



Over financiën van corporaties zijn de afgelopen jaren veel nieuwsberichten voorbij gekomen. Maar hoe zit het nu echt met de financiële keuzes van corporaties, en dus Samenwerking? In dit standpunt leggen we dit op hoofdlijnen uit.

## Vermogen in de stenen

Corporaties hebben woningbezit en woningbezit is geld waard. Deze waarde stijgt over het algemeen jaarlijks. Daarmee maken corporaties winst. Een woning levert pas echt geld op als hij wordt verkocht. Wij doen dat in principe niet. Ons geld zit dus vast in de gebouwen. We maken winst door waardeverhoging, maar het levert geen euro op. Daarom kijken wij naar onze inkomsten en onze uitgaven.

## Inkomsten en uitgaven

Huur is onze enige inkomst. Hiervan betalen we onderhoud, personeel, bedrijfskosten, belastingen en rente. Al jaren stijgen de uitgaven harder dan de inkomsten. Dit gaat op de lange termijn voor problemen zorgen. We

proberen daarom onze uitgaven zo laag mogelijk te houden. De corporatie heeft de jaarlijkse huurstijging maximaal nodig. Zo kunnen we de lasten blijven betalen. Zoals het betalen van onderhoud aan onze woningen.

## Ons woningbezit

Onze woningen zijn gemiddeld genomen uit de jaren 70. Dat betekent dat de woningen nogal oud zijn. Er is dus veel onderhoud en verbetering nodig. Deze verbeteringen noemen we investeringen. Bijvoorbeeld isoleren. Van de huurinkomsten betalen we de vaste lasten. Als we nog geld over hebben geven we dit uit aan verbeteringen. Onze gebouwen hebben meer verbetering nodig dan we kunnen betalen. Om deze verbeteringen toch te doen moeten we geld lenen bij de bank. Dat kost extra rente. En dat zorgt weer voor extra druk op onze financiën.

## Maximaal lenen

Om onze verbeteringen uit te kunnen voeren lenen we maximaal bij de bank. We verdubbelen onze schuld bij de bank en dat

betekent dat onze rentelasten ook verdubbelen. Hier zit een grens aan en deze grens wordt bewaakt door externe organisaties. Zij bewaken dat wij financieel gezond zijn.

## Begroting

Wij maken ieder jaar een begroting voor de komende 10 jaar. Hierin proberen we zo goed mogelijk de toekomst te voorspellen. Want als we vandaag een renovatie starten, dan is die over een paar jaar pas klaar. Ondertussen kan de rente gestegen zijn. Dit kan voor problemen zorgen als we die rente niet meer kunnen betalen.

Om dit te voorkomen maken we een planning voor onderhoud en investeringen. We beschrijven vanuit verschillende opties wat de kans is dat we de plannen niet meer kunnen uitvoeren. Soms betekent dit dat we moeilijke beslissingen moeten maken. Bijvoorbeeld renovaties of onderhoud toch later doen of niet uitvoeren. We proberen altijd de beste keuze te maken voor de huidige huurders en woningzoekenden in Vlaardingen. Zo voeren wij goed rentmeesterschap.



### Vragen of reageren?

Heeft u een vraag of wilt u reageren?  
Neem dan contact op met ons via (010) 475 96 66  
of stuur een e-mail naar [wstg@samenwerking.nl](mailto:wstg@samenwerking.nl)