Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

29 453 Woningcorporaties

Nr. 588

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juli 2026

Hierbij bied ik u aan het rapport «Weten wat er speelt, doen wat nodig is», met de uitkomsten van het onderzoek naar de lokale verankering van woningcorporaties in relatie tot hun schaalgrootte. Het onderzoek is gedaan in gezamenlijke opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en is uitgevoerd door bureau Rigo.

Achtergrond van het onderzoek

Over de jaren heen is het aantal woningcorporaties flink afgenomen, in verreweg de meeste gevallen door fusies. De redenen hiervoor zijn veelal gelegen in de wens tot professionalisering en het vergroten van de organisatorische slagkracht, en in de noodzaak tot een zo efficiënt mogelijke inzet van de beschikbare financiële middelen. Dit alles tegen de achtergrond van een aangescherpte regelgeving en een onverminderd grote volkshuisvestelijke opgave.
Professionaliteit, organisatorische slagkracht en een efficiënte inzet van de beschikbare middelen zijn noodzakelijke voorwaarden om de volkshuisvestelijke opgaven adequaat te kunnen oppakken, maar een goed samenspel met de lokale maatschappelijke partners is evenzeer van groot belang. Om succesvol te kunnen zijn weet een woningcorporatie wat er lokaal speelt, is zij benaderbaar voor huurders en voor haar samenwerkingspartners, en handelt zij vanuit betrokkenheid bij de lokale context en ontwikkelingen, hier samengevat in de term lokale verankering.

Aanleiding voor het onderzoek waren zorgen en vragen bij met name de VNG over de mogelijke gevolgen van schaalvergroting en grotere werkgebieden voor de lokale verankering van woningcorporaties. Er waren geen concrete, onderbouwde aanwijzingen dat woningcorporaties in algemene zin tekortschieten in hun lokale betrokkenheid, maar BZK, VNG en Aedes achtten het wel wenselijk om de relatie tussen schaalgrootte en lokale verankering zorgvuldig te laten onderzoeken.

kst-29453-588
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Bepaalde (voorgenomen) beleidswijzigingen, de vergroting van het regionaal werkgebied van woningcorporaties[1] en het verhogen van de borg[2], waren voor de VNG aanleiding om erop te wijzen dat schaalvergroting daarmee mogelijk in de hand wordt gewerkt, zonder dat er zicht is op hoe de lokale verankering van woningcorporaties er voor staat. Hoewel beide maatregelen niet als inzet hebben om tot verdere schaalvergroting bij corporaties te komen, worden daardoor wel bepaalde belemmeringen weggenomen voor corporaties om in meer gemeenten actief te zijn (vergroting regionaal werkgebied) of om meer te investeren (verhoging maximale borg). In overleg met de VNG en Aedes is daarom besloten om onderzoek te laten doen naar de relatie tussen schaalgrootte en lokale verankering van woningcorporaties, vanuit de wens om te waarborgen dat een woningcorporatie benaderbaar is voor huurders en zich op een betrokken, effectieve en transparante wijze kan verhouden tot de gemeente en de huurdersorganisatie.

Het is voor het eerst dat hier onderzoek naar gedaan wordt. Om te waarborgen dat in het onderzoek alle relevante aspecten aan de orde komen, zijn Aedes en de VNG vanaf het begin betrokken en hebben zij mede de onderzoeksvragen geformuleerd.

Opzet en uitkomsten van het onderzoek

Doel van het onderzoek is om de vraag te beantwoorden welke invloed de toenemende schaalvergroting op de lokale verankering van woningcorporaties heeft. Bij schaalgrootte gaat het zowel om het aantal verhuureenheden dat een corporatie in beheer heeft als om het aantal gemeenten waarin een corporatie actief is. Voor dit onderzoek zijn woningcorporaties op beide aspecten in grootteklassen ingedeeld. Bij lokale binding zijn een aantal aspecten in ogenschouw genomen: het gaat om de mate waarin de corporatie weet wat er speelt in haar werkgebied en voor huurders en stakeholders zichtbaar en toegankelijk is. Ook moet de structuur van de organisatie hierop zijn ingericht en medewerkers moeten voldoende mandaat hebben om te kunnen inspelen op de specifieke lokale context.

Er is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden: literatuuronderzoek en gesprekken met wetenschappers, een enquête onder 1000 corporatiehuurders, kwantitatieve analyse van visitatierapporten en uitkomsten van de Aedes-benchmark en interviews met bestuurders en medewerkers van gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Een belangrijke uitkomst van het onderzoek is dat er geen eenduidig direct verband is tussen schaalgrootte en lokale verankering en dat grote corporaties voldoende maatregelen nemen om lokaal verankerd te zijn. Schaalgrootte is daarmee op zichzelf geen doorslaggevende verklaring voor de mate waarin corporaties lokaal verankerd zijn. Tegelijk laat het onderzoek zien dat lokale verankering bewuste aandacht vraagt, zeker wanneer een (grote) corporatie in meerdere gemeenten actief is of organisatorisch complexer is ingericht. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van regiokantoren en gebiedsteams en voldoende mandaat om te handelen van de regiodirecteur. Een andere uitkomst in het verlengde hiervan is, dat bedrijfscultuur en zichtbaarheid in de wijk bepalender zijn voor een goede lokale verankering dan schaalgrootte. De mate waarin een directeur-bestuurder de organisatie stimuleert en beloont om lokaal

[1] De vergroting van het regionaal werkgebied maakt onderdeel uit van de Wet versterking regie volkshuisvesting
[2] Kamerstukken II, 2025–2026, 29 453, nr. 578

verankerd te zijn en mensen de ruimte geeft om lokaal afwegingen te maken, is hierbij cruciaal.

Ten aanzien van de samenwerking in de lokale driehoek van corporatie, gemeente en huurdersorganisatie is de conclusie dat deze over het algemeen goed is. Er zijn hierbij geen grote aandachtspunten naar voren gekomen. Dit betekent niet dat men het inhoudelijk altijd met elkaar eens is, maar er is meestal wel een basisvertrouwen dat het mogelijk maakt om met elkaar het goede gesprek aan te gaan. Daarbij maakt de schaalgrootte van de corporatie niet zoveel uit.

De kwantitatieve analyses laten op enkele onderdelen verschillen zien tussen grootteklassen. Huurders van de grootste woningcorporaties blijken minder tevreden te zijn over het contact met hun corporatie dan andere huurders. Dit effect is klein en verklaart slechts een zeer beperkt deel van de verschillen in huurdersoordeel. Huurders van kleine corporaties beoordelen sommige aspecten van nabijheid en lokale betrokkenheid positiever dan huurders van zeer grote corporaties. De onderzoekers benadrukken echter dat dit beeld niet lineair is, dat verschillen niet op alle onderdelen significant zijn en dat ook de regionale context en andere factoren van invloed zijn. Zo blijken corporaties in de drie grote steden, ongeacht de grootte, aanmerkelijk minder goed te scoren op huurderstevredenheid dan corporaties buiten de drie grote steden. Volgens de onderzoekers kan dit mede samenhangen met de specifieke grootstedelijke context; het rapport benadrukt daarbij dat dit verband niet één-op-één is.

Voor een volledig overzicht van de succes- en risicofactoren voor een goede lokale verankering verwijs ik naar paragraaf 5.3 van het onderzoeksrapport.

Een bijzondere categorie woningcorporaties zijn de zogenoemde categorale corporaties, dat zijn corporaties die zich specialiseren in huisvesting voor bepaalde doelgroepen, veelal studenten of ouderen, en landelijk mogen werken. Het blijkt dat er verschillen zijn in lokale verankering tussen studentenhuisvesters en ouderenhuisvesters. Studentenhuisvesters zijn actief in een beperkt aantal gemeenten waar ze vervolgens een significant deel van de voorraad hebben. Het werken met regiokantoren en complexbeheerders, draagt bij aan een goede waardering van de lokale verankering door stakeholders. Ouderenhuisvesters zijn doorgaans in veel meer gemeenten actief en bezitten daar een veel minder significant aandeel woningen. Gemeenten geven aan dat deze corporaties lokaal minder zichtbaar zijn, maar dit te begrijpen omdat zij zich op een specifieke doelgroep richten en in een zeer groot aantal gemeenten woningen bezitten. Het nadeel van een categorale benadering en het hele land als werkgebied is dat het kan leiden tot minder lokale verankering. Gezien de vergrijzing en hun gewaardeerde inzet voor ouderen is het tegelijkertijd pragmatisch om oog te hebben voor de specifieke merites van gespecialiseerde ouderenhuisvesters.

Hoewel de focus van het onderzoek lag op de lokale verankering van corporaties, is er ook nadrukkelijk een relevante bevinding over de positie van de huurdersorganisaties naar voren gekomen. De conclusie die kan worden getrokken is dat huurdersorganisaties vooralsnog volwaardige gesprekspartners zijn, maar dat hun positie in veel gevallen is kwetsbaar is. De kwetsbaarheid heeft te maken met de representativiteit, het feit dat huurdersorganisaties doorgaans zijn samengesteld uit slechts enkele vrijwilligers, die grote moeite moeten doen alle relevante regelgeving en lokale ontwikkelingen bij te houden, waarbij het steeds moeilijker wordt om voldoende geschikte kandidaten te vinden. Ook is er in bepaalde

gevallen sprake van een te sterke verwevenheid tussen huurdersorganisatie en de corporatie die zij geacht worden kritisch te volgen. Deze uitkomsten zijn in lijn met gelijksoortige signalen die mij hebben bereikt.

Vervolg

Het onderzoek laat zien dat er geen direct verband is tussen schaalgrootte en lokale binding. Wel geldt dat lokale verankering voor corporaties van verschillende omvang vraagt om een passende organisatorische inrichting. Naarmate omvang, werkgebied of organisatorische complexiteit toeneemt, wordt het belangrijker om lokale kennis, mandaat, zichtbaarheid en aanspreekbaarheid expliciet te borgen.
De bedrijfscultuur en een op de lokale situatie aansluitende organisatorische inrichting van de corporatie zijn hierin bepalend. De succes- en risicofactoren voor een goede lokale verankering die in het onderzoek zijn geïdentificeerd kunnen door corporaties worden benut voor het verder verbeteren van de lokale binding.

Gegeven deze uitkomsten heeft Aedes aangegeven het onderzoeksrapport met de succes- en risicofactoren voor een goede lokale verankering onder de aandacht te brengen van haar leden. Ook kan worden aangesloten bij bestaande initiatieven van Aedes en de Woonbond om huurdersparticipatie te versterken, zoals de Expeditie Nieuwe Gezichten en de Inspiratiegids Participatievormen. Deze initiatieven zijn erop gericht corporaties, huurdersorganisaties en bewonerscommissies praktische handvatten te bieden om huurders en woningzoekenden breder en beter te betrekken. Het onderzoek geeft geen reden voor aanpassing van regelgeving. Het hebben van een goede bedrijfscultuur laat zich niet door regelgeving afdwingen.

De positie van huurdersorganisaties vraagt wel aandacht. De zorgen die hier worden geuit herken ik. Dit signaal en ook andere signalen over dit onderwerp zijn voor mij mede aanleiding geweest om een onderzoek te starten naar de stand van zaken ten aanzien huurdersparticipatie bij corporaties in Nederland. In 2016 vond een eerste onderzoek plaats naar hoe huurdersorganisaties bij corporaties invulling geven aan belangenbehartiging van huurders op basis van de Woningwet 2015. Reden was de invoering van de Woningwet 2015 en de rol die huurders op basis van de wet kregen. Tien jaar na dit onderzoek is het zinvol om dit onderzoek weer te laten plaatsvinden. Ik zal op basis van een tweede onderzoek over meer input beschikken om een onderbouwde reactie te kunnen geven en hierbij naast een vergelijking met het eerste onderzoek ook het signaal uit dit onderzoek meenemen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan