

Woningcorporaties

*Partners in
het wonen*





Raakvlakken

Woningcorporaties hebben de verantwoordelijkheid voor het lokale wonen en zijn daarop aanspreekbaar. Deze verantwoordelijkheid voor goed wonen dragen ze samen met gemeenten. De sociale verhuurders kunnen terugkijken op ruim een eeuw ervaring. Ze hebben zich ontwikkeld van bouwers en beheerders van goedkope woningen tot maatschappelijke ondernemers die zich samen met bewoners en belanghouders inzetten voor prettige buurten, wijken, stadsdelen, gemeenten en regio's. Ze investeren jaarlijks miljarden euro's in nieuwe woningen, woningverbetering, herstructurering en leefbaarheid.

Gemeenten en corporaties geven samen inhoud aan het lokale wonen. De rijksoverheid houdt op afstand toezicht. De relatie tussen corporaties en gemeenten is daarom essentieel. Ieder heeft een eigen rol op het gebied van het wonen, en samenwerking is hierbij zeer belangrijk. Het gaat niet alleen om het bouwen en beheren van woningen, maar ook om de woonruimteverdeling, de herstructurering van wijken, het grondbeleid, duurzaam bouwen, een goede woonomgeving, het realiseren van woonzorgvoorzieningen, de opvang van vluchtelingen, het aanpakken van overlast en de schuldenproblematiek en het sociale beleid. Corporaties bepalen hun inzet samen met hun belanghouders.

Deze brochure geeft gemeenteraadsleden, -bestuurders en andere belanghouders antwoord op vragen over hun partner in het wonen. Wat is een woningcorporatie? Wat doet zij? Op welke terreinen komen gemeente, belanghouder en corporatie elkaar lokaal tegen? En wat kunnen ze voor elkaar betekenen? Ook gaat de brochure in op de ontstaansgeschiedenis van woningcorporaties, zodat u corporaties beter kunt plaatsen in de samenleving.



Huren is voor iedereen

In Nederland vormt de sociale huursector een groot deel van de totale woningvoorraad van 7 miljoen koop- en huurwoningen. Er zijn ongeveer 450 woningcorporaties. Samen beheren zij vrijwel alle goedkope huurwoningen en bezitten zij zo'n 2,4 miljoen woningen, waarin ruim 5,7 miljoen mensen wonen. Er zijn kleine corporaties met een paar honderd woningen, maar ook middelgrote en grote, die enkele tienduizenden woningen beheren. Woningcorporaties ontleen van oudsher hun kracht aan hun wortels in de lokale gemeenschap.

Bijzonder

Mensen uit alle lagen van de bevolking huren. De huurwoningen vertonen een grote diversiteit qua huurniveau en woningtype. Dit 'brede' karakter maakt de Nederlandse sociale huursector bijzonder. Vaak is huren gebonden aan de levensfase waarin iemand verkeert. Starters op de woningmarkt huren vaak. Een deel van hen blijft huren, een ander deel koopt een woning. Ouderen besluiten nogal eens hun woning te verkopen en (weer) voor het gemak van huren te kiezen. Er valt voor deze groep meer en meer te kiezen: aanpasbare nieuwbouw, voor senioren toegankelijk gemaakte flats, duurdere appartementen met zorg om de hoek.

Corporaties bouwen en beheren niet alleen maar goedkope huurwoningen. Ze voorzien ook in de behoefte aan luxere woningen. Gunstig neveneffect hiervan is dat er doorstroming op gang komt. Huurders die het kunnen betalen, stappen over naar duurdere woningen en maken daarmee goedkopere woningen vrij voor mensen die daarop zijn aangewezen.

Feiten en cijfers

Er zijn ongeveer 450 woningcorporaties. In totaal beheren zij 2,4 miljoen woningen met een gemiddelde kale maandhuur van 398 euro (in 2008). Het gemiddeld aantal woningen per corporatie in 2008 was 5.275. Als gevolg van schaalvergroting is dit aantal de laatste jaren toegenomen. In 2008 hebben corporaties 9,1 miljard euro geïnvesteerd in onder meer nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud, energiebesparende maatregelen en leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Aan leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed gaven ze 305 miljoen euro uit.

Corporaties: wat doen ze?

De corporaties richten zich primair op het huisvesten van de zwakkeren op de woningmarkt. Daartoe verhuurt, bouwt, beheert en verkoopt de corporatie woningen. Daarnaast kan ze bijdragen aan de sociale en fysieke verbetering van wijken en dorpen en het vastgoed verzorgen voor maatschappelijke instellingen. Woningcorporaties zullen niet zelf de zorg of het maatschappelijk werk uitoefenen. Corporaties bieden kwaliteit en maatwerk. Ze leveren die producten waaraan lokaal behoefte is.

Verhuren

De huurregelgeving ligt vast in wettelijke bepalingen. Zo is in de huidige kabinetsperiode besloten dat de huren met niet meer dan inflatie mogen stijgen. Binnen de kaders van dit landelijke huurbeleid kan een corporatie voor haar woningbezit een eigen huurbeleid voeren. Hierbij kan ze rekening houden met de kwaliteit en marktpositie van de woningen, het beleid rond onderhoud en woningverbetering, investeringen in nieuwbouw en herstructureringsopgaven. De huren kan ze per complex of individuele woning differentiëren. Als een woning leegkomt, kan de corporatie achtergebleven huren in één keer optrekken naar een zelf gekozen 'streefhuur'. Deze streefhuur is meestal een percentage van de wettelijk maximaal toegestane huur. Het huurbeleid van een corporatie is onderwerp van overleg met de eigen huurdersorganisatie. In de praktijk vragen corporaties in Nederland gemiddeld slechts 70 procent van de maximaal toegestane huur.



Bouwen

Naast het verhuren van woningen is het bouwen van nieuwe woningen een belangrijke opgave. Het gaat dan om het bouwen van voldoende en juiste woningen van kwalitatief goed niveau. In 2008 hebben corporaties zo'n 33.500 woningen gebouwd, waarvan ruim 24.500 voor eigen verhuur.

Welke woningen zijn gewenst, is een lokale zaak. Als geen ander bouwen corporaties woningen waarin mensen prettig kunnen wonen ook als ze ondersteuning of verzorging nodig hebben. Zo kunnen mensen ondanks hun handicap tot op hoge leeftijd aan het leven in de buurt deelnemen. Ze realiseren ook woonprojecten voor jongeren en sociale pensions voor mensen die anders op straat zouden staan. En, niet in de laatste plaats, werken ze aan een prettige woonomgeving, bijvoorbeeld door huisvesting te bieden aan allerlei voorzieningen in de buurt, van brede scholen tot sport- en welzijnsvoorzieningen en multifunctionele gebouwen (maatschappelijk vastgoed).

Om op korte termijn voldoende woningen te kunnen bouwen zijn corporaties mede afhankelijk van gemeenten, voor de beschikbaarheid van grond, een redelijke grondprijs en snelle procedures.

Woningen aanbieden

Woningtoewijzing gebeurt op basis van duidelijke lokaal of regionaal geldende regels. Op basis van vooraf vastgestelde transparante criteria zoals inschrijftijd, woonduur, inkomen en/of gezinssamenstelling wordt een woning zo veel mogelijk 'passend' toegewezen. Om ervoor te zorgen dat mensen die door omstandigheden snel andere woonruimte nodig hebben ook snel worden geholpen, bestaat er naast de reguliere woningtoewijzing vaak een urgentieregeling. Of mensen urgent zijn en met voorrang moeten worden geholpen, bepaalt niet de corporatie, maar een onafhankelijke (urgentie)commissie.

De buurt is van ons allemaal

Woningbeheer betekent voor corporaties niet alleen woningverbetering en onderhoud (uitgaven in 2008: 4,1 miljard euro), maar vooral aandacht voor de leefbaarheid in de buurt. Die staat hier en daar flink onder druk. De hedendaagse uitdaging voor corporaties is wijken leefbaar te houden of weer te maken. Corporaties investeren veel geld in leefbaarheid. In 2008 gaven ze daaraan 305 miljoen euro uit. Vanwege de 40-wijkenaanpak van het kabinet investeren ze nog extra in de 40 zogenoemde Vogelwijken. Onderzoek laat zien dat deze uitgaven vooral tot stand komen in overleg met huurders, gemeente en belanghouders.

Om wijken te herstructureren worden allerlei maatregelen getroffen, zoals verkoop, vervangende nieuwbouw en woningverbetering. Maar niet alleen bouwkundige, ook sociale en economische ingrepen zijn nodig (buurtvoorzieningen, winkels, werkgelegenheid). Kortom, een integrale aanpak. Dat kunnen corporaties niet alleen. Corporaties werken in herstructureringsprojecten dan ook nauw samen met bewoners,

gemeente en belanghouders, en ook met commerciële partijen. De buurt is immers van ons allemaal. Corporaties werken graag samen!

Woningen verkopen

Decennialang waren corporaties gericht op het bouwen, verhuren en beheren van woningen. Woningen verkopen gebeurde nauwelijks. Nu wel. Dit betekent dat ze tegenwoordig ook sociale huurwoningen verkopen. De corporaties hebben de opbrengsten hiervan hard nodig. Ze steken dit geld onder meer weer in het bouwen van nieuwe gewenste woningen. Het verkopen van huurwoningen kan onderdeel zijn van een integraal plan om een wijk te herstructureren. Gemengde eigendomsvormen en verschillende woningtypen maken de wijk divers en zorgen daarmee voor een aantrekkelijke, leefbare woonwijk. In 2008 hebben corporaties circa 17.750 woningen verkocht.

De klant centraal

Voor de corporaties van de 21ste eeuw staat niet meer de woning, maar de klant centraal en dan vooral de keuzevrijheid van de klant. Corporaties spelen in op de ontwikkelingen aan de vraagkant door het aanbieden van verschillende woningtypen en woonmilieus in allerlei eigendomsvormen (kopen, huren of iets ertussen), van verschillende leveringsvormen (vaste huurprijs of jaarlijkse aanpassingen) en van verschillende servicepakketten. Ondersteuning, gemakdiensten, onderhoudsservice, beheer voor verenigingen van eigenaren, verzekeringen en andere zaken die met het wonen verband houden, kunnen in het dienstenpakket aan bod komen. De corporatie kan deze diensten deels zelf bieden, en anders fungeren als bemiddelaar of tussenpersoon.



Partners in het wonen

Er zijn heel wat partijen waarmee een corporatie samenwerkt. Als maatschappelijk ondernemer heeft ze - naast de rijksoverheid - te maken met huurders(organisaties), marktpartijen, maatschappelijke organisaties en vooral ook met gemeenten.

Het rijk

Op landelijk niveau hebben corporaties vooral te maken met het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/Wonen, Wijken en Integratie (VROM/WWI) vanwege regelgeving en toezicht. Momenteel bereidt het ministerie een nieuw corporatiestelsel voor. Het ministerie speelt daarnaast een belangrijke rol bij het ontwikkelen van beleid op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening dat mede de kaders bepaalt voor het werk van corporaties.

De gemeente

Gemeente en woningcorporatie zijn partners op lokaal niveau. Samen zijn ze, ieder vanuit een eigen positie, verantwoordelijk voor de volkshuisvesting en bepalen ze de kwaliteit van het wonen. De corporatie brengt, behalve financiële middelen en een duurzame aanwezig- en betrokkenheid, veel expertise in. De rol van de gemeente is vooral het totstandbrengen van een visie op de toekomstige ontwikkelingen op het ruimtelijke gebied en het creëren van een gunstig investeringsklimaat. Op het uitvoerende vlak is de gemeente de eerstverantwoordelijke voor het beheer van de woonomgeving en voor de infrastructuur.

Het komen tot afspraken over wederzijdse prestaties is een verantwoordelijkheid van zowel gemeente als corporatie.

Huurders

Woningcorporaties hechten zeer aan goed overleg met hun huurders. Daardoor kunnen ze namelijk beter inspelen op de wensen van de huurders en het draagvlak voor beslissingen bij huurders vergroten.

De huurder heeft momenteel een veel sterkere positie dan vroeger. Ook formeel is zijn positie beter geregeld. Uit evaluatie blijkt dat huurders en verhuurders in het algemeen tot goede en succesvolle vormen van overleg komen. Met de invoering van de vernieuwde Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder (Overlegwet) per 1 januari 2009 hebben huurdersorganisaties een nog betere positie gekregen die recht doet aan hun belang en wensen.

Zo zijn de verschillen tussen huurdersorganisaties in de corporatie- en commerciële huursector opgeheven, geldt de Overlegwet voor alle verhuurders die 25 of meer woningen verhuren, is de adviestermijn verlengd, hebben bewonerscommissies van complexen bij renovatie en sloop inspraak en is er een landelijke geschillencommissie gekomen die bij conflicten over de uitvoering van de wet kan optreden.

Huurtoeslag

De huurtoeslag (voorheen huursubsidie) is hét kerninstrument voor de volkshuisvesting. Ondanks de toegenomen welvaart ontvangen meer dan één miljoen huishoudens huurtoeslag. Huurtoeslag is beschikbaar voor mensen met een beperkt inkomen en een relatief hoge huur. Voor specifieke groepen als ouderen en gezinnen met een laag inkomen en uitkeringsgerechtigden maakt huurtoeslag het wonen betaalbaar. Huurtoeslag wordt geregeld door de Belastingdienst.

Marktpartijen

Corporaties werken steeds vaker samen met andere maatschappelijke en commerciële organisaties aan goed wonen voor de burger. Projectontwikkelaars, institutionele beleggers maar ook welzijnsorganisaties worden partners en sluiten strategische allianties om hun gezamenlijke expertise in te zetten voor het ontwikkelen en beheren van projecten en wijken. Op het terrein van wonen en zorg werken woningcorporaties samen met zorginstellingen.

AedesCode

Op 1 maart 2002 is de AedesCode van kracht geworden, die per 2005 is geactualiseerd. Door zich te binden aan de AedesCode laten corporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. De code geldt voor alle corporaties die lid zijn van Aedes. Belanghebbenden kunnen bij de onafhankelijke Commissie AedesCode klachten indienen over het handelen of nalaten van leden van Aedes. Voor klachten van huurders en woningzoekenden is de commissie niet de eerst aangewezen. Zij kunnen die in eerste instantie indienen bij de klachtencommissie van hun corporatie.

De AedesCode staat op www.aedesnet.nl. De Commissie AedesCode is te bereiken via commissie.aedescode@aedes.nl.

Woningcorporaties vroeger, nu en in de toekomst

Corporaties komen voort uit particulier initiatief. Ze ontstonden in de negentiende eeuw, toen sociaal geëngageerde burgers zich het lot van de erbarmelijk gehuisveste arbeiders aantrokken. Hun grote bloei kwam tot stand na de invoering van de Woningwet van 1901. Daarmee werd subsidiëring van de woningbouw door het rijk mogelijk. Corporaties werden 'toegelaten' als ze uitsluitend voor de volkshuisvesting werkten en eventuele reserves aan de volkshuisvesting ten goede zouden laten komen.

Omslag

Na de Tweede Wereldoorlog leidde de woningnood ertoe dat op grote schaal werd gebouwd. Dat gebeurde niet alleen door corporaties, maar ook door gemeentelijke woningbedrijven. De invloed van de overheid op planning, productie, kwaliteit en prijsbeleid was groot. De corporaties moesten het regeringsbeleid uitvoeren. Zelfs over de toewijzing hadden ze weinig meer te zeggen.

Eind jaren zestig deed de overheid weer een stapje terug. Ze erkende dat de overheid geen taken behoorde te vervullen die ze net zo goed aan maatschappelijke organisaties kon overlaten.

Op eigen benen

Onder staatssecretaris Heerma van Volkshuisvesting (van 1986 tot 1994) zijn de corporaties verzelfstandigd: bevoegdheden en verantwoordelijkheden werden gedecentraliseerd en er kwam ruimte voor eigen beleid. Een belangrijke stap in die verzelfstandiging vormde de zogenoemde brutering: in één keer werden alle subsidies die het rijk in de toekomst nog aan de corporaties schuldig was, verrekend met de leningen die ze bij de overheid hadden uitstaan. Met die operatie was een bedrag van bijna zestien miljard euro gemoeid. Het rijk was daarmee verlost van de zware last van jarenlang vastliggende subsidieverplichtingen.



Corporaties kwamen financieel volledig op eigen benen te staan. Dit betekende nogal wat voor de professionalisering van hun management. Veel verenigingen werden stichtingen. Het 'vrijwilligersbestuur' verdween, directeur-bestuurders traden aan, gecontroleerd door een deskundige raad van toezicht of raad van commissarissen op afstand.

Financiële zekerheid

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De verzelfstandiging van de corporaties had als gevolg dat corporaties niet langer bij het rijk gunstige leningen konden afsluiten. De overheid en de gemeenten stonden niet meer borg voor corporaties die op de kapitaalmarkt wilden lenen. Daarom is in 1993 het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgericht. Dit fonds heeft de borgstelling overgenomen. Corporaties kunnen door deze borgstelling tegen de laagst mogelijke rente geld lenen bij banken. Het fonds wordt geborgd door corporaties en overheid samen.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Corporaties kunnen er financieel zo slecht voorstaan dat ze niet bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw terecht kunnen. Ze moeten eerst hun financiën saneren. Dit kan met behulp van saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dit fonds beoordeelt hun financiële positie. Zo kan op tijd worden ingegrepen als een corporatie in financiële problemen zit. Het is de minister die bepaalt of dat gebeurt. Het fonds is in 1988 opgericht. Het beheert enige honderden miljoenen euro's en wordt gevuld door bijdragen van de corporaties zelf. Vanaf 1998 participeert de corporatiebranche niet meer in het bestuur vanwege de financiële toezichtstaak van het CFV.

In het nieuwe corporatiebestel zal het CFV worden omgevormd tot de Volkshuisvestingsautoriteit die (financieel) toezicht houdt en de sanerings- en projectsteun uitvoert.





Meer dan wonen alleen

Voor de verzelfstandiging was de taak van woningcorporaties het bouwen, verhuren en beheren van huurwoningen. Tegenwoordig doen ze ook aan projectontwikkeling, ze bouwen koopwoningen, verbeteren complete buurten en wijken, bieden aanvullende woondiensten zoals een onderhoudspakket of een klussendienst en ontwikkelen samen met welzijns- en zorgaanbieders arrangementen voor het lang zelfstandig wonen van ouderen. Daarnaast hebben corporaties nadrukkelijk een rol opgepakt in het ondersteunen van de zwakkeren in de samenleving (daklozenopvang, blijf-van-mijn-lijfhuizen en dergelijke), in het realiseren van begeleid wonen en maatschappelijk vastgoed (voor brede scholen, kinderopvang, buurthuizen, kulturhusen en dergelijke).

Corporaties ontwikkelen beleid om huurders meer mogelijkheden te bieden hun eigen woning aan te passen. Ze stimuleren het eigenwoningbezit door hun huurwoningen te verkopen aan bewoners, door mengvormen van kopen en huren te bedenken of diensten aan verenigingen van eigenaren te leveren. Corporaties houden zich dus bezig met meer dan wonen alleen. Dat zal in de toekomst alleen maar toenemen.

Investeren in de samenleving

De opgaven sluiten nauw aan bij de eigen maatschappelijke doelstellingen van corporaties voor de komende jaren. Corporaties nemen voor eigen rekening en risico investeringsbeslissingen en leveren daarmee ook inzet voor kwetsbare groepen zoals dak- en thuislozen.

Woningcorporaties moeten hun middelen direct ten goede laten komen aan de volkshuisvesting. Corporaties investeren hun geld dus in de samenleving. Het is hun plicht te laten zien hoe ze dat doen. Ze verantwoorden zich graag voor hun prestaties, dat hoort bij hun maatschappelijk ondernemerschap.

De ene corporatie is de andere niet: woningmarkten verschillen en de financiële mogelijkheden zijn niet overal gelijk. Corporaties die extra kunnen bijdragen aan het wonen doen dat bijvoorbeeld door in andere gemeenten aan de slag te gaan of door andere corporaties in staat te stellen om de noodzakelijke investeringen te doen. Dat kan op verschillende manieren. Sinds jaren gaan corporaties die (financierings)problemen hebben bij het realiseren van hun investeringsplannen, op zoek naar (de steun van) collega-corporaties. Door de 'matching' van taken en middelen geeft de corporatiebranche invulling aan het zo goed mogelijk 'presteren naar vermogen'.

Er zijn ook corporaties die investeren in het herbestemmen van leegstaande monumentale gebouwen. Door er woningen van te maken, vaak met een mix van functies die past bij de locatie. De kosten daarvan zijn bijna altijd hoger dan de opbrengsten, maar het behoud van ons cultureel erfgoed voor toekomstige generaties is corporaties ook veel waard.

Vernieuwing woningcorporatiebestel

In 2009 heeft de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) aangekondigd het corporatiebestel te willen vernieuwen om een nieuwe balans te vinden tussen het zelfstandig maatschappelijk ondernemerschap van corporaties en de publieke waarborgen in het corporatiestelsel. Deze voorstellen worden op dit moment nog in de Staten-Generaal behandeld.

- 14 Concreet worden de relatie tussen woningcorporaties, overheid en lokale belanghebbenden, het werkdomein en de verbindingen van corporaties anders ingericht. Het gaat om vernieuwing in de balans tussen sturing en regulering door de sector en intern toezicht enerzijds en publieke waarborgen anderzijds. Ook integriteit, schaalgrootte en de organisatie en aanpak van het externe toezicht worden volgens deze voornemens anders ingericht.

Woonvisie en prestatieafspraken

Essentieel is volgens het kabinet dat de gemeente haar woonbeleid helder vastlegt en daarin aangeeft wat ze van de woningcorporatie verwacht. Ook is belangrijk dat de

gemeente wederzijds afrekenbare prestatieafspraken afsluit met de corporatie en jaarlijks met haar hierover spreekt. Eventuele geschillen tussen gemeente en corporatie over de prestaties van corporaties worden door de Volkshuisvestingsautoriteit getoetst en zo nodig door de minister beslecht.

Deze lokale woonvisie wordt idealiter samen door gemeente, woningcorporatie(s) en belanghouders gemaakt, al vanaf de tekentafel. Dit borgt kwaliteit en snelheid bij de uitvoering ervan. Vanzelfsprekend draagt de gemeente de eindverantwoordelijkheid. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes bieden cursussen en publicaties aan die gemeenten en corporaties lokaal kunnen ondersteunen bij het maken van een woonvisie en prestatieafspraken.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Ook maatschappelijke ontwikkelingen als bevolkingskrimp zullen in grote delen van het land groeiende invloed hebben op de activiteiten en mogelijkheden van corporaties. Dit vergt een andere inzet en focus dan in bijvoorbeeld groeigemeenten. Op het platteland komt de nadruk te liggen op het vitaal houden van de dorpen en lokale voorzieningen en zal de woningvoorraad uiteindelijk moeten slinken, terwijl grote delen van de Randstad nog op groei gericht zullen zijn. Dit vergt lokaal en regionaal totaal verschillende aanpakken en een bijzonder goede samenwerking tussen gemeenten en corporaties.





Ook de demografische verandering van de bevolking (toenemende vergrijzing, culturele achtergrond en dergelijke) vraagt - waar dit van toepassing is - meer en meer maatwerk door corporaties. De nadruk ligt niet meer op kwantitatieve woningbouwafspraken, maar juist op de wensen en behoeften van bewoners en de kwaliteit van woningen. Meer vraaggericht bouwen dus.

Verder ontstaat er steeds meer differentiatie in de woningvraag. Zo neemt bijvoorbeeld het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toe. Een deel daarvan heeft een sterke voorkeur om te wonen in de binnenstad. Daar staan steeds meer lege winkelverdiepingen. Hergebruik daarvan door corporaties levert niet alleen woningen op, maar draagt bovendien bij aan andere maatschappelijke doelstellingen. Corporaties zijn in dit verband ook actief met het herbestemmen van lege kantoorpanden.

Interne organisatie

Van oudsher waren corporaties vaak verenigingen. Zo konden ze de belangen van hun leden het beste behartigen. Door alle veranderingen in de volkshuisvesting is deze vanzelfsprekende voorkeur voor de verenigingsvorm verdwenen. Bij stichtingen is er minder directe invloed van bewoners en wordt het 'dubbelepettenprobleem' vermeden. Bewonersinvloed wordt uitgeoefend via een bewonerscommissie of de huurdersorganisatie waarmee de corporatie verplicht overlegt. De huurdersorganisatie is bevoegd twee bindende voordrachten te doen voor het bestuur of de raad van commissarissen/toezicht. De kandidaten moeten wel voldoen aan het kwaliteitsprofiel.

Veel corporaties richten zich naar het bedrijfsleven bij het kiezen van hun bestuurlijke structuur. De directie vormt dan tevens het bestuur. Een raad van commissarissen/toezicht controleert en adviseert de directie. Om belangenverstrengeling bij het maken van onderlinge afspraken te voorkomen, mogen wethouders en burgemeesters niet in de toezichtsorganen van corporaties zitten.

Financiële positie

Woningcorporaties zijn niet winstgedreven, maar wel (maatschappelijk) ondernemend. Ze hebben voor hun activiteiten veel middelen nodig. Voor het bouwen en onderhouden van woningen, het investeren in herstructurering en het leefbaar maken van buurten en wijken, zijn elk jaar miljarden euro's nodig. Het leeuwendeel van deze investeringen financieren corporaties met leningen van vooral de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Waterschapsbank. Daarnaast hebben corporaties in de loop der jaren een eigen vermogen opgebouwd dat ze ook inzetten om deze investeringen te financieren. Het balanstotaal van de gezamenlijke corporaties is ruim honderd miljard euro. Hiervan is circa 70 procent extern gefinancierd. Deze leningen moeten met rente worden terugbetaald. Corporaties zijn voor hun reguliere inkomsten voor 90 procent afhankelijk van huurinkomsten, daarnaast zorgen verkoop van nieuwbouw- en bestaande woningen voor inkomsten.

Financiële kentering

De miljardeninvesteringen van corporaties staan de komende jaren fors onder druk door kabinetsmaatregelen als de integrale vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing en het inflatievolgend huurbeleid. De economische crisis met als gevolg de instorting van de koopmarkt voor woningen verergert deze effecten. Ondanks deze negatieve ontwikkelingen op de financiële positie van corporaties blijven ze hun uiterste best doen om voldoende nieuwe woningen te bouwen en te investeren in de leefbaarheid en vitaliteit van steden, wijken en dorpen.



Toezicht

Woningcorporaties leggen op verschillende manieren verantwoording af. Intern gebeurt dat aan de raad van commissarissen of toezicht en, als het om een vereniging gaat, uiteindelijk aan de algemene ledenvergadering. De corporatie legt verantwoording af via de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en een cijfermatig overzicht van kerngegevens. De accountant controleert deze stukken.

Sinds 1998 hebben gemeenten geen toezichhoudende taak meer. Toezicht op corporaties wordt uitgeoefend door de minister van VROM en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het CFV beoordeelt de financiële positie van corporaties. Corporaties moeten hun jaarstukken dus naar de VROM-inspectie en het Centraal Fonds zenden. De betrokken gemeente krijgt de stukken ook, maar uitsluitend ter informatie. Het verdient aanbeveling daarover lokaal met elkaar van gedachten te wisselen.

De minister kan corporaties aanwijzingen geven en heeft diverse sanctiemiddelen, zoals het opleggen van een dwangsom en het aanstellen van een toezichthouder. Een ultiem sanctiemiddel is het intrekken van de toelating. Het toezicht vindt in beginsel achteraf plaats. Enkele handelingen moeten corporaties vooraf bij de minister melden, zoals de voorgenomen verkoop van woningen aan andere instellingen, niet zijnde woningcorporaties, en het aangaan van verbindingen. Vanwege de vernieuwing van het corporatiestelsel is ook het toezichtsregime onderwerp van discussie, zoals al eerder in deze brochure geschetst.



Adressen

Aedes vereniging van woningcorporaties

BEZOEKADRES

Olympia 1, 1213 NS Hilversum

POSTADRES

Postbus 611, 1200 AP Hilversum

T (035) 626 82 00

E aedes@aedes.nl

I www.aedesnet.nl

Aedes-Arcares Kenniscentrum

Wonen-Zorg: www.kcwz.nl

Commissie AedesCode

POSTADRES

Postbus 704, 1200 AS Hilversum

T (035) 626 82 50

E commissie.aedescode@aedes.nl

Ministerie van VROM/WWI

POSTADRES

Postbus 20951, 2500 EZ Den Haag

T (070) 339 39 39

I www.vrom.nl

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

BEZOEKADRES

Huizerstraatweg 117a, 1411 GM Naarden

POSTADRES

Postbus 5075, 1410 AB Naarden

T (035) 695 40 70

E info@cfv.nl

I www.cfv.nl

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

BEZOEKADRES

Huizermaatweg 2, 1276 LB Huizen

POSTADRES

Postbus 1232, 1270 BE Huizen

T (035) 528 64 20

E info@wsw.nl

I www.wsw.nl



Voor meer informatie over de volkshuisvestingsbranche en over Aedes vereniging van woningcorporaties kunt u kijken op www.aedesnet.nl. Onder publicaties vindt u informatie over de vele publicaties van Aedes voor en over de volkshuisvestingsbranche. U kunt publicaties bestellen via deze website of via publicaties@aedes.nl. Via dit e-mailadres kunt u een gratis exemplaar van de AedesCode aanvragen en zich aanmelden voor een proefabonnement op Aedes-Magazine (kosten in 2010: 37,80 euro, excl. btw, voor 7 nummers).



© 2009, Hilversum Aedes vereniging van woningcorporaties

REDACTIE EN PRODUCTIEBEGELEIDING: Van der Brug Communicatie, Hilversum

VORMGEVING: Ekkers & Paauw, Groningen

DRUK: Thieme Almere, Almere

FOTOGRAFIE: Chris Pennarts, Montfoort (omslag, 8, 13, 15, 18), Ton Poortvliet, Dordrecht (4 lb), Mick Palarczyk, Amsterdam (4 r, 6), Stichting Volkshuisvesting Tiel (4 lo), Michel Campfens, Haarlem (12, 16), Erik van der Burgt, Tilburg (2), Robert Oerlemans, Huizen (17), Peter van Es, Poortugaal (19)