

Vergaderjaar 2021–2022

29 453

Woningcorporaties

A

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 februari 2022

Woningcorporaties zijn partners van de overheid bij het zorgen voor goede en betaalbare woningen in leefbare wijken voor iedereen. Zij hebben een belangrijke rol in de ambities van het kabinet om de wooncrisis aan te pakken. Daarom is het van belang dat zij hiervoor voldoende financiële middelen hebben en dat de governance van corporaties op orde is.

Bij deze brief ontvangt u de Staat van de Corporatiesector 2021, waarin de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) een beeld geeft van de actuele ontwikkelingen van de corporatiesector en een zestal beleidssignalen afgeeft. In deze brief bespreek ik de belangrijkste bevindingen uit de Staat van de Corporatiesector en ga ik in op de beleidssignalen, mede in het licht van het coalitieakkoord en de door mij aan uw Kamer verzonden algemene beleidsbrief van 14 februari jl. over de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. In de bijlage bij deze brief ga ik uitgebreider in op de beleidssignalen.

Duidelijk is dat de sociale huurmarkt onder grote druk staat en dat woningcorporaties een grote opgave hebben voor uitbreiding van de voorraad, verduurzaming en verbetering van de kwaliteit van woningen, en de woonomgeving. Ik zal hierover met corporaties, gemeenten en provincies prestatieafspraken maken, zodat we gezamenlijk deze opgaven kunnen oppakken.

De Staat van de Corporatiesector

De Aw schrijft dat de sociale huurmarkt vastloopt. Steeds minder woningzoekenden kunnen terecht in een corporatiewoning. Tegelijkertijd zijn er minder andere opties voor huishoudens met een lager inkomen. Het aantal gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders loopt terug en steeds minder koopwoningen zijn betaalbaar voor deze groep.

Corporaties hebben de afgelopen jaren telkens iets meer nieuwe woningen gebouwd. Na 14.000 nieuwe woningen in 2018 en 15.000 in 2019, hebben zij in 2020 bijna 16.000 nieuwe woningen gerealiseerd. De totale corporatievoorraad is in 2020 met enkele duizenden woningen toegenomen. In het bestuurlijk akkoord tussen BZK, Aedes en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) van september 2020 is opgenomen dat het bouwtempo in 2023 moet stijgen naar 25.000 nieuwe woningen per jaar, maar de Aw ziet net als de Taskforce Woningbouw¹ nog veel belemmeringen. De Aw stelt dat corporaties meer nieuwe woningen willen bouwen, maar dat de realisatie achterblijft op de voornemens. Vooral het gebrek aan grondposities en vertraging bij de vergunningverlening en bezwaarprocedures leveren beperkingen op. De Aw geeft aan dat gemeenten corporaties meer zouden kunnen helpen dan ze op dit moment doen.

Corporaties hebben bijna de Energieakkoord-doelstelling van gemiddeld label B in 2020 gehaald. Op basis van het Klimaatakkoord ligt er de komende jaren voor de corporatiesector echter nog steeds een grote verduurzamingsopgave. Hierbij komt naast isolatie ook steeds meer aandacht te liggen op de energietransitie van aardgas naar duurzame energiebronnen. Deze opgave komt bovenop de opgave van corporaties in het op peil houden van de woonkwaliteit, bijvoorbeeld via woningverbetering.

De financiële positie van corporaties is volgens de Aw in 2020 verbeterd. De kasstroom is stabiel gebleven, de verbetering wordt met name veroorzaakt door een waardestijging van het woningbezit van de sociale huurwoningen (de beleidswaarde) met 11% en de blijvend lage rente. Dat heeft een positief effect op de financiële ratio's en daarmee de investeringscapaciteit van de corporatiesector.

De robuustheid van het borgstelsel is in 2021 verbeterd door de implementatie van het Strategisch programma van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de leningruil van Vestia. De aanstaande splitsing van Vestia in 2023 zal de risico's voor het stelsel verder doen afnemen.

De toezichtsbevindingen van de Aw zijn over het algemeen positief. Bij het overgrote deel is de governance op orde, maar bij een aantal onderzochte corporaties moet de governance nog verbeterd worden. Sinds de Aw in 2016 governance centraal stelde in het toezicht constateert zij een verbetering. De Aw heeft toezichtsafspraken gemaakt met corporaties waar dat nodig was vanuit de geconstateerde risico's en gaf drie corporaties een waarschuwing. De meeste gevallen zijn afgehandeld na een herstelverzoek van de Aw, waarbij een zwaardere interventie een mogelijkheid tot escalatie biedt. Bij zes corporaties wordt nog bekeken of een zwaardere interventie noodzakelijk is.

Appreciatie beleidssignalen

In de rapportage geeft de Aw beleidssignalen af rond de investeringscondities van corporaties, de discrepantie tussen voornemens en realisatie van investeringen, de kosten en risico's van grootschalige verduurzaming, de leefbaarheid van corporatiebuurten, de impact van zeer grote corporaties op het borgstelsel en de inzet van het vermogen in de niet-DAEB.

Deze signalen zijn bekend, zij sluiten aan op de analyse die ten grondslag ligt aan de afspraken uit het coalitieakkoord over de corporatiesector. De

¹ Kamerstukken II 2021/2022, 32 847, nr. 828.

financiële positie van corporaties wordt de komende jaren verbeterd door het afschaffen van de verhuurderheffing. Zoals de Aw constateert is dat op zichzelf echter niet voldoende om de maatschappelijke opgaven van de corporaties te kunnen realiseren. Corporaties moeten meer woningen gaan bouwen en voor zover dat door gebrek aan grondposities en vertragingen in de vergunningverlening wordt belemmerd, moeten corporaties daar samen met gemeenten oplossingen voor vinden.

Door middel van de in het coalitieakkoord en in mijn brief van 14 februari jl. aangekondigde bindende prestatieafspraken met corporaties en medeoverheden wil ik eraan bijdragen dat de verschillende partijen zorgen voor goede condities voor de nieuwbouw door corporaties. Bij die prestatieafspraken is het ook van belang tijdig inzicht te hebben in wat corporaties redelijkerwijs gaan realiseren, zodat daar ook tijdig op bijgestuurd kan worden. Voor regio's en corporaties waar ondanks het afschaffen van de verhuurderheffing nog steeds tekorten dreigen op de langere termijn, de mogelijkheid tot projectsteun uit de Woningwet ingezet, gefinancierd vanuit een heffing onder alle corporaties.

Het coalitieakkoord bevat ook ambitieuze afspraken over de verduurzamingsopgave van corporaties die ook terugkomen in het programma verduurzaming gebouwde omgeving. Hoewel ik de risico's en onzekerheden herken die de Aw ziet, is het belangrijk en onvermijdelijk dat corporaties de komende jaren hun deel van de verduurzamingsopgave moeten uitvoeren. Daarbij vind ik het extra belangrijk dat corporaties hier ambitieus mee aan de slag gaan, omdat verduurzaming de betaalbaarheid voor hun huurders kan verbeteren. Met de afschaffing van de verhuurderheffing krijgen de corporaties de middelen voor deze opgave, het is aan hen om die opgave concreet in te vullen samen met huurders en gemeenten. Ook dit aspect zal terugkomen in de bindende prestatieafspraken die ik wil maken.

Conclusie

De opgave voor de corporatiesector is groot, en raakt aan nagenoeg alle beleidsdoelen die ik voor de volkshuisvesting nastreef. De verschillende programma's die ik op 14 februari jl. in mijn brief heb gepresenteerd vragen allemaal om inzet vanuit de corporaties en in het samenspel tussen corporaties en medeoverheden. Zodoende wil ik de bindende prestatieafspraken benutten om vast te leggen hoe corporaties met de middelen die vrijkomen door het afschaffen van de verhuurderheffing de opgaven waar zij tot 2030 voor staan kunnen en zullen gaan realiseren. Hierover zal ik u binnenkort verder informeren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge