

ONDERDAK BIEDEN

sturen op prestaties van woningcorporaties

Rli - juni 2022

Woningcorporaties hebben in Nederland een belangrijke rol in het voorzien van huisvesting voor huishoudens die daar zelf moeite mee hebben. Maar past die rol ook de komende tien tot vijftien jaar bij de maatschappelijke uitdagingen? Op 16 juni 2022 bracht de Rli hierover advies uit.

Aanleiding en adviesvraag

De Rli ziet dat woningcorporaties geregeld in de publieke en politieke belangstelling staan. Zij worden gezien als een vehikel om diverse beleidsdoelstellingen te realiseren. Dit speelt onder andere bij het tegengaan van het steeds verder oplopende woningtekort, het beperken van de stijgende kosten van het wonen en het verduurzamen van de woningvoorraad om de klimaatdoelstellingen te behalen. Maar woningcorporaties worden ook gezien als oplossing voor de huisvesting van kwetsbare mensen die behoefte hebben aan zorg, van dak- en thuislozen en als oplossing voor stabiele woonomgevingen waar mensen elkaar hulp kunnen bieden. En terwijl al deze maatschappelijke wensen worden geformuleerd, is er argwaan richting de corporaties, omdat er in het verleden excessen zijn geweest van zeer risicovol en soms strafbaar gedrag van corporaties, omdat de waarde van het vastgoed enorm is en omdat er een grote autonomie bestaat bij het nemen van (investerings)beslissingen. De Rli constateert dat de omvang en maatschappelijke betekenis van de woningcorporaties groot is, maar dat het onduidelijk is aan welke wensen en verwachtingen ze de komende decennia moeten voldoen en wat de benodigde randvoorwaarden daarvoor zijn.

Er is in de afgelopen decennia veel veranderd in de organisatie van corporaties, in het beleid en in de maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen. De doelgroepen waar de corporaties zich op richten, de financiële kaders waarbinnen ze opereren, de wettelijke kaders en het toezicht: al deze zaken zijn meermaals en fundamenteel gewijzigd in het licht van veranderende maatschappelijke behoeften. Het huidige kader waarbinnen woningcorporaties opereren is in belangrijke mate vormgegeven bij de verzelfstandiging in 1995 en in de Woningwet 2015 (en de herziening daarvan).

Dit alles heeft geleid tot de volgende adviesvraag: *Welke rol dienen de woningcorporaties te spelen, gelet op de huidige problemen en de te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt, en welke consequenties heeft dit voor de spelregels en de financiële kaders die in het overheidsbeleid voor woningcorporaties worden gehanteerd?*

Toelichting

De raad concludeert dat het tijd is voor een heroverweging van het rijksbeleid voor de volkshuisvesting, waarbij de rol van woningcorporaties bijzondere aandacht verdient. Woningcorporaties zijn voor de overheid onmisbaar om voldoende en betaalbaar huuraanbod veilig te stellen, maar er is meer overheidsaandacht vereist voor het presteren van de woningcorporaties. Er zijn verschillende knelpunten die moeten worden aangepakt. Zo zijn de prestaties die corporaties moeten leveren nog niet scherp genoeg vastgelegd en is de bijdrage van gemeenten aan die prestaties nog te vrijblijvend georganiseerd. Ook onderlinge financiële solidariteit van corporaties is op dit moment niet goed geregeld. De Rli doet zes aanbevelingen:

1. Formuleer nationale nieuwbouwdoelestellingen voor sociale huur en werk deze regionaal uit

Formuleer nationale doelstellingen voor het aandeel nieuwe sociale huurwoningen als een vast percentage van de totale nieuwbouw. Doe dit ook voor andere onderwerpen die de sociale huur betreffen, zoals de huisvesting van doelgroepen van het woonbeleid, verduurzaming en de betaalbaarheid van woningen en de veerkracht van wijken. Door de nationale doelstellingen langer dan één kabinetsperiode vast te leggen, bijvoorbeeld in de aangekondigde Wet Regie Volkshuisvesting, hebben andere partijen een kader voor hun inspanningen en prestaties. Specificeer de nationale doelstellingen regionaal, zodat rekening kan worden gehouden met verschillen tussen woningmarktregio's en de opgaven die voorliggen.

2. Stel voorraad gereguleerde huurwoningen veilig

Zorg dat de voorraad corporatiewoningen per saldo groeit. Voer geen algemeen kooprecht voor zittende huurders in, maar houd in stand dat woningcorporaties bepalen of zij woningen al dan niet verkopen. Stimuleer bovendien de aankoop van particuliere huurwoningen door woningcorporaties, om zo de sociale huurvoorraad op peil te houden en in kwetsbare gebieden de kwaliteit ervan te verbeteren.

3. Bevorder aanbod van sociaal wonen door anderen dan woningcorporaties

Zet in op een verbreding van het aanbod van sociaal wonen door andere partijen dan woningcorporaties, in het bijzonder non-profitorganisaties, zoals filantropische organisaties of wooncoöperaties. Ontwikkel hiervoor fiscale faciliteiten, zodat zij gemakkelijker vermogen aan kunnen trekken.

4. Versterk uitvoering van stelsel van prestatieafspraken met woningcorporaties

Zorg dat lokale woonvisies, beleidsplannen van de woningcorporaties en prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties, bijdragen aan de doelstellingen van het nationale woonbeleid. Pas de Woningwet zo aan dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de mogelijkheid krijgt om zowel gemeenten als corporaties dwingend aan te spreken op het verbeteren van prestaties. Maak bovendien van 'samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties' een extra volkshuisvestelijke prioriteit.

5. Stuur op beschikbaarheid bouwlocaties en definieer predicaat 'sociaal' bij gronduitgifte

Verplicht gemeenten om in hun omgevingsplannen de nationale doelstellingen voor sociale en betaalbare woningen te verwerken; dit kan door hierover een instructieregel op te nemen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Verplicht gemeenten verder om bij gronduitgifte eisen te stellen aan de realisatie van 'sociale woningbouw', zodat ontwikkelaars en investeerders een eenduidig kader en gelijk speelveld hebben.

6. Stuur op financiële continuïteit van woningcorporaties en onderlinge solidariteit

In het coalitieakkoord van het vierde kabinet-Rutte is afgesproken om "over te stappen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen". Voorkom dat dit een duurzaam verdienmodel van woningcorporaties ondermijnt en daarmee het investeren in de volkshuisvestelijke opgaven belemmert. Regel verder financiële solidariteit tussen woningcorporaties samen met het intrekken van de Wet verhuurderheffing, zodat corporaties die onvoldoende financiële weerbaarheid hebben hun opgaven kunnen realiseren. Pas het stelsel van projectsteun op basis van de Woningwet zo aan, dat er sprake is van eenvoudige regels voor aanvraag en heffing en maak het daarbij mogelijk de heffing te ontlopen als een woningcorporatie vrijwillige steun verleent aan een collega.

Publicatiedatum en online publieksbijeenkomst

Het advies is op 16 juni aangeboden aan minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op 29 juni van 15:00 tot 17:00 vindt over het advies een publieksbijeenkomst plaats in Den Haag

met sprekers vanuit verschillende betrokken partijen. Nadere informatie over het programma volgt binnenkort.

Meer informatie

Voor meer informatie over het advies kunt u contact opnemen met projectleider Douwe Wielenga: douwe.wielenga@rli.nl, tel. 06 2124 0809

- [**Lees de uitgebreide samenvatting**](#)
- [**Download het volledige advies 'Onderdak bieden' \(pdf, 4Mb\)**](#)

Onderwerp: KvT Publicatie Rli-advies 'Onderdak bieden: sturen op prestaties van woningcorporaties'

Geachte heer, mevrouw,

Op 16 juni heeft de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) zijn advies 'Onderdak bieden: sturen op prestaties van woningcorporaties' aangeboden aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Het advies is eveneens aangeboden aan de voorzitters van de Eerste Kamer en de Tweede Kamer.

Graag nodig ik u uit het advies ook zelf te lezen. Daartoe ontvangt u de link naar de webpagina van de digitale versie van het advies 'Onderdak bieden: sturen op prestaties van woningcorporaties'.

[Onderdak bieden | Raad voor de leefomgeving en infrastructuur \(rli.nl\)](https://rli.nl/onderdak-bieden)

Met vriendelijke groet,

