Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000062237

Datum
2 februari 2024

Opgesteld door

Samengewerkt met

Bijlage(n)
5

Aan De minister van BZK
Van Directie Wonen

nota

Beleidsreactie Staat van de Corporatiesector

Aanleiding

Woensdag 7 februari (15.15 uur) overhandigen de inspecteur-generaal van de ILT en de directeur van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) u de Staat van de Corporatiesector 2023 (Staat). In de Staat 2023 schetst de Aw de belangrijkste ontwikkelingen in de corporatiesector over 2022 en geeft daarbij signalen af aan Rijk, andere overheden en corporaties. De inspecteur-generaal wil dan ook graag kennismaken met u. De afspraak staat in principe gepland tot 16:00, de ILT heeft aangegeven dat 30 minuten ook voldoende is.

Geadviseerd besluit

- U wordt geadviseerd de brieven aan de Eerste en Tweede Kamer te ondertekenen. In deze brieven gaat u in op de signalen uit de Staat. Publicatie van de Staat en het verzenden van uw beleidsreactie aan de beide Kamers staat, op verzoek van de Aw, gepland voor 14 februari.
- U wordt geadviseerd kennis te nemen van de opzet van het aanbiedingsmoment (bijlage 6 en 7)

Kern

- In de toelichting duiden we eerst de belangrijkste conclusies uit de Staat en de beleidssignalen van de Aw. Vervolgens schetsen we in de toelichting hoe het aanbiedingsmoment op 7 februari er uit ziet en wat de rol van de ILT en de Aw is die relevant is voor BZK.
- Belangrijkste conclusies over de ontwikkelingen in de sector zijn dat de sector er goed voor staat; de governance is goed op orde en de financiële positie van corporaties is verbeterd. De gewenste stijging in nieuwbouwaantallen was echter tot en met 2022 nog niet te zien.
- De twee hoofdsignalen van de Aw zijn gericht op de bijdrage van corporaties aan de opgaven rond woningbouw en verduurzaming de komende jaren:
  - Op dit moment is volgens de Aw te weinig sprake van concrete, harde en wederkerige afspraken met een reële tijdshorizon rond de prestaties van woningcorporaties op landelijk, regionaal en lokaal niveau en dat dit mede ligt aan de huidige cultuur rond het maken van afspraken.
  - De Aw geeft aan dat het niet wenselijk is dat corporaties als gevolg van macro-economische onzekerheden en veranderend (huur)beleid (te vroeg) hun investeringen terugbrengen.
- In uw reactie bedankt u de Aw, onderschrijft u de meeste signalen van de Aw grotendeels en geeft u aan hoe u omgaat met de signalen.

Toelichting

Onder de hoofdsignalen geeft de Aw in totaal acht signalen af:

- Op het signaal dat de afgesproken nationale, provinciale en regionale bouwprogramma's voor de afgesproken periode tot en met 2030 onrealiseerbaar zijn en dat het Rijk daarover realistisch moet zijn, geeft u aan dat de programma's inderdaad ambitieus zijn, maar dat u gezien de maatschappelijke urgentie niet anders kan dan vasthouden aan deze ambities.
- Op het signaal dat het Rijk moet zorgen dat corporaties een sociale kavelprijs betalen voor hun nieuwbouwlocaties geeft u aan dat u in het tweede kwartaal de Tweede Kamer zult informeren over onderzoeken rond dit thema en daarbij ook in zal gaan op noodzaak en mogelijkheid van aanvullende maatregelen van het Rijk.
- Het signaal van de Aw aan corporaties om beter te sturen op het eigen beleid voor nieuwbouw, verduurzaming en verbetering en om realistisch te begroten, ondersteunt u.
- Het signaal om als Rijk met een nieuw instrument inzicht te geven aan gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties over de financiële mogelijkheden van corporaties en de bestaande ambities, vult u in door enerzijds het dashboard 'Prestaties woningcorporaties in kaart' uit te breiden en anderzijds een handreiking te ontwikkelen voor corporaties en gemeenten om lokaal en regionaal de financiële mogelijkheden van corporaties te kunnen bekijken en vergelijken.
- Ten aanzien van het reguleren van de lokale prestatieafspraken om deze concreter en minder vormvrij te maken, reageert u dat u met de aanpassingen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting verwacht dat er al voldoende stimulans is om de lokale prestatieafspraken concreter te maken.
- De Aw vraagt verder te bouwen aan het opgaven-middelen model (waarmee ook de NPA financieel zijn doorgerekend) en er daarmee voor te zorgen dat dit model beter inzicht geeft voor het gesprek over wanneer investeringen wel verantwoord zijn en wanneer. Deze aanbeveling neemt u van harte over. U benoemt daarbij ook het belang van het komen tot een gezamenlijk beeld met de sector over wat een 'duurzaam prestatiemodel' is, zodat beter kan worden geduid wanneer corporaties echt niet meer door kunnen investeren en wat er van partijen in die situaties mag worden verwacht.
- De Aw is kritisch over een aantal maatregelen rond het huurbeleid van de laatste jaren en roept op om bij politieke besluitvorming voor het toekomstig huurbeleid alle relevante aspecten goed in beeld te brengen. In reactie onderschrijft u dat huurprijsmaatregelen niet gratis zijn, maar gevolgen hebben voor de ruimte voor investeringen voor andere doeleinden en voor het functioneren van de woningmarkt. U schetst de maatregelen van de afgelopen jaren en beschrijft dat dit voor huurders belangrijk is geweest, maar dat het terecht is dat er nu wel een grens lijkt te zijn bereikt in wat hiermee kan worden gedaan.
- Tenslotte roept de Aw corporaties op hun vermogen in te zetten voor investeringen die op korte termijn het volkshuisvestelijk belang dienen in plaats van te wachten op toekomstige plannen. Dit onderschrijft u, waarbij u aangeeft dat het ook kan gaan om het ondersteunen van corporaties met te weinig investeringsruimte voor hun opgave de komende jaren.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beleidsreactie Eerste Kamer	
2	Beleidsreactie Tweede Kamer	
3	Staat van de Corporatiesector 2023	
4	Onderzoeksrapport bij de Staat van de Corporatiesector 2023	
5	Logistiek memo aanbieding 7 februari	