

# Vermogen corporaties met € 13 mrd gestegen

Prisco Battes  
Amsterdam

Woningcorporaties zien hun mogelijkheden om te investeren in nieuwe woningen sterk toenemen. Dit blijkt uit het jaarlijkse boekenonderzoek door toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Uit de cijfers van CFV blijkt dat het eigen vermogen van de in totaal 375 woningcorporaties dit jaar toeneemt met bijna €13 mrd tot ruim €45 mrd. De solvabiliteit, een maatstaf voor de financiële gezondheid, stijgt hierdoor tot bijna 32%. Het CFV houdt 25% als minimum aan. De stijging is vooral te danken aan huurverhogingen, bezuinigingen op bedrijfslasten en besparingen op het onderhoud.

De bouw van sociale woningen is de afgelopen jaren sterk teruggelopen als gevolg van de crisis. Corporaties verloren naar schatting €3 mrd op commerciële projecten. Volgens corporaties wordt vooral minder gebouwd vanwege de door het kabinet opgelegde verhuurdersheffing die in 2018 oploopt tot €1,7 mrd per jaar.

Minister Stef Blok voor Wonen zegt bij monde van zijn woordvoerder dat de cijfers aantonen dat er geen enkele grond bestaat voor het door de sector geschetste doemscenario. 'De verhuurderheffing is prima op te brengen door de sector.'

De huurinkomsten stegen afgelopen jaar met bijna 5%. De gemiddelde onderhoudslasten daalden juist met 5,6%. Ook de bedrijfslasten gingen netto met 1,6% omlaag.

CFV zegt in een reactie niet te kunnen zeggen of corporaties nu meer ruimte hebben om te investe-



Minister Stef Blok: geen grond voor doemscenario sector FOTO: HH

ren. 'Wij geven geen adviezen over het investeringsbeleid. Het hangt af van de individuele situatie van corporaties.' De toezichthouder is ook voorzichtig omdat de stijging van het eigen vermogen voor een belangrijk deel nog afhankelijk is van toekomstige ontwikkelingen.

Voor de komende tien jaar gaat de corporatiesector uit van een totale huurverhoging van 17%. Dit is na aftrek van inflatie. Ook op de kosten voor onderhoud en bedrijfslasten verwacht de sector in de toekomst nog meer te bezuinigen.

CFV waarschuwt dat als de huren niet worden verhoogd met het ingecalculeerde percentage de sol-

**Voor de komende tien jaar gaat de corporatiesector uit van een totale huurverhoging van 17%**

vabiliteit juist zal dalen tot 20% in 2023. De toezichthouder toont zich bezorgd of de huurverhogingen zijn te realiseren omdat de doelgroep de hogere lasten niet altijd kan dragen.

Het kabinet heeft toegezegd de huurtoeslag de komende jaren te laten stijgen tot €4 mrd als indirecte compensatie voor de verhuurdersheffing. Dat komt overeen met ongeveer een kwart van de totale huursom. 'Aanpassingen in de huurtoeslagregeling hebben een direct effect op de financiële positie van de sector,' aldus het CFV.

Ook blijkt dat corporaties in 2013 opnieuw verliezen hebben geleden op commerciële activiteiten. Het gaat om €170 mln. Volgens Blok is dit een bewijs dat de sector zoveel mogelijk commerciële activiteiten moet afstoten.

Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, wilde donderdag nog niet reageren.

