



Woningcorporaties wat doen ze eigenlijk?

Woningcorporaties wat doen ze eigenlijk?

Goede en betaalbare woningen voor iedereen

Goed wonen is een eerste levensbehoefte: in Nederland vinden we het normaal dat iedereen een dak boven z'n hoofd heeft.

Om ervoor te zorgen dat er genoeg goede en betaalbare huizen zijn, hebben we in Nederland woningcorporaties. Ze bouwen, verhuren en onderhouden woningen in nagenoeg elke stad, plaats of dorp. Ze werken hierbij op allerlei manieren samen met gemeenten. Deze brochure vertelt daar meer over.



Voor wie zijn corporaties er?

Waar vraag en aanbod elkaar ontmoeten, ontstaat de prijs. Dat geldt ook voor de woningmarkt. Maar niet iedereen kan die marktprijs betalen. Daarom zijn er woningcorporaties, iedereen moet tenslotte goed kunnen wonen. Zij voorzien in goede en betaalbare woningen, bestemd voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast werken corporaties ook voor anderen. Studenten bijvoorbeeld, maar ook vluchtelingen, arbeidsmigranten en mensen die door hun gezondheid een aangepaste woning nodig hebben. En mensen die tijdelijk in de knel komen en snel een (andere) woning nodig hebben. Bijvoorbeeld door een scheiding of een crisis in het gezin.

Tot slot hebben corporaties ook woningen voor mensen die wat meer verdienen, maar die onevenredig veel geld aan wonen kwijt zouden zijn als ze een woning in de vrije huursector zouden huren. Voor hen zijn er woningen met een wat hogere huur, die boven de huurtoeslaggrens kan liggen. Als huurders die meer gaan verdienen verhuizen naar zo'n duurdere (huur- of koop)woning, dan maken ze de weg vrij voor mensen met een laag inkomen die een huis nodig hebben. Om dezelfde reden bouwen corporaties wanneer dat nodig is ook (in zeer beperkte mate) goedkope koopwoningen als er verder geen andere partijen zijn die dit type huizen bouwen. Corporaties moeten duurdere huurwoningen en koopwoningen onderbrengen in een apart bedrijf gescheiden van hun kerntaak: voorzien in goede en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Deze scheiding van activiteiten voorkomt dat deze extra activiteiten betaald worden met geld dat verdiend is met de verhuur van sociale huurwoningen.

Wat doen corporaties?

Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren betaalbare woningen. Maar corporaties doen meer dan dat. Ze hebben ook oog voor de leefbaarheid en ondersteunen de initiatieven van bewoners om hun wijken prettig en leefbaar te houden. De beheerders zijn wat dat betreft de spin in het web. Ze zijn actief in de wijken en staan dicht bij de mensen die er wonen. Ze helpen bewoners die voorzieningen rondom hun woningen willen realiseren, bijvoorbeeld een speeltuin of meer groen. Kortom: de corporaties maken deel uit van het sociale cement in de wijk. Ze dragen ertoe bij dat mensen er prettig kunnen wonen en dat de woningen hun waarde behouden. En dat is weer een voorwaarde om in de woningen te kunnen blijven investeren.



Nadenken over de toekomst

De meeste woningcorporaties hebben een lange historie en vormen dan ook een stabiele factor in de steden en dorpen: het zijn blijvers die wortel hebben geschoten in de lokale samenleving. Medewerkers van corporaties onderhouden dan ook veel contacten met anderen in de gemeente: ondernemers, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, vrijwilligers, ambtenaren, gemeenteraadsleden en stadsbestuurders. Vanuit hun kennis en betrokkenheid bij het gebied waarin ze werken, denken ze na over de vraag hoe het wonen in de gemeente er in de toekomst uit gaat zien. En natuurlijk wat dat betekent voor de vraag naar woningen. Daarop baseren ze - samen met de gemeente - hun plannen.

De rol van huurders

Tijdens informatieavonden, via de website en via officiële vergaderingen: op allerlei informele en formele momenten zijn er contacten tussen huurders en de corporatie. Huurders en hun vertegenwoordigers denken en praten mee over het beleid van de corporatie en hebben onder andere inspraak bij renovatie en het veranderen van de wijk. Dat is formeel ook goed geregeld in de Overlegwet en de Woningwet.



Maatschappelijk rendement

Woningcorporaties drukken hun succes niet uit in een winstpercentage. Het resultaat van corporaties bestaat uit maatschappelijk rendement: de waarde die een project heeft voor de maatschappij, in relatie tot de investering (geld en menskracht) die ervoor nodig is om dat project van de grond te krijgen. Die maatschappelijke winst kan verschillende vormen aannemen. Goede woningen en een prettige woonomgeving dragen bij aan het gevoel van veiligheid in de wijk en aan de gezondheid van de bewoners.

De relatie met de gemeente

Nederland telde eind 2015 350 corporaties. Daar zitten omvangrijke organisaties bij, die tienduizenden woningen verhuren en in verschillende steden werken. Maar ook kleine organisaties die enkele honderden woningen in bezit hebben. Hoe groot of hoe klein ook: allemaal denken, werken en handelen ze lokaal. Hoe ziet de samenwerking met de gemeente eruit? De gemeente stelt om de zoveel tijd een woonvisie vast. De woonvisie van de gemeente is het uitgangspunt voor de samenwerking met de woningcorporatie(s). Regelmatig bespreken de gemeente en de corporaties hoe zij kunnen bijdragen aan de doelen die de gemeente stelt. Op basis hiervan maken zij jaarlijks prestatieafspraken. Er is een aantal onderwerpen verplicht in de prestatieafspraken: de verkoop van sociale huurwoningen en verduurzaming. Verder kunnen de afspraken gaan over het type woningen dat gebouwd gaat worden; over maatregelen om te bevorderen dat huurders met een hoger inkomen gaan verhuizen naar duurder woningen; over de manier waarop woonruimte toegewezen wordt, maar bijvoorbeeld ook over renovatie van wijken. Daarnaast zijn er vaak afspraken over de aanpak van allerlei sociale thema's. Denk aan de opvang van vluchtelingen, het tegengaan van overlast, of de hulp aan mensen met schulden.



Hoe komen corporaties aan inkomsten?

De inkomsten van corporaties komen voor het grootste gedeelte uit de huur die bewoners iedere maand betalen. Deze inkomsten worden gebruikt voor onder andere renovatie en onderhoud.

Corporaties hebben een groot vermogen. Het bestaat uit de waarde van de huizen die zij beheren. Ze kunnen daar geen rekeningen mee betalen, maar wel inzetten als onderpand voor leningen.

Wanneer corporaties geld willen lenen voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen kunnen zij hiervoor onder strikte voorwaarden geld lenen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze strikte voorwaarden zijn er zodat geen aanspraak gedaan hoeft te worden op de onderlinge garantstelling van corporaties of in het uiterste geval de garantstelling van de overheid.

De garantstellingen van de corporaties en van de overheid zorgen er wel voor dat het voor het voor financiers (banken) veilig is om geld uit te lenen via het WSW. Corporaties kunnen daarom tegen een lage rente geld lenen en hierdoor kunnen zij sociale huurwoningen voor een betaalbare prijs verhuren.



Wie kijkt of corporaties hun werk goed doen?

De raad van commissarissen (ook wel raad van toezicht genoemd) van de corporatie kijkt of het bestuur z'n werk goed doet. De meeste corporaties kennen een stichtingsstructuur. Zowel bestuurders als commissarissen van woningcorporaties worden voor hun benoeming getoetst door de externe toezichthouder op hun geschiktheid en betrouwbaarheid



Om verantwoording af te leggen, publiceren corporaties een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een cijfermatig verslag van kerngegevens. De accountant controleert deze stukken.

Het externe toezicht op corporaties wordt sinds 1 juli 2015 gehouden door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

De Aw geeft een onafhankelijk oordeel over het functioneren van alle woningcorporaties. De individuele oordelen maakt de Aw jaarlijks openbaar, ook rapporteert zij jaarlijks over de sector als geheel via een rapportage; het zogenaamde Sectorbeeld.