

Nationale Prestatieafspraken en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Karin de Graaf en Cindy Rombouts

10 mei 2023



Inhoudsopgave

- Introductie VTW werkgroep Nationale Prestatieafspraken (NPA)
- Hoofdlijnen NPA
- Provinciale afspraken en Regiodeals
- Wet Versterking Regie Volkshuisvesting
- Naslagwerk

- > Vroegtijdige betrokkenheid VTW bij NPA
- > VTW werkgroep NPA ingesteld (per augustus 2022) met taak:
 - > leden informeren, ondersteunen en adviseren bij de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken in de lokale setting en binnen de regionale samenwerking
 - > VTW reactie verzorgen consultatie wetsvoorstel Wet Versterking Regie Volkshuisvesting
- > Gesprekken gevoerd met stakeholders Aedes, VNG, IPO, Aw en BZK

Samenstelling VTW werkgroep NPA

> Samenstelling VTW werkgroep NPA (augustus 2022 – heden):

- > Hanneke Ester Ieder1, UWoon
- > Karin de Graaf VTW bestuurslid, Ymere, Wonen Midden-Delfland
- > Frank Roerdinkholder Woonmensen
- > Cindy Rombouts Staedion, WonenBreborg
- > Bronia Vermaas - van de Bilt Directeur VTW bureau
- > Ingrid van der Kraan VTW bureau, secretaris werkgroep (vanaf 1 maart 2023)

- Eric Kemperman SSH, Laurentius, Woonforte (tot 8 februari 2023)
- Hans Geurts VTW bureau, secretaris werkgroep (tot 1 maart 2023)

Nationale Prestatieafspraken (NPA)

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.



Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.



Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.



Aedes tekent namens corporaties de NPA



Ondertekening NPA op 30 juni 2022 door Minister VRO, Aedes, Woonbond en VNG

Hoofdlijnen NPA

verhuurdersheffing afgeschaft, maar bindend

Investeren in:

- > Forse huurmatiging, inclusief huurverlaging voor laagste inkomens
- > Verdubbeling woningbouw
- > Versnelde verduurzaming, met beperkte mogelijkheden tot huurverhoging
 - > Geen corporatiewoningen meer met E-, F- en G-labels na 2028
- > Extra impuls leefbaarheid
 - > Leefbare, veilige en sociale wijken
 - > Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen

Hoofdpijnen NPA

- > Observaties / tips:
 - > Volkshuisvesting weer op de kaart
 - > Corporaties willen bijdrage leveren en zijn onderdeel van de oplossing
 - > Hoge ambities en verwachtingen
 - > Samenwerken is key en iedereen moet leveren:
 - > Rijk, Provincies, gemeenten en corporaties
 - > Niet alle RvC's betrokken bij tot standkoming NPA

- > Vraag: Heeft de ondertekening van de NPA op de agenda van de RvC gestaan?

Opgaven en Middelen corporatiesector



“Uit het onderzoek Opgaven en middelen woningcorporaties van juli 2020 en de actualisering in maart 2021 blijkt dat de maatschappelijke opgaven voor corporaties op termijn niet in balans zijn met hun financiële middelen.”

Herberekening NPA

- Herberekening NPA vanwege impact:
 - Huurmatigingen
 - Bouwkosten stijgingen
 - Rente stijgingen
 - Inflatie
 - Loon stijgingen
- Zorgen borgbaarheid WSW
- ATAD / VPB later (2024)
- Uitbreiding DAEB domein
- Overweging borging middenhuur WSW
- Bouwgaranties overheid?
-

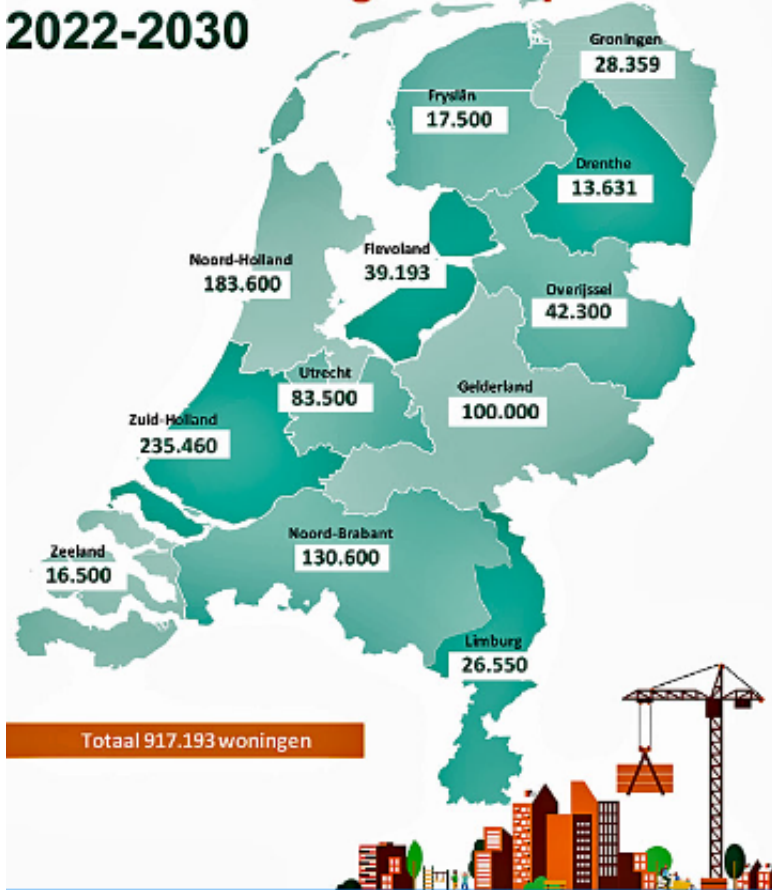
Herberekening NPA

- > Observaties / tips:
 - > Effecten meerjarenbegroting
 - > Stijgende ORT: rendementskader niet leidend:
 - > Bouwkosten stijging
 - > Huurmatiging
 - > Duurzaamheid
 - > Dalende markt
 - > Emotie vanuit verleden: angst voor afrekening
 - > Stap uit de angst: start met waarmaken!
 - > Regionale samenwerking & solidariteit

- > Vraag: Zijn de effecten NPA doorberekend in MJB bij uw corporatie?

Provinciale afspraken en Regiodeals

Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030



- 13 Provinciale woningbouwafspraken: 917.193 woningen
- Corporaties en zorgpartijen geen formele rol
- 35 Regiodeals: corporaties tekenen veelal niet mee
- Wel aanmoedigingen, adhesie- en steunverklaringen

- Regionale woondeals doorvertalen naar lokale opgave
-> lokale prestatieafspraken

Kritische succesfactoren Regiodeals

- Hardheid locaties, grondposities en haalbaarheid
- Personele capaciteit en kennis
- Vereenvoudiging planprocedures en bezwaarprocedures
- Bereikbaarheid
- Stikstofruimte
- Nutsvoorzieningen
- Programmering / aandeel sociale huur

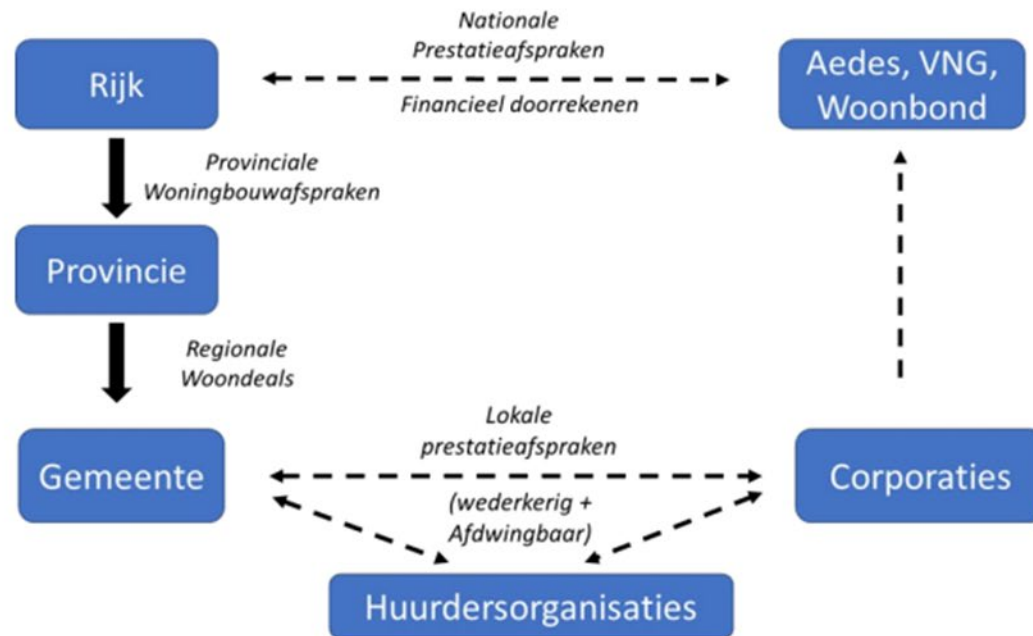
- Vraag: Wat kan uw corporatie zelf doen om de stagnatie van de bouwproductie te beperken?

- > Observaties / tips:
 - > Betrokkenheid corporaties verschillend
 - > Rol huurders
 - > Uitvoeringsorganisatie, welke invloed resteert
 - > Veel economische tegenwind
 - > Op zoek naar oplossingen en kansen: wat kan wél!
 - > Oprekken remweg / risico bereidheid: maximale inzet tonen
 - > Prioriteren en keuzes maken portefeuille strategie: afweging bouwen, verduurzamen, betaalbaarheid en leefbaarheid
 - > Realisatie begroting: aandacht Aw, monitoring realisatiegraad en communicatie
 - > Forecast Aedes
 - > Inzicht status plannen en uitdagingen
 - > Administratieve lastenverzwaring

Provinciale afspraken en Regiodeals

- > Vraag: Heeft de RvC contact gehad met collega RvC's over de Regiodeal?

Rijksregie met nieuw sturingsmodel via
Omgevingswet en Wet regie volkshuisvesting:



- > Hoofdlijnen Wvrv:
 - > Versterking juridisch instrumentarium rijk, provincie en gemeenten: handhaving nog nader uit te werken
 - > Mandaat Adviescommissie geschilbeslechting verbreed
 - > Verplicht volkshuisvestingprogramma: basis voor prestatieafspraken
 - > Evenwichtige verdeling woningvoorraad:
 - > 30% sociale huur en 2/3 nieuwbouw betaalbaar
 - > rol particulier
 - > Invloed wetgeving op particulieren / marktpartijen beperkter
 - > Woningenmarktregio's vervallen -> provinciale grenzen
 - > Groter werkgebied: kansen en risico's
 - > Versnelling planprocedures
 - > Uitnodiging zorg- en welzijnspartners te participeren bij prestatieafspraken
 - > Verplichte urgentieverordening: aandachtsgroepen

Reactie VTW op Wvrv

- > Hoofdlijn overwegend positief: sector op de kaart
- > Overkoepelende visie volkshuisvesting & RO ontbreekt:
 - > Infrastructuur
 - > Nutsvoorzieningen
 - > Natuur
 - > Binnen- / buiten stedelijk
 - > Toekomstbestendig integreren wonen en zorg
- > Zorgen:
 - > Beleidsvrijheid corporaties
 - > Inbreng huurders
 - > Capaciteit gemeenten / provincies
 - > Ontbreken sturing op particulieren / marktpartijen
 - > Risico leefbaarheid: rol particulieren toewijzing urgenten
 - > Lastenverzwaring

Reactie VTW op Wvrv (vervolg)

- Verduurzaming en leefbaarheid onderbelicht
- Rol corporaties verankeren in wet
- Veel nog uit te werken
- Onduidelijkheid instrumenten handhaving
- Positief verbreding werkgebied
- Voorkeur maatwerk per regio
- Participatie zorgaanbieder vrijblijvend
- Angst en focus op eigen rol in plaats van op samenwerken

- Reactie VTW op Wvrv samen met NVTZ

- > Observaties / tips:
 - > Rol / invloed RvC beperkt
 - > Visie ontwikkelen op regionale samenwerking en werkgebied
 - > Risico leefbaarheid: urgenten alleen naar corporaties
 - > Angst en focus op eigen rol in plaats van op samenwerken

- > Vraag: Heeft de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting op de agenda van de RvC gestaan?

Meer informatie:

- [Website VTW](#)
- [Nieuwsbrieven VTW](#)
- [Podcasts VTW](#) (NPA I, NPA II - Meerjarenbegroting en meerjarenstrategie, NPA II - Provinciale afspraken en regiodeals, Consultatie Wvrv)
- [Reactie VTW op Wvrv](#)



vereniging van toezichhouders in woningcorporaties

Dank voor uw aandacht