



Aan de Minister voor VRO  
Van directie Wonen

# nota

De Staat van de Corporatiesector 2022

## TER ONDERTEKENING

**Nota actief openbaar**  
Ja

**Onze referentie**  
2023-0000103694

**Datum**  
21 februari 2023

**Opgesteld door**  
[Redacted]

**Samengewerkt met**  
[Redacted]

**Bijlage(n)**  
3

### Aanleiding

Op 3 februari jl. heeft de directeur van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) u de jaarlijkse Staat van de Corporatiesector (Staat) aangeboden. In de Staat 2022 schetst de Aw de belangrijkste ontwikkelingen in de corporatiesector over 2021 en geeft daarbij signalen af. De Staat dient, conform de Woningwet, door u openbaar gemaakt te worden middels verzending naar de Eerste en Tweede Kamer.

### Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd de brieven aan de Eerste en Tweede Kamer te ondertekenen waarin u ingaat op de signalen uit de Staat en deze samen met de Staat zelf te verzenden.

### Kern

- In de Staat schetst de Aw de belangrijkste ontwikkelingen in de sector en geeft de Aw een aantal signalen over de sector af.
- Belangrijkste conclusies over de ontwikkelingen in de sector zijn dat de sector er goed voor staat; de governance is goed op orde, de realisaties gaan omhoog en de financiële positie van corporaties is verbeterd.
- Aw geeft zelf aan dat de drie belangrijkste signalen zijn:
  - Dat er meer inzicht nodig is in de lokale prestatieafspraken en de begrotingen van corporaties in hoeverre die realiseerbaar zijn.
  - Dat er voldoende grond beschikbaar moet zijn voor corporaties.
  - Dat de toenemende relatie tussen de hoogte van de huren en het inkomen de kwaliteitsverbetering van de woningen onzeker maakt.
- In uw reactie bedankt u de Aw en onderschrijft u de signalen van de Aw en geeft u aan hoe u omgaat met de signalen.

### Toelichting

- Aw geeft in totaal negen signalen af waarvan zij zelf drie als de belangrijkste beschouwen en drie signalen uit vorige staten nog steeds relevant zijn.
- Op het signaal dat meer inzicht nodig is in de lokale prestatieafspraken en de begrotingen van corporaties geeft u aan dat dit inzicht inderdaad belangrijk is voor regie op de sector en dat het inzicht ook moet bijdragen aan de monitoring van de Nationale prestatieafspraken (NPA). U geeft aan dat het voor de realiteitszin van de lokale prestatieafspraken vooral van belang is dat concrete wederkerige afspraken worden gemaakt en dat de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) instrumenten zal bieden voor als nakoming

afgedwongen moet worden. U geeft aan dat u de lokale prestatieafspraken gaat monitoren om inzicht te krijgen in de nakoming van de NPA.

- Op het signaal dat er voldoende grond beschikbaar moet zijn voor corporaties geeft u aan dat hier actief op gestuurd moet worden en de woondeals en Wvrv hierbij zullen helpen. Ook geeft u aan dat u, conform de NPA, de termijn dat corporaties gronden in hun DAEB-tak mogen houden zult verlengen.
- Op het signaal dat investeringen in kwaliteitsverbetering in gevaar kunnen komen als gevolg van betaalbaarheidsmaatregelen geeft u aan dat u de betaalbaarheid van groot belang acht en dat de afspraken hierover in de NPA in goede verhouding staat tot de andere doelen, beschikbaarheid en kwaliteit. U geeft aan en dat het geen gegeven is dat corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben en houden voor realiseren van de opgaven zelfs met het afschaffen van de verhuurderheffing.
- Op het signaal dat een nieuwe toets op financiële haalbaarheid nodig is geeft u aan dat u dat dit voorjaar laat doen.
- Op het signaal dat het nodig is om eenduidig de kwaliteit van woningen te meten geeft u aan dat u dit in 2023 met de sector, Aw en WSW op te pakken.
- Op het signaal dat er een realistischere inschatting van de financiële mogelijkheden kan worden gegeven als rekening wordt gehouden met de normwaarden van de corporaties zelf geeft u aan dat u hiervoor aandacht zal hebben bij de monitoring van de NPA en bij de jaarlijkse Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties.
- Op het signaal over het borgingsplafond van WSW geeft u aan dat het WSW daar al naar aan het kijken is en dat u het WSW zal vragen met voorstellen te komen voor een methodiek voor de onderbouwing en ontwikkeling van de maximale borg om in 2023 duidelijkheid te scheppen voor corporaties.
- Op het signaal dat ATAD niet past bij woningcorporaties geeft u aan dat u herkent dat de doelen van de ATAD-richtlijnen niet passen bij de corporatiesector en verwijst u naar een eerder gestuurde Kamerbrief hierover.
- Op het signaal dat het afschaffen van de markttoets nodig is om 50.000 middenhuurwoningen te bouwen geeft u aan dat u streeft een wetsvoorstel voor de zomer in te dienen om de marktverkenning tot 1 juli 2025 op te schorten. U geeft aan in 2024 de evaluatie van de huidige opschorting van de marktverkenning af te ronden en op basis hiervan te beoordelen of afschaffen noodzakelijk is.

**Onze referentie**  
2023-0000103694

**Datum**  
21 februari 2023

#### *Communicatie*

Gezien het een product van de Aw betreft zal de Aw zelf actief communiceren, nadat de Staat door u aan beide Kamers is aangeboden. Dit moment wordt afgestemd met Aw.

#### **Openbaarmaking**

Om privacyredenen zijn de gegevens van de betrokken medewerkers niet openbaar gemaakt bij deze nota.

#### **Bijlagen**

<b>Volgnummer</b>	<b>Naam</b>	<b>Informatie</b>
1	Beleidsreactie Tweede Kamer	
2	Beleidsreactie Eerste Kamer	

3	Staat van de Corporatiesector 2022 en bijbehorend onderzoeksrapport	
---	---	--

**Onze referentie**  
2023-0000103694

**Datum**  
21 februari 2023