



Visitaties woningbouwcorporaties: terugblik op 2021

Ecorys voerde bij 14 woningcorporaties de vierjaarlijkse (verplichte) maatschappelijke visitatie uit. Dit is 33% van het totaal van 42 visitaties die in 2021 gepubliceerd werden op de website van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De experts van Ecorys delen 6 observaties uit hun werkzaamheden voor de corporaties in het afgelopen jaar.

1. Meer langjarige prestatieafspraken

Over het algemeen verlopen de processen om tot prestatieafspraken te komen goed. Deze afspraken worden vaak ook gehaald. Wat opvalt is dat steeds meer corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties ervoor kiezen om langjarige afspraken aan te gaan. De reden is dat een jaarlijkse cyclus belastend blijkt, terwijl de extra opbrengst beperkt is. Dit sluit aan bij de positieve trend dat de lokale driehoek vooraf steeds vaker gezamenlijk de opgaven wil identificeren, in gezamenlijkheid hiervoor een visie opstelt, en dan een langjarige strategie met oplossingsrichtingen en rolverdelingen afspreekt. Ecorys ziet de voordelen van beide ontwikkelingen, die de doeltreffendheid en doelmatigheid op termijn verbeteren.

2. Toenemende spanning beschikbare huurwoningen

De wachtlijsten en de wachttijden bij corporaties nemen toe. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk. Ecorys signaleert meerdere oorzaken. Van de corporaties wordt steeds meer gevraagd: het huisvesten van reguliere woningzoekenden én bijzondere doelgroepen (mensen die uitstromen uit

een maatschappelijke instelling, statushouders, urgente woningzoekenden). Bovendien is er een doelgroep bijgekomen: de middeninkomens. Corporaties zetten hun vrije ruimte om woningen toe te wijzen aan middeninkomens beperkt in. De keuzes van gemeentes remmen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen: het aantal beschikbare bouwlocaties blijft gelimiteerd en het is financieel aantrekkelijk om in te zetten op commerciële woningbouw.

3. Concentratie van kwetsbare doelgroepen

De regels voor passend toewijzen leiden ertoe dat steeds meer kwetsbare huurders in kwetsbare wijken komen te wonen. Deze concentratie kan zorgen voor overlast bij de overige buurtbewoners, die vervolgens de woningcorporatie aankijken om dit te beperken. De huurdersvertegenwoordiging maakt zich vaak zorgen over de leefbaarheid-aspecten door de plaatsing van huurders met een extra aandachtsvraag in hun wijk. Het gesprek aangaan met kwetsbare doelgroepen en het terugdringen van dergelijke overlast vraagt andere vaardigheden dan voorheen beschikbaar bij de corporaties. Het gaat om nieuwe taken

van de wijkbeheerders, huismeesters en vakmensen. Ecorys signaleert dat dit spanningen oplevert. Tegelijkertijd benaderen corporaties steeds meer sociale partijen voor leefbaarheid, schuldhulpverlening en buurtbemiddeling als gesprekspartner.

4. Nieuwe samenwerking met zorg- en welzijnspartijen

Door de vergrijzing verandert de bewonersvraag naar woningen. Corporaties gaan daarom steeds meer samenwerken met zorg- en welzijnspartijen. De herziene Woningwet (per 1 januari 2022) biedt meer mogelijkheden om dit vorm te geven. Aangezien in het nieuwe coalitieakkoord staat dat een verdergaande scheiding tussen betalingen voor zorg en voor wonen doorgevoerd wordt, zullen corporaties vaker zulke gesprekken moeten aangaan. Ecorys ervaart dat casuïstiek en incidenten nu nog te veel invloed hebben. Om de maatschappelijke rol van corporaties in een vergrijzende samenleving beter vorm te geven, is een passende samenwerkingsvorm wenselijk. Het is logisch om zorg- en welzijnspartijen in de toekomst meer te gaan betrekken bij de prestatieafspraken. Dit vergt een omslag. Daarbij zal ook een nieuwe verantwoordelijkheidsverdeling ontstaan op sociale opgaven.

5. Extra verduurzaming woningvoorraad

Ecorys ziet dat veel woningcorporaties een grote slag hebben gemaakt in het verduurzamen van hun woningvoorraad.

Dit is een hoopvolle ontwikkeling, wetende dat woningcorporaties belangrijk zijn voor de bestrijding van energiearmoede in Nederland en ze een brede maatschappelijke rol vervullen. Steeds vaker wordt over de verduurzamingsopgave regulier overleg gevoerd met relevante marktpartijen zoals aannemers. Er komt nu een volgende stap aan, namelijk de overstap naar CO2-neutrale of gasloze woningen. Dit vereist een grote en jarenlange inzet, waarbij de corporaties meer afhankelijk zijn van andere partijen, zoals de gemeente, de netbeheerder en de kostenstructuur.

6. Moderne legitimering financiële inzet

In hun begrotingen en jaarverslagen verbinden corporaties financiële overwegingen steeds meer met maatschappelijke overwegingen. De vraag welke maatschappelijke effecten investeringen hebben komt vaker op tafel. De nadruk ligt minder op kwantitatieve prestaties, maar meer op de keuzes die corporaties maken in het licht van de lokale, gemeenschappelijke opgaven. Enkele corporaties stellen hun begrotingen nu op aan de hand van de maatschappelijke opgaven en doelen die zij willen bereiken, in plaats van de traditionele functionele indeling. De corporaties die hun financiële keuzes en te verwachten opbrengsten duidelijk presenteren, lijken hoger te worden gewaardeerd. Ecorys ziet wel dat dit een extra inzet vraagt op de relaties met gesprekspartners en de kwaliteit van de communicatie.

Ecorys is een internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen van deze tijd. Gebaseerd op onderzoek ondersteunen wij het maken van gefundeerde beslissingen op het gebied van sociale, ruimtelijke en economische vraagstukken. Bij Ecorys Nederland werken ruim 100 onderzoekers en adviseurs aan analyses op het gebied van verduurzaming, ruimtelijke ontwikkeling, transport, infrastructuur en mobiliteit, sociale zaken, gezondheid en veiligheid. Met Ecorys Insights delen wij kennis en inzichten van onze experts over de uitdagingen van morgen.

Heeft u naar aanleiding van dit artikel vragen? Neem dan contact op met het team Maatschappelijke Visitaties via:

maatschappelijkevisitaties@ecorys.com
Of kijk op [visitaties.ecorys.com](https://www.visitaties.ecorys.com)