



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

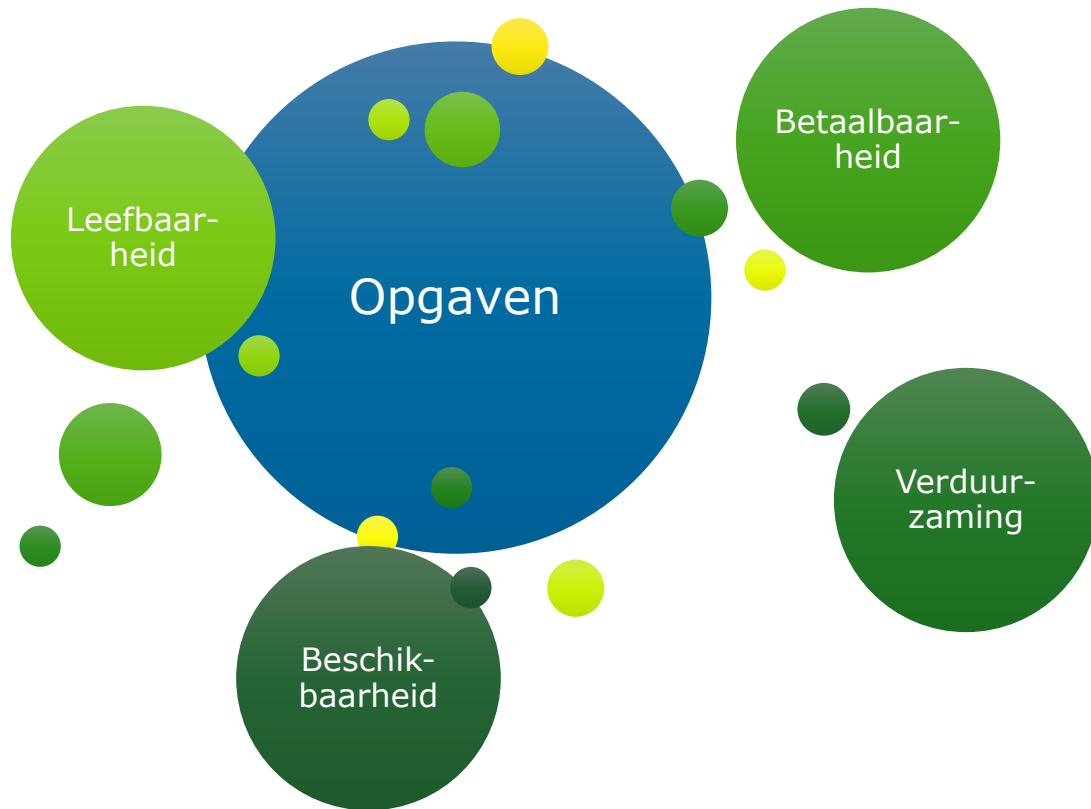
Financiële actualisatie van de Nationale prestatieafspraken

16 juni 2023



1

Samenvatting



Corporaties kunnen de komende jaren ondanks verslechterde omstandigheden blijven doorgaan met het opvoeren van een realiseerbare investeringsopgave

Uit de actualisatie van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken (NPA) komt naar voren dat de corporatiesector in 2030 ten opzichte van de NPA te maken krijgt met hogere uitgaven aan rente, onderhoud en bouwkosten, en lagere verkoopopbrengsten. Dat wordt deels goedge maakt door hoger dan verwachte huuropbrengsten.

Per saldo is er een verslechtering te zien ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening van juni 2022. De grens van de financiële haalbaarheid komt bij volledige realisatie van de opgaven eerder in zicht. Tegelijkertijd blijven de in de NPA overeengekomen opgaven en de voorgenomen investeringen van corporaties (in de eigen meerjarenbegrotingen van corporaties) grotendeels financieel haalbaar. Corporaties kunnen dus door blijven gaan met het opvoeren van een realiseerbare investeringsopgave. Dit neemt niet weg dat er ook corporaties zijn waar het al op korte termijn financieel gaat knellen en bijsturing nodig is.

In de periode tot en met 2030 is er in de DAEB-tak een tekort van € 5,1 miljard (was € 3,3 miljard) op een totaal van € 86 miljard aan opgaven. Dit is zonder rekening te houden met solidariteit tussen regio's en de inzet van projectsteun waarmee een nog groter deel van de opgave haalbaar kan worden gemaakt, maar wel met de aanname dat corporaties blijven doorgaan met investeren tot aan de maximaal toegestane financiële grenzen van de toezichthouder.

Om deze opgaven uit te voeren, moeten corporaties een aanzienlijk deel van hun leencapaciteit inzetten. Op de langere termijn is dit niet houdbaar. Corporaties hebben nu vanuit financieel oogpunt geen duurzaam bedrijfsmodel en zullen bovendien bij het naderen van de financiële grenzen al eerder in de tijd hun investeringen temporiseren.



Onzekerheid rond financiële positie is toegenomen, maar vormt geen belemmering om aan de slag te gaan met de opgaven uit de NPA

Financiële positie van corporaties is door gestegen rente gevoelig voor schommelingen in de financieringslasten

Door de hogere rente en de gestegen onderhoudskosten ligt de beperking in de financiële ruimte van corporaties nu meer in de Interest Coverage Ratio (ICR) en minder in de Loan-to-Value (LTV). Kort gezegd is de beperkende factor in de investeringsruimte van corporaties vaker de rentelasten dan de omvang van de leningen.

Bij tegenvallende ontwikkelingen in bijvoorbeeld de hoogte van de rente moeten corporaties zonder compenserende maatregelen mogelijk al eerder hun investeringen terugbrengen. Daarom is het van groot belang de financiële positie van corporaties goed te blijven monitoren. Uit de scenarioanalyse van ABF en Ortec Finance komt namelijk naar voren dat de haalbaarheid van de opgaven uit de NPA sterkt wordt beïnvloed door de hoogte van de financieringslasten. Een procentpunt hogere rente vanaf 2024 doet het financieel tekort aanzienlijk toenemen.

Daarnaast zullen corporaties, met het oog op de financiële continuïteit van hun eigen organisatie, waarschijnlijk niet blijven doorgaan met investeren totdat de maximaal toegestane financiële grenzen van de toezichhouder zijn bereikt. Dit betekent dat corporaties in de praktijk eerder in de tijd hun investeringsambities zullen temporiseren, dan waar in de NPA rekening mee is gehouden. Uit een doorgerekend scenario komt naar voren dat het financieel tekort verdubbelt indien corporaties zouden sturen op normen die in het kader van sanering worden gehanteerd.

Stabiele huurinkomsten zijn een voorwaarde voor de financiële haalbaarheid van de opgaven

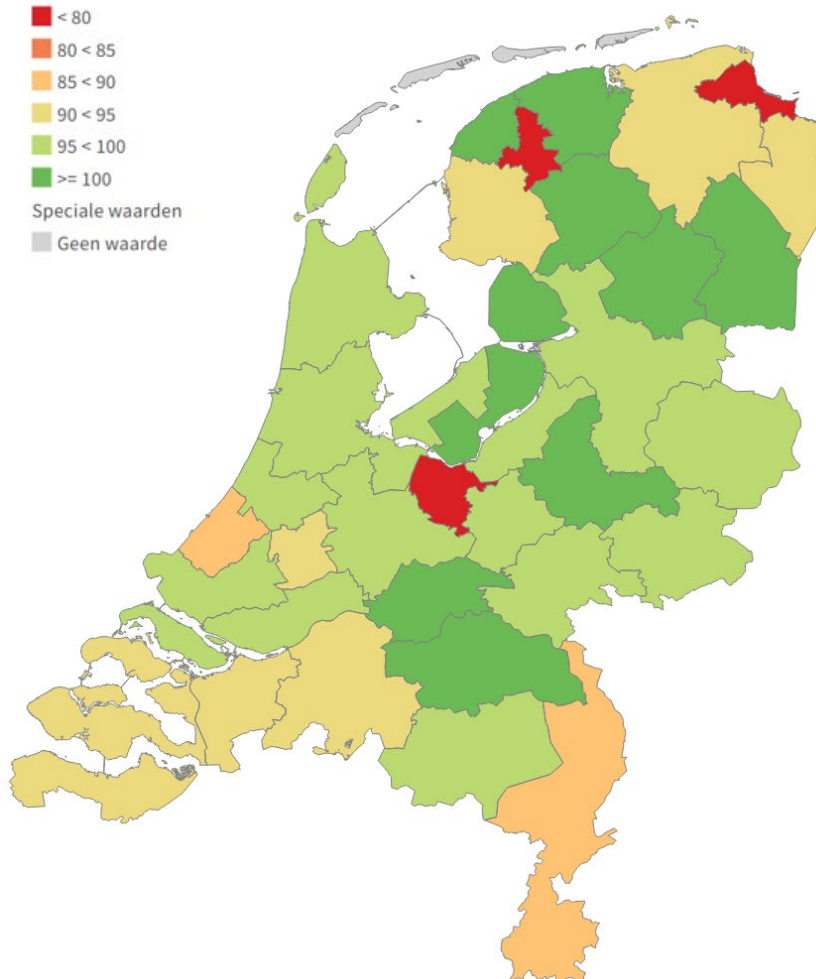
Een belangrijk pijler voor de financiële haalbaarheid van de opgaven zijn de huurinkomsten. De aan de CAO-loonontwikkeling gekoppelde huurverhoging (minus 0,5%) voor de periode 2023-2025 zijn hard nodig voor de financiële haalbaarheid van de NPA. Neerwaartse bijstelling van het huidige ingerekende huurbeleid zal leiden tot lagere huurinkomsten, waardoor automatisch een groter deel van opgaven uit de NPA niet gerealiseerd kan worden.

Praktische belemmeringen vormen op de korte termijn een groter risico voor de haalbaarheid van de opgaven, dan de financiële positie

Bij het opvoeren van de investeringen om de opgaven uit de NPA te realiseren, lopen corporaties tegen verschillende praktische belemmering aan: gebrek aan nieuwbouwlocaties, gebrek aan vakmensen, vertragingen in bouwprojecten etc. Wanneer deze praktische belemmeringen tot gevolg hebben dat corporaties hun investeringen de komende jaren minder snel kunnen uitvoeren dan nodig is voor het behalen van de doelen uit de NPA, dan blijft de investeringsruimte beschikbaar en verschuift deze samen met de opgaven verder naar achteren in de tijd. Corporaties blijven dan over goede financiële posities beschikken. Het is dus van groot belang deze praktische belemmeringen met de NPA-partijen gezamenlijk zoveel mogelijk weg te nemen.



Haalbaarheid opgave per regio (%)



Onderlinge solidariteit tussen corporaties en de inzet van projectsteun is nodig om meer opgaven mogelijk te maken

Uit de actualisatie van de NPA komt naar voren dat er een aantal regio's is met een relatief grote opgave die al vrij snel tegen hun financiële grenzen aanlopen, waardoor de lokale opgave in het geding komt. Daarnaast lopen een aantal regio's in 2028-2030 tegen de financiële grenzen aan bij volledige realisatie van de ambities. Verder valt op dat er ook regio's zijn die blijvend over een aanzienlijke investeringscapaciteit blijven beschikken.

Onderlinge solidariteit tussen corporaties binnen én buiten de eigen regio is daarom van essentieel belang om een groter deel van de opgaven uit de NPA gerealiseerd te krijgen. In de berekeningen wordt al vanaf 2023 rekening gehouden met onderlinge solidariteit binnen regio's. Ook de inzet van projectsteun kan helpen om de haalbaarheid van de opgaven te verbeteren.

Ten aanzien van de regio Eemsdelta geldt dat nog geen rekening is gehouden met financiële bijdragen die beschikbaar gesteld gaan worden vanuit de versterkingsopgave. De haalbaarheid van de opgave zal in deze regio daardoor in werkelijkheid hoger liggen.



Voor de lange termijn zijn er keuzes nodig om tot meer balans te komen tussen de opgaven en de middelen van de corporatiesector

Toegroeien naar een duurzaam financieel bedrijfsmodel

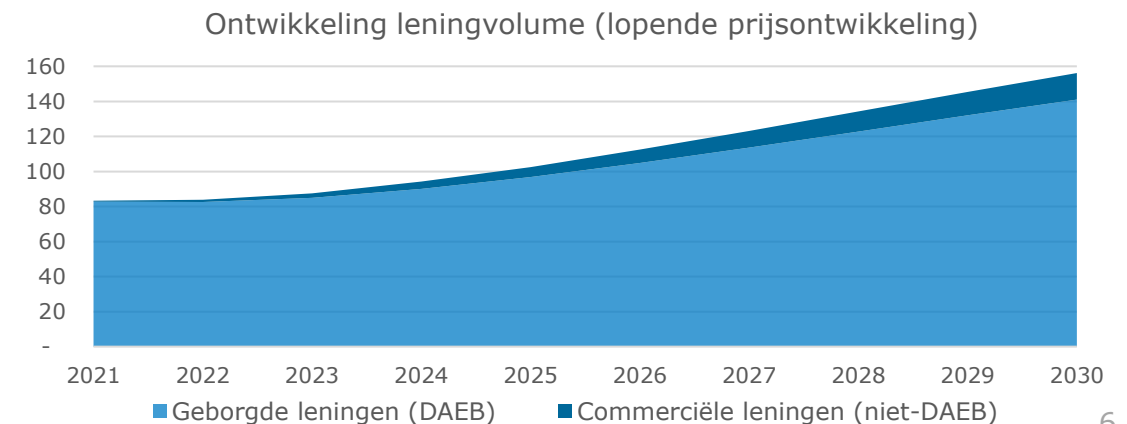
Om de opgaven uit de NPA te kunnen realiseren zetten corporaties hun investeringscapaciteit maximaal in. Dit betekent concreet dat het geborgde leningvolume van corporaties met circa € 60 miljard toe moet nemen om de opgaven volledig uit te kunnen voeren. Het merendeel daarvan ziet op de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw en transformatieopgave. Zie figuur op volgende pagina.

Voor de investeringen in de bestaande woningvoorraad (verduurzaming en woningverbetering) heeft de sector een structureel oplopende financieringsbehoefte in de periode 2022-2030. Dit betekent dat de inkomsten uit de exploitatie van de sociale huurwoningen onvoldoende zijn om de kosten van de investeringen te kunnen dekken, waardoor voor de resterende financieringsbehoefte leningen aangetrokken dienen te worden. Dit geldt ook voor de periode na 2030.

Dit betekent dat corporaties de komende jaren interen op hun vermogen en inkomsten tot het moment dat een of meerdere financiële ratio's de grenzen van de toezichthouder hebben bereikt. Voor de lange termijn is dat geen houdbare situatie en is het nodig dat er een beter evenwicht komt tussen de opgaven en de middelen van de corporatiesector.

Middenhuuropgave verder uitwerken in woondeals

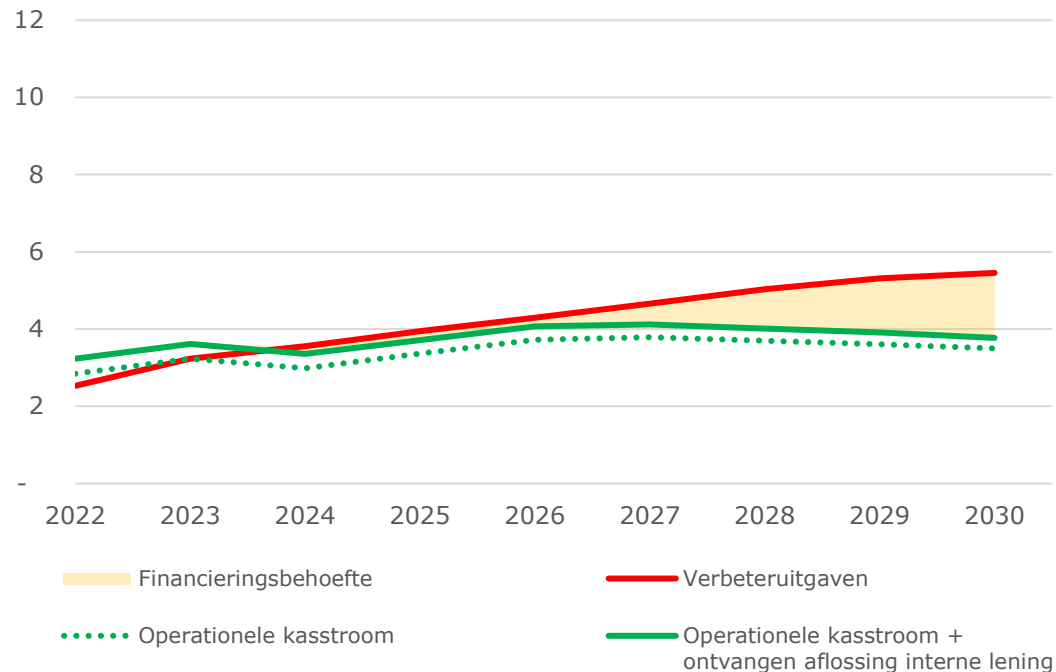
De commerciële financieringsbehoefte voor de realisatie van de middenhuuropgave bedraagt circa € 15 miljard. Veel regio's hebben echter een aanzienlijk tekort om de middenhuur opgave aan te kunnen. De realisatie van de middenhuuropgave uit de NPA staat daardoor flink onder druk. Minimaal 20% van de opgave kan niet zonder aanvullende maatregelen worden gehaald. Onderlinge solidariteit tussen corporaties en regio's is noodzakelijk voor het realiseren van een groter deel van de middenhuuropgave. Daarnaast kan het benodigde aantal middenhuurwoningen in de regio's nog beter in kaart gebracht worden, zodat gewerkt wordt aan een opgave die past bij de investeringscapaciteit van de regio's. Dit zal in de woondeals verder zijn beslag moeten krijgen.



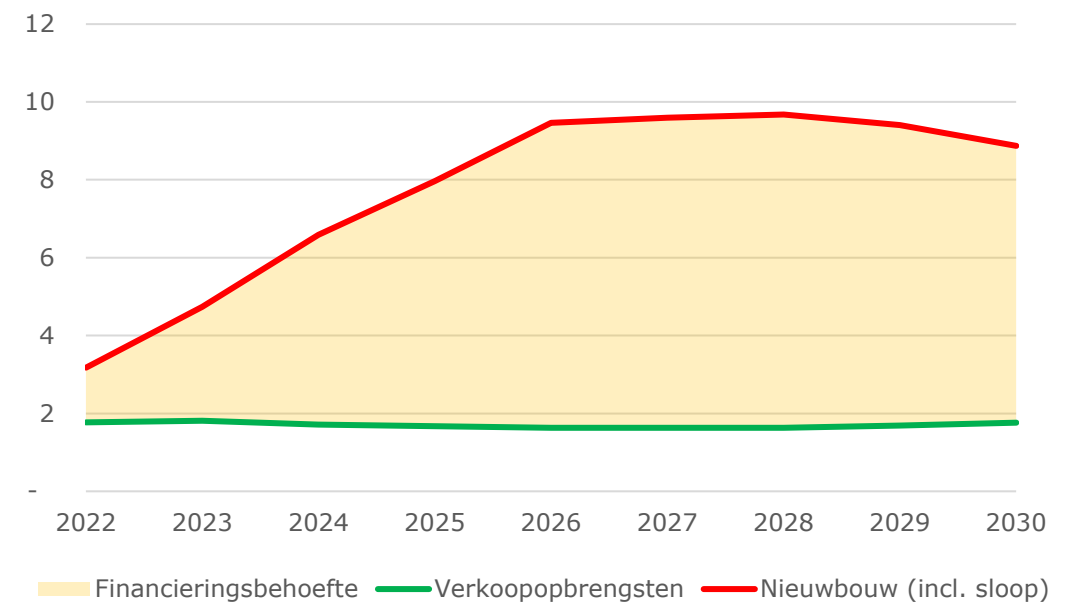


Corporatiesector heeft vanaf 2024 structureel aanvullende financiering nodig voor investeringen in de bestaande voorraad

Financieringsbehoefte voor investeringen in bestaande woningvoorraad in 2022-2030 (lopende prijsontwikkeling)



Financieringsbehoefte voor nieuwbouw en transformatie in 2022-2030 (lopende prijsontwikkeling)





2

Opgaven van de corporatiesector

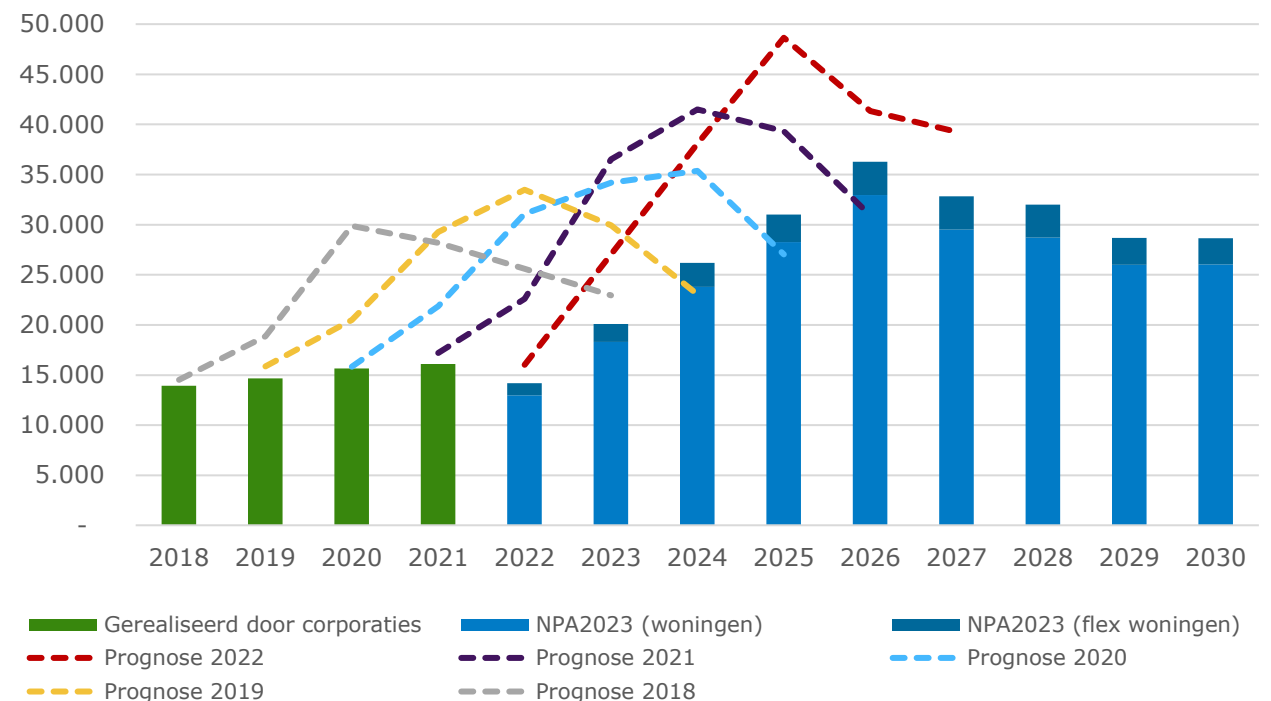


De nieuwbouwproductie van de corporatiesector moet flink omhoog om de doelen uit de NPA te halen

Uit de meerjarenprognoses van corporaties over de afgelopen jaren valt af te leiden dat de sector de ambitie heeft om de productie van het aantal op te leveren sociale huurwoningen flink te verhogen. Het feit dat de realisatie (sinds 2014 gemiddeld 15.000 woningen per jaar) tot nu toe achterblijft bij de prognoses geeft aan dat de praktijk weerbarstig is en dat het nog niet zo eenvoudig is om voorgenomen plannen of normatief ingerekende projecten om te zetten in realisatie.

Mocht blijken dat corporaties hun investeringen de komende jaren door praktische belemmeringen minder snel kunnen uitvoeren dan het huidige ambitieuze pad van de NPA, dan blijft de investeringsruimte beschikbaar en verschuift deze samen met de opgaven verder naar achteren in de tijd. Corporaties blijven dan over goede financiële posities beschikken. Het is dus van groot belang deze praktische belemmeringen met de NPA-partijen gezamenlijk zoveel mogelijk weg te nemen.

Verloop gerealiseerde en geprognosticeerde aantal nieuwbouw sociale huurwoningen



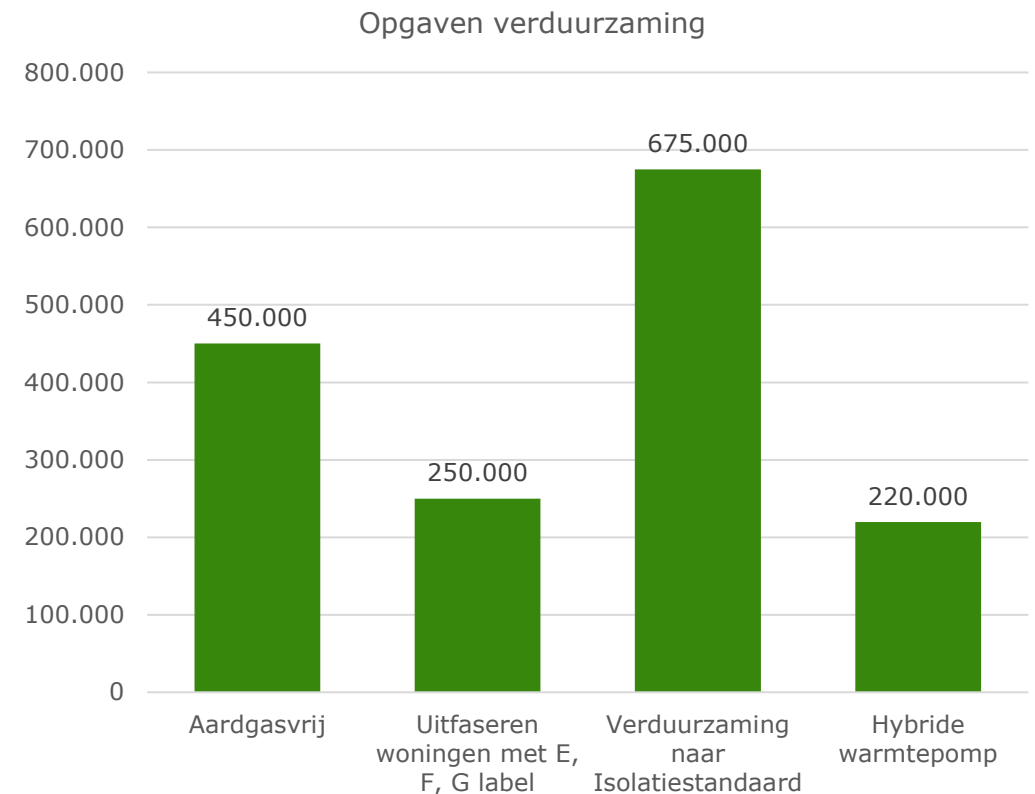


Corporaties hebben een forse investeringsopgave in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Zij hebben hun totale woningvoorraad op een gemiddeld energielabel B en hebben relatief gezien minder slechte labels dan andere verhuurders.

Van het brede doel van het kabinet om 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar te isoleren, is de opgave voor de corporaties om 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren. Bij verduurzaming wordt tevens ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd. Daarnaast staan corporaties voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken.

De ambitie om 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren zal in de praktijk waarschijnlijk samen worden opgepakt met de afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren.

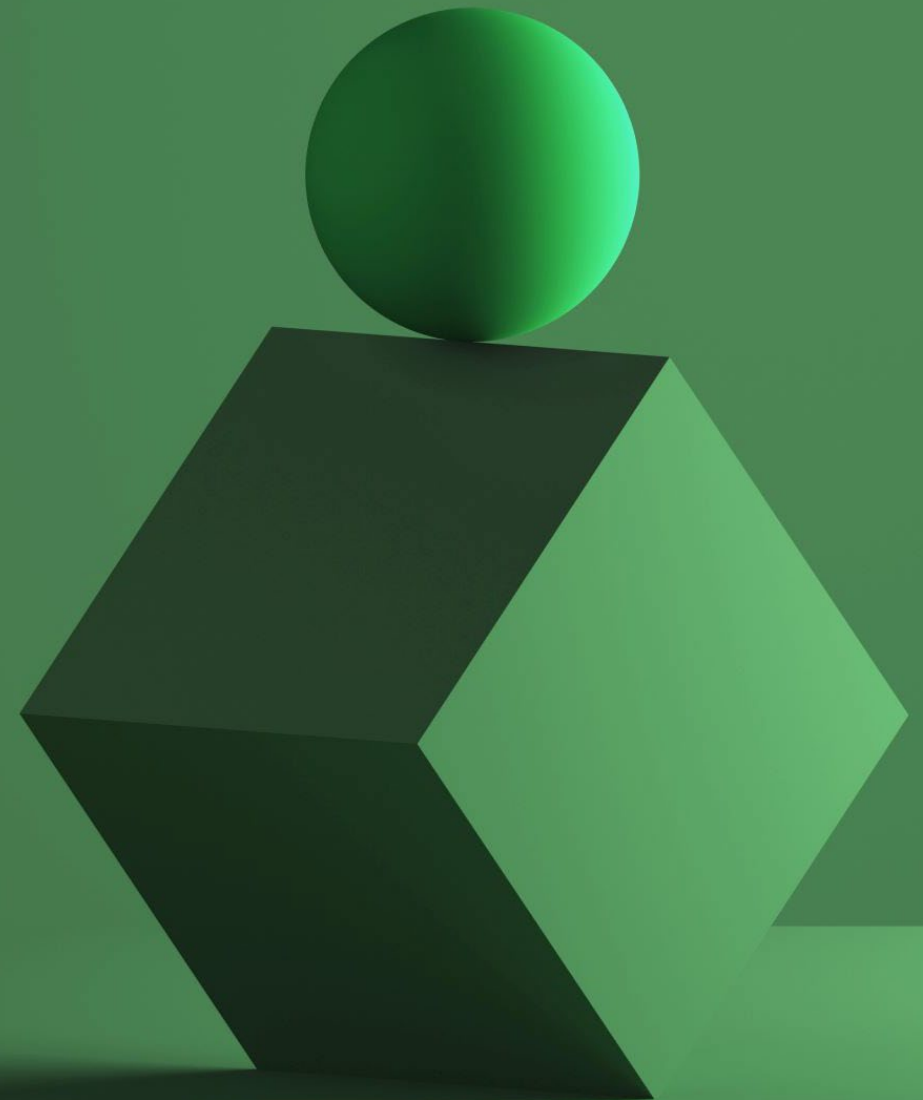




Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen reeds in 2023 doorgevoerd

In de NPA was afgesproken dat huurders van corporaties in gereguleerde woningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijsspeil 2020) in 2024 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot dat huurbedrag. In overleg met Aedes is deze eenmalige huurverlaging reeds in 2023 doorgevoerd bij de corporaties.

In afwijking van het inflatievolgende huurbeleid van de afgelopen jaren is in de NPA ook afgesproken dat de huursom van corporaties in 2023 tot en met 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. De koppeling met de loonontwikkeling borgt dat het inkomen van alle huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur. De huurquote, het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet hierdoor tot en met 2025 automatisch verbeteren.





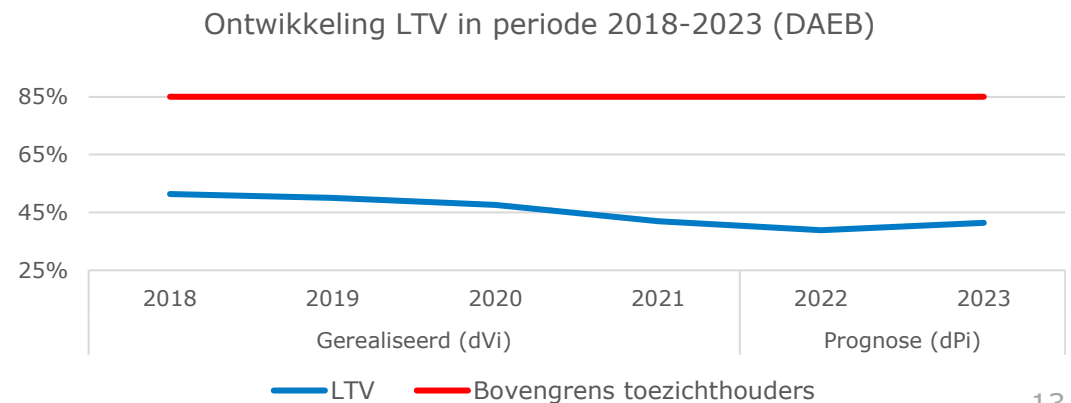
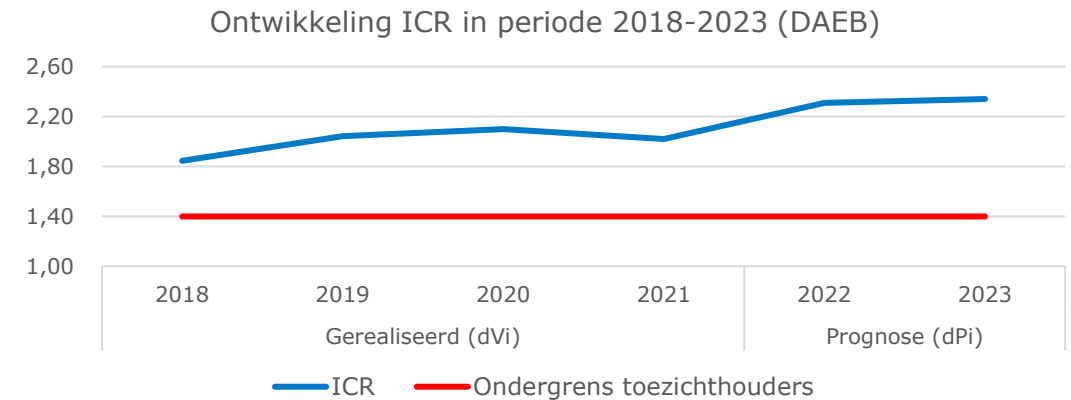
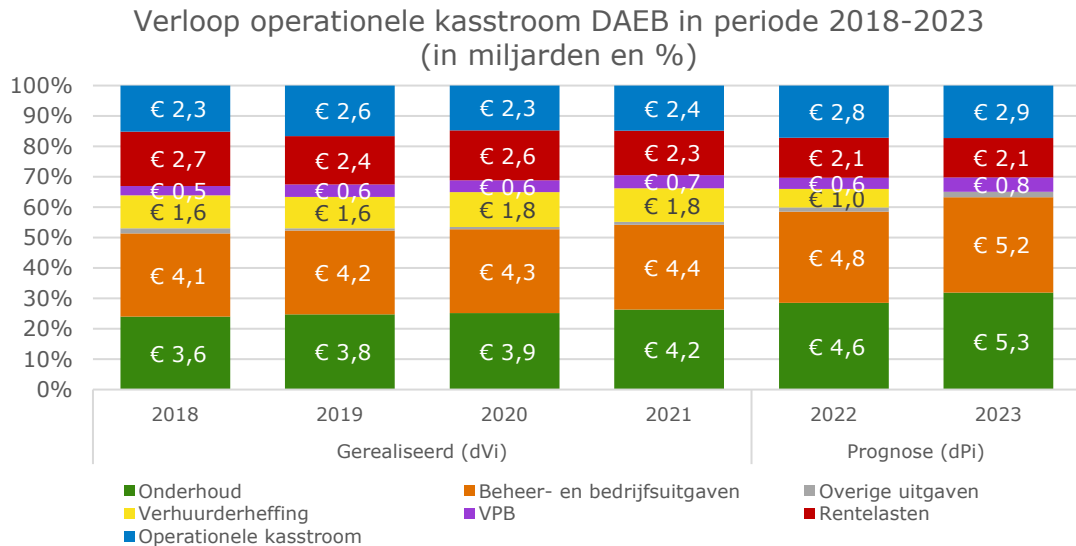
3

Uitkomsten



De corporatiesector beschikt na de afschaffing van de verhuurderheffing over een gezonde financiële uitgangspositie

Het afschaffen van de verhuurderheffing heeft een positief effect gehad op de financiële positie van corporaties. Zowel de ICR als de LTV laten in 2022 (halvering verhuurderheffing) en in 2023 (volledige afschaffing) een verbetering zien in de prognoses van corporaties. De verbetering van de ICR is ook het gevolg van lagere rentelasten. De corporatiesector beschikt nu over een gezonde financiële uitgangspositie. De investeringscapaciteit die dit oplevert gaan corporaties inzetten voor de opgaven uit de NPA. Overigens speelt ook mee dat het achterblijven van het realiseren van de investeringsopgaven een positief effect heeft gehad op de financiële positie, zie ook de toelichting hierover op pagina 9.



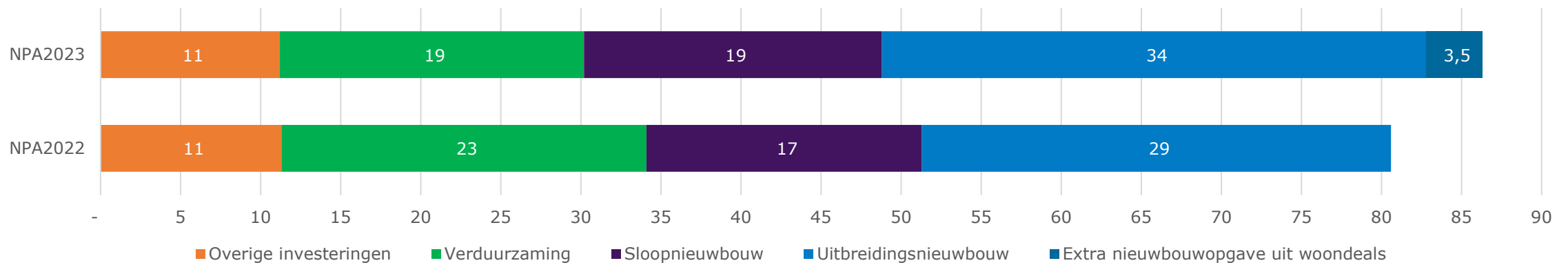


De totale investeringsopgave is met bijna € 6 miljard toegenomen ten opzichte van vorig jaar

De investeringsuitgaven aan verduurzaming zijn ten opzichte van vorig jaar met circa € 4 miljard afgenomen. Deze afname is per saldo het gevolg van het inrekenen van subsidies voor warmtepompen, een verbeterde inrekening van de opgave voor isoleren naar de standaard (meenemen sloop/nieuwbouw conform NPA), lagere kostenkengetallen voor installaties, hogere kosten voor isolatie en het niet inrekenen van kostenreducties voor toekomstige verduurzamingsuitgaven.

Daar staat tegenover dat de investeringskosten van nieuwbouw aanzienlijk zijn toegenomen. Dit is primair het gevolg van de sterk gestegen stichtingskosten van nieuwbouwwoningen en flexwoningen. Een deel van de toename (€ 3,5 miljard) ziet op de extra ingerekende nieuwbouw opgave uit de lokale woondeals.

Uitsplitsing investeringsuitgaven NPA (bedragen in miljarden)





De financiële positie van corporaties verslechterd echter aanzienlijk bij het uitvoeren van de opgaven uit de NPA, maar is op sectorniveau haalbaar

ICR nu vaker begrenzing van de investeringsruimte

In de periode tot en met 2030 komt de corporatiesector in de DAEB-tak € 5,1 miljard tekort (was € 3,3 miljard) op een totaal van € 86 miljard aan opgaven. Dit is wel met de aanname dat corporaties blijven doorgaan met investeren tot aan de maximaal toegestane financiële grenzen van de toezichthouder¹. Door de hogere rente en de gestegen onderhoudslasten ligt de beperking in de financiële ruimte van corporaties nu meer in de Interest Coverage Ratio (ICR) en minder in de Loan-to-Value (LTV). Bij volledige realisatie van de opgave daalt de ICR van 2,4 in 2022 naar 1,9 in 2030. De LTV neemt toe van 40% in 2022 naar 63% in 2030.

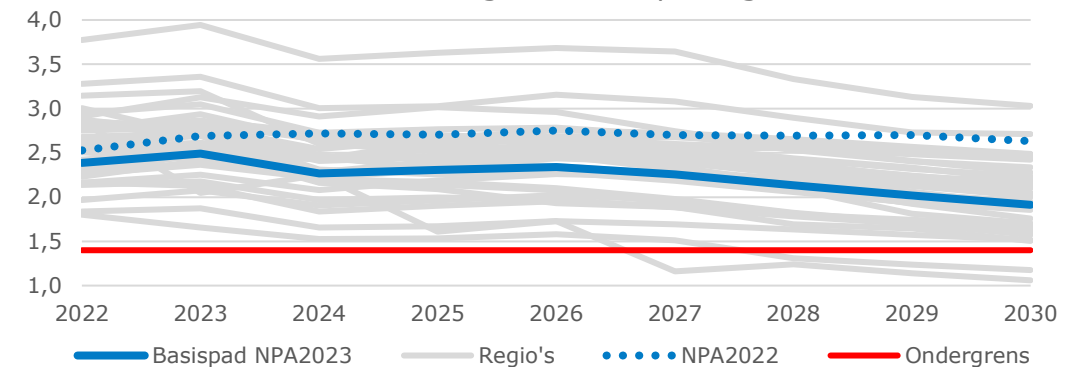
Hoger dan verwachte huuropbrengsten en een aanpassing van de disconteringsvoet beperken de toename van het financieel tekort

Ten opzichte van vorig jaar is in de actualisatie gerekend met een lagere toekomstige stijging van de disconteringsvoet. Deze aanpassing resulteert in een hogere toekomstige beleidswaarde en zorgt daarmee ook voor een verbetering van de LTV. Deze aanpassing is mogelijk omdat uit nader onderzoek naar voren is gekomen dat het niet meer te verwachten is dat de disconteringsvoet in de toekomst fors gaat toenemen.

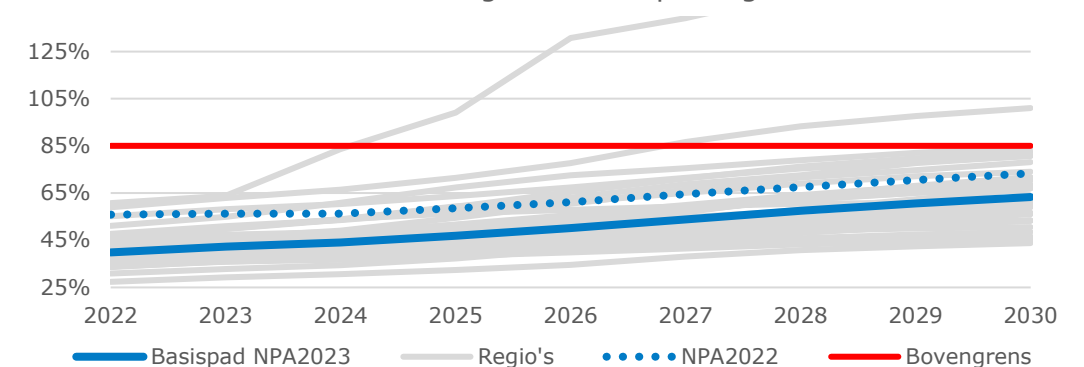
Daarnaast vallen de huuropbrengsten in de actualisatie van de NPA hoger uit dan verwacht door een stijging van de huurindexatie parameters. Dit zorgt tezamen met de aanpassing van de disconteringsvoet ervoor dat het financieel tekort niet nog verder is opgelopen.

1. De toezichthouder Aw geeft in de 'Staat van de corporatiesector 2022' aan het wenselijk te vinden dat corporaties met het oog op hun financiële continuïteit nadenken over het hanteren van een gewenst 'bufferniveau' in de financiële ratio's.

Ontwikkeling ICR DAEB per regio



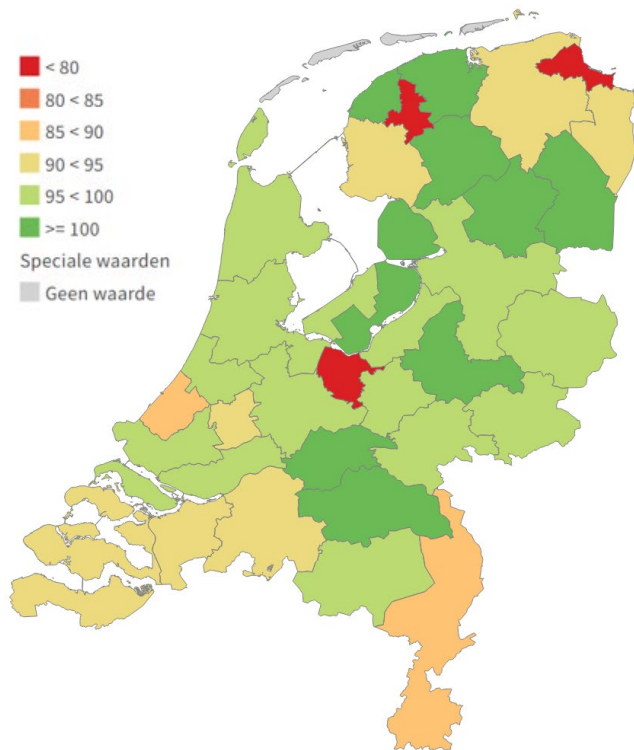
Ontwikkeling LTV DAEB per regio



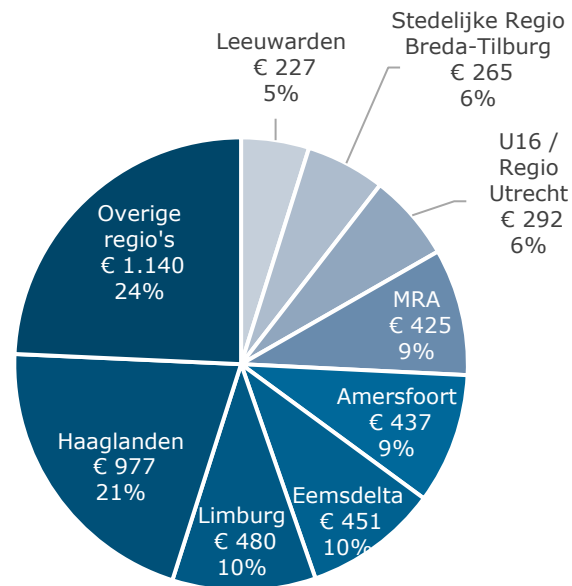


Onderlinge solidariteit tussen corporaties en de inzet van projectsteun is nodig om meer opgaven mogelijk te maken in regio's met financiële tekorten

Haalbaarheid opgave per regio (%)



Aandeel regio in niet haalbare opgave (in mln. en %)



Wel valt op dat er aanzienlijke verschillen zijn in de haalbaarheid van de opgaven tussen de regio's. Zo zijn er veel regio's waarbij de financiële ratio's aanmerkelijk slechter uitvallen dan de landelijke sectorgemiddelden. Zo zijn er regio's die in verhouding tot hun omvang een zeer grote investeringsopgave hebben, maar er zijn ook regio's die reeds bij aanvang al over beperkte financiële ruimte beschikken. Dit betekent dat de haalbaarheid van de opgaven in deze regio's bij volledige realisatie al snel onder druk komt te staan.

Daarbij speelt ook mee dat corporaties, zodra de financiële grenzen in het vizier komen, in de praktijk al eerder in de tijd hun investeringsvoornemens temporiseren. Dit betekent dat het niet haalbare deel van de opgaven in deze regio's in werkelijkheid groter is. Uit een doorgerekend scenario komt naar voren dat het financieel tekort verdubbelt indien corporaties zouden sturen op normen die in het kader van sanering worden gehanteerd¹.

Verder valt op dat er ook regio's zijn die blijvend over een aanzienlijke investeringscapaciteit blijven beschikken. Onderlinge solidariteit tussen corporaties binnen én buiten de eigen regio is van essentieel belang om een groter deel van de opgaven uit de NPA gerealiseerd te krijgen. In de berekeningen wordt al vanaf 2023 rekening gehouden met onderlinge solidariteit binnen regio's. Ook de inzet van projectsteun kan helpen op de haalbaarheid van de opgaven te verbeteren.

Ten aanzien van de regio Eemsdelta geldt dat nog geen rekening is gehouden met financiële bijdragen die beschikbaar gesteld gaan worden vanuit de versterkingsopgave. De haalbaarheid van de opgave zal in deze regio daardoor in werkelijkheid hoger liggen.

1. ICR van 1,6 en LTV van 70%



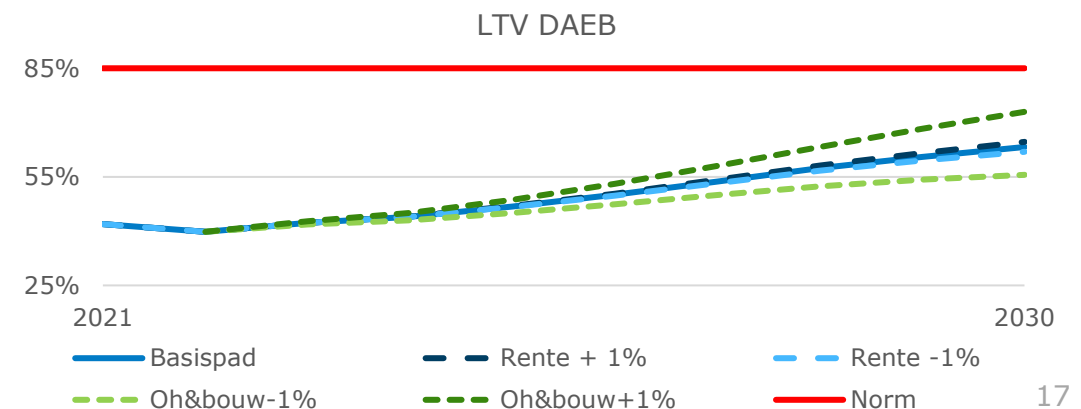
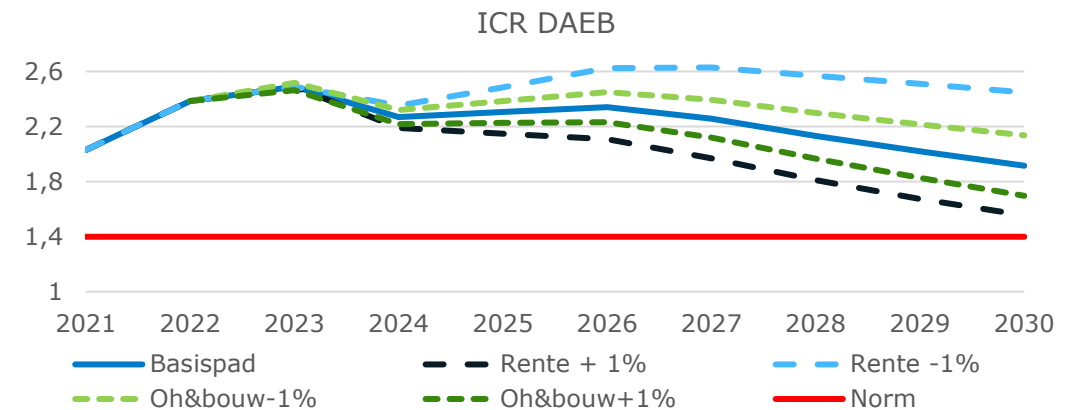
Ook bij andere macro-economische omstandigheden kunnen corporaties hun investeringen intensiveren

De financiële haalbaarheid van de opgaven wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de financieringslasten

In de actualisatie is rekening gehouden met de sterk gestegen rente en zijn de laatste inzichten en verwachtingen verwerkt over hoe de rente en inflatie zich de komende jaren zullen gaan ontwikkelen. Tegelijkertijd blijft het ongewis hoe de macro economische omstandigheden zich daadwerkelijk zullen gaan ontwikkelen. Het doorgerekende basispad is uiteindelijk ook maar één van de mogelijke scenario's voor de toekomst.

De afgelopen jaren zijn de verwachtingen voor bijvoorbeeld rente en inflatie snel gewijzigd. Daarom is ook een aantal alternatieve scenario's doorgerekend. In de grafieken is te zien dat dit kan leiden tot andere beelden. Zeker een hogere rente (1% boven het basispad gedurende 2024-2030) kan leiden tot het eerder bereiken van financiële grenzen.

Het is daarom van belang om goed te monitoren hoe de financiële positie van corporaties zich ontwikkelt. Tegelijkertijd duurt het ook in de negatieve scenario's een aantal jaren voordat corporaties tegen hun grenzen oplopen. Dit geeft voorlopig voldoende tijd om bij te sturen, als dit in de toekomst noodzakelijk blijkt.



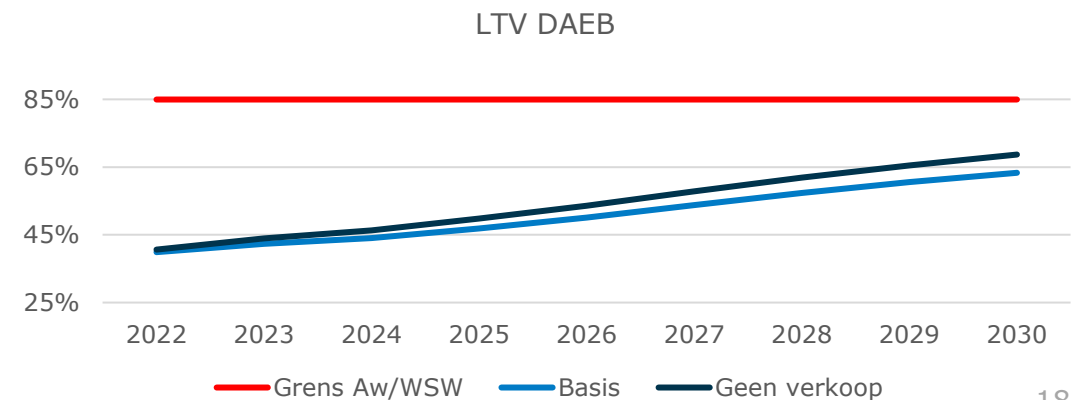
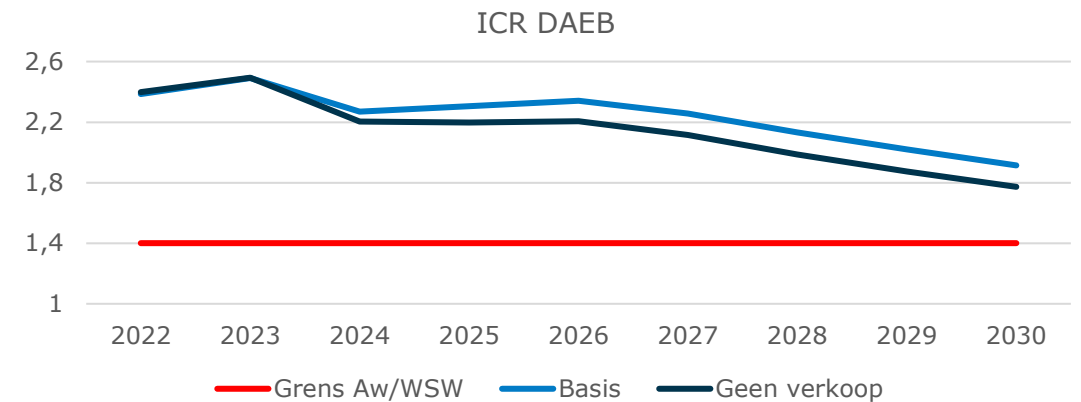


Stoppen met verkoop van sociale huurwoningen heeft een relatief beperkte impact op de opgave

In de NPA is tot en met 2030 rekening gehouden met de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties. Met de verkoop van sociale woningen kunnen corporaties doorstroming en eigenwoningbezit van hun doelgroep bevorderen. Ook wordt met de verkoopopbrengsten circa 14% van de investeringsopgave gefinancierd.

Indien corporaties in het geheel zouden stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen, dan leidt dit tot een grotere financieringsbehoefte voor de investeringsopgave. Tegelijkertijd blijven de niet verkochte woningen beschikbaar in de portefeuille, waardoor ook de exploitatieopbrengsten en het vermogen op de balans van deze niet verkochte woningen behouden blijven. De leencapaciteit neemt als gevolg hiervan toe.

De extra leencapaciteit die het oplevert is echter niet voldoende om de gederfde verkoopopbrengsten volledig goed te maken. Per saldo leidt het niet verkopen van de sociale huurwoningen tot een verslechtering van de ICR en de LTV, waardoor uiteindelijk een groter deel van de opgave niet haalbaar is. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat er op termijn extra geïnvesteerd moet worden in verbetering en verduurzaming van de niet verkochte woningen.





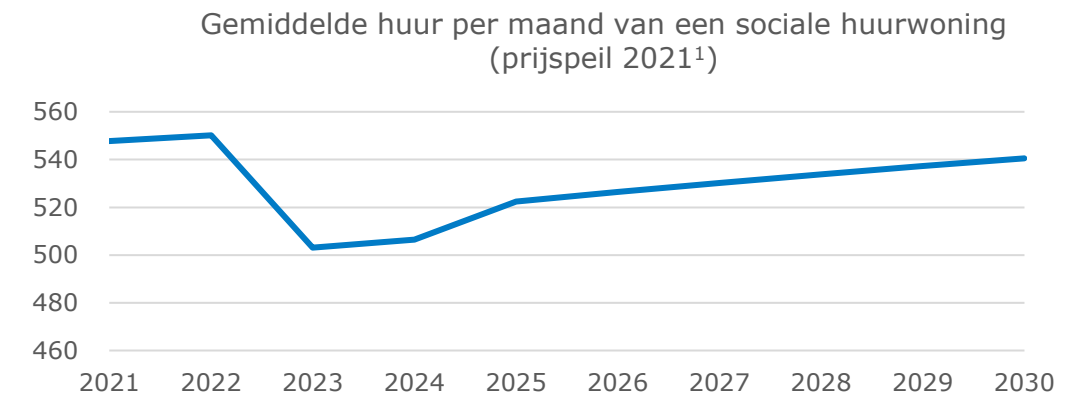
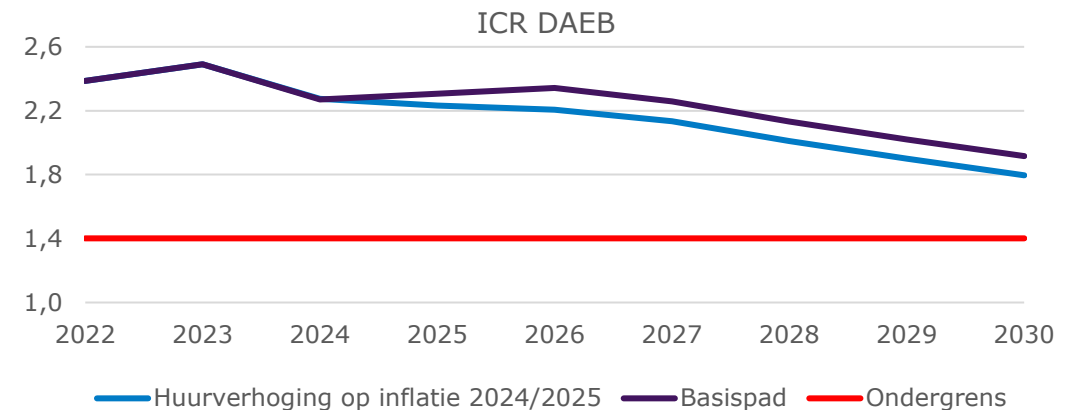
Stabiele huurinkomsten zijn een voorwaarde voor de financiële haalbaarheid van de opgaven

Neerwaartse bijstelling van het huidige huurbeleid vergroot het niet haalbare deel van de opgave

Een belangrijk pijler voor de financiële haalbaarheid van de opgaven zijn de huurinkomsten. De aan de CAO-loonontwikkeling gekoppelde huurverhoging (minus 0,5%) voor de periode 2023-2025 zijn hard nodig voor de financiële haalbaarheid van de NPA. In de actualisatie van de NPA is rekening gehouden met een huurprijsontwikkeling conform de toegestane huursomstijging. Het is aan corporaties om in de praktijk invulling te geven aan een gedifferentieerd huurbeleid binnen toegestane ruimte van de huursomstijging. De inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging kan daar onderdeel van uitmaken. Neerwaartse bijstelling van het huidige ingerekende huurbeleid zal leiden tot lagere huurinkomsten, waardoor automatisch een groter deel van opgaven uit de NPA niet gerealiseerd kan worden, zie de eerste grafiek.

De gemiddelde huurprijs ligt na de eenmalige huurverlaging van 2023 in de gehele NPA periode onder het niveau van 2021

Ondanks de toegenomen kwaliteit van de woningen is de huur in 2030 (gemeten in constante prijzen) nauwelijks hoger dan het gemiddelde huurniveau in 2021, zie tweede grafiek. Bij de herijking van de NPA, die is afgesproken voor 2024, zal aandacht worden besteed aan dit onderwerp als onderdeel van het toegroeien naar een duurzaam bedrijfsmodel.

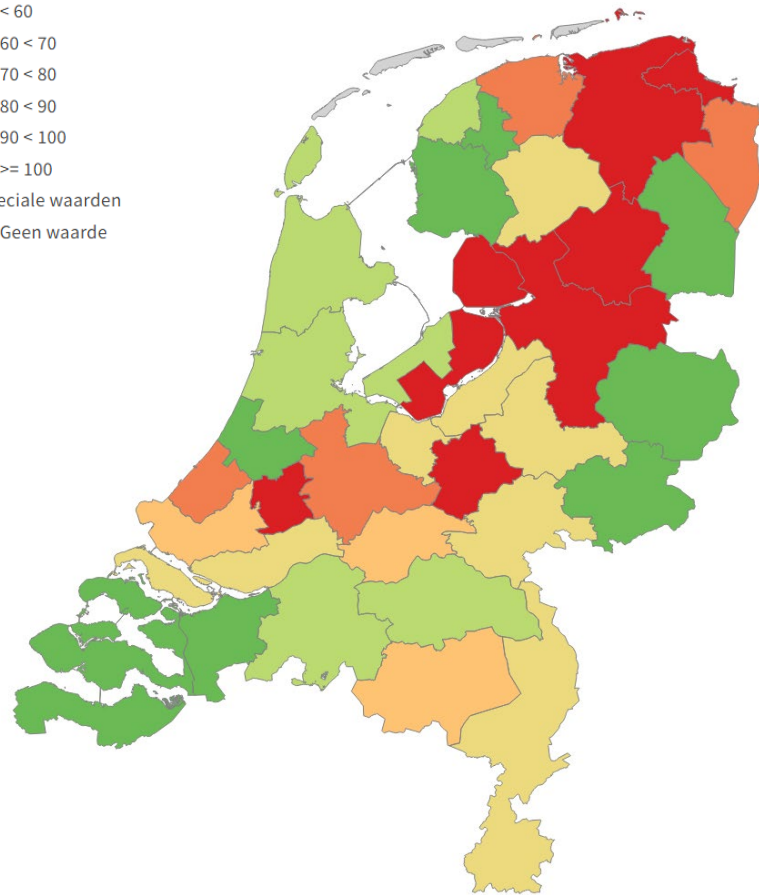


1. Geïndexeerd met inflatie voorgaande jaar, net als de jaarlijkse huurverhoging



Haalbaarheid middenhuuropgave in de niet-DAEB tak per regio (%)

- < 60
- 60 < 70
- 70 < 80
- 80 < 90
- 90 < 100
- >= 100
- Speciale waarden
- Geen waarde



De haalbaarheid van de middenhuuropgave staat door de relatief grote omvang en de gestegen rente en bouwkosten flink onder druk

De commerciële financieringsbehoefte voor de realisatie van de middenhuuropgave in de niet-DAEB tak bedraagt circa € 15 miljard. Door de gestegen rente en bouwkosten is de middenhuuropgave bij een groot aantal regio's financieel niet volledig haalbaar. Daarnaast speelt mee dat de opgaven in de niet-DAEB tak relatief gezien ruim drie keer groter zijn dan de opgaven in de DAEB tak. De middenhuuropgave is bij veel regio's dan al snel te omvangrijk in relatie tot de omvang van de bestaande niet-DAEB portefeuille.

Naast de ICR is in de niet-DAEB tak vooral de solvabiliteit een ratio die bij volledige realisatie van de opgave bij meer dan de helft van de regio's niet aan de normen van de toezichthouder voldoet of de norm zeer dicht nadert. De realisatie van de middenhuuropgave uit de NPA staat daardoor flink onder druk. Minimaal 20% van de opgave kan niet zonder aanvullende maatregelen worden gehaald.

Tegelijkertijd zijn er ook regio's die na het realiseren van de eigen opgave over veel investeringsruimte blijven beschikken. Om een groter deel van de middenhuuropgave te kunnen realiseren is onderlinge solidariteit tussen corporaties en regio's ook in de niet-DAEB tak noodzakelijk. Daarnaast kan het benodigde aantal middenhuurwoningen in de regio's nog beter in kaart gebracht worden, zodat gewerkt wordt aan een opgave die past bij de investeringscapaciteit van de regio's. Dit zal in de woondeals verder zijn beslag moeten krijgen.



www.volkshuisvestingnederland.nl