



WONINGCORPORATIES

PARTNERS IN WONEN

265 woning
corporaties
in Nederland

2,3 miljoen sociale
huurwoningen



GOEDE EN BETAALBARE WONINGEN VOOR IEDEREEN

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, hier geboren 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. Maar corporaties zijn er ook voor mensen die het vanwege een sociale, lichamelijke of psychische oorzaak lastig hebben op de woningmarkt. En voor bijvoorbeeld studenten en statushouders.

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 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 met elkaar voor veel te weinig huizen. Er moeten snel meer (nieuwe) woningen beschikbaar komen.

MEER OPGAVEN

En dat is nog niet alles. Volkshuisvesting is meer dan een dak boven je hoofd. De betaalbaarheid van de woonlasten is de afgelopen jaren sterk verbeterd, maar staat bij een groep bewoners wel onder druk. In sommige kwetsbare wijken neemt de veerkracht af. Bewoners in deze wijken hebben minder kansen, en kwetsbare bewoners krijgen in de buurt niet altijd de ondersteuning die nodig is. Er is meer overlast, verloedering en onveiligheid. Dat vraagt om nog betere samenwerking tussen wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Stijgende energieprijzen en het Klimaatakkoord vragen 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. Woningcorporaties gaan hierover graag in gesprek. Wil je er meer over weten? Neem dan contact op.

MEER WETEN?

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. De website www.aedes.nl biedt nieuws, informatie, achtergronden en cijfers over de corporatiesector. Aedes publiceert jaarlijks de **Aedes-benchmark** met actuele cijfers over belangrijke thema's. Vier keer per jaar verschijnt **Aedes-Magazine**, gedrukt en digitaal. Het blad biedt achtergrondverhalen, reportages en interviews. Volg Aedes op de social mediakanalen voor de laatste ontwikkelingen.

WAT DOEN CORPORATIES?

Woningcorporaties werken al meer dan 150 jaar aan betaalbaar wonen. Het zijn zelfstandige, private organisaties zonder winstoogmerk, veelal stichtingen. Corporaties zijn 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 afspraken.

SOCIALE HUURWONINGEN

De belangrijkste taak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen die het nodig hebben met een huur tot de zogeheten liberalisatiegrens: €900 per maand (in 2025). In jargon noemen we dat een DAEB-woning (Dienst Algemeen Economisch Belang).

In totaal beheren corporaties ruim 2,3 miljoen sociale huurwoningen. Dat aantal is redelijk stabiel: corporaties bouwen nieuwe woningen (bijna 22.000 in 2024) en er worden ieder jaar woningen gesloopt (circa 8.000 in 2024), vaak voor vervangende duurzame nieuwbouw. Ook verkopen corporaties woningen aan bewoners omdat deze niet (meer) in hun vastgoedportefeuille passen. Bijvoorbeeld omdat er in een gemeente meer behoefte is aan starters- of seniorenwoningen. Na jaren van lichte daling, zal de nieuwbouw van corporatiewoningen de komende jaren weer fors groeien, zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (zie hoofdstuk 3).

MIDDENHUUR

Corporaties gaan ook meer middeldure huurwoningen bouwen, ook daaraan is immers een groot tekort. Deze woningen hebben een huurprijs boven de sociale huurgrens, tot circa €1.200 per maand. Deze noemen we niet-DAEB-woningen. Sinds 2024 vallen deze woningen onder de Wet Betaalbare huur. Deze wet beschermt huurders tegen te hoge huurprijzen in relatie tot de kwaliteit van de woning (via het zogenoemde woningwaarderingssysteem/WWS, zie hoofdstuk 6).

NIEUWBOUW

De corporatiesector is een grote opdrachtgever in de woningbouw. De afgelopen jaren hebben corporaties hard gewerkt om hun nieuwbouwproductie te verhogen:

van 13.500 in 2019, via 18.200 in 2023 naar een prognose van 24.000 in 2025. Vooral de verhuurderheffing – een belasting speciaal voor sociale huurwoningen – was een belangrijke oorzaak van de stagnatie van de woningbouw. Gelukkig is deze afgeschaft per 2023. In ruil daarvoor zijn met het Rijk Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt. Corporaties zetten alles op alles om hun nieuwbouwproductie fors te verhogen naar 30.000 woningen per jaar.

VERANDERENDE WOONBEHOEFTE

Woningcorporaties spelen voortdurend in op maatschappelijke ontwikkelingen en op de veranderende woonbehoeften. Zo is er ruim 100 jaar geleden 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 die steeds langer, zelfstandig (moeten) wonen. Corporaties bouwen al een groot deel van hun woningen levensloopbestendig. Samen met lokale partners ontwikkelen zij nieuwe kleinschalige woonvormen met zorg- en ontmoetingsvoorzieningen voor ouderen.

Een relatief nieuwe ontwikkeling is dat corporaties meer gebruik maken van flexwoningen, die tijdelijk op een locatie staan en na een aantal jaren naar elders verplaatst kunnen worden. Moderne flexwoningen zijn kwalitatief goede woningen en een snelle oplossing voor de huisvesting van spoedzoekers en sommige andere woningzoekenden.

ENKELE WONINGZOEKENDEN AAN HET WOORD

‘DOORSTROMEN NAAR EEN SENIORENWONING’

Het echtpaar Kuiper woont al meer dan 40 jaar in hun eengezinswoning. Ze zijn nog in goede gezondheid, maar merken wel dat werken in de tuin en dagelijks de trap op en af, steeds moeizamer gaat. ‘We willen de tijd voor zijn. En voordat het echt niet meer gaat, graag verhuizen naar een kleinere en gelijkvloerse woning.’ En zo hun eengezinswoning achterlaten voor een jong gezin.



Bron: Waar kan ik wonen?

ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

Corporaties steken jaarlijks miljarden euro's in onderhoud, renovatie en het verduurzamen van hun woningen. Daarmee lopen zij 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. Zij stemmen die werkzaamheden met hun bewoners af. In de verduurzamingsopgave is participatie van bewoners extra belangrijk. Voor huurders 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.

Investerings en uitgaven vastgoed in 2023

€5,7 miljard onderhoud



€3,9 miljard
woningverbetering



€4,5 miljard nieuwbouw



Bron: Aedes-datacentrum, 2023

LEEFBAARHEID

De buurtbeheerders en huismeesters van corporaties zijn de 'ogen en oren in de wijk'. Zij ondersteunen bewoners met het schoon, heel, veilig én groen 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.

Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker dan voorheen zelfstandig, maar krijgen in de buurt niet altijd de zorg en ondersteuning die ze nodig hebben. Bewoners van deze wijken hebben vaak minder kansen dan bewoners van veerkrachtigere wijken. Corporaties verzamelen per wijk data in zogeheten lokale veerkrachtkarten 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 Raad van Commissarissen (RvC). De raad kijkt of het bestuur z'n werk goed doet. Het externe toezicht wordt uitgeoefend door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), in opdracht van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). De Aw 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 bedrijfslasten, nieuwbouw, huurprijzen, onderhoud en verbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Corporaties gebruiken de Aedes-benchmark om van elkaar te leren. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen de benchmarkresultaten gebruiken bij het maken van prestatieafspraken.

De **Aedes-forecast** maakt jaarlijks inzichtelijk wat de plannen en ambities van de corporaties zijn voor de komende jaren. En toont waar mogelijke knelpunten zitten.

De **Lokale Monitor Wonen** bevat cijfers over huurprijzen en aantallen 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?

VAN AGENDA NAAR UITVOERING

Het aanpakken van de woningcrisis vraagt om daadkracht en samenwerking. In 2024 stelde Aedes, samen met 12 andere organisaties, de Uitvoeringsagenda Wonen op met allerlei voorstellen om samen te werken aan beter wonen en meer bouwen in Nederland. Veel van die voorstellen zijn vervolgens opgenomen in het regeerakkoord van het kabinet-Schoof.

De bouw van 100.000 woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur en tweederde betaalbaar staat hierbij centraal. In december 2024 zijn op de Woontop afspraken gemaakt om de bouw te versnellen. Ook maakten Rijk, gemeenten en corporaties Nationale Prestatieafspraken. Daarmee staat de agenda voor de komende jaren op hoofdlijnen vast. Iedere corporatie is er in de eigen regio mee aan de slag, samen met

hun partners. De ambities liggen hoog en het vraagt inzet van alle betrokken partijen, zeker nu omstandigheden tegenzitten. Iedereen beseft hoe hard het nodig is.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN VOLKSHUISVESTING 2025-2035

De Nationale Prestatieafspraken zijn in december 2024 gesloten tussen het Rijk, de VNG en Aedes. Hieronder staan de hoofdpunten.

Betaalbare huren en nieuwbouw

- De huren van sociale huurwoningen stijgen de komende jaren op basis van het gemiddelde van de inflatie over de afgelopen 3 jaren.
- Corporaties bouwen in deze periode 30.000 sociale huurwoningen per jaar (vanaf 2029) en 5.000 middenhuur woningen.
- De regionale woondeals worden geactualiseerd. Hierin staat welke woningen in welke gemeenten komen en op welke locaties.
- Iedere gemeente werkt toe naar 30% sociale huur. Er komt een duidelijke definitie wat we onder sociale huur verstaan.

Versnellen verduurzamen woningvoorraad

- Corporaties maken 450.000 woningen aardgasvrij.
- Corporaties isoleren 675.000 woningen, waarbij de huren niet omhoog gaan.
- Eind 2028 zijn er geen sociale huurwoningen van corporaties meer met een slecht energielabel (EFG).

Onderhoud en leefbaarheid

- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).
 - Corporaties investeren jaarlijks €200 miljoen extra in aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
 - Corporaties bouwen sneller 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
 - Corporaties investeren jaarlijks €40 miljoen extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
-



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 2023 gelden er 2 inkomensgrenzen: er wordt een onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens (gezinnen). Voor meerpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op €54.847 (bruto jaarinkomen per huishouden, 2025). De inkomensgrens voor alleenstaanden ligt op €49.669.

PASSEND TOEWIJZEN

Er zijn nogal wat regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Allereerst bepalen de inkomensgrenzen wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Vervolgens moeten corporaties passend toewijzen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen die ze niet kunnen betalen. De regels bepalen tot welke huurprijs mensen maximaal mogen huren. Dat hangt af van het inkomen en de huishoudgrootte. 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, waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

DOELGROEPEN

Er kunnen ook andere dan (enkel) financiële redenen zijn waarom mensen moeilijk aan een huis komen. Daarom wijzen corporaties woningen toe aan groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Denk aan starters, 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. De groep urgenten maakt een steeds groter deel uit van de toewijzingen. Daarnaast hebben corporaties beperkte ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een wat hoger inkomen.

Ook woningzoekenden met een middeninkomen hebben veel moeite om een geschikt en betaalbaar huis te vinden. Zij kunnen vaak geen woning kopen en een huurwoning in de vrije sector is te duur. Corporaties maken daarom met gemeenten afspraken om ook middeldure huurwoningen (tot zo'n € 1.200 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.

WONINGZOEKENDE AAN HET WOORD

'GESCHEIDEN EN GEEN WOONRUIMTE'

Angelique is een gescheiden moeder met 2 kinderen. Ze woont nu nog in het koophuis waar ze jarenlang als gezin hebben gewoond, maar dat is nu te duur voor haar. Angelique staat nog niet heel lang ingeschreven voor een sociale huurwoning en is voor de gemeente niet urgent genoeg. Wat zijn haar mogelijkheden?



Bron: Waar kan ik wonen?



HOE VINDEN WONINGZOEKENDEN EEN WONING?

In vrijwel het hele land is het 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 (mutaties). In veel gemeenten en regio's in Nederland is de wachttijd lang: gemiddeld ruim 7 jaar (2024).

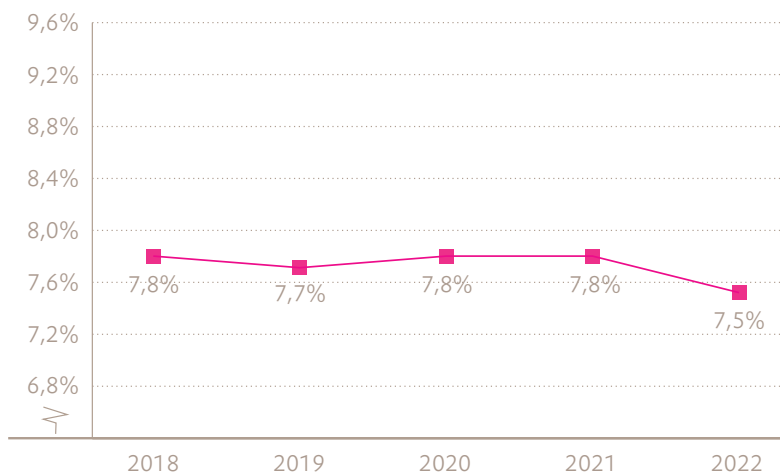
WONINGTOEWIJZING

Er zijn regels 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 een eigen huisvestingsverordening 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 krijgen 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.

Mutatiegraad corporatiewoningen

Percentage woningen dat jaarlijks van bewoner wisselt



Bron: Waar staat je gemeente, 2022

WAT BETALEN HUURDERS VOOR HUN WONING?

Voor elke sociale huurwoning geldt een maximum huurprijs. Het maximum wordt berekend aan de hand van een landelijk puntensysteem: het woningwaarderingstelsel (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 63% daarvan en leveren op deze wijze een flinke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor huurders. In 2023 was de gemiddelde huur van een sociale huurwoning van een corporatie € 577 per maand.

HUURTOESLAG

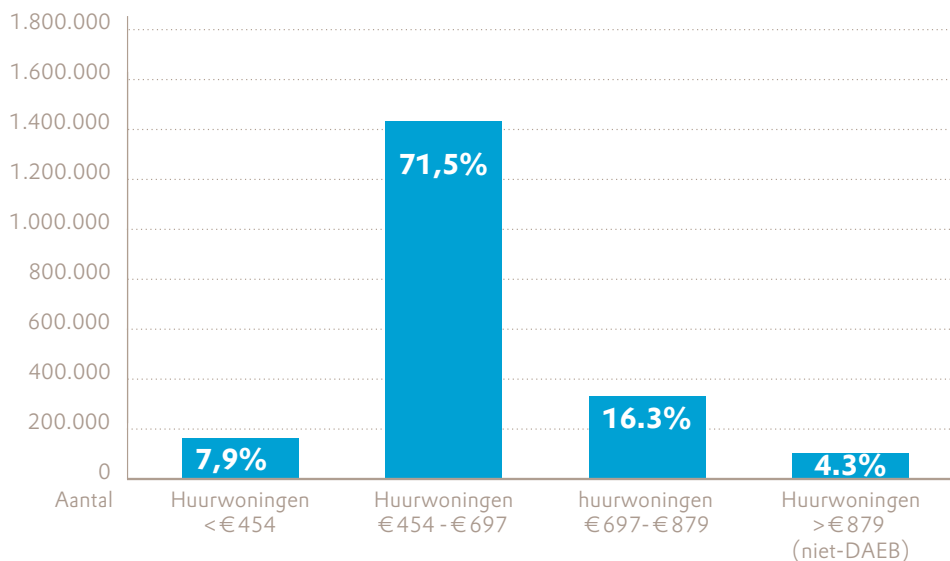
Veel huurders van corporatiewoningen komen in aanmerking voor huurtoeslag. Dat is een toeslag van de Rijksoverheid om ervoor te zorgen dat huishoudens met een beperkt inkomen betaalbaar kunnen wonen. Of en hoeveel huurtoeslag een huishouden krijgt, is onder andere afhankelijk van hun inkomen, de huurprijs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

Gemiddeld ontvangt een huurder met huurtoeslag circa € 300 aan toeslag, waardoor de gemiddelde nettohuur in de sociale huursector voor huurtoeslagontvangers rond de € 277 ligt (€ 577 - € 300). Dat is een huurquote van gemiddeld circa 20% (het deel van het inkomen dat besteed wordt aan huur). De huurquote van huurders in de corporatiesector daalt sinds 2015.

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, kan het dat de huurprijs iets hoger wordt. Tegelijkertijd dalen de maandelijkse energiekosten voor de huurder. De huur gaat overigens niet omhoog als de woning alleen beter geïsoleerd wordt, dat is volledig voor kosten van de corporatie, zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken.

Verdeling huurwoningen corporaties naar prijsklasse



Bron: dVi2021, Prijspeil 2023

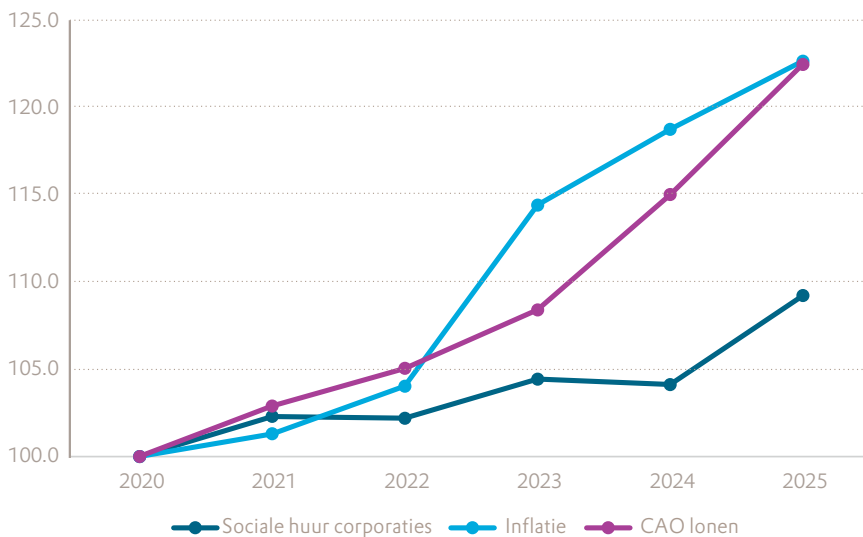
HUURONTWIKKELING

Woningcorporaties kunnen jaarlijks (op 1 juli) hun huur verhogen, maar zijn daarbij gebonden aan regels van het Rijk. De mogelijke huurverhoging verschilt van jaar tot jaar. De totale huurstijging bij corporaties blijft in de praktijk altijd onder de maximaal toegestane verhoging. Voor de reële huurstijging kijken corporaties naar de huurstijging ten opzicht van de inflatie.

In de figuur op pagina 16 zie je het verschil tussen de huurstijging, het inflatiepercentage en de CAO-loonontwikkeling. De huurstijging ligt de laatste jaren ruim onder inflatie en CAO-loonontwikkeling. Dat betekent dat huurders bij een corporatie gemiddeld steeds een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur.

In het coronajaar 2021 besloot de Tweede Kamer om de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. Ook kregen huurders met een relatief hoge huur een eenmalige huurverlaging. En in 2023 kregen huishoudens met de laagste inkomens (tot 120% van het sociaal minimum) een huurverlaging. Dat betekent dat ruim een half miljoen huurders een huurverlaging kreeg van gemiddeld zo'n €60 per maand.

Huurstijging versus inflatiepercentage



Bron: CBS, bewerking Aedes, 2025

Corporaties spraken in de NPA 2025-2035 met het kabinet af dat in de wet wordt vastgelegd dat de huren van sociale huurwoningen vanaf 2026 gemiddeld zullen stijgen met het gemiddelde van de inflatie van de voorgaande 3 jaren.

Individueel maatwerk

Daarnaast helpen corporaties individueel huurders bij betalingsproblemen met maatwerkregelingen, al dan niet tijdelijk. Daarover kunnen ze regels vastleggen in de jaarlijkse prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Corporaties nemen snel contact op met huurders als zij betalingsproblemen vermoeden, zodat oplopende betalingsachterstanden voorkomen worden. Ze werken samen met gemeenten aan signalering en schuldhulpverlening.

Vrije sector

Voor woningen in de vrije sector (geliberaliseerde woningen) golden veel minder regels van de overheid voor het vaststellen of verhogen van de huur. Deze huren zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Daarom heeft het kabinet voorgesteld om vanaf 2024 ook huurwoningen met een maximale huur tot zo'n € 1.200 onder het WWS te laten vallen (Wet Betaalbare huur). Dan worden ook deze huurders beschermd tegen te hoge huurprijzen. De huren in het middensegment mogen jaarlijks maximaal stijgen met de cao-loonontwikkeling van het jaar ervoor, plus 1 procentpunt. Ook de huurprijsstijging in de vrije sector is momenteel om deze reden bij wet beperkt

HOE FINANCIEREN WONINGCORPORATIES HUN ACTIVITEITEN?

De inkomsten van woningcorporaties komen vrijwel geheel 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 zijn maatschappelijke ondernemingen, ze maken geen winst: het geld dat overblijft, investeren ze in verbetering van hun woningen en in nieuwbouw. De laatste jaren leggen corporaties zelfs toe op de verhuur van hun woningen (zie pagina 18).

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. Wel gebruiken corporaties hun woningen als onderpand voor leningen. Voor hun investeringen lenen corporaties geld bij banken, vooral bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank.

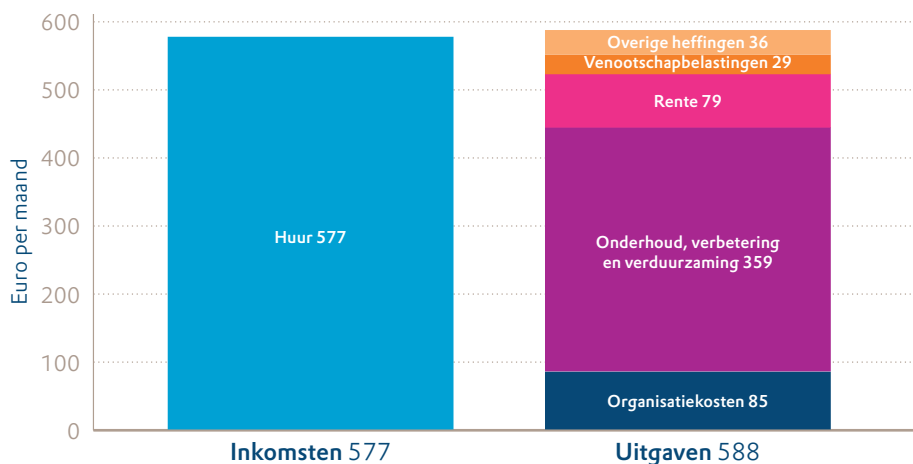
ONDERLINGE GARANTSTELLING

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

Dankzij de zekerheid van onderlinge garantstelling en de garantie door de overheid, kunnen corporaties tegen een lagere rente geld lenen (geborgde leningen). Dit kan nu nog alleen voor investeringen in sociale huurwoningen (DAEB-woningen). De Europese Commissie is echter bezig met een wetswijziging waardoor het straks (2027) ook mogelijk wordt om WSW-borging voor investeringen in middenhuur in te zetten.

HET HUISHOUDBOEKJE VAN DE CORPORATIE

Wat doet de corporatie met de huur?



Bron: dVi, bewerking Aedes-benchmark, cijfers 2023

EXPLOITATIERESULTAAT EN BELASTINGDRUK

De figuur laat zien dat woningcorporaties in 2023 (gemiddeld) een negatief exploitatieresultaat behaalden. Dat betekent dat een groot aantal corporaties geen geld overhoudt voor investeringen, zonder in te teren op hun reserves. De belangrijkste oorzaak daarvoor is de stevig toegenomen belastingdruk.

Wat Aedes betreft past de fiscale behandeling van corporaties, zoals de vennootschapsbelasting (Vpb), niet bij maatschappelijke ondernemingen die geen winstoogmerk hebben. Geld dat wordt opgebracht door huurders en dat corporaties niet kunnen gebruiken om nieuwe huurwoningen te bouwen, wijken te verbeteren en huizen te verduurzamen.

Een negatief exploitatieresultaat is op langere termijn natuurlijk niet houdbaar. Gelukkig is na jarenlange lobby de verhuurderheffing met ingang van 2023 afgeschaft en zijn in ruil daarvoor de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Ook heeft de sector in samenwerking met het ministerie van VRO, WSW en Aw het Duurzaam Prestatiemodel ontwikkeld. Dit rekenmodel waarborgt de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit van corporaties. In de NPA is de afspraak gemaakt dat als de continuïteit onder druk komt te staan, belemmerende maatregelen zoals de Vpb worden meegenomen.

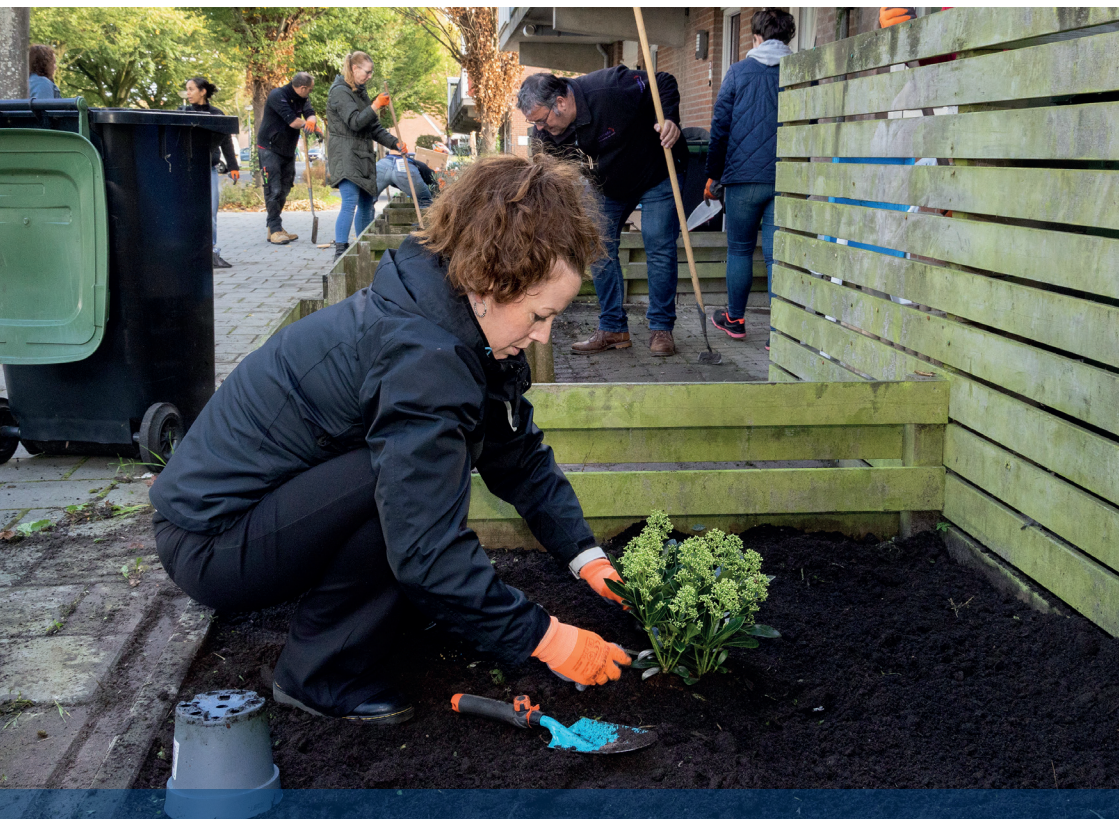
WONINGZOEKENDE AAN HET WOORD

PASSENDE, ZORGGESCHIKTE WOONRUIMTE (OOK VOOR JONGEREN)

Als jonge vrouw met een fysieke beperking is het voor Wendy belangrijk woonruimte te hebben waar ze zelfstandig kan bewegen. Nu woont ze met man en hond in een portiekwoning op de 3e etage en moeten ze een paar trappen nemen. Ze vraagt zich af waarom er voor senioren wel zorggeschikte woningen zijn (en worden gebouwd), en niet of nauwelijks voor jongere mensen.



Bron: Waar kan ik wonen?



HOE WERKEN CORPORATIES SAMEN MET PROVINCIE, RIJK GEMEENTE EN HUURDERS?

Samenwerken 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, maatschappelijke spelers in de wijk, bouwers en ontwikkelaars. Samenwerking is ook een belangrijk uitgangspunt van de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties.

LOKALE EN REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken om de paar jaar prestatieafspraken over het woonbeleid van de komende jaren. Er worden afspraken gemaakt over nieuwbouw (aantallen, locaties, grondprijzen), herstructurering, huurprijzen, doorstroming, leefbaarheid 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 woningen met zorg en ondersteuning, bijvoorbeeld voor ouderen. Bestuurders van gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties maken daarom ook afspraken over de uitvoering van de woonzorgopgaven. Woonvisies worden woonzorgvisies.

Jaarlijks moeten corporaties een bod doen op hoe zij invulling willen geven aan het gemeentelijk woonbeleid. Hierover voeren zij gesprekken met de gemeente en huurdersorganisaties. Op basis hiervan kunnen bestaande prestatieafspraken herijkt worden.

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. Regionale afstemming tussen corporaties en gemeenten kan helpen bij het beschikbaar stellen van locaties, de planning van woningbouw en het verkorten van gemeentelijke bouwprocessen. Door samenwerking tussen corporaties onderling en tussen corporaties en gemeenten op regionaal niveau valt nog veel winst te behalen. De provincie speelt hierin een belangrijke, coördinerende rol.

WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING (Wet Regie)

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) neemt weer meer regie over volkshuisvesting. Met de Wet regie wil de overheid zorgen voor meer betaalbare woningen, betere samenwerking tussen overheden en woningcorporaties, en meer centrale sturing vanuit het Rijk op de woningbouwopgave. >>

30% sociaal, 2/3 betaalbaar

Op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt een volkshuisvestingsprogramma opgesteld. Daarin moet van de nieuwbouw straks 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur zijn. Als een gemeente achterblijft met het bouwen van betaalbare woningen dan krijgen provincie en het Rijk de instrumenten om dwingend te sturen op het volkshuisvestingsprogramma of omgevingsplan.

Definitie

De Wet introduceert een definitie voor sociale huur. Daarin staat dat de DAEB-voorraad van corporaties geldt als sociale huur. Voor particulieren geldt dat de aanvangshuur van de woning onder de sociale huurgrens moet liggen, het moet zijn verhuurd aan de inkomensgroep van sociale huur en bij nieuwbouw een instandhoudingstermijn van 25 jaar hebben. Pas dan telt de woning mee als 'sociale huur'. Hiermee wordt voorkomen dat de huurprijs van woningen snel wordt verhoogd waardoor het geen echte sociale huur is.

Urgenten

De Wet introduceert 9 wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn groepen mensen die voortaan in elke gemeente urgentie krijgen op een woning. Gemeenten maken met elkaar in de regio afspraken over de percentages vrijkomende woningen die naar deze urgenten groepen gaan.

Beroepsprocedures

Als laatste, zorgt de Wet regie er voor dat beroepsprocedures worden versneld. Nu lopen nieuwbouwprojecten vaak jarenlang vertraging op door bezwaren en beroepen. Straks is in beroep gaan na afwijzen van bezwaar nog maar één keer mogelijk. Dit beroep gaat gelijk naar de Raad van State en zij moet binnen 6 maanden uitspraak doen.

De Wet versterking regie volkshuisvesting is aangenomen in de Tweede Kamer. In het najaar van 2025 volgt de behandeling in de Eerste Kamer. Het is de verwachting dat de wet in 2026 ingaat.

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. 258 woningcorporaties zijn lid van Aedes (2025), dat zijn vrijwel alle woningcorporaties in Nederland . www.aedes.nl

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De Aw ziet toe op financiën, governance, integriteit en rechtmatigheid.

www.ilent.nl

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

De VTW is de beroepsvereniging van commissarissen die (intern) toezicht houden bij woningcorporaties.

www.vtw.nl

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Het Interprovinciaal Overleg behartigt de belangen van de provincies in Den Haag en Brussel. www.ipo.nl

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO)

Op de websites vind je nieuws en achtergronden over wet- en regelgeving, woonbeleid en praktijkverhalen.

www.volkshuisvestingnederland.nl

www.rijksoverheid.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 Nederlandse Gemeenten (VNG)

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten bestaat uit alle gemeenten samen, ondersteund door de VNG-organisatie. www.vng.nl

vereniging van
woningcorporaties



COLOFON

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

Tekst:

Aedes

Fotografie:

Goedele Monnens (omslagfoto),
Sandra Peerenboom (p. 8),
Erwin van Amstel (p. 10), Bram Tackenberg
(p.12), Fotostudio Wierd (p. 20).

Bezoekadres

Aedes vereniging van woningcorporaties
New Babylon

Anna van Buerenplein 42/42A

2595 DA Den Haag

T 088 233 37 00

I www.aedes.nl

E aedes@aedes.nl

September 2025

