

# Wat zijn de financiële (on)mogelijkheden voor de sociale huursector?

**Waarom dit onderzoek?** Maatschappelijke opgaven van woningcorporaties nemen toe. Tegelijkertijd loopt de lastendruk op. Corporaties en Rijk willen niet steeds discussies over geld. Een gezamenlijk beeld over de financiële (on)mogelijkheden van woningcorporaties is nodig om uit deze discussie te komen. Om vervolgens het echte gesprek te kunnen voeren over de toekomst van de sociale huursector.

## Welke vragen staan centraal en wat is het doel van het onderzoek?



### Vragen:

- Kunnen woningcorporaties hun maatschappelijke opgaven op korte en lange termijn financieel oppakken?
- Wat zijn de knelpunten?



### Doelen:

- Een gezamenlijk beeld krijgen van (on)mogelijkheden woningcorporaties.
- Uitkomsten en gewogen scenario's om richting te geven aan gesprekken over toekomst corporaties.

## Wat zijn de uitkomsten?



### Onvoldoende geld om te investeren

Woningcorporaties kunnen de investeringsopgave onder de huidige condities niet aan. Vanaf 2024 heeft een aantal corporaties onvoldoende investeringsvermogen. Daarna komen snel steeds meer corporaties in de problemen.



### Een fors tekort

Tot 2035 is voor investeringen in de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verbetering en verduurzaming) 116 miljard euro nodig. Daarvoor komen woningcorporaties 31 miljard tekort.

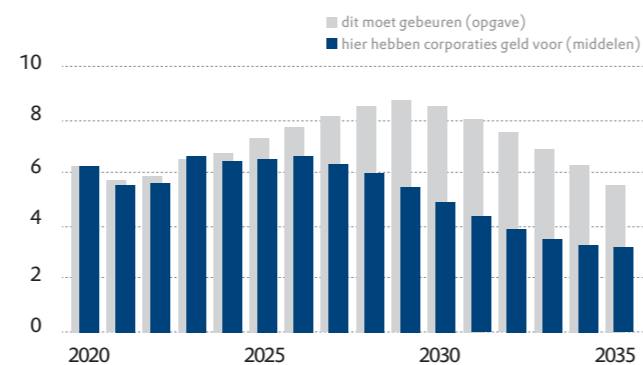


### Grote regionale verschillen

Er zijn grote verschillen tussen regio's in de omvang van de financiële knelpunten en het moment waarop deze zich voordoen. Uiteindelijk komt de financiële continuïteit van alle corporaties in gevaar.

## Het gat is duidelijk

Investeringsopgave vs gerealiseerde investeringen x €1 miljard



## Belangrijkste oorzaken

- Investerings in nieuwbouw en verduurzaming zijn nodig maar leveren weinig of geen rendement op
- Exploitatielasten en fiscale lasten stijgen sneller dan huurinkomsten.
- Het financiële model van corporaties is structureel uit balans.



**Onderzoek laat zien dat woningcorporaties bij ongewijzigd beleid hun maatschappelijke opgave op (middel)lange termijn financieel niet aan kunnen.**

**Meegenomen in het onderzoek:** demografische en inkomensontwikkelingen (langjarig gemiddelde), woonvoorkeuren uit het WoON en wisselwerking met andere segmenten (vrije huursector, koop). **Uitgangspunten:** huidige woningmarkt en woonbeleid. **Focus onderzoek:** vastgoed, bouwopgave en verduurzaming. **Dat wil zeggen:** voldoende woningen met verschillende huurprijzen - sloop voor nieuwbouw en in krimp vanwege leegstand - verduurzaming conform regeerakkoord en Klimaatakkoord - reguliere uitgaven voor o.a. woningverbetering en leefbaarheid - inflatievolgend huurbeleid. Maatschappelijke opgave is afgezet tegen financiële middelen. **Basis:** huidig financieel kader en actuele normen ratio's. **Rapportages:** landelijke cijfers, cijfers 19 woningmarktregio's en cijfers Woondeal- gebieden. **Horizon:** 2035 met doorkijk naar 2050.

# Waar moeten al die mensen dan wonen?

## Betaalbaar wonen

Iedereen in Nederland heeft het recht op een goed en betaalbaar huis, waarin hij of zij zich thuis voelt. Woningcorporaties zorgen voor betaalbare huizen voor 4 miljoen Nederlanders en willen de huren niet laten stijgen. **Als het zo doorgaat, wordt de kwaliteit van het wonen in Nederland minder.**



## Duurzaam

Veel huizen moeten verduurzaamd worden. Woningcorporaties steken hun nek uit om woningen up-to-date te houden. **Als het zo door gaat worden huizen niet verduurzaamd.**



## Bouwen

Er is een groot woningtekort, dus er moeten veel huizen worden bijgebouwd, ook betaalbare sociale huurwoningen. **Als het zo doorgaat worden er geen huizen gebouwd voor mensen die die hard nodig hebben en ervan afhankelijk zijn.**

## Belastingdruk

Het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren heeft de afgelopen jaren financieel niet geholpen: de belastingdruk op corporaties is fors toegenomen. Het bedrijfsmodel van corporaties staat zwaar onder druk en de sociale huursector brokkelt af. Nu halen we structureel geld uit de sociale huursector. **Als we dat blijven doen, overleeft die sector niet.**



## Leefbaarheid

Een groot aantal wijken heeft extra aandacht nodig, omdat de leefbaarheid achteruit gaat. **Als het zo doorgaat, kunnen we niks meer doen om de leefbaarheid in buurten en wijken te verbeteren en onderhouden.**

**Iedereen in Nederland moet in een goed en betaalbaar huis kunnen wonen. In een fijne en veilige wijk. Woningcorporaties staan daarvoor. Maar als er niets gebeurt, kunnen ze binnen 10 jaar hun opgaven niet meer vervullen. Corporaties komen dan in structurele financiële problemen.**

**Dat mag in Nederland niet gebeuren. Hoe belangrijk vinden we het dat iedereen in Nederland goed kan wonen? Geven we woningcorporaties weer de ruimte om hun bijdrage te kunnen leveren? Er ligt een heldere politieke keuze op tafel.**



Het volledige onderzoek kunt u online inzien en/of downloaden