



CORPORATIETAAL IN DE PRAKTIJK

Jubileum-editie

30 jaar V.H.O.S.

een uitgave van



DE NIEUWE WIND
PARTICIPATIE
DIE WÉL WERKT



☎ 035-609 06 01

🌐 www.devhos.nl

💡 Weegbreestraat 601a, Soest



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Woningcorporatie in het algemeen.....	5
1.1. Algemene begrippen	5
1.2. Kernbegrippen	6
2. Verhuur.....	12
2.1. Contracten.....	12
2.2. Huur.....	13
2.3. Servicekosten en kosten nutsvoorzieningen	14
2.4. Puntensysteem of woningwaarderingssstelsel.....	15
2.5. Toewijzing.....	17
3. Onderhoud en woningverbetering	24
4. Financiën en verantwoording	27
4.1. Financiën	27
4.2. Verantwoording	30
5. Woningwet in de praktijk.....	33
5.1. Algemeen	33
5.2. Prestatieafspraken	36
5.2.1. Cyclus Prestatieafspraken	39
5.2.2. Nationale prestatieafspraken	43
5.2.3. Rechten en plichten voor huurdersorganisaties	45
5.3. De Huursombenadering.....	47
6. Toezicht	52
Externe toezichthouder	52
Interne Toezichthouder	52
6.1. De Raad van Commissarissen (RvC)	52
6.2. De Huurderscommissaris.....	55
7. Kennis en expertise in de huurders- en corporatiewereld	57
Besluit Kleine Herstellingen (Bijlage A)	59
Over V.H.O.S.....	61

Voorwoord

Beste lezer,

Wat mooi dat je Corporatietaal in de praktijk ontvangen hebt. Dit boek is een jubileumuitgave van de V.H.O.S., boordevol informatie die je tegenkomt als je in de wereld van huren en wonen begeeft.

De Vereniging Huurders Overleg Soest viert in 2023 haar 30-jarig jubileum. 30 jaar lang is onze vereniging actief voor de huurders in Soest en Soesterberg.

Gedurende deze 30 jaar is er veel, heel veel veranderd in de wetgeving, is er menig uurtje vergaderd, gediscussieerd en voerden we gesprekken met huurders voor wie we de belangen behartigen. Dit alles hoort tot onze taken om de huurdersbelangen sterk te vertegenwoordigen.

Als V.H.O.S.-bestuur zijn we trots op onze positie in Soest en Soesterberg. Niet alleen bij onze verhuurder Portaal maar ook bij de gemeente. Met drie partijen maken we ieder jaar afspraken om het wonen en huren in Soest op een goede manier te laten verlopen.

Vanuit de V.H.O.S. doen we dit met het doel voor ogen om van uw huis uw thuis te maken.

Samen voor uw (t)huis

Omdat Portaal een verhuurder is op verschillende locaties in ons land, werken we samen met andere huurdersorganisaties, in plaatsen waar het woningbezit van ons verhuurder te vinden is.

Al deze huurdersorganisaties samen hebben invloed op het beleid van Portaal. De woningcorporatie luistert via hen naar de stem van de huurders. Dit hoort ook zo omdat het in de wet zo geregeld is.

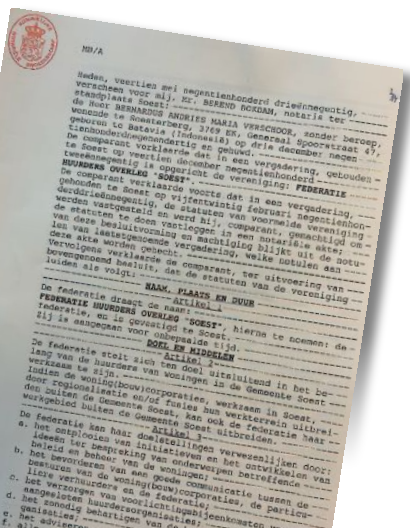
Samen met begrippen en afkortingen, vind je in dit boek terug hoe de invloed van huurders in wetgeving is geregeld. Ook lees je over de manier waarop de V.H.O.S. samenwerkt met de gemeente en dat we veel invloed hebben op onze verhuurder en de volkshuisvesting in Soest en Soesterberg.

Het bestuur van de V.H.O.S. wenst je veel inspiratie en leesplezier toe en dankt je hartelijk voor onze prettige relatie of het lidmaatschap dat je bent aangegaan met onze vereniging.

Namens het bestuur een hartelijke groet,

Leendert de Bruin

Voorzitter V.H.O.S.





1. Woningcorporatie in het algemeen

In dit hoofdstuk vind je de meest voorkomende begrippen en afkortingen die je in de corporatiewereld tegenkomt.

1.1. ALGEMENE BEGRIPPEN

Woningcorporatie

Een woningcorporatie is een non-profit organisatie die zich richt op het verstrekken van betaalbare woningen aan mensen die moeilijk aan passende woonruimte kunnen komen op de vrije huizenmarkt. Dit gebeurt door het bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen. Woningcorporaties zijn in Nederland publieke instellingen met een maatschappelijke opdracht die de overheid reguleert.

De belangrijkste taak van een woningcorporatie is om mensen een betaalbare en comfortabele woonomgeving te bieden. Ze zijn daarnaast vaak ook verantwoordelijk voor het onderhoud en de verbetering van de woningen die ze beheren. Woningcorporaties werken samen met gemeenten, huurdersorganisatie en overheden om te zorgen dat er genoeg betaalbare woonruimte beschikbaar is voor iedereen.

Woningcorporaties moeten niet alleen rekening houden met de kosten voor het beheer en onderhoud van de woningen, maar ook met de wensen en behoeften van hun huurders en de maatschappelijke verantwoordelijkheid die ze hebben. Hierdoor zijn woningcorporaties vaak betrokken bij lokale projecten en activiteiten die gericht zijn op het verbeteren van de leefomgeving en de kwaliteit van het wonen. De vrije ruimte van de corporaties is sinds 2015 ingeperkt en vastgelegd in een Herziene Woningwet 2015.

Toegelaten instelling

Een woningcorporatie is een zogenaamde toegelaten instelling en heeft hiermee een volkshuisvestelijke taak. Zij heeft als doel om mensen te huisvesten die dat op een andere wijze niet zelf kunnen realiseren. Dit houdt in dat de corporatie gebonden is aan wet- en regelgeving, opgelegd door de overheid.

Volkshuisvesting

Volkshuisvesting is een Nederlandse term die verwijst naar de bezorgdheid van de overheid en de samenleving om iedereen een betaalbare en fatsoenlijke woning te bieden. Het is gericht op het verbeteren van de woonomstandigheden voor mensen met een laag inkomen of mensen die moeilijk aan een geschikte woning kunnen komen. Dit gebeurt door middel van het bouwen van woningen, het beheer en onderhoud van bestaande woningen en het verhuren van woningen tegen een redelijke prijs.

In Nederland voorzien woningcorporaties in volkshuisvesting. Zij zijn verantwoordelijk voor het bezit en beheer van een groot deel van de sociale huurwoningen in het land. Zij spelen daarom een belangrijke rol in het unieke Nederlandse volkshuisvestelijk stelsel.

WOHV

Wet op overleg huurder- verhuurder. Ook wel: Overlegwet. Rechten en plichten zijn hierin vastgelegd. Doel: overleg voeren tussen de corporaties, huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

BTIV

Besluit Toegelaten Instellingen
Volkshuisvesting behelst de uitvoeringsbepalingen van Woningwet 2015.

SOK

Samenwerkingsovereenkomst. Een samenwerkingsovereenkomst is een contract tussen twee of meer partijen waarin de details van een samenwerking zijn vastgelegd, zoals de verantwoordelijkheden, rechten en verplichtingen van de partijen. Het doel is om de relatie tussen de partijen duidelijk te definiëren en te voorkomen dat er misverstanden ontstaan. De corporatie en huurdersorganisatie werken met elkaar samen op basis van een samenwerkingsovereenkomst



1.2. KERNBEGRIPPEN

VHE

Verhuurbare eenheid.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Voorbeelden van zelfstandige woningen zijn: Eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen); Appartementen; Portiekwoningen; Galerijflats.

Onzelfstandige woonruimte

Dit zijn bijvoorbeeld kamers in studentenhuizen of kamers in huis van hoofdbewoner.s

Onvrije woning

Dit is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is dus wel een zelfstandige woonruimte.

Vastgoedportefeuille

Het totaal van al het onroerend goed dat een corporatie bezit. Een vastgoedportefeuille bestaat uit meerdere objecten en de soorten objecten kunnen verschillen.

Leefbaarheid

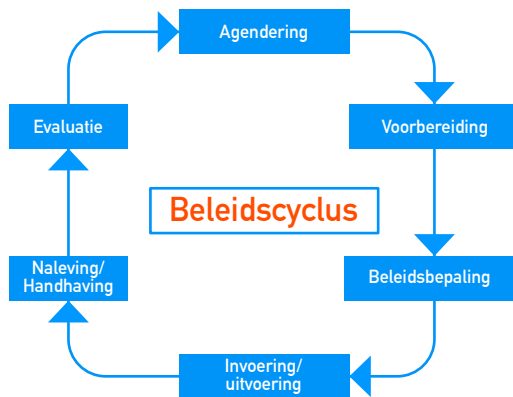
Leefbaarheid is een verzamelterm voor een reeks van factoren die gezamenlijk bepalen hoe mensen hun woon- en leefomgeving waarderen. Leefbaarheid kan dan ook worden gedefinieerd als de mate waarin de omgeving aansluit bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen.

Beheer

De wijze waarop de corporatie woningen, de woonomgeving en leefomgeving in stand houdt. Dit kan op technisch (het beheer van technische installaties, reparaties, onderhoud) vlak zijn en op sociaal vlak (gesprekken met bewoners, aanspreekpunt zijn etc.). Beheer richt zich op specifieke uitvoeringstaken en op korte termijn.

Beleid

Opvattingen en afspraken over te realiseren doelstellingen, samen met de in de tijd uitgezette activiteiten. Ook de benodigde middelen om deze doelstellingen of resultaten te bereiken behoren tot beleid. Beleid richt zich op de hoofdlijnen en op de lange termijn. Wanneer de corporatie haar beleid uitvoert is het goed dit later te evalueren. Zo komt de beleidscyclus tot stand.



Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Het beleid om het vastgoed en de overige diensten effectief doelgericht te kunnen beheren. Het beleid brengt samenhang tussen een groot deel van de taken van een corporatie waaronder doelgroepbeleid, prijsbeleid, onderhoudsbeleid, investeringsbeleid en financiën. Het beleid dient zich in ieder geval te richten op de verantwoordelijkheidsvelden van corporatie.

Strategisch voorraadbeleid wordt gezien als het bieden van woonkwaliteiten waar nu en in de toekomst vraag naar is. Die toekomstige kwaliteitsvraag van de afzonderlijke doelgroepen c.q. marktsegmenten wordt voor een belangrijk deel bepaald door de opbouw van de bevolking naar leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Om de woningvoorraad ook in de toekomst op de wensen van de doelgroep af te stemmen, is

het zaak om aan de kwaliteitsvraag te (blijven) voldoen. Eventueel ontbrekende kwaliteiten moeten worden aangevuld. Met name natuurlijke ingreepmomenten, zoals planmatig onderhoud en renovatie, bieden de mogelijkheid om gewenste kwaliteiten toe te voegen.

Verschillende strategieën:

- door-exploiteren (met kwaliteitsverbetering);
- sloop/herontwikkelen;
- verkopen.

MJOP

Meerjaren Onderhouds Plan. Een meerjarenonderhoudsplan is een document dat een corporatie opstelt om haar beleid voor het onderhoud en verbetering van haar vastgoedportefeuille te beschrijven. De uitwerking gaat over een bepaalde periode van meerdere jaren.

Het meerjarenonderhoudsplan omvat de plannen en verwachtingen van de corporatie met betrekking tot het onderhoud en de verbetering van haar vastgoed. Dit is inclusief de prioriteiten voor onderhoud en verbetering, de verwachte kosten en de financiering ervan. Het plan beschrijft ook de verwachte effecten van het onderhoud en de verbetering op de leefbaarheid en betaalbaarheid van de woningen voor de huurders.

Het doel van het meerjarenonderhoudsplan is om de corporatie te helpen bij het bepalen van haar strategie voor het onderhoud en de verbetering van haar vastgoed. Zo is zij in staat deze plannen op een efficiënte en effectieve manier uit te voeren. Dit is belangrijk om te waarborgen dat de vastgoedportefeuille van de corporatie op lange termijn in goede staat blijft. Tevens om de leefbaarheid en betaalbaarheid van de woningen en gebouwen voor de huurders te waarborgen.

MJOB

Meerjarenonderhoudsbegroting. Een meerjarenonderhoudsbegroting is een financiële planning die een corporatie maakt om de kosten van het onderhoud en de verbetering van haar vastgoedportefeuille te bepalen en te beheren over een bepaalde periode van meerdere jaren. Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is hier de basis voor.

De begroting beschrijft de verwachte kosten voor onderhoud en verbetering van de woningen en gebouwen, inclusief de kosten voor reparaties, renovaties, vervanging van installaties en meubels, en het aanpassen van gebouwen aan veranderende wetgeving en regelgeving.

Het doel van de meerjarenonderhoudsbegroting is om een overzicht te geven van de verwachte kosten voor de komende jaren en om de corporatie in staat te stellen deze kosten in te plannen en te financieren. Zo kan zij haar vastgoed in goede staat houden en verbeteren.

Uitponden

Het verkopen van huurwoningen die leegstaan. Dus als een huurder vertrekt, kan de

verhuurder of woningcorporatie ervoor kiezen de huurwoning te verkopen, hetzij aan de vertrekkende huurder, hetzij aan nieuwe bewoners. Dit om de woningvoorraad te verkleinen of financiële middelen te genereren.

DAEB

Diensten van algemeen economisch belang. Dit staat gelijk aan sociale verhuur. Hieronder vallen bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen. Dit is de kerntaak van woningcorporaties; het huisvesten van mensen met een bescheiden beurs.

Niet-DAEB

Activiteiten zonder algemeen economisch belang.

BOG

De afkorting BOG staat voor bedrijfsonroerend goed en is een verzamelterm die corporaties gebruiken om te verwijzen naar vastgoed met een zakelijke bestemming niet zijnde woonruimte. Hierbij kun je denken aan bijvoorbeeld: bedrijfsruimte en kantoorruimte, maar ook winkelruimte en andere bedrijfspanden vallen hieronder. Het is voor een corporatie onder voorwaarden toegestaan BOG te bouwen, verwerven en beheren.

MOG

MOG staat voor Maatschappelijk Onroerend Goed. Onder MOG vallen intramurale zorgcomplexen en maatschappelijk vastgoed. De definitie van MOG vind je in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), artikel 49 en bijlage 2 en 3. Volgens de wet worden intramurale zorgcomplexen gelijkgesteld aan maatschappelijk vastgoed.

ZOG

ZOG staat voor Zorgonroerend Goed. De term wordt gebruikt om vastgoed te beschrijven dat wordt gebruikt voor zorgdoeleinden. Dit kunnen bijvoorbeeld gebouwen zijn voor verpleeghuiszorg, gehandicaptenzorg, gezondheidszorg of zorg voor ouderen.

Zorgonroerend goed heeft specifieke eisen en vereisten, zoals de noodzakelijke faciliteiten voor verzorging, veiligheid en comfort. Hierdoor is het beheer en onderhoud van zorgonroerend goed vaak complexer dan het beheer en onderhoud van reguliere woningen of kantoorgebouwen.

Beheer van maatschappelijk onroerend goed

Dit zijn bijvoorbeeld scholen, bibliotheken of opvangcentra. Met de gewijzigde Woningwet is het mogelijk om, naast verenigingen, stichtingen en overheidsinstellingen, maatschappelijk onroerend goed te verhuren aan natuurlijke personen. Daarbij geldt als voorwaarde dat de natuurlijke persoon in dat maatschappelijk onroerend goed werkzaamheden verricht die gericht zijn op het maatschappelijk belang, zonder daarbij een commerciële doelstelling te hebben. Ook blijft gelden dat de activiteit een op de wijk- of buurtgerichte functie moet hebben en alleen is toegestaan in wijken waar de woningcorporatie bezit heeft.

In het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) is geregeld dat het toegestane maatschappelijk onroerend goed voortaan gerubriceerd is naar hoofdcategorieën van gebouwen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor nieuwe soorten maatschappelijk onroerend goed en wordt beter ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die op dit moment niet te voorzien zijn. Verder hoeft maatschappelijk onroerend goed niet langer fysiek verbonden te zijn aan het overige vastgoed van de woningcorporatie en is de lijst van toegestaan maatschappelijk onroerend goed uitgebreid. Voor woningcorporaties die voor de inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 over eigen kantoorruimten beschikten, geldt voortaan de ruimten die zij binnen dit eigen kantoorgebouw aan derden verhuren, ook mogen verhuren aan partijen die geen vereniging of stichting zijn met een maatschappelijke doelstelling.

Inzetten op leefbaarheid

Hierbij gaat het om activiteiten om de leefbaarheid in een wijk te verbeteren. Deze activiteiten worden samen met de gemeente vastgesteld. Ook moet een andere organisatie dan de woningcorporatie de verantwoordelijkheid dragen voor het initiatief.

Fysieke woonomgeving	Overlast
Kwaliteit van de woning	Overlast van personen
Uitstraling van de woningen in de buurt	Overlast van activiteiten
Woonomgeving	Vervuiling
Verlichting	Verkeersoverlast
Groenvoorzieningen	Overlast van parkeergedrag
Speelvoorzieningen	Veiligheid
Algemene voorzieningen	Criminaliteit
De sociale woonomgeving	Veiligheidsgevoel overdag
Omgang tussen bewoners	Veiligheidsgevoel 's avonds
Sociale contacten in de buurt	
Belang van sociale contacten	
Etnische samenstelling	
Betrokkenheid	

In het kort:

- maximaal bedrag vervalt;
- vereiste basis in prestatieafspraken vervalt;
- vaststellen woonvisie verplicht;
- wel nog opnemen in het bod;
- volledige vrijheid is niet gewenst: corporatie mag geen activiteiten oppakken die tot de verantwoordelijkheid van bijvoorbeeld gemeente of zorgpartij hoort;
- corporaties mogen - onder voorwaarden - bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest, mits dit gekoppeld is aan een schone woonomgeving, voorkomen van overlast of het bevorderen van veiligheid.



Vrije sector verhuur

Huurprijs hoger dan € 808,06 per maand (prijsspeil 2023). Onder vrije sector verhuur wordt verstaan dat huurwoningen buiten de regulering van sociale huur vallen, waardoor verhuurders vrij zijn om de huurprijs en voorwaarden te bepalen op basis van de marktvraag. Dit leidt vaak tot hogere huurprijzen en meer flexibiliteit in de huurmarkt.

Als woningcorporaties kiezen voor het bouwen en verhuren van vrije sector verhuur, houden ze de organisatie van hun DAEB- en niet-DAEB-taken uit elkaar. Een corporatie kan zelf kiezen of zij die taken administratief splitsen of juridisch scheidt.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is een toezichthoudend orgaan. De Raad van Commissarissen heeft de taak om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken. De Raad van Commissarissen staat de Raad van Bestuur (meestal de directeur-bestuurder) met adviezen terzijde. Hiervoor verschaft de Raad van Bestuur tijdig de noodzakelijke gegevens aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft een werkgeversrol, toezichthoudende rol en een klankbordende rol voor de Raad van Bestuur (meestal de directeur-bestuurder)



2. Verhuur

2.1. CONTRACTEN

Mutatie

Het wisselen van huurder en dus ook het huurcontract van een woning.

Overeenkomst

Hierbij geldt het recht van aanbod en aanvaarding. Op het moment dat de ene partij een aanbod doet en dit aanvaard wordt door de andere partij, is er sprake van een overeenkomst. De gestelde voorwaarden zijn hierbij vanaf dat moment geldig en staan in een huurcontract, dat de huurder en verhuurder beiden ondertekenen.

Huurcontract voor onbepaalde tijd

Ook wel: regulier contract. Een contract waar geen einddatum aan gekoppeld is.

Tijdelijk huurcontract

Hierin zijn voorwaarden opgenomen voor de verhuur en huur van een woning voor een bepaalde periode. Gaat het om een zelfstandige DAEB-woning? Dan mogen woningcorporaties deze huurovereenkomsten niet afsluiten. Tenzij de huurder in één van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder komt uit de noodopvang;

- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatstekanshuur-overeenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding;

Leegstandswet

De Leegstandswet is een regeling die de eigenaar van een (koop)woning of kantoor de gelegenheid biedt het pand tijdelijk te verhuren. Deze regeling wordt vaak ingezet bij sloop of renovatie van een woning of kantoor.

Bij verhuur via de Leegstandswet genieten huurders geen huur- en ontruimingsbescherming en is het makkelijk om contracten op te zeggen.

Anti-kraak

Dit is een (tijdelijke)bruikleen overeenkomst. Hiervoor gelden andere voorwaarden dan een regulier of tijdelijk huurcontract. Deze zijn opgenomen in het contract. Dit wordt vaak gebruikt bij woningen die voor sloop aangemerkt zijn ter voorkoming van kraak.

Aanvangscontract

Dit is het contract dat getekend wordt bij de aanvang van de huur van de woning. Op het moment dat de eerste huurbetaling gedaan is, is het contract geldig.

2.2. HUUR

Aanvangshuur

Dit is de huursom zoals in het contract vermeld staat bij aanvang van de huur. Deze is bepalend of een woning toegewezen is binnen het sociale segment of het geliberaliseerde, vrije sector, segment.

Kale huur

De kale huurprijs betreft uitsluitend de huur, zonder bijkomende kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

All-in huurprijs

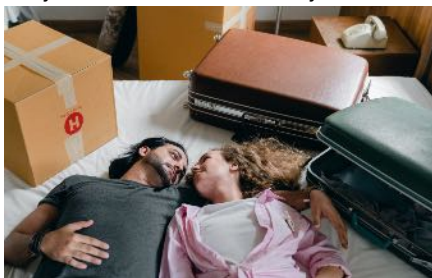
Bij de kale huurprijs zijn extra kosten niet meegerekend, bij de all-in huurprijs zijn kosten voor energie en overige servicekosten wel meegenomen in de huurprijs.

Liberalisatiegrens

Door de overheid vastgestelde bovengrens voor sociale verhuur. Ook wel huurtoeslaggrens genoemd. Woningen met een huur boven deze grens vallen in de vrije sector verhuur. Jaarlijks vindt indexatie plaats. Wanneer door huurverhoging de zittende huurder met de huurprijs boven deze grens uitkomt, blijft de woning voor deze huurder in het sociale huursegment. Huurder houdt recht op huurtoeslag.

Geliberaliseerde huurwoningen

Huurwoningen waarbij de huur op de begindatum hoger is dan € 808,06 (prijspeil 2023).



Huurprijs bij een nieuw contract

Als een huurcontract korter dan zes maanden geleden is ingegaan kan een huurder de Huurcommissie vragen om te bepalen of de huurprijs terecht is. Dit heet een toets aanvangshuurprijs.

Basishuur

Dit is de huur die ontvangers van huurtoeslag minimaal zelf moeten betalen.

- € 225,54 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd (inkomen lager dan € 25,225)
- € 223,72 voor oudere alleenstaanden (inkomen lager dan € 20,500)
- € 221,91 voor oudere meerpersoonshuishoudens (inkomen lager dan € 27.275)
- € 225,54 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd (inkomen lager dan € 19,375) (prijspeil 2023)

Huurharmonisatie

Regeling waarbij de huurprijs van een woning bij wisseling van huurder meer mag stijgen dan de voor dat jaar geldende maximale huurverhoging. Deze verhoging staat los van de jaarlijkse huuraanpassing die bijna altijd per 1 juli ingaat (en voor 1 mei moet worden aangekondigd bij de huurder) en kan op elk moment worden toegepast. De huurprijs na harmonisatie mag de maximaal toegestane huur op basis van het waarderingstelsel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties niet overschrijden.

2.3. SERVICEKOSTEN EN KOSTEN NUTSVOORZIENINGEN

Servicekosten

Servicekosten zijn de kosten van de woning die de verhuurder bovenop de kale huurprijs berekent voor leveringen en diensten. Het kan bijvoorbeeld gaan om kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud, stoffering en meubilering en huismeester. Over het algemeen staat in het huurcontract of in de brief over de jaarlijkse huurverhoging omschreven om welke servicekosten het gaat.

De verhuurder kan de huurder aanbieden om bepaalde kleine reparaties te verrichten, die eigenlijk de verantwoordelijkheid van de huurder zijn. De kosten mag de verhuurder aan de huurder doorberekenen in een serviceabonnement.

Kosten voor nutsvoorzieningen

Kosten voor nutsvoorzieningen zijn kosten voor gas, elektriciteit en water waarvoor de huurder een eigen meter heeft. Over het algemeen staat in het huurcontract en de brief over de jaarlijkse huurverhoging omschreven, om welke kosten voor nutsvoorzieningen het gaat.

Voorschot en jaarafrekening

De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen. De verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurder na afloop van een kalenderjaar uiterlijk op 30 juni een jaarafrekening (eindafrekening) van de servicekosten en de kosten voor nutsvoorzieningen ontvangt. Als de verhuurder dit te laat doet, betekent dit niet dat de afrekening komt te vervallen.



De huurder heeft dan wel de mogelijkheid om de Huurcommissie in te schakelen. In het overzicht op de jaarafrekening moet staan hoe de verhuurder het maandelijkse voorschot verrekent met de werkelijke kosten voor de leveringen en diensten. Het kan zijn dat de huurder moet bijbetalen, het is ook mogelijk dat hij geld terug krijgt.

Splitsen all-in prijs

Betaalt een huurder een all-in prijs, dan is niet duidelijk hoe hoog de kale huurprijs of het voorschot op de servicekosten en nutsvoorzieningen is. De huurder kan dan aan de verhuurder voorstellen de all-in prijs te splitsen in een kale huurprijs en een voorschot voor servicekosten en nutsvoorzieningen.

2.4. PUNTENSYSTEEM OF WONINGWAARDERINGSSTELSEL

Bepaling kale huurprijs

De verhuurder bepaalt in principe de hoogte van de kale huurprijs. De kale huurprijs moet de waarde vertegenwoordigen van de kwaliteit van de woning met de daarbij behorende oppervlakte.

Het Puntensysteem

Het puntensysteem ofwel woningwaarderingsstelsel is een systeem waarmee de huurprijs tot stand komt die hoort bij de desbetreffende huurwoning. Het puntensysteem voor sociale huurwoningen geeft de kwaliteit van de woning aan. Bij het puntenaantal hoort een maximale huurprijs. De woning krijgt punten voor onder meer de oppervlakte van de vertrekken, voorzieningen in de keuken en het sanitair en energieprestatie.

Er zijn aparte puntensystemen voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen

(kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Daarnaast gelden er bijzondere regels voor woningen in een serviceflat en voor monumentenwoningen:

- de WOZ-waarde van de woning bepaalt 33% van de maximale huurprijs voor zelfstandige woonruimten;
- de WOZ-waarde vervangt hiermee de voormalige onderdelen woonvorm, woonomgeving, aftrekpunten voor hinderlijke situaties en schaarste punten;
- de verhuurder is verplicht het huurprijsbeleid met de huurdersorganisatie te bespreken en hen om advies te vragen;
- zorgwoningen hebben onder bepaalde voorwaarden een toeslag van 35% op de punten.

De Wet waardering onroerende zaken (WOZ) regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een huis is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het vorige jaar. Hiervoor kijken gemeenten naar verkoopcijfers en naar kenmerken van een woning, zoals de ligging, inhoud en oppervlakte.

Berekening

Sinds 1 oktober 2015 heeft de WOZ-waarde invloed op de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel. Deze maximaal redelijke huurprijs geldt voor alle huurwoningen met uitzondering van de "vrije sector" (huurwoningen waarvoor de huurprijs geliberaliseerd is, dat wil zeggen woningen met een huurprijs van meer dan € 808,06 in 2023). De huurders van woningen hebben daarom een formeel belang bij de WOZ-waarde en krijgen een WOZ-beschikking.



Wanneer bijvoorbeeld door de huurverhoging de huurprijs hoger wordt dan de maximaal redelijke huurprijs, dan blijft de maximaal redelijke huurprijs van kracht. Wanneer de WOZ-waarde daalt, daalt daarmee ook de maximale huurprijs voor de huurder. Daarom is het van belang dat ook huurders van woningen de mogelijkheid hebben om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde, bij de gemeente.

In de praktijk is de huur die men betaalt, echter vaak (veel) lager dan de maximaal redelijke huurprijs. Indien de WOZ-waarde zou dalen, blijft de maximaal redelijke huurprijs hoger dan de feitelijke huur plus huurverhoging die men betaalt. Verder zal de huurverhoging niet meer mogen zijn dan de maximaal toegestane huurverhoging.

De verhuurder kan dus niet de huur zomaar verhogen tot de maximaal redelijke huurprijs.

De WOZ-waarde kan worden opgevraagd via www.wozwaardeloket.nl van de Rijksoverheid.

Maximaal redelijke huurprijs of streefhuur

Bij een sociale huurwoning wordt de maximale (kale) huurprijs berekend volgens het puntensysteem. Het aantal punten bepaalt dus de maximale hoogte van de mogelijk te bevragen huur door de verhuurder. Deze kan ook boven de liberalisatiegrens liggen. De huurprijs voor een sociale huurwoning mag hier echter niet boven komen. De maximale huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs hoeven daarmee niet overeen te komen.

2.5. TOEWIJZING**Toewijzingsbeleid**

De corporatie stelt richtlijnen op die bepalen hoe zij woningen toewijzen aan woningzoekenden. Hier zijn verschillende mogelijkheden voor. Dit kan per corporatie of per regio verschillen.

Urgenten

Urgenten zijn woningzoekenden met een dringende noodzaak tot het verkrijgen van een woning en waarbij zij zelf niet in staat zijn woonruimte te vinden. Dit kan op sociale gronden zijn of op basis van medische gronden.

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 is de passendheidstoets verplicht ingevoerd voor woningcorporaties. De norm voor passend toewijzen binnen de aftoppingsgrenzen is vastgesteld op 95%. Hiermee ontstaan kansen voor huishoudens met huurtoeslag om in aanmerking te komen voor betaalbare huisvesting. Voor passend toewijzen geldt dat de corporatie de 7,5% vrije toewijzingsruimte over het voorgaande of opvolgende jaar kan spreiden. Er gelden strikte voorwaarden voor toewijzingen binnen de 7,5% vrije toewijzingsruimte.

Er is een uitzondering voor ouderen met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen maar met een hoog vermogen. Zo kunnen zij, wanneer zij dat wensen, een duurdere woning huren die beter past bij hun woonwensen. De hoogte van het vermogen sluit aan bij de grens zoals die geldt voor de Wet op de zorgtoeslag. Deze is € 127.582 (prijsspeil 2023) voor huishoudens zonder toeslagpartner en € 161.329 (prijsspeil 2023) voor huishoudens met een toeslagpartner.

Kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens (in 2023 € 452,20) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid. Wanneer de huur van een sociale huurwoning bijvoorbeeld precies hetzelfde is als de hoogte van de kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt een huurder het volledige bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens terug van de overheid.

Wanneer de huurprijs van een sociale huurwoning hoger is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan ontvangt men minder huurtoeslag. De naam ontleent zich aan het feit dat een hogere huur vaak wijst op een kwalitatief betere woning. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar vastgesteld door de overheid.

Voor jongeren tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens extra van belang. Zij ontvangen geen huurtoeslag meer wanneer ze een sociale huurwoning betrekken die duurder is dan de kwaliteitskortingsgrens.

Huishoudens van 23 jaar of ouder blijven huurtoeslag ontvangen wanneer ze een duurdere huurwoning huren. Wel moeten ze, naarmate de huurprijs verder boven de kwaliteitskortingsgrens uitkomt, zelf steeds meer huur betalen.



Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens heeft te maken met de huurtoeslag. De hoogte van het bedrag dat je ontvangt om je huurprijs te kunnen betalen is namelijk niet alleen afhankelijk van je inkomen. Ook de hoogte van de huurprijs is bepalend.

De aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag. Op deze manier ontstaat een stimulans om een woning te huren die beter past bij het inkomen. Ieder jaar bepaalt de overheid de aftoppingsgrens. In de praktijk is sprake van twee aftoppingsgrenzen. De eerste grens is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is bedoeld voor huishoudens die bestaan uit drie of meer personen. De hoogte van de aftoppingsgrens van 2023 is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens vastgesteld op € 647,19. Voor de huishoudens met drie of meer personen is dit percentage vastgesteld op € 693,60. De grens wijzigt op 1 januari 2024. Mensen die een huurprijs hebben onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20 euro) krijgen 100% toeslag. Over het tweede deel tot de aftoppingsgrens krijgen de huishoudens een toeslag van 65%. Ligt de huur boven de aftoppingsgrens, maar onder de liberalisatiegrens, dan zal men bijna de volledige maandhuur zelf moeten betalen.

Wat gebeurt er met de huurtoeslag als de huurprijs stijgt bij de jaarlijkse huuraanpassing

en de huurprijs komt dan boven de aftoppingsgrens? Men blijft wel huurtoeslag ontvangen, maar uiteindelijk zal men een hoger bedrag zelf betalen. Over het deel dat boven de aftoppingsgrens komt te liggen, zullen huurders onder de AOW-gerechtigde leeftijd geen toeslag meer ontvangen. Huurders boven de AOW-gerechtigde leeftijd en mensen die alleenstaand of gehandicapt zijn, krijgen dat deel van de huurprijs voor 40% vergoed.

Passendheidstoets (inkomen)

De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. De grenzen zijn in 2023:

- € 25.475 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 34.575 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 25.075 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 33.800 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

De regels van het passend toewijzen zorgen ervoor dat bij ten minste 92,5% van de woningen die een woningcorporatie jaarlijks toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens, de kale huur van de woning onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 647,19. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 693,60. Deze bedragen gelden in 2023. Er wordt getoetst op basis van de IBRI-formulieren (Belastingdienst). Op basis van de passendheidsnorm kan de corporatie een woning afwijzen bij woningzoekende. De passendheidstoets gaat in op het moment van ingang van het huurcontract en daaraan gekoppelde betalingsverplichting voor de huurder. Hierin geldt de kale huur. De huishoudenssamenstelling van dat moment is bepalend.

Corporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen. Daarom is er al jaren een inkomensgrens, ook wel de DAEB-inkomensgrens genoemd, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Aan deze basisgedachte verandert niets.

Toewijzen van woningen 2023

Voor het toewijzen van huurwoningen door corporaties zijn er regels. Deze hebben twee doelen:

1. Het toewijzen van woningen aan de doelgroep

Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot € 808,06, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen:

- De woningcorporatie moet jaarlijks tenminste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoons huishoudens is deze grens € 44.035. Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 48.626.
- Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar afspraken over hebben gemaakt in bijvoorbeeld de prestatieafspraken.

2. Een huur die past bij het inkomen

De huur van de huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder: dit heet passend toewijzen. Dit voorkomt dat huishoudens een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen.

 Huishouden	 Jaarinkomen 2023	 (kale) huurprijs
Eénpersoons onder AOW-leeftijd	Minder dan € 25.475 Tussen € 25.475 en € 44.035 Meer dan € 44.035	Tot € 647,19 Tussen € 647,19 en € 808,06 Tot € 808,06
Eénpersoons boven AOW-leeftijd	Minder dan € 25.075 Tussen € 25.075 en € 44.035 Meer dan € 44.035	Tot € 647,19 Tussen € 647,19 en € 808,06 Tot € 808,06
Tweepersoons onder AOW-leeftijd	Minder dan € 34.575 Tussen € 34.575 en € 48.625 Meer dan € 48.625	Tot € 647,19 Tussen € 647,19 en € 808,06 Tot € 808,06
Tweepersoons boven AOW-leeftijd	Minder dan € 33.800 Tussen € 33.800 en € 48.625 Meer dan € 48.625	Tot € 647,19 Tussen € 647,19 en € 808,06 Tot € 808,06
Drie of meer persoons onder AOW-leeftijd	Minder dan € 34.575 Tussen € 34.575 en € 48.625 Meer dan € 48.625	Tot € 693,60 Tussen € 693,60 en € 808,06 Tot € 808,06
Drie of meer persoons boven AOW-leeftijd	Minder dan € 33.800 Tussen € 33.800 en € 48.625 Meer dan € 48.625	Tot € 693,60 Tussen € 693,60 en € 808,06 Tot € 808,06

Woning toewijzen in 2023: een huur die past bij het inkomen.

Voor geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs boven € 808,06 en voor woningen waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is, geldt passend toewijzen niet.

Toewijzingsnorm

In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.655 (prijsspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijsspeil 2023).

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Meestal betreft dit maatwerk; bijzondere toewijzingen die in de huisvestingsverordening zijn vastgelegd. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Je moet dan als corporatie hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

Belangrijk is dat, wanneer een corporatie in meerdere gemeenten prestatieafspraken maakt, ze in al die gemeenten moet vastleggen dat ze de vrije toewijzingsruimte vergroot. In de administratie moet de corporatie ook per gemeente bijhouden hoeveel toewijzingen er naar de doelgroep gaan en hoeveel niet. De Autoriteit woningcorporaties toetst uiteindelijk op corporatieniveau.

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot en met € 44.035	Minimaal 92,5%
	Meerpersoonshuishouden	Tot en met € 48.625	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 7,5%

Geén afspraken over meer ruimte vrije toewijzingen in prestatieafspraken:

Wél afspraken over meer ruimte vrije toewijzingen in prestatieafspraken:

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot en met € 44.035	Minimaal 85%
	Meerpersoonshuishouden	Tot en met € 48.625	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%*

* Het is ook mogelijk een ander percentage af te spreken, bijvoorbeeld 10%.

Liberalisatiegrens

Tot deze huurprijsgrens (kale huur) mag een corporatie toewijzen aan de doelgroep met een inkomen tot € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

Liberalisatiegrens voor 2023: € 808,06.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten. Woont men in een huurhuis? Dan krijgt men misschien huurtoeslag. Hoe hoog de toeslag is, hangt af van de huurprijs, het inkomen, de leeftijd en hoe men woont. Is het vermogen te hoog? Dan krijgt men geen huurtoeslag.

Voorwaarden huurtoeslag

Om huurtoeslag te krijgen, moeten huurders, eventuele toeslagpartner en medebewoners voldoen aan voorwaarden. Wat de voorwaarden voor huurtoeslag zijn, is op de site van de Belastingdienst terug te vinden.

Huurtoeslag aanvragen met Mijn toeslagen

Men kan huurtoeslag online aanvragen met Mijn toeslagen. Hiervoor is DigiD benodigd. De toeslag hoeft men maar één keer aan te vragen. Daarna volgt de huurtoeslag ieder jaar vanzelf, zolang men aan de voorwaarden voor huurtoeslag voldoet.

Hoogte huurtoeslag

Hoeveel huurtoeslag men krijgt, verschilt. Onder andere de hoogte van het inkomen en de betaalde huurprijs spelen mee in de berekening van de huurtoeslag.

			
	0%	0%	0%
Huurtoeslaggrens € 808,06			
hoge aftoppingsgrens € 693,60	40%	40%	40%  0%
lage aftoppingsgrens € 647,19			65%
Kwaliteitskortingsgrens € 452,20	65%	65%	
	100%	100%	100%
Basishuur (afh. van huishoudtype) tussen € 221,91 - € 225,54	0%	0%	0%



3. Onderhoud en woningverbetering

Allereerst is het goed om het verschil te laten zien.

Wat is woningverbetering?

Woningverbetering is het veranderen van de woning waardoor de huurder met meer plezier en gemak kan wonen.

Bijvoorbeeld:

1. een nieuwe badkamer of een tweede toilet;
2. dubbel glas of isolatie van de gevel;
3. zonnepanelen;
4. de aanleg van centrale verwarming (cv) of het vervangen van een oude cv-ketel door een hr-ketel.

Wat is onderhoud?

Als de verhuurder iets vervangt of repareert, is dat geen woningverbetering. Dan gaat het om (groot) onderhoud. Bijvoorbeeld:

- het schilderen van de kozijnen;
- het repareren of vervangen van het dak of de dakgoten;
- het vervangen van kozijnen.

Meer informatie over het verschil tussen woningverbetering, onderhoud en renovatie staat

op de website van Rijksoverheid.nl. Daar is ook informatie te vinden over huurverhoging als de verhuurder een woning geschikt maakt voor gehandicapten.

NPO/ Niet planmatig onderhoud of dagelijks onderhoud

Onderhoud voortkomend uit klachtenmeldingen.

Mutatieonderhoud

Onderhoud van een woning bij mutatie oftewel bij wisseling van een huurcontract.

Woningverbetering

Het gaat om woningverbetering als de aangebrachte voorzieningen tot meer woongenot leiden. Dit is bijvoorbeeld het geval als er een tweede toilet, dubbel glas, centrale verwarming (cv) of isolatie in een woning worden aangebracht. Het vervangen of herstellen van bestaande voorzieningen is geen woningverbetering. In dat geval is er sprake van (groot) onderhoud of renovatie.

Woningverbetering en huurverhoging

Niet elke verbetering aan een woning mag leiden tot een huurverhoging. De verhuurder mag de huurprijs alleen verhogen als:

- de huurder vooraf toestemming heeft gegeven voor de woningverbetering, of je hebt akkoord gegeven op de renovatie van het complex waar je woont;
- de nieuwe voorziening meer woongenot (comfort) biedt dan de oude;
- de nieuwe huurprijs niet hoger is dan de maximale huurprijs volgens de puntentelling van de woning;
- de huurverhoging in een redelijke verhouding staat tot de kosten die de verhuurder maakt;
- de verhuurder via dwang door de gemeente woningverbeteringen moet aanbrengen.

Herstel achterstallig onderhoud

Uitvoering van achterstallig onderhoud is meestal geen reden voor extra huurverhoging. Door delen van een woning te herstellen of te vervangen is het wooncomfort immers niet toegenomen. Achterstallig onderhoud in voorgaande jaren kan leiden tot huurbevrozing of huurverlaging. Zijn de onderhoudsgebreken eenmaal verholpen, dan mag de verhuurder een huurverhoging doorvoeren.



Onderhoudstaken huurder en verhuurder

De verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurwoning in goede staat verkeert. Hij is verantwoordelijk voor het (groot) onderhoud van de woning, zoals lekkages van het dak of houtrot in kozijnen en deuren.

De huurder moet het klein dagelijks onderhoud zelf uitvoeren en betalen. Dit kan

bijvoorbeeld het binnen schilderwerk zijn of het ontstoppen van de gootsteen. Meer informatie over onderhoud en een overzicht met onderhoudstaken is te vinden op de website van de Rijksoverheid (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01#Artikel1>). In dit overzicht staat ook vermeld wie verantwoordelijk is voor welke taak. Het is aan te raden om bij de start van een huurcontract een opnamestaat van de woonruimte te maken. Daarin staat onder meer beschreven hoe het onderhoud van de woning op dat moment is.

Regels voor onderhoud (Zie Bijlage A)

Het onderhoud van een huurwoning of kamer is verdeeld tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder zorgt voor het groot onderhoud en de huurder zorgt voor het klein en dagelijks onderhoud van de gehuurde woonruimte. Over het algemeen geldt:

- kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder, grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder;
- kleine reparaties moet de huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren. En ze mogen weinig kosten met zich mee brengen. Zo niet, dan is de reparatie alsnog voor rekening van de verhuurder;
- inbouwapparatuur van keukens wordt doorgaans aangemerkt als onroerende aanheerigheid van de woning. Die inbouwapparatuur wordt dan met de woning verhuurd door de verhuurder;
- de huurder is verplicht de verhuurder toegang tot de huurwoning te geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren;
- de huurder zorgt voor reparaties van schade die de huurder zelf heeft veroorzaakt. Als de verhuurder ook de kleine en dagelijkse reparaties verricht, mag de verhuurder de kosten hiervan doorberekenen als servicekosten.

Onderhoudsgebreken

Heeft de woning ernstige onderhoudsgebreken, dan is de huurder verplicht deze zo snel mogelijk te melden bij de verhuurder.



4. Financiën en verantwoording

Woningcorporaties werken met maatschappelijk vermogen en dat vereist behoudzaam en doelmatig financieel beleid.

Corporaties zijn verplicht zich te houden aan veel wetten en regels, dit zorgt voor hoge administratieve lasten.

4.1. FINANCIËN

Verhuurderheffing

Woningcorporaties hebben sinds 2013 over hun woningen jaarlijks een verhuurdersbelasting betaald: de verhuurderheffing. Dat geld hebben zij niet kunnen investeren in sociale woningbouw. Daarom hebben Aedes en corporaties jaren gepleit voor afschaffing van deze verhuurderheffing. Op 21 december 2022 ging de Eerste Kamer met een hamerslag akkoord met de afschaffing per 1 januari 2023.

Jaarverslag

Jaarlijkse verslaglegging waarin de activiteiten van de corporatie van het voorgaande jaar beschreven zijn en de corporatie verantwoording aflegt. De AW (Autoriteit Woningcorporaties) geeft onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel over het functioneren van alle woningcorporaties. Daarbij toetst de AW ieder jaar of de woningcorporatie voldoet aan de regels rond staatsteun, leningen, verkopen van woningen en leefbaarheid. Hiervoor gebruikt zij de gegevens van de jaarrekening en het jaarverslag. Heel belangrijk dus dat dit goed op orde is.

Begroting

Een begroting geeft de financiële effecten van een beslissing weer. Begrotingen worden onder andere gebruikt bij elke instelling die met geldstromen te maken heeft, zoals bedrijven, overheden en stichtingen. Een begroting bestaat vaak uit:

- historische en financiële gegevens over meerdere jaren;
- financiële doelen;
- wetgeving;
- marktomstandigheden;
- wijzigingen in bedrijfsbeleid;
- plannen voor het komende jaar.

Per periode van een boekjaar stelt de corporatie de financiële resultaten en verwachtingen op. In het kader van het informatierecht legt de corporatie de begroting vaak voor aan de huurdersorganisatie ter informatie. Periodiek vergelijkt de corporatie de financiële resultaten met de begroting. Wanneer de grenzen van een begroting niet gehaald of overschreden worden, vraagt dit uitleg. Na afloop van het boekjaar stelt de corporatie een jaarverslag op. Hierin zijn onder andere afwijkingen tussen de begroting en de jaarrekening geanalyseerd en toegelicht.

Jaarrekening

In de jaarrekening van woningcorporaties is onder andere inzichtelijk hoe de DAEB- en niet-DAEB activiteiten afzonderlijk zijn vastgelegd. In de jaarstukken is voor beide bedrijfsonderdelen een aparte jaarrekening opgesteld, bestaande uit de balans en de functionele resultatenrekening en het directe kasstroomoverzicht.

Vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en de Gouvernancecode van Aedes (Branche organisatie van woningcorporaties) is besloten dat iedere corporatie zijn jaarstukken publiceert op zijn website.

Door gezamenlijke borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staan corporaties garant voor elkaars leningen en kunnen zij onder gunstige voorwaarden leningen aantrekken voor investeringen in DAEB-woningen.

Huuropbrengst

Opbrengst vanuit de binnengekomen huurbetalingen door huurders (huurinkomsten).

Derving

Gemis van huurinkomsten. (Door leegstand of huurachterstand).

Kasstroom

Kasstroom is een term in de bedrijfseconomie waarmee bij een onderneming de in- en uitstroom van liquide middelen bedoeld wordt. De netto kasstroom is het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven gedurende een bepaalde periode of voor een bepaald project.

Liquiditeit

De liquiditeit geeft aan in welke mate een onderneming haar lopende betalingsverplichtingen kan voldoen.

Solvabiliteit

Solvabiliteit is een financieel kengetal dat de verhouding weergeeft tussen het vreemd vermogen (meestal leningen) en het eigen vermogen op de balans. Bij een hoge solvabiliteit staat er veel eigen vermogen tegenover de schulden en is de kans groot dat de corporatie de schulden zal afbetalen.

Vreemd vermogen

Vreemd vermogen is al het kapitaal, buiten het eigen vermogen wat in leningen aangetrokken wordt voor het voeren van de onderneming.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting (Vpb) is een belasting die wordt geheven over de winst van ondernemingen, de vennootschappen. Corporaties betalen vennootschapsbelasting.



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Autoriteit Woningcorporaties

Toezichthouder onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening. De Aw beoordeelt de bedrijfsvoering van corporaties en kan hen sancties opleggen, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. De Autoriteit heeft als opdracht toezicht te houden op risico's op onder andere: rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW zorgt dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. Corporaties betalen lagere rentetarieven voor deze leningen en corporaties mogen deze leningen alleen inzetten voor sociale huurwoningen. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. Die structuur moet ervoor zorgen dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele financiële problemen bij één of meerdere WSW-deelnemers op te lossen zonder dat het borgstelsel zelf in gevaar komt.

Treasury

Treasury (Engels voor 'schatkist') staat voor het beheren van de 'treasures', de schatten, het geld van een onderneming. Beleid hierover richt zich op het tijdig en zorgvuldig beheren van de leningenportefeuille van de corporatie.

4.2. VERANTWOORDING

KWH

Het kwaliteitscentrum van de volkshuisvestelijke sector. KWH staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector en is een coöperatieve vereniging opgericht door corporaties. Circa 150 corporaties zijn lid van KWH. KWH richt zich op de dienst- en serviceverlening van verhuurders. Dat doen zij door het activeren van inzicht in en kennis over huurders en verhuurders. Met metingen, keurmerken en sectoronderzoeken die voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen, maken zij de kwaliteit van corporaties breed inzichtelijk. Zij stimuleren het vergelijken van bedrijfscijfers (benchmarks) in de corporatiesector.

Audit

Auditing is het controleren van een organisatie. Dit kan zijn door:

- een onderzoek naar een proces binnen een organisatie (werking van beheersmaatregelen);
- een accountantscontrole van een verantwoordingsstuk, zoals een jaarrekening, een subsidieaanvraag of een management rapportage. (betrouwbaarheid van verslaggeving). De uitkomsten van een audit worden vastgelegd.

Benchmark

Een methode om bedrijfsresultaten of prestaties te vergelijken. Aedes voert jaarlijks een benchmark uit.

Aedes-code

In de Aedes Code hebben de corporaties die lid zijn van Aedes neergelegd waar zij voor staan en waarop zij kunnen worden aangesproken. Het gaat daarbij om de kwaliteit van wonen en leven die corporaties bieden.

Door middel van de Aedes Code waarborgen corporaties effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met belanghouders in hun omgeving en een zorgvuldige omgang met hun klanten. De leden van Aedes verantwoorden zich hierover actief.

De huidige Aedes Code is van kracht sinds 1 januari 2007. Op grond van de statuten maakt de Aedes-Code onderdeel uit van de lidmaatschapseisen van Aedes.

Visitatie

De Woningwet verplicht elke corporatie elke vier jaar tot een visitatie. Visitaties bieden onafhankelijk en gezaghebbend inzicht in de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties en dragen daarmee bij aan de legitimatie van corporaties. Visitaties beoordelen de maatschappelijke prestaties van corporaties door een visitatie.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland

Nederland kent een in de Woningwet ingebed visitatiestelsel voor woningcorporaties. Visitaties geven een beeld van de maatschappelijke prestaties van corporaties in de lokale context met aanknopingspunten voor verbetering en samenwerking. Zo dragen visitaties bij aan maatschappelijk leren en aan beter wonen in Nederland. De basis is een

eenduidige methodiek en een onafhankelijke uitvoering. De visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. SVWN ontwikkelt deze methodiek continu, zodat visitaties voldoende waarde blijven toevoegen en niet onnodig veel kosten.

De Governance code

De Governance code is gebaseerd op vijf principes:

1. Leden van bestuur en Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en Raad van Commissarissen beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes zijn nader uitgewerkt in aangescherpte en herziene bepalingen. Ze zijn minder vrijblijvend en bieden bestuurders en commissarissen meer houvast.

De vernieuwde code legt meer nadruk op:

- cultuur en gedrag. Bestuurders en toezichhouders horen een kritische, open geest te hebben. Om de kwaliteit van bestuur en toezicht te verbeteren is het nodig dat bestuurders gedrag en waarden continu bespreken. Dit is een noodzakelijke aanvulling op de nieuwe wetten en regels;
- betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie. Woningcorporaties moeten niet alleen prestatieafspraken maken met deze partijen, maar in de omgang met deze belanghebbenden een cultuuromslag maken;
- geschiktheid. Bestuurders en commissarissen worden voor hun aantreden onderworpen aan een geschiktheidstoets (fit & propertest) en zijn verplicht aan permanente educatie te doen.



WBTR

De Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) is bedoeld om bestuur en toezicht van verenigingen en stichtingen te verbeteren. Er zijn regels opgesteld over taken, bevoegdheden, verplichtingen en aansprakelijkheid. De overheid wil met de wet voorkomen dat wanbestuur, onverantwoordelijk financieel beheer, zelfverrijking, misbruik van posities en andere ongewenste activiteiten verenigingen en stichtingen schaden. De wet gaat dat tegen door procedures en verantwoordelijkheden met elkaar te bespreken en vast te leggen.

De WBTR heeft een noodzakelijk aanpassing van de statuten tot gevolg. In de statuten moet een bepaling worden opgenomen waarin staat wat er gebeuren moet in het geval van ontstentenis of belet van bestuurders. Het komt er in het kort op neer dat je als organisatie geregeld moet hebben wie er beslissing mag/mogen nemen als het bestuur dat zelf niet meer kan, of mag. Een oplossing hiervoor is om naast de kascontrolecommissie ook een 'continuïteitscommissie' in te stellen. De passage in de statuten kan er dan als volgt komen uit te zien:

"Bij belet of ontstentenis van alle bestuursleden berust het bestuur tijdelijk bij de continuïteitscommissie of de personen die door deze commissie worden aangewezen. Voor de gedurende deze periode verrichte bestuursdaden worden de aangewezen personen met een bestuurder gelijkgesteld."

Statuten mogen worden gewijzigd op het moment dat dit voor de organisatie uitkomt. Als de statuten toch al gewijzigd moesten worden is het een mooi moment om dit mee te nemen. Anders moet de wijziging vóór 1 juli 2026 zijn doorgevoerd. Het ministerie van justitie zegt: Het wetsvoorstel geeft vorm aan een professionaliseringsslag bij verenigingen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen en stichtingen, waaronder in de semipublieke sector. De noodzaak van deze professionaliseringsslag is gebleken na een aantal incidenten.



5. Woningwet in de praktijk

De herziene Woningwet is recent geëvalueerd. De evaluatie wees uit dat de hoofddoelen van de wet bereikt worden en dat stelselwijzigingen niet nodig zijn. Wel is gebleken dat de werking en toekomstbestendigheid om verbetering vraagt. Naar aanleiding van de evaluatie is het wetsvoorstel Wijzigingen Woningwet naar aanleiding van evaluatie aangenomen. Het wetsvoorstel, maar ook het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) is gewijzigd en trad per 1 januari 2022 in werking.

5.1. ALGEMEEN

Doel

Overheidssturing in de woningmarkt. De Woningwet 2015 is een herziening op de Woningwet uit 1991. De uitvoering, vastgelegd in de BBSH kwam hiermee te vervallen en werd BTIV.

Wat veranderde:

Algemeen

- samenwerking: gelijkwaardige partners gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie;
- rechten en plichten: o.a. op het gebied van woonruimteverdeling, recht op inspraak,

plicht tot informatiedeling;

- verantwoording op financieel gebied en op uitvoering. Borging vindt plaats door het vastleggen van afspraken in prestatieafspraken met het Volkshuisvestelijk beleid als basis woonvisie, woonagenda, woonprogramma's;
- het invoeren van Woningmarktregio's: minimaal 100.000 woningen in een gebied waar natuurlijke verhuisbewegingen zijn;
- aansluiting met het sociaal domein: de taak die de overheid overdraagt naar gemeenten (jeugdzorg, mensen met langdurige zorg, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt).

Concentratie op de kerntaak voor woningcorporaties

Het passend huisvesten van de doelgroep: Betaalbaar wonen voor laagste inkomens mogelijk maken. En in het verlengde hiervan het bouwen en verhuren van specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed. Dit is alleen toegestaan als het een bijdrage levert aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie.

Liberalisatie en verkoop

Een huurdersorganisatie geeft advies/ zienswijze hierop, waarbij de woningcorporatie haar voornemens tot liberalisatie of verkoop van woningen op 4-cijferig postcode niveau verstrekken.

<https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/bedrijfsvoering/vastgoed-verkopen>

Lokale Driehoek

Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.

Vanaf 1 januari 2022 is de gemeentelijke woonvisie verplicht. Belangrijk punt daarbij is dat de woonvisie maximaal over de komende vijf jaar mag gaan. Ook verandert een aantal zaken aan het wettelijk proces waarop woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zich kunnen beroepen om tot prestatieafspraken te komen. Zo vervalt het verplichte vooroverleg met huurderorganisaties over het activiteitenoverzicht van woningcorporaties omdat dit tot ongelijke verhoudingen kan leiden tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie.

Verder wordt de uiterlijke datum voor het doen van de uitnodiging van woningcorporatie(s) aan de gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen vervroegd naar 1 april van elk jaar. Dit geeft partijen ruimte om ook de resultaten van de vorige prestatieafspraken met elkaar te evalueren. Gezien deze nieuwe inrichting van het proces en gezien het feit dat de woonvisie voor gemeenten verplicht is, kwam de regel dat de toegelaten instelling geen uitnodiging hoeft te doen indien de gemeente geen woonvisie heeft, te vervallen.

Lokale partijen kunnen het wettelijk proces om tot prestatieafspraken te komen samen inrichten op een manier die voor hen het best werkbaar is. Ook is verduidelijkt dat het maken van prestatieafspraken voor meerdere jaren mogelijk is.

Jaarlijks overleg om eventueel doelstellingen bij te stellen of aanvullende afspraken te maken blijft de wettelijke standaard, maar partijen kunnen gezamenlijk beslissen of de



uitnodiging van de corporatie moet leiden tot gesprekken. Ook andere partijen zoals zorgpartijen en onderwijsinstellingen kunnen een rol vervullen bij het maken van prestatieafspraken.



5.2. PRESTATIEAFSPRAKEN

Algemeen

Prestatieafspraken dragen bij aan de lokale inbedding van de volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties. Ze helpen daarmee invulling te geven aan de maatschappelijke rol van corporaties. In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties 'naar redelijkheid' bijdragen aan lokaal volkshuisvestingsbeleid. Daarmee is er legitimatie voor keuzes die de corporatie maakt, en haar (maatschappelijke) prestaties. Dit vraagt om goed lokaal volkshuisvestingsbeleid en zicht op wat daarin de échte lokale speerpunten zijn. Naast prestatieafspraken vraagt dus ook het lokaal volkshuisvestingsbeleid aandacht.

In de Woningwet 2015 is vastgelegd hoe de (jaarlijkse) samenwerking om te komen tot prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente georganiseerd is. Essentieel in dit proces is de samenwerking van drie partijen: én huurdersorganisatie, én gemeente, én corporatie (aangeduid als tripartiet). Alle drie de partijen voeren vanuit een gelijkwaardige rol overleg. Dit is een (wettelijk verankerd) vereiste in de samenwerking rond prestatieafspraken.

Bij de beschrijving van procedures in de Woningwet is in de Memorie van toelichting bij de wet opgenomen dat het de lokale partners vrij staat om dit proces op een eigen alternatieve manier in te richten, bijvoorbeeld door meerjarenafspraken te maken of in andere processtappen. De wettelijke procedure biedt daarbij als basis houvast. Deze procedure is als volgt geregeld. (zie schema op pagina 39).

Prestatieafspraken komen in samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie tot stand en hebben een gemeenschappelijk doel:

- goed en betaalbaar wonen realiseren voor huishoudens met bescheiden inkomens.
- vanuit maatschappelijke en lokale verankering. Dit blijkt uit het betrekken van bewoners en het maken van lokale afspraken waarbij de gemeentelijke indeling bepalend is.

Lokale prestatieafspraken zijn van groot belang voor het kiezen waarop de woningcorporatie betaalbare woningtoewijzing gaat realiseren. Het gaat onder andere over:

- vaststellen van het aantal woningen met een huur onder de aftoppingsgrens, om woningzoekenden met lage inkomens voldoende slaagkansen te bieden op betaalbare woonruimte;
- de manier waarop de woningcorporatie tegemoet kan komen aan specifieke kwaliteitseisen van huurtoeslagontvangers;
- slaagkansen, de kans die woningzoekenden hebben om in aanmerking te komen voor passende woonruimte;

huurders en woningzoekenden met een zorgindicatie behoren tot de sociale doelgroep, ongeacht het inkomen. De woningcorporatie mag alleen gebruik maken van de toewijzingstoets. Het zorgplan van de zorgverlener is de indicator.

Indicatiestelling

Het vaststellen van de zorgbehoefte.

Woonvisie

In een woonvisie beschrijft de gemeenteraad haar visie op het brede terrein van het wonen. Hierin staan ook de volkshuisvestelijke doelstellingen beschreven binnen een gemeente. Naast het bouwen en beheren van sociale huurwoningen hebben corporaties – samen met de gemeente en andere partners – de taak om bij te dragen aan de leefbaarheid van wijken en buurten. De woonvisie is een visie op wonen op abstract niveau. Weergegeven in hoofdlijnen en gericht op de toekomst.

In de woonvisie kunnen de volgende onderwerpen aan bod komen:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- rechtvaardige slaagkansen;
- bestedingsniveaus: inkomen, armoede, huur en duurzaamheid;
- huisvesting urgente doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderen huisvesting (vergrijzing, geschikte woningvoorraad, woonomgeving en voorzieningen);
- voornemens rond nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid
- investeringen in vrije sector en koop;
- verkoop en liberalisering;

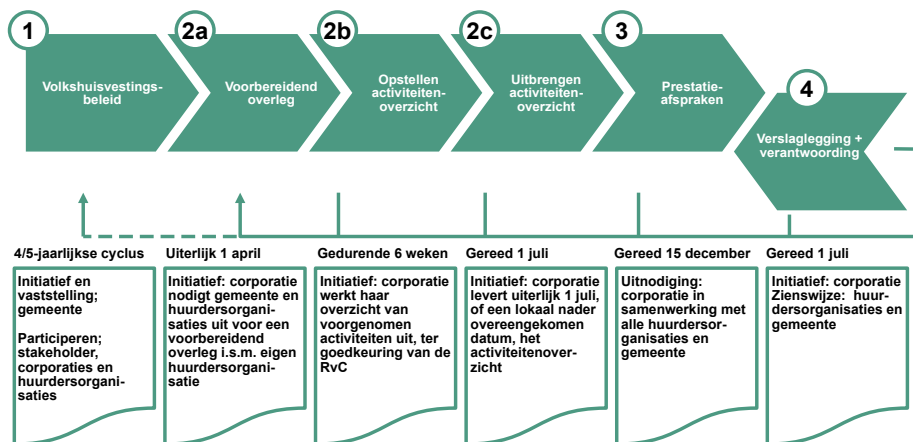
- gewenste inzet leefbaarheid, voor iedere partij.

Prestatieafspraken zijn gericht op volkshuisvestelijke prioriteiten, zoals:

- Nieuwbouw
- Vervangende nieuwbouw
- Beter benutten bestaande voorraad
- Betaalbaarheid
- Bevorderen doorstroming
- Kwaliteit
- Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren
- uitvoering geven aan de Woonvisie

Onderwerpen kunnen zijn:

- liberalisatie en verkoop op 4-cijferig postcodeniveau;
- nieuwbouw en aankoop van woningen;
- betaalbaarheid en bereikbaarheid van de doelgroep;
- huisvesting specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en verduurzaming van woningen;
- leefbaarheid;
- maatschappelijk vastgoed.



5.2.1. CYCLUS PRESTATIEAFSPRAKEN

Trits

Woonvisie- investeringsplan- corporatiebod- prestatieafspraken. Op basis van gelijkwaardige samenwerking en invulling.

Stap 1: volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, vastgelegd in de woonvisie, is het vertrekpunt. De woningcorporaties leveren op grond van de Woningwet een redelijke bijdrage aan dit beleid (artikel 42 lid 1). Doel van de Woningwet is dat woningcorporaties inspelen op wat de samenleving belangrijk vindt.

Stap 2a: voorbereidend tripartiet overleg

Uiterlijk op 1 april vindt overleg plaats tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Tijdens dit overleg bespreken partijen het proces en de prioriteiten voor de prestatieafspraken voor het komende jaar. De corporatie nodigt de andere partijen hiervoor uit (artikel 44 lid 1).

Stap 2b: opstellen activiteitenoverzicht

De woningcorporatie stelt jaarlijks een activiteitenoverzicht op van voorgenomen werkzaamheden (in de volksmond "Het Bod", artikel 43 lid 1). Hierin gaat de corporatie in op de volkshuisvestelijke doelen uit de woonvisie. Ook beschrijft de corporatie daarin hoe de jaarlijkse activiteiten aansluiten op de woonvisie. De rijksprioriteiten op het terrein van de volkshuisvesting zijn richtinggevend voor de inhoud van het bod, oftewel activiteitenoverzicht.

Stap 2c: uitbrengen activiteitenoverzicht

Uiterlijk op 1 juli van elk jaar stuurt de corporatie haar overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan de betrokken gemeente en huurdersorganisatie ("Het bod"). Zij doet daarbij een uitnodiging om in overleg te gaan over prestatieafspraken.

Stap 3: prestatieafspraken

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente komen tot wederkerige en concrete prestatieafspraken. De corporatie geeft uiterlijk op 15 december bij het indienen van de dPi (de prognose informatie) aan dat zij prestatieafspraken heeft gemaakt. De corporatie publiceert het overzicht van voorgenomen werkzaamheden en de prestatieafspraken. Inhoudelijk doet de dPi alleen indirect uitspraken over prestatieafspraken: waar zijn voornemens terug te voeren op investeringen? Logischerwijs sluiten prestatieafspraken en dPi zo goed mogelijk op elkaar aan. In de wet is niet vastgelegd waar publicatie plaatsvindt; gebruikelijk is via de website van de corporatie.

Stap 4: verslaglegging en verantwoording

Eerst gaan de partijen aan de slag met de uitvoering. Een jaar later evalueren de partijen de uitvoering. Dit is onderdeel van het volkshuisvestingsverslag van de woningcorporatie dat op 1 juli gereed moet zijn. Overigens is het logisch om de evaluatie al eerder te doen en te betrekken bij het voorbereidend overleg vóór 1 april, zoals benoemd onder stap 2a.

- januari tot juni: Voorbereiden van het bod met de woningcorporatie;
- januari tot juni: Achterbanraadpleging;
- januari tot juni: Evaluatie van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar en de jaren ervoor;
- juli tot december: Maken van prestatieafspraken;
- vóór 15 december: Afstemmen van de prognose van de corporatie.

Volkshuisvestelijke prioriteiten

Duurzaamheid

Een corporatie mag de woning verduurzamen in algemene zin zodat het wooncomfort toeneemt en de energielasten in een woning afnemen.

Hetzelfde geldt voor verduurzaming op en aan gebouwen of in de buurt ervan. Een voorwaarde is wel, dat het onderdeel van de woning tot de infrastructuur van de woning behoort.

Met de gewijzigde Woningwet is verduurzaming expliciet onderdeel van de taak van corporaties gemaakt. Zij kunnen voortaan dezelfde investeringen aan hun bezit en bijbehorende grond doen als andere vastgoedeigenaren. Zo mag opgewekte energie voortaan direct aan het net worden terug geleverd om de opbrengst vervolgens met de huurders te verrekenen.

Toegelaten instellingen kunnen deelnemen in een energievoorzieningscoöperatie, waarin zij als 'bedrijf' samen met huurders, bedrijven en/of gemeenten kunnen samenwerken bij het

opwekken, transporteren en gebruiken van duurzame energie in collectief beheer. Voorwaarde hierbij is dat toegelaten instellingen ook eigen vastgoed en energieopwekkende installaties in de energiecoöperatie inbrengen. Dit mag voor maximaal 20%. Deelnemen in een energiecoöperatie zonder dat eigen vastgoed ter beschikking wordt gesteld is niet toegestaan, omdat daarmee onvoldoende relatie bestaat tussen energieopwekking en de volkshuisvestelijke taken.

Bij het verduurzamen van hun eigen bezit mogen corporaties daarnaast direct betrokken particuliere eigenaren ontzorgen. Dat betekent dat corporaties in het geval van verduurzamingsprojecten bij rijtjeswoningen en gemengde complexen (gespikkeld bezit) particuliere eigenaren uitnodigen mee te doen door de overheadkosten te dragen, zoals de kosten van het projectmanagement of de gemeenschappelijke vergunningaanvraag. De daadwerkelijke investeringskosten blijven voor rekening van de eigenaar.





Leefbaarheid

Uit de evaluatie van de herziene Woningwet kwam naar voren dat het wenselijk is de slagkracht van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid te vergroten. Dat heeft ertoe geleid dat het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid is komen te vervallen.

Daarnaast is het uitvoeren van leefbaarheidsactiviteiten zonder dat dit expliciet is afgesproken in de prestatieafspraken, een rechtmatige handeling. Uiteraard blijft het wel van belang om in de lokale driehoek de inzet op leefbaarheid te bespreken. Corporaties dienen leefbaarheid te betrekken in 'het bod' dat zij jaarlijks uitbrengen op het gemeentelijk woonbeleid, omdat leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit is vastgesteld.

Tot slot mogen corporaties voortaan bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest. Dit is geregeld in artikel 51 van het BTIV. Hiermee geven zij invulling aan een in de evaluatie geuite wens.



5.2.2. NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 kwam er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij.

Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens. Ook gaan corporaties gaan investeren in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

Deze maatregelen stellen corporaties in staat om weer vooruit te kijken, in plaats van achterom. Zij zijn de zware last van de verhuurderheffing kwijt. Nu ontstaat de ruimte om te investeren en tegelijkertijd het wonen betaalbaar te houden en huren te matigen voor de mensen die dit het hardst nodig hebben. Corporaties investeren in meer nieuwe betaalbare woningen, versnelde verduurzaming van de woningvoorraad en versterking van leefbare wijken en buurten.

Ze nemen hiermee het voortouw bij het bestrijden van de wooncrisis. Dit doen ze niet alleen: de kracht van dit akkoord zit in de samenwerking tussen gemeenten, huurders en woningzoekenden.

Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen

Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren. Van ca. 15.000 de

afgelopen jaren naar bijna 30.000 richting 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030, 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen, waarbij de evenwichtige mix nodig is van woningen met een prijs tussen 850 euro en 1.000 euro.



De provincies en gemeenten stelden in 2023 samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo is per gemeente duidelijkheid ontstaan hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030. Ook hoeveel middenhuurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren. Elke gemeente streeft naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet wat sociale huur precies is.

Verantwoorde huurstijging en huurverlaging voor lagere inkomens

In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan alle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens en mensen in niet-duurzame woningen profiteren. Corporaties gaan de komende drie jaar voor alle huurders de huren matigen.

Dit komt in de plaats van een generieke huurbevriezing in 2024. Tot slot gaan corporaties met voorrang een deel van hun (nieuwe) middenhuurwoningen toewijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Partijen hebben elkaar nodig om de verduurzamingsopgave te realiseren op zo'n manier dat iedereen er uiteindelijk voordelen van heeft.

Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen te isoleren, en 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken.

Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.



5.2.3. RECHTEN EN PLICHTEN VOOR HUURDERSORGANISATIES

Algemeen

Een huurdersorganisatie is, samen met een bewonerscommissie een formele, vanuit de wet geregelde, partner in participatie.

Fusie

Recht op instemming: Tijdens een fusieproces ontvangt de huurdersorganisatie een verzoek tot het uitbrengen van een zienswijze en een verzoek tot instemming op het fusievoorstel. Dit kan alleen bij een vrijwillige fusie, als er geen financiële noodzaak is of als een woningcorporatie niet langer invulling kan geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

Fusiepartners dienen een goedkeuringsvraag in bij de Autoriteit Woningcorporaties, inclusief de schriftelijke zienswijze van de huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Na het geven van instemming volgen de fusiepartners de procedure om te komen tot de fusie.

Ondersteuning

Besturen van huurdersorganisaties hebben recht op scholing.

Achterban

Recht op het organiseren van huurdersraadpleging vanuit de achterban; bewoners/ huurders actief betrekken bij het formuleren van standpunten en vaststellen van beleid van de corporatie. De Nieuwe Wind kan een huurdersorganisatie ondersteunen in het

opzetten van een (digitale) enquête of huurdersraadpleging. Denk aan meedenkbijeenkomsten of bijvoorbeeld het opstellen van nieuwsbrieven, etc.

Bovengenoemde methoden helpen de huurdersorganisatie de legitimiteit, het bestaansrecht, te borgen. Deze legitimiteit verwacht de overheid van een huurdersorganisatie.

Huurdersparticipatie is een belangrijk onderdeel van het bestaansrecht van een huurdersorganisatie. Door een grote betrokkenheid van de huurders bij het werk van de huurdersorganisatie, vergroot het bestuur haar draagvlak in de standpunten van de huurdersorganisatie. **Meer informatie is te vinden via www.denieuwewind.nl**

Klantpanels etc. geïnitieerd door de corporatie vallen niet onder formele participatie van huurders, conform de Overlegwet. Wel is het een vorm van informele participatie.

Huurdercommissarissen

Recht op bindende voordracht:

Een huurdersorganisatie heeft het recht op bindende voordracht voor huurdercommissarissen. Het bestuur van de huurdersorganisatie kan in overleg met de Raad van Commissarissen het initiatief nemen tot een wervings- en selectieprocedure. De huurdercommissarissen mogen één derde van de plaatsen in een Raad van Commissarissen benutten.

Bij herbenoeming is een bindende voordracht van de huurdersorganisatie nodig. Bij meerdere huurdersorganisaties vindt samenwerking plaats over de manier om tot voordracht te komen. Herbenoeming van bestuurder en leden van de RvC is een taak van de Raad van Commissarissen.

Plichten

Rechtsvorm:

Alleen formele huurdersorganisaties worden gezien als belangenbehartiger van huurders.

Zienswijze

Gemeente en huurdersorganisatie mogen hun zienswijzen indienen bij de minister over:

- concreet voornemen tot complexgewijze verkoop;
- uitbreiding van het werkgebied;
- fusie;
- DAEB niet-DAEB portefeuille;
- liberaliseren van sociale huurwoningen;
- beoordeling commerciële activiteiten;
- vaststellen regionaal werkgebied;
- jaarverslag;
- reglement over sloop dat de corporatie opstelt.

5.3. DE HUURSOMBENADERING

De huursom is het bedrag van alle huren van de zelfstandige sociale-huurwoningen van een woningcorporatie bij elkaar. Sinds 1 januari 2023 geldt een maximale stijging van de huursom van 2,6% (inflatie) over het gehele kalenderjaar.

Door de huursombenadering wordt het verschil in huurprijs tussen zittende huurders en nieuwe huurders op de huurmarkt kleiner. In het huidige systeem voor huurverhoging mag de huur van zittende huurders – afhankelijk van het inkomen - maximaal tussen de 3,1 procent en 4,1 procent stijgen. Om de huuropbrengsten te vergroten, verhogen corporaties ook de huurprijs wanneer nieuwe huurders een woning betrekken. Daardoor zijn er voor vergelijkbare huurwoningen grote verschillen in de huurprijs ontstaan voor zittende en nieuwe huurders. Door de huursombenadering komen de huurprijzen van soortgelijke woningen dichtbij elkaar te liggen.

Prijs-kwaliteitverhouding

Op basis van de huursombenadering kijkt de corporatie bij het bepalen van de huurprijs extra streng naar de prijs-kwaliteitverhouding van een huurwoning. Zo kan men voorkomen dat de huurprijs van een woning te laag ligt voor de woonkwaliteit die deze biedt. Voor zo'n woning kan, wanneer deze van huurder wisselt, een grotere huurverhoging ontstaan. Op die manier past de huurprijs beter bij de kwaliteit en waarde van de woning.

Huuraanpassing 2023

Huurverhoging sociale huurwoning vanaf 1 juli 2023

Vanaf 1 juli 2023 mogen verhuurders de huur verhogen met:

- maximaal 3,1% als de (kale) huur € 300 of meer per maand is (dit is gelijk aan de gemiddelde loonontwikkeling);
- maximaal € 25 als de (kale) huur lager is dan € 300 per maand. Dit is meer dan 3,1%. Zo kunnen verhuurders heel lage huren sneller verhogen. En daarmee een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning.

Deze huurverhoging hangt niet af van het inkomen. De huurverhoging is van toepassing als men een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio, bungalow, en dergelijke) huurt.

Meer huurverhoging voor huurders sociale huurwoning met hoger inkomen

Huurt men een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio, bungalow, en dergelijke)? En heeft de huurder een hoger middeninkomen of een hoog inkomen? Dan mag de verhuurder meer huurverhoging voorstellen. De hoogte hangt af van het inkomen. Ook huishoudens waar 1 of meer personen AOW ontvangen, kunnen een hogere huurverhoging krijgen.

Huurverlaging

Met ingang van 1 maart 2023 is de wet 'Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen' ingegaan. Met deze wet hebben huurders van een sociale huurwoning met een laag inkomen en een hoge huur recht op een huurverlaging. De Huurcommissie heeft een

rol bij geschillen die ontstaan tussen huurders en woningcorporaties. De huurverlaging geldt voor huurders met een huurprijs boven de € 575,03 en een laag inkomen. Woningcorporaties bekijken de komende maanden welke huurders in aanmerking komen. Hiervoor vragen ze bij de Belastingdienst informatie op van het inkomen van 2021.

	Lager (midden)inkomen (gezaamenlijk inkomen 2021 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezaamenlijk inkomen 2021 tussen)	Hoog inkomen (gezaamenlijk inkomen 2021 hoger dan)
Eenpersoons- huishouden	€ 48.836	€ 48.836 - € 57.573	€ 57.573
Meerpersoons- huishouden	€ 56.513	€ 56.513 - € 76.764	€ 76.764
Maximale huurverhoging per 1 juli 2023	- Bij huur van € 300 of hoger: 3,1% - Bij huur lager dan € 300: € 25	€ 50	€ 100

Maximale huurverhoging 2023

Let op: bij een meerpersoonshuishouden wordt van inwonende kinderen die op 1 januari 2023 jonger zijn dan 23 jaar alleen het inkomen meegeteld dat boven € 21.835 uit komt (aftrek van € 21.835, maar uitkomst niet minder dan € 0).

Huurverhoging vanaf 1 juli 2023 voor kamer, woonwagen en standplaats maximaal 3,1%

Huurt men een kamer, woonwagen of woonwagenstandplaats? Tot 1 juli 2022 mag de verhuurder de (kale) huur met 2,3% verhogen. Vanaf 1 juli 2023 mag de verhuurder de huur voor kamer, woonwagen of standplaats verhogen met maximaal 3,1%.

De hoogte van het inkomen is hier niet belangrijk.



5.4 NIEUWE WETTEN EN WETSVORSTELLEN

Wet betaalbare huur

Mensen met een middeninkomen vinden steeds moeilijker een betaalbare huurwoning. Het aanbod neemt af en huurprijzen stijgen fors. Met name in de stedelijke gebieden is de situatie nijpend. Mensen met een middeninkomen zoals leraren, verpleegkundigen en politiemensen maken daar steeds minder kans op de woningmarkt, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen steeds verder groeit.

Het kabinet wil het middenhuursegment weer betaalbaar en bereikbaar maken voor mensen met een middeninkomen. De bestaande huurprijsbescherming beschermt huurders niet voldoende. Huurders betalen in veel gevallen nog te veel voor een huurwoning, ook daar waar al regels gelden over de maximale huurprijzen. Daarom is de huurprijsbescherming versterkt en kunnen gemeenten ingrijpen als verhuurders een te hoge huurprijs rekenen.

Door deze maatregelen gaat op termijn de huur van ruim 300.000 woningen gemiddeld met 190 euro omlaag. Het voornemen is dat de regulering vanaf 1 januari 2024 ingaat (Wet Betaalbare huur).

Wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting

Het wetsontwerp voor de “Wet inzake versterking regie volkshuisvesting” geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De wet geeft vorm en inhoud aan de wens om de regie op de volkshuisvesting te hernemen. Hiermee verankert de regering de volkshuisvestelijke taak van alle overheden in de regelgeving en wordt het instrumentarium van overheden versterkt om regie te kunnen voeren.

Volkshuisvesting gezamenlijke taak

De bouwopgave tot en met 2030 telt 981.000 extra woningen, waarvan twee derde betaalbaar. Om hierop te kunnen sturen schrijft de Omgevingswet straks voor, dat Rijk, provincie en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting maakt het mogelijk juridisch beter knopen door te hakken over wat men op welke plek voor wie bouwt. Op deze manier werken de overheden als

één overheid samen aan de volkshuisvestelijke opgave. Zo komen er met meer tempo en met meer regie meer betaalbare woningen tot stand.

Meer betaalbare woningen

Om meer balans in de woningvoorraad te brengen en te zorgen voor een goede verdeling tussen gemeenten, is het streven dat twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen. Zowel koop als huur, voor middeninkomens en lagere inkomens. Het streven is om de lokale situatie leidend te laten zijn voor de nieuwbouw in een gemeente. Gemeenten die weinig sociale huurwoningen in hun voorraad hebben, gaan aan de slag met de bouw van sociale huur. Andersom gaan gemeenten waar sociale huur oververtegenwoordigd is, juist focussen op het middensegment. Dit zorgt voor een betere verdeling van de woningvoorraad.

Voor woningcorporaties betekent het wetsvoorstel dat dat de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's hun doorwerking krijgen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Als ze er niet uitkomen, dan kunnen gemeenten en corporaties bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening terecht. Op basis van het advies van een onafhankelijke adviescommissie doet de minister vervolgens een bindende uitspraak. Hiermee kunnen de partijen dan samen verder werken aan de opgave waar zij lokaal voor staan.

Wet goed verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap. Deze wet moet ongewenst gedrag van verhuurders voorkomen. Zoals te hoge borg vragen, oneerlijke servicekosten rekenen, discrimineren en bedreigen.

In de Wet goed verhuurderschap staan regels waaraan verhuurders zich moeten houden. Werken verhuurders niet volgens die regels? Dan kan de gemeente een waarschuwing of boete geven. Ook kunnen huurders ongewenst gedrag van verhuurders melden.

Voor wie

Deze wet beschermt woningzoekenden en huurders tegen ongewenst verhuurgedrag van:

- particuliere verhuurders;
- verhuurbemiddelaars (bureaus die huurders in contact brengen met particuliere verhuurders);
- werkgevers die woningen voor buitenlandse werknemers verzorgen;
- woningcorporaties.

Regels

Dit zijn de 7 regels van goed verhuurderschap:

1. De verhuurder mag de woningzoekende niet discrimineren.
2. De verhuurder mag de huurder niet bedreigen of bang maken.
3. De verhuurder mag maximaal 2 maanden kale huur aan borg vragen.
4. De verhuurder moet een schriftelijk huurcontract maken.
5. De verhuurder moet huurders goed informeren over:
 1. Rechten en plichten van de huurder over de woning (die niet in het huurcontract staan)
 2. De hoogte van de borg en wanneer huurders die terugkrijgen als het huurcontract stopt
 3. Contactinformatie waar de huurder de verhuurder kan bereiken
 4. Informatie van het meldpunt ongewenst verhuurgedrag
 5. De servicekosten: verhuurders moeten een compleet overzicht van de kosten laten zien
6. De verhuurder rekent alleen servicekosten die in de wet staan (Burgerlijk Wetboek art 259 en 261 van boek 7)
7. De verhuurbemiddelaar mag geen bemiddelingskosten aan de huurder vragen.

Handhaving

Houdt een verhuurder zich niet aan een van deze regels? Dan kan de gemeente sancties opleggen. Bijvoorbeeld een bestuurlijke boete. In het uiterste geval kan de gemeente zelf de woning in beheer nemen. Bij een bestuurlijke boete of inbeheername worden de gegevens van de verhuurder openbaar gemaakt.



6. Toezicht

Woningcorporaties houden zich niet alleen bezig met verhuur van (sociale) huurwoningen. Maar ze hebben ook andere activiteiten. Ze kopen en verhuren soms ander vastgoed dan woningen. Op alle activiteiten van woningcorporaties bestaat toezicht. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de landelijke en belangrijkste toezichthouder. De Aw is de externe toezichthouder voor de woningcorporaties.

Elke woningcorporatie heeft ook een interne toezichthouder, de Raad van Commissarissen.

EXTERNE TOEZICHTHOUDER

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

INTERNE TOEZICHTHOUDER

6.1. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

De rollen die de Raad van Commissarissen vervult binnen de verantwoordelijkheden die door het wettelijk kader, de statuten van de corporatie en de Governancecode woningcorporaties zijn toegekend, zijn:

- de rol van toezichthouder op het bestuur c.q. besturen van de corporatie;
- de rol van klankbord/raadgever voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming;
- de rol van werkgever van het bestuur.

De laatste jaren spreekt men ook over de rol van de Raad van Commissarissen als netwerker/ambassadeur van de corporatie.

Toezichtsrol

In de rol van toezichthouder is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert;
- het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;
- het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
- het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, indien zulke besluiten aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn onderworpen op grond van de statuten, eventuele aanvullende bepalingen in een bestuursreglement en/of de Governancecode woningcorporaties.

Klankbordrol

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- het reflecteren met de bestuurder bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen;
- het ondersteunen van de bestuurder bij strategische beslissingen (het aangaan van fusies/samenwerkingsverbanden, het oprichten van deelnemingen, organisatieaanpassingen, etc.);
- het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Werkgeversrol

In zijn rol als werkgever houdt de Raad van Commissarissen zich bezig met:

- bepalen van de omvang en de vormgeving van de topstructuur;
- het werven, selecteren en benoemen van het bestuur;
- vaststellen van de beloning van het bestuur;
- jaarlijks beoordelen van het functioneren van het bestuur op basis van de resultaten van de prestatieafspraken;
- het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van het bestuur;
- het schorsen en ontslaan van het bestuur;
- (bewust nadenken over) de opvolging;
- zorgdragen voor de continuïteit in het bestuur bij tussentijds ontslag.

Governance in relatie tot de werkgeversrol van de Raad van Commissarissen

Een goede invulling van de werkgeversrol vraagt permanent de aandacht van de Raad van Commissarissen. Het begint met het zoeken van de juiste bestuurder. De bestuurder moet de juiste persoon zijn voor de specifieke corporatie en 'fit' en 'proper' zijn conform de Woningwet en de hierop gebaseerde regelgeving.

Bij de werkgeversrol gaat het om meer dan de formele rol van de Raad van Commissarissen waar feitelijke regels voor bestaan en de 'harde' kant van het functioneren van de bestuurder. Het gaat ook om minder gemakkelijk 'smart' te maken, 'softe' aspecten van het functioneren die appelleren aan de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van de bestuurder. En het gaat om de relatie tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Hoe is de verhouding tussen beiden en hoe wordt de relatie ingevuld? Is er vertrouwen en consensus of heerst er wantrouwen?

Netwerkrol

De netwerkrol betreft de relaties van de Raad van Commissarissen met de omgeving. Commissarissen vormen een belangrijke verbinding tussen de corporatie en de (snel veranderende) samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de Raad van Commissarissen van ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestings-sector, politiek e.d. Ook om de relatie met stakeholders en de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de commissarissen.

De netwerkrol van de Raad van Commissarissen ziet toe op:

- het houden van toezicht door de Raad van Commissarissen op het omgaan met de stakeholders door de corporatie(bestuurder);
- de actieve rol richting de stakeholders van de corporatie;
- het afleggen van externe verantwoording aan de stakeholders van de corporatie.

Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen

Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties verder gemaximeerd door de Wet normering topinkomens (WNT) toegelaten instellingen volkshuisvesting, de zogeheten WNT-staffel. Deze staffel kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie.



6.2. DE HUURDERSCOMMISSARIS

Huurdersorganisaties hebben het recht een bindende voordracht te doen voor leden van de Raad van Commissarissen. Met de nieuwe Woningwet, die per 1 juli 2015 geldt, moet minstens een derde deel van de commissarissen worden voorgedragen door de huurdersorganisatie. Deze mogen echter niet de meerderheid vormen.

De leden van de Raad van Commissarissen die door de huurdersorganisatie zijn voorgedragen noemen we huurderscommissarissen. Een bindende voordracht houdt niet in dat de Raad van Commissarissen automatisch overgaat tot benoeming van de huurderscommissaris. Het betekent in de eerste plaats dat de Raad van Commissarissen geen personen kan benoemen die niet op de voordracht staan. In die zin wordt de Raad van Commissarissen dus door de voordracht gebonden.

Huurderscommissarissen hebben in principe geen andere rol dan de overige leden van de Raad van Commissarissen. Zij moeten aan dezelfde eisen voldoen als de andere commissarissen. In de Woningwet 2015 en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, worden aan de leden van de Raad van Commissarissen een aantal eisen gesteld om de kwaliteit van het interne toezicht te borgen. Deze eisen zijn merendeels ook opgenomen en nader uitgewerkt in de Governance code Woningcorporaties

Een bindende voordracht houdt in de tweede plaats in dat de Raad van Commissarissen de voorgedragen kandidaat in beginsel moet benoemen, tenzij de voorgedragen kandidaat niet voldoet aan de wettelijke geschiktheids- en betrouwbaarheidseisen.

De Raad van Commissarissen kan alleen benoemen met een positieve zienswijze van de

minister. Voor het aanvragen van een zienswijze van de minister dient de Raad van Commissarissen zich een oordeel te vormen over de geschiktheid en betrouwbaarheid van de kandidaat. Hiertoe vindt tussen de Raad van Commissarissen en de kandidaat een gesprek plaats.

Als de door de huurdersorganisatie voorgedragen kandidaat-huurderscommissaris door de Raad van Commissarissen is benoemd, blijft er contact bestaan tussen de huurdersorganisatie en de huurderscommissaris. Overigens is het wenselijk dat het contact zich hiertoe niet beperkt en dat er ook contact is met de voltallige Raad van Commissarissen.



Zowel de Woningwet, de Overlegwet als de Governancecode Woningcorporaties gaat ervan uit dat huurders zijn betrokken bij het beleid en beheer van de corporatie. De afspraken over hoe dat gebeurt liggen vast in een samenwerkingsovereenkomst tussen de huurdersorganisatie en de corporatie. Deze bevat ook afspraken over het overleg tussen de huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen.

Goed om te weten

Het team van De Nieuwe Wind biedt huurdersorganisaties grote mate van ontzorging bij de selectieprocedure van een huurderscommissaris. Het team heeft veel ervaring met de verschillende facetten in deze procedure en zorgt graag voor optimale ondersteuning.



7. Kennis en expertise in de huurders- en corporatiewereld

Kijk ook eens op:

- www.rijksoverheid.nl
- www.huurcommissie.nl
- www.denieuwewind.nl
- www.platform31.nl
- www.leefbaarometer.nl
- www.volkshuisvestingnederland.nl
- www.aedes.nl
- www.vng.nl
- www.belastingdienst.nl



DE NIEUWE WIND
PARTICIPATIE
DIE WÉL WERKT

INDEX

A

Aanvangscontract 13
 Aanvangshuur 13
 Aedes-code 30
 Aftoppingsgrens 18
 All-in huurprijs 13
 Anti-kraak 13
 Audit 30
 Autoriteit Woningcorporaties 29

B

Basishuur 14
 Begroting 28
 Beheer van maatschappelijk vastgoed 10
 Beleid 7
 Benchmark 30
 Bepaling kale huurprijs 15
 BOG 9
 BTIV 6

D

DAEB 9
 Derving 28
 Duurzaamheid 40

G

Geliberaliseerde huurwoningen 13
 Governance code 31

H

Herstel achterstallig onderhoud 25
 Huurcontract voor onbepaalde tijd 12
 Huurderscommissaris 55
 Huurharmonisatie 14
 Huuropbrengst 28
 Huurprijs bij een nieuw contract 14
 Huurtoeslag 22
 Huurverhoging 2023 47

I

Indicatiestelling 37
 Investeren in leefbaarheid 10

J

Jaarrekening 28
 Jaarverslag 27

K

Kale huur 13

Kasstromen 28
 Kosten voor nutsvoorzieningen 15
 KWH 30

L

Leefbaarheid 7, 42
 Leegstandswet 13
 Liberalisatiegrens 13
 Liquiditeit 29
 Lokale Driehoek 34

M

Maximaal redelijke huurprijs of streefhuur 17
 MJOB 8
 MJOP 8
 MOG 9
 Mutatie 12
 Mutatieonderhoud 25

N

Nationale prestatieafspraken 43
 NPO/ Niet planmatig onderhoud 25

O

Onderhoudsgebreken 26
 Onderhoudstaken huurder en verhuurder 25
 Onzelfstandige woonruimte 7
 Overeenkomst 12

P

Passend toewijzen 17, 20
 Prestatieafspraken 36
 Puntensysteem 15

R

Raad van Commissarissen (RvC) 52
 Raad van Commissarissen/ RvT 11
 Regels voor onderhoud 26

S

Servicekosten 14
 SOK 6
 Solvabiliteit 29
 Splitsen all-in prijs 15
 Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland 30
 Strategisch voorraadbeleid 7

T

Tijdelijk huurcontract 12
 Toegelaten instelling 6

Toewijzingsbeleid 17
 Treasury 29
 Trits 39

U

Uitponden 8
 Urgenten 17

V

Vastgoed 7
 Vennootschapsbelasting 29
 Verhuurderheffing 27
 VHE 6
 Visitatie 30
 Volkshuisvesting 6
 Voorschot en jaarafrekening 15
 Vreemd vermogen 29
 Vrije sector verhuur 11

W

Wet Betaalbare huur 49
 Wet Goed Verhuurderschap 50
 Wetsvoorstel Versterking Regie op Volkshuisvesting 49
 WOHV 6
 Woningcorporatie 5
 Woningverbetering 25
 Woningverbetering en huurverhoging 25
 Woonvisie 37

Z

Zelfstandige woning 6
 ZOG 9

Besluit Kleine Herstellingen (Bijlage A)

Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder
Schilderwerk	Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig behangen van binnenmuren	Buitenschilderwerk
Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimpseuren	
Kleine werkzaamheden	Het vastzetten en vastschroeven van onder andere loszittende onderdelen, bijvoorbeeld trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnensloten en buitensloten	
Onderdelen en bestanddelen woonruimte	Vervanging en vernieuwing van onder andere kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang-en-sluitwerk, vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnensloten en buitensloten, garnituur voor doucheruimte en toiletruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabelaansluitingen, telefoonaansluitingen en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	
Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vervanging
Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen	
Verlichting	Reparatie en vervanging van armaturen (waar de lamp in zit) binnen de woning	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimte en aan de buitenzijde van de woonruimte
Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn	
Technische installaties binnen de woning	Onder andere het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is	Reparaties, controle, vervanging
Tochtwering	Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn	
Onderdelen gelegen buiten de woning	Onder andere vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn	Vervanging bij slijtage
Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging

Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder
Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging
Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen	Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder	Grote reparaties, vervanging
Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar	
Vuilstortkoker. Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar	Reparaties
Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte	Schoonhouden	
Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar	
Ongedierte	Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen en dergelijke voor zover kosten gering zijn	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht)
Goten en regenafvoeren	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vervanging en reparaties
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen	
Graffiti	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar	
Zink- en beerputten en septictanks	Legen	Vervanging en reparaties

DISCLAIMER

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, hetzij mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Nieuwe Wind. Aan de inhoud van gegevens in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Some icons made by Flaticon

Over V.H.O.S

De V.H.O.S. is een onafhankelijke en zelfstandige huurdersbelangenvereniging die bestaat uit enthousiaste vrijwilligers die de belangen behartigen van huurders op het gebied van wonen en woonomgeving.

Wij zijn een belangrijke gesprekspartner voor Portaal. Voor relevante beslissingen moet Portaal eerst advies vragen aan de V.H.O.S. Daarnaast helpen wij leden bij het oplossen van problemen als zij er samen met Portaal niet uitkomen.

We maken ons sterk voor onder andere:

- Goede dienstverlening van Portaal Eemland en een snelle oplossing bij problemen
- Leefbare wijken, buurten en complexen waar huurders van Portaal Eemland naar tevredenheid kunnen wonen
- Minimale huurverhoging voor huurders
- Betaalbare woningen voor zowel de lage- als de middeninkomens
- Zoveel mogelijk keuzevrijheid voor huurders en woningzoekenden
- Blijvend stimuleren van huurdersparticipatie en alle initiatieven hiertoe
- Huurwoningen waarvan de kwaliteit aansluit bij de wensen van de huurder

