

HET HUISHOUD- BOEKJE VAN CORPORATIES

vereniging van
woningcorporaties



HET HUISHOUDBOEKJE VAN CORPORATIES

INKOMSTEN, UITGAVEN EN VERMOGEN

De Nederlandse woningcorporaties bezitten samen 2,4 miljoen woningen, die ze tegen een betaalbare prijs verhuren aan huishoudens met lagere inkomens. Hun huren zijn lager dan bij commerciële verhuurders. Corporaties krijgen hiervoor geen subsidie. Waar halen corporaties hun inkomsten vandaan? Waar geven zij hun geld aan uit? Hoe blijven ze financieel gezond?

WAAR HALEN WONINGCORPORATIES HUN INKOMSTEN VANDAAN?

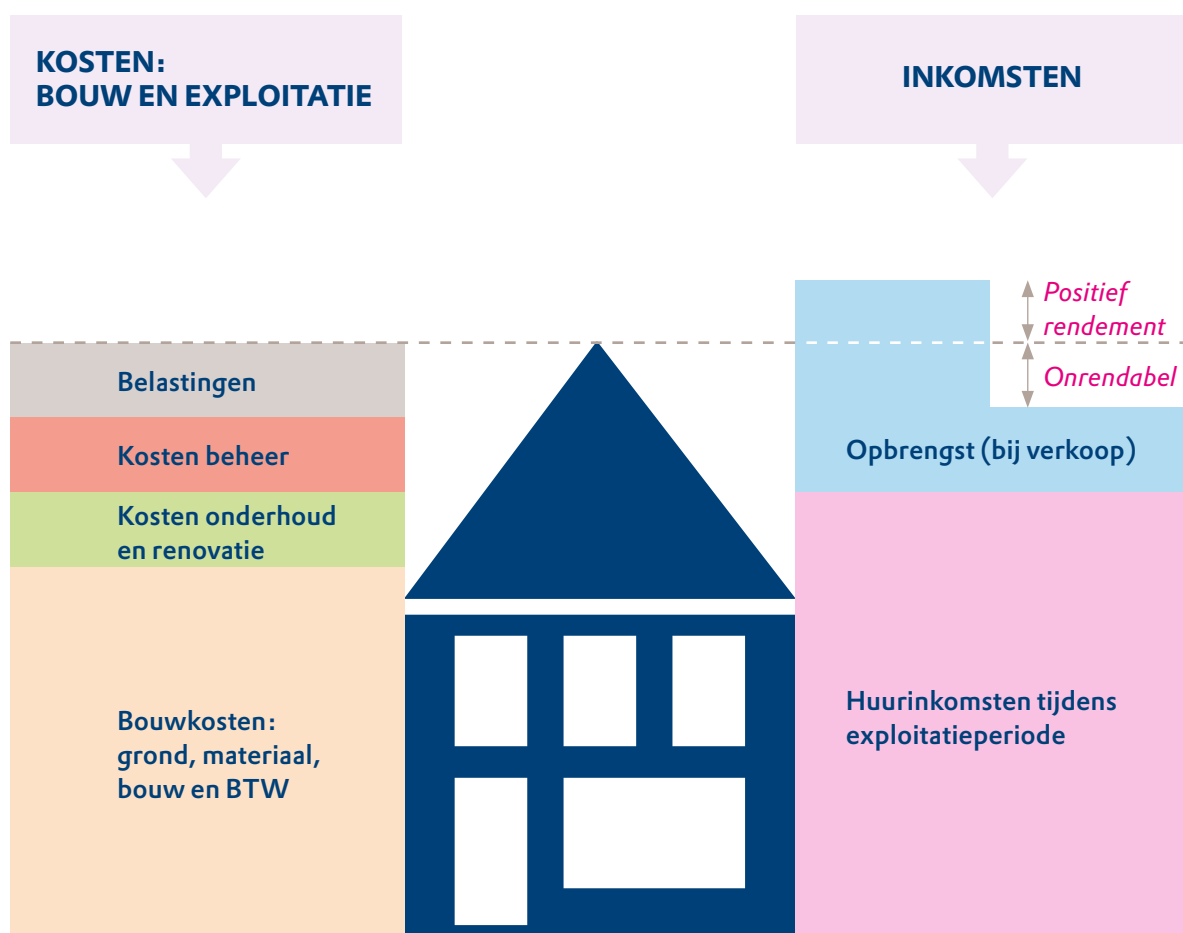
- De inkomsten van corporaties komen voor 99 procent uit de huur die bewoners iedere maand betalen. De inkomsten van een corporatie zijn gemiddeld 512 euro per woning per maand.
- Corporaties krijgen geen subsidie, zoals vroeger het geval was. Meer dan de helft van de huurders wel, zij ontvangen huurtoeslag van het Rijk.
- Er bestaat wel een andere vorm van steun van de overheid aan corporaties. Het Rijk en gemeenten geven een garantie op leningen die corporaties bij banken sluiten. Die garantie geeft banken zekerheid dat de leningen terugbetaald worden. Daardoor zijn banken wat soepeler bij het verstrekken van leningen aan corporaties. En ze rekenen een wat lagere rente. Die garantie kost de overheid alleen geld als het fout gaat. En dat is nog nooit voorgekomen. Woningcorporaties helpen immers ook elkaar financieel als dat nodig is.
- Corporaties hebben een omvangrijk vermogen, een miljardenbedrag. Het bestaat uit de waarde van de huizen die ze bezitten. Ze kunnen daar geen rekeningen mee betalen, maar wel inzetten als onderpand voor leningen. Vergelijk het met een particulier die een hypotheek op zijn huis heeft.

WAAR GEVEN CORPORATIES HUN GELD AAN UIT?

- Een grote kostenpost van corporaties is de rente die zij over hun leningen betalen, hoewel die rente dus relatief laag is. In 2014 hadden de Nederlandse woningcorporaties samen voor ruim 81 miljard euro leningen uitstaan bij banken. Daarover betalen zij jaarlijks ruim 3,3 miljard rente.
- Die leningen zijn nodig om investeringen te kunnen doen. Het grootste deel van die investeringen bestaat uit het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast investeren corporaties veel in renovatie van hun bestaande woningen en in bijvoorbeeld buurthuizen of gebouwen voor welzijnsvoorzieningen. Deze renovaties gaan vaak gepaard met energiebesparende maatregelen. En corporaties dragen bij aan leefbaarheid in wijken.
- Ook belastingen zijn een grote kostenpost. Corporaties betalen niet alleen reguliere belastingen als Onroerend Zaak Belasting, BTW en Vennootschapsbelasting. Ze betalen sinds 2013 ook de zogeheten verhuurdersheffing. Dat is een belasting speciaal voor verhuurders van sociale huurwoningen. Deze heffing bedroeg 1,3 miljard in 2016. Dit gaat nog oplopen tot 1,8 miljard in 2022. Twee maanden huur van bewoners gaat daardoor rechtstreeks naar de belasting. Dat geld kunnen corporaties niet gebruiken voor investeringen in de Nederlandse sociale huisvesting.
- Daarnaast steken corporaties natuurlijk veel geld in goed onderhoud van hun woningen.
- En het kost vanzelfsprekend geld om de organisatie draaiende te houden: personeel (huismeesters, verhuurmedewerkers, onderhoudsmedewerkers, projectleiders), het eigen kantoorpand en dergelijke. Corporaties hebben de laatste jaren bespaard op deze organisatiekosten.

HOE ZIET DE EXPLOITATIE VAN EEN SOCIALE HUURWONING ERUIT?

- Corporaties zorgen voor betaalbare woningen voor huishoudens met lagere inkomens, daklozen, vluchtelingen met een verblijfsvergunning en andere hulpbehoevenden. Dat is het hoofddoel van de corporatie. Een corporatie streeft niet naar winst zoals een commerciële verhuurder.
- Daarom houden corporaties hun huren laag. Ze hoeven minder over te houden ('rendement') op de exploitatie van hun huizen. En ze kunnen er bewust voor kiezen om op de verhuur van sommige woningen of gebouwen financieel verlies te leiden ('onrendabel' exploiteren). Dat gaat dan ten koste van hun vermogen. Maar dat is niet onlogisch, daar is dat immers voor bestemd.
- De exploitatie van een sociale huurwoning is afhankelijk van veel factoren. Hoe hoog zijn de bouwkosten en wat kost de grond? Hoe lang blijft het huis staan? Wordt het huis op een gegeven moment verkocht? Worden huizen meer waard of juist niet? Hoe gaat het met de economie (inflatie, rente)? Welk huurbeleid voert de regering? Hoeveel belastingen moet de woningcorporatie betalen? Kan de corporatie besparen op beheer, onderhoud en organisatie?



HOE BLIJVEN WONINGCORPORATIES FINANCIËEL GEZOND?

- Een woningcorporatie kan natuurlijk niet doorlopend verlies lijden. Ze moet wel op langere termijn financieel gezond blijven. Alleen dan kan de corporatie voortbestaan en blijven zorgen voor bouw, beheer en verhuur van sociale huurwoningen.
- Corporaties verkopen regelmatig woningen, ook aan huurders die dat huis al huurden en er in woonden. Dat levert de corporatie financiële ruimte op om nieuwe woningen neer te zetten waar die nodig zijn.
- De basis voor het voortbestaan van een woningcorporatie is hun vermogen, de waarde van al de huizen. Dat vermogen is het onderpand om geld te kunnen lenen voor nieuwe investeringen. Het is de kunst voor een woningcorporatie om dat vermogen goed te beheren en op langere termijn in stand te houden.
- Huizen zet je immers voor tientallen jaren neer, huisvesting vraagt om lange-termijnplanning. Corporaties onderhouden hun huizen goed. Uiteraard primair voor de huurders, maar zo houden ze ook hun waarde. De woningmarkt fluctueert, maar op langere termijn stijgt de waarde van huizen mee met inflatie. Daarbij houd je natuurlijk wel rekening met de levensduur van een woning. Uiteindelijk wordt een huis gesloopt en dan is de waarde nul.
- Op basis van dit soort afwegingen voert een corporatie bewust beleid welke woningen ze wanneer renoveert, verkoopt of sloopt. En waar nieuwe woningen gebouwd worden. Daarvoor brengen ze de behoefte van bewoners in hun gebied in kaart: wat is er nodig? Dat doen ze in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties. Samen met hen maken ze keuzes binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie: wat is er mogelijk? Die kunnen bij de ene corporatie overigens heel anders zijn dan bij een andere.

MEER INFORMATIE

MEER WETEN OVER MARKTWAARDE? KIJK OP AEDES.NL IN DE DOSSIERS [MARKTWAARDERING](#), [WONINGWET IN DE PRAKTIJK EN FINANCIËN](#). DAAR IS HET HANDBOEK TE DOWNLOADEN EN STAAN PRAKTIJKVOORBEELDEN VAN WONINGCORPORATIES.

©2018, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

