



Aan MinVRO
Van Directie Wonen / corporaties

nota

Nota Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale prestatieafspraken 2023

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000328855

Datum
16 juni 2023

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
6

Aanleiding

Er zijn verschillende elementen die van belang zijn voor het proces om te komen tot de lokale prestatieafspraken 2023 en de uitvoering van de Nationale prestatieafspraken die we gezamenlijk aan de Kamer willen aanbieden:

- De doorrekening van de financiële haalbaarheid van de NPA is tussentijds geactualiseerd.
- Om de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken (NPA) een expliciete plek te geven in de lokale prestatieafspraken, worden deze vastgelegd als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten.
- De jaarlijkse update van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) wordt gepubliceerd ter benutting bij de lokale prestatieafspraken.

Beogd is om deze brief op 16 juni te versturen, de dag na uw deelname aan het Aedes-congres.

Geadviseerd besluit

- Akkoord gaan met de brieven aan de Tweede en Eerste Kamer en deze aan de respectievelijke Kamers verzenden.
- Akkoord gaan om de nieuwe integrale volkshuisvestelijke prioriteiten te publiceren in de Staatscourant.

Kern

Lokale prestatieafspraken

- Met deze brieven worden de volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld voor een periode van vier jaar. Hiermee wordt richting gegeven aan de lokale prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. De volkshuisvestelijke prioriteiten komen overeen met wat er in de NPA is afgesproken. In de eerste bijlage bij de brief zijn de vier volkshuisvestelijke prioriteiten integraal opgenomen.
- De vaststelling van deze volkshuisvestelijke prioriteiten moet borgen dat de doelen en maatregelen uit de Nationale prestatieafspraken een plek krijgen in de lokale prestatieafspraken.
- Aedes, de Woonbond en de VNG zijn ermee akkoord dat de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten voortkomen uit de NPA. Hiermee wordt onduidelijkheid voorkomen over wat leidend is in de sturing.
- De IBW geeft een beeld van de resterende investeringsruimte die individuele corporaties de komende jaren bovenop hun meest recente begrotingen nog hebben. Het te publiceren dashboard laat zien dat de voorgenomen investeringen dit jaar sterk zijn gegroeid en daarmee de resterende

investeringsruimte is gedaald. Ook maakt het zichtbaar welke investeringen corporaties hebben opgenomen in hun meest recente meerjarenbegrotingen. Dat maakt zichtbaar dat corporaties de opgaven uit de NPA het afgelopen jaar grotendeels hebben verwerkt in hun investeringsplannen.

Onze referentie
2023-0000328855
Datum
16 juni 2023

Actualisatie doorrekening Nationale prestatieafspraken

- De doorrekening van de financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken (NPA) is geactualiseerd. Door de veranderende economische omstandigheden was er in de sector onrust over de vraag in hoeverre woningcorporaties nog over voldoende investeringscapaciteit beschikken om de overeengekomen opgaven te realiseren.
- Het totaalbeeld is dat corporaties de komende jaren voldoende financiële ruimte hebben om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. De geactualiseerde doorrekening laat zien dat de opgaven zoals afgesproken in de NPA nog altijd grotendeels financieel haalbaar zijn, met regionale verschillen. Die investeringen zijn juist nu de economische omstandigheden veranderen nodig om de nieuwbouw en verduurzaming op gang te houden.
- Op basis van de uitkomsten van de doorrekening constateert u in de brief dat praktische belemmeringen een groter risico vormen voor de realisatie van de opgaven uit de Nationale prestatieafspraken, dan de financiële positie van de corporaties. De aandacht zou dus vooral uit moeten gaan aan het oplossen van praktische problemen voor nieuwbouw en verduurzaming door corporaties.
- De actualisatie van de doorrekening laat echter ook zien dat de financiële onzekerheid van corporaties is toegenomen en een duurzaam bedrijfsmodel op lange termijn onder druk staat. De stijgende rente is een risico voor de operationele kasstromen, wat het belang vergroot van stabiele huurinkomsten om het huishoudboekje zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Een hogere rente of minder huurinkomsten heeft direct invloed op de haalbaarheid van de opgaven. Bovendien blijkt dat de financiële grenzen sneller in zicht komen dan eerder voorzien.
- Bij de brief publiceren we een overzichtelijke rapportage die door BZK is gemaakt met daarin de belangrijkste boodschappen en inzichten uit de doorrekening, en de duiding zoals deze ook in de brief is opgenomen. Daarnaast is de zeer uitgebreide rapportage van Ortec Finance, die de doorrekening hebben uitgevoerd, als bijlage bij de brief toegevoegd.
- De boodschap van de brief over de noodzaak om op korte termijn volop te investeren, maar wel aandacht te hebben voor de onzekerheden en de zorgen over het duurzaam bedrijfsmodel op de langere termijn wordt gedeeld door Aedes, Aw, en WSW. De uitkomsten van de doorrekening zijn ook gedeeld met VNG en Woonbond.

Financiële/juridische overwegingen

- In het bod van corporaties moet verplicht rekening worden gehouden met de volkshuisvestelijke prioriteiten. Op grond van artikel 39 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), moeten de volkshuisvestelijke prioriteiten periodiek worden vastgesteld en aan beide Kamers worden toegezonden.
- De jaarlijkse update van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) wordt conform artikel 38 BTIV gepubliceerd.

Communicatie

De eindrapportages en het dashboard worden online gepubliceerd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Niet van toepassing

Onze referentie

2023-0000328855

Datum

16 juni 2023

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief TK	
2	Kamerbrief EK	
3	Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten	
4	Rapportage Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)	
5	Bijlage: rapportage actualisatie doorrekening financiële haalbaarheid NPA	
6	Eindrapportage ABF/Ortec - actualisatie doorrekening financiële haalbaarheid NPA	
7	Lessen Taskforce nieuwbouw woningcorporaties tbv NPA	