**Nationale prestatieafspraken woningcorporaties (30 juni 2022)**

**(plus bijlagen)**

**Context:**

Op 30 juni hebben de volgende partijen de ‘Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties’ (voorheen: Sociaal Huurakkoord) ondertekent:

Aedes, Woonbond, VNG, het Rijk.

De prestatieafspraken zijn bindend en afdwingbaar, iedere corporatie dient zich er aan te houden. Ze zijn verbonden aan het afschaffen van de Verhuurderheffing en het gebruik maken van alle juridische, fiscale, financiële en organisatorische instrumenten die minister de Jonge in zijn (in totaal) zes programma’s aanbiedt.

Het ministerie heeft op 30 juni 2022 vier documenten gepubliceerd:

1. kamerbrief-bij-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties
2. Nationale\_Prestatieafspraken\_2022
3. beslisnota-bij-kamerbrief-bij-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties
4. bijlagen-bij-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties

In deze notitie wordt van ieder document een samenvatting gegeven.

1. kamerbrief-bij-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties, **pagina 2**
2. Nationale\_Prestatieafspraken\_2022, **pagina 3**
3. beslisnota-bij-kamerbrief-bij-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties, **pagina 8**
4. bijlagen-bij-nationale-prestatieafspraken-woningcorporaties, **pagina 8**

**-1- SAMENVATTING KAMERBRIEF BIJ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES,** Dit is een brief van Minister de Jonge aan de Kamer.

Voor de uitvoering van de programma’s van de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben corporaties extra geld nodig. Daarom is de verhuurderheffing afgeschaft. De prestatieafspraken dicteren de inspanningen van iedere partij. Deze prestatieafspraken moeten worden vertaald op provinciaal niveau en gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.

De afspraken gaan over:

Beschikbaarheid

 Tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen.

 30% huur in iedere gemeente.

Nieuwbouw van 50.000 middenhuurwoningen (deel gebruiken om bij voorrang toe te wijzen aan doorstroom uit sociale huursector).

Verduurzaming

 Tot en met 2030 675.000 woningen toekomst-klaar isoleren.

Tot en met 2020 450.000 woningen aardgasvrij.

In 2028 geen woningen meer met EFG-label.

Vanaf 2023 cv ketels die vervangen moeten worden, hybride warmtepomp (of ander duurzamer alternatief).

Huurders krijgen gratis isolatie.

Betaalbaarheid

In 2023, 2024 en 2025 huuraanpassing op basis van gemiddelde CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent.

**Huurbevriezing 2024 gaat niet door.**

Inkomens op of onder 120% van het minimuminkomen eenmalige huurverlaging tot 550 euro (prijspeil 2020).

Over aanvullende maatregelen voor ondersteuning van huurders met betaalrisico’s wordt in augustus 2022 besloten.

Invoeren normhuren bij huurtoeslag gefaseerd vanaf 1 januari 2024.

Leefbaarheid

Vanaf 2026 geen woningen meer met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).

Tot en met 2030 wordt door corporaties minimaal 200 miljoen **extra** geïnvesteerd in woningverbetering (focus op vocht, schimmel, loden leidingen, asbest, brandveiligheid).

Tot en met 2030 besteden corporaties **jaarlijks** 75 miljoen **extra** aan wijkbeheer en leefbaarheidsactiviteiten.

In het wetsvoorstel ‘Versterking regie op de volkshuisvesting’ zullen de wederkerig afdwingbare afspraken opgenomen worden.

In totaal wordt tot en met 2030 bijna 120 miljard geïnvesteerd. Dit kan de sector opbrengen. Individuele corporaties die niet borgbaar blijken moeten door andere corporaties **op provinciaal niveau** geholpen worden. Lukt het dan nog niet is projectsteun nodig. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

De Indicatieve Bestedingsruimte (IBW) van woningcorporaties (op 30 juni gepubliceerd: zie [www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)) laat zien wat de leencapaciteit van corporaties is.

Op basis van deze afspraken gaat de Minister een wetsvoorstel indienen om de verhuurderheffing per 1 januari 2023 af te schaffen.

**-2- NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN 2022**



NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Er zijn grote maatschappelijke opgaven. Deze kunnen door de afschaffing van de verhuurderheffing en versnelling van investeringen en maatregelen gerealiseerd worden.

De overheid neemt de regie en kiest voor versnellen.

Samenwerking is nodig.

De provincies (IPO) stellen de definitieve woningbouwaantallen vast op 1 oktober2022 en doen vooraf **de ‘realiteitscheck’** met hun partners. Daarna maken zij woondeals met gemeenten en corporaties en gaan zij toezien op naleving.

Realisatie vindt plaats via de lokale prestatieafspraken.

**BESCHIKBAARHEID**

* Er worden 900.0000 nieuwe woningen gebouwd in de periode 2022 tot en met 2030.
* Corporaties realiseren daarvan 300.000.
* Van die 300.000, zijn er 50.000 middenhuurwoningen (850 - 1.000 euro, prijspeil 2020).
* Markttoets wordt afgeschaft.

Het Rijk maakt met de provincie wederkerige afspraken over de realisatie.

* **1 juni 2022:** indicatieve provinciale biedingen bekend.
* **Van 1 juni tot en met 1 oktober**: realiteitscheck door provincie.
* **1 oktober 2022**: provinciale opgaven vastgesteld.
* **31 december 2022**: regionale woondeals.

De regionale woondeals zijn leidend voor de nieuwbouwopgaven op lokaal niveau (lokale prestatieafspraken).

* Corporaties mogen van de gemeente verwachten dat zij voldoende steun en locaties krijgen om de afgesproken aantallen sociale huurwoningen te realiseren.
* De gemeente moet grond tegen een passende sociale grondprijs aanbieden.
* Dit wordt gemonitord.

De gemeenten moeten de provinciale opgave opnemen in hun **woonvisie**. Provincies controleren dat, kan gemeenten aanspreken en desnoods naleving **afdwingen**. Dit komt in de wet ‘Versterking regie op de volkshuisvesting’.

De doelen worden meerjarig afgesproken, en jaarlijks gemonitord.

Lokaal wordt inhoud gegeven aan sloop en verkoop.

**Sloop** is van toepassing bij kwalitatief slechte woningen en een slecht energielabel. Vervangende nieuwbouw zorgt voor kwalitatieve verbetering en meer gemengde wijken (mix sociaal en middenhuur). Woonbond, Aedes en de minister van VRO stellen samen een **Sociaal Statuut** op waarin randvoorwaarden ene inspraak is opgenomen.

90.000 woningen worden **verkocht** tot en met 2030. Doel is doorstroming en eigenwoningbezit van de doelgroep bevorderen. Prioriteit moet zijn realiseren van meer sociale huurwoningen, pas nadat deze is gegroeid is verkoop wenselijk aan zittende huurders of andere (sociale) huurders aan de orde.

Aedes ontwikkelt (i.o.m. Woonbond en VRO) eind 2022 een **verkoopleidraad** aan huurders. Eigen bewoners krijgen het eerste aanbod. Daarna andere huurders. Daarna pas vrije verkoop.

Reguliere nieuwbouw heeft voorkeur. **Flexwoningen alleen als regulier niet haalbaar is.**

**Samenwonen wordt bevorderd** (huurdelen, woningdelen, verhogen leeftijdsgrens kostendelersnorm).

Randvoorwaarden:

* Nep sociale huur wordt voorkomen door nieuwe definitie van sociale huur.
* Experts worden door het Rijk aangeboden om de versnelling te realiseren.
* Gemeenten bieden grond met een passende grond[rij aan en zorgen dat andere grondeigenaren dat ook doen.
* Voor infrastructuur spant de minister zich in (ook nutsaansluitingen).

**VERDUURZAMING**

In 2050 geen CO2 uitstoot meer in de gebouwde omgeving is het doel.

Corporaties lopen voorop, nu de rest nog. Daarom is het Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving ingezet.

**Het Klimaatakkoord:** tot en met 2030 moeten 1,5 miljoen bestaande woningen zijn verduurzaamd. 450.000 zijn corporatiewoningen.

**Om voor 2030 aardgasvrije woningen te realiseren, is nodig** voor corporaties:

* Zekerheid vanuit gemeenten over de uitvoering van de transitievisie Warmte (uiterlijk 2024).
* Uitvoeringsplannen (door de gemeenten opgesteld), uiterlijk 2024.
* In werking treden van de Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie, uiterlijk 1 januari 2024.
* Financiering onrendabele exploitatie van warmtenetten (overheden).

**De Standaard[[1]](#footnote-1)** voor woningisolatie bepaalt of een woning toekomst-klaar is.

Dit is een minimum.

Er moeten 1 miljoen woningen toekomst-klaar geïsoleerd worden, daarvan zijn er 675.000 bestaande woningen van corporaties (incl. sloop-nieuwbouw).

**EFG labels** zijn (corporatiewoningen) verdwenen in 2028.

Voorbehouden zijn: rijksmonumenten, sloopwoningen, 70% instemming huurders, instemming VvE.

In 2030 komt regelgeving die uitfasering EFG labelwoningen garandeert en financiële compensatie mogelijk maakt voor huurders. Mogelijk aanpassingen in het woningwaarderingsstelsel worden meegenomen.

Vanaf 2026 is -bij ketelvervanging- verplicht om een hybride warmtepomp of ander duurzaam alternatief aan te schaffen.

Er wordt opgeroepen tot vraagbundeling en samenwerking door corporaties om versnelling aan te brengen.

**Instemmingrecht van huurders (70%) mag niet vertragend werken. Daarom komt er een wetsvoorstel van de Minister waarin expliciet wordt gemaakt wanneer een verduurzaamheidsvoorstel als redelijk dient te worden beschouwd. En door vast te leggen dat huurders die niet reageren niet meegeteld worden in de draagvlak-meting.**

Ook wordt dan voorgesteld om het initiatiefrecht te verruimen voor huurders om verduurzamingsmaatregelingen bij hun verhuurder te initiëren.

**BETAALBAARHEID**

Er zijn generieke en specifieke maatregelen.

Het Rijk ‘doet aan’ inkomensondersteuning, corporaties zorgen voor betaalbare woningen.

*Generieke maatregelen*

* Geen inflatievolgend huurbeleid.
* Huursom in 2023, 2024 en 2025maxiale stijging CAO-loonontwikkeling minus 0,5%.
* Huurbevriezing 2024 vervalt.
* Differentiatiemarge is plus 0,5% (dan volg je de CAO-loonontwikkeling). Zo komen prijs en kwaliteit dichter bij elkaar.

*Specifieke maatregelen*

* Huurders met inkomen op of der 120% van het sociaal minimum met een huur boven 550, krijgen een eenmalige huurverlaging naar 550.
* Het aantal huurwoningen met een huurprijs tot 550 mag niet afnemen (tot en met 2025).

Dit moet in prestatieafspraken worden opgenomen.

Schuldhulpverlening- en signaleringsbeleid moeten intensiever worden ingezet.

* Gratis isolatie.
* Vergoedingentabel verdwijnt.
* **In 2024 wordt de huur verlaagd van woningen met een EFG label (lage inkomens). Voor hoge inkomens vanaf 2028.**
* Onderzocht gaat worden of passendheids-grenzen te differentiëren naar energielabel.
* Nieuwe middenhuurwoningen worden met voorrang aan doorstromers uit de sociale sector toegewezen.
* Meer doorstroom- en seniorenmakelaars worden ingezet.
* **De mogelijkheid van Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (AH) blijft.**

*Normhuren*

Worden per 1 januari 2024 ingevoerd.

**LEEFBAARHEID**

* In 2026 zijn er geen woningen meer met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).
* Corporaties investeren **jaarlijks** 200 miljoen **extra** in woningverbetering.
* De leefbaarheid in kwetsbare wijken wordt integraal verbeterd door corporaties, gemeenten en maatschappelijke partners. Zowel fysiek als sociaal. Corporaties investeren **jaarlijks** 75 miljoen **extra.**
* Verruimen van het delen en verwerken van persoonsgegevens van huurders om hen te ondersteunen of overlast te bestrijden gaat de minister mogelijk maken door een wetsvoorstel.

*Focusgebieden*

* In het Programma Leefbaarheid en veiligheid zijn 20 stedelijke focusgebieden opgenomen.
* Bij herstructurering zijn koppelkansen om leefbaarheid te verbeteren.
* Gemeenten moeten particuliere voorraad betrekken.
* Het Volkshuisvestingsfonds gaat helpen om synergie te bewerkstelligen (gezamenlijke aanpak corporatie en particulier bezit).

*Een (t)huis voor iedereen*

* Meer evenwichtige verdeling van huishoudens n een kwetsbare positie.
* Minimaal 30% sociale huurwoningen in een gemeente.
* Dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie moeten met voorrang gehuisvest worden.
* Vanaf 2024 is een woonzorgvisie verplicht. Bij lokale prestatieafspraken worden ook zorg- en welzijnsorganisaties betrokken.

*Wonen en ouderen*

* Tot en met 2030 productie van 50.000 eenheden (door corporaties) geclusterd wonen.
* Tot en met 2030 jaarlijks 40 miljoen investeren in levensloopbestendige woningen.
* Doorstroming wordt gestimuleerd.

**SAMENWERKING EN UITVOERING**

*Looptijd*

De looptijd van de nationale prestatieafspraken is tot en met 2030.

De betaalbaarheidsafspraken hebben een looptijd tot en met 2025. In 2024 wordt onderzocht hoe nieuwe afspraken er uit gaan zien.

*Financiële haalbaarheid*

Financiële continuïteit van corporaties en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave door corporaties moeten gewaarborgd blijven. In 2024 is daar aandacht voor. Iedere drie jaar vindt herijking plaats van afspraken.

De realiteitscheck rekent ook de financiële consequenties van afspraken door.

**Aan de opgave wordt op provinciaal niveau gewerkt. Corporaties moeten solidair de opgave oppakken.** Lukt het dan nog niet, is projectsteun een mogelijkheid. **Die bestaat uit een heffing bij alle corporaties**.

*Afdwingen*

In het wetsvoorstel ‘Versterking regie op de volkshuisvesting’ wordt de afdwingbaarheid van afspraken geregeld. **Onder meer wordt het mandaat van de bestaande geschillencommissie prestatieafspraken verbreed.**

De afdwingbaarheid kent een escalatieladder.

*Monitoren*

Op 1 oktober 2022 wordt het minorsysteem afgesproken.

Op nationaal niveau wordt twee keer per jaar de voortgang besproken met BZK, VNG, Aedes en de **Woonbond.**

Bijstelling kan als iets onhaalbaar blijkt.

Ook na 2030 blijft er een opgave.

Het nieuwe volkshuisvestelijke stelsel wordt in 2028 geëvalueerd.

**De lokale prestatieafspraken worden aangepast naar wat centraal staat in de nationale prestatieafspraken en naar de afspraken die op provinciaal niveau zijn gemaakt.**

BIJLAGE 1

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

Vanaf pagina 24.

BIJLAGE 2

Uitgangspunten doorrekening

Vanaf pagina 27

**-3- BESLISNOTA BIJ KAMERBRIEF BIJ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES**

Na een korte kernachtige omschrijving van de nationale prestatieafspraken, wordt een besluit geadviseerd (namelijk instemming).

**-4- BIJLAGEN BIJ NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES**

Dit document is exact hetzelfde als de bijlagen in de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties.

1. 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. Pagina 10. [↑](#footnote-ref-1)