

GEMEENTEN
BEWONERS
BESCHIKBAARHEID
VERDUURZAMEN
BETAALBAAR
WONEN
NIEUWBOUW
SOCIALE HUUR
NATIONALE
PRESTATIE-
AFSPRAKEN
2025 - 2035
WONING-
CORPORATIES
LEEFBAARHEID
SAMENWERKING.

Inleiding

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. In de Nationale prestatieafspraken wordt gesproken over de periode tot 2035 of tot en met 2034.

De grootste prioriteit heeft nu het realiseren van de afgesproken aantallen nieuwe woningen. Gezamenlijk hebben we afgesproken om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Dit is een ambitieuze maar realistische doelstelling en hiermee zorgen we voor de benodigde groei van de sociale huurwoningvoorraad. Tegelijkertijd doen we met deze doelstelling onvoldoende recht aan de vele woningzoekenden in ons land. Daarom hebben we ook afspraken gemaakt die erop zijn gericht dat partijen alles in het werk stellen om dit doel al in 2027 halen. We zetten hiervoor apart instrumentarium in om de huidige programmering te versnellen en waar mogelijk aan te passen. Hierdoor zullen de wachtlijsten teruglopen en meer mensen die een sociale huurwoning nodig hebben kunnen worden gehuisvest.

Naast een ambitieus doel voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, hebben we ook doelen vastgelegd voor de bouw van middenhuurwoningen door woningcorporaties. Ook in dit segment kunnen woningcorporaties een substantiële bijdrage leveren aan het terugdringen van het woningtekort, zeker als er meer ruimte komt voor borging van leningen voor de bouw van middenhuurwoningen. Ook dit doel vraagt een inzet van Rijk, gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk om zo de kansen voor een groeiende groep middeninkomens te vergroten om een passende en betaalbare huurwoning te vinden.

De opgave gaat daarnaast verder dan alleen woningen bouwen; wonen dient betaalbaar, comfortabel, veilig en gezond te zijn. We maken afspraken om ook de komende jaren de huren gematigd te laten groeien en het Rijk investeert daarnaast in de betaalbaarheid door vereenvoudiging en verhoging van de huurtoeslag. We kiezen, omdat de transitie naar aardgasvrij noodgedwongen minder kan dan we willen, voor een ander aanpak in de verduurzaming. Die aanpak is erop gericht dat corporaties de komende jaren meer woningen gaan isoleren. Dit zorgt ervoor dat voor grote aantallen woningen de energierekening de komende jaren substantieel verlaagd wordt. De afspraken voor leefbaarheid en verduurzaming dragen bovendien bij aan het wooncomfort, de gezondheid en veiligheid voor huurders.

We maken deze nieuwe Nationale prestatieafspraken ook omdat we zien dat meer scherpte in de onderlinge samenwerking nodig is om de doelen te halen. De nieuwe afspraken zijn meer wederkerig en beter afdwingbaar. Op het gebied van beschikbaarheid wordt er strakker en op projectniveau gestuurd en gemonitord, bij duurzaamheid sturen we op warmtevraagreductie zodat corporaties meer woningen kunnen aanpakken, bij leefbaarheid zijn de verantwoordelijkheden van partijen beter verankerd.

Bij het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken in 2022 is geconstateerd dat de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt was. Er is toen afgesproken om tot een strategie te komen waarbij ook de lange termijn continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is. Dat heeft geresulteerd in het Duurzaam prestatie model. Het Duurzaam prestatie model vormt het nieuwe financiële kader waarbinnen de nieuwe Nationale prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Het Duurzaam prestatie model geeft individuele woningcorporaties en de sector meer zekerheid over hun financiële positie op de langere termijn, zodat zij de komende jaren met vertrouwen de grote investeringen kunnen doen die van hen verwacht worden.

Met deze afspraken in onze hand gaan wij aan de slag met het zorgen voor voldoende woningen, van goede kwaliteit in een prettige leefomgeving.

Inhoudsopgave

Beschikbaarheid	5
Betaalbaarheid	16
Leefbaarheid	19
Duurzaamheid	23
Samenwerking en uitvoering	28
Bijlage 1	37

Beschikbaarheid

De woningnood in Nederland blijft groot. De opgave die we in 2022 hebben afgesproken was gebaseerd op een prognose van de behoefte aan sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030. Sindsdien is de behoefte verder gegroeid en ligt de nieuwbouw van sociale huur nog niet op het afgesproken niveau. In het regeerprogramma is bepaald dat jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Op dit moment zit de toevoeging van sociale huurwoningen van woningcorporaties ver af van deze 30.000 woningen per jaar.

De oorzaken van de achterblijvende realisatie van sociale huur door woningcorporaties zijn divers en liggen bij alle partijen. Deels liggen de oorzaken ook buiten de invloedssfeer van de partijen, zo zijn projecten die de afgelopen jaren zijn opgeleverd al langer geleden gepland en bevatten deze projecten vaak te weinig sociale huur. Een uitgebreide beschrijving van de woningbouwvoorwaarden voor de realisatie is opgenomen in de kamerbrief¹ van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

We willen het tekort zo snel als mogelijk wegnemen. We realiseren ons dat de productie niet volgend jaar al op het gewenste niveau kan liggen. Echter, de bouw en realisatie moeten versnellen; het afgelopen jaar hebben woningcorporaties circa 17.000 sociale huurwoningen gebouwd en de autonome toename van de realisatie was en is tot nu toe te gering. Als we het huidige tempo doorzetten bereiken we pas na 2030 de gewenste aantallen. Dat vraagt dat wij in aanvulling op de afspraken uit 2022 andere afspraken maken waarmee we het tempo versnellen.

We stellen ons ten doel ten minste vanaf 2029 te zorgen dat woningcorporaties 30.000 sociale huurwoningen per jaar bouwen tot 2035. We sturen hierop door te zorgen voor voldoende programmering van sociale huurwoningen in de pijplijn (zie actielijn 1 hieronder). Dit is een ambitieus maar realistisch doel en vraagt vooral scherpere naleving van de afspraken uit de woondeals en gezamenlijke sturing op het tijdig uitvoeren van de gemaakte afspraken.

We beseffen echter dat het doel om vanaf 2029 het bouwtempo op 30.000 per jaar te krijgen onvoldoende recht doet aan de woningnood van de vele mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. We spreken daarom ook aanvullende maatregelen af om op korte termijn te versnellen, met als ambitie dat we al in 2027 de 30.000 nieuwe woningen per jaar halen. Dit vraagt vooral om een versnelling en waar mogelijk aanpassing van lopende projecten (zie actielijnen 2 en 3 hieronder).

Om te zorgen voor de benodigde versnelling in de nieuwbouw door woningcorporaties spreken wij een parallelle inzet af langs drie actielijnen:

- 1. We sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen** (sturen op voldoende aanbod van nieuwe woningen in de pijplijn).
- 2. We versnellen de realisatie van de al lopende projecten die voldoende betaalbare woningen inhouden** (sturen op versnellen van de pijplijn).
- 3. We passen de programmering van huidige projecten aan die onvoldoende sociale voorraad inhouden** ('aanpassing' van de pijplijn).

¹ Kamerstukken, 32 847, nr. 1187.

Om te sturen langs deze lijnen is het essentieel inzicht te hebben in de voortgang van de projecten van woningcorporaties en in de woningbouwprogrammering van gemeenten (zie ook de paragraaf 'Inzicht in de voortgang'). Dit hoofdstuk bevat de afspraken op deze afzonderlijke lijnen. Tot slot bevat dit hoofdstuk overkoepelende afspraken over de beschikbaarheid.

1. Sturen op programmering van nieuwe woningen

Voor het langjarig voldoende toevoegen van sociale huurwoningen is het belangrijk dat er is voorzien in een continue toestroom van nieuwe plannen. We voeren de volgende acties uit om deze toestroom te realiseren.

Kaders en beleid voor het sturen op de realisatie van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw

- In het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat 30% van de nieuwbouw in het sociale huursegment moet plaatsvinden. Dit onderdeel van het wetsvoorstel is voorwaardelijk om de nieuwbouwpoging van woningcorporaties te realiseren.
- Vooruitlopend op de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting is in de woondeals 30% sociale huur opgenomen.
- In 2025 wordt gestart met het herijken van de woondeals. Bij de uitwerking van deze woondeals betrekken we de afspraken die we hebben gemaakt in de Nationale prestatieafspraken (waaronder de realisatie van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw) en concretiseren dit zoveel mogelijk.

30% sociale huur in de regio (gebiedsgerichte differentiatie zoals in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting)

- We spreken af dat in beginsel elke gemeente ten minste 30% sociale huur in de programmering voor de nieuwbouw opneemt. Een afwijking hiervan kan in het kader van gebiedsdifferentiatie passend zijn, maar een afwijking dient altijd te gebeuren in overleg met de regio en met inachtneming van de regionale doelstelling dat 30% sociale huur in de nieuwbouw wordt gerealiseerd.
- Wanneer sprake is van gebiedsgerichte differentiatie in de regio, moet in die regio 30% sociale huur worden gerealiseerd. Wij spreken af wanneer gebiedsgerichte differentiatie wenselijk is en hoe dit kan worden verantwoord in het ruimtelijk beleid. In 2025 brengen VNG, Aedes en het Rijk een handreiking uit behorende bij het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting waarin de werkwijze van gebiedsgerichte differentiatie wordt toegelicht. Ook de provincies zullen hierbij worden betrokken vanuit hun rol bij de woondeals.

30% sociale huur binnen de gemeente

- Gemeenten stellen in hun beleidsplannen (waaronder straks in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) kaders op over hoe zij 30% van de nieuwbouw in de sociale huur willen realiseren. Gemeenten stellen in 2025 en 2026 deze kaders vast, rekening houdend met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, en kunnen daarop in de Woonvisie vast vooruitlopen. Hiervoor wordt een handreiking beschikbaar gesteld door VNG, Aedes en Rijk, behorende bij het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Hierbij worden al bestaande kaders en instrumenten betrokken.
- De doelstelling van 30% sociale huur in de nieuwbouw geldt op het niveau van de regio en de gemeente, niet op wijk- of projectniveau. Gemeenten hebben dus flexibiliteit in de wijze waarop zij deze doelstelling binnen hun totale programmering invullen.
- Om de 30% op gemeentelijk niveau te borgen bepalen gemeenten bij het gebruik maken van de ruimte voor flexibiliteit hoe afwijkingen van de 30% worden getoetst. Hiermee wordt een uniform en transparant kader gehanteerd waarmee rekening kan worden gehouden in de programmering. Daarbij geldt dat redenen voor afwijking in beginsel alleen kunnen worden onderbouwd door volkshuisvestelijke overwegingen. Dat sociale huur minder oplevert dan andere typen woningen is op zichzelf niet een geldige reden om af te wijken. Evenmin kunnen de aankoop van grond en/of vastgoed een geldige reden zijn om hiervan af te wijken.

- Plannen dienen evenwichtig te zijn qua aandeel sociale huur in de tijd. Er moet immers zekerheid bestaan over het aandeel sociale huur. Het zou zeer onwenselijk zijn wanneer in de planvorming eerst overwegend middeldure of dure typen woningen worden gerealiseerd en de sociale huur (ver) in de toekomst wordt gepland. Aan de evenwichtigheid van de planvorming wordt uitvoering gegeven in de actualisatie van de woondeals die in 2025 start.
- De gemeenten, de provincies en het Rijk sturen op het behalen van de 30% sociale huur, en benutten daarvoor straks ook het instrumentarium uit de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Actualisatie woondeals en nieuwe lokale prestatieafspraken

- Vanaf het voorjaar van 2025 worden de woondeals geactualiseerd. Partijen spreken af om deze actualisatie te benutten om hierin concrete afspraken te maken over de bouw van sociale huurwoningen en voor de tijdige realisatie hiervan. Zoveel mogelijk wordt per project tot en met 2030 afgesproken wie de bouw van de sociale huurwoningen op zich neemt en wanneer het project gerealiseerd moet zijn. In de lokale prestatieafspraken wordt dit verder uitgewerkt (per project, naar jaar en woningcorporatie).
- De scherpere afspraken in de woondeals bieden voor partijen de kaders om ook scherpere lokale prestatieafspraken te maken. Op basis van de actualisatie van de woondeals kunnen partijen concrete en wederkerige afspraken maken over de realisatie van sociale huurwoningen, en daarbij ook de tussentijdse mijlpalen vastleggen. Daarbij worden realisatieplannen zoveel mogelijk in jaarschijven benoemd, wordt de realisatie van het voorgaande jaar/de voorgaande jaren geëvalueerd en spreken partijen af hoe zij bijsturen.
- Om de monitoring van de nieuwbouw en de lokale prestatieafspraken te verbeteren wordt een verplicht format bij de lokale prestatieafspraken gemaakt voor de afspraken over de nieuwbouw. In dit format worden de afspraken op uniforme wijze per project vastgelegd zodat deze eenduidig is te verwerken. De informatie van dit format wordt ingevoerd in de dVi.

Samenwerking en solidariteit

- De realisatie van sociale huurwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partijen en wordt met een meer intensieve samenwerking haalbaar. Woningcorporaties zoeken daarom actief de samenwerking met elkaar op en kijken daarbij verder dan de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied. Samenwerking zorgt ervoor dat haalbare projecten niet blijven liggen.
- Gemeenten stimuleren de inzet vanuit solidariteit, bijvoorbeeld door de noodzaak hiertoe en de mogelijkheden hiervoor te signaleren en waar mogelijk te faciliteren. Het Rijk past wet- en regelgeving waar wenselijk aan om solidariteit te stimuleren, onder andere via (vrijwillige) projectsteun. Het Rijk zorgt voor zo spoedig mogelijke, uiterlijk 2026, aanpassing van de regelgeving, zodat projectsteun snel beschikbaar komt voor woningcorporaties in regio's die op korte termijn (t/m 2030) aantoonbaar aanlopen tegen een te lage financieringscapaciteit.
- De realisatiebonus wordt toegekend voor het realiseren van betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen. Dit heeft in de praktijk het effect dat projecten met meer betaalbare woningen, meer realisatiebonus ontvangen. Gemeenten en woningcorporaties kunnen lokale afspraken maken over benutting van de realisatiebonus.
- Het Rijk, woningcorporaties en gemeenten zorgen ervoor dat het grondbeleid zoveel mogelijk het toevoegen van woningen stimuleert.
- Gemeenten en woningcorporaties zoeken actief naar nieuwe locaties voor nieuwe sociale huurwoningen en zoeken de samenwerking als zij inschatten dat een locatie (ook) goed bij een andere woningcorporatie past.

- Partijen zorgen voorafgaand aan de planvorming voor duidelijkheid over de voorwaarden van woningbouwprojecten.

2. Sturen op versnellen van lopende projecten

Woningcorporaties hebben al veel woningbouwplannen die de komende jaren tot uitvoering worden gebracht. We grijpen kansen om lopende projecten versneld te realiseren.

Sneller door de pijplijn

- Parallel plannen is de nieuwe norm. Voor lopende projecten wordt de bestaande planning al naast elkaar gelegd om zoveel mogelijk de realisatie te versnellen en winst te behalen uit parallel plannen. Het Rijk helpt woningcorporaties en gemeenten om hieraan invulling te geven.
- Gemeenten zetten ambtelijke capaciteit in om projecten met voldoende sociale huurwoningen die kansrijk zijn zo snel als mogelijk te realiseren.

Aanjagen lopende projecten

- We trekken bestaande projecten voor de realisatie van sociale huurwoningen vlot met bestuurlijke inzet en door toepassing van bestaande instrumenten die bijdragen aan versnelling. Om effectief te kunnen sturen op versnelling maken wij helder en inzichtelijk welke lopende projecten er zijn, wat deze inhouden en in welke fase deze zich bevinden.
- Gemeenten, Rijk en Aedes zetten daarbij alle bestaande instrumenten in om projecten te versnellen (zie hiervoor ook het onderdeel aanjagen realisatie).
- We brengen in beeld in welke lopende projecten onvoldoende voortgang plaatsvindt, onder andere via de regionale versnellingstafels, de dVi, dPi, WOBI en de projectplannen in lokale prestatieafspraken (zie ook hiervoor het hoofdstuk 'Sturen vanuit inzicht'). Anders dan in de vorige afspraken zal er een systeem worden ingericht van waaruit interventies zullen plaatsvinden op projectniveau (zie hiervoor ook de aanjager woningbouwrealisatie woningcorporaties).
- We versnellen procedures zoveel mogelijk, waaronder procedures voor vergunningverlening. Gemeenten maken gebruik van al door andere gemeenten verleende vergunningen waar die toepasselijk zijn, door op reeds gemaakte afweging te leunen in het eigen proces. Hiermee voorkomen gemeenten dat onnodig hetzelfde wiel opnieuw moet worden uitgevonden.

3. Aanpassingen in de programmering

Voor de komende jaren staan al veel woningen in de programmering. In het verleden is nog niet altijd concreet uitvoering gegeven aan het realiseren van het sociale huursegment. Voor een deel van de woningbouwprojecten is het niet haalbaar of wenselijk om bij te sturen. Woningbouwplannen die nog niet definitief zijn vastgesteld bieden kansen om alsnog sociale huurwoningen toe te voegen. Hiervoor spreken we het volgende af:

- Verdichting kan ervoor zorgen dat er op dezelfde vierkante meters, meer woningbouw mogelijk is. We nemen daarom belemmeringen weg voor projecten die voor verdichting zorgen en zetten hiervoor de realisatiestimulans in.
- Wanneer er woningbouwprojecten met onvoldoende sociale huur niet tot stand komen, faciliteren wij het lostrekken hiervan en kijken we of er alsnog meer sociale huur gerealiseerd kan worden. Omdat dit kansen biedt voor versnelde realisatie én het toevoegen van sociale huur (win-win), geven we, binnen het aanjaagprogramma realisatie woningbouw, prioriteit aan projecten waar dit kansen biedt. De aanjager realisatie woningbouw zal hierbij ondersteunen.

- De uitruil van projecten kan ertoe leiden dat woningbouwprojecten doorgang kunnen vinden die anders niet van de grond komen en dat er differentiatie plaats vindt in wijken waar geen divers woningaanbod is. Gemeenten en woningcorporaties zetten het instrument van uitruil actief in voor projecten waar dit kansen biedt om realisatie naar voren te halen.
- We gaan met elkaar in gesprek hoe de realisatiestimulans die gemeenten ontvangen kan helpen om de huidige programmering aan te passen zodat meer sociale huur wordt gerealiseerd. We werken deze mogelijkheden uit en delen die met onze achterban.

Naast aanpassingen in de bestaande programmering, spreken we voor de realisatie tot en met 2027 ook af gebruik te maken van:

- Het beter benutten van de bestaande voorraad (zie hiervoor het onderdeel 'Beter benutten').
- Van de mogelijkheden van het plaatsen van tijdelijke woningen, ook hiermee kan worden bijgedragen aan realisatie van woningen op zeer korte termijn.

Overkoepelende afspraken

Aanjagen realisatie

- Aedes, VNG en VRO starten een aanjaagprogramma waarin gezamenlijk de drie actielijnen worden uitgevoerd. Aedes, VNG en VRO zullen personele capaciteit vrijmaken voor het aanjaagprogramma. VRO neemt het voortouw in het opstarten van dit programma. Voor het einde van het kalenderjaar wordt als vervolg van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties een aanjager realisatie woningbouw woningcorporaties aangesteld. De aanjager realisatie woningbouw woningcorporaties wordt bij het aanjaagprogramma betrokken. In dit aanjaagprogramma wordt nadrukkelijk aangesloten op bestaande structuren, zoals de woondeals, de regionale versnellingstafels en inzet vanuit RVO.
- In 2025 worden vanuit het aanjaagprogramma naast de inzet op de drie actielijnen ook de volgende acties uitgevoerd:
 - Waar nodig wordt een delegatie vanuit Aedes, VNG en VRO geformeerd op bestuurlijk niveau om het gesprek in de regio te voeren. Dat kunnen regio's zijn die als voorbeeld dienen, en regio's waar we beweging willen krijgen. VRO en Aedes organiseren dialogen met interne en externe toezichthouders om te onderzoeken in hoeverre de volkshuisvestelijke opgave aanleiding biedt om anders om te gaan met risico-aversie.
 - Er wordt door VRO, Aedes en VNG een kwantitatief en kwalitatief onderzoek uitgevoerd dat sloop met vervangende nieuwbouw beter in kaart brengt, waarbij onderzocht wordt wat de potentie is van het benutten van bestaande grond van woningcorporaties voor sloop-nieuwbouw en verdichting, hoeveel er in de praktijk al wordt verdicht, wat de neveneffecten zijn van sloop-nieuwbouw op lange termijn en welke knelpunten het meest voorkomen.
 - Om het percentage sociale huur te realiseren, zoals het wordt vastgelegd in de Wet versterking regie volkshuisvesting, zorgen VRO, VNG en Aedes ervoor dat woningcorporaties eerder aan tafel kunnen aanschuiven bij bijvoorbeeld het uitwerken van gebiedsvisies, masterplannen en grondexploitaties bij grootschalige woningbouwlocaties.
 - Gemeenten hebben soms te weinig ambtelijke capaciteit. VNG, Aedes en VRO onderzoeken de mogelijkheden voor woningcorporaties om bij te dragen aan de ambtelijke capaciteit om zo de procedures te verkorten, we kijken naar de mogelijkheid om de flexpool voor gemeenten ook voor woningcorporaties beschikbaar te stellen. Uiteraard is het aan een gemeente of woningcorporaties om hier wel of geen gebruik van te maken.
 - De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties heeft haar werkzaamheden afgerond. Er is een aantal acties dat voortvloeit uit de werkzaamheden van de Taskforce die in het aanjaagprogramma in 2025 worden opgepakt.

- Een versnelling van de woningbouwrealisatie door woningcorporaties is een gezamenlijke verantwoordelijkheid en vergt constante inzet van alle partijen. Om de versnelling van de woningbouwrealisatie door woningcorporaties verder aan te wakkeren zetten we ons maximaal in binnen de bestaande structuren:
 - Ten eerste wordt het Expertteam Woningbouw (RVO) sneller (en daarmee vaker) ingezet om vastgelopen projecten los te trekken en lokale versnellingstafels te ondersteunen. Ten tweede nemen de partijen actief deel aan de lokale en regionale versnellingstafels en leveren ze concrete casussen aan. Hierbinnen kijken overheden, woningwoningcorporaties en marktpartijen gezamenlijk naar hoe belemmeringen opgelost kunnen worden of/en ingrepen kunnen worden gedaan die het project versnellen. Ten derde wordt, indien het project een bovenregionale of landelijke ingreep vraagt, de Landelijke Versnellingstafel ingeschakeld.
 - Een aanjager woningbouwrealisatie woningcorporaties zet zich binnen de Landelijke Versnellingsstafel in om de voortgang van de woningbouw door woningcorporaties aan te jagen, knelpunten op te lossen, doorbraken te creëren op projecten of locaties, de samenwerking te stimuleren, kennis te delen en versnellingsopties in gang te zetten.
 - Ten slotte zullen de partijen projecten die essentieel zijn voor het realiseren van de afgesproken woningbouwprogrammering binnen de regionale woondeals agenderen aan de bestuurlijke woondealtafel.
- VRO stelt een realisatie-stimulans (financiële bonus) voor die ten goede kan komen voor gemeenten voor de realisatie van betaalbare woningen. Voor deze realisatie-stimulans geldt een kortere looptijd dan voor de Nationale prestatieafspraken. Partijen kunnen lokaal aanvullende afspraken maken over hoe zij de realisatie-stimulans inzetten voor een bredere ontwikkeling van een gebied.
- Het werken in een regionale Bouwstroom kan zorgen voor een versnelling van de woningbouw. We verbinden waar kansrijk bouwstromen aan woondeals en stimuleren de samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten rondom bouwstromen.

Betaalbare grondprijs

Een betaalbare grondprijs is voor woningcorporaties een randvoorwaarde om sociale huur te kunnen realiseren; dit geldt onafhankelijk wie de grondeigenaar is. Er is onvoldoende betaalbare grond om op dit moment de sociale woningbouwopgave te realiseren. Wij spreken daarom het volgende af om meer betaalbare grond beschikbaar te krijgen:

- Uit onderzoek² blijkt dat scherpe beleidskaders van gemeenten voorwaardelijk zijn voor het realiseren van corporatiewoningen op private gronden voor redelijke prijzen (sturing via lijn 1). Deze beleidskaders, zoals de eis van 30% sociaal bij realisatie en de definitie sociale huur zijn ook onderdeel van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.
- Gemeenten hanteren een heldere bepalingsmethode waaruit blijkt hoe hun sociale grondprijs tot stand komt en geven woningcorporaties hier inzicht in. Gemeenten vragen marktpartijen in de anterieure overeenkomst zich te conformeren aan het grondprijsbeleid van de gemeente ten aanzien van sociale huurwoningen.
- De minister van VRO heeft aangekondigd met Aedes en de VNG te zullen verkennen of het opstellen van algemene richtlijnen voor de bepaling van een sociale grondprijs wenselijk en haalbaar is. Hierbij betrekken we de residuele grondwaarde. In dit onderzoek wordt ook meegenomen wat de verwachte effecten van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en andere grondprijshervormingen zijn. Ook wordt gezocht naar mogelijkheden om gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente naar een sociale grondprijs te bewegen. VRO publiceert de resultaten van dit onderzoek in 2025.

² Kamerstukken, 29 453, nr. 571.

- VRO, Aedes en VNG onderzoeken de mogelijkheden voor gemeenten om een redelijke afnameprijs te definiëren, en de wijze waarop gemeenten deze kunnen hanteren richting marktpartijen. Dit kan met name behulpzaam zijn voor gemeenten die weinig grondposities hebben zodat zij op deze manier via projectontwikkeling hun doelstellingen uit de woondeals kunnen behalen. De VNG informeert gemeenten over deze mogelijkheden.
- Het benutten van de beschikbare grondlocaties vraagt voor sociale huur om intensivering in samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties. Gemeenten zorgen ervoor dat woningcorporaties vroegtijdig worden betrokken bij grondlocaties waar de bouw van sociale huur mogelijk is. Woningcorporaties benutten kansen om zelf grond te verwerven en delen kennis met elkaar over dit proces. Aedes faciliteert dit proces.
- VRO werkt aan de acties Modernisering Grondbeleid. Dit moet onder andere de betaalbaarheid en het inzicht in de kosten verbeteren en beter voorzienbaar maken. Het vroegtijdig inzichtelijk maken van het woningbouwprogramma is daarvan onderdeel.

Aard en kwaliteit van de toevoegingen

Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is naast de kwantiteit, ook de aard en kwaliteit van de woningvoorraad van belang.

- We versnellen de bouwproductie door in te zetten op mogelijkheden voor conceptuele en industriële bouw. Industrieel bouwen wil zeggen dat grote delen van een gebouw niet handmatig, maar met machines wordt geproduceerd. Hierdoor kan met minder personeel worden gebouwd, met behoud van ruimtelijke kwaliteit en minder bouwkosten en personele capaciteit. We streven ernaar om in 2030 50% industrieel te bouwen.
- Automatisering en digitalisering zijn hiermee onlosmakelijk verbonden. Gemeenten stimuleren conceptuele en industriële woningbouw door hierbij rekening te houden in gemeentelijke (planvormings- en aanbestedings-)processen. Indien nodig nemen zij ook belemmeringen weg die de opschaling van industriële bouw vertragen, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij standaardisering uit de sector. Ook kunnen gemeenten met vooraf concreet geformuleerde eisen voor de welstand industriële bouwers zekerheid bieden dat hun concepten hierbinnen passen. Door aan de voorkant duidelijkheid te bieden en te sturen op uniformering van eisen en standaardisatie van ambitieniveaus wordt een tijdrovend en kostbaar proces in de plan- en realisatiefase voorkomen.
- Gemeenten zetten in op parkeernormen die aansluiten op het autobezit van de doelgroep. Zo ligt het autobezit van sociale huurders veelal een stuk lager dan het gemiddelde. Door te werken met een gedifferentieerde parkeernorm (waarbij rekening wordt gehouden met de mate van verstedelijking) voor sociale huur en overige woningen is het mogelijk om business cases eenvoudiger sluitend te maken, zonder afbreuk te doen aan de mobiliteit van bewoners.
- In beginsel bevatten geplande woningen geen kwaliteitskenmerken die vertragend werken voor realisatie. Indien er lokaal overeenstemming is dat er extra voorwaarden voor het toevoegen van corporatiewoningen zijn, wordt dit zo vroeg mogelijk gecommuniceerd en vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Daarbij wordt ook gesproken over de kosten die deze extra voorwaarden met zich meebrengen.
- De toevoegingen door woningcorporaties aan de woningvoorraad zijn een belangrijk vliegwiel om verduurzaming tot stand te brengen. Gemeenten en woningcorporaties pakken daarom kansen om circulariteit in sloop/nieuwbouw van woningen te stimuleren, door met bio-based materialen te werken en zoveel mogelijk vrijkomend materiaal van de sloop te hergebruiken. Hiervoor kunnen ze gebruik maken van de reeds ontwikkelde standaardisatie.

- In het programma ‘Wonen en zorg voor ouderen’ is vastgesteld hoeveel geclusterde woonvormen en zorggeschikte sociale woningen moeten worden gerealiseerd via nieuwbouw, transformatie en woningaanpassingen in het sociale segment tot 2030. In alle woondealregio’s zijn afspraken gemaakt over de opgave per gemeente. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zorgen ervoor dat deze opgaven worden vertaald in de lokale prestatieafspraken. Bij de herijking van de woondeals, waar mee wordt gestart in 2025, wordt gezien hoe de opgave per gemeente in de landelijke opgave wordt ingepast.
- Woningcorporaties kunnen voor de realisatie van de bouwopgave voor zorggeschikte woningen gebruik maken van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen van ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Op dit moment vinden gesprekken plaats over de hoogte van de subsidie.
- Bewonersgroepen die zich verenigen in coöperaties kunnen een goede bijdrage leveren aan de leefbaarheid en betrokkenheid van de buurt. Woningcorporaties kijken of het mogelijk is om bij nieuwbouwprojecten rekening te houden met wensen van wooncoöperaties en om het beheer over te dragen aan een beheercoöperatie van bewoners. Daarmee groeit dus de sociale voorraad in bezit van woningcorporaties, maar wordt ruimte geboden voor bewonersinitiatief en participatie. Om dit te ondersteunen wordt een inspiratiegids gemaakt van succesvolle voorbeelden hiervan. Daarnaast is het wenselijk dat woningcorporaties ook in het bestaande bezit ruimte bieden voor coöperaties die het beheer van sociale huurwoningen overnemen. Ook hiervan worden voorbeelden meegenomen in de inspiratiegids.

Beter benutten

Woningcorporaties en gemeenten zetten zich in voor het optimaal benutten van de bestaande gebouwen om in de woonbehoefte te voorzien. Dat kan door (1) beter gebruik te maken van bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving, en (2) meer woonplekken in de bestaande woningen te realiseren. Immers, we kunnen nieuwe woningen realiseren door nieuwbouw én door het beter benutten van de bestaande bouw.

- Beter benutten kan bijvoorbeeld door optoppen, transformeren, flexwoningen realiseren, splitsing of andere vormen waarin een nieuwe woning kan worden verhuurd. Al deze typen toevoegingen tellen mee voor de realisatie van nieuwe woningen door woningcorporaties en gemeenten. Onze ambitie is om alle mogelijkheden in te zetten, want elke toegevoegde woning is er één. Daarbij blijft er aandacht voor de balans tussen het beter benutten van de voorraad en leefbaarheid.
- Beter benutten kan ook door woningdelen. Er is een grote potentie aan woonruimte als meer huishoudens bereid zijn om samen een woning te delen, onder andere via een hospita-constructie. De inzet op woningdelen en hospitaverhuur blijft een lokale afweging. Gemeenten en corporaties bezien in hoeverre woningdelen en hospitaverhuur kansrijk en wenselijk is binnen hun gemeente. Gemeenten faciliteren deze woonvormen waar nodig in het omgevingsplan of binnen bestaande regelgeving.
- Partijen brengen in kaart welke mogelijkheden er zijn voor het beter benutten van de bestaande voorraad, onder andere aan de hand van het onderzoek van Platform31 dat in opdracht van Aedes en de vernieuwde stad is uitgevoerd. We maken concrete plannen in de lokale prestatieafspraken voor de verschillende vormen van beter benutten. Waar nodig worden hiervoor de lokale kaders aangepast. De VNG zal in samenwerking met Aedes de modelverordening huisvestingswet in 2025 herijken, om zodoende het beter benutten te faciliteren.

Inzicht in de voortgang

Voor het versnellen van de nieuwbouw is inzicht in de voortgang van projecten essentieel. Op dit moment kunnen we onvoldoende ingrijpen doordat er onvoldoende inzicht is op de actuele programmering, en op hoe reëel die programmering is. Hiervoor maken wij afspraken voor betere monitoring, waarbij wij zoveel mogelijk aansluiten bij de al bestaande instrumenten, in samenhang met de monitoring van de nieuwbouw als totaal.

- Realisatieplannen worden in jaarschijven benoemd. We brengen integraal in beeld hoe de pijplijn bij gemeenten en woningcorporaties eruitziet. Dat betekent dat wij inzicht hebben in de (planologische) status, voortgang en planning van elk project gedurende de tijd en welke rol en verantwoordelijkheid een ieder hierin heeft om tijdig tot realisatie van nieuwe woningen te komen.
- Woningcorporaties en gemeenten bespreken met elkaar tijdens de gesprekken over de lokale prestatieafspraken de projectvoortgang van de nieuwbouw. De uitkomst hiervan wordt doorgegeven door de woningcorporatie in de dPi, hiermee koppelen we de monitoring en de prestatieafspraken aan elkaar.
- Dit inzicht stelt partijen in staat om op een eenduidige wijze de voortgang in de realisatie te monitoren en tijdig bij te sturen. Tevens zullen Aedes, VRO en VNG gezamenlijk deze data analyseren op projectniveau en deze analyse in ieder geval jaarlijks met advies aanleveren bij de aanjager realisatie woningbouw woningcorporaties.

Middenhuur

De financiële mogelijkheden van woningcorporaties in de middenhuur zijn, zonder borging van leningen, beperkter. Ook de realisatie van middenhuur-woningen zal volgend jaar niet op het gewenste niveau liggen. Daarom spreken we het volgende af:

- VRO blijft zich in Europa inzetten voor het spoedig mogelijk maken van borging voor de middenhuur.
- We spreken daarnaast een ingroeipad af zodat woningcorporaties kunnen opschalen om de jaarlijkse gewenste realisatie in 2029 te behalen. Woningcorporaties kunnen hiermee direct aan de slag, tegelijk realiseren we ons dat in de latere jaren de borging noodzakelijk is om de uiteindelijke productie in 2029 te realiseren.
- In de tussentijd zal VRO in overleg met Aedes beginnen met een conceptwetsvoorstel om borging te realiseren, zodat het wetsvoorstel in procedure kan worden gebracht als de Europese regelgeving is gewijzigd.
- Aedes en VRO helpen woningcorporaties om met de beschikbare instrumenten en middelen de realisatie van middenhuur-woningen te versnellen, conform de in dit hoofdstuk benoemde lijnen. Bij de herijking van de woondeals in 2025 zullen de aantallen van gewenste middenhuur-woningen worden opgenomen. Woningcorporaties dragen bij de realisatie van deze middenhuur-woningen ervoor zorg dat een substantieel deel hiervan behoort tot het lage middenhuur-segment.

Voorraadontwikkeling

In de lokale prestatieafspraken is de groei van de sociale huurvoorraad een kernelement. We delen de ambitie tot een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad. Hoewel geen specifieke kwantitatieve doelstelling voor de netto ontwikkeling van de sociale huurvoorraad vast te stellen is, herkennen we dat het aantal woningen dat gesloopt of verkocht wordt in een gezonde verhouding moet staan met de toevoegingen aan de voorraad. Woningcorporaties handelen hier al naar, zoals te zien is in de teruglopende verkopen sinds 2022. Dit past bij het gegeven dat de toevoegingen aan de voorraad minder snel zijn gekomen dan de bedoeling was.

- Het doel van 30.000 te realiseren sociale huurwoningen per jaar richt zich op de toevoeging van nieuwe woningen. Naast de toevoeging van sociale huurwoningen is de verkoop en sloop onlosmakelijk onderdeel van de volkshuisvesting. Sloop, veelal als onderdeel van herstructurering van een wijk, en verkoop kunnen een bijdrage leveren aan verhoging van de leefbaarheid, verdichting en een meer evenwichtige samenstelling van de voorraad in een wijk. Daarnaast is sloop soms nodig wanneer woningen 'op' zijn. Verkoop kan voor woningcorporaties financiële middelen genereren voor de realisatie van sociale huurwoningen

- Woningen die corporaties verkopen zijn een relevante toevoeging aan de betaalbare koopvoorraad, want het merendeel van de door woningcorporatie verkochte woningen gaat naar mensen die zelf die woningen gaan bewonen. Bij verkoop van sociale huurwoningen aan derden gaat het nu om ongeveer 3.000 woningen per jaar en bij sloop gaat het om 6.000 tot 7.000 sociale huurwoningen. Het toekomstige aantal te slopen en verkochte sociale huurwoningen zal de komende jaren afhangen van de mate waarin er nieuw gebouwd gaat worden; dat bepaalt mede de lokale noodzaak tot sloop en verkoop.
- In de lokale prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de groei van de corporatievoorraad. In de financiële haalbaarheid van de afspraken is rekening gehouden met verkoop en sloop van woningen en de benodigde groei van de (sociale) voorraad.
- Om zicht te houden op de groei van de sociale huurvoorraad, monitoren we de netto ontwikkeling van de voorraad. We passen de monitoring hierop aan in de uitvraag bij woningcorporaties. De verwachte voorraadontwikkeling is in de bijlage opgenomen.
- Woningcorporaties zijn vanuit hun maatschappelijke taak zo terughoudend mogelijk met sloop en verkoop. Dit is terug te zien in de dalende verkoopcijfers³. Voor sloop geldt dat dit een zeer kostbare aanlegenschap is. Daar waar dit toch nodig is, wordt verdichting nagestreefd om een grotere groei van de voorraad te realiseren.

Verkoop

- Voor plannen om huurwoningen te verkopen zijn in principe de lokale prestatieafspraken leidend. De woningcorporatie vermeldt de voornemens tot verkoop in het jaarlijkse 'Overzicht van voorgenomen werkzaamheden' dat ze met de andere twee partijen bespreekt. Dit overzicht is het 'bod op de woonvisie' (straks het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) van de gemeente en daarmee de opmaat voor de mogelijkheid om er lokale prestatieafspraken over te maken tussen de woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Op deze manier zijn plannen om sociale huurwoningen te verkopen onderdeel van de prestatieafspraken.
- De Woningwet bepaalt daarnaast dat voor verkoop van woningcorporatiewoningen aan derden⁴ altijd goedkeuring is vereist van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Woningen die worden verkocht worden conform de regelgeving eerst aangeboden aan de zittende bewoner of andere huurders in de gemeente voordat woningen aan derden worden verkocht. Woningcorporaties zijn transparant over de (technische) staat van de woning.

Sloop

- Sloop van woningen is een ingrijpende gebeurtenis, waar technisch en economisch mogelijk heeft renovatie de voorkeur. Dat geldt zowel vanuit het perspectief van de bewoner, als van de woningcorporatie. Daarnaast is het uitgangspunt dat sloop in principe altijd gepaard gaat met vervangende nieuwbouw en zoveel mogelijk ook met verdichting. We spreken daarbij af dat het streven bij sloop is dat voor elke gesloopte woning er anderhalf tot twee woningen terugkomen waarbij rekening wordt gehouden met de lokale context zoals de mate van verstedelijking.

³ Steeds minder corporatiewoningen verkocht - esb.nu, 8 augustus 2024 [Pm link Kadaster](#).

⁴ Verkoop aan derden zijn verkopen aan anderen dan eigenaar-bewoners en andere woningcorporaties.

- Woningcorporaties zeggen toe bij sloop (en renovatie) te gaan werken met een sociaal plan op basis van de normen zoals deze zijn opgenomen in het voorgestelde Nationale sloop- en renovatiestatuu. Het Nationale sloop- en renovatiestatuu is door de leden van de Woonbond verworpen, in belangrijke mate vanwege de zorg dat het statuu verdergaande afspraken op lokaal niveau in de weg kan staan. Dit laat onverlet dat niets lokale partijen in de weg staat om verdergaande afspraken te maken dan opgenomen in het Nationale sloop- en renovatiestatuu. Het Nationaal sloop- en renovatiestatuu biedt een grote verbetering voor situaties waar nog geen standaard kader werd gehanteerd. Het ministerie van VRO heeft toegezegd de toepassing van het Nationaal sloop- en renovatiestatuu richting eind 2026 te evalueren. In de tussentijd blijven partijen in gesprek over het verbeteren van huurders- en bewonersparticipatie bij sloop- en renovatietrajecten.

Betaalbaarheid

- Betaalbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren zijn al veel maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens.
- In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden en in 2021 en 2023 is de maandelijkse huur voor verschillende groepen die een te hoge huur hadden in verhouding tot hun inkomen gericht verlaagd.
- Ook zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. Zo wordt er per 2023 jaarlijks 300 miljoen euro extra huurtoeslag uitgegeven en per 2024 nog eens 750 miljoen euro. Daarnaast is het voornemen om per 1 januari 2025 215 miljoen per jaar, en vanaf 2026 nog eens 435 miljoen euro per jaar extra uit te geven.
- In 2026 zal daarmee, ten opzichte van 2022, aan huurders in totaal 1,7 miljard euro per jaar extra huurtoeslag worden uitbetaald. Een groot deel van deze extra huurtoeslag komt ten goede aan alle ontvangers van huurtoeslag door middel van een lagere eigen bijdrage.
- Met de wijzigingen in de huurtoeslag zoals deze zijn voorgesteld en op 1 januari 2025 en 1 januari 2026 in werking moeten treden hebben we ook oog voor huishoudens die niet tot de laagste inkomensgroep behoren:
 - Meerpersoonshuishoudens kunnen ook huurtoeslag ontvangen over het huurdeel boven de aftoppingsgrens.
 - Als iemand een hoger inkomen heeft, bijvoorbeeld door extra te werken, zal de huurtoeslag minder snel afbouwen. Hierdoor gaat meer werken meer lonen.
 - Huishoudens die qua inkomen wel in aanmerking komen voor huurtoeslag, maar qua woning niet (omdat het geen sociale huurwoning betreft), krijgen straks wel huurtoeslag over het deel tot de sociale huurgrens, nu krijgen zij geen huurtoeslag.
 - De leeftijdsgrens voor volledige huurtoeslag wordt verlaagd van 23 naar 21 jaar.
- In de vorige Nationale prestatieafspraken zijn de volgende afspraken gemaakt met VNG, Aedes en de Woonbond:
 - *Generieke huurmatiging*

In 2023, 2024 en 2025 is de maximale huursomverhoging gekoppeld aan de CAO- loonontwikkeling minus 0,5%. Dit ijkpunt is gekozen om de verwachte piek in de huurverhoging te dempen, te zorgen dat de huur pas zou stijgen nadat het inkomen al was gestegen en om via deze systematiek te zorgen voor een gemiddelde huurquote-verbetering voor huurders. Dat heeft voorkomen dat er in 2023 een maximale huurverhoging van 10,0% op grond van inflatie heeft kunnen plaatsvinden, maar in plaats daarvan de huursom (gemiddelde huurstijging bij woningcorporaties) met maximaal 2,6% kon worden verhoogd. In 2024 kon de huursom daarentegen met maximaal 5,3% worden verhoogd (in plaats van inflatie 4,1%). Voor 2025 zou op basis van de bestaande afspraken een maximale huursomstijging van 6,1% (loonontwikkeling minus 0,5%) in plaats van 3,5% (inflatie) mogelijk zijn. De huurstijging in de jaren 2023-2025 zou op basis van inflatie, een totale huursomstijging van 17,6% hebben betekend. Op basis van cao-0,5% zou dat 14% zijn.
 - *Lagere huren voor lage inkomens*

In 2023, een jaar eerder dan afgesproken, zijn de huren van ruim 600.000 huishoudens met lagere inkomens eenmalig verlaagd naar een huur van 575 euro per maand. Gemiddeld was dit een huurverlaging van 57 euro per maand.
 - *Gratis isolatie*

Partijen hebben afgesproken dat isolatiemaatregelen die woningcorporaties nemen voor huurders gratis zijn. Huurders profiteren van een lagere energierekening zonder dat de huren zijn verhoogd.

- Met bovenstaande maatregelen is de betaalbaarheid van een sociale huurwoning bij woningcorporaties de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd zijn.

Nieuwe afspraken

- De hoge inflatie en hoge stijging van de lonen in combinatie met de afspraken die we hebben gemaakt, hebben ertoe geleid dat de maximale huurverhoging per jaar sterk kan variëren.
- Het heeft de voorkeur om naar een meer stabiele huurontwikkeling over te gaan. Door bescherming tegen uitschieters in de jaarlijkse huurverhoging kunnen huurders rekenen op stabiliteit in hun lasten en verbetert de bestaanszekerheid. Verhuurders kunnen rekening houden met meer stabiele inkomsten.
- In de afspraken voor betaalbaarheid houden we rekening met de grote opgave waar woningcorporaties voor staan en wat huurders kunnen opbrengen rekening houdend onder andere met een bestendige huurtoeslag.
- We onderkennen dat de financiële middelen die woningcorporaties nodig hebben voor hun opgaven de komende jaren nog niet de knellende factor zijn. Als woningcorporaties de prestaties gaan leveren die we hebben afgesproken, moeten de huurinkomsten wel in voorspelbare en voldoende mate stijgen om de opgave haalbaar te houden.
- We willen ervoor zorgen dat de toenemende kwaliteitsverbetering van sociale huurwoningen ook tot uitdrukking komt in huren voor de doelgroep van passend toewijzen. Daarmee komen er voor deze groep huishoudens ook meer woningen beschikbaar met lagere energielasten.
- *Jaarlijkse huurverhoging*
We matigen de maximale huursomstijging voor 2025 van cao-0,5% - naar verwachting circa 6,1%- naar 4,5%. We constateren dat niet alle huurders in sociale huurwoningen in dezelfde mate profiteren van de hoge loonontwikkeling van de afgelopen jaren. Ook voor deze groep is het belangrijk maatregelen te nemen die de betaalbaarheid verbeteren. Tegelijkertijd houden we wel oog voor de investeringsopgave waarvoor woningcorporaties staan.

We spreken met elkaar af dat een meer stabiel huurverhogingsbeleid de voorkeur heeft. We spreken daarom af dat we vanaf 2026 als standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie hanteren. Dat betekent dat de maximale huursomstijging voortaan wordt bepaald op het gemiddelde van de inflatie van t-1, t-2 en t-3. In dit voorbeeld zal dit voor het eerste jaar, 2026, betekenen dat de maximale huursomstijging het gemiddelde van de inflatie van 2023, 2024 en 2025 zal worden. Deze systematiek zal worden vastgelegd in de wet zodat deze toekomstbestendig is en niet aan voortdurende wijziging en discussie onderhevig is. Voorts zorgt deze methodiek er op korte termijn voor, dat een deel van de lagere huursomstijging in 2025 (4,5% i.p.v. 6,1%) wordt uitgesmeerd over de jaren erna. Op deze manier blijft op de langere termijn de investeringsruimte op peil.

Deze afspraken laten de wettelijke verplichtingen en rechten rondom de Overlegwet onverlet. Deze wet geeft ruimte over lokale afspraken over de huren, tegelijkertijd betekenen extra afspraken die leiden tot minder huuropbrengsten dat hiermee ook de realisatie van de afgesproken opgave in gevaar kan komen. Deze afspraken laten de wettelijke verplichtingen en rechten rondom de Overlegwet onverlet. Deze wet geeft ruimte over lokale afspraken over de huren, tegelijkertijd betekenen extra afspraken die leiden tot minder huuropbrengsten dat hiermee ook de realisatie van de afgesproken opgave in gevaar kan komen. Om het gesprek op lokaal niveau over het huurbeleid ruimte te geven, blijft de maximale huurstijging op individueel woningniveau 0,5% hoger dan de maximale huursomstijging. Dit biedt de ruimte om bij sommige woningen een lagere huurstijging te hanteren – bijvoorbeeld bij woningen met een slechte energieprestatie of bij huurders waarvoor de corporatie, gezien het inkomen of de situatie van de huurders, maatwerk wil bieden – zonder dat de gemiddelde huurstijging per corporatie lager uitkomt dan de maximale huursomstijging. We verkennen komende

tijd of de huidige ruimte van 0,5% passend is om in het lokale gesprek voldoende differentiatie in het huurbeleid aan te brengen. Daarbij houden we oog voor de koppeling tussen deze differentiatieruimte en de maximale huurstijging op woningniveau voor niet-corporaties.

- *Passend toewijzen*

Onderscheid AOW/niet-AOW vervalt

In lijn met de wijzigingen in de Wet op de Huurtoeslag schrappen we het onderscheid tussen de verschillende inkomensgrenzen bij passend toewijzen voor huishoudens die een AOW-uitkering ontvangen en huishoudens die dat niet doen. Hierdoor blijven twee inkomensgrenzen over. Dit vereist een wijziging van wetgeving die in gang zal worden gezet door VRO.

Differentiatie naar energetische kwaliteiten van de woning

De afgelopen jaren is de energiekwaliteit van de woning sterk verbeterd met een lager verbruik tot gevolg. Deze woningen zijn door de passend toewijzen grens echter veelal niet beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen. We spreken af om de passend toewijzen huurgrens voor huurwoningen met een A+ label of hoger eenmalig met 25 euro (prijsspeil 2024) te verhogen. Dit heeft tot gevolg dat woningen met een A+ label vaker worden toegewezen aan de passend toewijzen doelgroep. Het gaat hierbij uitsluitend om een aanpassing van de passend toewijzen-grens. Om dit mogelijk te maken zal de passend toewijzen-grens apart in de Woningwet worden vastgelegd. Daarmee doen we recht aan de continue verbetering van de kwaliteit van woningcorporatiewoningen en maken we het mogelijk dat huishoudens met een lager inkomen sneller een woning met een zeer goed energielabel krijgen toegewezen.

Overige

Net als in de vorige Nationale prestatieafspraken is afgesproken kunnen woningcorporaties, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. Met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, kan de IAH een middel zijn om doorstroom te bevorderen. In kwetsbare wijken passen woningcorporaties de IAH juist terughoudend toe, omdat daar het behoud van meer draagkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid.

Lagere huren, tot 300 euro, mogen op dit moment harder stijgen, met 25 euro per maand. Deze grens van 300 euro is tot op heden niet geïndexeerd. We indexeren dit bedrag daarom naar 350 euro en indexeren dit bedrag periodiek op dezelfde wijze als de aftoppingsgrenzen. Hiermee wordt de relatie tussen de kwaliteit van de woning en de huur van de desbetreffende woning versterkt. De verhoging van deze relatief lage huren van deze woningen vindt plaats binnen de huursom.

VRO zal voor de wijzigingen voor de jaarlijkse huurverhoging en de wijzigingen voor passend toewijzen een wetsvoorstel voorbereiden en bij de Tweede Kamer indienen. VRO spant zich ervoor in dat deze wet per 1 juli 2026 in gaat. Woningcorporaties kunnen hierop vooruitlopen door de vrije ruimte binnen het systeem van passend toewijzen (5%) meer te benutten. Binnen deze 5% zijn nog mogelijkheden, in 2023 is 1,4% niet-passend toegewezen.

In de vorige Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat zittende huurders geen huurverhoging meer betalen na isolatie van hun woning. Deze maatregel leidt tot lagere woonlasten en meer steun voor verduurzaming onder huurders, maar kan ook leiden tot onrendabele investeringen van woningcorporaties. Hoewel het uitlegbaar is dat huurders bij woningverbetering een hogere huur krijgen die past bij de nieuwe, lagere, woonlasten, zetten we deze afspraken door vanwege de eerdergenoemde voordelen.

Indien er in de komende jaren wijzigingen in het beleid door VRO worden doorgevoerd met een substantieel negatief effect op de betaalbaarheid voor huurders, wordt dit hoofdstuk opnieuw besproken tussen partijen.

Leefbaarheid

Het prettig kunnen wonen in een leefbare wijk hangt af van zowel de kwaliteit van de woning als van de kwaliteit van de omgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen door woningcorporaties en gemeenten. Woningcorporaties en gemeenten zijn zeer gemotiveerd om hun inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Dit draagt bij aan kwalitatief goede woningen in veilige, gemengde en leefbare wijken en buurten. Dit werkt ook preventief. Maar in sommige wijken is meer nodig. Partijen willen de negatieve trend van de afgelopen jaren in kwetsbare gebieden omkeren in een positieve richting. Dat vergt langjarige inzet van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners.

Leefbaarheid is met name een lokale aangelegenheid, woningcorporaties en gemeenten weten samen met de maatschappelijke partners namelijk het beste wat er speelt in hun wijken en complexen. Toch zijn, gezien de ontwikkelingen met betrekking tot kwetsbare wijken en complexen, ook nationale afspraken wenselijk. Het gaat hierbij om de volgende thema's: onderhoud, sociale leefbaarheid, veiligheid en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Onderhoud en kwaliteit

De fysieke leefbaarheid van zowel nieuwe als bestaande woongebieden heeft een grote impact op het welzijn van alle bewoners. Het verbeteren van de woningen en leefomgeving vraagt om een integrale aanpak van alle betrokkenen onder de regie van de gemeente. Van woningcorporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving.

Woningcorporaties en gemeenten maken lokaal afspraken over vocht en schimmel en herstructurering. Bij verbetering van de leefbaarheid is het belangrijk dat onder regie van de gemeente synergie wordt gerealiseerd bij het zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig aanpakken van de woningcorporatievoorraad en, de fysieke leefomgeving en de particuliere voorraad in wijken. Daarbij heeft ieder een eigenstandige rol.

- Het bestrijden van vocht en schimmel in woningen heeft een hoge prioriteit. Vocht- en schimmelproblematiek is een complex probleem, de oorzaken zijn diffuus en kunnen liggen zowel aan de woning, de wijze waarop de woning wordt gebruikt alsook aan (veranderingen in) de grondwaterstand. Daar waar de oorzaak in de woning of het complex ligt zetten woningcorporaties zich maximaal in om dit op te lossen of beheersbaar te houden, bij een veranderende grondwaterstand zoekt de woningcorporatie samen met het Waterschap naar een oplossing. Daar waar het aan het gebruik van de woning ligt, helpen woningcorporaties proactief om samen met de huurder de problematiek aan te pakken. De partijen intensiveren hun inzet om het melden van vocht en schimmelproblematiek te verhogen zodat de problematiek tijdig kan worden geadresseerd en er meer inzicht over de omvang ontstaat. Daar waar onduidelijkheid bestaat over de oorzaak van de problematiek (gebouw of bewoning) worden onafhankelijke experts ingezet om dit te beoordelen. VRO, de VNG en Aedes gaan met elkaar in gesprek over de invulling en bekostiging van de onafhankelijk experts.
- In lijn met de afspraken uit vorige Nationale prestatieafspraken investeren woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering. Hierbij is, naast de aanpak vocht en schimmel, extra aandacht voor loden leidingen en asbest.
- Het is een kerntaak van woningcorporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. Woningcorporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloop- of renovatieplannen zijn. Uit de monitoring in de Aedes forecast blijkt dat er in 2023 nog 7.500 woningen

in deze categorieën. Naar verwachting zijn dat er in 2028 nog 4.000, hiervoor zijn plannen om te renoveren (62%) en te slopen 38%. De komende jaren blijft Aedes deze ontwikkelingen monitoren.

- De minister van VRO investeerde de afgelopen jaren in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van het Volkshuisvestingsfonds. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid, maar er is veel synergie te bereiken wanneer gemeenten hierbij nadrukkelijk samenwerken met woningcorporaties. Dit kan bijvoorbeeld ook gaan bij het opkopen van particulier bezit. Tot en met 2026 was hiervoor € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten, de laatste tranches zijn toegekend. De opgave is echter na 2026 niet klaar. Partijen zien dat verbetering van particulier bezit de komende jaren moeilijker gaat worden. De realisatiebonus kan bijdragen aan de bredere gebiedsontwikkeling wanneer die gebiedsontwikkeling ook nieuwbouw inhoudt.
- Het Rijk draagt bij aan de vitalisering van regio's en gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, zoals stedelijke focusgebieden en regio's aan de randen van het land die centraal staan in de aanpak van 'Elke regio telt'. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) wordt doorgezet. De uitvoering vindt plaats in publiek-private allianties. Dat gebeurt voor en met bewoners. Vanuit het Rijk worden de beschikbare geldstromen voor investeringen in deze gebieden zoveel mogelijk gecontinueerd. Hierdoor kunnen publiek-private allianties beter focussen op de uitvoering.

Sociale leefbaarheid

De gewijzigde Woningwet van 1 januari 2022 biedt woningcorporaties de ruimte om, samen met anderen, een gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van woningcorporaties en gemeenten naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in wijk- en sociaal beheer in de wijk. In lijn met de eerdere NPA-afspraken trekken woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor dergelijke uitgaven aan leefbaarheid.

- Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken, rekening houdend met bovenstaande landelijke kaders, lokaal concrete en wederkerige afspraken over hun gezamenlijke inzet ten aanzien van leefbaarheid. In de handreiking lokale prestatieafspraken wordt hier naar verwezen. Lokale partijen maken afspraken over:
 - In welke wijken met woningcorporatiewoningen de leefbaarheid onder druk staat. Hiervoor kunnen onder andere de Veerkrachtkarten van Aedes gebruikt worden;
 - Welke instrumenten gemeenten en woningcorporaties afzonderlijk en gezamenlijk inzetten ter verbetering van de leefbaarheid;
 - Afspraken over een integraal wijkbudget;
 - Ruimte voor ontmoeting in de wijk en extra inzet op sociaal beheer;
 - Mogelijkheden voor maatschappelijk onroerend goed (MOG).
- Het ondersteuningsaanbod vanuit het Rijk aan gemeenten voor de inzet van handhavinginstrumenten op grond van de Wet goed verhuurderschap en de Huisvestingswet wordt versterkt. Voorbeelden van dit ondersteuningsaanbod zijn kennis sessies en handreikingen over de mogelijkheden met betrekking tot toewijzing van woningen aan verschillende doelgroepen. Aedes en de VNG zijn hierbij betrokken. In 2025 wordt een interdepartementaal beleidsonderzoek over het huurbeleid afgerond waarin ook onderzoek wordt gedaan naar het toewijzingsbeleid en de mogelijkheden om te sturen op de leefbaarheid in wijken.

Veiligheid

Ondermijning, explosies en zware overlast tasten de leefbaarheid en het woongenot aan in steeds meer steden, dorpen en buurten. Afhankelijk van de lokale situatie maken woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties afspraken over:

- Het terugdringen van criminele ondermijning in de wijken en over de rol die woningcorporaties en gemeenten daarin kunnen en moeten pakken.
- Het terugdringen van gevoelens van onveiligheid van bewoners én medewerkers van woningcorporatie én het verminderen van ervaren overlast. Het voorgaande wordt periodiek uitgevraagd voor gebruik in wijkbarometers en wijkwijzers. Hieruit kan een gezamenlijke inzet volgen met programma's zoals Preventie met gezag, maar ook door het versterken van de jeugdstrafrechtketen en het zoveel mogelijk een publieke bestemming geven van afgepakt crimineel geld in met name wijken die lijden onder criminaliteit. Met het dashboard 'Zicht op Ondermijning' worden risicofactoren voor ondermijnende criminaliteit in een gebied inzichtelijk gemaakt.

Corporaties hebben bij de uitvoering van hun leefbaarheidstaak in voorkomende gevallen een noodzaak om bijzondere persoonsgegevens te kunnen delen met zorgorganisaties en te verwerken om hun huurders zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen en verdere escalatie van woonoverlast te voorkomen. De Woningwet biedt hiertoe op dit moment onvoldoende grondslag. De minister van VRO zal daarom een wetsvoorstel indienen die deze mogelijkheden voor corporaties verruimt, met inachtneming van het waarborgen van de privacy voor huurders. Dit wetsvoorstel is in het vierde kwartaal van 2024 in consultatie gegaan.

Huisvesting van aandachtsgroepen

De leefbaarheid in wijken en buurten kan onder druk staan door een concentratie van huishoudens in een kwetsbare positie. Om een concentratie van huishoudens in kwetsbare positie in wijken te voorkomen, is het nodig dat alle gemeenten en woningcorporaties hun 'fair share' leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt in het kader van leefbaarheid. Door een meer evenwichtige verdeling ontstaat minder concentratie.

Als onderdeel van het programma 'Een (t)huis voor iedereen' wordt toegewerkt naar voldoende en passende woningen voor alle aandachtsgroepen, met een meer evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Partijen spreken af dat in beginsel elke gemeente ten minste 30% sociale huur in de nieuwbouw opneemt. Afwijking hiervan in het kader van gebiedsdifferentiatie kan passend zijn, maar dat dient altijd in overleg te gebeuren binnen de regio en met inachtneming van de regionale doelstelling dat in de regio 30% sociale huur in de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Gemeenten stellen in hun beleidsplannen (waaronder straks in het volkshuisvestingsprogramma) kaders op over hoe zij 30% van de nieuwbouw in de sociale huur willen realiseren. Dit wordt geregeld met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wrvv).

- Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het volkshuisvestingsprogramma geïntroduceerd. De woonzorgvisie gaat hier in op. Om deze volkshuisvestingsprogramma's tijdig gereed te hebben is het zaak dat gemeenten en regio's in 2024 een woonzorganalyse gereed hebben en in 2025 een woonzorgvisie. Dit vormt de basis voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma dat de woonvisie vervangt bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting. In het volkshuisvestingsprogramma worden beleidsdoelen opgenomen over de bouwopgave voor aandachtsgroepen, met de juiste zorg en ondersteuning. Ook gaat het volkshuisvestingsprogramma in op het beter benutten van de bestaande voorraad en geeft het input voor de evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Een verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma is de woonzorgvisie.
- Voor de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma worden lokale prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, woningcorporatie en de huurdersorganisatie. Om de verbinding tussen het fysieke en sociale domein te leggen worden zorg- en ondersteuningspartijen betrokken bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken.

- Alle gemeenten gaan een huisvestingsverordening opstellen, inclusief een urgentieregeling waarmee zij met voorrang de wettelijk bepaalde aandachtsgroepen gaan huisvesten en verdelen binnen de regio. Daarnaast kunnen gemeenten extra groepen toevoegen aan hun urgentieregeling. De landelijke brancheorganisaties (Aedes, IPO en VNG) bieden samen met het Rijk ondersteuning aan betrokken partijen op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Bijvoorbeeld middels een model-huisvestingsverordening en een handreiking over het volkshuisvestingsprogramma.
- Woningcorporaties gaan ter uitvoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting in het traject monitor huisvesting aandachtsgroepen (eventueel rechtstreeks vanuit de vier grote woonruimte-verdeelsystemen) gegevens beschikbaar stellen aan gemeenten over het aantal woningen dat in gebruik is genomen op grond van een huisvestingsvergunning.
- Om te komen tot een goede verbinding tussen het sociaal domein en het fysieke domein wordt een ondersteuningsstructuur ingevoerd, in het bijzonder gericht op de programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. De ondersteuning is erop gericht om het werken met specifieke (en nieuwe) instrumenten te vergemakkelijken en het fysieke domein (woningbouw) en het sociale domein regionaal en lokaal te verbinden.

Wonen en zorg

Het aantal ouderen in onze samenleving zal sterk toenemen. In 2040 is het aantal 65+ers toegenomen met meer dan 40%. Het aantal 80+-ers neemt nog sterker toe. Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Daarom moeten we woningen bouwen die aansluiten bij de wensen en behoeften van onze ouderen. Binnen de kaders van het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' zijn acties uitgevoerd om de doorstroming van ouderen te stimuleren en worden nog andere mogelijkheden verkend:

- Gemeenten en woningcorporaties hebben een inspanningsverplichting om acties in te zetten die passend wonen en doorstroming van ouderen bevorderen, en daarmee ook passend wonen en doorstroming van andere woningzoekenden. Deze acties worden vastgesteld in de lokale prestatieafspraken. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn:
 - huurgewenning en verhuiskostenvergoeding;
 - inzet van verhuiscoaches en voorrangsregelingen;
 - lokale bewustwordingscampagnes.
- Daarnaast hebben gemeenten en woningcorporaties een inspanningsverplichting om (een vertegenwoordiging van) ouderen te betrekken voor input in het proces van het realiseren van geclusterde woonvormen en van zorggeschikte woningen, als ook bij lokale bewustwordingscampagnes en informatievoorziening.
- In lijn met de eerdere afspraken uit de Nationale prestatieafspraken investeren woningcorporaties ook tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen extra in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast zetten woningcorporaties zich onverminderd in voor de bouw van en transformatie naar nul-tredenwoningen.

Duurzaamheid

De verduurzaming van het woningcorporatiebezit heeft een positief effect op de energierekening van huurders, het comfort van de woning en de afname van CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving. De opgave is complex en vraagt veel van gemeenten, woningcorporaties, VRO en huurders. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren: het nationale doel is om in 2050 geen CO₂ uitstoot meer te hebben in de gebouwde omgeving.

In 2022 hebben VRO, Aedes, de VNG en de Woonbond afgesproken dat woningcorporaties alle E-, F- of G-labels versneld verduurzamen, om uiterlijk in 2030 675.000 bestaande woningen toekomst-klaar te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders optimaal van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen. In 2024 kunnen we constateren dat woningcorporaties goed op koers zijn met de afbouw van E, F en G labels en dat het isoleren van woningen sinds de Nationale prestatieafspraken versneld wordt opgepakt. De ambitie om 450.000 woningen in 2030 aardgasvrij te maken lijkt echter niet langer realistisch, onder andere door vertraging in wet- en regelgeving en onzekerheden rondom warmtenetten én door netcongestie in sommige regio's, wat de beoogde aantallen *all-electric* warmtepompen in de weg staat.

De partijen kiezen daarom voor aangepaste doelen op het gebied van aardgasvrije woningen en een preciezere manier van monitoren van de isolatieafspraken door te sturen op warmtevraagreductie, waarbij de betaalbaarheid voor huurders centraal staat en we een gelijke hoeveelheid CO₂ reductie blijven realiseren. De ambitie voor een aardgasvrije corporatievoorraad in 2050 blijft ongewijzigd, wel stellen we het tussendoel op het gebied van aantallen aardgasvrije woningen bij van 2030 naar 2034. Hierdoor kunnen er in deze periode meer stappen gezet worden in het isoleren van woningcorporatiebezit en in het installeren van hybride warmtepompen.

Uitfaseren E-, F- en G-label-woningen

Woningcorporaties blijven onverminderd inzet plegen om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen, met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen. Deze opgave is bij complexmatige verduurzaming onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en eventuele VvE. In de concept regelgeving ten behoeve van het uitfaseren van E-, F- en G-labels bij alle huurwoningen wordt verder invulling gegeven aan de wijze van uitfaseren van E-, F-, en G-labels die deel uitmaken van een VvE.

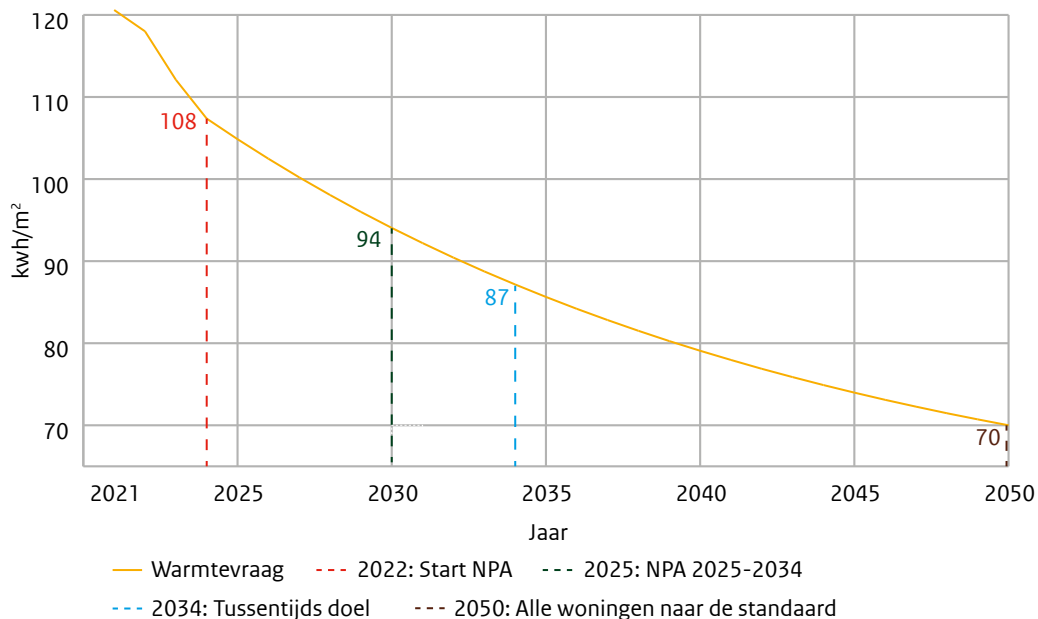
De uitfasering van EFG-woningen door woningcorporaties ligt op koers. Woningcorporaties en gemeenten zetten in op deze snelle uitfasering, omdat het ook helpt tegen energiearmoede. Een goed voorbeeld van deze goede samenwerking is zichtbaar bij de lokale energieloketten en energieteams. Tezamen met de uitfasering van EFG-labels, zal ook steeds meer focus liggen op reductie van de warmtevraag door isolatie. Er wordt onderzoek gedaan naar labelbeoordeling van nieuwe kleine (flex-)woningen. Indien uit het onderzoek blijkt dat kleine (flex-)woningen onredelijk worden beoordeeld zal worden voorzien in een correctietabel voor de labelbeoordeling van kleine woningen. Een correctietabel vraagt een wetswijziging waar partijen zich alsdan samen voor inspanssen. De toepassing van een correctietabel kan alleen onder beperkte voorwaarden, zoals bij kleine (flex)woningen.

Om meer mogelijkheden te bieden in de aanpak van E- F- en G-labels in gespikkeld bezit en VvE's onderzoekt VRO of het experimenteerartikel uit de Woningwet ingezet kan worden om investeringen in particulier bezit tijdelijk toe te staan, mits de baten voor woningcorporaties groter zijn dan de kosten.

Sturen op warmtevraagreductie

De verduurzaming van woningen is een opgave die met grote investeringen gepaard gaat. Het is daarom belangrijk een isolatieopgave te formuleren die ruimte biedt om CO₂-reductie op een effectieve wijze in te vullen en tegelijk een zo groot mogelijke bijdrage levert aan het verlagen van de woonlasten van huurders. Door meer in te zetten op reductie van de gemiddelde warmtevraag van huurwoningen, worden de maatregelen met de beste relatie tussen kosten enerzijds en een reductie van de warmtevraag anderzijds als eerste genomen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen voor huurders.

- We monitoren de realisatie van deze ambitie aan de hand van een warmtevraag-reductie pad. In 2024 is de gemiddelde warmtevraag van alle corporatiewoningen 108 kWh/m². Het warmtevraag-reductie pad is de jaarlijkse reductie van de warmtevraag in de tijd uitgezet met een tussentijdse doelstelling voor de gemiddelde warmtevraag van de voorraad van 94 kWh/m² in 2030 en 87 kWh/m² in 2034⁵. De reductie van de warmtevraag vlak na verloop van tijd af omdat de maatregelen waarmee de grootste winst te behalen valt dan al zijn genomen. Wanneer we het warmtevraag-reductie pad door projecteren tot 2050 dan komen we bij een gemiddelde warmtebehoefte die past bij een aardgasvrije corporatievoorraad.



Met deze doelstellingen verwachten we in 2034 het energieverbruik van ongeveer een miljoen huishoudens te verlagen met 330m³ gas per jaar. Dit gaat in 2030 om ruim 800.000 huishoudens. Voor woningen die een significante sprong maken in isolatie levert dat een besparing op van €350 tot €550 per jaar.⁶ Dat betekent dat huurders van een verduurzaamde woning een minder sterke stijging van de energiekosten kunnen verwachten. De energiebehoefte van deze woningen is namelijk blijvend lager. In 2034 heeft naar verwachting tussen de 70% en 75% van de corporatievoorraad een label A of beter. En zijn 79% tot 85% van de corporatiewoningen na 2034 klaar om te worden aangesloten op een duurzame warmtebron.⁷

⁵ Voor het doel in 2030 zijn de afspraken vanuit de NPA 2022 vertaald naar een warmtebehoefte van 94 kWh/m². Dit doel is vertaald naar een warmtebehoefte op basis van een verdere uitfasering van EFG labels naar label B en verduurzaming van 675.000 woningen naar de Standaard.

⁶ De invoering van ETS II heeft hierop invloed. De verwachting is dat ETS II zorgt voor hogere energietarieven. Uitgaande van een gasprijs van €1,35 in 2024 en €1,50 in 2035 is dat gemiddeld €1,43 per m³ gas.

⁷ Woningen met een schillabel B of beter.

Met deze afspraken trekken we de ingezette lijn uit 2022 door naar eerst 2030 en vervolgens naar 2034 zodat het grootste deel van de isolatieopgave al in 2034 is ingevuld. Om alle woningen in 2050 aardgasvrij te kunnen maken wordt de *Standaard* als referentie gebruikt. Dit is voor de corporatievoorraad ongeveer 73kwh/m² warmtebehoefte per woning. De *Standaard* wordt in 2025 door VRO, Aedes en de Woonbond geëvalueerd, in lijn met de afspraak uit het Klimaatakkoord. Voor de evaluatie zijn de praktische haalbaarheid, de doelmatigheid, het tempo van de verduurzaming en het comfortniveau voor huurders relevant.

De minister voor VRO blijft zich inzetten op het gebied van voorlichting op het gebied van isolatie. Ook komt er meer voorlichting over de *Standaard* richting professionele partijen zoals woningcorporaties en de bouwsector. De voorlichting zal zich meer integraal richten op de combinatie van isolatie, ventilatie en duurzame warmtevoorzieningen.

Aardgasvrij

De aanleg van warmtenetten loopt vertraging op door vertraagde wetgeving in relatie tot warmtenetten. Ook wordt de uitrol van warmtepompen in sommige regio's lastiger als gevolg van netcongestie. Hierdoor gaat de warmtetransitie minder snel dan verwacht. De in de Nationale prestatieafspraken afgesproken gemeentelijke uitvoeringsplannen zijn nog onvoldoende concreet en te vrijblijvend om hieraan uitvoering te geven. Tegelijkertijd is het belangrijk dat we in deze opgave blijven investeren. Een aardgasvrije woningvoorraad in 2050 blijft namelijk het doel. Voor de betaalbaarheid van de warmtevoorziening, en daarmee energierekening, is het op de langere termijn nodig om af te stappen van aardgas.

In de tussentijd verhogen we daarom het tempo van isoleren in de periode tussen 2030-2034 zodat een groot deel van de corporatievoorraad eind 2034 klaar is om op een aardgasvrije oplossing aan te sluiten. Daar waar mogelijkheden zijn voor de realisatie van aardgasvrije woningen, blijven woningcorporaties zich ook de komende jaren hiervoor inzetten. Om de realisatie van een zo groot mogelijk aantal aardgasvrije woningen mogelijk te maken spannen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties zich de komende jaren in om de volgende randvoorwaarden in te vullen:

- Uiterlijk in 2027 liggen er uitgewerkte gemeentelijke plannen om het aantal van 450.000 aardgasvrije huurwoningen in 2034 te realiseren. Om dat te realiseren werken gemeenten tijdig hun warmteprogramma's uit volgens de eisen uit het Wetsvoorstel gemeentelijke instrumenten warmtetransitie.

De gemeentelijke plannen leggen de nadruk op de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten. Daarmee wordt ook rekening gehouden met zekerheid op het gebied van betaalbaarheid voor bewoners en beheersbaarheid van de (financiële) risico's voor woningcorporaties;

- Om duidelijkheid te geven over de mogelijkheden voor verduurzaming in het geval van netcongestie (zoals nu onder meer het geval is in delen van Flevoland, Gelderland en Utrecht), zal het Rijk samen met woningcorporaties, gemeenten en netbeheerders een leidraad opstellen om woningcorporaties te helpen met netbewust verduurzamen. Ook moet er in samenwerking met de netbeheerders en gemeenten duidelijk worden gemaakt in welke wijken (hybride) warmtepompen wel opportuun zijn;
- Ten behoeve van de realisatie van collectieve systemen zoals warmtenetten wordt publieke realisatiekracht bij warmtenetten geborgd door het Rijk. Daarnaast wordt de noodzakelijke wet -en regelgeving, zoals Wgiw en de Wcw, tijdig geïmplementeerd;
- Woningcorporaties ondersteunen gemeenten en netbeheerders bij het maken van de plannen met informatie over hun eigen voorraad en toekomstige renovatieplannen. Daar waar nodig en mogelijk kunnen woningcorporaties hun isolatieaanpak voor toekomstige aardgasvrije wijken hierop aansluiten.

Duurzame installaties

Woningcorporaties nemen bij verduurzaming of bij vervanging van de cv-ketel in overweging een duurzamer verwarmingsalternatief te plaatsen, zoals een hybride warmtepomp. De woningcorporatie maakt daarbij een afweging op basis van de te behalen energiebesparing en de totale kosten om zodoende de betaalbaarheid op lange termijn te bewaken. Naar verwachting zijn de woningen die hiervoor geschikt zijn vaak eengezinswoningen met een warmtevraag die niet te laag en niet te hoog is, vanaf ca. 80 kWh/m² (bij een lagere warmtevraag is het logische alternatief is dan een volledig elektrische warmtepomp) tot circa 110-140 kWh/m² (omdat de elektriciteitsrekening anders te veel stijgt). Naar schatting komen 200.000 tot 250.000 woningen in aanmerking voor een hybride warmtepomp.

Woningcorporaties, huurders en het Rijk zien dat zonnepanelen goed hebben geholpen om de woonlasten van huurders te verlagen. Aedes en VRO zullen onderzoeken of dat ook het geval is als de salderingsregeling voor zonnepanelen wordt afgeschaft en wat het effect van deze maatregel is op huurders die momenteel veel zonnepanelen hebben.

Klimaatadaptatie en onderhoud

Woningcorporaties en Rijk stimuleren het verlagen van de milieudruk bij renovaties en stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en renovatie. Daarnaast bevorderen partijen ook circulaire bouw en klimaat adaptief bouwen, wanneer deze in balans is met de kosten. Denk hierbij aan op grotere schaal toepassen van *bio-based* materialen bij dakisolatie. Ter ondersteuning van deze inzet zijn er vanuit het Rijk diverse programma's waarbij woningcorporaties en gemeenten betrokken zijn, zoals de 'Nationale Aanpak Bio-based Bouwen'. Rijk, woningcorporaties en gemeenten zullen deze samenwerking voortzetten, waarmee er richting 2034 steeds meer *bio-based*, circulair en klimaat adaptief gebouwd en verbouwd gaat worden.

De combinatie van steeds warmere zomers en beter geïsoleerde woningen roept in toenemende mate de vraag op hoe we hitte in huizen kunnen aanpakken en voorkomen. Partijen gaan in gesprek over de aanpak van hittestress en het handelingsperspectief om deze problematiek te adresseren. Woningcorporatie, huurder en gemeente dragen voor deze aanpak een gedeelde verantwoordelijkheid, en gaan hierover in gesprek. Er is bij renovaties aandacht voor mogelijke hittestress, een koele leefomgeving en informatievoorziening over goed gebruik van de woning.

Funderingsproblematiek is een groot probleem voor een toenemend aantal woningen in Nederland. Ook corporatiewoningen hebben hiermee steeds vaker te maken. Dit vraagt een integrale aanpak vanuit structurele samenwerking, onder regie van het Rijk. Dit vraagt ook duidelijke afspraken over ieders rol, verantwoordelijkheden en (financiële) bijdrage. We werken de komende tijd samen met andere betrokken partijen zoals medeoverheden, de financiële sector en de eigenaren van de betrokken gebouwen aan een doelgerichte aanpak. In de volgende Nationale prestatieafspraken worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Samenwerken aan verduurzaming

Gemeenten, provincies, rijksoverheid, huurders en woningcorporaties committeren zich om de komende jaren verdere versnelling te realiseren door een gezamenlijke planning te maken voor de isolatieaanpak van woningen. Elk van de partijen werkt hierin uit wat zijn verantwoordelijkheid is, stelt doelen en maakt een planning voor het doorlopen van de benodigde stappen zodat tijdige uitvoering van het project mogelijk is. De opgave is omvangrijk en partijen willen het tempo van verduurzaming kunnen opvoeren in lijn met de opgave. Dit kan alleen wanneer woningcorporaties, huurders, gemeenten, provincies en de Rijksoverheid intensief samenwerken om tijdig alle processen door te lopen. Dit is een maatschappelijke en daarmee gezamenlijke opgave.

- Er wordt actief gebruik gemaakt van instrumenten die doorlooptijden kunnen verkorten en kosten kunnen verlagen zoals soortenmanagementplannen (SMP's) voor alle wijken waar corporatiebezit is. Het Rijk zet in op de versnelling van (pre)SMP's. Dit is ook onderdeel van de landelijke aanpak natuurvriendelijk isoleren die gemaakt zijn met de VNG, het IPO, het ministerie van LNV en het ministerie van VRO. Hiervoor zijn middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten en provincies. Daarbij wordt ondertussen onderzoek gedaan naar de eDNA methodiek. Dit is een opsporingsmethode waarbij de aanwezigheid van vleermuizen snel en effectief kan worden uitgesloten. Deze werkwijze wordt momenteel wordt uitgewerkt als een erkende maatregel onder de Omgevingswet.
- Aedes, de VNG en het Rijk gaan met elkaar in gesprek over hoe woningcorporaties via een gestandaardiseerde aanpak de verduurzamingsopgave efficiënt kunnen uitvoeren. Extra gemeentelijke eisen aan de verduurzaming van woningen bovenop landelijke afspraken en wet- en regelgeving zit de gestandaardiseerde opgave in de weg en brengt extra kosten met zich mee.⁸
- Bij renovatie is de samenwerking met bewoners essentieel. De Overlegwet regelt het recht op informatie van huurdersorganisatie en bewonerscommissies. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het delen van de informatie met de bewoners en het faciliteren van een bewonerscommissie. De woningcorporatie kan een bewonerscommissie ook een vergoeding verstrekken om deskundige ondersteuning in te huren.
- Woningcorporaties en bewoners voeren periodiek evaluaties uit van over de kwaliteit van de verrichte renovaties en waar nodig brengen we aan de hand hiervan verbeteringen aan.
- Ten behoeve van de gestandaardiseerde en industriële aanpakken werken woningcorporaties, verbouwen en onderhoudsbedrijven in toenemende mate samen in regionale verbouwstromen. Het Rijk ondersteunt deze verbouwstromen met een landelijk ondersteuningsprogramma. De ondersteuning richt zich onder meer op het vergroten van de arbeidsproductiviteit over de hele renovatieketen met 50%. In dit kader worden vanuit het programma Verbouwstromen ook uniforme handvatten voor innovatie ontwikkeld, die kunnen zorgen voor eenduidige bepalingsmethoden en definities voor de uitvraag van nieuwe verduurzamingsconcepten, zodat deze versneld en tegen zo laag mogelijke kosten kunnen worden opgeschaald.
- Om sneller en betaalbaarder te verbouwen zetten woningcorporaties, gemeenten, marktpartijen en het Rijk ten slotte in op verbeterde digitale ketensamenwerking en standaard afspraken over het delen van data. Maatregelen hiervoor zijn opgenomen in het bestuursakkoord digitale gebouwde omgeving 2027. Het gaat daarbij onder meer over het ontwikkelen van afspraken over het digitaal uitwisselen van onderhoudsopdrachten en data delen bij gebiedsontwikkeling.

⁸ Partijen houden zich ten aanzien van duurzaamheid, veiligheid, gezondheid of bruikbaarheid van gebouwen aan de landelijke geüniformeerde bouwregelgeving en gemeenten houden zich (bij gronduitgifte) aan 23.7 van de Omgevingswet.

Samenwerking en uitvoering

In de vorige Nationale prestatieafspraken is de volkshuisvestelijke opgave⁹ voor de corporatiesector gedefinieerd. Dit is een opgave waarvoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt ervaren en waarvoor alle partijen een prestatie moeten leveren. We maken daarom op elk van de deelthema's afspraken die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de concrete bijdragen van elk van de partijen. Daarnaast maken we een aantal aangescherpte afspraken die als kader dienen voor de uitvoering van deze Nationale prestatieafspraken. In de vorige Nationale prestatieafspraken (2022) zijn enkele algemene afspraken gemaakt waarbij de verantwoordelijkheid te veel in het midden bleef liggen. Daardoor zien we dat de uitkomsten onvoldoende zijn. Verder zien we door gebrek aan monitoringsinformatie niet voldoende wat er nodig is om tijdig tot uitvoering van de opgave te komen en welke partij actie moet ondernemen. Deze Nationale prestatieafspraken vervangen de afspraken uit 2022.

Aard van de afspraken

De volkshuisvestelijke opgave voor de corporatiesector wordt als een collectieve verantwoordelijkheid van alle partijen ervaren en van daaruit committeren wij ons collectief om aan die opgave te voldoen. De partijen die de Nationale prestatieafspraken sluiten, hebben een belangrijke rol in deze opgave. Om aan de opgave te voldoen spreken we met elkaar wederkerige en afdwingbare afspraken af. Het vetrekpunt daarbij is de intrinsieke wens van alle partijen om deze afspraken te realiseren, omdat deze volkshuisvestelijk noodzakelijk zijn.

Gezamenlijk verbinden wij ons aan deze afspraken en de volledige volkshuisvestelijke opgave hierin, samen met onze achterban. Er moet vertrouwen zijn dat ieder de afspraken nakomt. Hiervoor is waar mogelijk voor elk van de overeengekomen opgaven afgesproken wat de bijdrage is die elke partij levert om tot uitvoering te komen.

Wanneer omstandigheden wijzigen gaan we in gesprek over wat er nodig is om de opgave -al dan niet op een aangepaste manier- op te pakken. Wij stellen ons hierbij creatief en oplossingsgericht op. Komt de nakoming van de afspraken in de knel, dan informeren wij elkaar hierover. Indien nodig bezien wij gezamenlijk welke inzet elk van ons kan leveren om elkaar te helpen de afspraken in die gewijzigde omstandigheden alsnog na te komen.

⁹ Waar wij in de Nationale prestatieafspraken spreken over 'de opgave', wordt daarmee de volkshuisvestelijke opgave voor de corporatiesector bedoeld zoals we die hebben afgesproken, oftewel de doelen en maatregelen die rond beschikbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid binnen de looptijd van de afspraken behaald en uitgevoerd moeten worden.

Naast de collectieve verantwoordelijkheid heeft iedereen een eigen verantwoordelijkheid:

Landelijke partijen

- Het Rijk is verantwoordelijk voor:
 - het stelsel van de volkshuisvesting en het inrichten en voeren van regie daarop, inclusief het aanmerken van de afgesproken opgaven als volkshuisvestelijke prioriteiten (en nationale volkshuisvestelijke programma);
 - sturing geven op de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave zowel informeel (bestuurlijke inzet richting partijen) als formeel (instrumentarium inzetten);
 - uitvoering geven aan de overeengekomen monitoring;
 - de inzet van projectsteun en waar relevant andere subsidies;
 - ondersteuning van de opgaven vanuit de rol als achtervanger van het borgstelsel;
 - zorgen voor de juiste randvoorwaarden voor het realiseren van nieuwbouw zoals is afgesproken in deze afspraken en de woondeals.
- De VNG is verantwoordelijk voor:
 - het commitment namens alle gemeenten aan de afspraken;
 - ondersteuning van de opgaven vanuit de rol van vertegenwoordiger van de gemeentelijke achtervangers van het borgstelsel;
 - het doorvertalen van de opgaven naar de regio, in het bijzonder via de woondeals;
 - het ondersteunen van gemeenten, onder andere bij het maken van lokale prestatieafspraken.
- Aedes is verantwoordelijk voor:
 - het commitment van de Vereniging van Woningcorporaties aan de afspraken;
 - het ondersteunen van woningcorporaties, onder andere met inzicht bij het doorvertalen van de volkshuisvestelijke opgaven naar de regio;
 - het stimuleren dat haar leden zich maximaal inzetten voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave en de inzet van het hiervoor benodigde volkshuisvestelijk vermogen, het bevorderen van samenwerking en solidariteit en het aanjagen van de realisatie van de opgaven;
 - het ondersteunen van huurdersorganisaties zodat zij hun rol regionaal en lokaal effectief kunnen invullen.

Lokale partijen

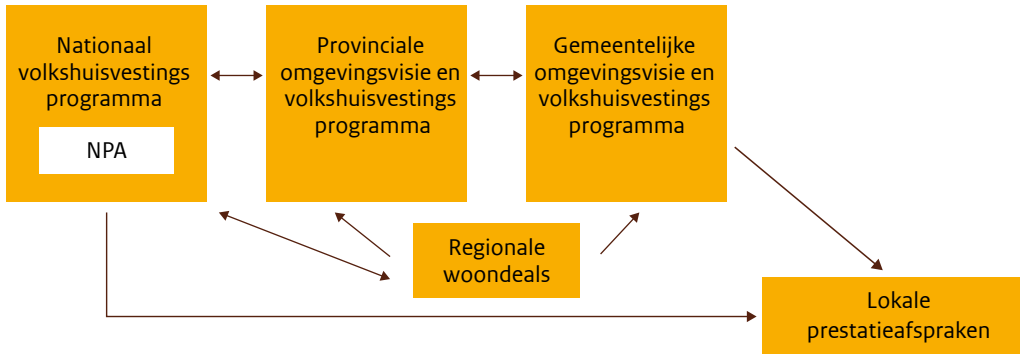
- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vaststellen van de woonvisie/het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma; de programmering (zowel lokaal als in de woondealregio), het beschikbaar stellen van locaties/grond (samen met andere grondeigenaren) en het voorzien in voortvarende procedures voor vergunningverlening en de inzet van bestaand instrumentarium. Gemeenten faciliteren, net als het Rijk, dat woningcorporaties maximaal invulling kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave en stimuleren waar nodig samenwerking tussen woningcorporaties.
- Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het maximaal inzetten van hun investeringscapaciteit voor de volkshuisvestelijke opgaven, zowel in de eigen gemeenten, in de regio en landelijk indien nodig. Zij bespreken de inzet van hun investeringscapaciteit met de lokale driehoek.
- Huurdersorganisaties zijn verantwoordelijk voor het participeren in het lokale proces van besluitvorming voor de volkshuisvestelijke opgaven en het integraal wegen van de (regionale) volkshuisvestelijke opgaven vanuit het perspectief van huurders en woningzoekenden.

Samenwerking en solidariteit

Het vertrekpunt van de Nationale prestatieafspraken is dat we gezamenlijk staan voor de volkshuisvestelijke opgave. Niet alleen lokaal, maar ook in de regio en in heel Nederland. Dat vereist dat we de samenwerking tussen alle partijen verdiepen en belemmeringen wegnemen. Zonder samenwerking en wederkerigheid kan de opgave niet worden gerealiseerd. Alle partijen zijn sterk onderling van elkaar afhankelijk om de prestaties tot stand te brengen.

- De volkshuisvestelijke opgave staat centraal. Deze opgave kent geen geografische grenzen en alle beschikbare middelen moeten hiervoor kunnen worden ingezet. Het is een collectieve verantwoordelijkheid van partijen om invulling te geven aan de vastgestelde volkshuisvestelijke opgave.
- Het is noodzakelijk dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties de opgaven gezamenlijk in de regio oppakken, en elkaar over een weer helpen waar dat kan. Dat kan bijvoorbeeld doordat woningcorporaties elkaar pro-actief vanuit solidariteit helpen. Het Rijk, gemeenten en huurdersorganisaties werken mee aan deze vrijwillige solidariteit en ondersteunen dit waar nodig. Woningcorporaties bespreken de inzet van solidariteit in de lokale driehoek en leggen dit vast in lokale prestatieafspraken.
- Het werk van de lokale huurdersorganisaties wordt beïnvloed door de Nationale prestatieafspraken. De grote volkshuisvestelijke opgave voor de corporatiesector en de benodigde samenwerking en solidariteit tussen corporaties hebben tot gevolg dat er lokaal mogelijk minder ruimte kan zijn voor afspraken die niet in lijn zijn met de Nationale prestatieafspraken, zoals een aangepast huurbeleid, aanvullende ambities of beperkende maatregelen op beschikbaarheid. De rol van huurdersorganisaties wordt daarentegen naar verwachting groter als het gaat om beschikbaarheidsbeleid voor verschillende doelgroepen. Ook voor de benodigde versnelling van de verduurzamingsopgave is betrokkenheid van huurdersorganisaties en huurders van groot belang.
- Wij committeren ons aan het mogelijk maken van de benodigde samenwerking tussen woningcorporaties. Tegelijk helpen wij elkaar ook over de 'scheidslijnen' van de sectoren heen. Wij bieden elkaar bijvoorbeeld waar nodig hulp in de uitvoeringskracht, zoals (tijdelijke) inzet van menskracht vanuit woningcorporaties bij gemeenten of tussen woningcorporaties onderling.
- Voor een succesvolle uitvoering van de plannen is draagvlak van huurders en woningzoekenden nodig. Dit draagvlak ontstaat door participatie. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het maken van lokale prestatieafspraken in de lokale driehoek: woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties.
- Om een optimale basis te creëren voor het maken van lokale prestatieafspraken, is het belangrijk dat de drie lokale partijen elkaar regelmatig treffen, elkaar de benodigde informatie verstekken en bijdragen aan een sfeer voor goede samenwerking. Ook is een passende en professionele ondersteuning voor huurdersorganisaties hiervoor een belangrijke randvoorwaarde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Ook voor samenwerking in regionaal verband is het noodzakelijk dat de stem van de huurders vertegenwoordigd is. Wij zetten ons er dan ook voor in om de huurdersorganisaties in positie te brengen wanneer in regionaal verband afspraken worden gemaakt. Hiermee stellen we huurdersorganisaties in staat om effectief de belangen van huurders en woningzoekenden te kunnen behartigen.

Positie Nationale prestatieafspraken (NPA) en lokale prestatieafspraken



- De Woningwet en de (toekomstige) Wet versterking regie volkshuisvesting stellen de kaders waarbinnen de partijen lokaal, regionaal en landelijk met elkaar afspraken maken over de opgaven.
- De Nationale prestatieafspraken worden vertaald in de volkshuisvestelijke prioriteiten/het nationale volkshuisvestingsprogramma. Daarmee hebben deze directe doorwerking in de provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De Nationale prestatieafspraken zijn leidend bij de verdere uitwerking van de bouwopgave in de woondeals.
- De uitwerking van de Nationale prestatieafspraken landt uiteindelijk, via de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's, in de lokale prestatieafspraken die gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar sluiten. Omdat alle partijen gezamenlijk aan de lat staan voor de volkshuisvestelijke opgave wordt bij de totstandkoming van lokale prestatieafspraken ook rekening gehouden met benodigde investeringen in de regio.
- Doordat de opgave voor beschikbaarheid uit de Nationale prestatieafspraken landt in het (toekomstige) nationale volkshuisvestingsprogramma, in de woondeals en vervolgens in de (toekomstige) gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's dient bij de beoordeling van het redelijke bod van de woningcorporatie op het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma ook de regionale opgave in acht te worden genomen.
- Tegelijkertijd is er lokale autonomie in de prestatieafspraken, bijvoorbeeld over het lokale huurbeleid. Hiervoor is een rol weggelegd voor woningcorporaties, gemeenten en de huurdersorganisatie. De Nationale prestatieafspraken schetsen daarbij de kaders die voortkomen uit het landelijk beleid, en het is aan lokale partijen om binnen die kaders de ruimte te benutten voor lokaal maatwerk waar dit passend en nodig is.
- Met het Duurzaam prestatiemodel wordt geborgd dat de corporatiesector, afzonderlijke regio's en individuele woningcorporaties voldoende financiële middelen hebben voor hun volkshuisvestelijke opgave en voldoende zekerheid hebben dat in de toekomst de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil kan blijven.

Afdwingbaarheid

Als sluitstuk voor het behalen van de opgave kunnen alle partijen elkaar zo nodig aan de gemaakte afspraken houden met inzet van het instrumentarium vanuit wet- en regelgeving.

Dat geldt voor de Nationale prestatieafspraken: alle partijen kunnen elkaar onderling aan de afgesproken prestaties houden. Dat geldt ook voor de lokale prestatieafspraken: de afdwingbaarheid van de lokale prestatieafspraken is geborgd via de geschilbeslechting op grond van de Woningwet. De mogelijkheid voor geschilbeslechting voor lokale prestatieafspraken wordt verbreed in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Die wet voorziet erin dat niet alleen geschillen over het maken van lokale prestatieafspraken aan de minister kunnen worden voorgelegd, maar ook geschillen over het nakomen daarvan. Hiermee wordt de afdwingbaarheid van de lokale prestatieafspraken versterkt.

De Nationale prestatieafspraken worden doorvertaald in de volkshuisvestelijke prioriteiten/het nationale volkshuisvestingsprogramma en hebben daarmee óók directe doorwerking in de lokale prestatieafspraken. Dit betekent dat de lokale prestatieafspraken worden gemaakt op basis van de gemeentelijke Woonvisie/ het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma én op basis van de Nationale prestatieafspraken. Een eventueel lokaal geschil prestatieafspraken kan daarom ook gaan over de vraag of in voldoende mate wordt voldaan aan de Nationale prestatieafspraken (zie bijvoorbeeld de bindende uitspraak in het geschil prestatieafspraken voor Leeuwarden 2024¹⁰).

Sturen op basis van inzicht

Inzicht verkrijgen

- Voor alle afspraken die we maken, spreken we concreet af (in het betreffende hoofdstuk) hoe we inzicht krijgen in de realisatie van die afspraak. Concrete indicatoren zijn nodig om tijdig te kunnen signaleren dat een opgave te beperkt tot stand komt. Alleen dan kan er tijdig worden bijgestuurd.
- Daarbij is inzicht in de tussenstappen nodig om te komen tot realisatie (bijvoorbeeld de voorwaarden zoals netcapaciteit, warmtetransitie-visies, vergunningverlening, participatie).

Bijsturing

- Bijsturen om de opgaven te realiseren begint lokaal. Hier moet het gesprek worden gevoerd, op basis van de cijfers, over welke acties van alle partijen nodig zijn om de opgaven te realiseren.
- De optelsom van de regionale cijfers vormt de basis voor het gesprek van de landelijke partijen. Waar de realisatie van de opgave achter blijft worden concrete interventies voorgesteld om het tijt te keren.
- Wanneer de resultaten alsnog achterblijven wordt tijdig bestuurlijk geïntervenieerd en vervolgens wordt het volledige wettelijk instrumentarium toegepast.
- Tevens ontwikkelen we een methodiek om te komen tot een meer structurele vorm van evaluatie van de voortgang met als doel om het stelsel van afspraken zowel op inhoud als proces continu te kunnen verbeteren.

¹⁰ [Bindende uitspraak geschil prestatieafspraken Leeuwarden 2024 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland.](#)

Reguliere herijking Nationale prestatieafspraken

- De afspraken en opgaven worden eens in de drie jaar herijkt, rekening houdend met een logisch moment in de beleidsvorming. Indien alle partijen hierover overeenstemming bereiken kan eerder worden herijkt, bijvoorbeeld bij een significante wijziging van de opgaven of middelen van de corporatiesector of bij wijzigingen in het beleid.

Sluitend Duurzaam prestatieamodel

- Al bij het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken in 2022 werd geconstateerd dat woningcorporaties bij volledige realisatie van de afspraken op langere termijn op een onhoudbaar financieel pad terecht zouden komen. Daarom werd vastgelegd om bij de periodieke herijking in 2024 een nadere verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om te komen tot een strategie waarbij ook op de lange termijn de financiële continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is. De gezamenlijke uitwerking van het Duurzaam prestatieamodel door WSW, Aw, VRO en Aedes geeft hier invulling aan.
- Het Duurzaam prestatieamodel zorgt voor waarborging van zowel de financiële continuïteit als van de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties. Het rapport nemen we daarom op als bijlage bij de Nationale prestatieafspraken. Het Duurzaam prestatieamodel is daarmee leidend voor het bepalen van de financiële ruimte die de corporatiesector heeft voor bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave.
- Voor uitvoering van de afspraken moeten voor deze periode voldoende middelen aanwezig zijn op nationaal niveau. De doorrekeningen en de uitgangspunten van het Duurzaam prestatieamodel liggen hieraan ten grondslag. Daartoe worden afspraken gemaakt voor de volkshuisvestelijke opgaven voor circa tien jaar, en wordt bepaald of er ook voor de vijf jaren hierna voldoende middelen zijn om de volkshuisvestelijke continuïteit te waarborgen. Bij de herijking van de Nationale prestatieafspraken wordt de opgave vastgesteld rekening houdend met het Duurzaam prestatieamodel.

Verantwoordelijkheden en inzet woningcorporaties

- Onderdeel van het Duurzaam prestatieamodel is dat woningcorporaties hun volkshuisvestelijk vermogen/leencapaciteit maximaal inzetten voor deze opgave, voor zover dit de volkshuisvestelijke continuïteit - zoals gedefinieerd in het Duurzaam prestatieamodel - niet in het geding brengt. De volkshuisvestelijke opgave - zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken - is dan ook de verantwoordelijkheid van alle woningcorporaties, óók als deze opgave zich buiten de eigen gemeentegrenzen bevindt.
- Uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave mag niet ten koste gaan van de volkshuisvestelijke continuïteit van een individuele woningcorporatie. Ook na de afsprakenperiode moeten individuele woningcorporaties hun volkshuisvestelijke continuïteit kunnen waarborgen. Dit betekent dat individuele woningcorporaties hun voorraad zowel kwantitatief als kwalitatief op peil kunnen houden daarbij wordt gerekend met de in het Duurzaam prestatieamodel gedefinieerde instandhoudingsopgave.
- Alvorens woningcorporaties landelijke projectsteun aanvragen hebben zij een beroep gedaan op de verschillende vormen van solidariteit binnen en buiten de regio. De ruimte die hier aanwezig is moet eerst worden benut.

Verantwoordelijkheden en inzet Rijk

- Het Rijk committeert zich aan een opgave die in balans is met de beschikbare middelen. Indien de opgave niet in balans is met de beschikbare middelen gaan partijen met elkaar in overleg hoe meer middelen ter beschikking kunnen worden gesteld of hoe de prestatie in neerwaartse zin moet worden bijgesteld.
- Afspraken over de opgave worden in samenhang gemaakt. Dat betekent ook dat het Rijk zich committeert aan deze afspraken en deze niet eenzijdig aanpast.

Verantwoordelijkheden en inzet gemeenten en huurdersorganisaties

- Het Duurzaam prestatie­model is uit­ge­werk­te door Aedes, VRO, Aw en WSW. Het Duurzaam prestatie­model vraagt van deze vier partijen dan ook concrete inzet en langjarig commitment. VNG heeft geen rol gespeeld in de uitwerking hiervan en is hieraan niet specifiek gebonden.
- Gemeenten en huurdersorganisaties krijgen op lokaal niveau met de uitgangspunten van het Duurzaam prestatie­model te maken in de wijze waarop woningcorporaties, en waar relevant ook VRO, zich inzetten voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave door middel van samenwerking en solidariteit tussen woningcorporaties. Van gemeenten en huurdersorganisaties wordt verwacht dat zij de inzet van woningcorporaties op samenwerking en solidariteit vanuit een positieve grondhouding beschouwt en weegt in het licht van zowel de lokale opgave als de regionale opgave, zoals elders in deze afspraken ook beschreven is.

Escalatieladder voor sturing op een sluitend DPM

- We stellen het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave centraal, zoals die is vastgelegd in de Nationale prestatieafspraken. We stellen alles in het werk om de volkshuisvestelijke opgave zoals geformuleerd in de Nationale prestatieafspraken waar mogelijk en verantwoord binnen de kaders van het Duurzaam prestatie­model te versnellen.
- De financiële haalbaarheid van de afgesproken opgave wordt jaarlijks getoetst door de doorrekeningen te actualiseren. Daarnaast wordt in de periodieke herijking van de Nationale prestatieafspraken in ieder geval elke twee jaar de volkshuisvestelijke opgave opnieuw vastgesteld voor een periode van tien jaar.
- De balans tussen de opgaven en middelen is gevoelig voor macro-economische ontwikkelingen. Het is belangrijk voor alle partijen dat er een bestendig beeld is van de opdracht waar zij voor staan. Door jaarlijks te monitoren en periodiek de opgaven opnieuw vast te stellen houden we de vinger aan de pols en kan er tijdig worden bijgestuurd als het tekort te veel oploopt. Dit maakt het mogelijk dat woningcorporaties op een verantwoorde manier hun investeringsprogramma opvoeren en uitvoeren.
- Als één van de partijen de opgave niet langer financieel haalbaar acht door de toegenomen omvang van het tekort dan treden partijen in overleg om gezamenlijk (bijgestelde) afspraken te maken op basis van de situatie en omstandigheden van dat moment. Daarbij zijn er drie mogelijkheden om bij te sturen, waarbij partijen zo veel mogelijk oog houden voor volkshuisvestelijke opgave:
 - extra Rijksmiddelen (fiscaal, subsidies)
 - extra inkomsten genereren
 - terugbrengen van de opgave (verduurzaming, nieuwbouw, extra verkoop)
- Aangezien woningcorporaties nu al investeringsbeslissingen moeten nemen voor projecten die op middellange termijn moeten worden gerealiseerd en hiermee tevens mede zorg dragen voor de betaalbaarheid van de volkshuisvesting, willen wij voorkomen dat zorgen over de lange termijn leiden tot voortijdig “remmen”. Om partijen het vertrouwen te geven dat tijdig maatregelen genomen kunnen worden wanneer dit nodig is, zullen partijen in 2025 maatregelen uitwerken die genomen kunnen worden op het moment dat duidelijk is dat het duurzaam prestatie­model niet meer sluit. Leidraad voor de uit te werken maatregelen is het Interdepartementaal Beleids­onderzoek “Op grond kun je bouwen”.

- Partijen spreken in dat kader ook af dat eventuele beletselen als gevolg van Europese regelgeving (ATAD, VPB) kunnen worden weggenomen door hiervoor gezamenlijk met voorstellen te komen, zodat de politiek ook op dit vlak tijdige keuzes kan maken en voorkomen wordt dat de noodzakelijke investeringen in de volkshuisvesting terugvallen en de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad in het gedrang komt.

Randvoorwaarden

- De solidariteit en samenwerking tussen woningcorporaties is sterk afhankelijk van de instrumenten waartoe zij beschikking krijgen om hieraan praktisch invulling te geven. Het is voor het geven van uitvoering aan de solidariteit van belang dat:
 - het Rijk bij de evaluatie van de overdrachtsbelasting de effectiviteit van de regeling rondom de taakoverdracht in kaart brengt en de gevolgen voor de werking van de inzet vanuit solidariteit. Het doel is dat woningcorporaties zoveel als mogelijk vrij van overdrachtsbelasting taken naar elkaar kunnen overdragen met het onroerend goed dat daarbij hoort. Indien woningcorporaties belast worden bij een taakoverdracht dan heeft dit gevolgen voor de mogelijkheden tot solidariteit en daarmee de haalbaarheid van de afgesproken opgave;
 - onderzoeken of in (fiscale) regelgeving iets moet worden aangepast om het mogelijk te maken dat woningcorporaties leningen met elkaar kunnen ruilen.
- Om tijdig uitvoering te kunnen geven aan de opgave is zo spoedig mogelijke inwerkingtreding van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting nodig.
- Het Duurzaam prestatiemodel vraagt een andere omgang met financiële buffers en de grenswaarden uit het gezamenlijk beoordelingskader zodat woningcorporaties meer comfort voelen om de grenzen op een verantwoorde manier te benaderen. Dit is een veronderstelling in de financiële haalbaarheid van de opgave en vraagt daarom ook dat enkele uitgangspunten uit de beleidsregels worden aangepast. De partijen committeren zich eraan om, ook in hun rol als achtervanger, de benodigde wijzigingen van deze regels goed te keuren mits deze blijven passen bij hun risicobereidheid.
- Het maximale borgingsplafond van WSW is al geruime niet meer geïndexeerd, hierdoor blijft financiële slagkracht van woningcorporaties onnodig onbenut. Na gedegen onderzoek heeft WSW een voorstel gedaan deze grens aan te passen. VNG en VRO nemen begin 2025 een besluit over de hoogte van het borgingsplafond.
- VRO en Aedes formuleren gezamenlijk een regeldrukagenda. De basis hiervoor is gelegd in een onderzoek van Aedes, deze komt begin 2025 beschikbaar. Aedes en VNG committeren zich in dit kader ook aan het programma STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen in Regelgeving).
- Fiscale lasten monitor; VRO en Aedes monitoren de fiscale lastendruk van woningcorporaties, in relatie tot de financiële haalbaarheid van de opgaven. De lastendruk van woningcorporaties zal hiertoe actief worden gemonitord. Wij erkennen dat woningcorporaties te maken hebben met gestegen fiscale lasten die impact hebben op de financiële haalbaarheid van de opgave, deze fiscale lasten worden opgebracht uit de huurinkomsten. Hierdoor kunnen woningcorporaties minder doen aan betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid op de lange termijn.

- Om hun maatschappelijke opgaven effectief te vervullen wensen woningcorporaties toegang tot relevante overheidsdata, zoals basisregistraties (BAG en WOZ) en gedetailleerdere databases, bijvoorbeeld in het kader van de wet kwaliteitsborging bouw, het opnameproces voor energielabels en WOZ-taxaties. Partijen werken gezamenlijk uit hoe woningcorporaties toegang zouden kunnen krijgen tot deze overheidsdatabases. Een voorwaarde daarbij is dat toegang verantwoord kan worden gegeven en het geven van toegang ook technisch haalbaar is.
- Partijen spreken af dat indien het kabinet beleid doorvoert dat een significant effect heeft op de financiële haalbaarheid van deze afspraken, waardoor deze niet meer financieel haalbaar zijn, partijen hieraan niet langer gehouden kunnen worden.
- Deze Nationale prestatieafspraken en de daarin verwoorde inzet van de gemeenten moet bezien worden in het perspectief van de slechte financiële positie van de gemeenten die na 2025 ontstaat. Vanaf het “ravijnjaar” 2026 worden gemeenten geconfronteerd met een forse bezuiniging op het gemeentefonds. Dit trekt een wissel op de balans tussen gemeentelijke taken en middelen en gaat ook consequenties hebben voor de inzet van de gemeenten op de volkshuisvesting.

Bijlage 1

Ontwikkeling sociale woningvoorraad	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
Bij: Nieuwbouw sociale huur	19.081	21.606	24.132	26.816	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	271.635
Af: sloop (t.b.v.nieuwbouw)	-6.413	-7.195	-8.019	-9.048	-10.494	-10.559	-10.337	-10.273	-10.296	-10.375	-93.009
Af: verkoop aan eigenaar/bewoner	-3.427	-3.941	-4.454	-4.999	-5.545	-5.545	-5.545	-5.545	-5.545	-5.545	-50.092
Netto groei woningvoorraad	9.241	10.471	11.659	12.768	13.961	13.896	14.118	14.182	14.159	14.080	128.535
Netto groei cumulatief	9.241	19.712	31.371	44.139	58.101	71.996	86.114	100.296	114.456	128.535	

Ontwikkeling middenhuur woningvoorraad	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAAL
Bij: Nieuwbouw middenhuur	1.430	2.010	2.600	3.199	5.000	4.998	5.000	5.000	5.000	5.000	39.237
Af: sloop (t.b.v.nieuwbouw)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Af: verkoop	-491	-517	-537	-556	-590	-578	-577	-585	-591	-482	-5.504
Netto groei woningvoorraad	939	1.493	2.063	2.643	4.410	4.420	4.423	4.415	4.409	4.518	33.733
Netto groei cumulatief	939	2.431	4.494	7.137	11.547	15.967	20.390	24.806	29.215	33.733	

