



WONINGCORPORATIES

PARTNERS IN WONEN



Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, rijk of arm, gezond of kwetsbaar, autochtoon of nieuwkomer.

Woningcorporaties zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen die niet gemakkelijk zelf zo'n huis vinden. Dat zijn meestal huishoudens met een bescheiden inkomen. Maar corporaties zijn er ook voor mensen die het vanwege een sociale, lichamelijke of psychische oorzaak lastig hebben op de woningmarkt. En voor bijvoorbeeld studenten en toegelaten vluchtelingen. Corporaties bouwen, verhuren, onderhouden en verduurzamen huurwoningen in heel Nederland. Ze spannen zich ook in om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Daarbij werken ze samen met huurders, gemeenten, welzijns- en hulpinstellingen, zorgorganisaties, bouwers en andere partners.

WOONCRISIS

Er liggen grote opgaven om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland goed kan (blijven) wonen. In veel regio's is een groot woningtekort ontstaan. De prijzen van vrije huur en koopwoningen stegen fors. In de sociale huur stokt de doorstroming en vrijwel overal wachten te veel woningzoekenden te lang op een sociale huurwoning. Allerlei woningzoekenden concurreren met elkaar voor veel te weinig huizen. Er moet snel meer gebouwd worden.

MEER OPGAVEN

En dat is nog niet alles. Volkshuisvesting is meer dan een dak boven je hoofd. De betaalbaarheid van de woonlasten staat bij een grote groep bewoners onder druk. In een aantal kwetsbare wijken is de rek eruit. Verloedering en onveiligheid ligt op de loer. Kwetsbare bewoners en ouderen krijgen in de buurt niet altijd de ondersteuning die nodig is. Dat vraagt om nog betere samenwerking tussen wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Het Klimaatakkoord vraagt om versnelling van het verduurzamen van woningen. De urgentie om al deze zaken aan te pakken is hoog.

WONINGCORPORATIES: WAT EN HOE?

In deze brochure lees je wat woningcorporaties doen en voor wie, hoe ze werken, met welke regels ze te maken hebben en hoe hun relatie met de overheid er uitziet. Corporaties staan de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. We beschrijven hoe ze die willen aanpakken, samen met hun partners. Woningcorporaties gaan hierover graag in gesprek. Wil je er meer over weten? Neem dan contact op.

MEER WETEN?

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. De website www.aedes.nl biedt nieuws, informatie en cijfers over de corporatiesector. Aedes publiceert regelmatig de **Corporatiemonitor** met nieuws en cijfers over actuele thema's. Vier keer per jaar verschijnt **Aedes-Magazine**, gedrukt en digitaal. Het blad biedt achtergrondverhalen, reportages en interviews. Volg Aedes op de social mediakanalen voor de laatste ontwikkelingen.

WAT DOEN CORPORATIES?

Woningcorporaties werken al meer dan 150 jaar aan betaalbaar wonen. Het zijn private organisaties zonder winstoogmerk. Corporaties zijn dus geen overheidsinstellingen. Wel bepaalt de overheid in hoofdlijnen wat corporaties mogen en niet mogen doen: dat ligt vast in de Woningwet. Binnen die hoofdlijnen kijken corporaties wat er op de woningmarkt in hun werkgebied nodig is. Daarover maken ze met gemeenten en huurdersorganisaties afspraken.

SOCIALE HUURWONINGEN

De belangrijkste taak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen: goede, energiezuinige en betaalbare woningen met een huur tot de zogeheten liberalisatiegrens: €808 per maand (in 2023). In jargon noemen we dat een DAEB-woning (Dienst Algemeen Economisch Belang).

In totaal beheren corporaties zo'n 2,3 miljoen sociale huurwoningen. Dat aantal is redelijk stabiel: corporaties bouwen nieuwe woningen (bijna 17.000 in 2021) en er worden ieder jaar woningen gesloopt (ruim 8.000 in 2021, vaak voor vervangende duurzame nieuwbouw). Ook verkopen corporaties woningen aan bewoners omdat ze niet (meer) in hun vastgoedportefeuille passen. Omdat het totaal aantal huizen in de Nederlandse woningvoorraad toeneemt, wordt het aandeel corporatiewoningen langzaam kleiner.

MIDDENHUUR

Corporaties gaan ook weer meer middeldure huurwoningen bouwen, ook daaraan is immers een groot tekort. Deze woningen hebben een huurprijs boven de sociale huurgrens, tot rond €1.100 per maand. Deze noemen we niet-DAEB-woningen.

NIEUWBOUW

De corporatiesector is een grote opdrachtgever in de woningbouw. De afgelopen jaren hebben corporaties hun ambities om de nieuwbouwproductie te verhogen echter niet kunnen realiseren. Vooral de verhuurderheffing – een belasting speciaal voor sociale huurwoningen – was een belangrijke oorzaak van de stagnatie van de woningbouw. Gelukkig is de verhuurderheffing afgeschaft per 2023. Corporaties zetten alles op alles om hun nieuwbouwproductie weer fors te verhogen.

VERANDERENDE WOONBEHOEFTE

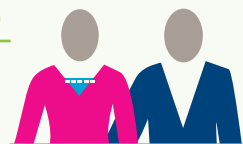
Woningcorporaties spelen voortdurend in op maatschappelijke ontwikkelingen en op de veranderende woonbehoeften. Zo is er in de vorige eeuw een brede sociale huursector ontstaan met een diverse woningvoorraad waarin allerlei verschillende mensen wonen.

Ontwikkelingen gaan door: de bevolking groeit en huishoudens worden kleiner. En er komen steeds meer ouderen en die wonen steeds langer zelfstandig. Corporaties bouwen een groot deel van hun woningen al levensloopbestendig. Samen met lokale partners ontwikkelen zij nieuwe kleinschalige woonvormen voor ouderen.

Een relatief nieuwe ontwikkeling is dat corporaties meer gebruik gaan maken van flexwoningen, die tijdelijk op een locatie staan en na een aantal jaren naar elders verplaatst kunnen worden. Moderne flexwoningen zijn kwalitatief goede woningen en een snelle oplossing voor de huisvesting van spoedzoekers en sommige andere woningzoekenden.

ENKELE HUURDERS AAN HET WOORD

'HET IS TIJD OM RUIMTE TE MAKEN VOOR EEN GROOT GEZIN'



Ed en Lucia ontvingen onlangs de sleutel van hun nieuwe appartement. Zij kregen voorrang op het appartement van hun keuze omdat zij hun grote woning, waar ze al 38 jaar woonden, achterlieten om in een woning te gaan wonen die past bij deze fase in hun leven. De voorrang kregen zij door de proef 'doorstroomregeling' van de gemeente en de woningcorporatie.

'Op een gegeven moment wordt het tijd om na te gaan denken over kleiner wonen. Ten eerste omdat je met z'n tweetjes niet meer zoveel ruimte nodig hebt. Ten tweede omdat je ouder wordt en het onderhoud van onder andere de tuin veel tijd kost. En met de woningnood voelt het ook beter dat een gezin met kinderen in die grotere woning woont. Wij zeggen wel eens tegen elkaar, maar ook tegen andere mensen van onze leeftijd: Het zouden je eigen kinderen en kleinkinderen maar zijn die al jaren moeten wachten op een grotere woning.'

Bron: Wonendoenwesamen.nl

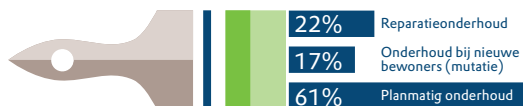
ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

Corporaties steken jaarlijks miljarden euro's in onderhoud, renovatie en het verduurzamen van hun woningen. Woningcorporaties lopen voorop in het verduurzamen van huizen en het terugdringen van de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving. Corporaties zijn gewend om groot onderhoud, woningverbetering en renovatie te combineren met verduurzamingsmaatregelen.

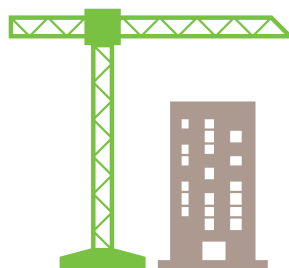
Bij het verbeteren en verduurzamen van woningen komen corporaties letterlijk bij bewoners over de vloer. Zij stemmen die werkzaamheden met hun bewoners af. In de verduurzamingsopgave is participatie van bewoners extra belangrijk. Voor huurders brengen deze werkzaamheden vaak overlast met zich mee. Soms moeten ze zelfs tijdelijk hun eigen huis uit. Ze krijgen er een energiezuiniger en comfortabeler huis voor terug zonder dat hun totale woonlasten stijgen.

Investerings en uitgaven vastgoed in 2021

€5,4 miljard onderhoud



€3,3 miljard nieuwbouw



€3,1 miljard
woningverbetering



Bron: Aedes-datacentrum, 2021

LEEFBAARHEID

De buurtbeheerders en huismeesters van corporaties zijn de 'ogen en oren in de wijk'. Zij ondersteunen bewoners met het schoon, heel en veilig houden van hun buurt. Als in een wijk de leefbaarheid extra aandacht vraagt, zien deze wijkprofessionals dat als eersten. Zij signaleren irritatie, overlast en onveiligheid. De leefbaarheid van een aantal wijken in Nederland staat onder druk. Mensen voelen zich er onveilig en verloederd en overlast liggen op de loer.

Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker zelfstandig dan voorheen, maar krijgen in de buurt niet altijd de zorg en ondersteuning die ze nodig hebben. Corporaties verzamelen per wijk data in zogeheten lokale veerkrachtkaarten om scherper te kunnen zien waar actie nodig is. Dat helpt bij het kiezen van een gezamenlijke aanpak met bewoners, gemeenten, politie, zorg en welzijn.

WIE KIJKT OF CORPORATIES HUN WERK GOED DOEN?

De Woningwet stelt eisen aan het bestuur en het toezicht van de corporatie. Het interne toezicht bij de corporatie ligt bij de Raad van commissarissen (RvC). De raad kijkt of het bestuur z'n werk goed doet. Het externe toezicht wordt uitgeoefend door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), in opdracht van de minister van Binnenlandse Zaken. De Aw beoordeelt de prestaties van de corporaties, gaat na of het geld goed is besteed en of de corporatie financieel gezond is. De Autoriteit informeert gemeenten waarin de corporaties actief zijn over deze bevindingen.

AEDES-BENCHMARK EN LOKALE MONITOR WONEN

Hoe weet je als corporatie of je het goed doet? Aedes publiceert jaarlijks de Aedes-benchmark. De benchmark meet en vergelijkt de prestaties van woningcorporaties. En kijkt naar de waardering van huurders, de bedrijfslasten, nieuwbouw, huurprijzen, onderhoud en verbetering en duurzaamheid. Corporaties gebruiken de Aedes-benchmark om van elkaar te leren. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen de benchmarkresultaten gebruiken bij het maken van prestatieafspraken.

De Lokale Monitor Wonen bevat cijfers over huurprijzen en aantallen sociale huurwoningen in alle Nederlandse gemeenten. Verder staan er veel gegevens in over de woningvoorraad per regio, per gemeente en soms zelfs per wijk. De monitor is een gezamenlijk product van Aedes, Woonbond en gemeenten (G4, G40 en VNG).



WAT ZIJN DE KOMENDE JAREN DE GROOTSTE OPGAVEN?

VAN ACTIEAGENDA NAAR AFSPRAKEN

Het aanpakken van de woningcrisis vraagt om daadkracht en samenwerking. Al in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen in 2021 stelde Aedes, samen met 33 andere organisaties, de Actieagenda Wonen op. Die bevat allerlei voorstellen om samen te werken aan beter wonen in Nederland. Veel van die voorstellen zijn vervolgens opgenomen in het regeerakkoord van het kabinet Rutte IV.

Zo werd de desastreuze verhuurderheffing afgeschaft, waardoor corporaties weer meer financiële ruimte hebben om te investeren. De plannen daarvoor zijn in 2022 vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties, onderschreven door kabinet, Aedes (corporaties), Woonbond (huurders), VNG (gemeenten) en IPO (provincies).

Daarmee staat onze agenda voor de komende jaren op hoofdlijnen vast. Iedere corporatie is er inmiddels in de eigen regio mee aan de slag, samen met hun partners. De ambities liggen hoog en het vraagt inzet van alle betrokken partijen, zeker nu omstandigheden vooralsnog tegenzitten. Maar iedereen beseft hoe hard het nodig is.

DE HOOFDPUNTEN UIT DE *NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES*

(afspraken tot en met 2030)

Betaalbare huren

- De huren van sociale huurwoningen stijgen de komende jaren minder hard dan de lonen.
- Huurders met de laagste inkomens in duurdere woningen krijgen een huurverlaging in 2023.

Voldoende sociale en middenhuurwoningen

- Corporaties bouwen 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen.
- Er worden regionale woondeals gesloten waarin staat welke woningen in welke gemeenten komen en op welke locaties.
- Iedere gemeente werkt toe naar minstens 30 % sociale huur. Er komt een duidelijke definitie wat we onder sociale huur verstaan.

Versnellen verduurzamen woningvoorraad

- Corporaties maken 450.000 woningen aardgasvrij.
- Corporaties isoleren 675.000 woningen, waarbij de huren niet omhoog gaan.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen met een slecht energielabel (EFG).

Onderhoud en leefbaarheid

- Corporaties bouwen sneller 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
 - Corporaties investeren jaarlijks €75 miljoen extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
 - In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.
 - Corporaties investeren jaarlijks €200 miljoen extra in aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
-



VOOR WIE ZIJN CORPORATIES ER?

Sociale huurwoningen zijn in eerste instantie bestemd voor huishoudens met een laag inkomen. Daarom zijn er inkomensgrenzen om te bepalen of een persoon of gezin in aanmerking komt voor sociale huur. Vanaf 2023 gelden er twee inkomensgrenzen: er wordt een onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens (gezinnen). Voor meerpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op €48.625 (bruto jaarinkomen per huishouden, 2023). De inkomensgrens voor alleenstaanden ligt op €44.035.

PASSEND TOEWIJZEN

Er zijn nogal wat regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Allereerst bepalen de inkomensgrenzen wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Vervolgens moeten corporaties zogeheten passend toewijzen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen die ze niet kunnen betalen. De regels bepalen tot welke huurprijs mensen maximaal mogen huren. Dat hangt af van het inkomen en de huishoudgrootte. Een nadeel van passend toewijzen is dat het hierdoor soms lastiger is om in een wijk te zorgen voor een evenwichtige mix van bewoners. Daardoor kunnen in een buurt te veel kwetsbare huurders bij elkaar wonen, waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

DOELGROEPEN

Er kunnen ook andere dan (enkel) financiële redenen zijn waarom mensen moeilijk aan een huis komen. Daarom wijzen corporaties woningen toe aan groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Denk aan studenten, ouderen, statushouders en mensen die ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Of mensen die tijdelijk in de knel komen en snel een (andere) woning nodig hebben. Bijvoorbeeld door een scheiding of een crisis in het gezin. Corporaties hebben beperkte ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een wat hoger inkomen.

Ook woningzoekenden met een middeninkomen hebben veel moeite om een geschikt huis te vinden. Zij kunnen vaak geen woning kopen en een huurwoning in de vrije sector is te duur. Corporaties maken daarom met gemeenten afspraken om ook middeldure huurwoningen (tot zo'n € 1.100 huur per maand) te bouwen. Daardoor kunnen bijvoorbeeld politieagenten en onderwijzers weer een huis vinden op acceptabele afstand van hun werk. Tegelijkertijd maakt het meer doorstroming vanuit sociale huur mogelijk en draagt het bij aan gemengde wijken.

ENKELE HUURDERS AAN HET WOORD



'HIER VOELEN WE ONS THUIS'

Mustafa en zijn vrouw Ghada huren sinds januari 2016 een huis van een wooncorporatie in Emmen. Vanuit deze plek konden ze een nieuw leven opbouwen voor zichzelf en hun vier kinderen.

'We komen uit Syrië. Toen het oorlogsgeweld toenam, besloten we te vluchten. De eerste maanden woonden we in opvangcentra in heel Nederland. Dan krijg je de kans niet om te aarden of om je thuis te voelen. Dat kon pas toen ik dit huis kreeg. We zijn heel blij met dit huis. Het is zo fijn om een eigen plek te hebben! En het zijn allemaal lieve mensen hier, iedereen groet je en is aardig.'

Bron: Wonendoenwesamen.nl



HOE VINDEN WONINGZOEKENDEN EEN WONING?

Inmiddels is het in vrijwel het hele land moeilijk om een geschikt en betaalbaar huis te vinden. Dat geldt ook voor sociale huurwoningen. Jaarlijks komt ongeveer 8% daarvan vrij omdat de bewoners verhuizen (mutaties). In veel gemeenten en regio's in Nederland is de wachttijd lang: gemiddeld 7 jaar, maar er zijn ook al gebieden waar je meer dan 10 jaar moet wachten.

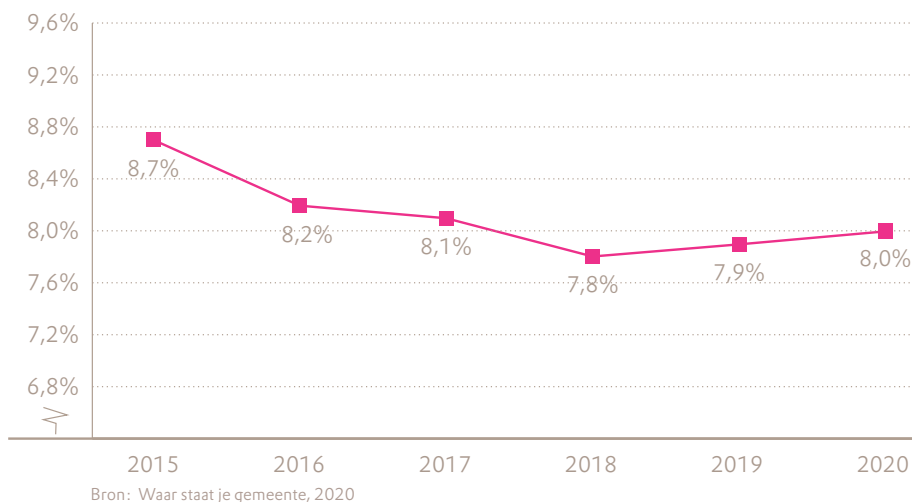
WONINGTOEWIJZING

Er zijn dus regels nodig om te bepalen wie het eerst in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dat zijn bij de huidige schaarste moeilijke afwegingen. De regels kunnen per gemeente of regio op punten verschillen omdat ze een eigen huisvestingsverordening kunnen hebben. De inschrijfduur van een woningzoekende is meestal een belangrijk criterium. Helaas hebben jonge woningzoekenden en starters daardoor minder kansen. Ook het inkomen en de gezinssamenstelling spelen een rol. Op basis van de verordeningen kunnen bepaalde groepen woningzoekenden voorrang hebben omdat zij onder een urgentieregeling vallen.

De toewijzing van sociale huurwoningen verloopt via regionale systemen: alle woningcorporaties in de regio zijn daarbij aangesloten. Woningzoekenden moeten zich inschrijven in de regio waarin ze willen gaan wonen. Woningcorporaties onderzoeken of het mogelijk is om over te gaan op een landelijk systeem, waarbij een woningzoekende zijn inschrijfduur mee kan nemen naar een andere regio.

Mutatiegraad corporatiewoningen

Percentage woningen dat jaarlijks van bewoner wisselt

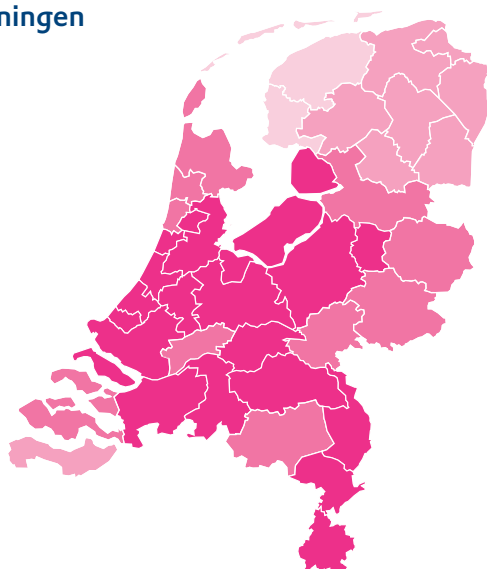


WAT BETALEN HUURDERS VOOR HUN WONING?

Voor elke sociale huurwoning geldt een maximum huurprijs. Het maximum wordt berekend aan de hand van een landelijk puntensysteem: het woningwaarderingssysteem (WWS). Het aantal WWS-punten is afhankelijk van onder meer de kwaliteit van de woning, de staat van onderhoud, het energielabel en de WOZ-waarde. Woningcorporaties vragen overigens vrijwel nooit de maximumhuur, maar gemiddeld slechts zo'n 70% daarvan en leveren op deze wijze een flinke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor huurders. In 2021 was de gemiddelde huur van een sociale huurwoning van een corporatie € 561 per maand.

Huurprijs corporatiewoningen

- < € 525
- € 525 < € 550
- € 550 < € 575
- ≥ € 575



Bron: Waar staat je gemeente, 2020

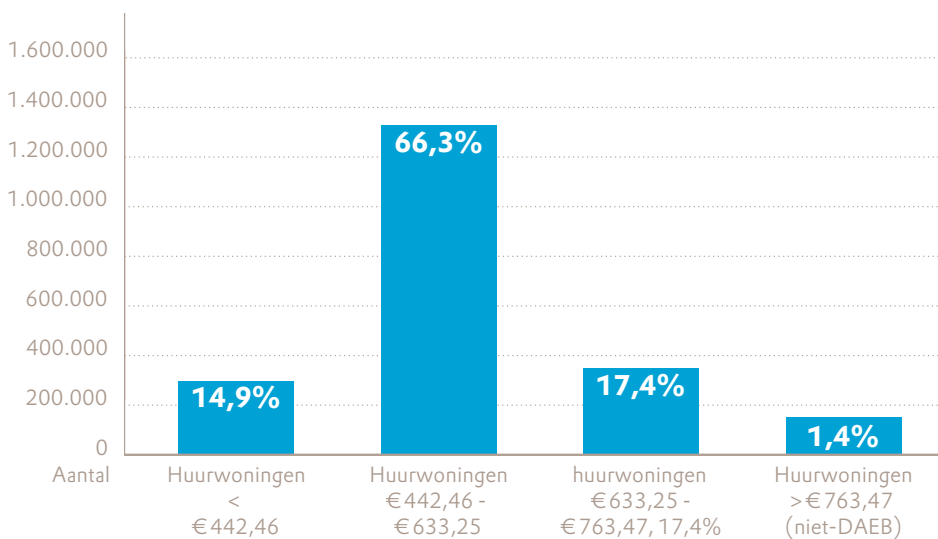
SERVICEKOSTEN EN WOONLASTEN

Naast de huur betaalt een huurder soms ook servicekosten aan de corporatie, bijvoorbeeld voor schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes. De overige woonlasten voor de huurder zijn energiekosten en lokale belastingen. Als corporaties woningen verduurzamen, kan het dat de huurprijs iets hoger wordt. Te gelijktijd dalen de maandelijkse energiekosten voor de huurder. De huur gaat overigens niet omhoog als de woning alleen beter geïsoleerd wordt, dat is volledig voor kosten van de corporatie.

HUURTOESLAG

Veel huurders van corporatiewoningen komen in aanmerking voor huurtoeslag. Dat is een toeslag van de Rijksoverheid om ervoor te zorgen dat huishoudens met een beperkt inkomen betaalbaar kunnen wonen. Of en hoeveel huurtoeslag een huishouden krijgt, is onder andere afhankelijk van hun inkomen, de huurprijs en de samenstelling van het huishouden. Huurders kunnen huurtoeslag aanvragen bij de Belastingdienst. De huurtoeslag wordt beschouwd als een goed werkende en effectieve maatregel. Toch heeft het kabinet een voorstel gedaan de huurtoeslag aan te passen, waardoor ruim 900.000 huurders erop achteruit gaan. Wat corporaties betreft is dat ondenkbaar gezien de huidige zorgen over de koopkracht.

Verdeling huurwoningen corporaties naar prijsklasse



Bron: dVi2021, Prijspeil 2022

HUURPRIJZEN

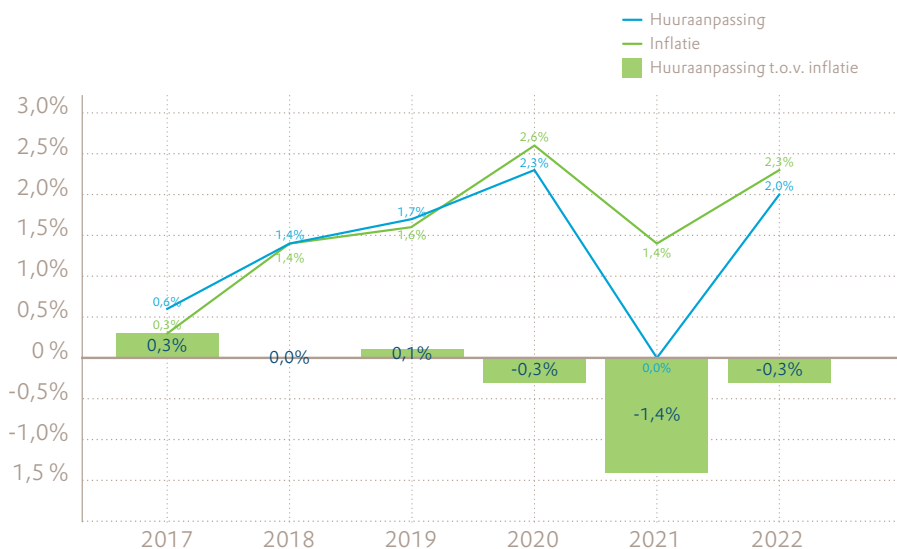
Woningcorporaties kunnen jaarlijks (meestal op 1 juli) hun huur verhogen, maar zijn daarbij gebonden aan regels van het Rijk. De mogelijke huurverhoging verschilt van jaar tot jaar. In 2020 mochten corporaties de huren nog 1 procent boven inflatie verhogen, maar in 2021 besloot de Tweede Kamer om de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. Daarnaast kregen huurders met een relatief laag inkomen en een relatief hogere huur recht op een eenmalige huurverlaging.

SOCIAAL HUURAKKOORDEN: LAGERE HUURSTIJGINGEN

Corporaties maakten sinds 2015 in Sociale Huurakkoorden afspraken met de Woonbond (landelijke vertegenwoordiging huurders) over gematigde huurontwikkeling. Zo bleef de huurstijging onder de maximaal toegestane huurverhogingen.

Voor de reële huurstijging kijken we naar de huurstijging ten opzichte van van de inflatie. In de figuur hieronder zie je het verschil tussen de huurstijging en het inflatiepercentage. Sinds 2020 ligt de huurstijging onder de inflatie. In het coronajaar 2021 besloot de Tweede Kamer om de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. Ook kregen huurders met een relatief hoge huur een eenmalige huurverlaging. In 2022 was de gemiddelde huurstijging 2,0 %.

Huurstijgingen versus inflatiepercentage



De inflatie is op het moment zo hoog, dat koppeling van de huren aan inflatie tot forse huurverhogingen zou leiden. Daarom spraken corporaties met het kabinet af dat de huren van sociale huurwoningen de komende drie jaren gemiddeld net iets minder (0,5%) stijgen dan de loonontwikkeling. Daarnaast krijgen huishoudens met de laagste inkomens (tot 120% van het sociaal minimum) in 2023 een huurverlaging. Als hun huur hoger is, gaat die omlaag naar € 575. Dat betekent dat ruim een half miljoen huurders een huurverlaging krijgt van gemiddeld zo'n € 60 per maand.

Individueel maatwerk

Daarnaast helpen corporaties huurders met betalingsproblemen individueel met maatwerkregelingen, al dan niet tijdelijk. Daarover kunnen ze regels vastleggen in de jaarlijkse prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Corporaties nemen snel contact op met huurders als zij betalingsproblemen vermoeden, zodat oplopende betalingsachterstanden voorkomen worden. Ze werken samen met gemeenten aan signalering en schuldhulpverlening.

Vrije sector

Voor woningen in de vrije sector (geliberaliseerde woningen) gelden veel minder regels van de overheid voor het vaststellen of verhogen van de huur. Deze huren zijn de afgelopen periode sterk gestegen. Daarom heeft het kabinet voorgesteld om vanaf 2024 ook huurwoningen met een maximale huur tot zo'n € 1.100 onder het WWS te laten vallen. Dan worden ook deze huurders in tijden van grote woningschaarste beschermd tegen te hoge huurprijzen. Ook de huurprijsstijging in de vrije sector is momenteel om deze reden beperkt.

HOE FINANCIEREN WONINGCORPORATIES HUN ACTIVITEITEN?

De inkomsten van woningcorporaties komen vrijwel geheel uit de huur die bewoners maandelijks betalen. Woningcorporaties ontvangen geen subsidie van de overheid. Met de huurinkomsten betalen ze hun organisatiekosten, belastingen, rente over hun leningen en het onderhoud van hun woningen. Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, ze maken geen winst: het geld dat overblijft, investeren ze in verbetering van hun woningen en in nieuwbouw.

INVESTERINGEN

Voor investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van woningen is veel geld nodig. Dat hebben corporaties niet zomaar in kas. Met de waarde van hun huizen kunnen corporaties die investeringen niet betalen: bakstenen zijn geen bankbiljetten. Wel gebruiken corporaties hun woningen als onderpand voor leningen. Voor hun investeringen lenen corporaties geld bij banken, vooral bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank.

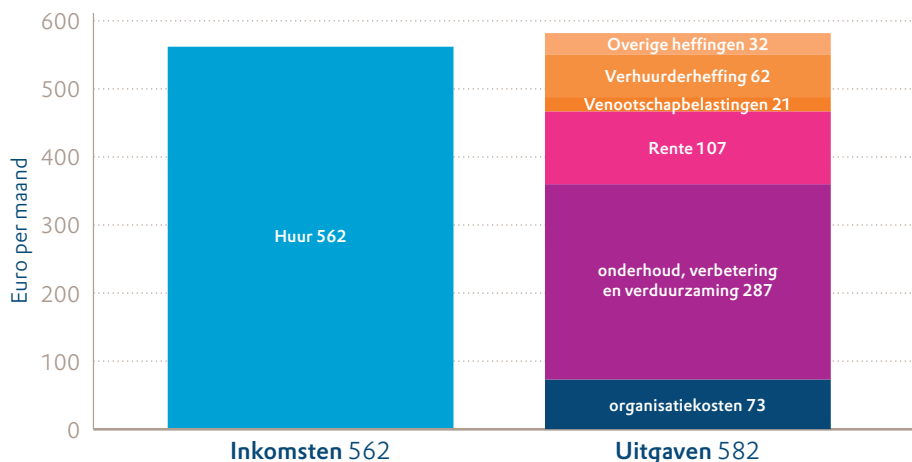
ONDERLINGE GARANTSTELLING

Woningcorporaties staan onderling garant voor elkaars leningen. Daarvoor is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opgericht. Als een corporatie onverhoopt in financiële problemen komt, springen andere corporaties bij. Als ook die het niet kunnen oplossen, kan nog een beroep worden gedaan op garantie (achtervang) van de overheid. Dat laatste is nog nooit nodig geweest.

Dankzij de zekerheid van onderlinge garantstelling en de achtervang door de overheid kunnen corporaties tegen een lagere rente geld lenen (geborgde leningen). Dit kan alleen voor investeringen in sociale huurwoningen (DAEB-woningen). Voor middeldure huurwoningen (niet-DAEB-investeringen) hebben corporaties dit rentevoordeel niet. Zo is er geen sprake van marktverstoring door oneerlijke concurrentie met commerciële partijen.

HET HUISHOUDBOEKJE VAN DE CORPORATIE

Wat doet de corporatie met de huur?



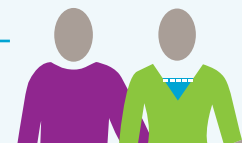
Bron: dVi, bewerking Aedes-benchmark, cijfers 2021

EXPLOITATIERESULTAAT EN BELASTINGDRUK

De figuur laat zien dat woningcorporaties in 2021 (gemiddeld) een negatief exploitatieresultaat behaalden. Dat betekent dat een groot aantal corporaties geen geld overhoudt voor investeringen, zonder op hun reserves in te teren. De belangrijkste oorzaak daarvoor was de stevig toegenomen belastingdruk. Wat Aedes betreft past de fiscale behandeling van corporaties niet bij maatschappelijke ondernemingen die geen winstoogmerk hebben. Met name de verhuurderheffing nam jarenlang een grote hap uit de inkomsten van corporaties, jaarlijks zo'n €1,7 miljard. Geld dat werd opgebracht door huurders en dat corporaties niet konden gebruiken om nieuwe huurwoningen te bouwen, wijken te verbeteren en huizen te verduurzamen.

Een negatief exploitatieresultaat is op langere termijn natuurlijk niet houdbaar. Gelukkig is na jarenlange lobby de verhuurderheffing met ingang van 2023 afgeschaft. Corporaties maakten met het kabinet afspraken hoe zij het vrijkomende geld in gaan zetten. Dat is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties van juni 2022.

ENKELE HUURDERS AAN HET WOORD



SAMEN AAN DE ZONNEPANELEN

‘We proberen echt zo zuinig mogelijk te leven’, vertellen Wendy en Fred Scheepmaker. Ze hoefden dan ook niet lang na te denken over de mogelijkheid om zonnepanelen op het dak van hun sociale huurwoning te laten leggen. En zij niet alleen. Fred haalde zijn 5 burens over om ook zonnepanelen te nemen.

‘Als je kunt besparen op je woonkosten, dan moet je het doen. Alle beetje helpen. Ik zag in de buurt dat andere woningen al zonnepanelen hadden en dacht: die dingen horen hier ook gewoon op het dak! Doordat ik makkelijk praat met mensen wist ik mijn burens snel te overtuigen van de voordelen van zonnepanelen. Een van de burens, die de taal wat minder machtig is, heb ik alles rustig uitgelegd. Ook hij wilde uiteindelijk meedoen.’ De kosten van de hoogwerkers werden vergoed door de woningcorporatie. Vorig jaar november was het dan zover en kregen wij ook zonnepanelen.

De kosten verdien je in de komende jaren terug. De maandelijkse bijdrage zie ik dan ook zeker niet als een drempel. Wij wonen hier al 11 jaar met veel plezier. Voorlopig willen we nog niet weg, maar ik denk ook aan de mensen die na ons in dit huis trekken. Daar doe je het ook voor.’

Bron: Wondenoesamen.nl



HOE WERKEN CORPORATIES SAMEN MET PROVINCIE, RIJK GEMEENTE EN HUURDERS?

Samenwerking met andere partijen is voor corporaties cruciaal. *Wonen doen we samen* is het devies van de sector. Dat geldt des te meer nu de maatschappelijke opgaven zo fors zijn. Corporaties trekken lokaal zoveel mogelijk samen op met bewoners, woningzoekenden, gemeenten en alle maatschappelijke spelers in de wijk. Samenwerking is ook een belangrijk uitgangspunt van de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties.

VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft het op zich genomen om de landelijke overheid weer meer regie te laten nemen over volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Daarvoor is een nieuwe wet in de maak, die in 2024 in moet gaan. Vooruitlopend daarop ontstaat er al meer afstemming tussen Rijk, provincies en gemeenten. Dat zien we bijvoorbeeld bij het concretiseren van de woningbouwopgave: waar moeten de 900.000 woningen komen die we in de jaren tot en met 2030 willen bouwen? Woningcorporaties praten daarover mee, zodat ze hun aandeel van 300.000 woningen kunnen leveren.

LOKALE EN REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken om de paar jaar prestatieafspraken over het woonbeleid van de komende jaren. Er worden afspraken gemaakt over nieuwbouw (aantallen, locaties, grondprijzen), herstructurering, huurprijzen, doorstroming, leefbaarheid en verduurzaming. En steeds vaker komen ook sociale thema's aan de orde, bijvoorbeeld vergrijzing, woonoverlast en de huisvesting van statushouders.

Er is een toenemende vraag naar woningen met zorg en ondersteuning, bijvoorbeeld voor ouderen. Bestuurders van gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties maken daarom ook afspraken over de uitvoering van de woonzorgopgaven. Woonvisies worden woonzorgvisies.

DE ROL VAN HUURDERS

Huurdersorganisaties zijn volwaardig partner bij de gesprekken over de prestatieafspraken. Corporaties betrekken hun huurders (en huurdersorganisaties) daarnaast op allerlei andere manieren bij hun beleid. Dat gebeurt in verschillende formele en informele contacten tussen huurders en de corporatie.

REGIONALE SAMENWERKING

Steeds vaker reikt de samenwerking van corporaties en andere partijen verder dan de gemeentegrenzen. Regionale afstemming tussen corporaties en gemeenten kan helpen bij het beschikbaar stellen van locaties, de planning van woningbouw en het verkorten van gemeentelijke bouwprocessen. Krimpregio's daarentegen kampen met een andere problematiek en hebben een daarbij horende aanpak nodig. Door samenwerking tussen corporaties onderling en tussen corporaties en gemeenten op regionaal niveau valt nog veel winst te behalen. Ook de provincie speelt hierin een belangrijke, coördinerende rol.

RELEVANTE ORGANISATIES

AEDES VERENIGING VAN WONINGCORPORATIES

Aedes behartigt in Den Haag, Brussel en in de regio de belangen van woningcorporaties. Ook ondersteunt Aedes haar leden bij het uitvoeren van hun taken en biedt hen een platform voor kennisuitwisseling en ontmoeting. 262 woningcorporaties zijn lid van Aedes, dat zijn vrijwel alle woningcorporaties in Nederland. www.aedes.nl

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De Aw ziet toe op financiën, governance, integriteit en rechtmatigheid. www.ilent.nl

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Het Interprovinciaal Overleg behartigt de belangen van de provincies in Den Haag en Brussel. www.ipo.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Woningmarktbeleid.nl | Woningmarktbeleid
Op deze website van het ministerie van BZK vind je nieuws en achtergronden over wet- en regelgeving, woonbeleid en praktijkverhalen. www.rijksoverheid.nl

Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn alle gemeenten samen, ondersteund door de VNG-organisatie. www.vng.nl

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

De VTW is de beroepsvereniging van commissarissen die toezicht houden bij woningcorporaties. www.vtw.nl

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (wsw)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw draagt bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomangement. www.wsw.nl

Woonbond

De Woonbond komt op voor de belangen van huurders en staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. www.woonbond.nl

vereniging van
woningcorporaties



COLOFON

Deze brochure is gemaakt door
Aedes, branchevereniging van
woningcorporaties in Nederland.

Tekst:

Aedes vereniging van woningcorporaties

Fotografie:

Simone-Michelle de Blouw
(omslagfoto, p. 8 en p. 22),
Linda Bouritius (p.10),
Bram Tackenberg (p.12 en 17),
Annet Delfgaauw (p.20).

Vormgeving:

Platform P

Bezoekadres

Aedes vereniging van woningcorporaties
Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
T 088 233 37 00
I www.aedes.nl
E aedes@aedes.nl

Januari 2023

