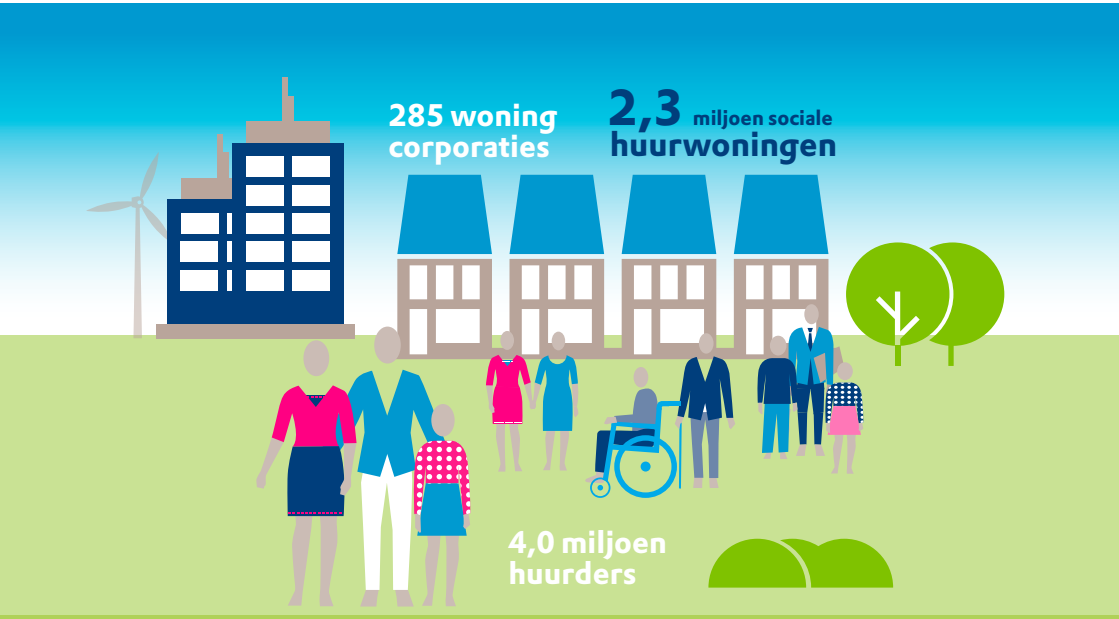


# WONINGCORPORATIES

PARTNERS IN WONEN




# GOEDE EN BETAALBARE WONINGEN VOOR IEDEREEN

Goed wonen is een grondrecht. Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, rijk of arm, gezond of kwetsbaar, autochtoon of nieuwkomer.

Woningcorporaties zorgen voor goede en betaalbare woningen voor mensen die niet gemakkelijk zelf zo'n huis vinden. Dat zijn meestal huishoudens met een bescheiden inkomen. Corporaties zijn er ook voor mensen die het door een sociale, lichamelijke of psychische oorzaak lastig hebben op de woningmarkt. En voor bijvoorbeeld studenten en toegelaten vluchtelingen. Zo'n 285 corporaties bouwen, verhuren, onderhouden en verduurzamen huurwoningen in heel Nederland. Ze spannen zich ook in om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Daarbij werken ze samen met huurders, gemeenten, welzijns- en hulpinstellingen, zorgorganisaties, bouwers en andere partners.

## WOONCRISIS

Er liggen grote opgaven om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland goed kan (blijven) wonen. In veel regio´s is een groot woningtekort ontstaan. De prijzen van vrije huur en koopwoningen stegen fors. In de sociale huur stokt de doorstroming en vrijwel overal wachten te veel woningzoekenden te lang op een sociale huurwoning. Allerlei woningzoekenden concurreren voor veel te weinig huizen. Er moet snel meer gebouwd worden.

## MEER OPGAVEN

En dat is nog niet alles. Volkshuisvesting is meer dan een dak boven je hoofd. De betaalbaarheid van de woonlasten staat bij een grote groep bewoners onder druk. In een aantal kwetsbare wijken is de rek eruit. Verloedering en onveiligheid ligt op de loer. Kwetsbare bewoners en ouderen krijgen in de buurt niet altijd de ondersteuning die nodig is. Dat vraagt om nog betere samenwerking tussen wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Het Klimaatakkoord vraagt om versnelling van het verduurzamen van woningen. De urgentie om al deze zaken aan te pakken is hoog.

## WONINGCORPORATIES: WAT EN HOE?

In deze brochure lees je wat woningcorporaties doen en voor wie, hoe ze werken, met welke regels ze te maken hebben en hoe hun relatie met de overheid er uitziet. Corporaties staan de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. We beschrijven hoe ze die willen aanpakken, samen met hun partners, zoals de gemeenten. Woningcorporaties gaan hierover graag in gesprek. Wil je er meer over weten? Neem dan contact op.

## MEER WETEN?

Aedes is de brancheverenigingvan woningcorporaties in Nederland. De **website aedes.nl** biedt nieuws, informatie en cijfers over de corporatiesector. Aedes publiceert regelmatig de **Corporatiemonitor** met nieuws en cijfers over actuele thema's. Vier keer per jaar verschijnt **Aedes-Magazine**. In zowel een gedrukte als digitale uitgave biedt dit blad achtergrondverhalen, reportages en interviews.

# WAT DOEN CORPORATIES?

Woningcorporaties werken al meer dan 150 jaar aan betaalbaar wonen. Het zijn private organisaties zonder winstoogmerk. Corporaties zijn dus geen overheidsinstellingen. Wel bepaalt de overheid in hoofdlijnen wat corporaties mogen en niet mogen doen; dat ligt vast in de Woningwet. Binnen die hoofdlijnen kijken corporaties wat er op de woningmarkt in hun werkgebied nodig is. Daarover maken ze met gemeenten en huurdersorganisaties (prestatie)afspraken.

## SOCIALE HUURWONINGEN

De belangrijkste taak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen: goede, energiezuinige en betaalbare woningen met een huur tot de zogeheten liberalisatiegrens: 752 euro per maand (in 2021). In jargon noemen we dat een DAEB-woning.

In totaal beheren corporaties zo'n 2,3 miljoen sociale huurwoningen. Dat aantal is redelijk stabiel: corporaties bouwen nieuwe woningen (15.200 in 2020) en er worden ieder jaar woningen gesloopt (6.100 in 2020). Ook verkopen corporaties woningen aan bewoners of omdat ze niet (meer) in hun vastgoedportefeuille passen. Omdat het totaal aantal huizen in Nederlandse woningvoorraad toeneemt, wordt het aandeel corporatiewoningen langzaam kleiner.

## MIDDENHUUR

Omdat er een groot tekort is ontstaan aan middeldure huurwoningen mogen corporaties deze ook weer bouwen. Deze woningen hebben een huurprijs boven de sociale huurgrens, tot circa € 1.000 per maand. (En worden worden dan aangeduid als niet-DAEB-woningen.) Corporaties kunnen zo weer bijdragen aan gemengde wijken, waarin ook verpleegkundigen, onderwijzers en politieagenten betaalbaar kunnen wonen.

## NIEUWBOUW

De corporatiesector is een grote opdrachtgever in de woningbouw. De afgelopen jaren hebben corporaties hun ambities om de nieuwbouwproductie te verhogen echter niet kunnen realiseren. Onvoldoende bouwlocaties, langdurende gemeentelijke procedures en sterk gestegen bouwkosten staan meer nieuwbouw in de weg.
Ook hun investeringsvermogen is beperkt. Vooral de verhuurderheffing – een belasting

speciaal voor sociale huurwoningen – is een belangrijke oorzaak van de stagnatie van de woningbouw. De komende tien jaar willen corporaties hun nieuwbouwproductie stap voor stap verhogen en samen jaarlijks 25.000 sociale huurwoningen bijbouwen.

## VERANDERENDE WOONBEHOEFTEN

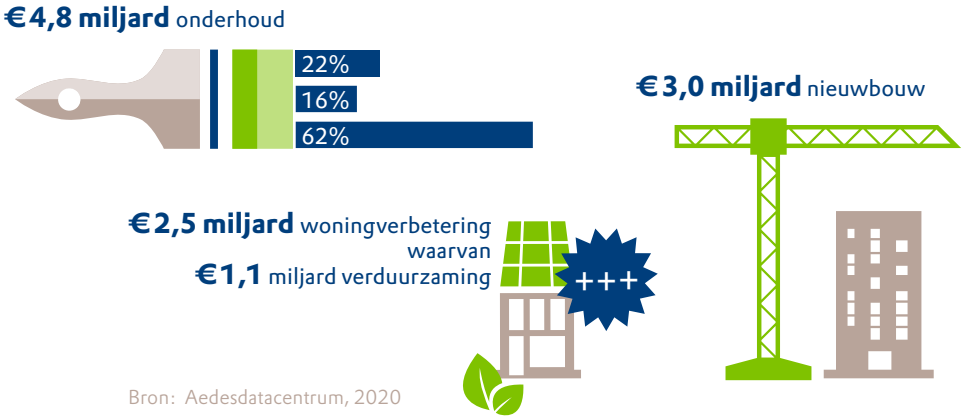
Woningcorporaties spelen in op maatschappelijke ontwikkelingen en op de veranderende woonbehoeften. Zo is in 100 jaar een brede sociale huursector ontstaan met een diverse woningvoorraad waarin allerlei verschillende mensen wonen. Ontwikkelingen gaan door: de bevolking groeit en huishoudens worden kleiner. En er komen steeds meer ouderen en die wonen steeds langer zelfstandig. Corporaties bouwen een groot deel van hun woningen al levensloopbestendig. Samen met lokale partners ontwikkelen zij nieuwe kleinschalige woonvormen voor ouderen.

## ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

Naast investeringen in nieuwbouw steken corporaties jaarlijks miljarden euro's in onderhoud, renovatie en het verduurzamen van hun woningen. Woningcorporaties lopen voorop in het verduurzamen van huizen en het terugdringen van de CO2-uitstoot in de gebouwde omgeving. Corporaties zijn gewend om groot onderhoud, woningverbetering en renovatie te combineren met verduurzamingsmaatregelen.

Bij het verbeteren en verduurzamen van woningen komen corporaties letterlijk bij bewoners over de vloer. Corporaties stemmen die werkzaamheden met hun bewoners af. In de verduurzamingsopgave is participatie van bewoners extra belangrijk om draagvlak te realiseren. Voor bewoners brengen deze werkzaamheden vaak overlast met zich mee. Soms moeten ze zelfs tijdelijk hun eigen huis uit. Ze krijgen er een energiezuiniger en comfortabeler huis voor terug zonder dat hun totale woonlasten stijgen.

### Investeringen & uitgaven vastgoed in 2020




Bron: Aedesdatacentrum, 2020

## LEEFBAARHEID

De buurtbeheerders en huismeesters van corporaties zijn de 'ogen en oren in de wijk'. Zij ondersteunen bewoners met het schoon, heel en veilig houden van hun buurt. Als in een wijk de leefbaarheid extra aandacht vraagt, zien deze wijkprofessionals dat als eersten. Zij signaleren irritatie, overlast en onveiligheid. De leefbaarheid van een aantal wijken in Nederland staat onder druk. Mensen voelen zich er onveilig en verloedering en overlast liggen op de loer. Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker zelfstandig, maar krijgen in de buurt niet altijd de zorg en ondersteuning die ze nodig hebben. Corporaties verzamelen per wijk data in zogeheten lokale veerkrachtkaarten om scherper te kunnen zien waar actie nodig is. Dat helpt bij het kiezen van een gezamenlijke aanpak met bewoners, gemeenten, politie, zorg en welzijn.

## WIE KIJKT OF CORPORATIES HUN WERK GOED DOEN?

De Woningwet stelt eisen aan het bestuur en het toezicht van de corporatie. Het interne toezicht bij de corporatie ligt bij de RvC, de raad van commissarissen. De raad kijkt of het bestuur z'n werk goed doet. Het externe toezicht wordt uitgeoefend door de Autoriteit woningcorporaties, in opdracht van de minister van Binnenlandse Zaken. De Autoriteit beoordeelt de prestaties van de corporaties, gaat na of het geld goed is besteed en of de corporatie financieel gezond is. De Autoriteit informeert gemeenten waarin de corporaties actief zijn over deze bevindingen.

## AEDES-BENCHMARK EN LOKALE MONITOR WONEN

Hoe weet je als corporatie of je het goed doet? Aedes publiceert jaarlijks de **Aedes-benchmark**. De benchmark meet en vergelijkt de prestaties van woningcorporaties. En kijkt naar de waardering van huurders, de bedrijslasten, het onderhoud en verbetering en duurzaamheid. Ook bevat de benchmark cijfers over de huurprijzen, het beschikbaar aantal woningen en de nieuwbouw in relatie tot de behoeftes op de lokale woningmarkt. Corporaties gebruiken de Aedes-benchmark om van elkaar te leren. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen de benchmarkresultaten gebruiken bij het maken van prestatieafspraken.

De Lokale Monitor Wonen bevat cijfers over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in alle Nederlandse gemeenten. Verder staan er veel gegevens in over de woningvoorraad per regio, per gemeente en soms zelfs per wijk. De monitor is een gezamenlijk product van Aedes, Woonbond en gemeenten (G4, G40 en VNG).

# WAT ZIJN DE KOMENDE JAREN DE GROOTSTE OPGAVEN?

## ACTIEAGENDA WONEN

Aedes heeft samen met 33 partners begin 2021 de Actieagenda Wonen gepresenteerd. Allemaal organisaties die dagelijks actief zijn op het brede terrein van wonen, bouwen, zorg en ondersteuning. Uit de markt, de overheid en het maatschappelijk middenveld. Samen willen we mensen weer perspectief bieden op een koop- of huurhuis. De Actieagenda Wonen is een concreet plan voor de komende tien jaar en bestaat uit vier pijlers:

1. Een miljoen woningen erbij.
2. Betaalbaar wonen voor huurders en kopers.
3. Wijken en buurten vitaal en leefbaar houden.
4. Sneller woningen verduurzamen.

## VOLDOENDE (SOCIALE HUUR)WONINGEN

De komende tien jaar willen de partners van de Actieagenda Wonen zich samen inzetten voor de bouw van een miljoen nieuwe woningen: in de sociale huur, de middenhuur en de koop en vrije sector huur. De ambitie is om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen bij te bouwen. Corporaties richten zich daarbij vooral op de bouw van sociale huurwoningen. Beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars gaan samen ook meer middeldure huurwoningen bouwen. Daarnaast realiseren corporaties meer flexwoningen. Die zijn vooral bedoeld om mensen in acute noodsituaties snel te helpen.

## WONEN BETAALBAAR HOUDEN

Het aandeel mensen uit de laagste inkomens in sociale huurwoningen is de laatste jaren duidelijk toegenomen. Corporaties blijven in de sociale huur een gematigd huurbeleid volgen en verhogen de huur alleen met het inflatiepercentage. Voor huurders die te weinig inkomen hebben voor hun huur blijft maatwerk mogelijk in de vorm van huurbevriezing of -verlaging. Corporaties, gemeenten en openbare nutsbedrijven, zoals energieleveranciers, gaan beter samenwerken om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

**In de sociale huur namen de laagste inkomens in 20 jaar toe van 28 procent naar 42 procent.**




Bron: Leefbaarometer 2018

## WIJKEN VERBETEREN EN LEEFBAAR HOUDEN

Op een aantal plekken in Nederland gaan wijken en buurten achteruit. Dat vraagt om een combinatie van sociale maatregelen, en het opknappen van woningen en de woonomgeving. Gemeenten, corporaties, welzijns-, hulp- en zorgorganisaties nemen daarvoor samen de verantwoordelijkheid en gaan steviger samenwerken. Een goede mix van bewoners en woningen is belangrijk. Daarom zorgen corporaties, gemeenten en marktpartijen voor gemengde nieuwbouw en herstructurering van wijken. Gemeenten en corporaties werken samen aan een schone, veilige en gezonde openbare ruimte en leefomgeving.

## VERSNELLEN VERDUURZAMEN WONINGEN

Nieuwbouw wordt alleen nog maar duurzaam gebouwd. Corporaties maken hun woningen de komende dertig jaar CO2-neutraal, maar gaan de CO2-uitstoot al vóór 2030 fors verminderen. Daarom isoleren zij woningen zodat ze aardgasvrij-klaar zijn. Corporaties willen verduurzaming voor huurders woonlastenneutraal doen.

## DE AMBITIES VAN WONINGCORPORATIES IN DE ACTIEAGENDA WONEN (gemiddeld per jaar)

- **25.000 sociale huurwoningen bouwen**
- **3.500 flexwoningen realiseren**
- **45.000 woningen isoleren en aardgasvrij-klaar maken**
- **279 miljoen euro voor leefbaarheid**
- **250 miljoen euro extra voor woningverbetering**
- **40 miljoen euro om woningen levensloopbestendig te maken**
- **0 procent huurverhoging boven inflatie**

## WAT IS HIER VOOR NODIG?

De Actieagenda Wonen is een ambitieus plan. De 34 organisaties hebben allemaal gekeken wat zij de komende jaren kunnen doen en zijn daarbij tot de grens van hun mogelijkheden gegaan. Zij kunnen deze plannen alleen uitvoeren als het Rijk actief meewerkt. Met financiële steun en verbetering van de investeringsmogelijkheden. En met minder regels en meer ruimte om in de praktijk goed samen te werken.
www.aedes.nl/actieagenda-wonen



# VOOR WIE ZIJN CORPORATIES ER?

Sociale huurwoningen zijn in eerste instantie bestemd voor huishoudens met een laag inkomen. Daarom zijn er inkomensgrenzen om te bepalen of een persoon of gezin in aanmerking komt voor sociale huur. Vanaf 2022 gelden er twee inkomensgrenzen: er wordt een onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens (gezinnen). Voor meerpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op € 44.196 (bruto jaarinkomen per huishouden, 2022).
De inkomensgrens voor alleenstaanden ligt op € 40.024.

## DOELGROEPEN

Er kunnen ook andere dan (enkel) financiële redenen zijn waarom mensen moeilijk aan een huis komen. Daarom wijzen corporaties huizen toe aan groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Denk aan studenten, ouderen, statushouders en mensen die ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Of mensen die tijdelijk in de knel komen en snel een (andere) woning nodig hebben. Bijvoorbeeld door een scheiding of een crisis in het gezin. Corporaties hebben daarnaast beperkte ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een wat hoger inkomen.

Tot voor kort bouwden corporaties ook woningen met een huur iets boven de liberalisatiegrens. In jargon noemen we dat een niet-DAEB-woning. Die huizen zijn bedoeld voor mensen die wat meer verdienen, maar die een koopwoning (nog) niet kunnen financieren en voor wie een huurwoning in de vrije sector te duur is. Woningcorporaties zorgden daarmee ook voor gemengde wijken. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 mogen corporaties alleen nog onder zeer strenge voorwaarden – en alleen als marktpartijen het niet doen – middeldure huurwoningen bouwen. De gemeente moet dan vaststellen dat er behoefte aan is. Op veel plekken in Nederland is er een tekort aan middeldure huurwoningen.

## PASSEND TOEWIJZEN

Er zijn nogal wat regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Allereerst bepalen de inkomensgrenzen of een alleenstaande of een gezin in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Vervolgens moeten corporaties zogeheten passend toewijzen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen die ze niet kunnen betalen. Daarom zijn er regels die bepalen tot welke huurprijs mensen maximaal mogen huren. Dat hangt af van het inkomen en de huishoudgrootte van de woningzoekende(n). Een nadeel van passend toewijzen is dat het hierdoor soms lastiger is om in een wijk te zorgen voor een evenwichtige mix van bewoners. Daardoor kunnen in een buurt te veel kwetsbare huurders bij elkaar wonen.

## MIDDENHUUR

Ook woningzoekenden met een middeninkomen hebben veel moeite om een passende woning te vinden. Corporaties kunnen met gemeenten afspraken maken om ook middeldure huurwoningen (tot zo'n € 1.000 huur per maand) te bouwen. Daardoor kunnen bijvoorbeeld politieagenten en onderwijzers weer een huis vinden op acceptabele afstand van hun werk. Tegelijkertijd maakt het meer doorstroming vanuit sociale huur mogelijk en draagt het bij aan gemengde wijken.



# HOE VINDEN WONINGZOEKENDEN EEN WONING?

Nederland heeft een fors woningtekort en inmiddels is het in vrijwel het hele land moeilijk om een geschikt en betaalbaar huis te vinden. Dat geldt ook voor sociale huurwoningen. Jaarlijks komt ongeveer 8% daarvan vrij omdat de bewoners verhuizen. In de meeste gemeenten zoeken veel meer mensen een sociale huurwoning dan er woningen beschikbaar komen. In veel gemeenten en regio's in Nederland is de wachttijd lang: gemiddeld 7 jaar, maar er zijn ook al gebieden waar je meer dan 10 jaar moet wachten.

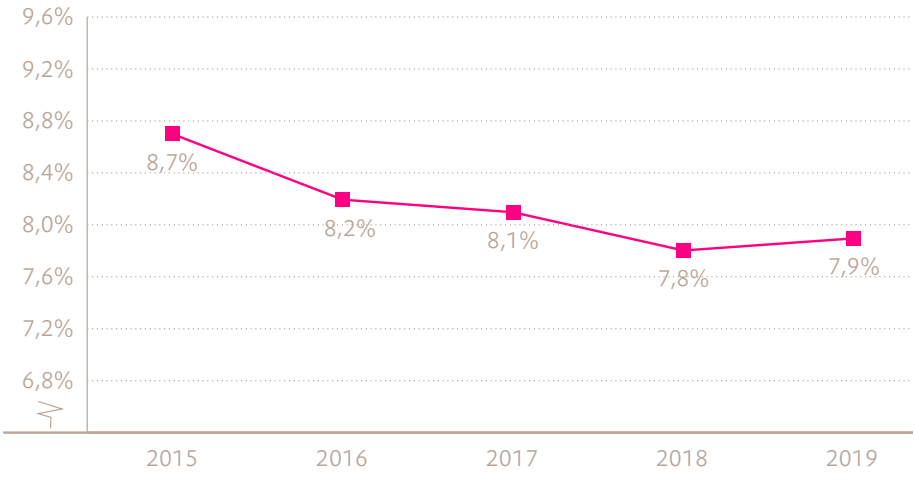
## WONINGTOEWIJZING

Er zijn dus regels nodig om te bepalen wie het eerst in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dat zijn bij de huidige schaarste moeilijke afwegingen. De regels kunnen per gemeente of regio op punten verschillen omdat ze eigen huisvestingsverordeningen kunnen hebben. De inschrijfduur van een woningzoekende is meestal een belangrijk criterium. Helaas hebben jonge woningzoekenden en starters daardoor minder kansen. Ook het inkomen en de gezinssamenstelling spelen een rol. Op basis van de verordeningen kunnen bepaalde groepen woningzoekenden voorrang hebben omdat zij onder een urgentieregeling vallen.

De toewijzing van sociale huurwoningen verloopt via regionale systemen: alle woningcorporaties in de regio zijn daarbij aangesloten. Woningzoekenden moeten zich inschrijven in de regio waarin ze willen gaan wonen. Woningcorporaties onderzoeken of het mogelijk is om over te gaan op een landelijk systeem, waarbij een woningzoekende zijn inschrijfduur mee kan nemen naar een andere regio.

### Mutatiegraad corporatiewoningen

Percentage woningen dat jaarlijks van bewoner wisselt




Bron: Lokale Monitor Wonen

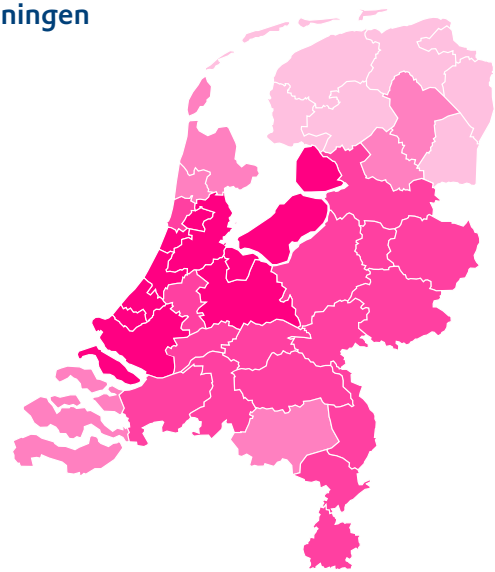
# WAT BETALEN HUURDERS VOOR HUN WONING?

Voor elke sociale huurwoning geldt een maximum huurprijs. Die huur wordt berekend aan de hand van een landelijk puntensysteem: het woningwaarderings-stelsel (WWS). Het aantal WWS-punten is afhankelijk van onder meer de kwaliteit van de woning, de staat van onderhoud, het energielabel en de WOZ-waarde. Woningcorporaties vragen overigens vrijwel nooit de maximumhuur, maar gemiddeld slechts zo'n 70 % daarvan. In 2020 was de gemiddelde huur van een sociale huurwoning van een corporatie € 553 per maand.

## Huurprijs corporatiewoningen

- < € 525
- € 525 < € 550
- € 550 < € 575
- > = € 575





Bron: Waar staat je gemeente, 2019

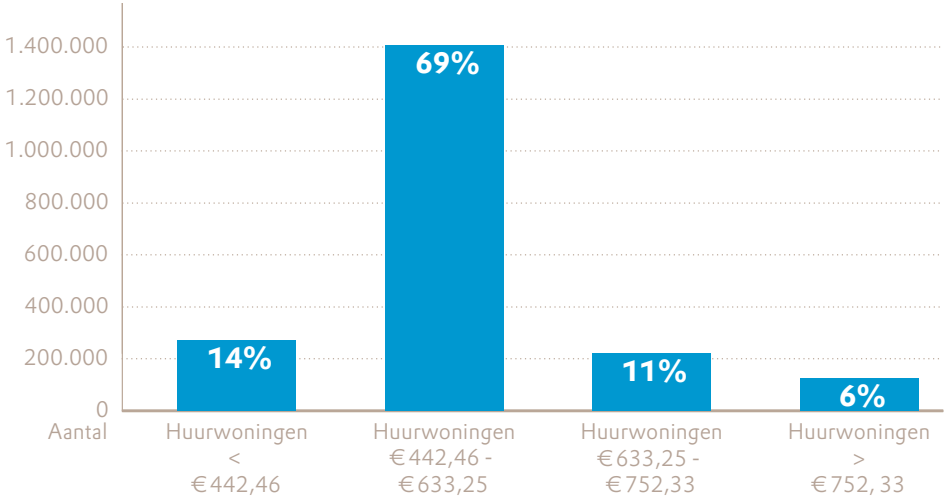
## SERVICEKOSTEN EN WOONLASTEN

Naast de huur betaalt een huurder soms ook servicekosten aan de corporatie, bijvoorbeeld voor schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes. De overige woonlasten voor de huurder zijn energiekosten en lokale belastingen. Als corporaties woningen verduurzamen, dalen de maandelijkse energiekosten voor de huurder. De huurprijs kan dan iets toenemen, maar uiteindelijk zijn de totale woonlasten voor de huurder hetzelfde of zelfs lager dan daarvoor.

## HUURTOESLAG

Veel huurders van corporatiewoningen komen in aanmerking voor huurtoeslag. Dat is een toeslag van de Rijksoverheid om ervoor te zorgen dat huishoudens met een beperkt inkomen betaalbaar kunnen wonen. Of en hoeveel huurtoeslag een huishouden krijgt, is onder andere afhankelijk van hun inkomen, de huurprijs en de samenstelling van het huishouden. Huurders kunnen huurtoeslag aanvragen bij de Belastingdienst.

### Verdeling huurwoningen corporaties naar prijsklasse




Bron: dVi, 2020, prijspeil 2021

## HUURPRIJZEN

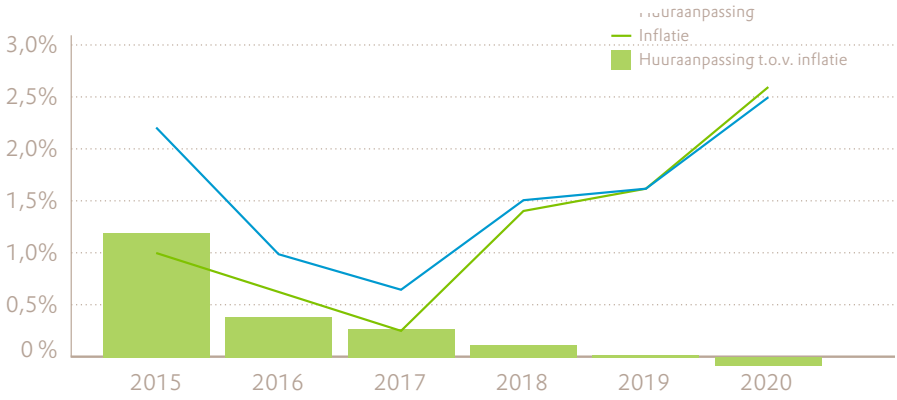
Woningcorporaties kunnen jaarlijks (meestal op 1 juli) hun huur verhogen, maar zijn daarbij gebonden aan regels van het Rijk. De mogelijke huurverhoging verschilt van jaar tot jaar. In 2020 mochten corporaties de huren nog 1 procent boven inflatie verhogen, maar in 2021 besloot de Tweede Kamer om de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. Daarnaast kregen huurders met een relatief laag inkomen en een relatief hogere huur recht op een eenmalige huurverlaging.

## SOCIAAL HUURAKKOORD: LAGERE HUURSTIJGINGEN

Overigens maken corporaties lang niet altijd maximaal gebruik van de wettelijke mogelijkheden om de huren te verhogen. Sinds 2015 sluiten Aedes en de Woonbond (landelijk vertegenwoordiger huurders) elke drie jaar een Sociaal Huurakkoord. Daarin staan afspraken over het huurprijsbeleid. Woningcorporaties en de Woonbond willen de huurontwikkeling gematigd houden, zodat ook huishoudens met een beperkt inkomen betaalbaar kunnen wonen. Hierdoor bleef de huurstijging bij corporaties al een aantal jaar lager dan de wettelijk toegestane stijgingen.

Voor de reële huurstijging kijken we naar de huurstijging ten opzicht van de inflatie. In de figuur hieronder laten de groene balken het verschil tussen de huurstijging en het inflatiepercentage zien. De huurstijging heeft een paar jaar boven inflatie gelegen, maar sinds 2019 is dat niet meer zo. In 2020 was de huurstijging lager dan inflatie en ook in 2021 was dat het geval: de huren van sociale huurwoningen werden immers bevroren.

### Huurstijgingen onder inflatiepercentage




Bron: Aedes Corporatiemonitor Huurbeleid 2020

### Vrije sector

De maximale (aanvangs)huur van een sociale huurwoning (ofwel een gereguleerde woning) is € 752 (in 2021). Woningen met een hogere huur vallen in de vrije sector (geliberaliseerde woningen). Daarvoor gelden veel minder regels van de overheid voor het vaststellen of verhogen van de huur. Aangezien deze huren de afgelopen periode sterk stegen, is daar wel politieke discussie over. Meer regulering in de vrije sector kan het verschil tussen huurprijzen in de sociale en de vrije sector kleiner maken zodat huurders makkelijker kunnen doorstromen.

# HOE FINANCIEREN WONINGCORPORATIES HUN ACTIVITEITEN?

De inkomsten van woningcorporaties komen voor het overgrote deel uit de huur die bewoners maandelijks betalen. Woningcorporaties ontvangen geen subsidie van de overheid. Met de huurinkomsten betalen ze hun organisatiekosten, belastingen, rente over hun leningen en het onderhoud van hun woningen. Corporaties maken geen winst: het geld dat overblijft, investeren ze in verbetering van hun woningen en in nieuwbouw.

## INVESTERINGEN

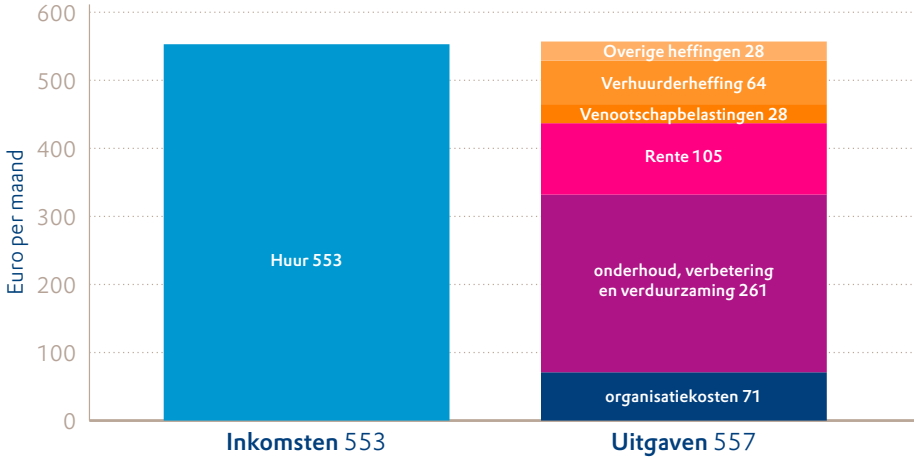
Voor investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van woningen is veel geld nodig. Dat hebben corporaties niet zomaar in kas. Met de waarde van hun huizen kunnen corporaties die investeringen niet betalen: bakstenen zijn geen bankbiljetten. Ze kunnen de woningen wel inzetten als onderpand voor leningen. Voor hun investeringen lenen corporaties geld bij banken, vooral bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank.

## ONDERLINGE GARANTSTELLING

Woningcorporaties staan onderling garant voor elkaars leningen. Daarvoor is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgericht. Dus als een corporatie onverhoopt in financiële problemen komt en haar leningen niet kan aflossen, springen andere corporaties bij. Als ook die het niet kunnen oplossen, kan nog een beroep worden gedaan op garantie (achtervang) van de overheid. Dat laatste is nog nooit nodig geweest.

Dankzij de onderlinge garantstelling en de achtervang door de overheid kunnen corporaties tegen een lagere rente geld lenen. Dit kan alleen voor investeringen in sociale huurwoningen (DAEB-woningen). Voor middeldure huurwoningen (niet-DAEB-investeringen) hebben corporaties dit rentevoordeel niet en lenen zij tegen het commerciële tarief. Zo is er geen sprake van marktverstoring door oneerlijke concurrentie met commerciële partijen.

## HET HUISHOUDBOEKJE VAN DE CORPORATIE
### Wat doet de corporatie met de huur?




Bron: dVi, bewerking Aedes-benchmark, cijfers 2020

## HOGE BELASTINGDRUK EN NEGATIEF EXPLOITATIERESULTAAT

De figuur laat zien dat woningcorporaties in 2020 (gemiddeld) een negatief exploitatieresultaat behaalden. Dat is voor het eerst, maar geen verrassing: de negatieve trend is al een aantal jaren zichtbaar. Het betekent wel dat een steeds groter aantal corporaties geen geld overhoudt voor investeringen, zonder op hun reserves in te teren. Een situatie die niet structureel voort kan duren.

De figuur laat ook zien hoeveel belasting corporaties betalen: de belastingdruk is de afgelopen jaren stevig toegenomen. Wat Aedes betreft past de fiscale behandeling van corporaties niet bij maatschappelijke ondernemingen. Sinds 2013 neemt de verhuurderheffing een grote hap uit de inkomsten van corporaties. Inmiddels hebben ze zo al dik € 13 miljard aan de schatkist afgedragen. Geld dat betaald wordt door huurders en dat corporaties niet kunnen gebruiken om nieuwe huurwoningen te bouwen, wijken te verbeteren en huizen te verduurzamen.

## GROTE OPGAVEN, BEPERKTE FINANCIËLE MIDDELEN

De investeringsruimte van corporaties staat daardoor stevig onder druk. In 2020 bleek uit een gezamenlijk onderzoek van drie ministeries (Financiën, Binnenlandse Zaken en Economische Zaken) en Aedes dat corporaties onder de huidige omstandigheden hun maatschappelijke opgaven niet kunnen realiseren. Zelfs als ze tot de grenzen van hun financiële mogelijkheden gaan, komen komen ze tot 2025 € 30 miljard te kort om voldoende huizen te bouwen, betaalbaar te houden en te verduurzamen. Dat onderzoek heeft de vinger op de gevoelige plek gelegd: het besef is doorgedrongen dat er politieke keuzes nodig zijn om corporaties hun werk te kunnen laten doen.



# HOE WERKEN CORPORATIES SAMEN MET GEMEENTE EN HUURDERS?

Samenwerking met andere partijen is voor corporaties cruciaal. Wonen doen we samen is het devies van de sector. Dat geldt des te meer nu de maatschappelijke opgaven zo fors zijn. Corporaties trekken lokaal zoveel mogelijk samen op met bewoners, woningzoekenden, gemeenten en alle maatschappelijke spelers in de wijk. Samenwerking is ook een belangrijk uitgangspunt van de Actieagenda Wonen.

## WOONVISIE EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken om de paar jaar prestatieafspraken over het woonbeleid van de komende jaren en de afzonderlijke bijdragen daaraan. De gemeentelijke woonvisie is hierbij het uitgangspunt. Er worden meestal afspraken gemaakt over nieuwbouw (aantallen, locaties, grondprijzen) en eventueel ook over allerlei andere thema's als herstructurering, huurprijzen, doorstroming en verduurzaming. En steeds vaker komen ook sociale thema's aan de orde, bijvoorbeeld vergrijzing, woonoverlast en de huisvesting van statushouders.

Er is een toenemende vraag naar voldoende geschikte woningen met zorg en ondersteuning, bijvoorbeeld voor ouderen. Bestuurders van gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties maken daarom steeds vaker ook afspraken over de uitvoering van de woonzorgopgaven. De woonvisies worden dan aangescherpt tot woonzorgvisies.

## DE ROL VAN HUURDERS

Huurdersorganisaties zijn volwaardig partner bij de gesprekken over de prestatieafspraken. Corporaties betrekken hun huurders (en huurdersorganisaties) daarnaast op allerlei andere manieren bij hun beleid. Dat gebeurt in verschillende formele en informele contacten tussen huurders en de corporatie.

## REGIONALE SAMENWERKING

Steeds vaker reikt de samenwerking van corporaties en andere partijen verder dan de gemeentegrenzen. In regio's met een grote vraag naar woningen kan regionale afstemming tussen corporaties en gemeenten helpen bij het beschikbaar stellen van locaties en het verkorten van gemeentelijke bouwprocessen. Krimpregio's daarentegen kampen met een andere problematiek en hebben een daarbij horende aanpak nodig. Door samenwerking tussen corporaties onderling en tussen corporaties en gemeenten op regionaal niveau valt nog veel winst te behalen.



# RELEVANTE ORGANISATIES

## AEDES VERENIGING VAN WONINGCORPORATIES

Aedes behartigt in Den Haag, Brussel en in de regio de belangen van woningcorporaties. Ook ondersteunt Aedes haar leden bij het uitvoeren van hun taken en biedt hen een platform voor kennisuitwisseling en ontmoeting. 267 woningcorporaties zijn lid van Aedes, dat zijn vrijwel alle woningcorporaties in Nederland. **www.aedes.nl**

## ACTIZ

ActiZ is de branchevereniging van circa 400 zorgorganisaties die kwetsbare ouderen en chronisch zieken verplegen en verzorgen. **www.actiz.nl**

## AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW)

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. **www.ilent.nl**

## MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES (BZK)

Woningmarktbeleid.nl | Woningmarktbeleid
Op deze website van het ministerie van BZK vind je nieuws en achtergronden over wet- en regelgeving, woonbeleid en praktijkverhalen. **www.rijksoverheid.nl**

## VALENTE

Branchevereniging voor participatie, begeleiding en veilige opvang van dak- en thuislozen, slachtoffers van huiselijk geweld en cliënten in beschermd wonen. **www.valente.nl**

## VERENIGING NEDERLANDSE GEMEENTEN (VNG)

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn de 352 gemeenten samen, ondersteund door de VNG-organisatie. **www.vng.nl**

## VERENIGING VAN TOEZICHTHOUDERS IN WONINGCORPORATIES (VTW)

De VTW is de beroepsvereniging van commissarissen die toezicht houden bij woningcorporaties. **www.vtw.nl**

## WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw draagt bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. **www.wsw.nl**

## WOONBOND

De Woonbond komt op voor de belangen van huurders en staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. **www.woonbond.nl**

vereniging van
**woningcorporaties**

aedes

## COLOFON

Deze brochure is gemaakt door Aedes, branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

**Tekst:**
Aedes vereniging van woningcorporaties
**Fotografie:**
Evert Doorn (omslagfoto), Linda Bouritius (p.10), Bram Tackenberg (p.12), (p.17), Annet Delfgaauw (p.20), S imone-Michelle de Blouw (p.22)
**Vormgeving:**
Platform P
**Bezoekadres**
Aedes vereniging van woningcorporaties
Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
T 088 233 37 00
I *www.aedes.nl*
E *aedes@aedes.nl*

November 2021

