

## Het Huishoudboekje van een corporatie

### Waar halen corporaties hun inkomsten vandaan?

- De inkomsten van corporaties komen voor meer dan 90% uit de huur die bewoners iedere maand betalen. De inkomsten van deze voorbeeldcorporatie zijn gemiddeld 510 euro per woning per maand. Sommige woningen zijn duurder, maar er zijn ook veel woningen nog een stuk goedkoper. Corporaties krijgen geen subsidie, zoals vroeger het geval was. Meer dan de helft van de huurders wel, zij ontvangen huurtoeslag van het Rijk.
- Soms verkopen corporaties woningen. De opbrengsten van deze verkopen investeren corporaties weer in hun bezit, door nieuwbouw of renovatie.
- Om die investeringen verder te kunnen dekken sluiten corporaties leningen af. Ook hiermee wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie, incl. energiebesparende maatregelen.

### Waar geven corporaties hun geld aan uit?

- Een corporatie steekt natuurlijk veel geld in goed onderhoud van hun woningen (128 euro per maand).
- En het kost geld om de organisatie draaiende te houden: personeel (huismeesters, verhuurmedewerkers, onderhoudsmedewerkers, projectleiders), het eigen kantoorpand en dergelijke. Corporaties hebben de laatste jaren flink bespaard op deze organisatiekosten. De kosten bij deze corporatie hiervoor zijn 74 euro per woning per maand (beheer).
- Een grote kostenpost van corporaties is de rente die zij over hun leningen betalen, hoewel die rente dus relatief laag is door onderlinge borging, zorgvuldig beheer en dalende rentes. In het voorbeeld betaalt de corporatie iedere maand 112,- per woning aan rente.
- En corporaties dragen bij aan leefbaarheid (LO) in wijken. Het personeel dat dit doet zit in de post beheer, maar daarnaast wordt er ook cash geld aan uitgegeven.
- Ook belastingen zijn een grote en groeiende kostenpost. Corporaties betalen lokaal reguliere belastingen als Onroerend Zaak Belasting en rioolheffingen. De bedragen hiervoor verschillen per gemeente. Daarnaast betalen ze BTW en Vennootschapsbelasting. Corporaties betalen sinds 2013 ook de zogeheten verhuurdersheffing. Dat is een belasting speciaal voor verhuurders van sociale huurwoningen. Deze heffing is in 2017 ongeveer 1,7 miljard euro voor alle Nederlandse corporaties. Omgerekend in het voorbeeld is dat 61 euro per woning per maand.

### Vermogen

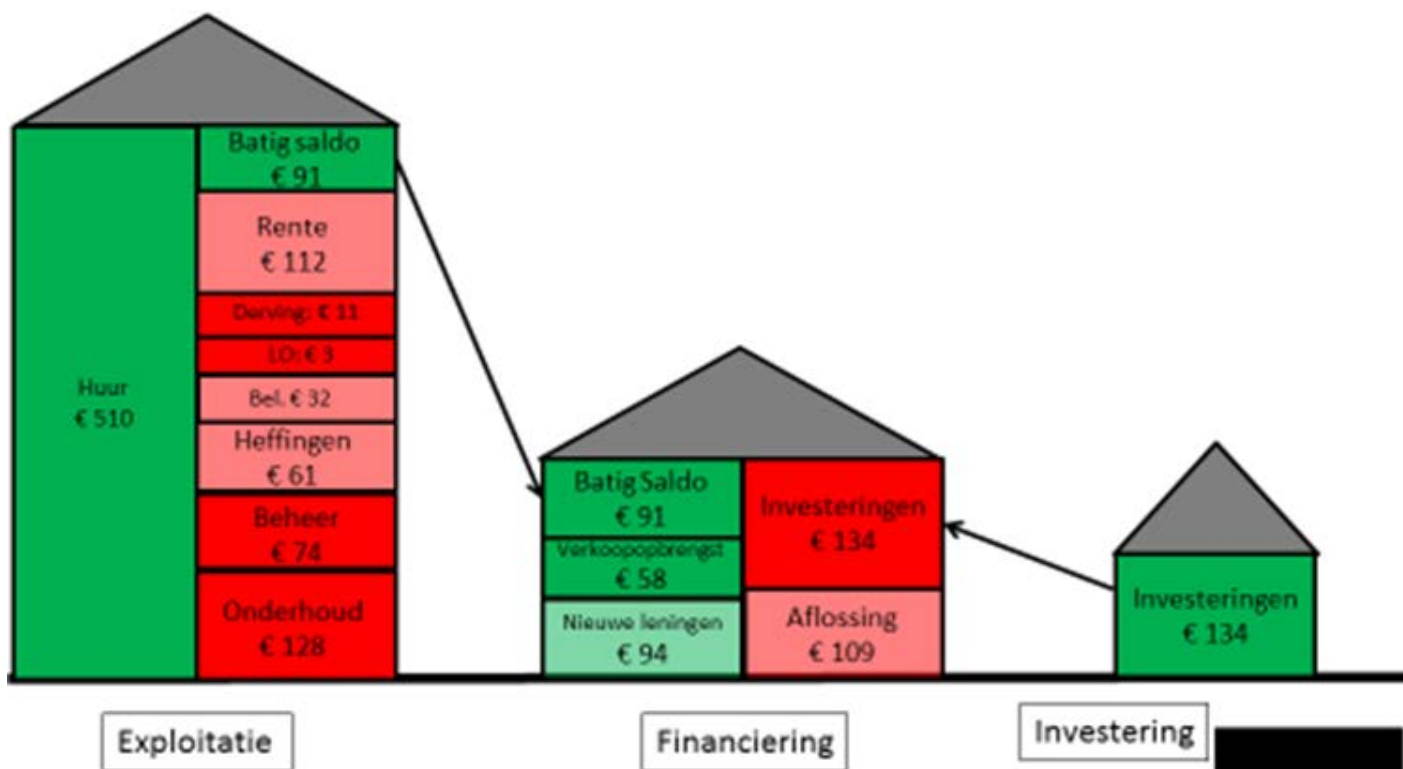
- Corporaties hebben vaak wel een omvangrijk vermogen, een miljardenbedrag. Het bestaat uit de waarde van de huizen die ze bezitten. Ze kunnen daar geen rekeningen mee betalen, maar wel inzetten als onderpand voor leningen. Vergelijk het met een particulier die een hypotheek op zijn huis heeft.

De financiële situatie bij de De Key is door de bestuurder Leon Bobbe als volgt weergegeven:

<https://leonbobbe.com/2016/08/11/het-geld-bij-de-key/>

# Het Huishoudboekje van een corporatie

## Kasstroom en investeringen corporatie Per woning per maand



(voorbeeld Portaal)