voldoet aan de gemeentelijke opgave, kan de provincie de gemeente daarop aanspreken en kan de provincie (nieuw) wettelijk instrumentarium benutten om naleving daarvan desnoods af te dwingen. Het Rijk zal een provincie kunnen aanspreken op de naleving binnen de provincie. Aanvullend benodigd wettelijk instrumentarium wordt opgenomen in het wetsvoorstel ‘Versterking regie op de volkshuisvesting’ met beoogde inwerkingtreding 1 januari 2024. Dankzij deze regie kan een corporatie ervan verzekerd zijn dat een gemeente voldoende en tijdig locaties zal bieden, waarbij partijen erkennen dat dwangmaatregelen zelden tot snelheid leiden.

- Partijen moeten elkaar binnen de regionale woondeals en de lokale prestatieafspraken ook onderling aan de afspraken kunnen houden. Bij de uitwerking van de regionale woondeals wordt bekeken hoe hiervoor een bestuurlijke en juridische interventieladder kan worden ingezet. Bij de lokale prestatieafspraken krijgt de minister voor VRO en daarmee de bestaande geschillencommissie prestatieafspraken met een breder mandaat een bredere rol. Hiermee ontstaat een mechanisme voor alle partijen in de lokale samenwerking om achterblijvende prestaties en de rol van de anderen hierbij aan te kaarten.

Voorraadontwikkeling en benutting bestaande voorraad

- Het doel waaraan partijen zich met deze prestatieafspraken committeren is de bouw tot en met 2030 van ten minste 250.000 nieuwe sociale huurwoningen. Partijen streven ernaar dat de sociale huurvoorraad als gevolg hiervan de komende jaren weer significant groeit, waarbij partijen in de lokale prestatieafspraken vastleggen hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei kan worden gerealiseerd.

1 Per 1 januari 2024 is elke gemeente verplicht om een woonzorgvisie te maken. Partijen streven ernaar de provinciale opgave ook in 2023 reeds in een woonzorgvisie op te nemen.

Partijen spreken met elkaar af om periodiek de netto-ontwikkeling van de sociale voorraad te monitoren, in relatie tot de lokale gemeentelijke opgaven, om hiermee nationaal en lokaal te kunnen voldoen aan de groeiende behoefte aan betaalbare huurwoningen. Jaarlijks voeren betrokken partijen hierover het gesprek. Daarbij geldt dat de noodzaak van groei niet overal in Nederland even sterk is. Er zullen dus verschillen tussen provincies bestaan, maar op nationaal niveau zal de sociale huurvoorraad in absolute zin groeien.

- Verkoop en sloop zijn geen doel op zich, maar kan een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering en gebalanceerd voorraadbeleid zijn. Partijen committeren zich niet aan expliciete doelen ten aanzien van sloop en verkoop. Het is aan de gemeente, corporaties en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken nadere invulling aan te geven.

- Tot en met 2030 zal sloop plaatsvinden van woningen die kwalitatief niet meer voldoen en die veelal een slecht energielabel hebben. Sloop van dergelijke woningen zal in bijna alle gevallen leiden tot vervangende nieuwbouw, waar mogelijk in een combinatie van sociale huur en middenhuur. Op die manier zorgt de nieuwbouwopgave naast uitbreiding ook voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad van corporaties en meer gemengde wijken.

- Ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw spreken Woonbond, Aedes en de minister voor VRO af een sociaal statuut vast te stellen waarin randvoorwaarden en inspraak van bewoners zijn opgenomen.

- Tot en met 2030 zullen corporaties ook woningen verkopen. Eerdere ramingen verwachten circa 90.000 verkopen door corporaties tot en met 2030. Met verkopen kunnen corporaties doorstroming en eigenwoningbezit van hun doelgroep bevorderen. Op dit moment vinden ongeveer twee op de drie verkopen door corporaties plaats aan (zittende) huurders. Woningen die door corporaties worden verkocht blijven in de totale woningvoorraad, veelal in het betaalbare segment.
  De afgelopen jaren is een dalende trend te zien van het aantal verkopen aan beleggers.

- Gegeven de huidige lange wachtlijsten is het wenselijk met prioriteit in te zetten op het realiseren van meer sociale huurwoningen. Op het moment dat de sociale voorraad weer groeit, ontstaat meer ruimte om woningen zo mogelijk ter verkopen aan zittende huurders of andere huurders in de corporatiesector.

- Aedes ontwikkelt voor het einde van 2022, in overleg met de Woonbond en de minister voor VRO, een leidraad voor corporaties hoe binnen de portefeuillestrategie op een verstandige manier actief kan worden gestuurd op verkopen van (grondgebonden) woningen aan huurders die dit willen en hiertoe de (financiële) mogelijkheden hebben. Hiermee kan de beoogde groei en benutting van de sociale voorraad worden geoptimaliseerd en tegelijkertijd doorstroming en eigenwoningbezit van de doelgroep worden gestimuleerd, Daarnaast spreken partijen af dat in regelgeving wordt vastgelegd dat corporaties (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aanbieden, voordat deze in de vrije verkoop gaan. Voor verkopen door corporaties aan huurders zijn gunstige condities gecreëerd waar corporaties gebruik van kunnen maken, zoals verkoop onder voorwaarden.

- De opgave is primair gericht op reguliere nieuwbouw. Een deel van de woningbouwopgave zal worden ingevuld door flexwoningen te realiseren op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is. Met flexwoningen, in principe toegankelijk voor alle huurders, kan de opgave sneller gerealiseerd worden.

- Corporaties, de minister voor VRO en gemeenten stimuleren regelingen die samenwonen bevorderen en nemen hiertoe belemmeringen weg. Hierbij valt te denken aan het verhogen van de leeftijdsgrens in de kostendelersnorm zoals overeengekomen in het coalitieakkoord, en experimenten met huurdelen en woningdelen.

Randvoorwaarden en ondersteuning

- Partijen delen de ambitie dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Om definitiekwesties rondom voorheen 'nep sociale huur' genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur.

- Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Commissie Versnelling Tijdelijke Huisvesting worden ingezet. De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties, die bestaat uit leden namens alle betrokken partijen, kan bestuurlijk hulp bieden wanneer er belemmeringen worden geconstateerd bij het realiseren van de gemeentelijke bouwopgave voor sociale huurwoningen, waaronder flexwoningen. In de regionale woondeals zal worden verwezen naar de mogelijke inzet van deze experts.

- Voor de nieuwbouw van betaalbare koop- en huurwoningen, waaronder sociale huurwoningen, is het belangrijk dat de stichtingskosten zoveel mogelijk beperkt worden. Gemeenten kunnen hier aan bijdragen door gronden die zij in bezit hebben voor een passende grondprijs aan te bieden voor de bouw van betaalbare koop- en (sociale) huurwoningen. Gemeenten hebben echter vaak beperkte grondposities en moeten er ook voor zorgen dat hun grondbeleid voor de betaalbare bouwopgave past binnen de gemeentelijke begroting. In dit kader is ook belangrijk dat gestuurd wordt op de grondprijs die andere grondeigenaren rekenen. Door de regie expliciet te richten op het bouwen van 2/3 betaalbare woningen zou dit ervoor moeten zorgen dat de grond van andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld. De voortgang van de beschikbaarheid van de locaties en betaalbaarheid ervan wordt gemonitord."

- Voor nieuwe woningen zijn nutsaansluiting en bereikbaarheid essentieel. De minister voor VRO spant zich in om de mogelijkheden en doorlooptermijn van nutsaansluitingen te verbeteren en dat middelen ten behoeve van de infrastructuur ten goede komen aan de woningbouw, gezien het maatschappelijke belang hiervan.

- De minister voor VRO onderzoekt of de vijfjaarstermijn voor grondposities binnen de DAEB voor corporaties nog redelijk is gelet op de doelstelling van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen of dat herijking noodzakelijk is.

Verduurzaming

- De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren op zo'n manier dat iedereen er uiteindelijk voordelen van heeft.

- Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen co2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd.

- Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Zij hebben hun totale voorraad op een gemiddeld energielabel B[2] en hebben relatief gezien minder slechte labels dan andere verhuurders. Bovendien kunnen corporaties door hun omvang en schaalmogelijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben. Dat neemt niet weg dat er tot 2030 een grote opgave ligt die financieel en in de uitvoering veel van corporaties, gemeenten en huurders vraagt.

- Het is essentieel dat alle partijen op de woningmarkt meedoen aan de energietransitie. Naast corporaties moeten dus ook VvE's, eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en beleggers in actie komen. Daartoe verbetert de minister voor VRO het handelingsperspectief bij de verduurzaming voor deze groepen via toegankelijke informatie, ontzorging, subsidies en financiering. In het Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is de volledige inzet geschetst. Dit raakt direct aan de opgave van corporaties wanneer er sprake is van VvE's waarvan zowel particulieren als corporaties lid zijn.

- Corporaties en Rijk stimuleren het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en bevorderen circulaire- en industriële bouw en klimaat adaptief bouwen, in balans met de kosten van de renovatie of de bouw.

450.000 aardgasvrije woningen

- In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd worden. Corporaties zijn verantwoordelijk voor hun deel hiervan. De wijkgerichte aanpak vindt plaats onder regie van gemeenten, en steunt in belangrijke mate op de transitievisie Warmte die elke gemeente sinds2021 heeft. De transitievisie Warmte beschrijft welke alternatieve warmtebronnen ingezet worden in welke wijken, en in welk tempo wijken van het aardgas af gaan.

- Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. Corporaties delen met gemeenten actief hun kennis over het bereiken van draagvlak.

2 Op basis van extrapolatie richting 2022, in 2021 is het laatste meetmoment geweest. In die meting bleek dat de corporatievoorraad bijna gemiddeld label B had. Het jaar erna bleven corporaties doorgaan met verduurzaming van hun bezit, dus kon geëxtrapoleerd worden.

- Om 450.000 aardgasvrije bestaande woningen te kunnen realiseren in 2030, is het voor corporaties noodzakelijk uiterlijk in 2024 zekerheid te hebben vanuit gemeenten over de uitvoering van de transitievisie Warmte. De transitievisie Warmte en de daarbij behorende uitvoeringsplannen zijn voor corporaties en huurders een onmisbaar startpunt voor hun verduurzamingsinzet, omdat het mede bepaalt welke keuzes tot 2030 verstandig zijn en of het bijvoorbeeld mogelijk en wenselijk is een hybride systeem te installeren vooruitlopend op het aardgasvrij maken op langere termijn.

- Het streven is dat alle gemeenten voortvarend starten met de uitwerking van hun transitievisies Warmte en deze in 2024 zoveel als mogelijk hebben uitgewerkt in uitvoeringsplannen om de doelen voor 2030 te behalen. Het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie zal gemeenten hierbij ondersteunen en de voortgang monitoren.

- In 2024 zullen Rijk, gemeenten en corporaties op basis van de op dat moment vastgestelde transitievisies Warmte en uitvoeringsplannen beoordelen of het hiermee haalbaar is om de 450.000 bestaande woningen van corporaties in 2030 aardgasvrij te maken (van de in totaal 1,5 miljoen bestaande woningen). Indien dat niet het geval is, worden door partijen in 2024 nadere afspraken gemaakt.

- Om gemeenten voldoende instrumenten in handen te geven om de aardgasvrije wijken te realiseren, wordt het wetsvoorstel Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie door de minister voor VRO voorbereid, met als beoogde inwerkingtredingsdatum 1 januari 2024.

- Er wordt door het Rijk een financieringsinstrument in overleg met medeoverheden uitgewerkt gericht op de verlaging van de onrendabele exploitatie van warmtenetten. Dit instrument beoogt de mogelijkheden voor inzet van warmtenetten als kosteneffectieve oplossing voor de eindgebruiker, waaronder woningcorporaties, te vergroten.

Isoleren en uitfaseren slechte labels

- De ambitie van het kabinet is dat er in 2030 in totaal 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd zijn. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar. De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie.

- In het algemeen dient deze referentie als een minimum te worden opgevat. Om evenwel ondoelmatige investeringen tot en met 2030 te voorkomen, hoeven woningen die ook met andere aanpassingen (van bijvoorbeeld het warmteafgiftesysteem) kunnen worden verwarmd met een temperatuur van 50 graden niet alsnog tot deze standaardstandaard geïsoleerd te worden.

- Van het brede doel van het kabinet om 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar te isoleren, is de opgave voor de corporaties om 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren. Ook sloop-nieuwbouw is hier onderdeel van. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor het niveau van isolatie voor woningen die met een temperatuur van 50 graden worden verwarmd. Het is aan corporaties om te bepalen welke woningen voor 2030 toekomstklaar worden geïsoleerd. In de praktijk zal een deel van de 450.000 aardgasvrije woningen ook direct toekomstklaar worden geïsoleerd. Dit zal het geval zijn als woningen all-electric worden gemaakt, of als de woningen voor 2030 al worden voorbereid op een lage temperatuurwarmtenet.

- Deze opgave en de Standaard als referentie worden in 2025 geëvalueerd, in lijn met de afspraak uit het Klimaatakkoord. Voor de evaluatie zijn de praktische haalbaarheid, de doelmatigheid, het tempo van de verduurzaming en de effecten op comfort voor huurders relevant. Op basis van deze evaluatie zal worden bezien of dit tot aanpassingen in de opgave dient te leiden.

- De opgave om 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren zal in de praktijk waarschijnlijk samen worden opgepakt met de bestaande afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren. In de afspraken tussen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2022 is afgesproken dat de corporatiessector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen (op dit moment ca. 250.000), met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE. Ook voor het uitfaseren van woningen met een E, F, en G-label geldt dat het aan corporaties is om te bepalen tot welk niveau zij deze verduurzamen.

- Uit een recente analyse blijkt dat het nieuwe stelsel met de NTA8800 en de labelklassenindeling slechter uitpakt voor kleine woningen dan het oude stelsel met NEN7120/NV en labels op basis van de Energie-Index (EI). Er is duidelijkheid over de oorzaken hiervan, maar een gedragen oplossing moet nog worden gevonden. Daarom wordt voor deze woningen het 'oude' label op basis van de EI aangehouden bij het uitfaseren van de EFG-labels, totdat een gedragen oplossing is vastgesteld en geïmplementeerd.

- Het voornemen van het kabinet is om per 2030 aanvullende wet- en regelgeving in te voeren die de uitfasering van alle huurwoningen met een E, F en G-label garandeert[3], of een vergelijkbaar effect sorteert. Vooruitlopend op deze normering in 2030 zal worden uitgewerkt hoe huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) in de huur gecompenseerd worden voor hun relatief hoge energielasten. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke aanpassingen van het woningwaarderingsstelsel. Deze maatregelen worden nader onderzocht om de juridische en financiële gevolgen voor partijen in beeld te brengen. Deze maatregelen mogen de opgave van de corporaties en het feit dat zij zich al gecommitteerd hebben aan een snelle uitfasering van E, F en G-labels niet negatief beïnvloeden.

- Het kabinet bereidt een verplichting voor om vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen. Corporaties hebben zich er al aan gecommitteerd om in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, de cv-ketel in principe te vervangen door een duurzamer alternatief. Uitzonderingen hierop zijn bijvoorbeeld woningen die als gevolg van de transitievisie binnen tien jaar na vervanging van de cv-ketel op een warmtenet aangesloten moeten worden. Zodoende gaan corporaties vanaf 2023 al werken in de geest van de aangekondigde verplichting. Voor hybride warmtepompen is vanuit het Rijk subsidie beschikbaar vanuit de ISDE-regeling waar ook corporaties gebruik van kunnen maken.

- Continuïteit op lange termijn (richting 2050) in regelgeving is belangrijk. Bij een wijziging van rekenmethodiek (vanuit de herziening van de EPBD[4]) zullen de bovengenoemde afspraken opnieuw tegen het licht gehouden worden om te beoordelen welk effect deze wijziging heeft.

- De minister voor VRO blijft zich inzetten op het gebied van voorlichting op het gebied van isolatie. Ook komt er voorlichting over de Standaard richting professionele partijen zoals corporaties en de bouwsector.

3 Dus ook huurwoningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties.

4 Energy Performance of Buildings Directive.

- Gelet op de capaciteit in de bouw is het belangrijk dat de aantallen te verduurzamen woningen (naar de Standaard, aardgasvrij of tot een andere mate van verduurzaming) vaker gebundeld in de markt worden gezet. Dit heeft als voordeel dat hierop door de ontwerp-, bouw-, en techniekssector kan worden geanticipeerd en door de markt in kan worden geïnvesteerd, zodat die aantallen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd – tegen lagere kosten en met een verminderde druk op de arbeidscapaciteit. In het kader van lokale prestatieafspraken worden corporaties aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling en daarbij de samenwerking op te zoeken met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor VRO worden opgezet.

Betrokkenheid huurders

- Verduurzaming van een woning is vaak een ingrijpende gebeurtenis. Niet zelden zal een huurder tijdelijk de woning moeten verlaten en hoewel de woning na de verduurzaming in principe comfortabeler is en de energielasten lager zijn, is hiervoor soms ook een gedragsverandering van de huurder nodig.

- Op dit moment geldt dat corporaties voordat zij een verduurzamingsproces mogen starten een redelijk voorstel aan huurders moeten doen. In de praktijk wordt een voorstel redelijk geacht als 70% van de huurders hiermee heeft ingestemd. Dit borgt dat corporaties met een goed plan komen en dat huurders betrokkenheid hebben bij de verbeteringen die in hun woningen worden aangebracht.

- De verduurzamingsopgave tot 2030 en daarna vereist een versnelling ten opzichte van het tempo waarin op dit moment verduurzaamd wordt. Voorkomen moet worden dat het instemmingsrecht hierbij onbedoeld een vertragend effect kan gaan hebben. Daarom zal de minister voor VRO een wetsvoorstel indienen waarmee een verduidelijking van het instemmingrecht wordt gegeven. Partijen worden betrokken bij de uitwerking van dit wetsvoorstel.

- De minister voor VRO zet in op vereenvoudiging van de huidige regelgeving door expliciet te maken wanneer een verduurzamingsvoorstel als redelijk dient te worden beschouwd, en door vast te leggen dat huurders die niet reageren op een voorstel niet meegeteld hoeven te worden in de draagvlakmeting.

- De minister voor VRO zal met het eerdergenoemde wetsvoorstel ook voorstellen om het bestaande initiatiefrecht voor huurders te verruimen zodat huurders meer mogelijkheden krijgen om verduurzamingsmaatregelen bij hun verhuurder te initiëren. Belangrijk daarbij is in alle gevallen dat corporaties en huurders in goed gesprek met elkaar zijn en blijven over de keuzes die gemaakt worden rond de verduurzamingsopgave.

- Als vertegenwoordiger van de huurders zet de Woonbond zich ervoor in om voorlichting te geven over het nut en de noodzaak van verduurzaming, en geeft zij steun aan goede verduurzamingsvoorstellen.

Betaalbaarheid

- Door de afschaffing van de verhuurderheffing kunnen corporaties additioneel investeren in de betaalbaarheid van hun woningen. Met de hoge inflatie van dit moment en de groepen mensen die sowieso al met een betaalrisico te kampen hebben, is en blijft het een urgent thema. Ook via verduurzaming kan op betaalbaarheid worden gestuurd en de woonlasten worden verbeterd. In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen van profiteren.

- De bijdrage aan betaalbaarheid past binnen de totale opgave waar corporaties voor staan. Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de minister voor VRO en verhuurders. Het Rijk is verantwoordelijk voor de inkomensondersteuning, corporaties zijn er voor verantwoordelijk om betaalbare woningen aan te bieden.

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

Generieke huurmatiging

- De jaarlijkse huurverhogingsruimte voor woningen in het gereguleerde segment wordt vastgesteld door de minister van VRO. Tot op heden is het uitgangspunt dat de huurontwikkeling gekoppeld is aan de inflatie van het voorgaande kalenderjaar (1 dec – 1 dec). Gegeven de verwachting dat er in 2022 een uitzonderlijke hoge inflatie zal zijn, zijn partijen het erover eens dat het voor het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen noodzakelijk is om de komende jaren een ander referentiepunt te kiezen.

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loon-ontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Deze generieke huurmatiging voor 3 jaar komt in plaats van huurbevriezing in 2024.

- Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. Dit maakt het mogelijk om binnen de huursom te differentiëren. De reden om differentiatie binnen de huursom mogelijk te maken is dat hierdoor woningen met een relatief lage huur iets sneller kunnen worden verhoogd, terwijl voor relatief dure woningen de huurstijging juist beperkt kan worden. Hierdoor komen prijs en kwaliteit beter met elkaar in balans en wordt doorstroom bevorderd.

- De koppeling met de loonontwikkeling kiezen partijen voor deze drie jaren, omdat hiermee geborgd wordt dat het inkomen van huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur. Dit geldt niet alleen voor huurders met inkomen uit werk, maar ook voor huurders met een uitkering. De huurquote, het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet hierdoor tot en met 2025 automatisch verbeteren. Op deze manier profiteren alle huurders van de afschaffing van de verhuurderheffing en buigen we het negatieve effect van de uitzonderlijke hoge inflatie om in een positief resultaat voor huurders.

Lagere huren voor lage inkomens

- In het programma Betaalbaar wonen heeft de minister voor VRO het doel gesteld om de betaalbaarheid van de huur voor met name huurders met een laag inkomen te willen verbeteren. De groep die het meest effectief geholpen kan worden door maatregelen in de huur, is de groep huurders met een inkomen tussen 100% en 120% sociaal minimum.

- In 2024 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Op basis van de huidige doorrekeningen betekent dit dat ca. 510.000 huishoudens hiervoor in aanmerking komen en dat deze huishoudens een gemiddeld huurverlaging krijgen van € 57.

- Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel voor de huurverlaging voor de groep tot 120%, worden nadrukkelijk de uitvoeringsaspecten en de verwachte verschillen in effecten op het investeringsvermogen van corporaties betrokken

- De Belastingdienst levert de inkomensgegevens aan van huurders, begin 2024. Dit betreffen de inkomensgegevens van 2022. Huurders die na 1 januari 2023 te maken hebben gehad met een inkomensterugval, kunnen zelf een verzoek bij de corporatie indienen voor huurverlaging.

- Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale voorraad 550 euro of minder. Partijen spreken af dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

- Om te borgen dat er op lokaal niveau voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% sociaal minimum moet dit in de prestatieafspraken worden vastgelegd op basis van de behoefte die blijkt uit de in 2024 verplichte woonzorgvisies.

- Corporaties en gemeenten intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Gratis isolatie

- De corporatiesector staat voor een grote verduurzamingsopgave. Die opgave is technisch groot, maar kent ook grote sociale aspecten en raakt gezien de stijgende energiekosten ook sterk aan de betaalbaarheid voor huurders. Partijen spreken ambitieuze doelen af op de technische opgave (zie hoofdstuk verduurzaming) en stellen daarbij ook het doel dat huurders mee moeten kunnen doen aan de verduurzaming en de energietransitie, en hier ook van moeten profiteren door meer comfort en beter betaalbare woonlasten.

- Partijen spreken af dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden. Dit krijgt vorm doordat corporaties vanaf 1 januari 2023 afzien van toepassing van de in het vorige Sociaal Huurakkoord opgenomen vergoedingentabel die nu gehanteerd wordt om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen. Deze afspraak leidt tot verlaging van de woonlasten voor huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijker en leidt zo tot gewenste versnelling.

- Huurders met een laag inkomens in woningen met een E, F of G-label profiteren in 2024 van gerichte huurverlaging en op enig moment tot 2028 ook van gratis isolatie. Huurders met een hoger inkomen in een woning met een E, F of G-label profiteren op enig moment tot 2028 hoe dan ook van gratis isolatie.

- BZK, Aedes en Woonbond onderzoeken gezamenlijk de wenselijkheid om de passendheidsgrenzen te differentiëren naar energielabel. Daarbij zal worden gekeken naar de effecten hiervan op betaalbaarheid en de verduurzamingsopgave, en de doelmatigheid en uitvoerbaarheid hiervan.

Hogere huren en doorstroming

- Partijen delen het uitgangspunt dat de sociale huursector bovenal bedoeld is om huishoudens die gezien hun inkomenspositie moeite hebben om een woning in de vrije huur- of koopsector te vinden een betaalbaar huis te bieden. Dat neemt niet weg dat het ook voor veel middeninkomens op dit moment moeilijk is om een betaalbare woning te vinden, en een brede sociale huursector kan bijdragen aan gemengde buurten en wijken.

- Partijen zijn het erover eens dat de doorstroming van middeninkomens uit de sociale huursector in belangrijke mate afhangt van de beschikbaarheid van betaalbare middenhuur en sociale koopwoningen. Corporaties spelen een rol in het beschikbaar stellen van sociale koopwoningen via hun verkoopbeleid, door woningen met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen. De aangekondigde huurprijsregulering van het middensegment in 2024 en de bouw van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties zijn van groot belang om doorstroming naar een middenhuurwoning mogelijk te maken.

- Corporaties zeggen toe om met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

- Ook zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Daarbij kijken ze naar woonwensen, toegankelijkheid en betaalbaarheid. Huurgewenning kan een mogelijkheid zijn om huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning te kunnen laten zetten.

- Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. Bovenstaande uitgangspunten zijn belangrijk bij de toepassing hiervan. Met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, kan de IAH een middel zijn om doorstroom te bevorderen. In kwetsbare wijken passen corporaties de IAH juist terughoudend toe, omdat daar het behoud van meer draagkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid.

- Corporaties, gemeenten en huurders leggen het gebruik van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in lijn met bovenstaande concreet vast in de lokale prestatieafspraken.

Genormeerde huren

- De minister voor VRO is voornemens per 1 januari 2024 genormeerde huren in te voeren in de huurtoeslag.

- De andere partijen verbinden zich niet aan invoering van genormeerde huren in de huurtoeslag. Wanneer invoering van genormeerde huren zou leiden tot maatregelen in het huurbeleid van corporaties en de investeringscapaciteit van corporaties zou worden geraakt, moet de totale opgave in deze afspraken worden herzien.

- In zijn algemeenheid geldt dat wanneer aanvullend huurbeleid wordt doorgevoerd dat de investeringscapaciteit significant raakt voor corporaties, de totale afspraken (inclusief de onderdelen beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid) opnieuw worden bezien.

Leefbaarheid

- Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door corporaties en gemeenten.

- Corporaties en gemeenten zijn zeer gemotiveerd om hun inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Partijen willen de negatieve trend van de afgelopen jaren in betreffende kwetsbare gebieden omkeren naar een positieve. Dat vergt langjarig commitment van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners.

Kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten

- De kwaliteit van de sociale huurvoorraad van corporaties is over het algemeen goed. Dat neemt niet weg dat ook de corporaties kampen met problemen rond vocht en schimmel en veroudering van de voorraad, met als gevolg een (grootschalige) renovatie- en herstructureringsbehoefte. Deze opgave moet tezamen opgepakt worden met de verduurzamingsopgave.

- Het is een kerntaak van corporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.

- Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

- De leefbaarheid in kwetsbare gebieden staat onder druk. Vaak is er in deze kwetsbare gebieden ook veel corporatiebezit. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Van corporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en om samenwerking met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Van de gemeente vraagt dit om een focus op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Ook vraagt dit om afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Samenwerking tussen sectoren en actoren moet worden verbeterd. Om dit beter van de grond te krijgen werken corporaties en gemeenten en andere partijen aan verspreiding van kennis en het stimuleren van wijkgerichte aanpak zoals in “Samenwerken zo doen we dat”[5].

- De aangepaste Woningwet van1 januari 2022 biedt corporaties de ruimte om, samen met anderen, een op buurten en wijken gerichte gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In de praktijk zal dit variëren van een versterkte inzet van buurt- en wijkbeheer, een gezamenlijke aanpak van wijken met sterk versnipperd bezit, schuldhulpmaatregelen, tot en met gezamenlijke wijk- en buurtactiviteiten. In totaal trekken corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.

[5] Platform 31; Samenwerken aan leefbare en vitale buurten. Zo doen we dat! (feb 2022).

- Corporaties hebben bij de uitvoering van hun taken in het sociale domein in voorkomende gevallen een noodzaak om bijzondere persoonsgegevens te kunnen delen en te verwerken om hun huurders zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen en woonoverlast te voorkomen. De Woningwet biedt hiertoe op dit moment onvoldoende grondslag. De minister voor VRO zal daarom een wetsvoorstel indienen die deze mogelijkheden voor corporaties verruimt, met inachtneming van het waarborgen van de privacy van huurders.

- De minister voor VRO legt met het programma Leefbaarheid en veiligheid een brede agenda neer om de problematiek in kwetsbare gebieden aan te pakken, met specifieke aandacht voor twintig stedelijke focusgebieden in Nederland. Corporaties spelen een belangrijk rol bij het realiseren van de doelstelling uit het programma om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Hierbij gaat het om het realiseren van meer kwalitatief goede, veilige en duurzame woningen in een gemengde wijk waar het veilig en leefbaar wonen is.

- Een deel van de nieuwbouwopgave van corporaties tot en met 2030 bestaat uit herstructurering van bestaande woningen en complexen. Herstructurering van het corporatiebezit is belangrijk voor het verbeteren van de duurzaamheid en kwaliteit van woningen, maar biedt ook belangrijke kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid en het realiseren van meer gemengde wijken door het bouwen van zowel sociale huur als middenhuur.

- De herstructurering van corporatiebezit kan niet los worden gezien van de benodigde vernieuwing van de particuliere voorraad. Voor herstructurering is het belangrijk dat onder regie van de gemeente synergie wordt gerealiseerd bij het zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig aanpakken van de corporatievoorraad en de particuliere voorraad in wijken. Daarbij heeft ieder een eigenstandige rol. Corporaties zijn bovenal verantwoordelijk voor de corporatievoorraad. Het is aan gemeenten om hier samen met corporaties en andere betrokken partijen op te sturen door gezamenlijk afspraken te maken over de kwaliteit van woningen, aantallen en locaties van te herstructureren woningen.

- De minister voor VRO investeert in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van het Volkshuisvestingsfonds. Tot en met 2026 is hiervoor € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid (bijvoorbeeld met ontmoetingsruimten en openbare ruimte), maar er is veel synergie te bereiken wanneer gemeenten hierbij nadrukkelijk samenwerken met woningcorporaties.

- Gemeenten betrekken corporaties en bewoners daarom nadrukkelijk bij investeringen vanuit het Volkshuisvestingsfonds, waarbij corporaties en gemeenten gezamenlijk in het gebied investeren. Het verdient aanbeveling dat gemeenten samen met de betrokken corporatie(s) een uitvoeringsplan opstellen met maximale concretisering. Dat plan moet zich kunnen toespitsen op kleinschalig gebiedsniveau, het liefst op complexniveau.

Een (t)huis voor iedereen

- De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, is het nodig dat alle gemeenten hun ‘fair share’ leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in het kader van leefbaarheid. Door een meer evenwichtige verdeling ontstaat minder concentratie. Voor de huisvesting van studenten volgt een nieuw actieplan.

- Als onderdeel van het programma ‘Een (t)huis voor iedereen’ wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten waar dat nog niet het geval is. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.

- Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, partijen in het sociaal domein en partijen in het fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol. De woonzorgvisie die vanaf 2024 verplicht wordt is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties. Daarbij worden bij de lokale prestatieafspraken ook zorg- en welzijnsorganisaties betrokken om deze verbinding te versterken.

- Om te komen tot een goede verbinding tussen het sociaal domein en het fysieke domein wordt er daarnaast als onderdeel van het programma ‘Een (t)huis voor iedereen’ een ondersteuningsstructuur ontwikkeld. De ondersteuning is erop gericht om het werken met specifieke (en nieuwe) instrumenten te vergemakkelijken en het fysieke domein (woningbouw) en het sociale domein regionaal en lokaal te verbinden.

- Deze ondersteuningsstructuur biedt een maximaal ruim en vooral praktisch handelingsperspectief aan alle partijen in het sociale en fysieke domein waar het gaat over het onderling uitwisselen van gegevens en informatie, en aan een verbrede inzet van budgetten (ontschotting) om zo ook uitdagingen meer integraal te kunnen aanpakken.

Wonen en ouderen

- Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Om aan de toename van de behoefte te voldoen van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen, is samenwerking nodig tussen alle partners en is de inzet van corporaties belangrijk. Gemeenten hebben hier nadrukkelijk een taak in het kader van zorg en begeleiding, in de vanaf 1 januari 2024 verplichte woonzorgvisies zal nader ingegaan worden op de lokale behoefte zodat dit kan worden meegenomen in de lokale prestatieafspraken. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen.

- In dat kader zorgen corporaties zorgen ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen in de bestaande bouw dan wel de nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.

- Ook investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten corporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nultredenwoningen.

- Partijen komen een landelijk kader overeen om de doorstroming van ouderen te stimuleren. Hierbij valt onder andere te denken aan huurgewenning, een verhuismakelaar, bewustwordingscampagnes, voorrangsregelingen en een verhuiskostenvergoeding.

Samenwerking en uitvoering

Aard en looptijd van de afspraken

- De nationale prestatieafspraken beschrijven de investeringsopgave tot en met 2030. Deze lange periode is nodig vanwege de doorlooptijd van bouw-, renovatie en verduurzamingsprojecten.

- Vanwege de onzekerheden over de (economische) ontwikkelingen in de lange periode tot 2030 hebben de betaalbaarheidsafspraken een looptijd tot en met 2025. Daarmee vallen deze afspraken samen met de huidige kabinetsperiode.

- Voor de periode na 2025 is het noodzakelijk in ieder geval over de betaalbaarheidsmaatregelen nieuwe afspraken te maken. Daarnaast kunnen op basis van de voortgang de verschillende opgaven op dat moment, waar nodig, opnieuw gewogen worden.

- Ter voorbereiding hierop worden uiterlijk in de tweede helft van 2024 de betaalbaarheidssituatie van huurders en de financiële mogelijkheden van corporaties integraal in beeld gebracht. Daarbij zal expliciet aandacht zijn voor de (fiscale) lastendruk van corporaties in relatie tot de financiële haalbaarheid van de opgave. De lastendruk van corporaties zal hiertoe actief worden gemonitord.

- De nationale prestatieafspraken sluiten aan op eerder gemaakte bestuurlijke afspraken: de wederkerigheid, evenwichtigheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid zijn ook voor deze afspraken noodzakelijke voorwaarden. Het gaat bij deze afspraken niet alleen om de financiële haalbaarheid: de grootste uitdagingen liggen bij voldoende (betaalbare) locaties, capaciteit en afstemming van regionale investeringsagenda's en woonvisies.

Financieel kader

- De voorliggende nationale prestatieafspraken zijn gekoppeld aan en mede mogelijk door de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. De vaststelling van de voorliggende nationale prestatieafspraken geeft invulling aan de politieke afspraak om in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing afdwingbare prestatieafspraken te maken over de volkshuisvestelijke opgave van corporaties. Voor de afschaffing van de verhuurderheffing wordt door de minister voor VRO een wetsvoorstel ingediend dat per 1 januari 2023 in werking moet treden.

- De nationale prestatieafspraken tot 2030 zijn financieel haalbaar voor de corporatiesector als geheel op basis van de huidige prognoses. Indien we ook kijken naar de jaren na 2030 zien we dat het verdienmodel van corporaties echter in de knel komt om de toekomstige opgave te financieren uit extra leningen. Deze constatering neemt niet weg dat corporaties hun verantwoordelijkheid willen nemen om aan de slag te gaan met de opgave. Tegelijkertijd is ook op lange termijn perspectief nodig om ook na 2030 de volkshuisvestelijke opgave financieel haalbaar te houden. Corporaties zullen minder nieuwe plannen starten voor de periode na 2030 als zij onvoldoende zekerheid hebben dat zij over voldoende financiële middelen beschikken op het moment dat dat nodig is.

- Bij de periodieke herijking in 2024 zullen partijen daarom een nadere verkenning uitvoeren naar de mogelijkheden om te komen tot een strategie waarbij ook op de lange termijn de financiële continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is. Daarbij zal expliciet aandacht zijn voor de (fiscale) lastendruk van corporaties in relatie tot de financiële haalbaarheid van

de opgave. De lastendruk van corporaties zal hiertoe actief worden gemonitord.

- Periodieke herijking van de financiële haalbaarheid is noodzakelijk om rekening te kunnen houden met externe (economische) ontwikkelingen die het investeringsvermogen van corporaties beïnvloeden. Om die reden zal ten minste elke drie jaar een herijking van de prognose plaatsvinden, waarbij rekening gehouden zal worden met kabinetswisselingen. Tevens zal een herijking plaatsvinden in het geval zich exogene schokken voordoen waarvan het aannemelijk is dat zij de financiële haalbaarheid van de afspraken in het geding brengen. Als uit deze herijking blijkt dat de opgave financieel niet langer haalbaar is dan zullen partijen zich inzetten om tot een oplossing te komen. Tot slot spreken partijen af dat indien het kabinet beleid doorvoert dat een significant effect heeft op de financiële haalbaarheid van deze afspraken, waardoor deze niet meer financieel haalbaar zijn, partijen hier niet langer aan gehouden kunnen worden.

- Onderdeel van de 'realiteitscheck' die gedaan wordt tot uiterlijk 1 oktober voor de woningbouwopgaven van alle provincies, is een financiële doorrekening van de nationale prestatieafspraken voor de corporatiefinanciën. De uitkomsten hiervan zullen richting geven aan de verdere uitwerking van deze nationale afspraken richting de lokale prestatieafspraken.

- De volkshuisvestelijke opgaven zijn niet in elke provincie hetzelfde en de investeringen moeten passen bij de lokale behoefte en de financiële mogelijkheden van individuele corporaties. Daarom zal de mix van investeringen in provincies anders uitpakken en moet er rekening worden gehouden met regionale danwel lokale omstandigheden. Dat betekent dat corporaties ook op verschillende wijze invulling zullen geven aan hun bijdrage aan de doelen uit deze afspraken. Er zullen bovendien corporaties zijn die ondanks het afschaffen van de verhuurderheffing onvoldoende middelen hebben om bovenstaande afspraken binnen de gestelde voorwaarden en termijn te realiseren. Dit zal tot uiting komen in de lokale prestatieafspraken.

- De minister voor VRO zal zich inzetten voor langdurige duidelijkheid over de toepassing van de fiscale regels voor woningcorporaties en zal daartoe in overleg gaan met de Belastingdienst.

- De minister voor VRO en VNG committeren zich, rekening houdend met het financiële kader dat daarvoor geldt, aan het verlenen van achtervang op geborgde financiering van de opgave.

Samen opgaven aanpakken in de sector en projectsteu n

- Om te zorgen dat in de provincies waar de opgaven op provinciaal niveau financieel haalbaar zijn, de opgaven ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, is het noodzakelijk dat corporaties, en met hen gemeenten en huurders, de provinciale opgaven gezamenlijk aanpakken. Dat betekent dat corporaties met voldoende middelen zich inspannen om de opgaven aan te pakken van corporaties in dezelfde provincie die niet financieel in staat zijn om alle opgaven uit te voeren. Daarbij is het uitgangspunt dat de investeringscapaciteit die corporaties hebben optimaal wordt ingezet om de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven in hun provincie te realiseren.

- Voor provincies waar de volkshuisvestelijke opgaven niet geheel gerealiseerd kunnen worden door de corporaties die actief zijn in de werkgebieden van die provincie, geldt dat de corporatiesector wordt gevraagd om hier zelf mee aan de slag te gaan. Corporaties worden gevraagd eerst maximale onderlinge solidariteit te tonen door waar mogelijk ook investeringen te doen in delen van hun provincie waar zij zelf nog niet actief zijn en waar mogelijk ook daarbuiten, zolang de opgave in de eigen regio haalbaar blijft. Waar dit op het punt van de woningmarktregio's op juridische problemen stuit voordat de Woningwet per 1 januari 2024 wordt gewijzigd, zal in overleg met de minister voor VRO een oplossing worden gevonden. Deze maximale onderlinge solidariteit is mogelijk binnen de Woningwet en kan worden benut vóór de inzet van projectsteun.

- Om te borgen dat in alle provincies de opgaven (financieel) gehaald kunnen worden, wordt zo nodig door de minister voor VRO het instrument van projectsteun ingezet. De inzet van projectsteun volgt nadat corporaties zich maximaal hebben ingezet binnen hun regio en onderlinge solidariteit in de corporatiesector geen soelaas biedt. De door de corporatie aangevraagde projectsteun maakt het mogelijk om volkshuisvestelijke opgaven waarvoor anders onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn gezamenlijk te realiseren, door middel van een bijdrage aan corporaties, opgebracht uit een heffing bij alle corporaties.

- Het instrument van projectsteun wordt door de minister voor VRO in 2022 nader uitgewerkt. Daarbij wordt gekeken naar hoe de volkshuisvestelijke opgaven optimaal kunnen worden bediend en daar rekening mee te houden bij het bepalen van de wijze van heffing, aanvraag en toekenning van projectsteun.

Afdwingbaarheid van afspraken in wet- en regelgeving

- De regie op de volkshuisvesting gaat uit van wederkerig afdwingbare afspraken. Dit is nodig omdat alle partijen sterk onderling afhankelijk van elkaar zijn om de prestaties tot stand te brengen. De wederkerigheid die het uitgangspunt vormt van de nationale prestatieafspraken wordt vastgelegd in het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting', waarnaar in deze afspraken veelvuldig is verwezen.

- Alle partijen worden betrokken bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel zal zien op de regie op de woningbouw, het benutten en verdelen van de woningvoorraad en de regie op de corporatiesector.

- Op het gebied van woningbouw zal het wetsvoorstel zoals beschreven onder andere ingaan op instrumentarium voor provincies om naleving van de gemeentelijke opgaven af te dwingen en de wettelijke rol van provincies ten aanzien van de woonvisies van gemeenten.

- Op het gebied van het benutten en verdelen van woningvoorraad zal het wetsvoorstel zoals beschreven onder andere ingaan op het streven naar 30% sociale huur per gemeente en de verplichting tot het opstellen van een woonzorgvisie.

- Op het gebied van regie op de corporatiesector zal het wetsvoorstel onder andere ingaan op het stelsel met nationale prestatieafspraken. Daarnaast zal het wetsvoorstel ingaan op lokale wederkerigheid via de geschillencommissie prestatieafspraken en de afdwingbaarheid richting corporaties.

- De uitwerking van deze wederkerige afspraken moeten landen in de lokale prestatieafspraken. Deze cyclus ligt vast in de Woningwet. Om hierbij te helpen zal het Rijk de volkshuisvestelijke prioriteiten aanpassen zodat de nationale prestatieafspraken daarin centraal komen te staan. Gemeenten, corporaties en huurders houden rekening met deze volkshuisvestelijke prioriteiten en de afspraken die op provinciaal niveau per gemeente zijn gemaakt.

- Ten behoeve van de lokale wederkerigheid zal het mandaat van de bestaande geschillencommissie prestatieafspraken worden verbreed. De geschillencommissie prestatieafspraken adviseert de minister voordat deze een bindende uitspraak doet in een lokaal geschil tussen corporatie(s), gemeente en huurders. De verbreding van het mandaat van de commissie heeft tot doel haar betrokkenheid te borgen bij het maken van lokale prestatieafspraken alsook de uitvoering en nakoming hiervan. Het mandaat moet bovendien de breedte van de nationale prestatieafspraken bestrijken en moet ervoor zorgen dat de commissie kan adviseren richting de handhavende overheden over het optreden van alle partijen. Hiermee ontstaat een mechanisme voor alle partijen om op lokaal niveau achterblijvende prestaties en de rol van anderen hierin aan te kaarten.

- Afdwingbaarheid ten opzichte van corporaties is op lokaal niveau primair aan de gemeenten, zoals is vastgelegd in de Woningwet. Het is echter ook wenselijk om corporaties waar nodig vanuit het Rijk aan te kunnen spreken op hun verantwoordelijkheid. Dit zal met name moeten zien op situaties waarin een corporatie aantoonbaar, verwijtbaar en stelselmatig gemaakte afspraken niet nakomt. Voor dergelijke situaties introduceert het Rijk per 1 januari 2024 instrumentarium waarbij een escalatieladder wordt vastgesteld op welke wijze zal worden ingegrepen.

Monitoring

- Partijen monitoren de voortgang van de afspraken om te kijken of bijstelling en bijsturing nodig is en of inzet van het instrumentarium is vereist. Voor de monitoring gebruiken partijen zoveel mogelijk instrumenten die nu al bestaan, zoals de DVI. Als uitkomst van lopende gesprekken, spreken partijen uiterlijk op 1 oktober 2022 een uitgewerkt systeem van monitoring af waarbij wordt gekeken naar bestaande voorbeelden zoals www.plancapaciteit.nl.

- Om de voortgang te bespreken voorzien partijen in ieder geval twee reguliere overlegmomenten per jaar op nationaal niveau met BZK, VNG, Aedes en de Woonbond, waarbij minstens een van de overleggen op bestuurlijk niveau zal plaatsvinden.

- Door (externe) omstandigheden kan er een situatie ontstaan dat afspraken niet meer haalbaar blijken met de voorziene middelen of beschikbare uitvoeringscapaciteit. In dat geval wordt in de reguliere gesprekscyclus gesproken over de bijstelling van de afspraken om de doelen in zicht te houden of om aanvullende maatregelen te nemen. Dit voorkomt tevens dat partijen worden gehouden aan een onhaalbaar gebleken afspraak. Dit geldt omgekeerd ook in een situatie waarbij blijkt dat er meer middelen of uitvoeringscapaciteit beschikbaar is dan nodig voor het behalen van de afspraken.

- De nationale wederkerige afspraken zijn niet ter vervulling van een eenmalige volkshuisvestelijke opgave tot 2030. Ook na 2030 bestaat er een volkshuisvestelijke opgave. Uiterlijk in 2025 zullen partijen de volkshuisvestelijke opgave voor de jaren na 2030 bepalen, voor zover die nog niet is opgenomen bij tussentijdse aanvullingen.

- Het Rijk evalueert het nieuwe volkshuisvestelijk stelsel (te weten: de wijze van samenwerking met nationale prestatieafspraken, doorvertaling naar provinciaal en gemeentelijk niveau, en maatregelen om de wederkerige afdwingbaarheid te versterken) uiterlijk in 2028, met als doel bij te kunnen sturen op de inrichting van de regie op de volkshuisvesting.

- De uitwerking van deze wederkerige afspraken moeten landen in de lokale prestatieafspraken. Deze cyclus ligt vast in de Woningwet. Om hierbij te helpen zal het Rijk de volkshuisvestelijke prioriteiten aanpassen zodat de nationale prestatieafspraken daarin centraal komen te staan. Gemeenten, corporaties en huurders houden rekening met deze volkshuisvestelijke prioriteiten en de afspraken die op provinciaal niveau per gemeente zijn gemaakt.

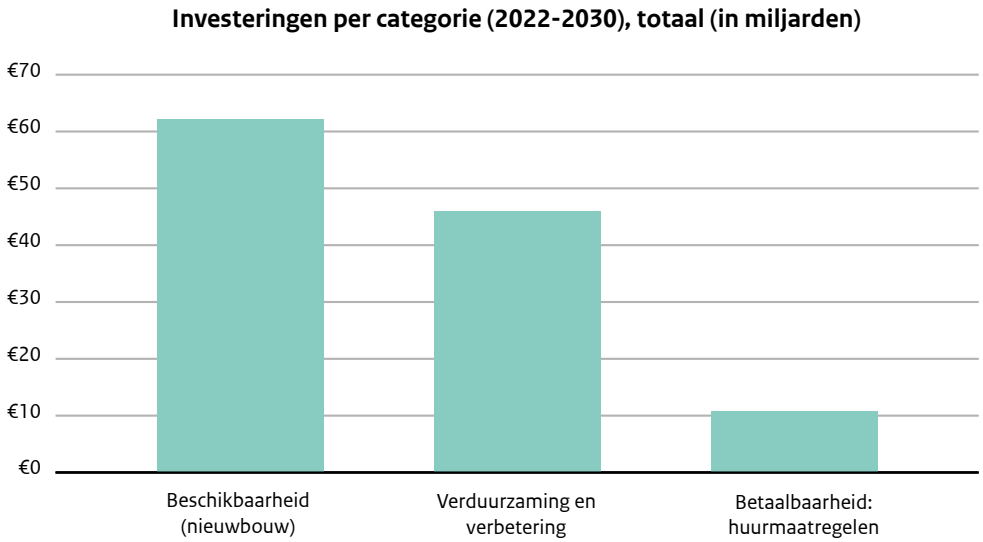
Bijlage 1

Doorrekening effecten op corporatiefinanciën op basis van doorrekening door ABF/Ortec

a) Investeringsopgave nationale prestatieafspraken

De totale investeringsopgave voor corporaties op basis van de nationale prestatieafspraken in de periode van 2022 - 2030 bedraagt ongeveer € 119 miljard. Het merendeel gaat naar nieuwbouw, gevolgd door verduurzaming en verbetering. De huurmaatregelen naar aanleiding van de prestatieafspraken schelen over de looptijd van de prestatieafspraken bijna € 11 miljard aan huuropbrengsten.

Investeringen per categorie: kasstromen 2022-2030 totaal (in miljarden)	
Beschikbaarheid (nieuwbouw)	€ 62,24
Verduurzaming en verbetering	€ 46,01
Betaalbaarheid: huurmaatregelen	€ 10,73
Totaal	**€ 118,98**

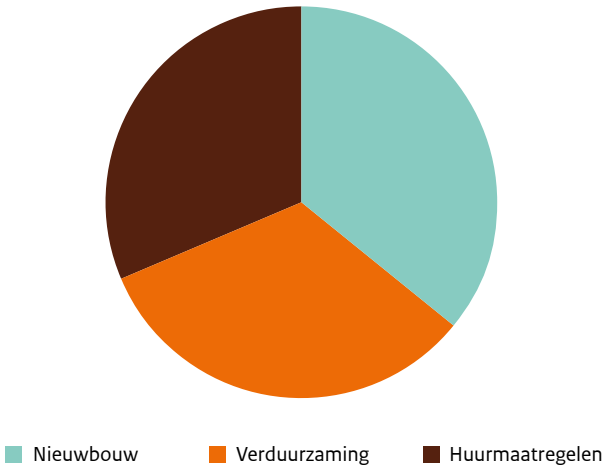


b) Kasstromen corporaties

Vanaf 2022 tot en met 2030 neemt de jaarlijkse investeringskasstroom van corporaties toe met ongeveer € 1,60 miljard voor nieuwbouw en met € 1,45 miljard voor verduurzaming. Die investeringen worden mogelijk gemaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing. Daar tegenover staat een jaarlijkse gemiddelde gemiste kasstroom door huurmaatregelen ter grootte van bijna € 1,4 miljard.

Gemiddelde jaarlijkse kasstroom n.a.v. prestatieafspraken 2022-2030 (mutatie t.o.v. 2022)	
Nieuwbouw	€ 1,60 miljard
Verduurzaming	€ 1,45 miljard
Huurmaatregelen	€ 1,385 miljard

Verandering jaarlijkse kasstroom naar categorie



c) Huurmaatregelen

Wanneer de huurmaatregelen worden vergeleken met het basispad (huur gekoppeld aan inflatie) treedt op drie punten een verschil op:

- De huurmatiging is een generieke maatregel die voor iedere huurder een vergelijkbaar effect heeft: door de overeengekomen huurmatiging is de huur na afloop van de prestatieafspraken zo'n 7,5% lager dan wanneer de koppeling aan inflatie intact zou zijn gebleven.
- Met de huurverlaging krijgen ruim 511.000 huishoudens een verlaging van gemiddeld € 57,85.
- Geen huurverhoging bij isolatie.

Effecten huurmaatregelen op kasstromen, per jaar		
Huurmatiging	Looninflatie -/- 0,5%	€ -975 miljoen
Huurverlaging (2024 e.v.)	< 120% op € 550	€ -350 miljoen
Gratis verduurzaming	Schrappen vergoedingentabel	€ -60 miljoen
Totaal		**€ -1.385 miljoen**

d) LTV-ratio per provincie

- De schuldwaarderatio (Loan-to-Value (LTV)) is het kengetal dat de financiële grenzen van de meeste corporaties bepaalt.
- De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (wsw) hanteren een maximale LTV-ratio van 85%. Vanaf een LTV van 75% komt een corporatie in de buurt van het financieringsmaximum.
- De corporaties benutten voor de opgave zoals vastgelegd in de nationale prestatieafspraken op landelijk niveau hun (aanvullende) investeringscapaciteit nagenoeg volledig: corporaties investeren maximaal binnen de financiële kaders.
- Er blijven onderlinge verschillen tussen provincies en ook binnen provincies; onderlinge solidariteit en in het uiterste geval projectsteun zullen nodig zijn om de opgave overal volledig haalbaar te maken.

LTV (DAEB)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	47%	46%	49%	56%	56%	56%	59%	61%	64%	68%	70%	73%
Groningen	57%	56%	59%	66%	65%	65%	67%	70%	73%	76%	78%	79%
Friesland	56%	55%	58%	66%	65%	65%	67%	70%	73%	76%	78%	81%
Drenthe	55%	53%	56%	62%	61%	60%	62%	65%	68%	71%	73%	75%
Overijssel	54%	52%	54%	60%	59%	58%	59%	61%	63%	65%	67%	69%
Flevoland	46%	45%	48%	53%	53%	52%	53%	54%	56%	58%	60%	63%
Gelderland	46%	45%	48%	54%	55%	55%	58%	61%	65%	68%	71%	74%
Utrecht	42%	42%	45%	51%	52%	52%	55%	58%	62%	66%	71%	75%
Noord-Holland	41%	40%	43%	49%	49%	48%	49%	51%	54%	57%	59%	62%
Zuid-Holland	48%	47%	51%	58%	60%	61%	64%	68%	72%	75%	79%	82%
Zeeland	47%	46%	48%	54%	53%	53%	55%	56%	58%	60%	61%	62%
Noord-Brabant	47%	46%	49%	55%	55%	55%	57%	60%	63%	66%	69%	71%
Limburg	58%	57%	59%	66%	66%	66%	69%	72%	75%	78%	81%	84%

Bijlage 2

Uitgangspunten doorrekening

a) Doorgerekende opgave nationale prestatieafspraken

Beschikbaarheid

- Nieuwbouw 250.000 sociale huurwoningen
- Nieuwbouw 50.000 middenhuurwoningen

Verduurzaming

- 450.000 aardgasvrije bestaande woningen
- 675.000 woningen toekomstklaar isoleren (Standaard)
- 250.000 woningen met E, F, G-label verbeteren voor 2028
- Corporaties plaatsen vanaf 2023 een hybride warmtepomp bij vervanging cv

Betaalbaarheid

- Huursomstijging in 2023, 2024 en 2025: CAO-loonontwikkeling -/- 0,5 %-punt
- Huursomstijging vanaf 2026: inflatievolgend
- Huurstijging individueel: CAO-loonontwikkeling
- Huurverlaging in 2024 huishoudens met inkomen < 120% sociaal minimum → € 550 (prijspeil 2020)
- Geen huurverhoging bij isolatie

Leefbaarheid

- Jaarlijks € 200 miljoen extra voor woningverbetering
- Jaarlijks € 75 miljoen extra voor leefbaarheid
- Jaarlijks € 40 miljoen voor levensloopbestendig maken van bestaande woningen

b) Kostenparameters

Kosten per activiteit per woning (prijspeil 1 januari 2022)

- Stichtingskosten eengezinswoning: € 248.400 – € 249.100
- Stichtingskosten meergezinswoning met huur tot kwaliteitskortingsgrens: € 169.000
- Stichtingskosten overige meergezinswoningen: € 250.400 – € 251.200
- Aardgasvrij maken: € 40.830
- Verduurzaming naar toekomstklaar (Standaard): € 13.910
- Uitfaseren EFG-label: € 10.490
- Hybride warmtepomp bij vervanging cv: € 9.940

c) Macro-economische uitgangspunten

Sinds het begin van 2022 is de inflatie opgelopen. Ook de bouw- en onderhoudskosten zijn sterk gestegen. De ECB heeft de rente voor het eerst in tien jaar verhoogd. De macro-economische uitgangspunten voor de financiële doorrekening zijn gewijzigd ten opzichte van de eerdere berekeningen voor opgaven en middelen van corporaties.

Macro-economische uitgangspunten									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijs-inflatie	8,40%	4,00%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loon-inflatie	3,40%	3,10%	1,80%	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw-kosten	8,00%	4,50%	1,90%	1,90%	2,10%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Onder-houds-kosten	8,00%	4,50%	1,90%	1,90%	2,10%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bron	Ortec Finance Scenarioset, mei 2022		Leidraad Aw/wsw dPi 2021						

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.minbzk.nl
www.volkshuisvestingnederland.nl

Juni 2022