



Financiën van woningcorporaties

Handleiding en tips voor huurdersorganisaties

Financiën van woningcorporaties

Handleiding en tips voor huurdersorganisaties

Vierde (geheel herziene) druk, november 2023

Inhoud

Inleiding 6

Even terug in de geschiedenis 7
Financieel inzicht 8
Analyseren is niet nodig, begrijpen is voldoende 9
Leeswijzer 10

1 Financiën voor dummies 12

Waarom is financieel inzicht belangrijk? 13
Waar vind ik de informatie? 13

2 Overzicht van de financiële huishouding 16

- 2.1 De mythe van het afbetalen 17
- 2.2 Waar is de informatie te vinden? 17
 - Uw eigen huishoudboekje 17
 - Het huishoudboekje van de corporatie in een notendop 18
 - Informatie over de financiën 18
- 2.3 De balans 19
 - Inleiding 19
 - De activa op de balans 20
 - De passiva op de balans 21
 - Eigen vermogen 22
 - En de derivaten dan? 22
- 2.4 Waardering van het woningbezit 23
 - Twee grondslagen: marktwaarde en beleidswaarde 23
 - Berekenen van de waarde van het vastgoed 25
- 2.5 Het kasstroomoverzicht 26
 - Inleiding 26
 - Opbouw van het kasstroomoverzicht 27
- 2.6 De winst- en verliesrekening 29
 - Inleiding 29
 - Opbouw van de winst- en verliesrekening 29
- 2.7 Verantwoording en Prognose: DVI en DPI 30
- 2.8 Meerjarenbegroting 31

3 Beoordeling van de financiën 32

- 3.1 Cijfers interpreteren **33**
 - De Autoriteit woningcorporaties (AW) **33**
 - Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) **33**
 - Aanbod informatie **34**
- 3.2 De vijf financiële ratio's **34**
 - Een gezonde financiële positie **34**
 - Loan To Value (LTV) **35**
 - Interest Coverage Ratio (ICR) **36**
 - Solvabiliteit **36**
 - Dekkingsratio en onderpandratio **36**
- 3.3 De Toezichtbrief en Rechtmatigheidsbrief van de Autoriteit woningcorporaties **37**
 - Inleiding **37**
- 3.4 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties **38**
- 3.5 Risicomanagement **39**

4 Vergelijken met eigen voornemens en met andere woningcorporaties 42

- 4.1 Dataverzamelingen **43**
- 4.2 Doet de corporatie wat ze zegt? **43**
- 4.3 Dashboard Autoriteit woningcorporaties **43**
- 4.4 Dossier Indicatieve Bestedingsruimte **44**

5 Uw financiële kennis gebruiken in het overleg 46

- 5.1 Vier basisvragen **47**
 - Wanneer is er sprake van financiële ruimte? **47**
 - Wanneer heeft u wat aan uw financiële kennis? **47**
 - Over welke onderwerpen gaat het? **47**
 - Waar wendt de corporatie haar financiële ruimte aan? **48**
- 5.2 Aan de knoppen draaien **48**
- 5.3 Financiële ruimte creëren **49**
 - Bedrijfslasten verlagen **49**
 - Minder aan onderhoud doen **50**
 - Verkopen **50**
 - Huren verhogen **50**
 - Niet-DAEB-woningen alsnog commercieel verhuren. **51**

6 Veelgestelde vragen en antwoorden 52

Bijlagen

- 1 Model geconsolideerde balans 59
- 2 Model kasstroomoverzicht 62
- 3 Model winst- en verliesrekening 64
- 4 Informatiebronnen 59

Inleiding

.034
694,691
2,498
14,239
47,101
842,313
1,985
84,655

Even terug in de geschiedenis

Woningcorporaties zijn ondernemingen waarin zeer veel (maatschappelijk) geld omgaat. Dat geld moet zodanig worden besteed dat de volkshuisvesting wordt geëindigd, maar ook de continuïteit van het Nederlandse woonstelsel wordt gewaarborgd. Want bij woningcorporaties dienen niet de financiële doelen voorop te staan – zoals het maken van winst of mogelijk maken van hogere salarissen – maar de volkshuisvestelijke doelen, zoals betaalbaar wonen en een kwalitatief goed dak boven je hoofd. Vanwege hun maatschappelijke rol zijn de financiën van woningcorporaties altijd sterk bepaald of beïnvloed door het Rijk. Terugkijkend naar het verleden kunnen we daarin een aantal periodes onderscheiden.

- De eerste woningcorporaties ontstonden in de tweede helft van de negentiende eeuw. Ze kwamen – vaak uit eigenbelang – voort uit particuliere initiatieven van rijke burgers, directeuren van fabrieken en (soms) georganiseerde arbeiders. Het Rijk had hier nog geen bemoeienis mee.
- In 1901 werd de *Woningwet* ingevoerd. Woningcorporaties ('toegelaten instellingen') kregen de mogelijkheid om met leningen van de overheid sociale huurwoningen ('woningwetwoningen') te bouwen. Dit leidde tot de oprichting van veel nieuwe corporaties.
- Als antwoord op de hoge woningnood na de Tweede Wereldoorlog ging het Rijk zich intensief met de volkshuisvesting bemoeien. Het bepaalde tot en met het aantal lades in de keukenkastjes welke woningen corporaties konden bouwen. De corporaties kregen daarvoor niet alleen leningen, maar ook subsidies. Het leidde tot een forse bouwproductie door corporaties, die financieel echter volledig aan de leiband liepen van het Rijk.
- Door gewijzigde wetgeving in 1962 mochten corporaties de exploitatieoverschotten, die ze voorheen moesten terugbetalen, voortaan behouden. Ook het aflossen van dure rijksleningen in de jaren tachtig, gevolgd door het aantrekken van goedkope kapitaalmarktleningen, zorgde voor een verbetering van de financiële positie van woningcorporaties.
- In 1995 werden de woningcorporaties, met hun verbeterde financiën, in hoge mate verzelfstandigd. Via de zogenaamde 'bruterings' streepte het Rijk het geleende geld dat corporaties in de toekomst nog moesten terugbetalen, weg tegen de subsidies die de corporaties in de toekomst nog tegoed hadden. De financiële banden met het Rijk werden hiermee doorgesneden. Dat bevorderde het maatschappelijk ondernemerschap van corporaties. Maar de (ook financiële) verzelfstandiging leidde in de volgende jaren bij enkele corporaties ook tot grote misstanden.
- Uit onvrede hierover deed in 2014 een parlementaire enquêtecommissie onderzoek naar de corporaties. Hierop volgde een aanpassing van de Woningwet in 2015. Het financiële toezicht op de corporaties werd fors aangescherpt en hun activiteiten ingeperkt tot de kerntaken. Corporaties gingen met andere woorden 'terug in het hok'. Ze moesten voortaan ook een Verhuurderheffing betalen van in totaal € 1,7 miljard per jaar. Deze was ook bedoeld als bijdrage aan de rijksfinanciën;
- Anno 2023 is de situatie weer veranderd. Het strenge financiële toezicht is gebleven, maar de kerntaken en vrijheid van handelen zijn weer verruimd. Corporaties mogen meer uitgeven aan leefbaarheid en woningen met een middenhuur bouwen en aanbieden. Verder schafte het Rijk de Verhuurderheffing af. In ruil daarvoor werden met de corporaties de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (zie kader pagina 8) afgesloten.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 ondertekenden het Rijk, Aedes (de brancheorganisatie van woningcorporaties), de Woonbond en de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA). Dit zijn afspraken over wat de corporaties moeten doen in de periode tot en met 2030. De belangrijkste daarvan zijn:

- de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen. Hiervoor verdubbelen de corporaties hun productie naar 30.000 woningen per jaar;
- de nieuwbouw van 50.000 middenhuurwoningen met een huur tussen € 850 en circa € 1.100;
- een gematigde huurverhoging voor alle huurders in 2023, 2024 en 2025 van gemiddeld een half procent beneden de gemiddelde ontwikkeling van de CAO-lonen;

- een eenmalige huurverlaging in 2023 tot maximaal € 575 voor circa 600.000 huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum;
- verduurzaming van 675.000 woningen tot minimaal energielabel D, zonder daarbij de huren te verhogen;
- aardgasvrij maken van 450.000 bestaande woningen;
- jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering en € 75 miljoen extra in leefbaarheid.

De provincies, gemeenten en het Rijk hebben de NPA uitgewerkt in regionale Woondeals. Deze worden vervolgens vertaald in de lokale prestatieafspraken. Zo bepalen de NPA tot en met 2030 sterk het financiële huishoudboekje van de corporaties.

Financieel inzicht

Voor huurdersorganisaties is er alle reden zich in het huishoudboekje van hun corporatie te verdiepen, hoe lastig dat ook is. Huurdersorganisaties hebben op grond van de *Overlegwet* al jaren recht op overleg over een aantal onderwerpen van beleid van hun corporatie. Ze kunnen daarover een gekwalificeerd advies uitbrengen, waarvan een corporatie alleen gemotiveerd mag afwijken. Veel van die onderwerpen hebben raakvlakken met de financiën van een corporatie. Als het huishoudboekje niet op orde is, zal de corporatie minder in staat zijn haar maatschappelijke opgaven uit te voeren. Hoe meer kennis van de financiën

van de corporatie, hoe beter een huurdersorganisatie dit op de juiste waarde kan schatten.

Met de komst van de *Woningwet 2015*, die op 1 juli 2015 in werking is getreden, is inzicht in de financiën van de corporatie om twee redenen nog belangrijker geworden.

1. Gelijkaardige partij

Huurdersorganisaties zijn nu een gelijkaardige partij in het maken van de (jaarlijkse of meerjarige) prestatieafspraken

tussen de gemeente en corporatie(s). Die afspraken moeten uitvoering geven aan de Nationale prestatieafspraken en hebben een bindend karakter. In de Woningwet is hiervoor een procedure opgenomen, waarbij woningcorporaties vóór 1 juli een overzicht van voorgenomen activiteiten verstrekken. Dit is het 'Bod' of de 'bieding' waarin de corporatie aangeeft welke activiteiten (inclusief bijbehorende investeringen) ze de eerstvolgende vijf jaar wil ondernemen om bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Willen gemeente(n) en huurdersorganisaties goed kunnen beoordelen of een corporatie een goed en realistisch bod doet, dan is inzicht in de financiën van de corporatie noodzakelijk. De financiën bepalen in hoge mate wat een corporatie wel en niet kan. Woningcorporaties zijn daarom verplicht de huurdersorganisaties alle (financiële) informatie te verstrekken die nodig is om het overzicht van voorgenomen activiteiten goed te kunnen beoordelen.

2. Instemmingsrecht

Huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht bij het aangaan van fusies en verbindingen in nieuwe rechtspersonen. Corporaties mogen dus alleen fuseren als de huurdersorganisatie(s) daarmee akkoord gaat(n). Uitzondering is een situatie waarin een fusie noodzakelijk is om een faillissement van de corporatie te voorkomen of de volkshuisvestelijke doelen te halen. De minister bepaalt of dat het geval is.

De belangrijkste onderwerpen waarbij financieel inzicht voor huurdersorganisaties nuttig zo niet noodzakelijk is, zijn het huurbeleid, verkoopbeleid, onderhoudsbeleid en verduurzaming. De keuzes die op deze terreinen worden gemaakt, hebben immers grote financiële consequenties. Ook bij het beoordelen van een voornemen tot fusie is financieel inzicht onontbeerlijk.

Analyseren is niet nodig, begrijpen is voldoende

In dit boekje geven we inzicht in het financiële huishoudboekje van de corporatie. We laten zien waar de belangrijkste financiële informatie is te halen, leggen de belangrijkste financiële begrippen uit, behandelen de normen waarmee de financiën worden beoordeeld en geven tips over hoe je je verworven financiële kennis het best kunt aanwenden. Omdat het hier om een complexe en taaie materie gaat, kunnen we ons voorstellen dat u er misschien een beetje tegenop ziet om u door dit boekje heen te worstelen. Daarom proberen we de materie toegankelijker te maken door regelmatig vergelijkingen te trekken met uw eigen huishoudboekje. En voor wie het echt niet ziet zitten het hele boekje te lezen, is er een apart hoofdstuk met een sterk vereenvoudigde weergave van de financiën van een woningcorporatie (Hoofdstuk 1: Financiën voor dummies).

Verder stellen we voor dat u de lat voor uzelf niet te hoog legt. Het doel van dit boekje is niet dat u leert de financiën van uw corporatie tot in de details te doorgronden, laat staan te beoordelen. Dat doen andere organisaties al en die brengen daar ook informatie over uit. Zo stuurt de Autoriteit woningcorporaties (AW) regelmatig de 'Toezichtbrief' en 'Rechtmatigheidsbrief' naar elke individuele corporatie, waarin ook wordt ingegaan op de financiën. Deze brieven zijn openbaar en te raadplegen via de website van de Inspectie Leefomgeving en Transport, waaronder de Autoriteit valt. Verder is er het dashboard van de AW, dat het mogelijk maakt het (financieel) presteren van uw corporatie te vergelijken met gelijksoortige corporaties. De Toezichtbrief en het dashboard geven zo veel informatie dat het niet nodig is dat u zelf het huishoudboekje van uw corporatie helemaal kunt analyseren. Maar u zou de inhoud daarvan wel moeten kunnen begrijpen, zodat u het

Voor wie is dit boek?

Huurlersorganisaties en/of hun ondersteuners zijn de primaire doelgroep van dit boekje. Daarnaast is de inhoud ook interessant voor medewerkers van corporaties, gemeenten en provincies die meer zouden willen of moeten weten over het huishoudboekje van een woningcorporatie.

maximale kunt halen uit de beschikbare informatiebronnen. Dat bevordert dat u in het overleg met de corporatie en/of de gemeente over bijvoorbeeld de prestatieafspraken de juiste vragen zult stellen. En dat u kunt beoordelen of u met de antwoorden tevreden kunt zijn.

Leeswijzer

Dit boekje heeft de volgende opbouw. We beginnen in hoofdstuk 1 met de al genoemde sterk vereenvoudigde weergave van de financiën van een woningcorporatie. Met een knipoog naar de bekende boekenreeks noemen we dit 'Financiën voor dummies'. Het is bedoeld voor de lezer die alleen maar een heel globaal inzicht wil in het huishoudboekje van een corporatie. Wie behoefte heeft aan een gedetailleerd inzicht leest verder. U kunt hoofdstuk 1 ook gebruiken als een opwarmertje voor de rest van het boekje: eerst snel de hoofdlijnen tot u nemen, om er daarna goed voorbereid dieper in te duiken.

In hoofdstuk 2 laten we u zien waar de belangrijkste informatie is te vinden over de financiële huishouding van een woningcorporatie. We behandelen de balans,

de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht uit de jaarrekening. Ook leggen we uit waarom en hoe het woningbezit van de corporatie op een bepaalde manier wordt gewaardeerd. En we behandelen een onder huurders veel gehoord misverstand over de financiën van een corporatie (de 'mythe van het afbetalen').

Hoofdstuk 3 gaat in op de beoordeling van de financiën. Aan bod komen de belangrijkste financiële normen en de Toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties. Hoofdstuk 4 toont hoe u de (financiële) prestaties van uw corporatie kunt vergelijken met die van andere corporaties. Vooral het dashboard van de Autoriteit woningcorporaties is daar geschikt voor.

Hoofdstuk 5 gaat over het gebruiken van uw verworven financiële kennis. Wat kunt u er nu precies mee doen? Hoe kunt u de financiële informatie van de corporatie benutten om in het overleg met de woningcorporatie (en de gemeente) zo goed mogelijk de door u gewenste volkshuisvestelijke doelen te realiseren? Ook hoofdstuk 6 kan u daarbij helpen. Daarin komt een aantal veel gestelde vragen aan de orde. We noemen dit hoofdstuk bewust 'Domme vragen bestaan niet'. Het is een vingerwijzing dat u zich nooit door de financiële specialisten van de corporatie uit het veld moet laten slaan. Zij mogen misschien financieel beter onderlegd zijn, maar u weet na het lezen van dit boekje genoeg om kritische vragen te stellen over bijvoorbeeld betaalbaarheid en plannen voor onderhoud en renovatie. En om daarna te kunnen beoordelen of de corporatie u met haar antwoorden niet met een kluitje in het riet stuurt.

Het boekje sluit af met enkele bijlagen. Daarin vindt u modellen van de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht, en een overzicht van de belangrijkste informatiebronnen en hun verschijningsdatum. De laatste bijlage is een lijst met begrippen.

Hoofdstuk 1

Financiën voor dummies



Waarom is financieel inzicht belangrijk?

Veel besluiten die een corporatie neemt, hebben grote financiële gevolgen. Denk aan het huurbeleid, onderhoudsbeleid, verduurzaming en het bouwen, verkopen, aankopen of slopen van woningen. De corporatie baseert zich bij keuzes niet alleen op volkshuisvestelijke motieven. Ook het huishoudboekje bepaalt wat mogelijk en wenselijk is. Huurdersorganisaties hebben het recht op overleg en advies over deze onderwerpen. Daarvoor moeten ze inzicht hebben in de financiën van de woningcorporatie.

Waar vind ik de informatie?

In het jaarverslag staan de hoofdlijnen van de financiën. In de jaarrekening staat de gedetailleerde informatie. Van belang zijn de balans, het kasstroomoverzicht en de winst- en verliesrekening. Ook het dashboard van de Autoriteit woningcorporaties bevat veel informatie die financieel relevant is.

Hoe rijk is de corporatie: de balans

De balans laat zien hoeveel vermogen de corporatie heeft. Het vermogen wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen, minus de schulden van de corporatie. De bezittingen bestaan vooral uit de woningen en het eventuele andere vastgoed van de corporatie. Maar ook het kantoorpand en het saldo op de bankrekening zijn bezittingen. Al die bezittingen hebben dus een bepaalde waarde. Van die waarde moeten de schulden worden afgetrokken. De corporatie heeft schulden omdat ze voor haar activiteiten voortdurend nieuwe leningen afsluit (en oude aflost). Door die schulden af te trekken van de bezittingen, komen we

op het eigen vermogen van de corporatie. Dit is te vinden onder de Passiva op de balans. Hoe groter het vermogen, hoe rijker de corporatie. Het vermogen wordt wel sterk bepaald door de waardering van het vastgoed (zie verderop).

Hoeveel geld gaat er om in de corporatie: het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht laat zien hoeveel geld er (opgeteld) in het afgelopen jaar is af- en bijgeschreven op de bankrekening. Onder de ingaande kasstromen staan alle opbrengsten. Dat zijn vooral de huurinkomsten. Onder de uitgaande kasstromen staan alle uitgaven. Dat zijn vooral de kosten van onderhoud en beheer (zoals het personeel), en de investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw (zie ook hierna). Bij een financieel gezonde corporatie zijn de ingaande kasstromen minimaal even groot als de uitgaande. Ze kan dan namelijk alle rekeningen betalen. Nog beter is het als het kasstroomoverzicht een positief saldo laat zien, omdat de ingaande kasstromen groter zijn dan de uitgaande. Dan kan de corporatie bijvoorbeeld extra geld steken in onderhoud of leningen aflossen. Een negatief saldo in het kasstroomoverzicht is geen goed nieuws. Dan moet de corporatie interen op haar eigen vermogen of een extra lening afsluiten.

Het verschil tussen kosten en investeringen

Kosten zijn uitgaven waar geen inkomsten tegenover staan, zoals onderhoud. Investerings uitgaven zijn uitgaven waar wel inkomsten tegenover staan. Denk aan de extra huuropbrengsten van een nieuw gebouwde, aangekochte of gerenoveerde woning. De kosten en investeringen worden boekhoudkundig anders verwerkt. Kosten worden in één keer afgeboekt, investeringen worden verwerkt in een hogere waarde van het vastgoed.

Hoeveel heeft de corporatie verdiend: de winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening laat zien of de corporatie in het afgelopen jaar winst of verlies heeft behaald. Dit zegt minder over haar financiële gezondheid dan het kasstroomoverzicht. Dat komt omdat het resultaat van de corporatie sterk wordt bepaald door de waardering van het vastgoed.

Hoeveel is het vastgoed van de corporatie waard: de waardering

Elk jaar moet een corporatie opnieuw bepalen hoeveel haar vastgoed waard is. Ze doet dat volgens vastgestelde richtlijnen. De waarde wordt sterk bepaald door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dalen de woningprijzen, dan daalt ook de waarde van het vastgoed van de corporatie. Dat heeft direct invloed op de balans. Met een lagere waarde wordt ook het eigen vermogen van de corporatie kleiner. Bij stijgende woningprijzen gebeurt het omgekeerde. Dalende prijzen en dus een lagere waarde zorgen ook voor een slechter resultaat op de winst- en verliesrekening. En hogere prijzen dus tot een beter resultaat. Zowel op de balans als op de winst- en verliesrekening is dit vooral een verandering op papier. De corporatie exploiteert de woningen immers door. Het is dan niet relevant wat ze bij eventuele verkoop zouden opbrengen. De waardering van het vastgoed is wel belangrijk bij de beoordeling van hoe financieel gezond een corporatie is. Dit komt aan de orde in de volgende vraag. Twee manieren van waardering zijn van belang:

- de marktwaarde in verhuurde staat: dit is de (theoretische) verkoopwaarde van de woningen als daar nog huurders in zitten met een huurcontract. Deze waarde wordt dus sterk bepaald door de marktontwikkelingen. En er wordt hierbij van uitgegaan dat de woningen na verkoop marktconform worden doorverhuurd;

- de beleidswaarde: dit is de (theoretische) verkoopwaarde van de woningen als deze na verkoop worden doorverhuurd als corporatiewoning, dus met lagere huren en extra uitgaven aan onderhoud en beheer. De beleidswaarde is lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Behalve door de marktontwikkelingen wordt ze ook sterk beïnvloed door politieke besluiten. Door de afschaffing van de Verhuurderheffing in 2023 steeg de beleidswaarde in één keer sterk. Maar het besluit om in datzelfde jaar de huur van zo'n 600.000 huurwoningen te verlagen naar € 575 deed (een groot deel van) die stijging weer teniet.

Is de corporatie financieel gezond: de ratio's

Twee instanties houden toezicht op woningcorporaties: de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (wsw). De AW hoort bij het ministerie van BZK, het wsw staat borg voor een groot deel van de leningen van corporaties. Samen hebben ze criteria bedacht om te kunnen bepalen of een corporatie financieel gezond is. Het gaat om financiële ratio's met grenzen waar corporaties niet boven of onder mogen zitten. Er zijn vijf ratio's.

Loan To Value (LTV)

Deze ratio zegt iets over de financiële continuïteit van een woningcorporatie op lange termijn. Hij geeft aan hoe de totale omvang van de schulden zich verhoudt tot de beleidswaarde van het vastgoed. De LTV mag voor de DAEB-tak (Diensten van Algemeen Economisch Belang, waaronder de sociale huurwoningvoorraad, zie bijlage 5) maximaal 85% bedragen. Dat wil zeggen dat het totaal van de langlopende en kortlopende schulden op de balans niet hoger mag zijn dan 85% van de beleidswaarde. Voor de niet-DAEB-tak geldt een LTV van 75%.

Rentedekkingsgraad (ICR)

Deze ratio laat zien of de normale inkomsten (zoals de huren) groot genoeg zijn om op de korte en middellange termijn de rentelasten te betalen. De ICR voor de DAEB-tak van de corporatie moet hoger zijn dan 1,4. Daarvoor moet de kasstroom uit 'operationele activiteiten' (na aftrek van de vennootschapsbelasting) minimaal 1,4 zo groot zijn als de uitgaven aan rente. Voor de niet-DAEB-tak moet de ICR hoger zijn dan 1,8.

Solvabiliteit

Deze ratio zegt iets over de vermogenspositie op lange termijn. Hiervoor wordt de omvang van het eigen vermogen afgezet tegen de totale waarde van de bezittingen van de corporatie. De solvabiliteit voor de DAEB-tak moet hoger zijn dan 15%. Het eigen vermogen moet daarvoor minimaal 15% bedragen van de beleidswaarde van het vastgoed. Voor de niet-DAEB-tak geldt een omvang van minimaal 40%.

Dekkingsratio

Dit is een variant op de LTV en geeft aan of de corporatie bij acute financiële problemen door verkoop in één keer al haar schulden kan aflossen. De dekkingsratio mag maximaal 70% bedragen, voor zowel DAEB als niet-DAEB. Dat wil zeggen dat het totaal aan schulden niet hoger mag zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Onderpandratio

Deze ratio meet hetzelfde als de dekkingsratio, maar alleen voor de schulden waarvoor het wsw borg staat. Ook hier ligt de grens op 70%.

Hoe een corporatie scoort op de ratio's, staat in het jaarverslag. De Aw en het wsw accepteren niet dat een corporatie plannen maakt waarmee ze door één van de ratio's heen schiet. De ratio's worden dus streng gehanteerd. Hoe meer ruimte tussen de eigen ratio's en de grenzen, hoe ruimer de corporatie financieel in haar jasje zit, hoe

meer ze extra kan investeren. De Woonbond vindt dat ze die ruimte zoveel mogelijk moet gebruiken.

Hoeveel kan mijn corporatie (extra) investeren?

Ieder jaar publiceert het ministerie van BZK voor elke corporatie de 'Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties' (IBW). Deze laat zien wat een corporatie extra kan investeren in huurmatiging, nieuwbouw en/of woningverbetering. Dat wil zeggen extra boven de bestaande plannen die ze al heeft. Als de in 2022 afgesloten Nationale Prestatieafspraken (zie kader op pagina 8) volledig worden uitgevoerd, zal dat de extra investeringsruimte van veel corporaties binnen een aantal jaren opsouperen. Dat betekent dat ze financieel krappere in hun jasje komen te zitten. Veel mogelijkheden om te bezuinigen of de inkomsten te verhogen hebben ze daarbij niet. In financieel krappere tijden is er voor huurdersorganisaties extra reden scherp te letten op de (financiële) keuzes die een corporatie maakt.

Corporaties vergelijken

Inzicht in het huishoudboekje van een corporatie ontstaat ook door deze te vergelijken met andere corporaties. Vergelijkingsmateriaal is te vinden in het *Dashbord woningcorporaties* van de Autoriteit woningcorporaties op www.ilent.nl (> Dashboard woningcorporaties) en in het *Dossier Indicatieve bestedingsruimte*, op www.datawonen.nl (> Corporatiegegevens > Naar IBW).