



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20017
2500EA Den Haag

DGVB/ Wonen

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Datum 16 juni 2023
Betreft Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale
prestatieafspraken 2023

Kenmerk
2023-0000342982

Uw kenmerk

Om de volkshuisvesting in ere te herstellen zijn corporaties cruciaal: zij vormen het fundament van de volkshuisvesting die voorziet in een goede en betaalbare woning. Het afgelopen jaar zijn er grote stappen gezet om de corporaties hiervoor weer de ruimte en mogelijkheden te geven. De verhuurderheffing is afgeschaft, we hebben Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt om vast te leggen waar corporaties tot en met 2030 in gaan investeren en we hebben de betaalbaarheid verbeterd met een flinke huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens en met afspraken over generieke huurmatiging. Bovendien hebben we in woondeals vastgelegd hoe en waar het aantal sociale huurwoningen wordt uitgebreid met nieuwbouw. Juist in de huidige economische omstandigheden is het belangrijk dat corporaties zoveel mogelijk kunnen doorbouwen.

De opgave is helder en corporaties hebben de komende jaren de financiële ruimte om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. Het komt er nu op aan dat corporaties met hun lokale partners deze opgaven verder concretiseren en gaan realiseren. In deze brief ga ik in op het realiseren van de opgaven met behulp van lokale prestatieafspraken en op de financiële haalbaarheid van de investeringen die hiervoor nodig zijn.

Samenvatting

Ieder jaar uiterlijk voor 1 december maken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties lokale prestatieafspraken over de inzet en investeringen die corporaties gaan doen om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. De voorbereidende gesprekken daarvoor zijn inmiddels gevoerd en vóór 1 juli moet de corporatie aan de gemeente en huurdersorganisatie een 'bod' voorleggen: een overzicht van voorgenomen werkzaamheden. Dit bod is het startpunt voor het maken van de daadwerkelijke prestatieafspraken.

De lokale prestatieafspraken zijn dit jaar bijzonder van belang omdat ze voor het eerst volwaardig in lijn moeten zijn met de doelen en afspraken die ik het afgelopen jaar met corporaties, gemeenten, huurders en andere partijen in de volkshuisvesting heb gemaakt. De Nationale prestatieafspraken en de woondeals tussen Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties leiden tot een aanscherping van de afspraken om resultaten zeker te stellen. Om de doelen en afspraken uit de NPA een expliciete plek te geven in de lokale prestatieafspraken,

leg ik deze vast als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten. Corporaties zijn wettelijk verplicht om bij hun bod voor 1 juli de volkshuisvestelijke prioriteiten te betrekken.

Kenmerk
2023-0000342982

Het is vervolgens aan de lokale partijen om de volkshuisvestelijke prioriteiten te wegen in de lokale prestatieafspraken, binnen de lokale context en met inachtneming van de financiële ruimte en realisatiekracht van individuele corporaties. Om de lokale partijen te helpen bij het voeren van de gesprekken over de lokale prestatieafspraken maak ik met behulp van de jaarlijkse Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) als onderdeel van een vernieuwde online dashboard de financiële positie van corporaties inzichtelijk. De IBW geeft een beeld van de resterende investeringsruimte die individuele corporaties de komende jaren bovenop hun meest recente begrotingen nog hebben. Het vandaag gepubliceerde dashboard laat zien dat de voorgenomen investeringen dit jaar sterk zijn gegroeid. Dat maakt zichtbaar dat corporaties de opgaven uit de NPA het afgelopen jaar grotendeels hebben verwerkt in hun meerjarenbegrotingen. Nu zijn partijen aan zet om de voorgenomen investeringen om te zetten naar productie; de realisatiegraad moet omhoog. Hierin spelen de Woondeals en lokale prestatieafspraken een belangrijke rol.

Bij het sluiten van de NPA is op basis van de doorrekening geconstateerd dat de opgaven financieel haalbaar zijn voor de corporatiesector als geheel, zij het met regionale verschillen. Ik heb met Aedes een actualisatie van deze doorrekening gemaakt, omdat sinds het afsluiten van de NPA in juni 2022 de economische omstandigheden flink zijn veranderd: de rente en bouwkosten zijn gestegen. Bovendien is de eenmalige huurverlaging voor de huurders met de laagste inkomens een jaar eerder uitgevoerd dan afgesproken in de NPA, en is het aantal huurders dat hiervan profiteert groter dan we bij het afsluiten van de NPA voorzagen. Dat leidde tot begrijpelijke zorgen bij corporaties en ook bij andere partijen of de NPA nog steeds financieel haalbaar zijn.

De geactualiseerde doorrekening laat zien dat de opgaven zoals afgesproken in de NPA nog altijd grotendeels financieel haalbaar zijn, met regionale verschillen. Het totaalbeeld is dat corporaties de komende jaren voldoende financiële ruimte hebben om volop te investeren in hun volkshuisvestelijke opgaven. Die investeringen zijn juist nu de economische omstandigheden veranderen nodig om de nieuwbouw en verduurzaming op gang te houden. De corporaties kunnen en moeten weer de stabiele factor in de volkshuisvesting worden die zij vanouds waren. Nu komt het aan op daadwerkelijke realisatie van de opgaven, waarbij de benodigde praktische condities een grotere potentiële beperking zijn dan de financiële middelen.

De actualisatie van de doorrekening laat echter ook zien dat de financiële onzekerheid van corporaties is toegenomen en een duurzaam bedrijfsmodel op lange termijn onder druk staat. De stijgende rente is een risico voor de operationele kasstromen, wat het belang vergroot van stabiele huurinkomsten om het huishoudboekje zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Een hogere rente of minder huurinkomsten heeft direct invloed op de haalbaarheid van de opgaven. Bovendien blijkt dat de financiële grenzen sneller in zicht komen dan eerder

voorzien. Het feit dat corporaties de komende jaren moeten lenen om verbetering en verduurzaming van hun bestaande bezit mogelijk te maken, zonder dat hier extra inkomsten tegenover staan, maakt dat het duurzaam bedrijfsmodel van corporaties op de langere termijn onder druk komt te staan. Bij de financiële herijking die in de NPA is afgesproken voor 2024 wil ik hier nadrukkelijk aandacht aan besteden onder andere door beleidsopties in kaart te brengen.

Leeswijzer

Om gemeenten, corporaties en huurders in staat te stellen goede lokale prestatieafspraken te maken zijn verschillende elementen van belang. Op al deze elementen ga ik in deze brief in. Het gaat hierbij achtereenvolgens om;

- De doorwerking van de NPA en de voorstellen die worden uitgewerkt in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting naar de lokale prestatieafspraken;
- De IBW die inzicht biedt in de voorgenomen investeringen en de resterende investeringsmogelijkheden van corporaties;
- De actualisatie van de doorrekening van de financiële haalbaarheid van de NPA die inzichtelijk maakt hoe de langere termijn financiële positie van corporatie zich naar verwachting ontwikkelt;
- De monitoring van de NPA en wijze waarop kan worden bijgestuurd om de opgaven daarvan te behalen.

Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken

Om de NPA directe doorwerking te geven naar de lokale prestatieafspraken leg ik de doelen en ambities die hieruit voortvloeien als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten in de regelgeving vast. Dankzij de NPA kunnen de lokale prestatieafspraken meer dan voorheen worden gericht op concrete opgaven die binnen een bepaalde tijd te realiseren zijn: ambitieus en haalbaar. Net als in de prestatieafspraken die we op nationaal niveau hebben gesloten, moet ook in de lokale prestatieafspraken daarom de wederkerigheid tussen partijen nadrukkelijk aan de orde komen. Gemeenten hebben zich in de Woondeals gecommitteerd aan aantallen sociale huur, waar corporaties (grotendeels) voor aan de lat staan. Gemeenten kunnen op grond van deze afspraken dan ook hun wensen scherp neerleggen bij corporaties. Corporaties hebben zich op hun beurt gecommitteerd aan de afspraken in de NPA en kunnen gemeenten scherp houden wanneer het gaat om concrete locaties en voldoende uitvoeringscapaciteit.

Met de voorstellen die ik uitwerk in het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) zal in de toekomst in het uiterste geval de nakoming van de prestatieafspraken kunnen worden afgedwongen. Hoe scherper, meetbaarder en wederkeriger de afspraken nu worden gemaakt, hoe beter partijen elkaar er dus ook aan kunnen houden. Ik ga ervan uit dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zich maximaal zullen inspannen om de NPA te realiseren. Om het proces van het maken van lokale prestatieafspraken op basis van de NPA en binnen de nieuwe verhoudingen van de Wvrv te ondersteunen, wordt voor de zomer een actuele herijking van de handreiking voor het maken van prestatieafspraken opgesteld.

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Met de beoogde invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, zullen de volkshuisvestelijke prioriteiten per 1 januari 2026 worden vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. De vaststelling van deze volkshuisvestelijke prioriteiten moet borgen dat de afspraken die ik in juni 2022 heb gemaakt met Aedes, VNG en de Woonbond een plek krijgen in de lokale prestatieafspraken totdat het volkshuisvestingsprogramma wordt ingevoerd. Daarom stel ik middels deze brief, op grond van artikel 39 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten voor een periode van vier jaar vast. De volkshuisvestelijke prioriteiten vloeien voort uit de NPA. Ik geef hieronder een korte samenvatting van de prioriteiten; in de bijlage zijn de integrale nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten opgenomen.

Kenmerk
2023-0000342982

De eerste volkshuisvestelijke prioriteit heeft betrekking op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In de NPA is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. De financieel economische omstandigheden is woningbouw met name voor de korte termijn moeilijker geworden. Ik heb recent aangegeven¹ dat juist corporaties een belangrijke rol kunnen spelen in het doorbouwen tijdens moeilijker economische omstandigheden. Belangrijk daarbij is dat partijen nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheid voor corporaties om woningen over te nemen in een project als andere partijen afhaken. Daarom is het des te belangrijker dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk nadenken over manieren om de bouw te versnellen en hierbij de behoeften van de doelgroep als focuspunt behouden. Bij de uitvoering van de woondeals die de afgelopen maanden zijn afgesloten moet hier verdere richting aan worden gegeven. Daarnaast kunnen woningcorporaties ook een belangrijke rol spelen in het beter benutten van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via het toevoegen van één of meerdere bouwlagen aan een bestaand gebouw (optoppen). Onderzoek heeft aangetoond dat juist bij de renovatie van corporatiewoningen hier de meeste potentie zit waarbij optoppen niet alleen zorgt voor extra woningen maar ook voor verduurzaming.

De tweede prioriteit betreft betaalbaarheid en richt zich specifiek op het toepassen van lokaal maatwerk om de betaalbaarheid te waarborgen, naast de generieke maatregelen waartoe is besloten in de NPA. Dit om te garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Ook wordt de doorstroming bevorderd en kunnen corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. De precieze invulling hiervan kan verder geconcretiseerd worden in de lokale prestatieafspraken.

Betaalbaarheid gaat hand in hand met de derde prioriteit: kwaliteit. Dit gaat zowel over verduurzaming, als het verbeteren van de woningkwaliteit en het wooncomfort. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de

¹ Kamerstukken 32847, nr. 1040

energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen om ervoor te zorgen dat iedereen van de realisatie zal profiteren.

Tot slot wordt leefbaarheid vastgesteld als prioriteit. In een aantal wijken in met name stedelijk gebied staat de leefbaarheid onder druk. Om dit te verbeteren, moet gekeken worden naar de herstructurering van wijken en het opknappen van woningen met een slechte staat van onderhoud. Bovendien moet er in het kader van leefbaarheid expliciete aandacht worden geschonken aan het huisvesten van mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. Corporaties worden in hun bod bijvoorbeeld ook geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, en bij het sluiten van de prestatieafspraken acht ik het betrekken van zorgorganisaties daarom ook van groot belang.

Toename van voorgenomen investeringen door corporaties

In 2022 hadden corporaties in totaal € 77,2 miljard aan voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbetering van het DAEB-bezit voor de vijf jaar erna opgenomen in de begrotingen (de Prospectieve informatie (dPi)). Dat is een stijging van bijna 30% ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze voorgenomen investeringen passen binnen de financiële ratio's van woningcorporaties. Volledige realisatie hiervan is nodig om aan de opgaven te voldoen.

Ik publiceer jaarlijks de Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) ten behoeve van de lokale prestatieafspraken. De IBW berekent met behulp van de meest actuele macro-economische factoren per corporatie een indicatie van hoeveel zij jaarlijks nog aanvullend kunnen lenen bovenop de reeds ingerekende investeringsvoornemens. Daarbij is het belangrijk te noemen dat de IBW niet direct inzicht geeft in wat corporaties op dit moment extra zouden moeten doen, maar wel in welke aanvullende financiële ruimte er nog is om opgaven te realiseren; nu en in de komende jaren. De IBW is gemakkelijk inzichtelijk gemaakt door middel van een online dashboard dat ook inzicht geeft in de voorgenomen investeringen per corporatie. Zo ontstaat voor gemeenten, huurders en andere stakeholders een goed beeld wat een corporatie van plan is en nog kan doen. Dat biedt een basis voor het gesprek over de lokale prestatieafspraken.

Uit de landelijke optelsom van de IBW blijkt dat corporaties voor de sociale huur (DAEB) met een bedrag van € 35,5 miljard bijna de helft minder aan aanvullende leencapaciteit hebben voor nieuwbouw in vergelijking met vorig jaar. Dit verschil wordt veroorzaakt door de gestegen rente en de gestegen investeringsvoornemens door hogere aantallen en hogere prijzen. Voor de middenhuur (niet-DAEB) is er landelijk een aanvullende leencapaciteit van € 6,8 miljard voor nieuwbouw beschikbaar, door vergelijkbare oorzaken meer dan een halvering in vergelijking met vorig jaar.

Door de huidige volatiliteit op de kapitaalmarkt en de koppeling van het IBW-rekenmodel met de begroting die is opgesteld eind 2022, is de IBW niet geheel actueel. Aan corporaties wordt daarom ook een individueel rekenmodel gestuurd,

zodat zij hun specifieke leencapaciteit kunnen berekenen met actuele inzichten. Ik moedig woningcorporaties aan om deze nieuwe inzichten te delen met gemeenten en huurders, zodat het gesprek over de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven op lokaal niveau goed kan worden gevoerd.

Kenmerk
2023-0000342982

Actualisatie doorrekening Nationale Prestatieafspraken

Sinds het afsluiten van de Nationale prestatieafspraken is er het nodige veranderd dat effect heeft op de financiële positie van corporaties: de rente is gestegen, kosten zijn gestegen en de eenmalige huurverlaging is een jaar naar voren gehaald. Al deze factoren leidden tot onzekerheid over de vraag of de NPA nog altijd financieel haalbaar zijn. De financiële haalbaarheid van de opgaven uit de NPA is daarom opnieuw doorerekend met actuele macro-economische parameters, beleidswijzigingen, de meest recente begrotingen van corporaties en de woondeals. Een volledig overzicht van de wijzigingen en een beknopte rapportage is in de bijlage toegevoegd. Hieronder licht ik de belangrijkste uitkomsten kort toe.

Uit de doorrekening blijkt dat de volkshuisvestelijke opgaven uit de NPA nog altijd grotendeels haalbaar zijn. Dat is goed nieuws, omdat het betekent dat corporaties financieel in staat zijn de komende jaren de voorgenomen toename van hun investeringen ook daadwerkelijk uit te voeren. Dat is juist nu belangrijk, om als stabiele motor de nieuwbouw en verduurzaming op peil te houden, en te blijven investeren in leerbare wijken.

De doorrekening is gebaseerd op een volledige realisatie van de opgaven. Dat is noodzakelijk, maar het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is niet alleen een financieel vraagstuk. Sterker nog: de praktische belemmeringen waarmee ook corporaties geconfronteerd worden zijn waarschijnlijk bepalender voor het realiseren van de ambities dan de financiële positie van corporaties. Een gebrek aan concreetheid in de begrotingen van corporaties, niet tijdig beschikbare geschikte locaties voor betaalbare nieuwbouw, te weinig vakpersoneel om verduurzamingsmaatregelen op tempo te realiseren en vertraging in procedures zijn slechts een aantal van de factoren die het realiseren van de ambities mede bepalen. Onderdeel van de uitvoering van Woondeals is dat gemeenten zorgen voor voldoende locaties voor deze te bouwen huurwoningen. Tegelijkertijd zie ik op diverse plekken in het land dat corporaties instappen in locaties en zij daar kunnen doorbouwen. Indien maar een deel van de opgaven zouden worden gerealiseerd, zouden de financiële grenzen ook pas later bereikt worden, maar schuift ook de volkshuisvestelijke opgave in de tijd door. Een gezamenlijke inspanning van corporaties, gemeenten, huurders, het Rijk en andere partners is nodig om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

Aan de andere kant laat de doorrekening ook zien dat de financiële onzekerheden bij corporaties zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Een doorstijgende rente zou een sterk negatieve invloed hebben op de mogelijkheden van corporaties: hierdoor zouden corporaties minder financiering aan kunnen trekken binnen de grenzen van het WSW. Andere macro-economische veranderingen en verwachtingen die invloed hebben op de financiële positie van corporaties zijn onder andere de prijs- en looninflatie, de bouwkosten en stijgende

onderhoudskosten. Ook de dalende huizenprijzen hebben impact op de corporaties doordat de verwachte verkoopopbrengsten lager uitvallen. Met name in de kasstroom zien we in de actualisatie van de doorrekening enkele grote verschuivingen, waardoor niet langer alleen de vermogenspositie van de corporaties bepalend is voor de investeringscapaciteit, zoals vorig jaar het geval leek, maar ook de ruimte in de kasstroom om aan de renteverplichtingen te voldoen nu een knellende factor dreigt te worden op langere termijn. De belangrijkste oorzaak is daarvan is uiteraard de stijgende rente. Bij de middenhuur (niet-DAEB) zien we een opgave die niet volledig haalbaar is.

De gerichte huurverlaging die per 1 juli aanstaande moet worden doorgevoerd bereikt veel huurders die dit nodig hebben. Zo'n 610.000 huishoudens zien hun huur dalen naar € 575,03. Dat is een gemiddelde daling van € 57 per maand. Dat is goed nieuws voor de betaalbaarheid voor huurders, maar corporaties missen daardoor huuropbrengsten. In de NPA is ook afgesproken om de huurverhoging voor drie jaar te koppelen aan de CAO-loonstijging (-0,5%) van het voorgaand jaar in plaats van aan de inflatie. Dat leidt per 1 juli 2023 tot een 6,1% lagere huurverhoging dan bij een koppeling aan de inflatie het geval zou zijn geweest. In de doorrekening wordt ervan uitgegaan dat deze generieke huurmatiging in stand blijft, maar er in 2024 en 2025 hierdoor hogere huurverhogingsruimte is door een hogere CAO-loonstijging. Er is gerekend met een huurverhoging die in totaal over twee jaar 2,5% hoger is dan wanneer inflatie zou zijn gevolgd. Deze huurverhogingen leiden door de systematiek van de koppeling met de CAO-loonstijging minus 0,5% nog altijd tot een autonome koopkrachtverbetering voor huurders. Het totale effect van de NPA gezien over de periode van drie jaar is een 3,5% lagere huurverhoging, waarbij de inkomensafhankelijke huurverhoging niet is meegerekend. De huurinkomsten die in de doorrekening zijn ingerekend zijn essentieel om de volkshuisvestelijke opgaven financieel haalbaar te houden.

In de doorrekening is ten opzichte van vorig jaar gerekend met een gemiddeld lagere disconteringsvoet: deze is gedaald van 6,5% (in 2018) naar 5,45% (in 2021). Ten opzichte van vorig jaar is in de actualisatie ook gerekend met een lagere toekomstige stijging van de disconteringsvoet. Vorig jaar werd in de doorrekening van de NPA nog gerekend met een stijging naar 7,25% in enkele jaren, nu is gerekend met een stijging naar 6%. Deze aanpassing resulteert in een hogere toekomstige beleidswaarde en zorgt daarmee ook voor een verbetering van de vermogenspositie. De aanpassing van de disconteringsvoet is mogelijk omdat uit nader onderzoek naar voren is gekomen dat het te verwachten is dat de disconteringsvoet in de toekomst niet fors meer gaat toenemen. Ik zal, samen met de toezichthouder, met voorstellen komen voor een specifieke disconteringsvoet voor corporaties. Ik zal de Tweede Kamer hierover in meer detail rond de zomer informeren.

Hoewel er dus op korte termijn voldoende middelen zijn om de opgaven te realiseren, laat de doorrekening echter ook zien dat de financiële grenzen voor woningcorporaties bij volledige realisatie van de opgaven in zicht komen, met name in enkele regio's. Drie kleinere woondealregio's vallen daarbij in

negatieve zin op: de Eemsdelta², Leeuwarden en de Wadden lopen al in dit decennium tegen hun financiële grenzen aan. Van de grote woondealregio's gaat het om Haaglanden. Daarentegen zijn er ook woondealregio's waarin woningcorporaties voldoende financiële middelen hebben, ook binnen de provincies Groningen, Friesland en Zuid-Holland. Bovendien zijn er grote verschillen tussen individuele corporaties, waarbij enkele corporaties eerder tegen grenzen aanlopen dan anderen binnen eenzelfde regio. Dat betekent dat er een groot beroep gedaan zal moeten worden op onderlinge solidariteit binnen de regio's. Ik moedig corporaties met voldoende financiële middelen dan ook aan om solidair te zijn met woningcorporaties die niet (voldoende) kunnen investeren in hun volkshuisvestelijke opgave. Na de zomer informeer ik uw Kamer over hoe ik onder andere met projectsteun deze solidariteit ook over de regio's heen wil faciliteren.

De laatste conclusie die uit de doorrekening kan worden getrokken is dat de corporatiesector voor de uitvoering van de NPA uitgaat van een investeringsprogramma dat niet past bij een duurzaam bedrijfsmodel. Dat wil zeggen dat de aanpak zoals die nu wordt ingezet niet haalbaar is voor de lange termijn, omdat daarmee de financiële continuïteit van corporaties in gevaar komt. Er resteren immers na 2030 ook nog extra opgaven, en nu al is zichtbaar dat corporaties extra moeten lenen om hun bestaande voorraad in stand te houden (onderhoud en verduurzaming). Ik moedig corporaties aan de komende jaren dus vooral door te investeren, maar ik kan daar alleen geloofwaardig toe oproepen als ik ook erken dat we beter naar de langere termijn moeten gaan kijken. Ik wil daarom de financiële herijking die we in 2024 in de NPA hebben afgesproken benutten om ook het duurzame bedrijfsmodel beter in beeld te brengen en met beleidsopties te komen hoe hier weer naartoe gewerkt kan worden. In de herijking van 2024 komen ook de kosten voor verduurzaming en het zicht op kasstromen tot 2050 nadrukkelijk aan de orde. Met de herijking moeten de opgaven uit de NPA tot en met 2030 haalbaar blijven, maar moet er ook perspectief zijn dat de opgaven die daarna komen opgepakt kunnen blijven worden.

Monitoring en bijsturing

Om de doelen uit de NPA te halen, is het essentieel om zicht te hebben op de realiseerbaarheid van lokale prestatieafspraken. De lokale prestatieafspraken moeten immers gezamenlijk tot de realisatie van de NPA leiden. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de Staat van de corporatiesector 2022 aangegeven dat lokale afspraken en begrotingen van corporaties nu regelmatig eerder ambities dan realistische plannen tonen (Kamerstuk 29 453, nr. 558). Door concretere en scherpere afspraken vast te leggen in de lokale prestatieafspraken, ontstaat een betrouwbaarder beeld van de haalbaarheid van de plannen. Op deze manier is, als de afgesproken aantallen niet gehaald worden, ook aanwijsbaar bij welke stap het stopt en kan dan zoveel mogelijk worden

² Bij de opgave in Eemsdelta is sprake van een grote vernieuwings- en versterkingsopgave vanwege de aardbevingsproblematiek. Bij de financiële haalbaarheid van de opgave in deze regio is geen rekening gehouden met de extra middelen die vrijkomen in het kader van de versterkingsopgave. Hierdoor zal een groter deel van de opgave in deze regio in de praktijk wel haalbaar blijken.

bijgestuurd. Om die reden zal ik de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) die corporaties jaarlijks moeten indienen aanscherpen. Via de dPi (die de voorgenomen investeringen voor een periode van 5 jaar inzichtelijk maakt) en de dVi (die de realisatie en de gemaakte prestatieafspraken laat zien) kan zo nauwkeuriger gemonitord worden of er voldoende plannen en concrete investeringen vastgesteld zijn om de doelen te halen.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge



bijlage

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Bijlagenummer	1
Datum	5 juni 2023
Ons kenmerk	2023-0000335927

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Nieuwbouw

In de Nationale prestatieafspraken¹ is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. De bouwproductie moet in de komende jaren bijna verdubbelen om dit aantal te halen. Zeker in tijden van tegenwind op economisch vlak, aangewakkerd door externe factoren die buiten de invloedssfeer van het volkshuisvestelijk beleid vallen, is dit een lastige opgave. Het is belangrijk dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk nadenken over manieren om de bouw te versnellen en hierbij de behoeften van de huurder als focuspunt behouden.

De bouw van 250.000 woningen is essentieel om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen weer te laten afnemen en aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Door het bouwen van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties, waarvan een deel zal worden toegewezen aan huurders uit de sociale huursector, wordt de doorstroming bevorderd. Ook zullen hierdoor meer gemengde wijken worden gerealiseerd, wat goed is voor de leefbaarheid.

Door het afsluiten van regionale woondeals is duidelijk geworden wat de opgave in individuele regio's en gemeenten is en wordt de woningbouwopgave zo veel als mogelijk vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Op deze manier wordt per individuele gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen corporaties tot en met 2030 moeten gaan bouwen. Deze woondeals zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken.

Vervangende nieuwbouw

Het is aan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken invulling aan te geven en de doelen ten aanzien van sloop en

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale Prestatieafspraken*, 2022.

verkoop vast te leggen. In de jaren tot en met 2030 kan het verstandig zijn dat woningcorporaties overgaan tot sloop-nieuwbouw en de verkoop van woningen.

Ten aanzien van het verkopen van woningen is het wenselijk hierbij zoveel mogelijk aandacht te hebben voor doorstroming en het faciliteren van eigenwoningbezit bij de doelgroep van de corporaties. De leidraad die hiervoor is ontwikkeld kan corporaties helpen hier actief aandacht aan te besteden. Ook de verkoopregels stimuleren deze aanpak.

De komende jaren zullen woningen gesloopt worden die niet meer aan de kwalitatieve standaarden voldoen en die een slecht energielabel hebben. De vervangende nieuwbouw die dit tot gevolg heeft, bestaat waar mogelijk uit een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur. Voor het borgen van goede betrokkenheid van bewoners hierbij dienen corporaties en gemeenten gebruik te maken van een Sociaal Statuut.

Beter benutten bestaande voorraad

Doordat het bouwen van nieuwe woningen gemiddeld lang duurt, moet ook worden gekeken naar hoe de bestaande voorraad beter benut kan worden. Op deze manier kan op een snelle en efficiënte wijze gezorgd worden voor meer woningen. Om dit te stimuleren, worden belemmeringen op Rijksniveau weggenomen, gemeentelijke maatregelen gestimuleerd en initiatieven vanuit de sector aangemoedigd.² Bij het beter benutten van de bestaande voorraad kan onder andere worden gedacht aan flexwoningen, het splitsen van woningen, optoppen, of woningdelen. Corporaties kunnen hieraan een bijdrage leveren.

Betaalbaarheid

In de NPA zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te waarborgen voor lagere inkomens, naast de generieke maatregelen waartoe ook is besloten in de NPA.

Lagere huren voor lage inkomens

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat in 2024 huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan 550 euro (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot het bedrag van 550 euro. In de praktijk komt dit in 2023 neer op 575,03 euro. Tegelijkertijd hebben partijen afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt ten opzichte van het niveau op het moment dat de NPA werden afgesproken. Op dat moment was de huurprijs van 46% van de totale voorraad 550 euro of minder. Partijen hebben afgesproken dat dit landelijk tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

² Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

Bevorderen doorstroming

Partijen zetten zich in om doorstroming te bevorderen. Zo zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, zoals koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Huurgewenning kan een mogelijkheid zijn om huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning te kunnen laten zetten. Ook kunnen corporaties, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging doorvoeren, met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken. Het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties verder geconcretiseerd in de lokale prestatieafspraken.

Kwaliteit

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand.

De energiecrisis maakt deze opgave extra urgent, omdat dit – naast dat het zorgt voor meer wooncomfort – ook minder hoge energielasten voor de huurder betekent. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen. In de Nationale prestatieafspraken zijn hier concrete doelen voor afgesproken. In het algemeen is het belangrijk te beseffen dat verduurzaming voor huurders vaak een ingrijpende gebeurtenis is. Daarom is het belangrijk dat corporaties, gemeenten en huurders in gesprek met elkaar zijn en blijven over de keuzes die gemaakt worden rond de verduurzamingsopgave.

Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren

Corporaties gaan tot en met 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, die onder de regie van gemeenten plaatsvindt. Daarnaast is afgesproken dat er in 2030 675.000 woningen toekomstklaar zijn geïsoleerd, waarvan sloop-nieuwbouw ook een onderdeel is. In de praktijk zal de opgave om 450.000 woningen aardgasvrij te maken, overlappen met deze opgave. Het is aan corporaties om te bepalen welke woningen voor 2030 toekomstklaar worden geïsoleerd. Corporaties worden aangemoedigd hun inzet hierop te concretiseren in het bod op de woonvisie van de gemeente.

Geen woningen meer met een E, F of G label

Woningen met een energielabel E, F of G dienen uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad te zijn verdwenen.³ Gelet op de capaciteit in de bouw worden corporaties in het kader van lokale prestatieafspraken aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling bij te verduurzamen woningen. Hierdoor kunnen de ontwerp-, bouw-, en technieksector anticiperen en de markt investeren tegen lagere kosten en met een verminderde druk op de arbeidscapaciteit. Hierbij kan de samenwerking worden gezocht met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor VRO worden opgezet. Voor het uitschakelen van woningen met een E, F, en G-label geldt dat corporaties beslissen over tot welk niveau zij deze verduurzamen.

Duurzame alternatieven

Corporaties hebben zich gecommitteerd om in alle woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, deze in principe te vervangen voor een duurzamer alternatief.

Verduurzaming zonder huurverhoging

Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.

Leefbaarheid

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in wijken in Nederland. In een aantal wijken in stedelijk gebied staan de leefbaarheid en veiligheid echter onder druk. Er speelt multi-problematiek zoals werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid. In deze wijken is het aandeel corporatiewoningen over het algemeen groot.⁴ Door het thema leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit te benoemen, worden corporaties – ook vanuit hun bijzondere volkshuisvestelijke taak – gestimuleerd om, samen met hun huurders en in het belang van hun huurders, te investeren in leefbaarheid.

Herstructurering

Het verbeteren van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld worden gedaan door wijken met veel corporatiebezit te herstructureren waarmee de kwaliteit van woningen wordt verbeterd en er meer gemengde wijken met middenhuur en sociale koopwoningen vanuit de niet-DAEB tak van corporaties ontstaan. Onder regie van

³ Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.

⁴ Rigo, *Veerkracht in corporatiebezit*, 2018.

de gemeente kunnen bovendien afspraken met corporaties en andere betrokken partijen worden gemaakt over herstructurering van de particuliere voorraad in synergie met het corporatiebezit. Ook door de inzet van de vrije toewijzingsruimte kan gestuurd worden op een gemêleerde instroom van huurders. In buurten met weinig sociale huurwoningen kan juist extra worden ingezet op het toevoegen van sociale huur.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).⁵ In totaal gaan corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra investeren in woningverbetering. De focus van deze investeringen ligt op woningverbetering, vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. In de lokale prestatieafspraken wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een vertaalslag naar een concrete lokale aanpak gemaakt.

Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

Een deel van de huurders van woningcorporaties heeft zorg en/of ondersteuning nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Hiervoor is ook aandacht in het programma Een thuis voor iedereen.⁶ Bovendien komt er een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen is. Een groot deel van deze groep bestaat uit ouderen. De komende jaren zal het aantal ouderen door de vergrijzing flink toenemen. Om aan de toenemende behoefte van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen te kunnen voldoen, is samenwerking nodig tussen alle partijen en moet er voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen zijn. Corporaties worden in hun bod geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, om te investeren in voldoende woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

De opgave voor ouderenhuisvesting is omvangrijk en complex. De bouwopgave in de sociale sector komt neer op 60.000 woningen. In overleg met Aedes is besloten dat een deel van de prestatieafpraak om 50.000 geclusterde woonvormen te bouwen, wordt ingezet als verpleegzorgplek. Om een stimulans te geven aan de bouw van verpleegzorgplekken, wordt samen met betrokken partijen een subsidieregeling uitgewerkt. De totale opgave voor corporaties komt hiermee uit op 60.000 woningen (40.000 woningen in een geclusterde woonvorm en 20.000 zorggeschikte woningen) en valt binnen de afspraak met corporaties om tot 2030 300.000 woningen te bouwen. Corporaties kunnen ook verpleegzorgplekken in het middenhuursegment bouwen en op die manier een bijdrage leveren aan de opgave. Om deze woningen voor ouderen te realiseren, wordt de regie op de woningbouw en de huisvesting van ouderen versterkt. Daarbij is het belangrijk dat deze woningen geschikt en betaalbaar zijn voor

⁵ Tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.

⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma een thuis voor iedereen*, 2022.

ouderen. In het programma Wonen en zorg voor ouderen is berekend dat verwacht wordt dat circa 65% van de verpleegzorgplekken een sociale huurprijs dient te hebben, waarvan ongeveer de helft beneden de aftoppingsgrens.⁷

Samenwerking

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol en worden aangemoedigd hierin hun bod op de woonvisie van de gemeente expliciet aandacht voor te hebben.

⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma wonen en zorg voor ouderen*, 2022, 14.

Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties 2023

Mei 2023

Coen Ravesloot
Thomas Landman
Erik-Jan van der Goes

Inhoud

De IBW – Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties.....	3
1. Inleiding.....	5
2. Achtergrond.....	6
2.1. Het wettelijk kader.....	6
2.2. Vertaling van wetgeving naar berekeningen.....	6
2.3. Het financieel kader Aw en WSW.....	7
2.4. Vennootschapsbelasting in de IBW.....	8
2.5. Stappenplan bepaling IBW 2023.....	8
3. Aannames in de IBW-berekening.....	9
3.1. Macro-economische aannames.....	9
3.2. Nieuwbouw.....	9
3.3. Woningverbetering.....	11
3.4. Verdeling naar gemeenten.....	11
3.5. Zelf aannames aanpassen in het IBW-model.....	12
4. Resultaten.....	13
4.1. Resultaten DAEB.....	13
4.2. Resultaten niet-DAEB.....	15
5. Een verschillenanalyse.....	17
5.1. Ontwikkeling IBW-nieuwbouwwoning door de tijd.....	18
6. Duiding en kanttekeningen bij de berekende bedragen.....	19
6.1. Veranderende omstandigheden en onzekerheid in de dPi.....	19
6.2. Berekende bestedingsruimte in 2024 of later.....	19
6.3. Sectorale borgingsruimte.....	19
6.4. Normenkader corporaties.....	19
6.5. Omvang extra ruimte en verdeling over gemeenten niet naar opgave.....	20
6.6. Vrijgave en definitieve toetsing door WSW.....	20
6.7. Rekenkundige uitgangspunten investeringen.....	20
Bijlage A: Veronderstellingen en vereenvoudigingen.....	21
Bijlage B: Beschrijving formules.....	23
B.1 Effect VPB.....	23
B.2 Bestedingsruimte voor extra investeringen in nieuwbouwwoningen.....	24
B.3 Bestedingsruimte voor extra huurmatiging.....	26
B.4 Ruimte voor eenmalige bijdrage van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak.....	29

De IBW – Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

Ieder jaar stelt een corporatie haar begroting op. Het financiële kader van Aw en WSW begrenst de financiële ruimte in de begroting. Een corporatie benut in de begroting niet altijd alle financiële ruimte. Dan kan er in principe ruimte zijn om te lenen voor extra bestedingen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat met de IBW een indicatie zien van welke bestedingen financieel mogelijk zijn, gefinancierd met nieuwe leningen. De indicatie zorgt voor meer transparantie, vergelijkbaarheid en inzicht in de lokale driehoek.

In de IBW wordt op eenvoudige wijze berekend welke bestedingsruimte de corporatie heeft, boven op de eigen investeringsvoornemens. Heeft een corporatie meer investeringsvoornemens, dan heeft een corporatie minder IBW en vice versa.

De bestemming van de financiële ruimte heeft invloed op de omvang: zo zorgt nieuwbouw voor huurinkomsten, daarom is er voor nieuwbouw meer ruimte dan voor huurmatiging. In de IBW worden de berekende uitgaven gefinancierd met leningen. De IBW beantwoordt de vraag welke financiële ruimte er is ten opzichte van de dPi (t/m 2027) binnen DAEB (nieuwbouw, verbetering of huurmatiging) en niet-DAEB (nieuwbouw en bijdrage aan DAEB). Op grond van artikel 38 van het BTIV 2015 vindt de besteding in de IBW plaats in het eerste jaar na publicatie, dus in 2024.

De uitkomsten zijn of/of/of, niet én/én/én. Dat betekent dat als al het geld uitgegeven wordt aan één van de bestemmingen, dat het dan op is. Corporaties moeten dan sparen voor nieuwe bestedingen, waardoor de bestedingsruimte beperkt is.

Onzekerheid in de prognose en in de IBW

De IBW is gebaseerd op de begroting/dPi van de woningcorporaties. Deze dPi hebben zij op 15 december ingeleverd bij de SBR-wonen. Deze begroting is met onzekerheid omgeven. In de tijd tussen 15 december en deze publicatie is de rente en daarmee ook de renteverwachting voor het lopende jaar fors gestegen.

Corporaties hebben deze ontwikkelingen niet allemaal meegenomen in de dPi. Maar de gestegen rente zal er wel voor zorgen dat het financieren van de investeringsvoornemens duurder zal zijn dan in de begroting nog werd verondersteld. Kortom de verwachte financiële ratio's zullen negatiever uitpakken wanneer de corporaties de begroting opnieuw zouden doorrekenen met de huidige macro-economische inzichten. Het gevolg hiervan zou zijn dat de IBW hierdoor ook lager uitvalt. Dit laat eens te meer zien hoe gevoelig de IBW is voor onzekerheden en geeft ook direct het indicatieve karakter weer.

De uitkomsten

In Tabel 1 zijn de landelijke uitkomsten van de IBW 2023 weergegeven waarbij de individuele IBW's van de corporaties bij elkaar zijn opgeteld:

Uitkomsten IBW 2023		
	DAEB	Niet-DAEB
Nieuwbouw	€ 38,5 mld.	€ 7,3 mld.
Verbetering	€ 30,4 mld.	-
Huurmatiging	€ 1,1 mld.	-
Bijdrage aan DAEB	-	€ 5,4 mld.

Tabel 1: IBW 2023 naar investeringscategorie.

Wil een corporatie al deze ruimte benutten?

De IBW is er niet voor bedoeld om corporaties aan te moedigen om zo snel mogelijk, zo veel mogelijk te investeren. De IBW helpt bij transparantie, vergelijkbaarheid en inzicht. Er kunnen meerdere

redenen zijn dat een corporatie kiest om niet binnen vijf jaar alle financiële ruimte te benutten. Redenen die voorkomen zijn onder andere (maar niet uitsluitend):

- Een corporatie wil een buffer houden boven op de buffers in het beoordelingskader Aw/WSW, voor als het financieel tegenzit;
- Er is wel geld voor de opgave, maar andere zaken (zoals grond, vergunningen of een aannemer) ontbreken;
- De volkshuisvestelijke opgave wordt over een langere periode opgepakt, zoals bij verduurzaming.

Daarnaast voeren Aw en WSW hun eigen beleid waarbij zij voor de vraag of corporaties de gehele financiële ruimte kunnen invullen, breder kijken dan alleen naar de financiële ratio's die bepalend zijn voor de IBW.

Kanttekeningen bij de berekende ruimte

Bij de berekende bedragen geldt een aantal kanttekeningen. Deze kanttekeningen zijn in meer detail uiteengezet in hoofdstuk 6. Wat zijn deze kanttekeningen?

- Er is sprake van een grote macro-economische onzekerheid: andere ontwikkeling van rente, inflatie, bouwkosten en huizenprijzen kunnen de uitkomsten veranderen.
- WSW is verantwoordelijk voor de definitieve toetsing of er voldoende borgingsruimte is;
- De rekenkundige uitgangspunten van de investeringen kunnen per corporatie en door de tijd verschillen. Dat kan invloed hebben op de beschikbare ruimte;
- De IBW bevat de financiële ruimte van individuele corporaties maar houdt geen rekening met sectorale borgingsruimte, die kleiner kan zijn dan de optelling van de financiële ruimte van individuele corporaties;
- Corporaties hanteren bij hun financiële sturing vaak normen die strenger zijn dan die van Aw en WSW, waardoor minder financiële ruimte beschikbaar is;
- Als omstandigheden veranderen kan dat invloed hebben op de financiële ruimte;
- De berekende financiële ruimte wordt verdeeld naar het aantal woningen per gemeente en niet naar de omvang van de opgave per gemeente.

1. Inleiding

In de Woningwet is de verplichting opgenomen voor de Minister om ieder jaar gemeenten en huurders te informeren over de middelen die corporaties het jaar daarna beschikbaar hebben voor de volkshuisvesting. In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft Ortec Finance een methodiek ontwikkeld waarmee dit inzicht kan worden geboden. Deze methodiek is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties gaan heten, afgekort tot IBW. Dit rapport bevat een beschrijving van deze methodiek, de uitkomsten voor 2023 en een analyse van de verschillen tussen 2022 en 2023.

Net als de afgelopen jaren is dit jaar uitgerekend wat de beschikbare middelen zijn voor de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor de DAEB-tak is gekeken naar de financiële ruimte voor nieuwbouw, woningverbetering en huurmatiging. In de niet-DAEB-tak is gekeken naar de ruimte voor nieuwbouw van vrijesectorwoningen (middenhuur) en een eenmalige bijdrage aan de DAEB-tak.

In dit rapport wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van de achtergronden van de IBW. Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de parameters die worden gebruikt. In hoofdstuk 4 worden de resultaten besproken. Hoofdstuk 5 bevat een verschillenanalyse waarin de verandering tussen vorig jaar en dit jaar wordt verklaard. In hoofdstuk 6 is een aantal kanttekeningen bij de berekeningen opgenomen, die belangrijk zijn voor een goed begrip van de berekende resultaten. In de bijlagen zijn de veronderstellingen (bijlage A) en formules (bijlage B) opgenomen.

De uitkomsten van de IBW, per corporatie verdeeld over de gemeente waarin de betreffende corporatie werkzaam is, zijn afzonderlijk beschikbaar gesteld. Zij zijn te vinden op www.volkshuisvestingnederland.nl.

Aan deze berekeningen kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De Aw en WSW beoordelen de financiële positie van een corporatie en kijken breder dan naar alleen de financiële kengetallen.

2. Achtergrond

2.1. Het wettelijk kader

De wettelijke basis voor de IBW wordt gegeven in artikel 42 van de Woningwet en in artikel 38 van het BTIV.

In artikel 42 van de woningwet is opgenomen dat de minister inzicht biedt in de middelen die een corporatie beschikbaar heeft om in te zetten voor de volkshuisvesting:

- *De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De eerste volzin is niet van toepassing, zolang die gemeenten geen bescheiden aan de toegelaten instelling hebben verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaffen in hun voorgenomen volkshuisvestingsbeleid waarover zij met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeente een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met die gemeenten;*
- *De toegelaten instelling zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan het eerste lid, eerste volzin, en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting, waartoe, in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, behoort het inzetten van middelen ten behoeve van het door andere 'toegelaten instellingen toepassing geven aan die volzin. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven omtrent de indicatie van de middelen welke de TI ter uitvoering van die eerste volzin ter beschikking staan.*

De IBW is verder uitgewerkt in artikel 38 lid 1 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ("BTIV"):

- *Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de 'toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn en elke betrokken bewonersorganisatie beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instelling ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste op die datum eerstvolgende kalenderjaar;*
- *Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.*

Uit de tekst van de woningwet blijkt dat de indicatie vooral bedoeld is voor gemeenten en huurdersorganisaties. Het berekenen en publiceren van een indicatie van de beschikbare middelen stelt gemeenten en huurders in staat om in overleg met corporaties te komen tot afgewogen prestatieafspraken.

2.2. Vertaling van wetgeving naar berekeningen

Het wetgevend kader van de IBW vraagt om een *indicatief* bedrag dat per corporatie aangeeft hoeveel middelen beschikbaar zijn in een gemeente voor de volkshuisvesting, in het eerste jaar na publicatie.

De hoeveelheid financiële middelen die beschikbaar is, is afhankelijk van de wijze waarop deze worden besteed. Iedere bestedingswijze kent andere rendementen waardoor de hoogte van het indicatief beschikbare bedrag verschilt. Daarom is voor een aantal verschillende bestedingswijzen een indicatief bedrag berekend. Voor de DAEB-tak is gekeken naar de volgende bestedingswijzen:

- Nieuwbouw van huurwoningen;
- Verbetering of verduurzaming van bestaande huurwoningen;
- Huurmatiging.

Voor de niet-DAEB-tak gaat het om:

- Nieuwbouw van vrijesectorhuurwoningen;
- Bijdrage aan de DAEB-tak.

De extra beschikbare ruimte is berekend ten opzichte van de begroting van corporaties, die aan SBR-wonen is aangeleverd als de dPi 2022.

2.3. Het financieel kader Aw en WSW

De IBW wordt berekend op basis van het in 2020 gepubliceerde en in 2022 geactualiseerde beoordelingskader van Aw en WSW, waarbij alléén gekeken wordt naar de financiële (kern)ratio's. WSW kijkt ook naar 'business risks' voor de financiële beoordeling, maar deze beoordeling is (1) niet publiek en (2) het is niet mogelijk om dit te verwerken in de analytische benadering die in de bepaling van de IBW wordt gehanteerd.

Financieel kader Aw en WSW		Norm DAEB	Norm niet-DAEB
ICR - Interest coverage ratio	Continuïteit	min 1,4	min 1,8
LTV – Loan to Value	Continuïteit	max 85%	max 75%
Solvabiliteit	Continuïteit	min 15%	min 40%
Dekkingsratio	Discontinuïteit	max 70%	max 70%
Onderpandratio	Discontinuïteit	max 70%	max 70%
Geborgd schuldvolume*		max 3,5 mld.	

*Bij de bepaling van het maximale geborgde schuldrestant neemt WSW ook niet-volledig opgenomen variabele hoofdsomleningen mee.¹

Tabel 2: beoordelingskader Aw en WSW

In de IBW wordt gekeken naar de beide takken van de corporatie. Daarbij wordt gekeken naar één DAEB-tak en één niet-DAEB-tak. Bij corporaties met een administratieve scheiding of juridische splitsing is dit zo. Corporaties die vallen onder het verlicht regime worden gezien als volledig DAEB en hebben dus geen niet-DAEB-tak. Bij corporaties met een hybride scheiding worden het administratief gescheiden en het juridisch gesplitste deel opgeteld tot één niet-DAEB-tak.

In de IBW is extra bestedingsruimte beschikbaar indien geen van de drie continuïteitsratio's wordt over- respectievelijk onderschreden en voor zover het geborgd schuldrestant binnen de € 3,5 mld. blijft voor alle begrotingsjaren. Dat betekent dat de ruimte wordt berekend, die bij besteding in 2024, precies tot de grens komt van de ratio die als eerst restrictief wordt. In de niet-DAEB tak gaat het hier om ongeborgde financiering. Hier hebben corporaties nog weinig ervaring mee en in praktijk zou het best wel eens kunnen zijn dat de hier geschetste ruimte niet volledig gefinancierd kan worden bij banken. Hier is in de IBW geen rekening mee gehouden.

Alle corporaties hebben in 2021 een obligolening aangetrokken voor WSW voor het obligo, ter grootte van 2,6% van het schuldrestant. Het gaat hier om een lening die niet in de LTV tot uiting komt, maar wel in de onderpandratio, dekkingsratio en het geborgd schuldvolume. In de bepaling van de IBW is hiermee rekening gehouden.

WSW hanteert nog als aanvullende norm dat de gemeentelijke achtervang niet hoger kan zijn dan 100% van de WOZ-waarde van het bezit dat als onderpand is ingezet in die gemeente. Deze norm mag met instemming van de gemeente worden overschreden. Met deze norm is geen rekening gehouden.

Beschikbaarheid gegevens in de dPi 2022 / dVi 2021

Voor de gegevens die worden gebruikt bij de financiële beoordeling is gekeken naar de gegevens die corporaties aanleveren in de dPi en dVi. De dPi bevat prognoses en de dVi bevat de realisatie. Voor de continuïteitskengetallen wordt gekeken in de prognose, de dPi. Voor de dekkingsratio en de onderpandratio wordt gekeken naar de realisatie, de dVi. De meest recente gegevens waarover kan worden beschikt bij het maken van de IBW 2023 zijn de dPi 2022 en de dVi 2021.

Agio van corporaties wordt niet meegenomen in de bepaling van het schuldrestant voor de LTV door Aw en WSW. Wanneer agio is opgenomen in het schuldrestant dat in de dPi gerapporteerd is, dan wordt deze gecorrigeerd.

¹ WSW (2017), *Richtlijn borgingsplafond*, Hilversum: WSW, p 4

2.4. Vennootschapsbelasting in de IBW

Corporaties zijn sinds 2008 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (VPB). De afgelopen jaren zijn corporaties steeds vaker in een positie gekomen waarin zij VPB betalen. Met VPB wordt rekening gehouden in de IBW.

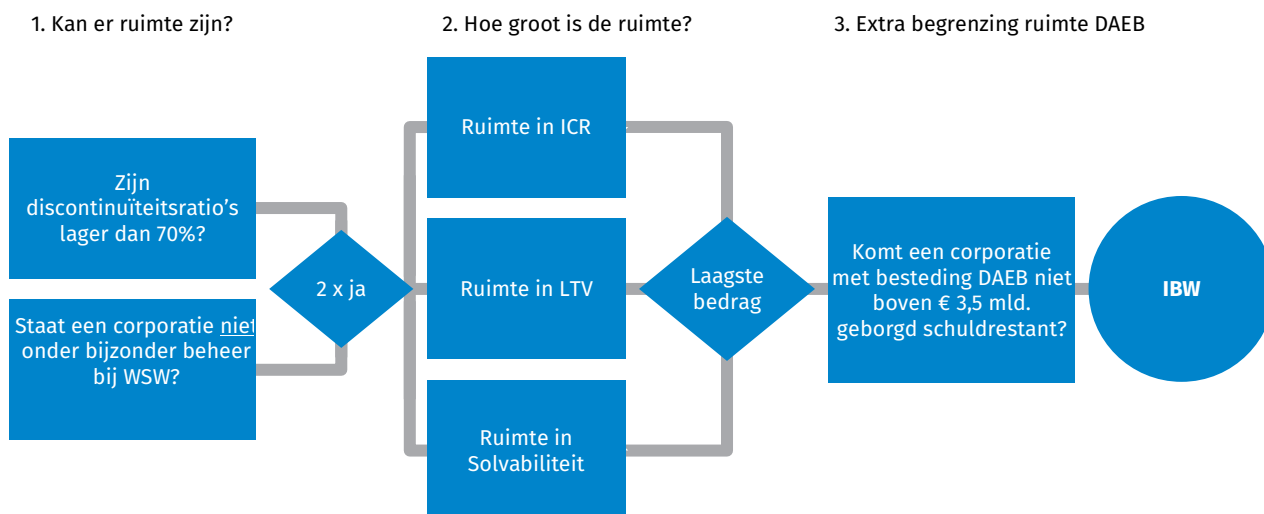
De invoering van de ATAD1 earningsstrippingmaatregel vergroot de noodzaak tot het meenemen van de VPB. Immers, deze maatregel brengt met zich mee dat rente slechts beperkt aftrekbaar is in het fiscale resultaat. In de IBW worden alle investeringen gefinancierd met leningen, waarover rente moet worden betaald. Een IBW zonder VPB geeft dan geen goed beeld van de extra bestedingsruimte van een woningcorporatie.

VPB komt in de IBW tot uiting als een extra kasstroom in de exploitatie. In de waarde van het bezit ontstaat geen verandering en er is ook geen rekening gehouden met fiscale aftrekbaarheid van (een deel van) de investeringskosten. In de waarde is geen verandering omdat de VPB niet behoort tot de kasstromen die worden verdisconteerd in de beleidswaarde. Fiscale aftrekbaarheid van investeringskosten kan spelen bij sloop/nieuwbouw en verbetering. Vaak zijn niet alle kosten fiscaal aftrekbaar. Er is geen bron beschikbaar op basis waarvan een dergelijke aanname kan worden gedaan. Daarom wordt geen rekening gehouden met fiscale aftrekbaarheid van investeringskosten. In de IBW wordt dus alleen in de kasstromen gekeken naar het VPB-effect op de bestedingsruimte.

De precieze berekening van de VPB is opgenomen in bijlage B.1

2.5. Stappenplan bepaling IBW 2023

De vraag welke extra financiële ruimte er is wordt nu in drie fasen beantwoord. Eerst wordt gekeken of er ruimte is in de discontinuïteitsratio's en of er sprake is van bijzonder beheer bij WSW. Indien op basis hiervan geen beperkingen zijn, wordt vervolgens de beschikbare financiële ruimte berekend op basis van de continuïteitskengetallen ICR, LTV en Solvabiliteit. Tot slot wordt de inzet van de berekende financiële ruimte getoetst aan het maximaal geborgd schuldvolume van € 3,5 mld dat per individuele corporatie niet overschreden mag worden in alle begrotingsjaren. Het stappenplan dat nu wordt gebruikt in de bepaling van de IBW is weergegeven in Figuur 1



Figuur 1: stroomschema bepaling IBW

3. Aannames in de IBW-berekening

In de berekening van de IBW wordt gebruik gemaakt van aannames over de toekomstige economische ontwikkeling, de nieuwbouwwoning (DAEB en niet-DAEB) en de verbetering. Ook de toedeling van de berekende bedragen per corporatie aan individuele gemeenten wordt behandeld.

3.1. Macro-economische aannames

Omdat de bestedingsruimte afhankelijk is van het rendement/het effect op de financiële ratio's zijn macro-economische parameters relevant. Dit zijn onder andere de inflatie, de rente en de leegwaardestijging. Deze parameters zijn gebaseerd op het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022"² en de Leidraad van Aw voor de dPi 2022³. Omdat de renteverwachting aanzienlijk gestegen is sinds het uitbrengen van de Leidraad, is er dit jaar gekozen om de recentere renteverwachting uit de OFS Q1⁴ te gebruiken. In de leidraad werd er nog een rente van 2,3% verwacht voor 2023. In de OFS Q1 is dit 3,17%. Alhoewel deze aanpak afwijkt van de methodiek die voorgaande jaren is gebruikt, komt deze rentestand het meest in de buurt van de werkelijke situatie. Hierdoor zijn de uitkomsten op basis van deze renteverwachtingen accurater en consistent. Dit betekent echter niet dat de begroting van corporaties hier ook op zijn aangepast. Daar zal veelal gerekend zijn met een lager rentepercentage. Hierdoor kan het zijn dat de IBW in werkelijkheid lager zou uitvallen wanneer de corporatie de begroting opnieuw doorrekent met de nieuwste renteverwachtingen.

Alle parameters die worden gebruikt voor de groeiverwachting van de kasstromen en de rente die betaald wordt om extra bestedingen te bekostigen zijn weergegeven in Tabel 3.

Economische verwachting bepaling extra bestedingsruimte							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bron
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	Handboek
Looninflatie		3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	Handboek
Bouwkostenstijging		3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	Handboek
WOZ-/leegwaardestijging	13,00%	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	Handboek
Rente DAEB		3,17%	2,83%	2,60%	2,53%	2,54%	OFS Q1
Rente niet-DAEB		3,92%	3,58%	3,35%	3,28%	3,29%	OFS Q1

Tabel 3: economische parameters voor bepaling extra bestedingsruimte

3.2. Nieuwbouw

Omdat de omvang van de bestedingsruimte afhangt van het rendement dat met een besteding wordt gerealiseerd, zijn de (financiële) kenmerken van een nieuwbouwwoning van belang voor de omvang van de bestedingsruimte. Corporaties investeren (vaak) voor een deel onrendabel. Voor de beleidswaarde betekent dit dat de stichtingskosten hoger liggen dan de beleidswaarde die wordt gerealiseerd. Het verschil tussen de stichtingskosten en de beleidswaarde die wordt gerealiseerd, wordt doorgaans de "onrendabele top" genoemd. Wanneer het rendement afneemt, neemt de onrendabele top toe – en de bestedingsruimte neemt af.

In het onderzoek Opgaven & Middelen Woningcorporaties is er rekening mee gehouden dat corporaties DAEB-woningen slopen en nieuw bouwen in een verhouding van 1:2, dat wil zeggen dat voor iedere twee nieuwgebouwde woningen, er één wordt gesloopt. De reden daarvoor kan gelegen zijn in kwaliteit van bezit (oud bezit is dermate verouderd dat een grote renovatie niet aan de orde is) of in noodzaak tot verdichting, vanwege beperkte beschikbaarheid van uitleglocaties. Beide

² Fakton (2022), *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, Rotterdam

³ Autoriteit woningcorporaties (2022), *Leidraad economische parameters*, Utrecht: ILT-Aw

⁴ Ortec Finance (2023), *economische verwachting ortec finance eerste kwartaal 2023*, Rotterdam

oorzaken kunnen elkaar versterken. Wanneer een corporatie investeringen in nieuwe DAEB-woningen zou willen intensiveren, dan is het logisch om aan te nemen dat daartegenover staat dat er ook meer woningen gesloopt zullen worden. De verhouding uit het Opgaven & Middelenonderzoek van twee DAEB-nieuwbouwwoningen op één sloopwoning, is overgenomen in de IBW. De sloopwoning heeft in het model dezelfde kenmerken als de DAEB-woning die wordt verbeterd.

Voor de bepaling van de IBW is gebruik gemaakt van een gemiddelde huurwoning met een aanvangshuur van 645 euro. De kosten zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 35.000 euro, een stijging die voortvloeit uit de stijging van bouwkosten. Dit jaar is de onrendabele top licht toegenomen van 65% (IBW 2022) naar 79% (IBW 2023), een toename van 14%-punt. De netto-exploitatiekasstroom stijgt tot € 2.034, wat € 352 lager is dan vorig jaar. Met name door de gestegen rente stijgt de rentekasstroom van een nieuwbouwwoning naar € 8.249, wat € 6.561 hoger is dan vorig jaar. Deze stijging in de rentekasstroom zorgt ervoor dat een nieuwbouwwoning dit jaar een ICR heeft van 0,25, waar dit vorig jaar nog 1,41 was. Dit betekent dat de ICR dit jaar weer knellend zal zijn voor de IBW-nieuwbouw, in tegenstelling tot vorig jaar. De parameters die gebruikt zijn om de IBW voor DAEB-nieuwbouwwoningen te berekenen zijn weergegeven in Tabel 4.

Nieuwbouwwoning DAEB				
	2023	2022	Vershil (in € / %-punt)	Vershil (%)
Huur nieuwe woning	645	630	15	2,4%
Stichtingskosten	260.000	225.000	35.000	15,6%
WOZ-/leegwaarde	260.000	260.000		
Disconteringsvoet beleidswaarde	5,35%	5,35%		
Beleidswaarde-effect	68.990	78.051	-9.061	-11,6%
Onrendabele top beleidswaarde	-78,9%	-65,3%	-13,6%	20,8%
Operationele kasstroomeffect	2.034	2.386	-352	-14,7%
Operationele kasstroomfactor	0,78%	1,06%	-0,28%	-26,2%
Rentekasstroom	8.249	1.688	6.561	389%
ICR	0,25	1,41	-1,16	-82,5%

Tabel 4: aannames nieuwbouwwoning (DAEB)

In de niet-DAEB-tak zijn de parameters ook vernieuwd, zoals weergegeven in Tabel 5. Ook hier is de leegwaarde gelijk gebleven ten opzichte van de leegwaarde van de niet-DAEB nieuwbouwwoning van vorig jaar. Omdat de aanname voor deze niet-DAEB woning is dat de stichtingskosten gelijk zijn aan de leegwaarde, zijn de stichtingskosten ook gelijk gebleven. Verder speelt sloop geen rol bij niet-DAEB, waardoor de onrendabele top lager, en het rendement hoger ligt dan bij DAEB.

Nieuwbouwwoning niet-DAEB				
	2023	2022	Vershil (in € / %-punt)	Vershil (%)
Huur	970	950	20	2,1%
Stichtingskosten	325.000	300.000	25.000	8,3%
WOZ-/leegwaarde	325.000	300.000	25.000	8,3%
Disconteringsvoet beleidswaarde	5,35%	5,35%		
Beleidswaarde-effect	188.474	221.163	-32.689	-14,8%
Onrendabele top	-42,0%	-26,3%	-15,7%	59,8%
Operationele kasstroom	5.638	6.293	-655	-10,4%
Operationele kasstroomfactor	1,73%	2,10%	-0,37%	-17,6%

Tabel 5: aannames nieuwbouwwoning (niet-DAEB)

3.3. Woningverbetering

Woningverbeteringen worden alleen berekend voor de DAEB-tak, waarbij gekeken wordt naar een gemiddelde verbetering. De parameters die zijn gekozen voor deze verbetering zijn weergegeven in Tabel 6. Dit jaar zijn de kosten voor een verbetering toegenomen met € 2.500, van € 60.000 naar € 62.500. Voor de huur is een gemiddelde huur gekozen en voor de disconteringsvoet is een gemiddelde gekozen op basis van het handboek. De huurverhoging als gevolg van de verbetering is voor dit jaar op € 0 gezet in lijn met de afspraken die gemaakt zijn in de NPA in 2022. Hierdoor wordt de investering nog onrendabeler dan dat deze vorig jaar was. Toen werd er nog gerekend met € 30 huurverhoging.

Uit het onderzoek Opgaven & Middelen komt naar voren dat woningverbetering met aanpassing van installaties (bijv. vervangen van de Cv-installatie voor een warmtepomp) leidt tot extra onderhoudslasten. In de IBW is rekening gehouden met een extra onderhoudslast na verbetering van € 300 per woning per jaar. Deze extra onderhoudslasten hebben een negatief effect op de beleidswaarde en verklaren waarom er nauwelijks een stijging van de beleidswaarde is.

De gemaakte aannames zijn indicatief. Afhankelijk van de eigen situatie kan het zijn dat een corporatie niet volledig in staat is om de verhoging van de huur of de beleidshuur door te voeren, vanwege bijvoorbeeld de eis passend toewijzen of vanwege het voeren van een prijs-kwaliteitbeleid.

Verbetering DAEB				
	2023	2022	Vershil (in €/ %-punt)	Vershil (%)
Huur	500	490	10	2,0%
Directe huurstijging	0	30	-30	-100%
Beleidsuur	590	580	10	1,7%
Stijging beleidsuur door verbetering	55	55		
Stijging onderhoud door verbetering	300	300		
Verbeterkosten	62.500	60.000	2.500	4,2%
WOZ-toename	20.000	20.000		
Disconteringsvoet	6,15%	6,15%		
Beleidswaarde-effect	875	4.574	-3.699	-81%
Onrendabele top	-98,60%	-92,38%	-6,22%	6,7%
Operationele kasstroom-effect	-226,2	51,9	-278,1	-540%
Operationele kasstroomfactor	-0,36%	0,09%	-0,45%	-500%

Tabel 6: Gemiddelde DAEB-verbetering

3.4. Verdeling naar gemeenten

Corporaties kunnen actief zijn in verschillende gemeenten. Wanneer dit zo is, dan dient de aanwezige bestedingsruimte verdeeld te worden over deze gemeenten. Er zijn verschillende manieren om dit te doen. In de verdeling van de IBW is gekozen om dit te doen aan de hand van het gemeentelijk aandeel in het totaal van woningen dat een corporatie heeft (DAEB en niet-DAEB). Wanneer 10% van de woningen die de corporatie heeft, in gemeente A ligt, dan wordt 10% van het totaal aan bestedingsruimte toebedeeld aan gemeente A.

3.5. Zelf aannames aanpassen in het IBW-model

Het model waarin de IBW is berekend is gemaakt in Excel. Dit model is beschikbaar op www.volkshuisvestingnederland.nl. Aan corporaties is het model toegestuurd, gevuld met de eigen IBW-uitkomsten.

De IBW wordt berekend op basis van de dPi 2022 die de corporaties in december 2022 hebben aangeleverd. Deze cijfers zijn intussen verouderd zijn. Daarom is het in het model mogelijk om de begroting van de corporatie aan te passen, zodat er een beter en actueler beeld ontstaat van de huidige investeringsruimte van de corporatie. Het is goed om op basis van dit actuele beeld het gesprek in de lokale driehoek te voeren.

Daarnaast kunnen alle overige variabelen die de uitkomst van de berekeningen beïnvloeden zoals het financieel beoordelingskader, macro-economische parameters, kosten en opbrengsten van de verschillende bestedingswijzen, worden aangepast.

Veronderstellingen die in het model zijn gehanteerd zijn opgenomen in bijlage A. Een beschrijving van het model zelf is opgenomen in bijlage B.

4. Resultaten

Dit hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van de IBW op sectorniveau. Deze uitkomsten zijn gebaseerd op de uitgangspunten en veronderstellingen die hiervoor besproken zijn, en op de berekeningen die beschreven zijn in bijlage B. De uitkomsten zijn een optelling van alle individuele corporatieresultaten. De uitkomst is geen indicatie van de financiële ruimte op sectorniveau. Voor de ruimte op sectorniveau geldt dat deze kleiner kan zijn dan de som van de ruimte die voor individuele corporaties beschikbaar is, als gevolg van afspraken tussen WSW en haar achtereenvolgende over de risicobereidheid.

4.1. Resultaten DAEB

De landelijke indicatieve bestedingsruimtes voor de drie bestedingscategorieën beschikbaar in de DAEB-tak zijn weergegeven in Tabel 7. Dit betreft de optelsom van alle individuele corporaties.

Bestedingscategorieën DAEB		
	IBW 2023	IBW 2023 + investeringen dPi 22
Nieuwbouw	€ 38,5 mld.	€ 89,1 mld.
Verbetering	€ 30,4 mld.	€ 81,0 mld.
Huurmatiging	€ 1,1 mld.	

Tabel 7: IBW-bedragen DAEB 2023.

De bedragen die in Tabel 7 worden weergegeven kunnen niet worden opgeteld. Het is of/of/of en niet én/én/én. Wanneer een corporatie de volledig beschikbare ruimte zou besteden aan bijvoorbeeld nieuwbouw, dan is er geen extra ruimte meer beschikbaar voor huurmatiging en niet voor verbetering.

Het hoogst beschikbare bedrag kan worden besteed aan nieuwbouw. Dit is € 38,5 miljard. Dat is lager dan in de IBW 2022, toen was € 85,5 miljard beschikbaar voor nieuwbouw. Dit komt deels door gestegen investeringsvoornemens in de dPi 2022 ten opzichte van de dPi 2021 en deels door de gestegen rente. Een verschillenanalyse tussen de uitkomsten van dit jaar en die van vorig jaar is opgenomen in hoofdstuk 5.

Het beschikbare bedrag voor nieuwbouw (€ 38,5 miljard) en de gehanteerde stichtingskosten (€ 260.000 per woning) maakt dat met dit bedrag een bouwproductie van ongeveer 150.000 woningen zou kunnen worden gerealiseerd, waarvan 75.000 sloop/nieuwbouw⁵. Deze productie komt bovenop de al in de dPi opgenomen nieuwbouwvoornemens van corporaties over de jaren 2023-2027. Er is dan geen ruimte meer voor andere extra uitgaven, aan woningverbetering, verduurzaming, huurmatiging of leefbaarheid.

De uitkomst voor verbetering is dit jaar € 30,4 miljard. Het bedrag is lager dan nieuwbouw doordat verbeteringen minder rendement genereren dan nieuwbouwwoningen. Bij verbeteringen is gerekend met een onrendabele top (aanvangsverlies) van 98% van de investeringskosten, waar dit bij nieuwbouw 79% is. Bij een beschikbaar bedrag van € 30,4 miljard en investeringskosten van € 62.500 per woning zouden corporaties boven op de bestaande plannen in de dPi ongeveer 485.000 woningen kunnen verbeteren. Er zou dan geen ruimte meer zijn voor extra nieuwbouwplannen of huurmatiging. Corporaties kunnen (een deel van) dit bedrag inzetten voor (verdere) verduurzaming van hun woningbezit.

Corporaties hebben € 1,1 miljard ruimte voor huurmatiging. Op een geprognosticeerde huurkasstroom van € 15,9 miljard in 2024 in de DAEB-tak is dit 7%. De ruimte voor huurmatiging is relatief veel beperkter dan de ruimte voor nieuwbouw of verbetering. Dat komt doordat huurmatiging geen rendement genereert, maar de waarde en dus de leencapaciteit vermindert. Huurmatiging betreft alle bestaande DAEB-woningen en verlaagt de waarde en inkomsten. De gedeelde inkomsten moeten corporaties ceteris paribus lenen waarvoor extra rente betaald zal moeten worden.

⁵ Sloopkosten zijn al meegenomen in de stichtingskosten

Bij deze bedragen kan een aantal kanttekeningen worden geplaatst, die onder andere voortkomen uit de werking van het borgingsstelsel en de wijze van modelleren van investeringen. Deze kanttekeningen zijn opgenomen in hoofdstuk 6 en zijn belangrijk voor een goed begrip van de betekenis van de resultaten.

In Tabel 8 is te zien dat ongeveer driekwart van de corporaties beperkt worden bij het doen van extra nieuwbouw investeringen door de ICR. Dit is anders dan vorig jaar, toen investeringen geen grote impact hadden op de ICR door de lage rente. Deze restricties op de ICR zijn dan ook een groot deel van de reden dat de IBW zo sterk gedaald is ten opzichte van vorig jaar. De dekkingsratio en onderpandratio zijn net als vorig jaar niet restrictief.

Beperkende restricties nieuwbouw DAEB		
	2023	2022
ICR	200	0
LTV	50	190
Solvabiliteit	15	71
Dekkingsratio	0	0
Onderpandratio	0	0
WSW (bijzonder beheer of geborgd schuldvolume)	12	19
Totaal	277	280

Tabel 8: Beperkende restricties nieuwbouw - IBW 2023 en 2022 voor de DAEB-tak

Gevoeligheidsanalyse

Net zoals in voorgaande jaren het geval was, is er een gevoeligheidsanalyse gemaakt van de IBW. Daarbij is uitgerekend wat het effect is van een strengere normstelling voor de financiële kengetallen op de IBW en wat het effect is van een hogere financieringsrente. Verder bekijken we de uitkomsten als er geen maximum zou zitten op de geborgde schuld per corporatie en als de normstelling juist strenger wordt.

Gevoeligheidsanalyse DAEB								
X € mld.	Basis	ICR 1,6	LTV 75%	Solvabiliteit 25%	Dekkingsratio + onderpandratio 60%	Geen limiet schuldvolume	2,5 mld. limiet schuldvolume	Rente 4,55%
Nieuwbouw	38,5	26,2	30,5	34,0	38,5	44,4	35,0	27,8
Verbetering	30,4	21,0	24,6	27,4	30,4	34,7	27,6	23,3
Huurmatiging	1,1	0,9	0,9	1,1	1,1	1,3	1,0	1,1

Tabel 9: gevoeligheidsanalyse IBW DAEB

De bestedingsruimte in de IBW is afhankelijk van (1) de voornemens die een corporatie al in de dPi heeft opgenomen, (2) het rendement van de investeringen, (3) van de ruimte ten opzichte van de normen van Aw en WSW, (4) de rentevoet voor de nieuwe leningen die worden aangetrokken en (5) de maximaal door WSW geborgde schuld per corporatie.

Wanneer strengere normen gehanteerd worden (als corporaties een vluchtstrook aanhouden) neemt de IBW-uitkomst af. De impact die verandering van de normen hebben op de IBW zijn weergegeven in Tabel 9. Een verhoging van de ICR-norm van 1,4 naar 1,6 zorgt voor een daling van het IBW-getal voor nieuwbouw naar € 26,2 mld. Uit de verschillende doorgerekende scenario's heeft het verhogen van de ICR-norm de grootste impact op de IBW. Een logische uitkomst, aangezien deze norm bij de meeste corporaties restrictief is bij het doen van investeringen. Een verlaging van de LTV-norm met tien procentpunt leidt ertoe dat het IBW-getal voor nieuwbouw afneemt tot € 30,5 mld. Een iets minder effect dan het verhogen van de ICR-norm. Het verhogen van de solvabiliteitseis met tien procentpunt leidt tot een verlaging van het IBW-getal voor nieuwbouw tot € 34,0 mld. De solvabiliteit beperkt corporaties dus minder dan de LTV en de ICR.

De limiet die WSW stelt aan het geborgd schuldvolume van een individuele corporatie beperkt voor enkele grote corporaties hoeveel investeringen zij kunnen doen. Wanneer de limiet niet wordt meegenomen, stijgt het IBW-getal voor nieuwbouw met € 5,9 mld. naar € 44,4 mld. In het geval van een strengere limiet, waarbij deze gesteld wordt op € 2,5 mld., daalt het IBW-getal voor nieuwbouw naar € 35,0 mld.

De daling van de financiële ruimte van corporaties ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de gestegen rente laat zien dat de IBW erg gevoelig is voor de rentestand. Door een hogere financieringsrente worden de rentekosten van een investering hoger, waardoor de IBW afneemt. Wanneer in de IBW wordt uitgegaan van het scenario dat bestedingen worden gefinancierd tegen een rentestressscenario (wat voorheen door de Aw als lange termijnverwachting werd gehanteerd in de leidraad) van 4,55%, dan daalt de IBW naar € 27,8 mld. Door de wijziging van de financieringsrente in de berekening, kan dan de ICR eerder restrictief worden, wat zorgt voor een lagere bestedingsruimte.⁶

4.2. Resultaten niet-DAEB

Net zoals vorig jaar is ook dit jaar de beschikbare bestedingsruimte voor de niet-DAEB-tak uitgerekend. Anders dan in de DAEB-tak het geval is, wordt in de niet-DAEB-tak alleen gekeken naar nieuwbouw en naar een eenmalige bijdrage aan de DAEB-tak. De reden dat niet naar huurmatiging wordt gekeken heeft te maken met het feit dat in de niet-DAEB-tak in principe marktconforme huren gevraagd worden.⁷ Verbetering wordt achterwege gelaten omdat aangenomen is dat niet-DAEB-bezit verhoudingsgewijs van betere kwaliteit is dan DAEB-bezit.

De uitkomsten voor de beschikbare bestedingsruimte in de niet-DAEB-tak zijn weergegeven in Tabel 10. Net zoals bij de DAEB-tak het geval is, zijn deze bedragen óf/óf en niet én/én. Bij volledige besteding aan één van beide bestedingscategorieën is het geld op en kan het niet ook nog aan een andere categorie worden besteed.

Bestedingscategorieën niet-DAEB		
	IBW 2023	IBW 2022
Nieuwbouw	€ 7,3 mld.	€ 16,0 mld.
Enmalige bijdrage aan de DAEB-tak	€ 5,4 mld.	€ 8,4 mld.

Tabel 10: IBW-bedragen niet-DAEB 2023

De ruimte voor nieuwbouw in de niet-DAEB-tak komt uit op € 7,3 miljard. Dit is iets minder dan de helft van vorig jaar, toen de IBW niet-DAEB nieuwbouw gelijk was aan € 16,0 miljard. Gemeten naar het aantal woningen in de niet-DAEB-tak is de ruimte veel groter dan in de DAEB-tak. Dit wordt veroorzaakt door vier factoren:

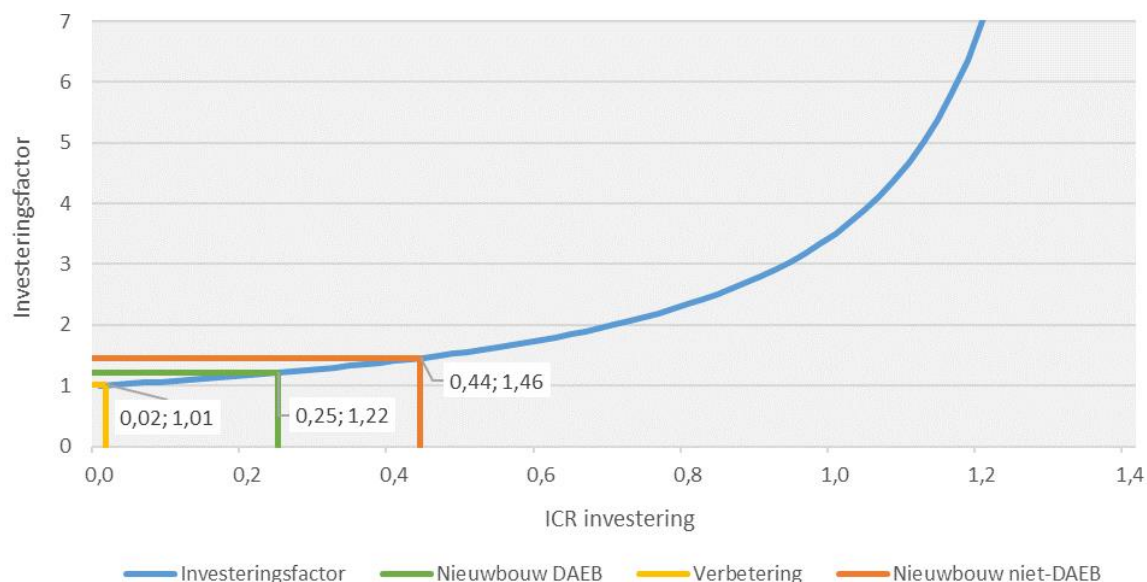
- De woningen in de niet-DAEB-tak kennen een hogere gemiddelde beleidswaarde;
- De niet-DAEB-tak heeft relatief minder schulden (in % LTV) waardoor meer ruimte beschikbaar is;
- De niet-DAEB-tak heeft minder bestaande investeringsplannen waardoor meer ruimte beschikbaar is;
- De niet-DAEB-tak kent veel gunstiger investeringscondities (hogere huren), daardoor kan met de aanwezige financiële ruimte meer worden geïnvesteerd (zie ook de investeringsfactor hieronder).

Als een corporatie zou besluiten om de ruimte in niet-DAEB af te storten aan de DAEB-tak dan kan die ruimte in de DAEB-tak ingezet worden. Er is daarbij sprake van een investeringsfactor, die afhankelijk is van de wijze waarop het geld wordt besteed. De investeringsfactor beschrijft het aantal

⁶ Naast het effect van de hogere rentekosten, kan een hogere rente ook leiden tot een hogere discontovoet/lagere beleidswaarde. Dat effect is hier niet meegenomen.

⁷ Er zij aangetekend dat de middenhuuropgave corporaties in een aantal woningmarkten ertoe brengt om voor woningen in het middensegment een niet-marktconforme huur te vragen.

maal dat één euro financiële ruimte geïnvesteerd kan worden. De investeringsfactor is afhankelijk van de ICR van de investering. Als de ICR van de investering hoger is dan 1,4, dan kan één euro financiële ruimte oneindig vaak geïnvesteerd worden zonder dat de ICR restrictief wordt. Is de ICR van de investering gelijk aan 0 (er worden geen operationele kasstromen gegenereerd) dan kan elke euro maar één keer uitgegeven worden. In Figuur 2 is de investeringsfactor weergegeven afhankelijk van de ICR van de investering.



Figuur 2: Investeringsfactor IBW 2023.

De ICR van een nieuwbouwwoning in de niet-DAEB-tak (0,44) is hoger dan in de DAEB-tak (0,25). Dit vertaalt zich in een investeringsfactor van 1,46 om 1,22. Met het geld dat in niet-DAEB beschikbaar is om een bijdrage te leveren aan DAEB (€ 5,4 miljard) kan dus 1,22 maal worden geleend om zo € 6,6 miljard aan nieuwbouw bij te dragen. Zou het geld worden besteed aan verbetering, dan is nog maar € 5,5 miljard beschikbaar, 1,01 maal de bijdrage.

Beperkende restricties nieuwbouw – niet-DAEB		
	2023	2022
ICR	166	15
LTV	0	6
Solvabiliteit	26	171
Dekkingsratio	0	0
Onderpandratio	0	0
WSW (bijzonder beheer)	7	8
Verlicht regime	78	80
Totaal	277	280

Tabel 11: Beperkende restricties nieuwbouw - IBW 2023 en 2022 voor de niet-DAEB-tak

De beperkende restricties in de niet-DAEB-tak zijn te zien in Tabel 11. Dit jaar is de ICR beperkend voor 166 corporaties, terwijl vorig jaar maar 15 corporaties beperkt werd door de ICR. De LTV is dit jaar niet meer beperkend en de solvabiliteit nog maar bij 26 corporaties. Vorig jaar werd het grootste deel van de corporaties nog beperkt door de solvabiliteit. De solvabiliteit en de LTV zijn in wezen elkaars reciproke. De norm bij de solvabiliteit (40% buffer) is strenger dan bij de LTV (100% - 75% = 25% buffer).

5. Een verschillenanalyse

Tabel 12 geeft een overzicht van de verschillen van de IBW 2023 ten opzichte van de IBW 2022. De indicatieve ruimte voor extra investeringen in nieuwbouw is met € 47 mld. (55%) gedaald. Bij woningverbetering is de daling € 35,7 mld. (54%). Bij huurmatiging is de daling € 1,0 mld. (48%).

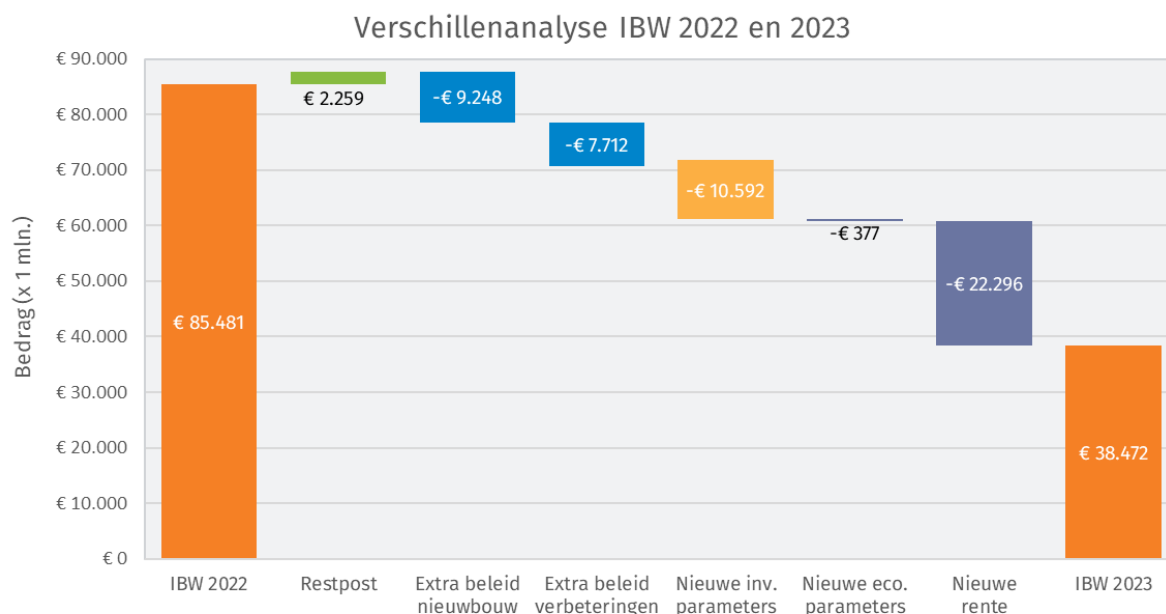
Bestedingscategorieën	IBW 2023	IBW 2022	stijging (%)
Nieuwbouw	€ 38,5 mld.	€ 85,5 mld.	€ -47 mld. (-55%)
Verbetering	€ 30,4 mld.	€ 66,1 mld.	€ -35,7 mld. (-54%)
Huurmatiging	€ 1,1 mld.	€ 2,1 mld.	€ -1,0 mld. (-48%)

Tabel 12: uitkomsten IBW DAEB 2023 en 2022

Er is een nadere analyse uitgevoerd naar de factoren die hebben geleid tot de daling van de indicatieve bestedingsruimte. Deze analyse heeft betrekking op de nieuwbouw van de woningen. In de verschillenanalyse hebben we de daling verklaard aan de hand van de onderstaande categorieën:

- Beleidsintensiveringen (nieuwbouw en verbetering);
- Aanpassing investeringsparameters;
- Aanpassing macro-economische parameters;
- Het effect van het gebruik van de renteverwachting uit de OFS Q1;
- Restpost met overige wijzigingen.

Figuur 3 toont het effect van de bovenstaande factoren. Alle factoren tezamen resulteren in een daling van de indicatieve bestedingsruimte voor de nieuwbouw van huurwoningen van € 47 mld.



Figuur 3: Versillenanalyse tussen het IBW-getal voor nieuwbouw in 2022 en 2023 in € mln.

Per 1 januari 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft zodat woningcorporaties meer ruimte hebben voor investeringen zoals nieuwbouw en verduurzaming. Het positieve effect van de afschaffing van de verhuurderheffing was al wel meegenomen in de IBW van 2022, maar de corporaties hadden hier toen nog niet op begroot. De opgenomen investeringen in de dPi 2023-2027 laten zien dat corporaties van plan zijn meer te investeren dan vorig jaar toen verhuurdersheffing nog meegenomen moest worden in de begroting. Tabel 13 geeft een overzicht van de toename in investeringen. In Figuur 3 is te zien dat het IBW-getal voor nieuwbouw daalt met € 9,2 mld. als gevolg van extra nieuwbouw-investeringen en met € 7,7 mld. daalt als gevolg van extra investeringen in verbeteringen.

Verder laat Figuur 3 zien dat nieuwe investeringsparameters die gebruikt worden om de IBW te berekenen zorgen dat de IBW € 10,6 mld. lager uitkomt. Het updaten van de macro-economische parameters (excl. rente) vanuit het handboek heeft een effect van € 0,4 mld. Als laatst wordt de renteverwachting vervangen door de renteverwachting van de OFS Q1, de impact hiervan € 22,3 mld. De stijging van de renteverwachting zorgt dat de ICR bij veel corporaties restrictief is, waar dit in de IBW 2022 niet het geval was.

De restpost bevat alle overige factoren die tot een wijziging leiden van de IBW. Dat kan bijvoorbeeld een gewijzigde begroting zijn. De effecten die het verschil van de indicatieve bestedingsruimte verklaren gelden voor een analyse gedaan op de gehele sector. Op corporatieniveau kunnen uitkomsten verschillen.

Bestedingscategorieën	IBW 2023	IBW 2022	
	dPi 2023-2027	dPi 2022-2026	stijging (%)
Nieuwbouw DAEB	€ 50,6 mld.	€ 39,9 mld.	€ 10,7 mld. (27%)
Verbetering DAEB	€ 26,6 mld.	€ 19,6 mld.	€ 7,0 mld. (36%)

Tabel 13: Opgenomen investeringen in de dPi.

5.1. Ontwikkeling IBW-nieuwbouwwoning door de tijd

Dit jaar is het achtste jaar dat de IBW is gepubliceerd. Daarin is te zien dat de IBW door de tijd verschilt. De hoogte van de IBW is zeer afhankelijk van het rendement van de nieuwbouwwoning. De ontwikkeling van de IBW van nieuwbouwwoning is weergegeven in Tabel 14. In deze tabel is het effect van sloop en VPB niet meegenomen.

Investeringsparameters IBW2023						Verschil 2023-2016	
	2016	2020	2021	2022	2023	23 -/- 16	stijging (%)
Stichtingskosten	€ 150.000	€ 200.000	€ 215.000	€ 225.000	€ 260.000	€ 110.000	73,3%
Netto aanvangsrendement jaar 1 (€)	€ 3.343	€ 3.203	€ 3.311	€ 4.367	€ 2.706	€ -637	-19,1%
Netto aanvangsrendement jaar 1 (%)	2,30%	1,60%	1,54%	1,94%	1,04%	-1,26%	-54,8%
Onrendabele top (bdw blw)*	46%	63%	62%	49%	72%	26%	56,6%

Tabel 14: verandering investeringskengetallen door de tijd (zonder sloop en VPB)

* de onrendabele top werd eerst berekend op basis van de bedrijfswaarde en nu op beleidswaarde.

Hierin is duidelijk zichtbaar dat de investeringscondities verslechteren door toenemende stichtingskosten terwijl het rendement niet verbetert. In 2022 is het effect zichtbaar van het afschaffen van de verhuurderheffing. Hierdoor verbeterde de uitgangspositie van de nieuwbouwwoning. Echter is te zien dat in 2023 het rendement weer wat afgenomen is.

6. Duiding en kanttekeningen bij de berekende bedragen

De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties laat zien hoeveel middelen extra besteed kunnen worden door een corporatie binnen een gemeente. Het gaat hierbij om extra investeringen in nieuwbouw, verbetering of huurmatiging in de DAEB-tak en in de niet-DAEB-tak om extra investeringen in nieuwbouw of een extra bijdrage aan de DAEB-tak. De modelmatige aannames die zijn gedaan bij het berekenen van deze extra bestedingsruimte zijn een benadering van de complexe werkelijkheid. Een goede duiding wat de betekenis is van deze bedragen en welke kanttekeningen en relativeringen erbij moeten worden geplaatst, is daarom van groot belang.

6.1. Veranderende omstandigheden en onzekerheid in de dPi

Het berekende bedrag aan bestedingsruimte voor zowel investeringen, huurmatiging als bijdrage ineens is intussen gedateerd zijn omdat het gebaseerd is op prognoses die eind vorig jaar zijn aangeleverd. Prognoses zijn per definitie niet gelijk aan de realisaties. Over het algemeen vallen de realisaties lager uit dan de geplande investeringen. Daarnaast zijn de omstandigheden veranderd. De economische verwachtingen zijn intussen gewijzigd (hogere rente en inflatie). De impact van de eenmalige huurverlaging 2023 kan anders uitpakken dan begroot. Ook kunnen de lokale of regionale omstandigheden gewijzigd zijn, onder meer door inkomens- of demografische ontwikkelingen. Tot slot is het ook mogelijk dat corporaties ten opzichte van de voornemens die eind 2022 via de dPi zijn aangeleverd, het voorgenomen beleid hebben aangepast.

6.2. Berekende bestedingsruimte in 2024 of later

Zoals aangegeven hebben de berekende bedragen betrekking op het jaar 2024, waarbij de eenmalige aanpassing van het huurniveau bij huurmatiging een structureel karakter heeft en dus ook in de daaropvolgende jaren doorwerkt. Als de berekende bestedingsruimte geheel zou worden gebruikt in het jaar 2024 is de ruimte voor alle jaren daarna afwezig dan wel aanmerkelijk minder groot. In principe ontstaat er, mede afhankelijk van de verwachting van de parameters, in de toekomst weer ruimte, maar die zal zeker de eerste jaren beperkt zijn.

Er kunnen goede redenen zijn om de ruimte die in 2024 aanwezig is, pas in een later jaar te benutten. Bovendien is de kans klein dat de bestedingsruimte ook daadwerkelijk in 2024 geheel wordt gebruikt. Naarmate de ruimte groter is, is de kans daarop kleiner. Investeringskansen over het algemeen een lange aanlooptijd en vragen niet alleen financiële capaciteit, maar ook plancapaciteit en organisatorische capaciteit.

6.3. Sectorale borgingsruimte

De sectorale borgingsruimte is afhankelijk van de risicobereidheid van de achtervangers van WSW en het risico dat ontstaat uit de beleidsvoornemens van woningcorporaties.⁸ Deze risicobereidheid is gebaseerd op een door de achtervangers (Rijk en gemeenten) vastgestelde zekerheidsmarge van 99% dat het risicokapitaal toereikend is.

6.4. Normenkader corporaties

Corporaties hanteren bij hun financiële sturing vaak normen die strenger zijn dan de normen van Aw en WSW. Een belangrijke reden hiervoor is dat veel corporaties de kans dat door onverwachte ontwikkelingen de grenzen van de financiële ratio's toch over- resp. onderschreden worden, klein willen houden: corporaties hebben behoefte aan investeringszekerheid. Dit is mogelijk door een zekere marge (de 'vluchtstrook') ten opzichte van de externe normen aan te houden. Als gevolg hiervan kan het indicatieve bedrag wel passen binnen de normen van Aw en WSW, maar niet binnen de normen van de corporatie.

De rationaliteit van deze voorzichtigheid is groter naarmate de financiële ratio's naar verwachting in de toekomst een negatieve tendens gaan vertonen en/of als er in de toekomst zwaardere financiële

⁸ Zie Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2018): *Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan?* Hilversum: WSW

risico's zijn te voorzien. Ook voorzienbare toekomstige investeringen kunnen een reden zijn om nu op veiliger financiële ratio's te willen koersen.

6.5. Omvang extra ruimte en verdeling over gemeenten niet naar opgave

Bij de berekening van de omvang van de extra financiële ruimte is op geen enkele wijze rekening gehouden met de volkshuisvestelijke opgave. De per corporatie berekende extra financiële ruimte is niet noodzakelijkerwijs in overeenstemming met de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van de betreffende corporatie. Verder speelt dit punt ook bij de verdeling van de berekende bestedingsruimte over de gemeenten op basis van de relatieve omvang van het aantal woningen per gemeente. Deze verdeelsleutel kan sterk afwijken van de verdeling van de volkshuisvestelijke opgave over de gemeenten. Het meeste bezit kan in gemeente A liggen terwijl de grootste opgave in gemeente B ligt. In zo'n situatie ligt het niet voor de hand dat de verdeling van de berekende bestedingsruimte over de gemeenten, maatgevend is voor de verdeling van de feitelijke bestedingen over de gemeenten.

6.6. Vrijgave en definitieve toetsing door WSW

Benutting van de extra financiële ruimte in de DAEB-tak vereist over het algemeen het aantrekken van extra geborgde leningen. WSW heeft het laatste woord over de borgbaarheid van de financiering. Of een gewenst pakket aan investeringen in aanmerking komt voor borging, kan uiteindelijk alleen worden bepaald door WSW. Ook als volledig aan de financiële ratio's wordt voldaan kan borging door WSW achterwege blijven als WSW de 'business risks' van de corporatie als te hoog inschat. Omgekeerd kan het ook voorkomen dat niet geheel aan de ratio's wordt voldaan maar WSW op grond van risicobeoordeling en (positieve) verwachtingen omtrent de ratio's toch borging afgeeft.

Wanneer een corporatie wil overgaan tot sloop van bezit dient WSW vrijgave te geven indien het bezit dat gesloopt dient te worden, bij WSW in onderpand is gebracht. Sloop is niet zonder meer mogelijk, omdat het tenietgaan van de waarde van het onderpand de positie van WSW raakt.

6.7. Rekenkundige uitgangspunten investeringen

Bij het berekenen van het bedrag dat beschikbaar is voor extra investeringen is de hoogte van de onrendabele top van belang. Naarmate de onrendabele top groter is, wordt het bedrag dat extra geïnvesteerd kan worden, kleiner. Bij het berekenen van het indicatieve bedrag voor de bestedingsruimte is uitgegaan van een in Nederland gemiddelde nieuwbouwwoning, met een betaalbare huur van € 645 per maand en gemiddelde stichtingskosten. De bouwkosten kunnen lokaal afwijken evenals de beleidswaarde en marktwaarde van een nieuwe huurwoning. Zijn de bouwkosten lager, dan neemt de onrendabele top af en neemt de investeringsruimte toe. Als onderhoud en beheer van de corporatie lager zijn dan nu is verondersteld, is de onrendabele top ook lager. Is daarentegen de huur lager, dan wordt de onrendabele top juist hoger. Bij woningverbetering wordt op vergelijkbare wijze uitgegaan van 'gemiddelde' veronderstellingen die lokaal of per complex anders kunnen liggen en daardoor een positief of negatief effect kunnen hebben op de beschikbare ruimte.

Bijlage A: Veronderstellingen en vereenvoudigingen

Deze bijlage beschrijft de aannames bij de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties. Uitgangspunt is een precieze, algebraïsche oplossing. Geredeneerd vanuit Excel wil dat zeggen dat alles met formules opgelost kan worden en dat doelzoeken of goal seeking niet wordt gebruikt. Omwille van eenvoud en begrijpelijkheid is het wenselijk om hier en daar vereenvoudigingen ten opzichte van de werkelijkheid toe te passen. Bij het bepalen van de extra investeringscapaciteit en de extra ruimte voor huurmatiging, dan wel bijdrage ineens is uitgegaan van een aantal veronderstellingen die hieronder worden genoemd.

Extra investeringen (nieuwbouw of woningverbetering)

Alle extra investeringen worden gefinancierd met vreemd vermogen.

De door investeringen toegevoegde beleidswaarde blijft constant in de beschouwde tijdsperiode. In werkelijkheid groeit de beleidswaarde van nieuwbouwwoningen langzaam in de eerste jaren van exploitatie.

Het rentepercentage voor nieuwe leningen wordt niet beïnvloed door de omvang van de financiering.

De vermogens- en de kasstroomkengetallen worden per jaarschijf berekend conform de berekeningswijze van WSW. Anders dan WSW doet wordt niet gekeken naar historie en wordt geen gewogen gemiddelde gemaakt van de prognose.

Aantrekken van financiering vindt plaats op 1-1 van het jaar en de rente wordt aangenomen nog in hetzelfde jaar op 31-12 betaald te worden.

De operationele kasstroom die voortkomt uit de nieuw te bouwen woningen heeft in realiteit een effect op de toekomstige financieringsbehoefte. Dit kan positief of negatief zijn: als de rente hoger is dan de netto kasstroom van de woning is het effect negatief en andersom is het effect positief. In de ICR houden we rekening met dit effect, aangezien de operationele kasstroom en de rente belangrijke factoren zijn die de waarde van de ICR bepalen. In de LTV en Solvabiliteit nemen we dit (vervolg)effect niet mee, aangezien de impact op deze kengetallen minimaal is.

Bij extra investeringen in woningverbetering, wordt de onrendabele top op basis van beleidswaarde bepaald door de oude beleidswaarde vóór verbetering in mindering te brengen op de beleidswaarde na verbetering. Dit wordt vervolgens gedeeld door de kosten van de verbetering.

Er wordt geen rekening gehouden met eventuele fiscale effecten van extra investeringen.

Extra huurmatiging bij DAEB

De aannahme geldt dat de huurmatiging wordt gegeven in het jaar 2024. We nemen aan dat de matiging geldt over het hele jaar 2023 en alle volgende jaren. Dit wordt dus al ingerekend in de beleidswaarde van ultimo 2023. Voor de solvabiliteit en LTV betekent dit dat gekeken wordt naar deze kengetallen voor een periode van vijf prognosejaren, namelijk 2023 tot en met 2027.

Wanneer huurmatiging wordt toegepast, gaat de huurkasstroom omlaag. Dit beïnvloedt de contante waarde van de huren, de beleidswaarde en de solvabiliteit, maar ook de operationele kasstroom en daarmee de lening behoefte in alle jaren na 2023. Bij gelijkblijvende uitgaven en wegvallende inkomsten is het nodig extra leningen aan te trekken.

Aangenomen wordt dat het contante waarde-effect relatief gezien in alle jaren even groot is. Dus: als er een huurmatiging is van 10%, dan neemt de contante waarde van de huurkasstromen in de beleidswaardeberekening in ieder jaar met 10% af. Dit geldt gelijk voor huur en beleidshuur, waardoor de hele contante waarde van de huren met 10% daalt.

Rente op huurmatiging wordt meegenomen bij de kasstroomkengetallen maar rente op rente niet. Dat wil zeggen dat de gedeerde huurinkomsten leiden tot extra rentebetalingen, maar dat buiten beschouwing blijft dat die rentebetalingen zelf ook weer leiden tot extra rentebetalingen.

Extra bijdrage ineens van niet-DAEB naar DAEB

Ook de extra bijdrage ineens van niet-DAEB naar DAEB wordt met een extra lening gefinancierd. Binnen de IBW-systematiek blijven eventueel aanwezige liquiditeiten in de niet-DAEB-tak buiten

beschouwing. Dit vloeit voort uit het algemene uitgangspunt dat de aangeleverde voornemens, waaronder de opgegeven liquiditeitspositie, niet worden aangepast.

Doordat voor de extra bijdrage ineens een lening moet worden aangetrokken, nemen de rentelasten toe waarvoor vervolgens ook extra geleend moet worden.

De maximale omvang van het bedrag dat als extra bijdrage ineens kan worden uitgekeerd, is zo bepaald dat de geen van de drie financiële ratio's wordt onder- of overschreden.

Bijlage B: Beschrijving formules

Bij het berekenen van de extra bestedingsruimte wordt voor elk jaar t gekeken naar het bedrag dat extra besteed kan worden in de vorm van investeringen, huurmatiging of bijdrage ineens, zonder dat de financiële ratio's worden onder- of overschreden. Het uitgangspunt is een algebraïsche oplossing dat extra aan leningen kan worden aangetrokken. Extra bestedingsruimte zal immers altijd via extra leningen gerealiseerd worden.

Beoordelingskader

Bij het bepalen wat de omvang van de extra bestedingsruimte is, passen we het financiële beoordelingskader van Aw en WSW toe. Bij de normering van de financiële ratio's wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB tak, die zijn weergegeven in

Financieel beoordelingskader Aw en WSW			
	DAEB	Niet-DAEB	
Solvabiliteit	>15%	>40%	Is er voldoende buffervermogen?
Loan to Value (LTV)	<85%	<75%	Is er voldoende kasstroomgenererende capaciteit?
Interest coverage ratio (ICR)	>1,4	>1,8	Is er voldoende kasstroom om de rente te betalen?
Geborgd schuldvolume	< € 3,5 mld.	N.V.T.	Vormt één corporatie niet teveel risico voor het stelsel?

Tabel 15: Financieel beoordelingskader Aw en WSW

B.1 Effect VPB

Wanneer in de IBW gekeken wordt naar de bestedingsruimte in de kasstromen wordt gekeken naar het effect van een investering op de ICR. De ICR wordt als volgt berekend

$$ICR = \frac{\text{Operationele kasstroom}}{\text{Rente}}$$

Wanneer er geen rekening wordt gehouden met VPB werkt nieuwbouw op beide zijden van de breuk door:

1. De teller verandert met de operationele kasstroom die door de investering wordt gegenereerd.
2. De rente die wordt betaald wordt meegenomen in de noemer.

VPB is een complex vraagstuk. De fiscale jaarrekening kan sterk afwijken van de commerciële jaarrekening en –prognoses. De fiscale jaarrekening is niet beschikbaar in openbare rapportages zoals de dPi en dVi.

Omdat er weinig informatie beschikbaar is over de precieze bepaling van de VPB wordt in de IBW gekeken naar het *effect* van een investering op een aantal fiscale onderdelen. Daarbij worden de volgende aannames gehanteerd:

1. Het commerciële resultaat en het fiscale resultaat lopen op de lange termijn gelijk. De fiscale EBITDA die het gevolg zijn van een investering worden daarom gelijkgesteld aan de commerciële EBITDA die het gevolg zijn van een investering.
2. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele verrekenen van (een deel van) de investeringskosten in de fiscale EBITDA.
3. Er wordt verondersteld dat er geen onbenutte renteaftrekkcapaciteit (RAC) is. Conform wetgeving zijn de rentekosten over de investeringskosten tot 20% van de fiscale (in de IBW: commerciële) EBITDA aftrekbaar van het fiscaal resultaat.

Dat betekent dat de operationele kasstroomfactor na belastingen $OKSF^*$ als volgt wordt berekend:

$$OKSF^* = \frac{OKSF - (OKSF - \min\{RAC\% * OKSF; \text{rente}\}) * T}{\text{Investeringskosten}}$$

Met voor:

$OKSF$ De netto exploitatieopbrengst

T Het belastingpercentage

B.2 Bestedingsruimte voor extra investeringen in nieuwbouwwoningen

Solvabiliteit

De solvabiliteit S wordt voor zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak als volgt berekend:

$$S = \frac{EV_t \text{ obv beleidswaarde}}{BT_t \text{ obv beleidswaarde}}$$

Hierbij staat EV_t voor het eigen vermogen in jaar t en BT_t voor het balanstotaal in jaar t . Beide zijn op basis van de beleidswaarde, welke niet overeenkomen met de het gepresenteerde eigen vermogen en balanstotaal. Normaliter zijn deze namelijk op basis van de marktwaarde. Om tot de EV_t en BT_t op basis van de beleidswaarde te komen wordt de marktwaarde uit beide variabelen gehaald en komt hiervoor de beleidswaarde in de plaats. Voor de DAEB-tak wordt er ook nog een correctie gedaan op de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak gedaan. Hiervoor is de berekening gelijk aan de zojuist beschreven methode; de marktwaarde van de niet-DAEB-tak wordt vervangen door de beleidswaarde.

Voor de bepaling van de investeringsruimte wordt binnen de horizon T voor elk jaar t gekeken wat in dat jaar de extra investeringsruimte is, gegeven een minimumeis voor solvabiliteit S_{min} .

Wat is het effect aan de passiefzijde van extra investeringen? Voor elke euro die wordt geïnvesteerd, geldt dat een deel onrendabel is en een deel rendabel is. Dit werkt op de passiefzijde zo uit, dat voor het hele bedrag van de investering leningen worden aangetrokken, maar dat het percentage verlies per geïnvesteerde euro, OT_{BW} , tot een verlaging van het eigen vermogen leidt. Wanneer de stichtingskosten hoger zijn dan de beleidswaarde is dit percentage negatief. Aan de actiefzijde van de balans vindt een groei van de beleidswaarde plaats van $1 + OT_{BW}$ vermenigvuldigd met het geleende bedrag.

Men moet dus op zoek naar het bedrag dat extra aan leningen aangetrokken kan worden. Daarvoor kan de volgende vergelijking worden opgesteld:

$$S_{min} = \frac{EV_t + X \times OT_{BW}}{BT_t + X(1 + OT_{BW})}$$

Met voor:

X Het aan te trekken bedrag aan leningen

OT_{BW} De onrendabele top op basis van de beleidswaarde, uitgedrukt in een negatief percentage van verlies ten opzichte van de investering.

Vervolgens herschrijven we de formule zodat deze tot een uitkomst leidt voor X , het aan te trekken lening bedrag:

$$X = \frac{EV_t - BT_t \times S_{min}}{S_{min} \times OT_{BW} + S_{min} - OT_{BW}}$$

Hiermee kan voor elk jaar t aan de hand van het balanstotaal, het eigen vermogen, een minimumeis voor de solvabiliteit en het balans-effect van een investering gekeken worden voor welk bedrag extra financiering aangetrokken kan worden zodat precies aan de minimumeis voor de solvabiliteit wordt voldaan.

Loan to Value

Voor zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB tak wordt de Loan to Value LTV als volgt berekend:

$$LTV = \frac{L_t}{BW_t}$$

Bij de loan to value geldt de aanname dat over het aantal jaren binnen de horizon T voor elk jaar t gekeken wordt wat in dat jaar de extra investeringsruimte is, gegeven een maximumeis voor de Loan to Value LTV_{max} .

$$LTV_{max} = \frac{L_t + X}{BW_t + X \times (1 + OT_{BW})}$$

Met voor BW_t de beleidswaarde en voor L_t de hoogte van de netto leningportefeuille in jaar t . Wanneer we dit herschrijven dan ontstaat de volgende formule:

$$X = \frac{L_t - BW_t \times LTV_{max}}{LTV_{max} \times OT_{BW} + LTV_{max} - 1}$$

Met voor:

LTV_{max} De maximale LTV

OT_{BW} De onrendabele top op basis van beleidswaarde

BW_t De beleidswaarde op tijdstip t

L_t De netto leningpositie op tijdstip t

Hiermee kan het extra aan te trekken bedrag aan financiering worden berekend in het jaar t .

Rentedekkingsgraad – ICR

Bij de berekening van de extra investeringsruimte op basis van de rentedekkingsgraad is het doel de extra investering te bepalen waardoor kasstromen zich zodanig ontwikkelen dat in enig jaar precies de ondergrens voor de rentedekkingsgraad wordt gehaald. Deze berekening is gelijk voor de DAEB en de niet-DAEB-tak, daargelaten dat het minimum van de ICR van de DAEB en niet-DAEB verschillend is.

Allereerst moet gekeken worden naar de ruimte in de operationele kasstroom in de dPi. De ICR wordt als volgt berekend:

$$ICR = \frac{OKS + NR}{BR}$$

Met voor

OKS Operationele kasstroom

NR Netto rente-uitgaven (gesaldeerd met renteontvangsten op interne lening – positief getal)

BR Bruto rente-uitgaven (gesaldeerd met renteontvangsten op interne lening – positief getal)

Het effect van extra investeringen in de ICR is tweeledig. Enerzijds neemt de operationele kasstroom toe met een bedrag dat wordt uitgedrukt in een percentage van het investeringsbedrag, de operationele kasstroomfactor *OKSF*. Dit is het rendement op basis van de stichtingskosten. Dit percentage wordt als volgt berekend,

$$OKSF = \frac{(Huur - beheerkosten - onderhoudskosten - verhuurdersheffing)}{Stichtingskosten}$$

De rentekosten nemen ook toe, met het rentepercentage ultimo 2023, $t = 1$, immers het moment waarop de lening moet worden aangetrokken.

$$ICR_{min} = \frac{OKS_t + NR_t + X \times OKSF}{BR + X \times r_t}$$

Wanneer deze vergelijking wordt opgelost voor X dan ontstaat de volgende vergelijking:

$$X = \frac{-BR_t \times ICR_{min} + NR_t + OKS_t}{r_t \times ICR_{min} - OKSF}$$

Hiermee kan het investeringsbedrag X worden berekend waarmee de ICR voor ieder jaar uitkomt op een waarde ICR_{min} .

Bestedingsruimte voor extra investeringen in woningverbetering

Bij het berekenen van de extra investeringscapaciteit voor woningverbetering wordt voor elk jaar t gekeken naar het bedrag dat extra geïnvesteerd kan worden in verbetering van huurwoningen zonder dat de financiële ratio's worden onder- of overschreden. Dit wordt gedaan met een algebraïsche oplossing.

De methodiek verschilt in opzet niet van die van nieuwbouw en wordt hier ook alleen besproken voor zover zij anders is dan bij nieuwbouw.

De Loan to Value, solvabiliteit en ICR worden op gelijke wijze berekend als bij nieuwbouw, uiteraard met andere waarden voor de *OKSF_verb* en voor de *OT_{VBW}* en *OT_{VMW}*. Hierbij wordt verder de aanname gedaan dat de marktwaarde met en zonder bestemming in gelijke mate toeneemt. De operationele kasstroomfactor wordt berekend door de extra huurverhoging te verrekenen met de aanpassing van de het onderhoud en beheer. Dit wordt vervolgens gedeeld door de kosten van de verbetering.

B.3 Bestedingsruimte voor extra huurmatiging

Bij het bepalen van de bestedingsruimte voor extra huurmatiging dient rekening te worden gehouden met effecten die bij huurmatiging een rol spelen. Waar inkomsten teruglopen, ontstaat bij gelijkblijvend beleid een financieringsbehoefte.

Voor het eerste jaar waarin de matiging wordt toegepast (2024, $t = 2$) wordt de huurmatiging in meerdering gebracht op de leningportefeuille ultimo jaar. Voor elk volgend jaar wordt $t - 1$ maal de huurmatiging meegenomen in de leningbehoefte.

Solvabiliteit

Bij het berekenen van de extra huurmatiging op basis van de solvabiliteit kijken we naar de mate waarin huurmatiging kan worden gegeven zodanig dat de beleidswaarde niet te veel afneemt en de financieringsbehoefte niet te veel toeneemt.

Voor deze berekening kijken we allereerst gemiddelde disconteringsvoet (doorexploiteren), welke opgehaald wordt uit de aangeleverde dVi. Aan de hand deze corporatie specifieke disconteringsvoet wordt aan de hand van de beleidswaareberekening de contante waarde (CWH_t) van H_t euro huurmatiging berekend. Tussen beiden veronderstellen we een lineair verband dat wordt beschreven door de factor $C = CWH_t/H_t$. Voor elke euro huurmatiging neemt de contante waarde van de huurkasstroom met C euro af.

Het geven van huurmatiging heeft meer effecten dan alleen de daling van de beleidswaarde. Het eigen vermogen neemt ook af, niet alleen doordat de beleidswaarde afneemt maar ook doordat de financieringsbehoefte toeneemt als gevolg van wegvallende huurinkomsten. Het effect van de huurmatiging is dat voor elke euro korting de beleidswaarde met C euro afneemt en de financieringsbehoefte neemt toe met de korting vermenigvuldigd met het aantal jaar geleden dat de korting werd gegeven. Aan het eind van 2028 is het immers 4 jaar geleden dat de korting werd verstrekt en dus heeft de corporatie vier jaar extra leningen moeten aantrekken. Voor 2023, $t = 0$, geldt dat de huurmatiging nog geen effect op de financieringsbehoefte heeft omdat de korting pas gaat lopen vanaf 2024. Het effect op het eigen vermogen is dus $(t - 1) \times C$ euro voor elke gegeven euro huurmatiging voor alle t groter dan 1.

Wanneer huurmatiging wordt toegepast wordt het eigen vermogen verlaagd met C maal de huurmatiging X_t en daarbovenop de financieringsbehoefte $X_t \times (t - 1)$. Het balanstotaal BT_t verandert met de huurmatiging X_t vermenigvuldigd met de factor C .

Daarmee komt men op de volgende vergelijking uit:

$$S_{min} = \frac{EV_t - C \times X_t - X_t \times (t - 1)}{BT_t - C \times X_t}$$

Wanneer we dit herschrijven ontstaat de volgende vergelijking:

$$X_t = \frac{S_{min} \times BT_t - EV_t}{C \times S_{min} - C - (t - 1)}$$

Voor ieder jaar in de dPi horizon T kan zo de extra huurmatiging worden bepaald zodanig dat de solvabiliteit niet wordt onderschreden. Het laagste bedrag over de horizon T is de extra huurmatiging.

Loan to Value

Bij de Loan to Value kijken we naar de mate waarin de beleidswaarde verandert, zodanig dat de leningen niet een te groot volume bereiken. Ook hier kijken we niet alleen naar de beleidswaarde maar ook naar de groei van de lening portefeuille als gevolg van de wegvallende huurinkomsten.

Het effect van de afnemende huurinkomsten op de beleidswaarde is een afname van C maal de wegvallende huurinkomsten X_t . Het effect op de leningen is een toename ter grootte van $X_t \times (t - 1)$ voor alle jaren t groter dan 1.

Dat leidt tot de volgende vergelijking:

$$LTV_{max} = \frac{L_t + X_t \times (t - 1)}{BW_t - C \times X_t}$$

Wanneer we deze herschrijven is de extra huurmatiging X als volgt te berekenen:

$$X_t = \frac{LTV_{max} \times BW_t - L_t}{C \times LTV_{max} + (t - 1)}$$

Hiermee is X het extra bedrag aan huurmatiging dat primo 2024 gegeven kan worden zodanig dat de corporatie niet een te hoge Loan to Value krijgt.

Rentedekkingsgraad – ICR

Bij het bekijken van het extra bedrag aan huurmatiging dat op basis van de ICR gegeven kan worden speelt een aantal effecten een rol. Allereerst de huurmatiging die wordt gegeven, en vervolgens het effect van meer rentelasten voortkomende uit het kastekort dat ontstaan is als gevolg van de wegvallende huurinkomsten.

De wegvallende huurinkomsten hebben het effect dat de teller lager wordt met X euro, de extra rente r_e krijgt een plek in de noemer. De wegvallende huurinkomsten blijven ieder jaar gelijk, maar de extra rente loopt ieder jaar op omdat ieder jaar opnieuw een kastekort ontstaat als gevolg van de wegvallende huuropbrengsten. De rente wordt betaald in het jaar nadat de korting gegeven. Voor de korting die wordt gegeven in het jaar $t = 2$, namelijk 2024, wordt in $t = 3$, dus in 2025, rente betaald ter grootte van het bedrag kortingsbedrag X vermenigvuldigt met de rente r_{t-1} voor alle $t \leq 2$. Deze rente moet ook in de latere jaren worden betaald, maar in elk later jaar moet ook geld worden geleend ter grootte van het kortingsbedrag X tegen een dan geldende rente r_{t-1} . Voor ieder jaar neemt de rente dus toe met $X \times \sum_{i=1}^t r_{t-1}$.

Per saldo moet dus ieder jaar gekeken worden naar de volgende vergelijking:

$$ICR_{min} = \frac{\text{Operationele kasstroom} - X + NR_t}{BR_t + X \times \sum_{i=1}^t r_{t-1}}$$

Met voor

X	Het bedrag aan huurmatiging
NR_t	De netto rente-uitgaven (gesaldeerd met rente-inkomsten interne lening) in jaar t
BR_t	De bruto rente-uitgaven (gesaldeerd met rente-inkomsten interne lening) in jaar t
r_t	De renteverwachting in jaar t voor geborgde leningen

Met voor ICR_{min} het minimum voor de ICR. Wanneer we dit omschrijven ontstaat de volgende vergelijking:

$$X = \frac{\text{Operationele kasstroom} - BR_t \times ICR_{min} + NR_t}{ICR_{min} \times (\sum_{i=1}^t r_{t-1}) + 1}$$

Hiermee kan het extra bedrag voor huurmatiging worden berekend voor een matiging die wordt gegeven per 1-1-2024.

B.4 Ruimte voor eenmalige bijdrage van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak

Bij het berekenen van de eenmalige bijdrage van de niet-DAEB-tak wordt voor elk jaar berekend wat het bedrag is dat in het eerste jaar afgedragen kan worden zonder dat de financiële ratio's van de niet-DAEB-tak worden onder- of overschreden. Dit wordt gedaan met een algebraïsche oplossing. De methodiek verschilt in opzet niet van die van nieuwbouw. Het verschil is dat er in het geheel geen verdieneffecten staan tegenover de bijdrage. In feite wordt gerekend met een onrendabele top van 100%. De Loan to Value, solvabiliteit en ICR worden op dezelfde manier berekend als bij de bepaling van de investeringsruimte.

Het effect van een bijdrage aan de DAEB-tak door de niet-DAEB-tak werkt, technisch gezien, als een eenmalige bijdrage waar geen rente voor betaald hoeft te worden. Door de extra operationele kasstroom die hierdoor wordt gegenereerd kan de DAEB-tak extra geld lenen zonder het ICR-minimum direct te overschrijden. Hoeveel extra geld geleend kan worden is afhankelijk van de investering die met de eenmalige bijdrage gedaan wordt. De gegenereerde operationele kasstroom moet in evenwicht zijn met de extra rentekasstroom volgens de volgende vergelijking:

$$ICR_{min} = \frac{(Eenmalige\ bijdrage \times X) \times OKSF}{Eenmalige\ bijdrage \times (X - 1) \times r_t} = \frac{X}{X - 1} \times ICR_{inv}$$

Met voor

X	De investeringsfactor
$OKSF$	De operationele kasstroomfactor
r_t	De renteverwachting in jaar t voor geborgde leningen
ICR_{inv}	De ICR van de investering ($OKSF / r_t$)

De operationele kasstroom wordt gegenereerd door het totale beschikbare bedrag. De rentekasstroom komt alleen vanuit het extra geleende geld. De investeringsfactor beschrijft het aantal maal dat één euro financiële ruimte geïnvesteerd kan worden en is afhankelijk van de ICR van de investering. Door de vergelijking om te schrijven kan de investeringsfactor bepaald worden:

$$X = \frac{ICR_{min}}{ICR_{min} - ICR_{inv}} = \frac{1.4}{1.4 - ICR_{inv}}$$

Rotterdam

Ortec Finance B.V.
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Amsterdam

Ortec Finance B.V.
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

London

Ortec Finance Ltd.
Bridge House
181 Queen Victoria Street
London, EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Pfäffikon

Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Toronto

Ortec Finance Canada Inc.
250 University Ave. #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Hong Kong

Ortec Finance Asia Ltd.
Unit 211, 2/F, Building 12W
Phase 3, Hong Kong Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9838

www.ortec-finance.com



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

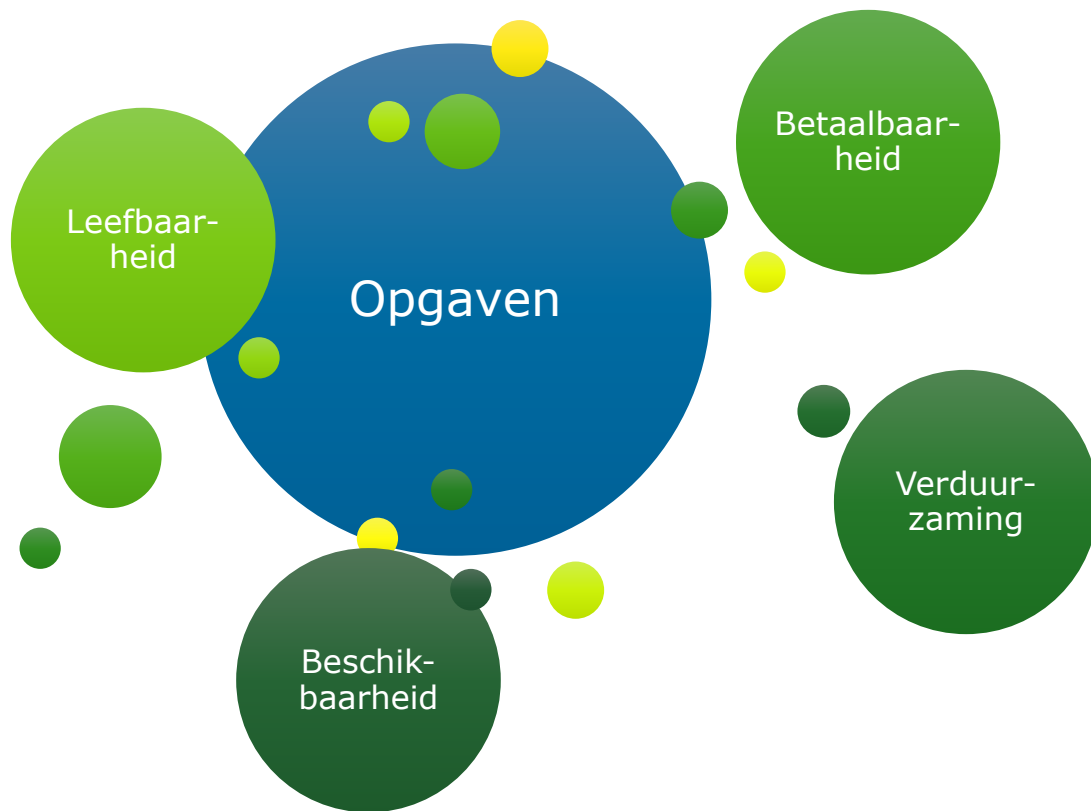
Financiële actualisatie van de Nationale prestatieafspraken

16 juni 2023



1

Samenvatting



Corporaties kunnen de komende jaren ondanks verslechterde omstandigheden blijven doorgaan met het opvoeren van een realiseerbare investeringsopgave

Uit de actualisatie van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken (NPA) komt naar voren dat de corporatiesector in 2030 ten opzichte van de NPA te maken krijgt met hogere uitgaven aan rente, onderhoud en bouwkosten, en lagere verkoopopbrengsten. Dat wordt deels goedge maakt door hoger dan verwachte huuropbrengsten.

Per saldo is er een verslechtering te zien ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening van juni 2022. De grens van de financiële haalbaarheid komt bij volledige realisatie van de opgaven eerder in zicht. Tegelijkertijd blijven de in de NPA overeengekomen opgaven en de voorgenomen investeringen van corporaties (in de eigen meerjarenbegrotingen van corporaties) grotendeels financieel haalbaar. Corporaties kunnen dus door blijven gaan met het opvoeren van een realiseerbare investeringsopgave. Dit neemt niet weg dat er ook corporaties zijn waar het al op korte termijn financieel gaat knellen en bijsturing nodig is.

In de periode tot en met 2030 is er in de DAEB-tak een tekort van € 5,1 miljard (was € 3,3 miljard) op een totaal van € 86 miljard aan opgaven. Dit is zonder rekening te houden met solidariteit tussen regio's en de inzet van projectsteun waarmee een nog groter deel van de opgave haalbaar kan worden gemaakt, maar wel met de aanname dat corporaties blijven doorgaan met investeren tot aan de maximaal toegestane financiële grenzen van de toezichthouder.

Om deze opgaven uit te voeren, moeten corporaties een aanzienlijk deel van hun leencapaciteit inzetten. Op de langere termijn is dit niet houdbaar. Corporaties hebben nu vanuit financieel oogpunt geen duurzaam bedrijfsmodel en zullen bovendien bij het naderen van de financiële grenzen al eerder in de tijd hun investeringen temporiseren.



Onzekerheid rond financiële positie is toegenomen, maar vormt geen belemmering om aan de slag te gaan met de opgaven uit de NPA

Financiële positie van corporaties is door gestegen rente gevoelig voor schommelingen in de financieringslasten

Door de hogere rente en de gestegen onderhoudskosten ligt de beperking in de financiële ruimte van corporaties nu meer in de Interest Coverage Ratio (ICR) en minder in de Loan-to-Value (LTV). Kort gezegd is de beperkende factor in de investeringsruimte van corporaties vaker de rentelasten dan de omvang van de leningen.

Bij tegenvallende ontwikkelingen in bijvoorbeeld de hoogte van de rente moeten corporaties zonder compenserende maatregelen mogelijk al eerder hun investeringen terugbrengen. Daarom is het van groot belang de financiële positie van corporaties goed te blijven monitoren. Uit de scenarioanalyse van ABF en Ortec Finance komt namelijk naar voren dat de haalbaarheid van de opgaven uit de NPA sterkt wordt beïnvloed door de hoogte van de financieringslasten. Een procentpunt hogere rente vanaf 2024 doet het financieel tekort aanzienlijk toenemen.

Daarnaast zullen corporaties, met het oog op de financiële continuïteit van hun eigen organisatie, waarschijnlijk niet blijven doorgaan met investeren totdat de maximaal toegestane financiële grenzen van de toezichthouder zijn bereikt. Dit betekent dat corporaties in de praktijk eerder in de tijd hun investeringsambities zullen temporiseren, dan waar in de NPA rekening mee is gehouden. Uit een doorgerekend scenario komt naar voren dat het financieel tekort verdubbelt indien corporaties zouden sturen op normen die in het kader van sanering worden gehanteerd.

Stabiele huurinkomsten zijn een voorwaarde voor de financiële haalbaarheid van de opgaven

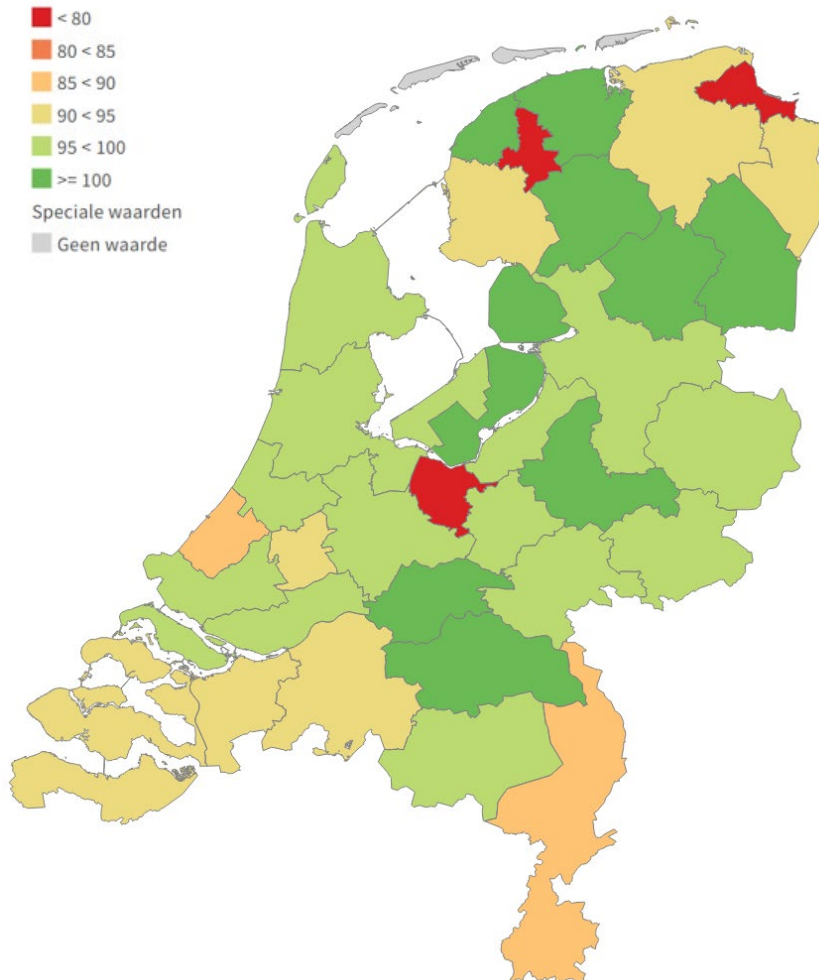
Een belangrijk pijler voor de financiële haalbaarheid van de opgaven zijn de huurinkomsten. De aan de CAO-loonontwikkeling gekoppelde huurverhoging (minus 0,5%) voor de periode 2023-2025 zijn hard nodig voor de financiële haalbaarheid van de NPA. Neerwaartse bijstelling van het huidige ingerekende huurbeleid zal leiden tot lagere huurinkomsten, waardoor automatisch een groter deel van opgaven uit de NPA niet gerealiseerd kan worden.

Praktische belemmeringen vormen op de korte termijn een groter risico voor de haalbaarheid van de opgaven, dan de financiële positie

Bij het opvoeren van de investeringen om de opgaven uit de NPA te realiseren, lopen corporaties tegen verschillende praktische belemmering aan: gebrek aan nieuwbouwlocaties, gebrek aan vakmensen, vertragingen in bouwprojecten etc. Wanneer deze praktische belemmeringen tot gevolg hebben dat corporaties hun investeringen de komende jaren minder snel kunnen uitvoeren dan nodig is voor het behalen van de doelen uit de NPA, dan blijft de investeringsruimte beschikbaar en verschuift deze samen met de opgaven verder naar achteren in de tijd. Corporaties blijven dan over goede financiële posities beschikken. Het is dus van groot belang deze praktische belemmeringen met de NPA-partijen gezamenlijk zoveel mogelijk weg te nemen.



Haalbaarheid opgave per regio (%)



Onderlinge solidariteit tussen corporaties en de inzet van projectsteun is nodig om meer opgaven mogelijk te maken

Uit de actualisatie van de NPA komt naar voren dat er een aantal regio's is met een relatief grote opgave die al vrij snel tegen hun financiële grenzen aanlopen, waardoor de lokale opgave in het geding komt. Daarnaast lopen een aantal regio's in 2028-2030 tegen de financiële grenzen aan bij volledige realisatie van de ambities. Verder valt op dat er ook regio's zijn die blijvend over een aanzienlijke investeringscapaciteit blijven beschikken.

Onderlinge solidariteit tussen corporaties binnen én buiten de eigen regio is daarom van essentieel belang om een groter deel van de opgaven uit de NPA gerealiseerd te krijgen. In de berekeningen wordt al vanaf 2023 rekening gehouden met onderlinge solidariteit binnen regio's. Ook de inzet van projectsteun kan helpen om de haalbaarheid van de opgaven te verbeteren.

Ten aanzien van de regio Eemsdelta geldt dat nog geen rekening is gehouden met financiële bijdragen die beschikbaar gesteld gaan worden vanuit de versterkingsopgave. De haalbaarheid van de opgave zal in deze regio daardoor in werkelijkheid hoger liggen.



Voor de lange termijn zijn er keuzes nodig om tot meer balans te komen tussen de opgaven en de middelen van de corporatiesector

Toegroeien naar een duurzaam financieel bedrijfsmodel

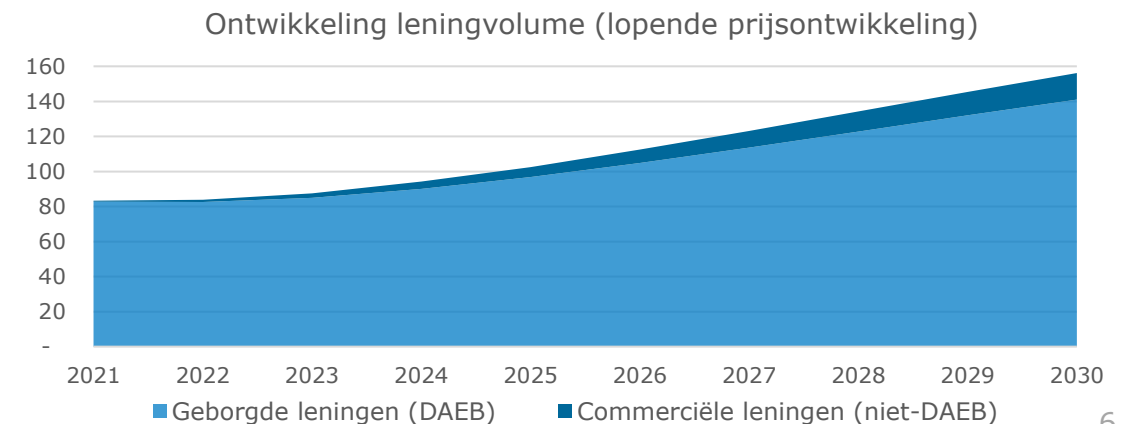
Om de opgaven uit de NPA te kunnen realiseren zetten corporaties hun investeringscapaciteit maximaal in. Dit betekent concreet dat het geborgde leningvolume van corporaties met circa € 60 miljard toe moet nemen om de opgaven volledig uit te kunnen voeren. Het merendeel daarvan ziet op de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw en transformatieopgave. Zie figuur op volgende pagina.

Voor de investeringen in de bestaande woningvoorraad (verduurzaming en woningverbetering) heeft de sector een structureel oplopende financieringsbehoefte in de periode 2022-2030. Dit betekent dat de inkomsten uit de exploitatie van de sociale huurwoningen onvoldoende zijn om de kosten van de investeringen te kunnen dekken, waardoor voor de resterende financieringsbehoefte leningen aangetrokken dienen te worden. Dit geldt ook voor de periode na 2030.

Dit betekent dat corporaties de komende jaren interen op hun vermogen en inkomsten tot het moment dat een of meerdere financiële ratio's de grenzen van de toezichthouder hebben bereikt. Voor de lange termijn is dat geen houdbare situatie en is het nodig dat er een beter evenwicht komt tussen de opgaven en de middelen van de corporatiesector.

Middenhuuropgave verder uitwerken in woondeals

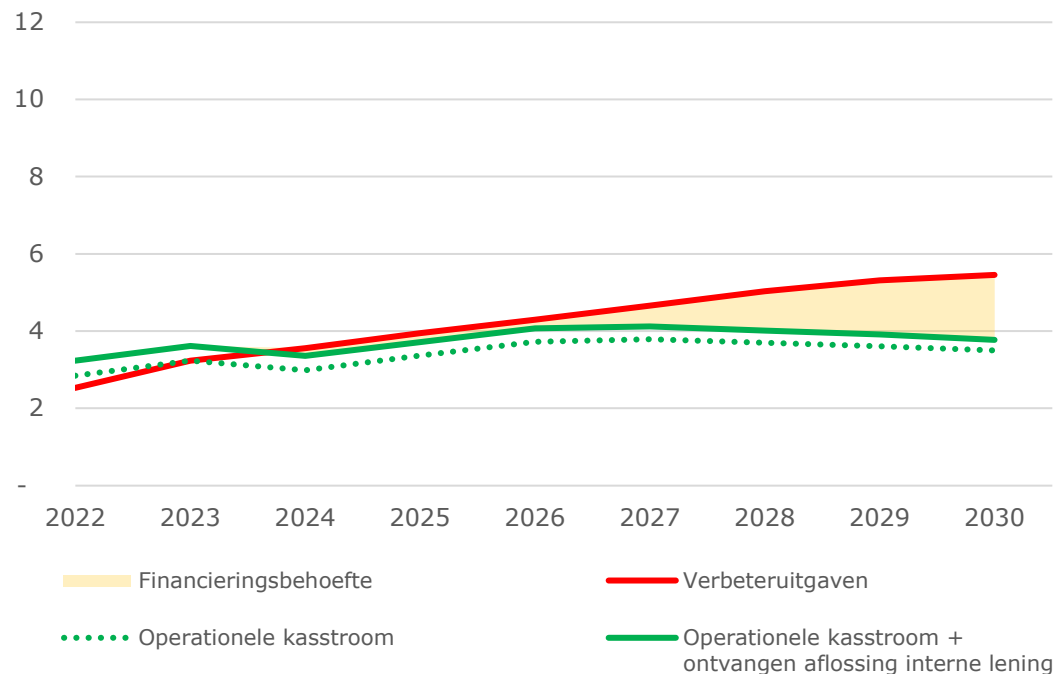
De commerciële financieringsbehoefte voor de realisatie van de middenhuuropgave bedraagt circa € 15 miljard. Veel regio's hebben echter een aanzienlijk tekort om de middenhuur opgave aan te kunnen. De realisatie van de middenhuuropgave uit de NPA staat daardoor flink onder druk. Minimaal 20% van de opgave kan niet zonder aanvullende maatregelen worden gehaald. Onderlinge solidariteit tussen corporaties en regio's is noodzakelijk voor het realiseren van een groter deel van de middenhuuropgave. Daarnaast kan het benodigde aantal middenhuur woningen in de regio's nog beter in kaart gebracht worden, zodat gewerkt wordt aan een opgave die past bij de investeringscapaciteit van de regio's. Dit zal in de woondeals verder zijn beslag moeten krijgen.



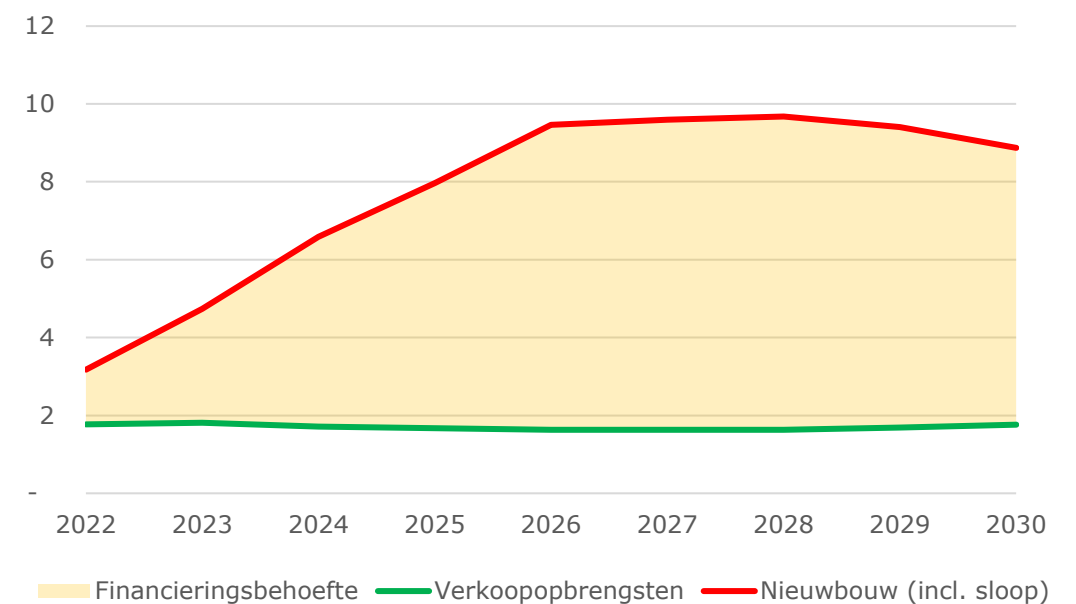


Corporatiesector heeft vanaf 2024 structureel aanvullende financiering nodig voor investeringen in de bestaande voorraad

Financieringsbehoefte voor investeringen in bestaande woningvoorraad in 2022-2030 (lopende prijsontwikkeling)



Financieringsbehoefte voor nieuwbouw en transformatie in 2022-2030 (lopende prijsontwikkeling)





2

Opgaven van de corporatiesector

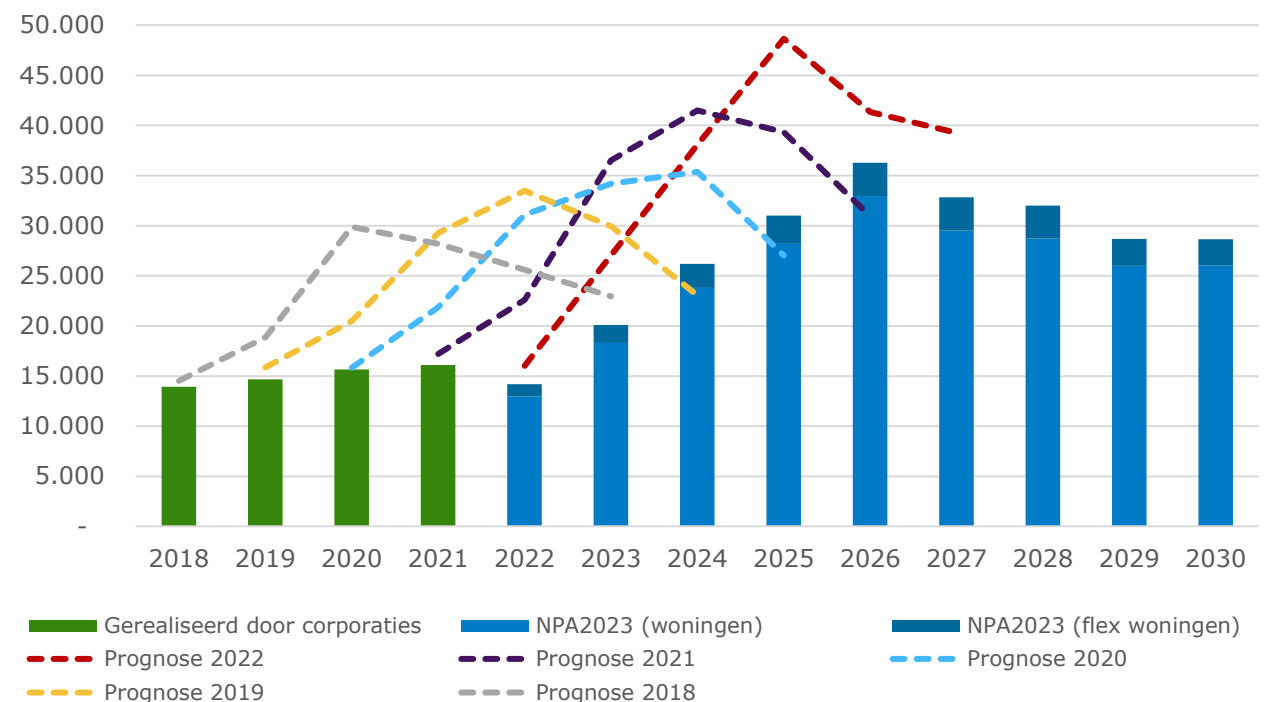


De nieuwbouwproductie van de corporatiesector moet flink omhoog om de doelen uit de NPA te halen

Uit de meerjarenprognoses van corporaties over de afgelopen jaren valt af te leiden dat de sector de ambitie heeft om de productie van het aantal op te leveren sociale huurwoningen flink te verhogen. Het feit dat de realisatie (sinds 2014 gemiddeld 15.000 woningen per jaar) tot nu toe achterblijft bij de prognoses geeft aan dat de praktijk weerbarstig is en dat het nog niet zo eenvoudig is om voorgenomen plannen of normatief ingerekende projecten om te zetten in realisatie.

Mocht blijken dat corporaties hun investeringen de komende jaren door praktische belemmeringen minder snel kunnen uitvoeren dan het huidige ambitieuze pad van de NPA, dan blijft de investeringsruimte beschikbaar en verschuift deze samen met de opgaven verder naar achteren in de tijd. Corporaties blijven dan over goede financiële posities beschikken. Het is dus van groot belang deze praktische belemmeringen met de NPA-partijen gezamenlijk zoveel mogelijk weg te nemen.

Verloop gerealiseerde en geprognosticeerde aantal nieuwbouw sociale huurwoningen



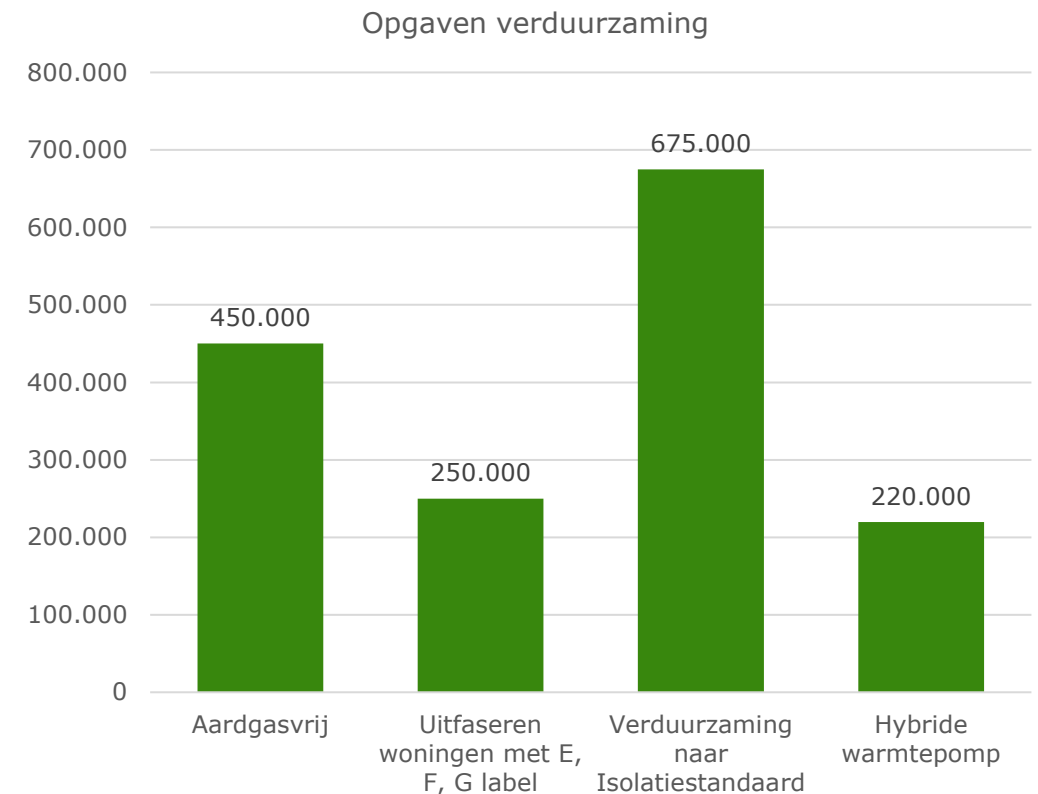


Corporaties hebben een forse investeringsopgave in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Zij hebben hun totale woningvoorraad op een gemiddeld energielabel B en hebben relatief gezien minder slechte labels dan andere verhuurders.

Van het brede doel van het kabinet om 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar te isoleren, is de opgave voor de corporaties om 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren. Bij verduurzaming wordt tevens ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd. Daarnaast staan corporaties voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken.

De ambitie om 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren zal in de praktijk waarschijnlijk samen worden opgepakt met de afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren.

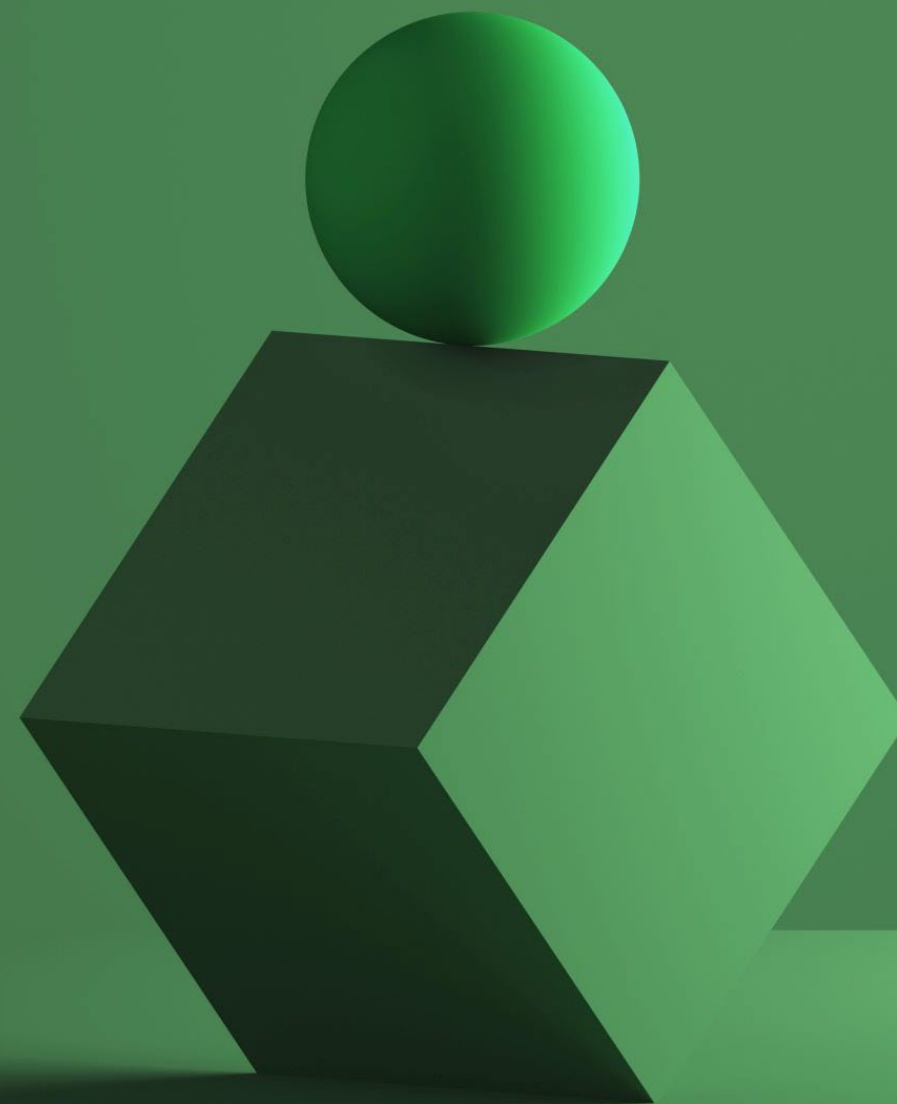




Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen reeds in 2023 doorgevoerd

In de NPA was afgesproken dat huurders van corporaties in gereguleerde woningen met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) in 2024 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot dat huurbedrag. In overleg met Aedes is deze eenmalige huurverlaging reeds in 2023 doorgevoerd bij de corporaties.

In afwijking van het inflatievolgende huurbeleid van de afgelopen jaren is in de NPA ook afgesproken dat de huursom van corporaties in 2023 tot en met 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. De koppeling met de loonontwikkeling borgt dat het inkomen van alle huurders in principe elk jaar harder stijgt dan de huur. De huurquote, het deel van het inkomen dat huurders aan huur besteden, moet hierdoor tot en met 2025 automatisch verbeteren.





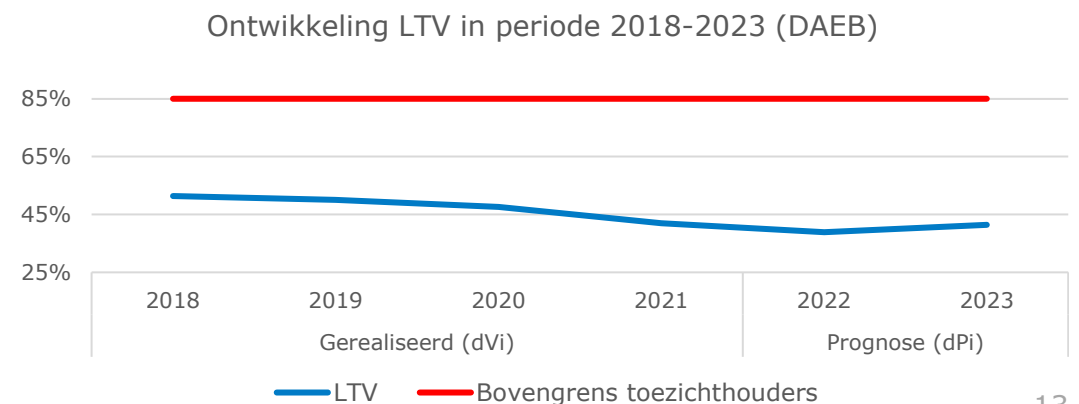
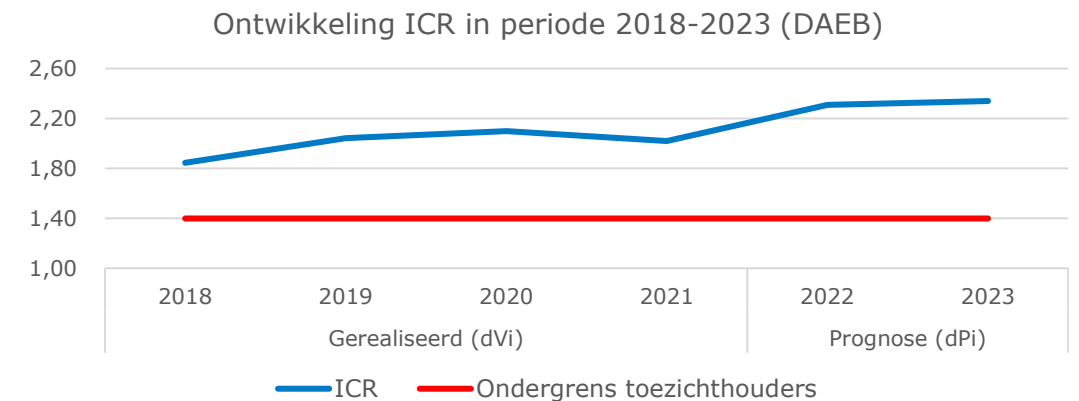
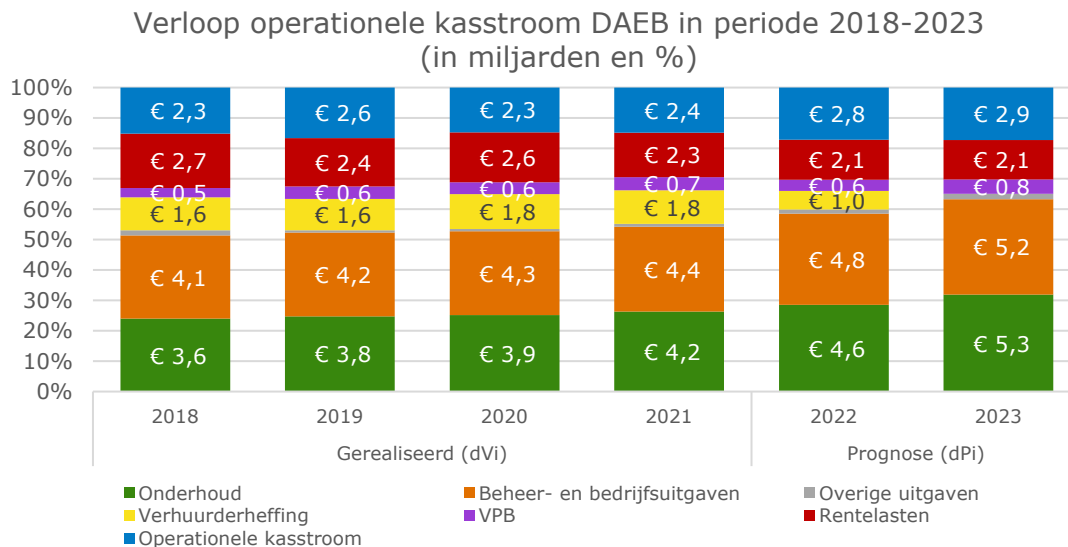
3

Uitkomsten



De corporatiesector beschikt na de afschaffing van de verhuurderheffing over een gezonde financiële uitgangspositie

Het afschaffen van de verhuurderheffing heeft een positief effect gehad op de financiële positie van corporaties. Zowel de ICR als de LTV laten in 2022 (halvering verhuurderheffing) en in 2023 (volledige afschaffing) een verbetering zien in de prognoses van corporaties. De verbetering van de ICR is ook het gevolg van lagere rentelasten. De corporatiesector beschikt nu over een gezonde financiële uitgangspositie. De investeringscapaciteit die dit oplevert gaan corporaties inzetten voor de opgaven uit de NPA. Overigens speelt ook mee dat het achterblijven van het realiseren van de investeringsopgaven een positief effect heeft gehad op de financiële positie, zie ook de toelichting hierover op pagina 9.

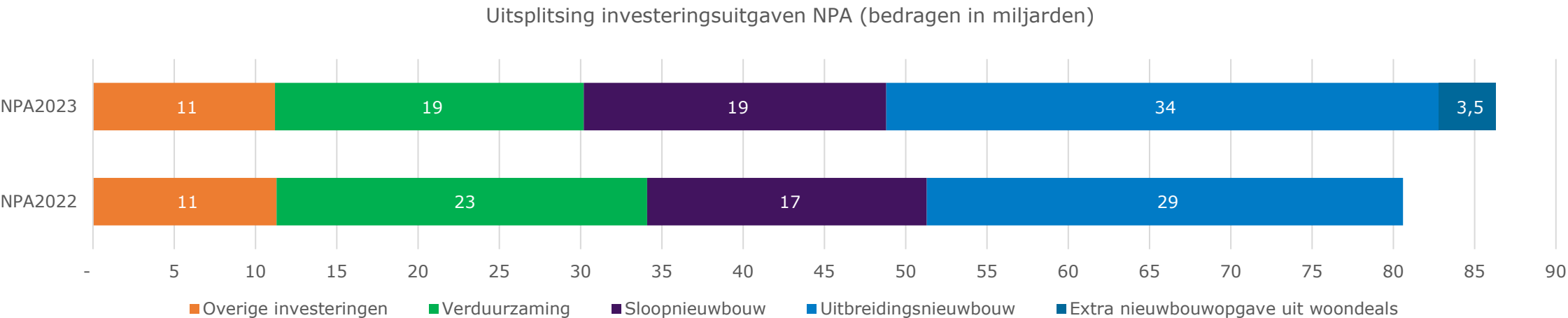




De totale investeringsopgave is met bijna € 6 miljard toegenomen ten opzichte van vorig jaar

De investeringsuitgaven aan verduurzaming zijn ten opzichte van vorig jaar met circa € 4 miljard afgenomen. Deze afname is per saldo het gevolg van het inrekenen van subsidies voor warmtepompen, een verbeterde inrekening van de opgave voor isoleren naar de standaard (meenemen sloop/nieuwbouw conform NPA), lagere kostenkengetallen voor installaties, hogere kosten voor isolatie en het niet inrekenen van kostenreducties voor toekomstige verduurzamingsuitgaven.

Daar staat tegenover dat de investeringskosten van nieuwbouw aanzienlijk zijn toegenomen. Dit is primair het gevolg van de sterk gestegen stichtingskosten van nieuwbouwwoningen en flexwoningen. Een deel van de toename (€ 3,5 miljard) ziet op de extra ingerekende nieuwbouw opgave uit de lokale woondeals.





De financiële positie van corporaties verslechterd echter aanzienlijk bij het uitvoeren van de opgaven uit de NPA, maar is op sectorniveau haalbaar

ICR nu vaker begrenzing van de investeringsruimte

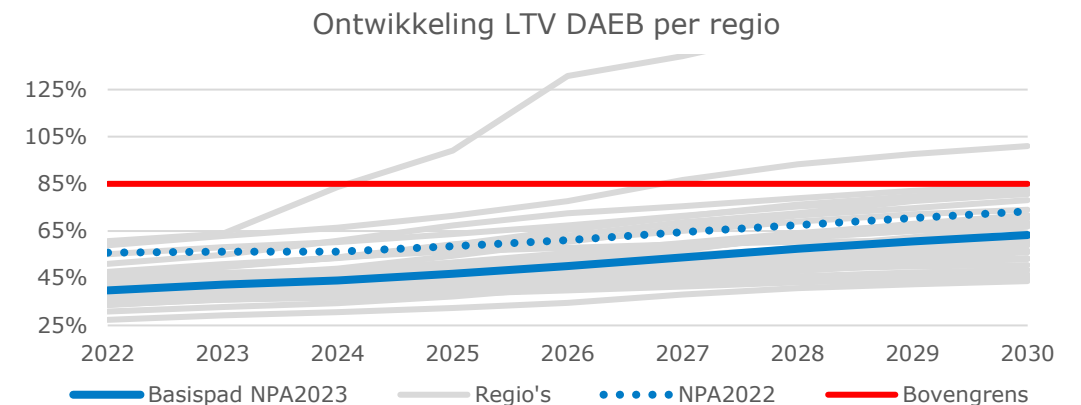
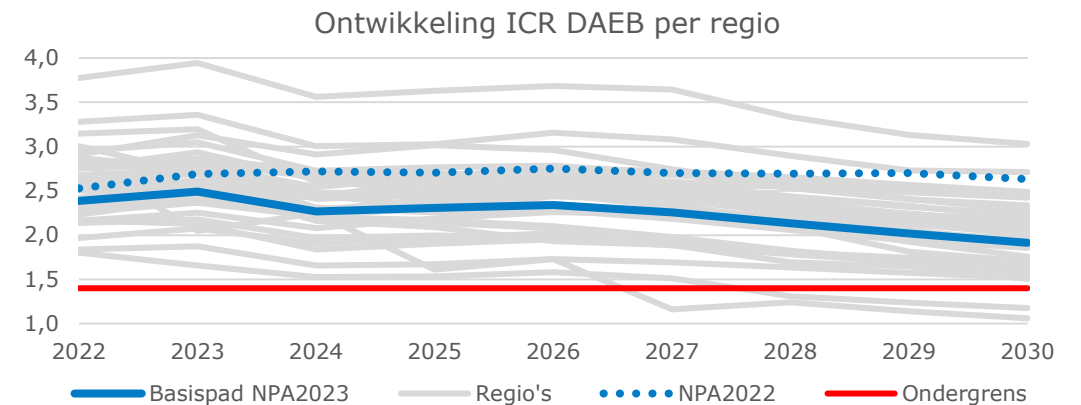
In de periode tot en met 2030 komt de corporatiesector in de DAEB-tak € 5,1 miljard tekort (was € 3,3 miljard) op een totaal van € 86 miljard aan opgaven. Dit is wel met de aanname dat corporaties blijven doorgaan met investeren tot aan de maximaal toegestane financiële grenzen van de toezichthouder¹. Door de hogere rente en de gestegen onderhoudslasten ligt de beperking in de financiële ruimte van corporaties nu meer in de Interest Coverage Ratio (ICR) en minder in de Loan-to-Value (LTV). Bij volledige realisatie van de opgave daalt de ICR van 2,4 in 2022 naar 1,9 in 2030. De LTV neemt toe van 40% in 2022 naar 63% in 2030.

Hoger dan verwachte huuropbrengsten en een aanpassing van de disconteringsvoet beperken de toename van het financieel tekort

Ten opzichte van vorig jaar is in de actualisatie gerekend met een lagere toekomstige stijging van de disconteringsvoet. Deze aanpassing resulteert in een hogere toekomstige beleidswaarde en zorgt daarmee ook voor een verbetering van de LTV. Deze aanpassing is mogelijk omdat uit nader onderzoek naar voren is gekomen dat het niet meer te verwachten is dat de disconteringsvoet in de toekomst fors gaat toenemen.

Daarnaast vallen de huuropbrengsten in de actualisatie van de NPA hoger uit dan verwacht door een stijging van de huurindexatie parameters. Dit zorgt tezamen met de aanpassing van de disconteringsvoet ervoor dat het financieel tekort niet nog verder is opgelopen.

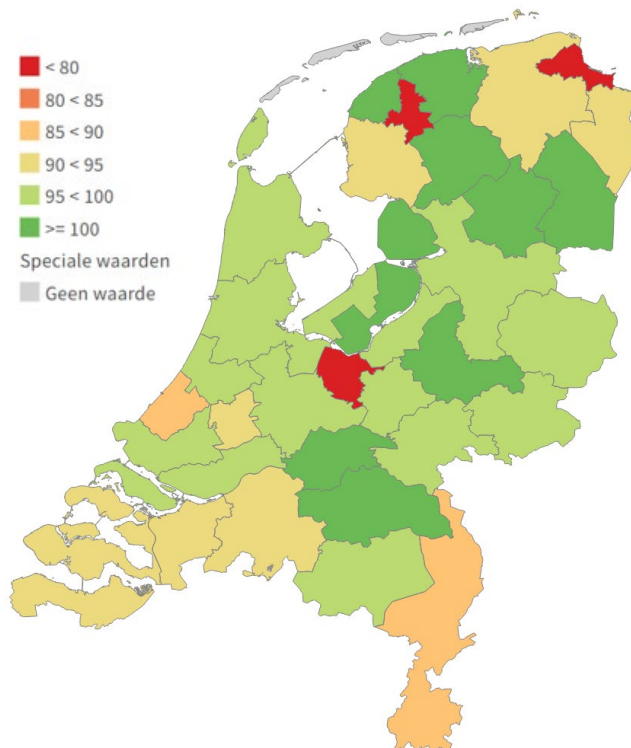
1. De toezichthouder Aw geeft in de 'Staat van de corporatiesector 2022' aan het wenselijk te vinden dat corporaties met het oog op hun financiële continuïteit nadenken over het hanteren van een gewenst 'bufferniveau' in de financiële ratio's.



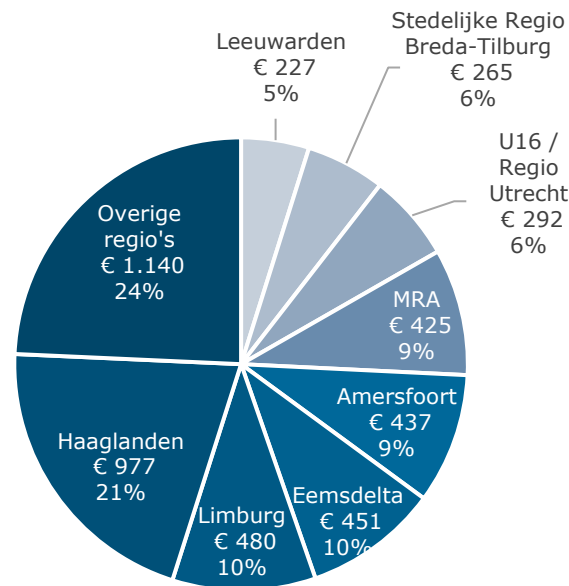


Onderlinge solidariteit tussen corporaties en de inzet van projectsteun is nodig om meer opgaven mogelijk te maken in regio's met financiële tekorten

Haalbaarheid opgave per regio (%)



Aandeel regio in niet haalbare opgave (in mln. en %)



Wel valt op dat er aanzienlijke verschillen zijn in de haalbaarheid van de opgaven tussen de regio's. Zo zijn er veel regio's waarbij de financiële ratio's aanmerkelijk slechter uitvallen dan de landelijke sectorgemiddelden. Zo zijn er regio's die in verhouding tot hun omvang een zeer grote investeringsopgave hebben, maar er zijn ook regio's die reeds bij aanvang al over beperkte financiële ruimte beschikken. Dit betekent dat de haalbaarheid van de opgaven in deze regio's bij volledige realisatie al snel onder druk komt te staan.

Daarbij speelt ook mee dat corporaties, zodra de financiële grenzen in het vizier komen, in de praktijk al eerder in de tijd hun investeringsvoornemens temporiseren. Dit betekent dat het niet haalbare deel van de opgaven in deze regio's in werkelijkheid groter is. Uit een doorgerekend scenario komt naar voren dat het financieel tekort verdubbelt indien corporaties zouden sturen op normen die in het kader van sanering worden gehanteerd¹.

Verder valt op dat er ook regio's zijn die blijvend over een aanzienlijke investeringscapaciteit blijven beschikken. Onderlinge solidariteit tussen corporaties binnen én buiten de eigen regio is van essentieel belang om een groter deel van de opgaven uit de NPA gerealiseerd te krijgen. In de berekeningen wordt al vanaf 2023 rekening gehouden met onderlinge solidariteit binnen regio's. Ook de inzet van projectsteun kan helpen op de haalbaarheid van de opgaven te verbeteren.

Ten aanzien van de regio Eemsdelta geldt dat nog geen rekening is gehouden met financiële bijdragen die beschikbaar gesteld gaan worden vanuit de versterkingsopgave. De haalbaarheid van de opgave zal in deze regio daardoor in werkelijkheid hoger liggen.

1. ICR van 1,6 en LTV van 70%



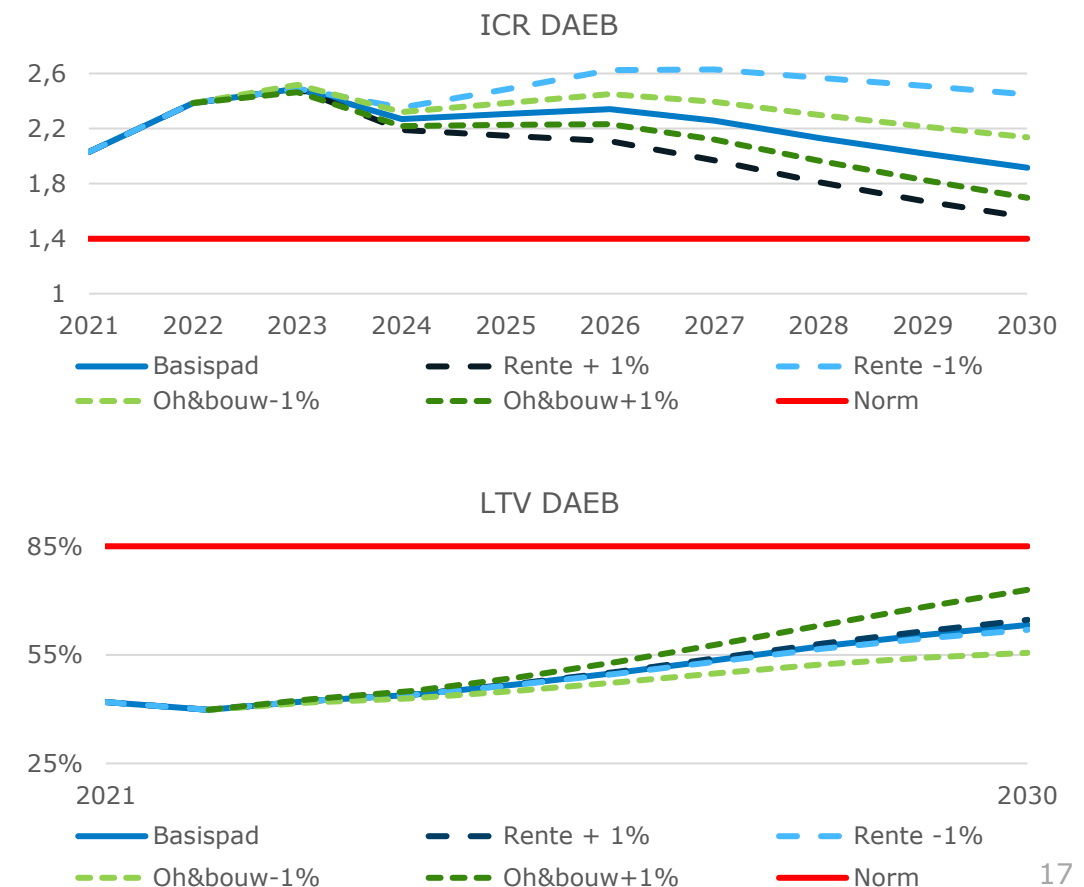
Ook bij andere macro-economische omstandigheden kunnen corporaties hun investeringen intensiveren

De financiële haalbaarheid van de opgaven wordt sterk beïnvloed door de hoogte van de financieringslasten

In de actualisatie is rekening gehouden met de sterk gestegen rente en zijn de laatste inzichten en verwachtingen verwerkt over hoe de rente en inflatie zich de komende jaren zullen gaan ontwikkelen. Tegelijkertijd blijft het ongewis hoe de macro economische omstandigheden zich daadwerkelijk zullen gaan ontwikkelen. Het doorgerekende basispad is uiteindelijk ook maar één van de mogelijke scenario's voor de toekomst.

De afgelopen jaren zijn de verwachtingen voor bijvoorbeeld rente en inflatie snel gewijzigd. Daarom is ook een aantal alternatieve scenario's doorgerekend. In de grafieken is te zien dat dit kan leiden tot andere beelden. Zeker een hogere rente (1% boven het basispad gedurende 2024-2030) kan leiden tot het eerder bereiken van financiële grenzen.

Het is daarom van belang om goed te monitoren hoe de financiële positie van corporaties zich ontwikkelt. Tegelijkertijd duurt het ook in de negatieve scenario's een aantal jaren voordat corporaties tegen hun grenzen oplopen. Dit geeft voorlopig voldoende tijd om bij te sturen, als dit in de toekomst noodzakelijk blijkt.



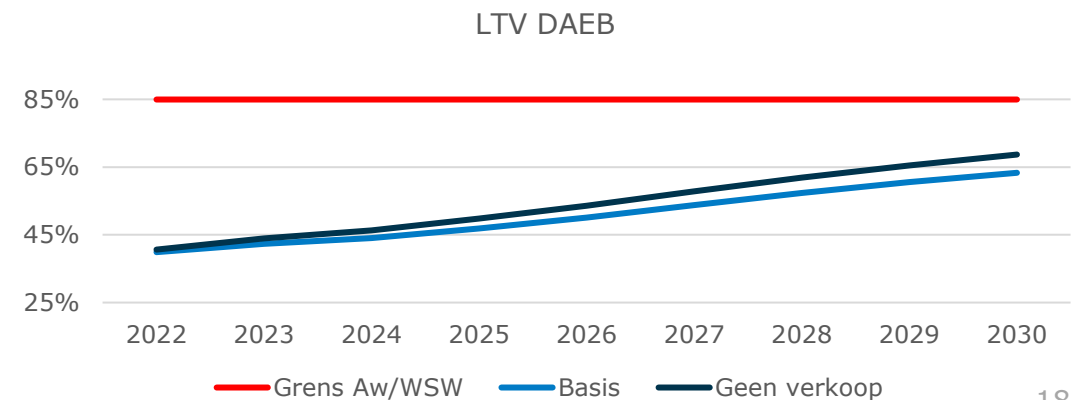
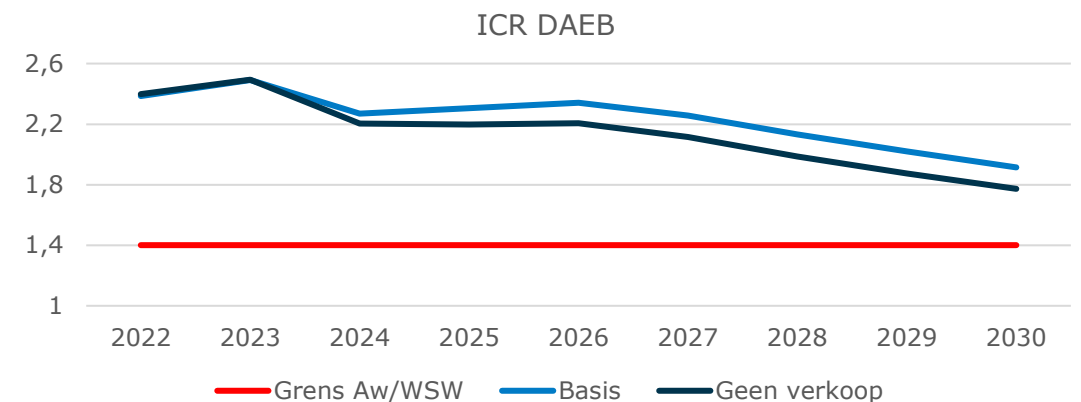


Stoppen met verkoop van sociale huurwoningen heeft een relatief beperkte impact op de opgave

In de NPA is tot en met 2030 rekening gehouden met de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties. Met de verkoop van sociale woningen kunnen corporaties doorstroming en eigenwoningbezit van hun doelgroep bevorderen. Ook wordt met de verkoopopbrengsten circa 14% van de investeringsopgave gefinancierd.

Indien corporaties in het geheel zouden stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen, dan leidt dit tot een grotere financieringsbehoefte voor de investeringsopgave. Tegelijkertijd blijven de niet verkochte woningen beschikbaar in de portefeuille, waardoor ook de exploitatie-opbrengsten en het vermogen op de balans van deze niet verkochte woningen behouden blijven. De leencapaciteit neemt als gevolg hiervan toe.

De extra leencapaciteit die het oplevert is echter niet voldoende om de gederfde verkoopopbrengsten volledig goed te maken. Per saldo leidt het niet verkopen van de sociale huurwoningen tot een verslechtering van de ICR en de LTV, waardoor uiteindelijk een groter deel van de opgave niet haalbaar is. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat er op termijn extra geïnvesteerd moet worden in verbetering en verduurzaming van de niet verkochte woningen.





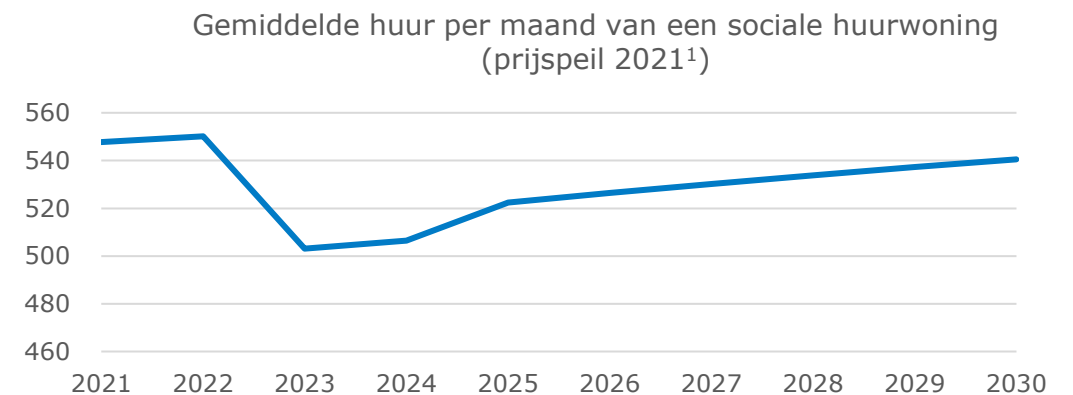
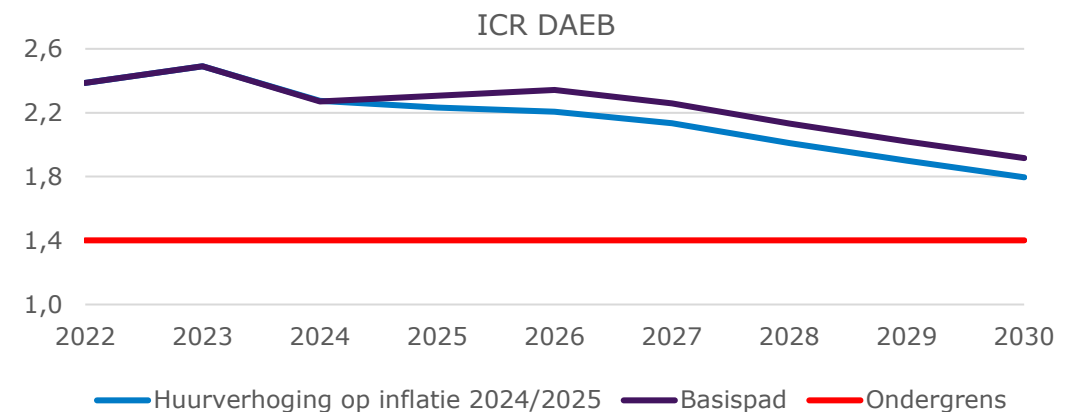
Stabiele huurinkomsten zijn een voorwaarde voor de financiële haalbaarheid van de opgaven

Neerwaartse bijstelling van het huidige huurbeleid vergroot het niet haalbare deel van de opgave

Een belangrijk pijler voor de financiële haalbaarheid van de opgaven zijn de huurinkomsten. De aan de CAO-loonontwikkeling gekoppelde huurverhoging (minus 0,5%) voor de periode 2023-2025 zijn hard nodig voor de financiële haalbaarheid van de NPA. In de actualisatie van de NPA is rekening gehouden met een huurprijsontwikkeling conform de toegestane huursomstijging. Het is aan corporaties om in de praktijk invulling te geven aan een gedifferentieerd huurbeleid binnen toegestane ruimte van de huursomstijging. De inzet van inkomensafhankelijke huurverhoging kan daar onderdeel van uitmaken. Neerwaartse bijstelling van het huidige ingerekende huurbeleid zal leiden tot lagere huurinkomsten, waardoor automatisch een groter deel van opgaven uit de NPA niet gerealiseerd kan worden, zie de eerste grafiek.

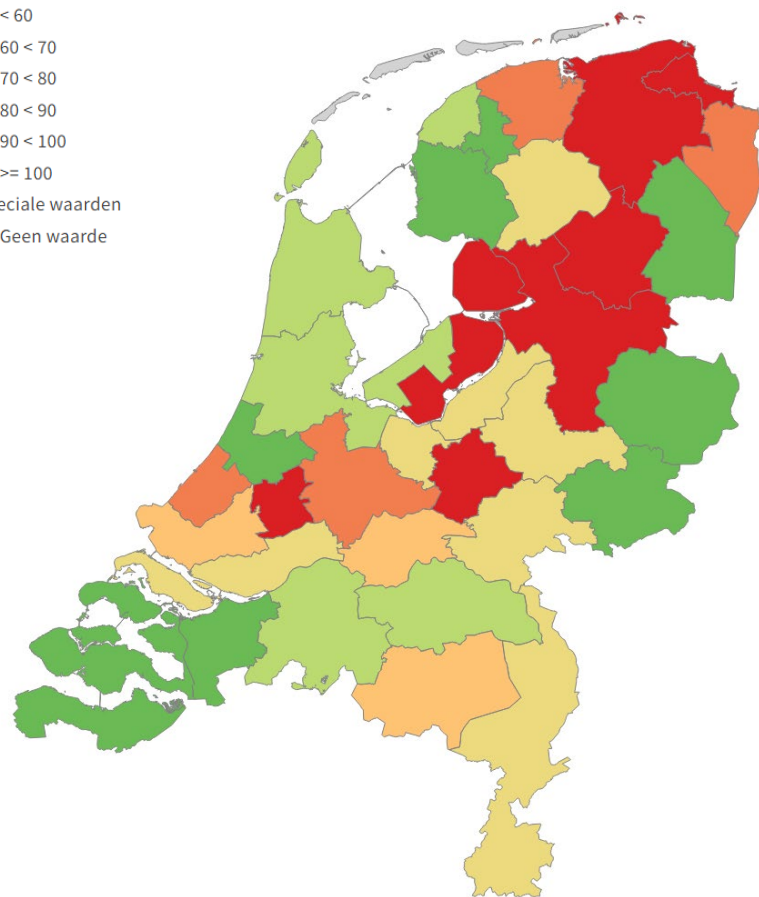
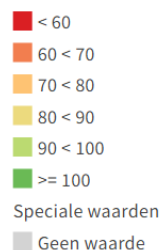
De gemiddelde huurprijs ligt na de eenmalige huurverlaging van 2023 in de gehele NPA periode onder het niveau van 2021

Ondanks de toegenomen kwaliteit van de woningen is de huur in 2030 (gemeten in constante prijzen) nauwelijks hoger dan het gemiddelde huurniveau in 2021, zie tweede grafiek. Bij de herijking van de NPA, die is afgesproken voor 2024, zal aandacht worden besteed aan dit onderwerp als onderdeel van het toegroeien naar een duurzaam bedrijfsmodel.



1. Geïndexeerd met inflatie voorgaande jaar, net als de jaarlijkse huurverhoging

Haalbaarheid middenhuuropgave in de niet-DAEB tak per regio (%)



De haalbaarheid van de middenhuuropgave staat door de relatief grote omvang en de gestegen rente en bouwkosten flink onder druk

De commerciële financieringsbehoefte voor de realisatie van de middenhuuropgave in de niet-DAEB tak bedraagt circa € 15 miljard. Door de gestegen rente en bouwkosten is de middenhuuropgave bij een groot aantal regio's financieel niet volledig haalbaar. Daarnaast speelt mee dat de opgaven in de niet-DAEB tak relatief gezien ruim drie keer groter zijn dan de opgaven in de DAEB tak. De middenhuuropgave is bij veel regio's dan al snel te omvangrijk in relatie tot de omvang van de bestaande niet-DAEB portefeuille.

Naast de ICR is in de niet-DAEB tak vooral de solvabiliteit een ratio die bij volledige realisatie van de opgave bij meer dan de helft van de regio's niet aan de normen van de toezichthouder voldoet of de norm zeer dicht nadert. De realisatie van de middenhuuropgave uit de NPA staat daardoor flink onder druk. Minimaal 20% van de opgave kan niet zonder aanvullende maatregelen worden gehaald.

Tegelijkertijd zijn er ook regio's die na het realiseren van de eigen opgave over veel investeringsruimte blijven beschikken. Om een groter deel van de middenhuuropgave te kunnen realiseren is onderlinge solidariteit tussen corporaties en regio's ook in de niet-DAEB tak noodzakelijk. Daarnaast kan het benodigde aantal middenhuur woningen in de regio's nog beter in kaart gebracht worden, zodat gewerkt wordt aan een opgave die past bij de investeringscapaciteit van de regio's. Dit zal in de woondeals verder zijn beslag moeten krijgen.



www.volkshuisvestingnederland.nl



Lessen TNW t.b.v. Nationale Prestatie Afspraken

Mei 2023

Inleiding

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (TNW) werd in 2020 in het leven geroepen om de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen t/m 2025 te ondersteunen en te versnellen waarvoor woningcorporaties aanvragen hadden gedaan voor de Regeling vermindering verhuurderheffing (RVVN). Inmiddels zijn de doelen middels de Nationale bouw- en woonagenda bijgesteld naar 250.000 sociale huurwoningen, 50.000 middenhuurwoningen en 10.000 flexwoningen bijbouwen in de periode t/m 2030. Hiermee leveren corporaties een significante bijdrage aan het woningtekort van ruim 900.000 woningen die er tot 2030 in Nederland bij moeten komen, goed voor miljoenen woningzoekenden die een passende woning willen vinden.

Om het tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo bij de corporaties flink omhoog: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Met de vrijgekomen investeringsruimte bij corporaties van jaarlijks circa € 1,7 miljard als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023, is er financiële ruimte bijgekomen voor nieuwbouw. Daar tegenover staan de bindende Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Door onder andere de gestegen rente staat de investeringsruimte van woningcorporaties helaas opnieuw onder druk.

In haar tweeëneenhalf jaar bestaan heeft de Taskforce onderzoek gedaan naar de realisatiecijfers van nieuwbouw sociale huurwoningen en tijdelijke woningen op basis van de RVVN. In verschillende deelfasen hebben de data-analyses, praktijkonderzoeken, interviews en interventies van de Taskforce bijgedragen aan kennis over knelpunten en succesfactoren in het ontwikkelproces van de sociale nieuwbouw. Dat heeft geleid tot een aantal lessen die mogelijk ook voor de NPA relevant zijn. Met die kennis kan de Taskforce en de betrokken experts van het Expertteam Woningbouw de sector bijstaan om de NPA zo veel mogelijk te realiseren. In deze memo staat de volgende vraag centraal;

'Welke algemene lessen kunnen getrokken worden voor de Nationale Prestatie Afspraken op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) en de woningen die middels deze regeling gebouwd zijn?'

In deze memo zijn een aantal lessen opgenomen. Uiteraard is de Taskforce van harte bereid om deze nader toe te lichten.

Les 1: de praktijk is weerbarstig

Een ambitie op schrift is nog geen huis. En een aangewezen locatie is nog niet hetzelfde als een bouwrijpe locatie met alle benodigde vergunningen.

Op papier leken de plannen voor de RVVN woningen zeer concreet; er was een locatie bekend, de corporatie beschikte over financiële ruimte en de gemeente had aangegeven in principe mee te willen werken met de bouw. Toch bleek na onderzoek onder corporaties dat in de zomer van 2022 72% van de woningen nog niet over een onherroepelijke bouwvergunning beschikte terwijl de eerste opleveringsdeadlines om in aanmerking te komen voor heffingskorting al in zicht waren. Ook was het tempo waarop gereed meldingen binnen kwamen bij RVO te laag om het gewenste aantal op tijd te halen.

Het beeld dat een ambitie op papier veel hoger is dan de gehaalde aantallen is in praktijk regelmatig terug te zien bij de realisatiegraad van woningcorporaties en de reguliere prestatieafspraken in de lokale driehoek van gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisaties. Prestatieafspraken gaan gepaard met onderhandelingen en stralen over het algemeen hoge ambities uit. Maar wanneer partijen hier strak aan gehouden worden ontstaat vaak frustratie al dan niet in combinatie met beschuldigende vingers. Onder andere het beschikbaar krijgen van locaties, beperkte capaciteit en de onderlinge afhankelijkheden van partijen leiden tot allerlei uitdagingen. Deze uitdagingen dienen in ogenschouw genomen te worden bij het stellen van ambities. Het is logisch om met het schrijnende woningtekort voor ogen voor grote aantallen en korte doorlooptijden te willen gaan, maar er moet gewaakt worden voor planoptimisme. Als we eraan wennen dat ambities toch niet gehaald worden neemt de betekenis ervan af, en zullen partijen sneller achteroverleunen wanneer tegenwind de kop opsteekt.

Voldoende erkenning van de potentiële belemmeringen en de wederzijdse afhankelijkheden voorkomt niet alleen planoptimisme maar brengt ook de dialoog en de samenwerking op gang. En goede verhoudingen tussen overheden en marktpartijen inclusief corporaties zijn de sleutel tot succes voor het realiseren van zo veel mogelijk nieuwbouw.

Les 2: Gebruik data om te monitoren en bij te sturen

Data is geen wondermiddel, maar monitoren is wel noodzakelijk om te kunnen volgen, helpen en bijsturen.

Het blijkt dat ondanks de grote hoeveelheid data die in Nederland over (sociale) woningbouw beschikbaar is, het uitdagend is om deze te combineren en zo tot accurate voortgangsinformatie te komen¹. Het ligt voor de hand om beschikbare data te combineren om beter inzicht te krijgen. Maar vaak zijn die data onvolledig, niet geaggregeerd op het juiste niveau, snel verouderd, incompatibel of niet afdoende concreet om de daadwerkelijke status van een project eenvoudig te kunnen achterhalen.

De Taskforce heeft meer dan twee jaar ervaring opgedaan met de monitoring van de voortgang van nieuwbouw door woningcorporaties op basis van de Regeling vermindering verhuurderheffing (RVVN). Door de informatie die woningcorporaties bij aanvang moesten indienen om van de regeling gebruik te kunnen maken was van te voren bekend *waar, hoeveel* woningen door *wie* gebouwd zouden worden en *wanneer* deze woningen klaar moesten zijn. Dit leverde data op om een database inclusief GIS kaart te kunnen maken, enquêtes uit te sturen en corporaties direct en concreet te benaderen. Met name het gebruik van geo-gerelateerde data maakt dat projecten

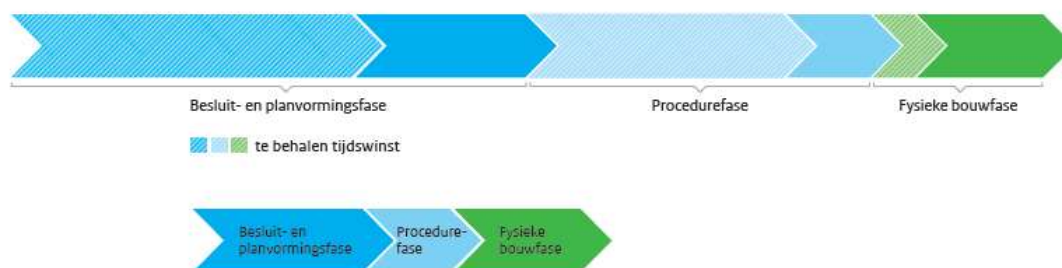
¹ Bron: Voorjaarsrapportage Taskforce nieuwbouw woningcorporaties 2022 [16.05.2022]

beter te definiëren zijn als ze bij een corporatie en een gemeente bijvoorbeeld een andere naam hebben.

Enquêtes laten invullen bleek echter een arbeidsintensieve klus waarbij ook nog eens interpretatieverschillen opspelen. Om effectief te kunnen interveniëren is het noodzakelijk om te weten in welke fase een project zich bevindt. Vaak ontbrak het aan eenduidigheid van definities; want wanneer is een plan nou hard of zacht? En hoe lang mag een bepaalde fase eigenlijk duren? Samen met het Expertteam Woningbouw ontwierp de Taskforce daarom een tijdschema op hoofdlijnen (zie afbeelding 1) waarbij de het proces van initiatief tot oplevering van een nieuwe woningen in drie hoofdfasen verdeeld is². In de praktijk kost dit gemiddeld 10 jaar maar het is mogelijk om dit veel sneller te doen. Pas aan het eind van de procedurefase waarin zowel bestemmingsplan als omgevingsvergunningen worden opgesteld is sprake van een 'hard plan'. Aan het concrete en tastbare resultaat van de bouw gaat in tegenstelling tot de verwachting een veel minder strak georganiseerd proces vooraf. Met name in de eerste fase, de zogenaamde besluit- en planvormingsfase, valt een grote tijdswinst in de orde grootte van jaren te boeken. Maar dan moeten we het wel over dezelfde fasen en begrippen hebben.

Een gemeenschappelijke feitenbasis met heldere en erkende definities ligt dus aan de basis van goede monitoring. Naar verwachting zal de Landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW) die nu in ontwikkeling is, in ieder geval gedeeltelijk, aan deze behoefte voldoen.

Kort gezegd; aan alleen data heb je niet genoeg om te kunnen achterhalen waar een project door gehinderd wordt. Het bleek dat het verzamelen van digitale data als *conversation starter* opgevolgd door gesprekken met de Taskforce, corporaties, gemeenten en provincies uiteindelijk wel tot duiding en bruikbare input leiden om knelpunten te signaleren en bij te dragen aan oplossingen.



afbeelding 1: tijdschema woningbouw in de praktijk (boven) en de optimaal gecomprimeerde variant (onder)

Les 3: Gebruik monitoringsinformatie voor 'het goede gesprek'

Bij les 2 constateerden we dat monitoring noodzakelijk is. Monitoring dient in feite twee doelen; niet alleen voor het *verantwoordingsmechanisme* via o.a. de Woondeallijn maar ook ten behoeve van *ondersteuning* op basis van deskundigheid of diplomatie waar de bouw nog niet verloopt als afgesproken.

² Voor interventies bestaat een gedetailleerder schema waarin de fasen verder zijn opgesplitst en op tijd zijn gezet; het zogenaamde Dinkla schema.

De Taskforce kwam er tijdens interventies achter dat er veel verwarring of zelfs wantrouwen bestaat tussen overheid en bouwende partijen. Ook werd de urgentie niet voldoende, of niet door alle benodigde partijen gevoeld. Om daar verandering in te brengen moet in eerste instantie 'het goede gesprek' met het oog op eigenaarschap, en in tweede instantie structurele samenwerking georganiseerd worden. Cijfers en data uit de monitor vormen een aanleiding om het goede of soms zelfs ongemakkelijke gesprek te voeren. Partijen zijn over het algemeen geneigd om bij de vraag 'hoe gaat het met project x en is het tijd af?' met het sociaal gewenste antwoord te komen. Het is dan goed om terug te rekenen vanaf afgesproken oplevering (*reality check*) en wanneer dit niet strookt partijen te confronteren zodat versnelling kan worden ingezet.

Daarbij is het zaak om partijen te hebben die de 'stem van de versnelling' vertegenwoordigen, zoals de Taskforce. Dergelijke partijen moeten niet te wachten op uitnodiging van de bouwende partijen en overheden maar ook op eigen initiatief naar de voortgang informeren zodat de urgentie niet uit het oog wordt verloren. De ervaring leert dat partijen in eerste instantie koudwatervrees voelen wanneer naar voortgang wordt geïnformeerd of hulp wordt aangeboden, maar dat daarna de verwachtingen veelal worden overtroffen.

Het interveniëren door 'externe hulptroepen' werkt regelmatig ook als een vorm van relatietherapie waarbij partijen nader kennis konden maken met elkaars werkwijze en belangen. In ultimo wordt daarbij een gezamenlijke taal ontwikkeld die partijen in staat stelt om structureel samen te werken en een daadwerkelijk zo hoog mogelijke productie van nieuwe betaalbare woningen te realiseren.

Aanbevelingen: meteen aan de slag!

De urgentie om de nieuwbouw te versnellen is groot want er wachten te veel mensen op een huis. Ondanks de uitdagende omstandigheden en discussies over haalbaarheid staan de doelen van de Nationale Prestatieafspraken buiten kijf. We moeten met elkaar alles op alles zetten om zoveel en snel mogelijk nieuwe woningen te realiseren.

Tweeëneenhalf jaar onderzoek en inzet van de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties heeft bijgedragen aan praktijkinzichten die gebruikt kunnen worden om op versnelling van de sociale woningbouwproductie te sturen. Er bestaat helaas geen panacee voor woningbouwversnelling; er zijn vele – vaak kleine – schakels die 'goed' moeten staan. Voor een deel komt het aan op de lange adem van het optimaliseren en standaardiseren van interne processen bij corporaties en overheden. Het helpt als de betrokken publieke en private partijen hulp durven accepteren van externe partijen of zelf bieden aan (con)collega's.

Ondersteuning van vertragende, te weinig concrete of stilgevallen woningbouwprojecten door onafhankelijke derde(n), zoals de Taskforce en het Expertteam Woningbouw helpt om het verschil te maken en moet als middel niet geschuwd worden. Ook beschikbare tools zoals tijdschema's of locatiescans zijn al beschikbaar en hoeven slechts ingezet te worden. In die zin is het 'slechts' een kwestie van doen.

Begin meteen met aanjagen en interveniëren en wacht niet op de cijfers van bijvoorbeeld het CBS of van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. Deze cijfers zullen nog op zich laten wachten en in het begin mogelijk nog leiden tot discussie. Deze discussie leidt af van waar het werkelijk om draait; samen een zo hoog mogelijke nieuwbouwproductie halen. Er zijn al veel signalen dat de productie ondanks alle maatregelen verder onder druk is komen te staan zoals een lager aantal bouwvergunningen dan nodig is om de ambities van de NPA te halen.

Tot slot: Hou elkaar vast als overheid en bouwende partijen. Wanneer de resultaten afwijken van de ambities ga dan constructief om tafel om naar oplossingen te zoeken. En val niet in de kuil van het discussiëren over de waarde van verschillende data of machteloos naar elkaar wijzen omdat de ambities niet gehaald worden. Maak daarbij gebruik van de gremia en instrumenten die zijn opgericht in het kader van het Programma Woningbouw zoals de Versnellingstafels.

Voor meer informatie, de rapportages van de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties en contact;

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties>

of nieuwbouwwoningcorporaties@rvo.nl

Nationale Prestatieafspraken

Actualisatie financiële doorrekening
Juni 2023

Ortec Finance

Maarten van 't Hek
Coen Ravesloot
Thomas Landman
Erik-Jan van der Goes

ABF Research

Berry Blijie
Ruud Steijvers
Kenneth Gopal
Gianni Brauwers

In Q2 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Een actualisatie van de doorrekening is nodig omdat financiële condities verslechterd zijn.

Managementsamenvatting

In de zomer van 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gesloten, waarbij woningcorporaties hun ambities hebben omgezet in begrotingen, zoals vastgelegd in dPi 2022. De plannen overtroffen zelfs de gestelde doelen. Echter, door snelle veranderingen in de omgeving was een actualisatie van de doorrekeningen nodig om te bepalen of er dringende aanpassingen vereist waren.

Het onderzoek "Opgaven en Middelen Woningcorporaties" (O&M) werd in de zomer van 2020 gepubliceerd en geldt als opmaat voor de sluiting van de NPA in juni 2022. In de NPA werd afgesproken dat woningcorporaties tot 2030 maar liefst 250.000 woningen zouden bouwen en 675.000 woningen zouden verduurzamen. De financiële doorrekening toonde aan dat dit grotendeels haalbaar was, met een tekort van 3,3 mld.

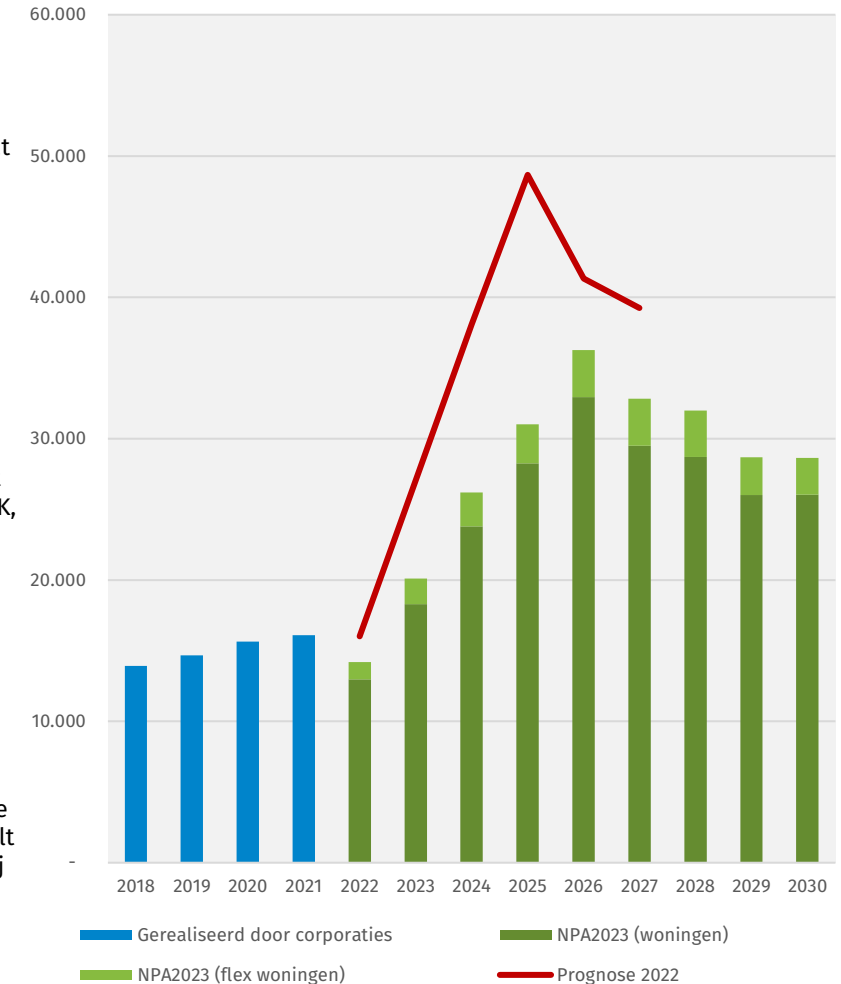
Sindsdien hebben zich echter veel ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op zowel de opgaven- als de middelenkant van de doorrekeningen. Zo is er oorlog in Oekraïne, die heeft geleid tot stijgende energieprijzen, inflatie en rente. Daarnaast zijn er woondeal afspraken gemaakt over de bouwopgave voor 35 regio's. Deze ontwikkelingen hebben onder andere geresulteerd in hogere kosten voor vastgoedexploitatie en investeringen dan aanvankelijk was voorzien in de NPA van 2022. Tot slot is de huurverlaging die oorspronkelijk gepland was voor 2024, vervroegd naar 2023. De impact hiervan was ook groter dan aanvankelijk werd geraamd.

Om deze redenen hebben het ministerie van BZK en de Aedes Vereniging van Woningcorporaties gezamenlijk de opdracht gegeven aan ABF Research en Ortec Finance om een actualisatie uit te voeren van de doorrekening van de NPA. Aedes, BZK, ABF Research en Ortec Finance hebben samengewerkt om de doorrekeningen te maken en de aannames vast te stellen.

ABF Research heeft de woondeals vertaald naar regionale doelen voor woningcorporaties, waarbij enkele aanpassingen zijn gemaakt aan de NPA, zoals strengere verduurzamingsdoelen en ontwikkelingen op het gebied van huurbeleid. Vervolgens heeft ABF Research de geactualiseerde opgave geleverd aan Ortec Finance, die met behulp van een geactualiseerd rekenmodel gebaseerd op dVi 2022 de financiële haalbaarheid heeft berekend.

Het uiteindelijke rapport is tot stand gekomen in samenwerking tussen Aedes, BZK, de Autoriteit woningcorporaties, ABF Research en Ortec Finance. Hoewel de actualisatie rekening houdt met de meest recente inzichten, zijn de oorspronkelijke afspraken in de NPA niet gewijzigd. Het rapport belicht de doelen van de woondeals voor woningcorporaties en beoordeelt of deze financieel haalbaar zijn. Daarnaast besteedt het rapport uitgebreid aandacht aan verschillende scenario's, waarbij gevarieerd wordt in diverse aannames onder de berekeningen. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de impact van alternatieve toekomstige ontwikkelingen en worden mogelijke oplossingsrichtingen geïdentificeerd.

Verloop gerealiseerde en geprognosticeerde aantal nieuwbouw sociale huurwoningen in NPA en prognoses corporaties (dPi)



DAEB-opgave tot en met 2030 toegenomen van 80 miljard naar ruim 86 miljard vanwege toegenomen investeringen bouwopgave

Managementsamenvatting

De actualisatie onderscheid drie soorten opgaven: bouwopgave, renoveren en verbeteren bestaande voorraad en de betaalbaarheidsopgave, geoperationaliseerd in het huurbeleid. De opgave heeft betrekking op de periode 2022 tot en met 2030

Bouwopgave

De bouwopgave omvat de nieuwbouw van 266.100 DAEB woningen (regulier en flex) zoals opgenomen in de woondeals, en 50.000 woningen in niet-DAEB takken. Een deel van de DAEB-nieuwbouw dient als vervanging van te slopen en verkopen woningen. De netto uitbreiding in de actualisatie komt neer op 116.100 woningen.

De investeringsopgave voor het bouwen van DAEB-woningen komt € 9,7 miljard hoger uit dan de NPA 2022 doorrekening. Hiermee komen de investeringen in de actualisatie 2023 te liggen op € 56,1 miljard (prijsspeil 1-1-2022). De belangrijkste oorzaken voor dit hogere investeringsbedrag zijn hogere stichtingskosten (zowel bij zelfstandige nieuwbouw als voor flexwoningen) en de extra bouwopgave zoals vastgelegd in de woondeals.

De realisatie van 50.000 niet-DAEB woningen komt overeen met een investeringsbedrag van 13,9 miljard euro.

Opgave bestaande voorraad

De opgaven in de bestaande voorraad bestaan uit verduurzaming, niet-energetische verbeteringen aan woningen en het uitvoeren van woningaanpassingen voor huishoudens met mobiliteitsbeperkingen (in het kader van Wonen met zorg). Onderhoud kan ook gezien worden als een opgavepost in de bestaande voorraad, maar dit is ingerekend in het middelenmodel en derhalve in dit hoofdstuk niet verder toegelicht.

In totaal gaat het om het aardgasvrij maken van 450.000 woningen, het uitfasen van 250.000 woningen met een E, F of G label (w.v. 175.000 via renovatie bestaande woningen), en het isoleren van 675.000 woningen naar de Isolatiestandaard (w.v. 588.000 via renovatie). De aardgasvrij te maken woningen maken onderdeel van de isolatiedoelstelling. Ten slotte worden er ook 220.000 woningen voorzien van een hybride warmtepom. Dit in het kader van de vervangingsopgave van conventionele cv-ketels.

Naast verduurzamen en regulier onderhoud, wordt ook rekening gehouden met het verbeteren c.q. renoveren van de voorraad. In het model wordt jaarlijks een vast bedrag van 550 euro per woning (bron: Aedes-benchmark) ingerekend voor deze verbeteringen.

De bestaande voorraad wordt verder 'toekomstbestendig' gemaakt door woningen geschikt te maken zodat huishoudens met een mobiliteitsbeperking zelfstandig in een (huidige) woning kunnen wonen. Deze opgave is eveneens ingerekend in de prestatieafspraken en omvat het

aanpassen van 1.300 woningen per jaar in de periode tot en met 2030; in totaal ruim 12 duizend woningaanpassingen.

De investeringen in de bestaande voorraad – DAEB en niet-DAEB – in de actualisatie lopen op tot een totaal van € 29,8 miljard, waarvan € 19,0 miljard voor verduurzaming. De investeringen voor verduurzaming liggen circa € 3,9 miljard lager dan in de doorrekeningen voor de NPA 2022 (€ 22,9 miljard). Dit is met name het gevolg van een bijstelling van kosten voor installaties en het inrekenen van subsidies voor installaties. De hogere kosten per isolatiemaatregel en het niet inrekenen van kostenreducties compenseren deze daling deels.

Huurbeleid

Het huurbeleid van woningcorporaties beïnvloedt investeringsmogelijkheden en betaalbare woningen voor lage inkomens. Het onderzoek omvat drie aspecten van het huurbeleid: eenmalige huurverlaging in 2023, reguliere jaarlijkse huurverhogingen voor zittende huurders en huurprijzen bij nieuwe verhuringen.

Vanaf 1 juli 2023 krijgen huishoudens met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum een eenmalige huurverlaging naar €575 per maand. Naar schatting hebben ongeveer 594.000 huishoudens recht op deze huurverlaging, met een gemiddelde verlaging van ruim €52 per huishouden. De regionale impact varieert, met de grootste daling van -3,5% of lager in de regio's MRA, Flevoland, Limburg, Amersfoort en Breda-Tilburg. De huurverlaging is ingerekend in de kasstromen van de middelen doorrekening.

De reguliere huurverhoging voor zittende huurders is begrensd tot cao-loonstijging minus 0,5% tot en met 2025. Vanaf 2026 wordt de huurverhoging weer gebaseerd op de CPI-ontwikkeling. Corporaties hebben binnen de huursombenadering de mogelijkheid om individuele huurders een lagere of hogere huurverhoging op te leggen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging.

ABF heeft tenslotte de verandering van huurinkomsten door nieuwe verhuringen gesimuleerd, rekening houdend met aanpassingen van bestaande huurprijzen, inkomsten bij nieuwbouw, verlies van huurinkomsten bij sloop of verkoop van woningen en verhoging van streefhuren na verduurzaming. De berekende streefhuren liggen over het algemeen lager dan de door corporaties gehanteerde streefhuren (bron: dVi 2021), met een verschil van ongeveer €30 (prijsspeil 2022).

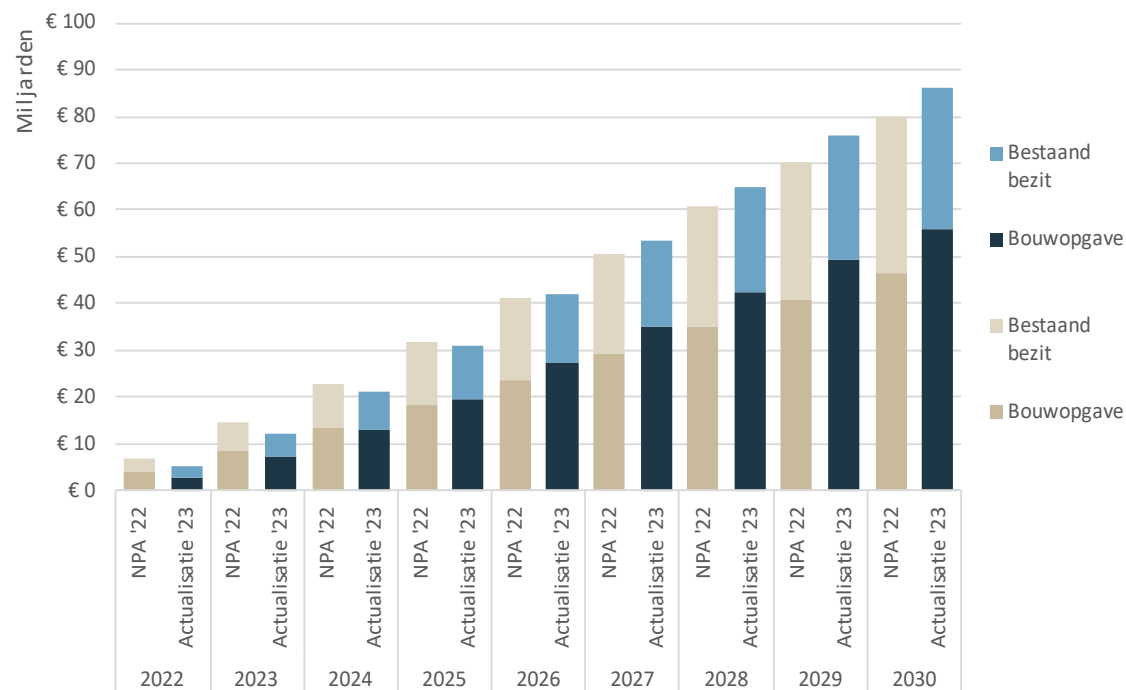
Het huurbeleid in de niet-DAEB volgt het beleid van de DAEB-tak, inclusief reguliere huurverhogingen en eenmalige huurverlagingen, met streefhuren gesteld op 90% van de marktconforme huur.

Verschillen tussen NPA 2022 en 2023 over de tijd: langzamere start maar uiteindelijk 6 miljard meer investeringen. Vooral toename van bouwopgave over de tijd.

Managementsamenvatting

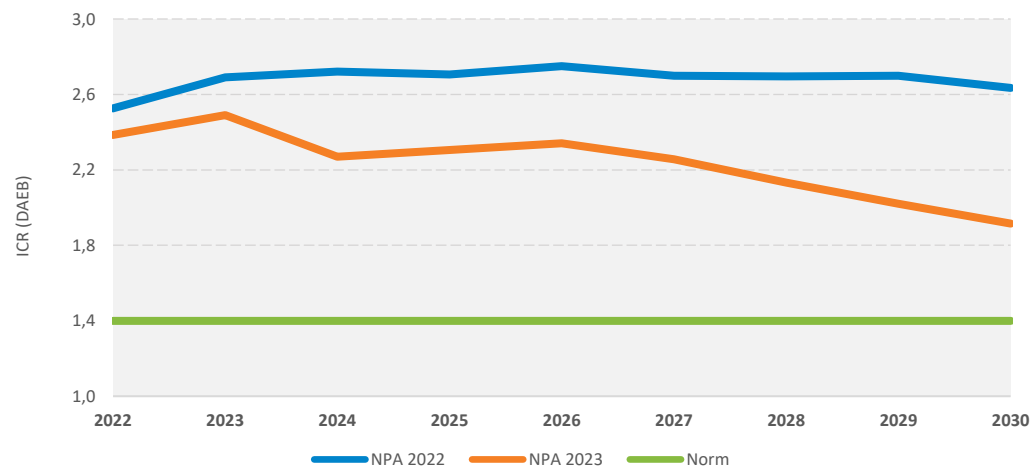
Over de gehele NPA periode komen de totale investeringen in DAEB-activiteiten voor de actualisatie € 6 miljard hoger uit dan in de NPA 2022 doorrekening. Onderstaande figuur laat het verloop over de tijd zien. In de eerste jaren blijven de investeringen achter bij NPA 2022. Dat komt voornamelijk door een lager verondersteld bouwtempo in die beginjaren. Vanaf 2026 nemen met name de investeringen in de bouwopgave rap toe.

Totale, cumulatieve investeringsopgave DAEB per jaar (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De actualisatie van de NPA doorrekening laat zien dat de financiële uitkomsten zijn verslechterd ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening. Wat is er veranderd?

Managementsamenvatting



De uitkomsten van de NPA doorrekening zijn verslechterd ten opzichte van de oorspronkelijke doorrekening van juni 2022.

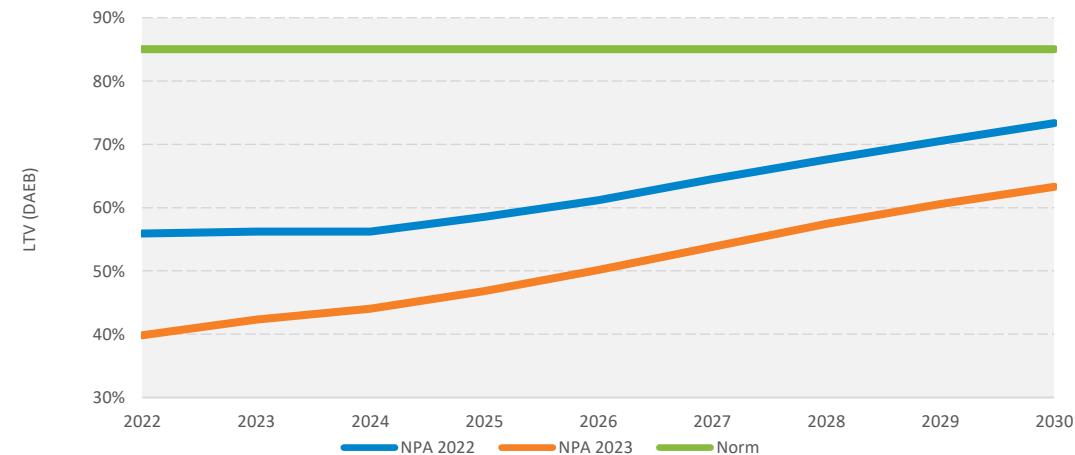
De actualisatie van de doorrekening laat zien dat (1) er sprake is van sterk stijgende kosten van de vastgoedexploitatie, gecompenseerd doordat huren verhoogd worden met loonstijging minus 0,5%punt, (2) de opgave is veranderd en gegroeid, (3) de rentelasten en inflatiecijfers zijn gestegen en (4) dat de aanname voor de stijging van de discontovoet die vorig jaar gehanteerd is niet meer aansluit bij de huidige onderliggende parameters.

De kosten voor de exploitatie zijn verslechterd maar huurstijging compenseert dit

De vastgoedexploitatie is verslechterd omdat uit de dPi 2022 blijkt dat de verwachte kosten voor onderhoud van corporatiewoningen sterk (gecorrigeerd voor inflatie) zijn toegenomen, met 25% (2.560 euro per woning nu ten opzichte van 2.040 euro per woning vorig jaar). Dit wordt ten dele gecompenseerd door de verwachte huurstijging waarbij voor 2024 en 2025 wordt gekeken naar de loonstijging, verminderd met 0,5%punt.

De opgave is gegroeid

De opgaven in de NPA doorrekening van juni 2022 waren bepaald op basis van het onderzoek Opgaven en Middelen. Deze opgaven zijn verder gedetailleerd in woondeals, en daarbij is de opgave gegroeid, doordat er meer woningen worden gebouwd en doordat de kosten zijn



gestegen.

Daarnaast is de huurverlaging van 2024 verplaatst naar 2023 en is het effect van de verlaging groter geworden.

Rente en inflatiecijfers zijn gestegen

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de gestegen gasprijzen, zijn inflatie en rente sterk gestegen. De leningen waarmee een deel van de opgaven wordt gefinancierd zijn duurder. Dit wordt deels gecompenseerd door de hogere verwachte cao-loonstijging; als de lonen sneller stijgen, kunnen de huren dat ook. Dit compenseert voor een deel voor het effect van de rentestijging.

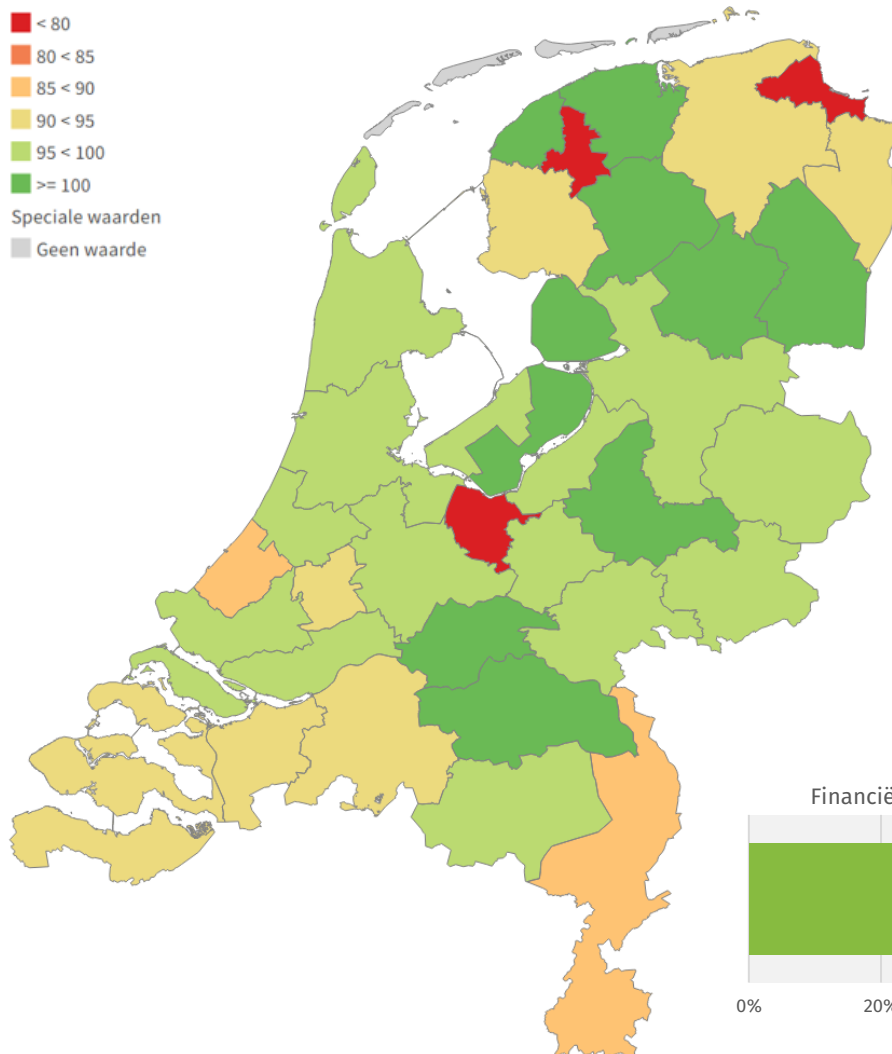
Aanname voor de discontovoet

De financiële positie van corporaties wordt afgemeten aan de hand van ICR, LTV en solvabiliteit. De beleidswaarde die voor de LTV wordt gebruikt, is erg gevoelig voor de hoogte van de discontovoet. In de oorspronkelijke NPA-doorrekening is aangenomen dat de discontovoet stabiliseert rond 7,25% op de middellange termijn. Deze aanname is bijgesteld, naar 6%. Dit zorgt voor een hogere beleidswaarde en dus voor een gunstiger verloop van de LTV.

Tot en met 2030 is 94% van de opgaven financieel haalbaar. Er resteert een tekort van € 5,1 mld. In 29 van 34 regio's is meer dan 90% haalbaar. In 5 regio's is het tekort groter dan 10%.

Managementsamenvatting

Financiële haalbaarheid in 2030 per regio



Hoe wordt de financiële haalbaarheid bepaald?

In de doorrekening van NPA werken corporaties samen aan de opgave, binnen de 34 woondealregio's. Niet iedere corporatie kan evenveel investeren. Wanneer een corporatie de grenzen van de financiële mogelijkheden bereikt, springen andere corporaties bij. Het kan zijn dat desondanks niet de hele opgave uitgevoerd kan worden tot en met 2030. Dan ontstaat er een tekort.

Regionale tekorten

In 22 van 34 woondealregio's is meer dan 95% financieel haalbaar. In nog eens 7 regio's is meer dan 90% financieel haalbaar. In een klein aantal regio's is de financiële haalbaarheid kleiner dan 90%. Er zijn ook regio's waarbij de financiële haalbaarheid van de opgave lager ligt dan 80%. De financiële middelen zijn dan onvoldoende om het benodigde investeringstempo te kunnen betalen.

Is financieel haalbaar ook écht haalbaar?

Bouwen is moeilijk, en voor corporaties is dat ook zo. Ook al zijn de financiële middelen wél voldoende om het benodigde investeringstempo te halen, dan nog kan het zo zijn dat andere factoren zoals vergunningen, locaties en bouwcapaciteit corporaties verhinderen om op tijd voldoende woningen te bouwen en te verduurzamen.

Focus op 2030, maar daarna resteert ook een opgave

In de NPA ligt de focus op 2030, de looptijd van de afspraken. Ook na 2030 resteert een opgave voor corporaties. Doordat tot en met 2030 een groot deel van de financiële mogelijkheden van corporaties wordt gebruikt, zijn er na 2030 minder investeringsmogelijkheden. In het laatste hoofdstuk van het rapport wordt dit verder toegelicht.

Financiële haalbaarheid van de opgaven - Nederland



Financiële haalbaarheid naar regio

Haalbaarheidsniveaus	Aantal regio's
100%	9
> 95%	13
> 90%	7
> 85%	2
> 80%	0
<= 80%	3

De financiële haalbaarheid van de NPA is onzeker. Tegenvallende huurverhoging, rente en bouwkosten hebben de grootste impact op het tekort.

Managementsamenvatting

De financiële uitkomsten in deze doorrekening zijn omgeven met onzekerheid. De onzekerheid kent verschillende oorzaken, zoals onzekerheid over de praktische haalbaarheid, de economische omstandigheden, regelgeving, de omvang van de opgave en de mate waarin corporaties zelf bereid zijn de financiële grenzen op te zoeken.

Met een scenarioanalyse is in beeld gebracht wat het effect is van deze onzekerheid op de LTV, ICR en het tekort in 2030. De grafiek hiernaast bevat de uitkomsten van de NPA (*Basis*) in **blauw**. Scenario's waarbij het tekort daalt zijn weergegeven in **groen**, scenario's waar het tekort stijgt zijn weergegeven in **oranje**. Er zijn ook scenario's met een gemengd resultaat, deze zijn weergegeven in **paars**. Al deze scenario's zijn in meer detail toegelicht in hoofdstuk VI, de financiële haalbaarheid in verschillende scenario's.

Waar zitten de grootste risico's?

Het tekort stijgt het hardst in de volgende scenario's:

- tegenvallende huurverhoging (*HVH: CPI +/- 0,5%, HVH: CPI*),
- bij hoge rentestanden (*Rente +1%, Rente o.b.v. forward rates en Integraal hoge rente scenario*)
- en bij scenario's met hogere kosten (*Bouw en onderhoud +1% en Woningverbetering € 800 per woning per jaar*).

Wanneer zit het mee?

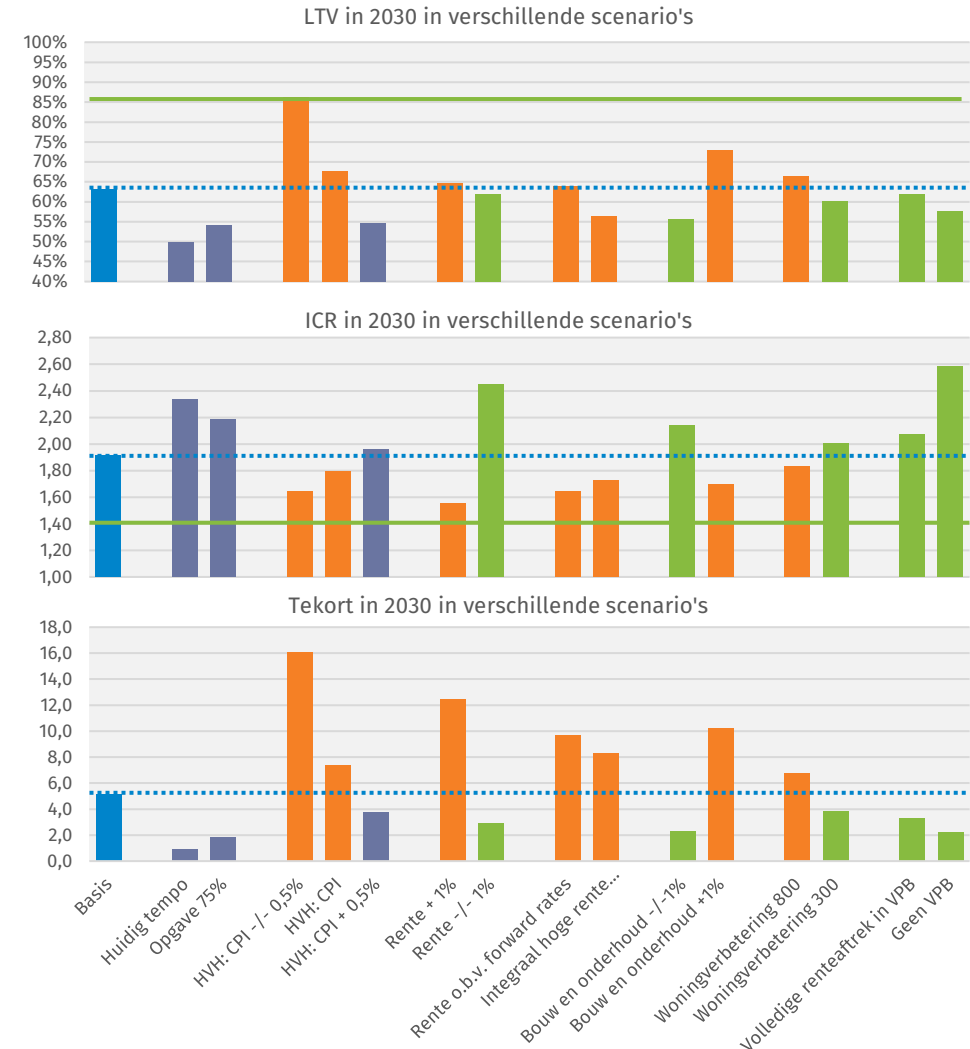
Het tekort wordt kleiner wanneer:

- de kosten meevallen (*Rente +/- 1%, Woningverbetering 300 en Bouw en onderhoud +/- 1%*);
- als investeringskosten meevallen (*Bouw en onderhoud +/- 1%, Woningverbetering € 300 p.w.p.*), en;
- als er minder Vpb betaald wordt (*Volledige renteaftrek in VPB en Geen VPB*).

Gemengd resultaat

Er zijn ook scenario's die volkshuisvestelijk onwenselijk zijn maar financieel gunstig. Voor de financiële positie is het gunstig als de opgave vertraagd wordt uitgevoerd, in het scenario waarin het investeringstempo van de afgelopen jaren wordt voortgezet (*Voortzetting tempo*) en wanneer de opgave voor 75% wordt gerealiseerd (*opgave 75%*). Er blijft dan wel een deel van de opgave liggen, dus er worden dan minder woningen gebouwd en minder woningen verduurzaamd.

Ook in het scenario dat huren sneller stijgen dan inflatie (*HVH: CPI + 0,5%*) is er een gunstig effect op de financiële positie van corporaties, maar het is mogelijk nadelig voor huurders.



Het duurzaam bedrijfsmodel van corporaties staat onder druk. De operationele kasstroom is te laag, het eigen vermogen daalt door investeringen en nieuwbouw holt de operationele kasstroom uit.

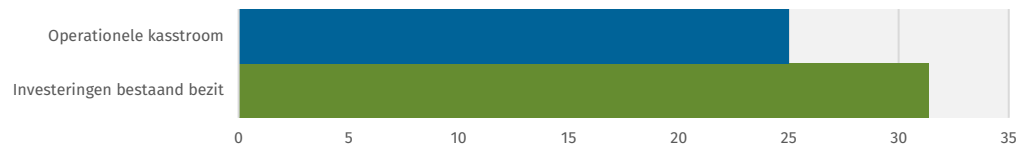
Managementsamenvatting

Corporaties kijken in de eigen financiële sturing naar een duurzaam bedrijfsmodel, om zekerheid te creëren over de financiële continuïteit op de lange termijn. Er is geen eensluidende definitie van wat een duurzaam bedrijfsmodel is, maar vaak wordt gekeken naar drie uitgangspunten.

I. Investerings in de bestaande voorraad worden uit de operationele kasstroom gefinancierd

Investerings die nu gedaan worden zoals nieuwe woningen, vragen in de toekomst ook om weer nieuwe investeringen, voor bijvoorbeeld onderhoud en renovaties. Wanneer deze investeringen niet uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald, moeten leningen aangetrokken worden, of woningen worden verkocht. Dit is niet wenselijk.

In de actualisatie van de NPA doorrekening is dit het geval. 20% van de benodigde investeringen in bestaand bezit, zo'n 6 mld. (pp. 1-1-2022), kan niet worden gefinancierd uit de operationele kasstroom. Het verschil dat zichtbaar is in onderstaande grafiek.

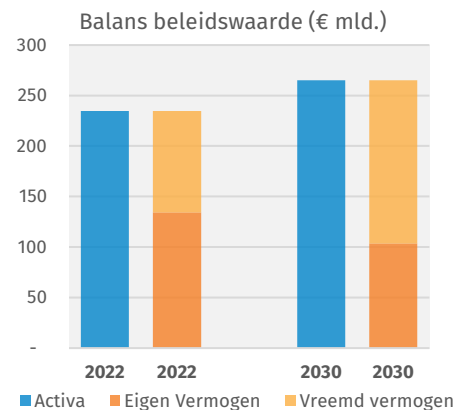


II. Het eigen vermogen van corporaties blijft in stand wanneer zij investeren.

Een tweede uitgangspunt van een duurzaam bedrijfsmodel is dat het eigen vermogen in stand blijft.

De grafiek hiernaast laat zien dat het eigen vermogen afneemt, een gevolg van de snelheid waarmee onrendabele investeringen van corporaties worden gevraagd in de NPA.

Corporaties investeren onrendabel: de kosten van een investering vertalen zich niet voor 100% terug in de waarde. Een deel van de "onrendabele top" kan uit de operationele- en verkoopopbrengst worden gefinancierd. Deze opbrengsten zijn in de NPA niet voldoende; het eigen vermogen neemt daarom af.

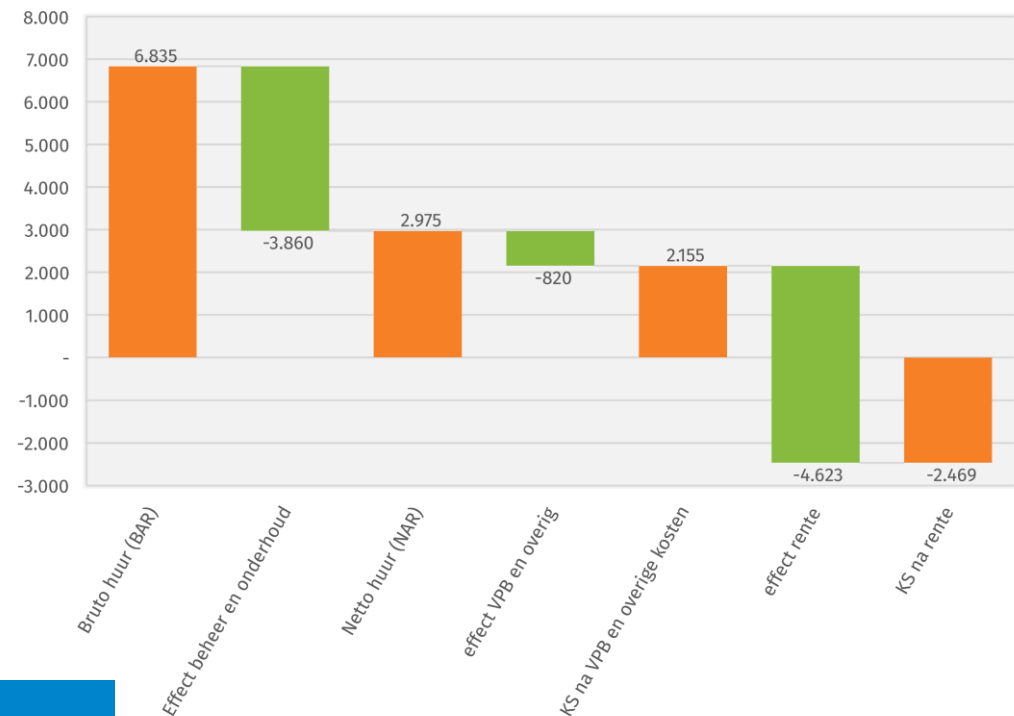


III. Investerings die met leningen worden gefinancierd, brengen de eigen rentelasten op

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit.

Onderstaande grafiek laat zien dat dit in de actualisatie van de NPA doorrekening niet het geval is: de verhouding tussen het rendement en de rente is zodanig, dat de rentelasten de operationele kasstroom de eerste jaren uithollen. Dit effect is niet permanent, omdat de onderhoud de eerste jaren lager ligt, doordat de rente gelijk blijft en de inkomsten door inflatie langzaam toenemen en niet alle corporaties nieuwbouw volledig met leningen financieren.

Kasstroom in jaar na oplevering, op basis van exploitatienormen en o.b.v. 100% financiering
Gewogen gemiddelde 2022 t/m 2030



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

- I. Achtergrond en opdracht
- II. Methodologie
- III. De opgaven in de woondealregio's
- IV. Verschillenanalyse
- V. Wat bepaalt de financiële haalbaarheid van de opgaven?
- VI. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's
- VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid
- VIII. Doorkijk naar 2035

Bijlagen





Achtergrond en opdracht

Aan ABF Research en Ortec Finance is gevraagd om een actualisatie te maken van de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken

I. Achtergrond en opdracht

Opdracht

Het ministerie van BZK en Aedes Vereniging van Woningcorporaties hebben gezamenlijk aan ABF Research en Ortec Finance de opdracht gegeven om een actualisatie te maken van de doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken.

De opgave die wordt doorgerekend komt uit de Woondeals die het afgelopen jaar gesloten zijn na de NPA. Aedes en BZK hebben samen, met hulp van ABF Research en Ortec Finance deze doorrekeningen gemaakt en keuzes gemaakt voor de aannames die in de doorrekeningen worden gebruikt.

ABF Research heeft de woondeals vertaald naar opgaven op regioniveau voor woningcorporaties. Tevens zijn ook op een aantal onderdelen beperkte bijstellingen aan de NPA verwerkt, zoals de aanscherping van de verduurzamingsopgave en de ontwikkelingen rondom huurbeleid. ABF heeft de geactualiseerde opgave aan Ortec Finance geleverd. Ortec Finance heeft de financiële haalbaarheid berekend met een geactualiseerde versie van het rekenmodel dat in 2022 is gebruikt voor de doorrekening van de NPA.

Dit rapport is in samenwerking tussen Aedes, BZK, Aw, ABF en Ortec Finance tot stand gekomen.

Achtergrond

In de zomer van 2020 is het onderzoek *Opgaven en Middelen Woningcorporaties* (hierna: O&M) gepubliceerd. Dit was de aanloop naar het sluiten van de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA). De NPA zijn gemaakt in juni van 2022.

In de NPA werd afgesproken dat corporaties 250.000 woningen bouwen tot en met 2030 en 675.000 woningen verduurzamen. De financiële doorrekening liet zien dat dit voor het overgrote deel haalbaar was. Er was een tekort van € 3,3 mld.. Sindsdien is er veel gebeurd:

- De opgaven in de NPA zijn als input gebruikt voor 35 regionale woondeals. In de woondeals zijn de opgaven op lokaal niveau verfijnd en zo ook veranderd.
- De oorlog in Oekraïne leidde tot stijgende energieprijzen, stijgende inflatie en stijgende rente. Toen de NPA doorrekening werd gemaakt is onderschat hoe groot het effect hiervan zou zijn.

- Dit heeft er ook toe geleid dat de vastgoedexploitatie van corporaties is geraakt door kostenstijgingen die groter zijn dan eerder is voorzien.
- De huurverlaging die eerder was voorzien in 2024, vindt al plaats in 2023. Het effect is ook groter dan eerder werd geraamd.

Actualisatie van de doorrekening, maar geen herijking van de Nationale Prestatieafspraken

Dit alles leidt tot deze actualisatie van de doorrekening van de NPA. Hierbij wordt rekening gehouden met de actuele inzichten, maar de afspraken zelf zijn niet veranderd.

In dit rapport wordt toegelicht wat de corporatieopgaven in de woondeals zijn en of deze financieel haalbaar zijn.



II. Methodologie

De methodologie van deze actualisatie is gelijk aan eerdere onderzoeken naar opgaven en middelen van woningcorporaties

II. Methodologie

Methodologie Opgaven en Middelen corporatiesector overgenomen

De berekeningen in dit rapport zijn een vervolg op het landelijke onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector. Dit onderzoek beantwoordde de vraag (1) wat de opgave is zoals die er voor corporaties ligt tot en met 2035 en (2) in welke mate deze opgave financieel haalbaar is voor de corporatiesector. Daarbij werd rekening gehouden met het schaalniveau van de *woningwet*- of *woningmarktregio*.

De uitkomsten in dit rapport zijn op dezelfde manier berekend als het eerdere onderzoek naar opgaven en middelen. De uitkomsten worden nu berekend op woondealregioniveau, omdat de meest recente afspraken over de opgaven voor corporaties op dat niveau zijn gemaakt. In de NPA is de horizon verkort van 2035 naar 2030. Er wordt wel een doorkijk naar 2035 gegeven. Daarnaast is een aantal aannames veranderd. De manier waarop de berekeningen zijn gemaakt is niet veranderd.

De opgave bepaalt het corporatiebeleid

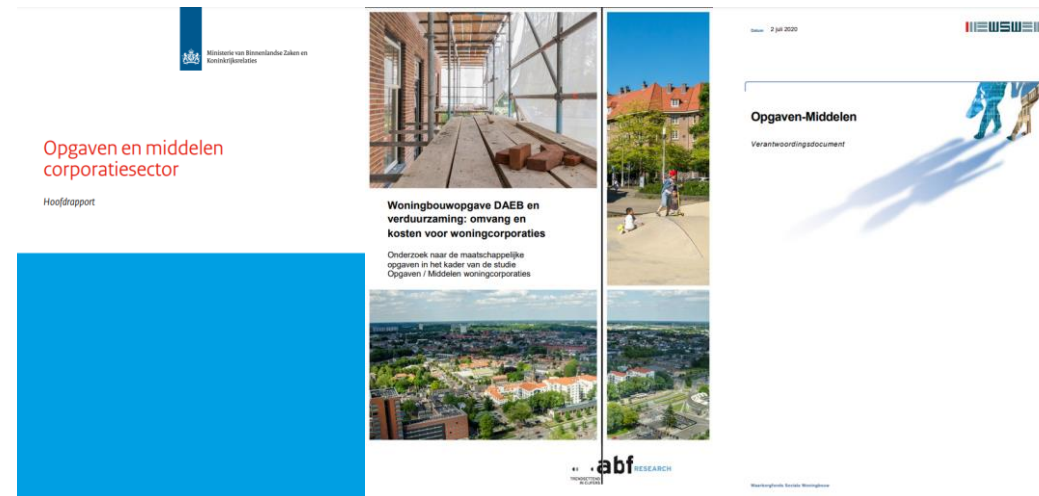
In dit rapport is de opgave ingericht als corporatiebeleid. De opgave heeft geen link met de door corporaties geformuleerde investeringsvoornemens zoals zij die aan SBR wonen aanleveren in de vorm van de Prognose informatie (dPi). De opgave is bepaald op woondealregioniveau en wordt aan corporaties toebedeeld op basis van het aantal woningen dat een corporatie heeft in die regio. Er is een uitzondering gemaakt voor de verduurzamingsopgave. Deze is op woningniveau berekend. Iedere corporatie krijgt zo voor haar eigen woningen een verduurzamingsopgave.

Terugschalen van investeringen

Wanneer een corporatie in een jaar onvoldoende financiële ruimte heeft om de toebedeelde opgave op te pakken, dan worden investeringen terugschaald om binnen de grenzen van Aw en WSW te blijven. Rekenkundig worden dan eerst de investeringen in uitbreidingsniewbouw terugschaald, daarna sloop-nieuwbouw en flexwonen en pas als laatste de verduurzamingsinvesteringen.

Samenwerking in het model

Het kan dus zo zijn dat de opgave voor individuele corporaties te groot wordt. Dan wordt er regionaal samengewerkt in het model. De opgaven voor flexwonen, sloop-nieuwbouw en uitbreidingsniewbouw kunnen tussen corporaties worden uitgewisseld. Corporaties met veel financiële middelen kunnen deze opgaven dus (deels) overnemen van corporaties met minder middelen.



De oorspronkelijke rapporten uit juli 2020

In het model worden deze opgaven het jaar nadat een corporatie een van deze opgaven niet kan uitvoeren herverdeeld over de andere corporaties in de regio.

Vragen die in dit rapport worden beantwoord

In dit rapport wordt een uitspraak gedaan over de vraag of corporaties binnen een regio financieel in staat zijn om de opgave uit te voeren. Met financieel in staat zijn wordt bedoeld dat corporaties de kosten van de opgave kunnen financieren met eigen middelen, verkoop of leningen, binnen de grenzen die Aw en WSW stellen aan de financiële gezondheid van corporaties.

De financiële mogelijkheden van corporaties hangen af van allerlei factoren. Dit wordt in detail uitgelegd en een scenariostudie beschrijft het financiële effect van verschillende risico's en kansen.

Vragen die in dit rapport niet worden beantwoord

Uit dit rapport komt niet naar voren of corporaties zelf ook deze opgave ingerekend hebben in hun plannen. Er wordt dus ook geen uitspraak gedaan over de vraag of de eigen dPi financieel haalbaar is. Ook andere vormen van haalbaarheid (praktisch, ruimtelijk) vallen buiten de scope.

Wat blijft buiten de scope van de conclusies van dit rapport?

II. Methodologie

Dit rapport is gebaseerd op de opgave voor corporaties zoals vastgesteld in de Nationale Prestatieafspraken en de woondeals die daarop volgen, en doet uitspraken over de mate waarin deze financieel haalbaar is. In dit rapport is een aantal zaken die voor de uitvoering van belang is, niet meegenomen in de vraag naar de haalbaarheid.

Realisatiekracht

Met realisatiekracht wordt bedoeld het vermogen van corporaties om opgaven te realiseren. Realisatiekracht is nodig om de investeringen in nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, flexwonen en verduurzaming te realiseren.

Daarbij moeten corporaties allerlei barrières slechten die niet in dit model zijn opgenomen, zoals (maar niet uitsluitend) bewonerstoestemmingen, verhuizingen bij sloop-nieuwbouw en vele anderen. Dit vergt inzet van de eigen organisatie en van de organisaties van stakeholders, zoals provincies en gemeenten.

In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat deze barrières tijdig kunnen worden geslecht om de opgaven te realiseren.

Locaties

Om uitbreidingsnieuwbouw te realiseren zijn in principe locaties nodig. In het rapport is ervan uitgegaan dat die locaties er ook zijn. In werkelijkheid hoeft dit niet zo te zijn en kan het per gemeente verschillen in welke mate corporaties locaties kunnen verwerven.

Daartegenover staat de aanname dat sloop/nieuwbouw altijd 1 om 1 gaat. Dat wil zeggen dat er voor elke sloopwoning één nieuwbouwwoning terug komt. In werkelijkheid kunnen corporaties kiezen om te verdichten, waardoor een deel van de uitbreidingsnieuwbouw op bestaande locaties kan worden gerealiseerd.

Vergunningen

Wanneer er veel woningen moeten worden gebouwd betekent dit ook iets voor de bestuurlijke toestemmingsverlening. Met de geplande invoering van de omgevingswet, de stikstof en pfas-problematiek, kan dat voor vertragingen zorgen. Daar is in dit model geen rekening mee gehouden.

Bouwmaterialen en capaciteit bij aannemers

Om uiteindelijk al deze investeringen in bestaande woningen en nieuwbouw te realiseren, moet er voldoende bouw materiaal en voldoende capaciteit zijn bij aannemers. Er is van uitgegaan dat die materialen en capaciteit er altijd in voldoende mate zijn.

Uitvoer geven aan onderlinge solidariteit

In de berekeningen is er vanuit gegaan dat corporaties binnen een regio onderling solidair zijn: een corporatie die nog ruimte heeft neemt een deel van de nieuwbouwopgaven van andere corporaties over wanneer die over onvoldoende ruimte beschikken. In welke mate dit in werkelijkheid mogelijk is, komt in dit rapport niet verder aan de orde.

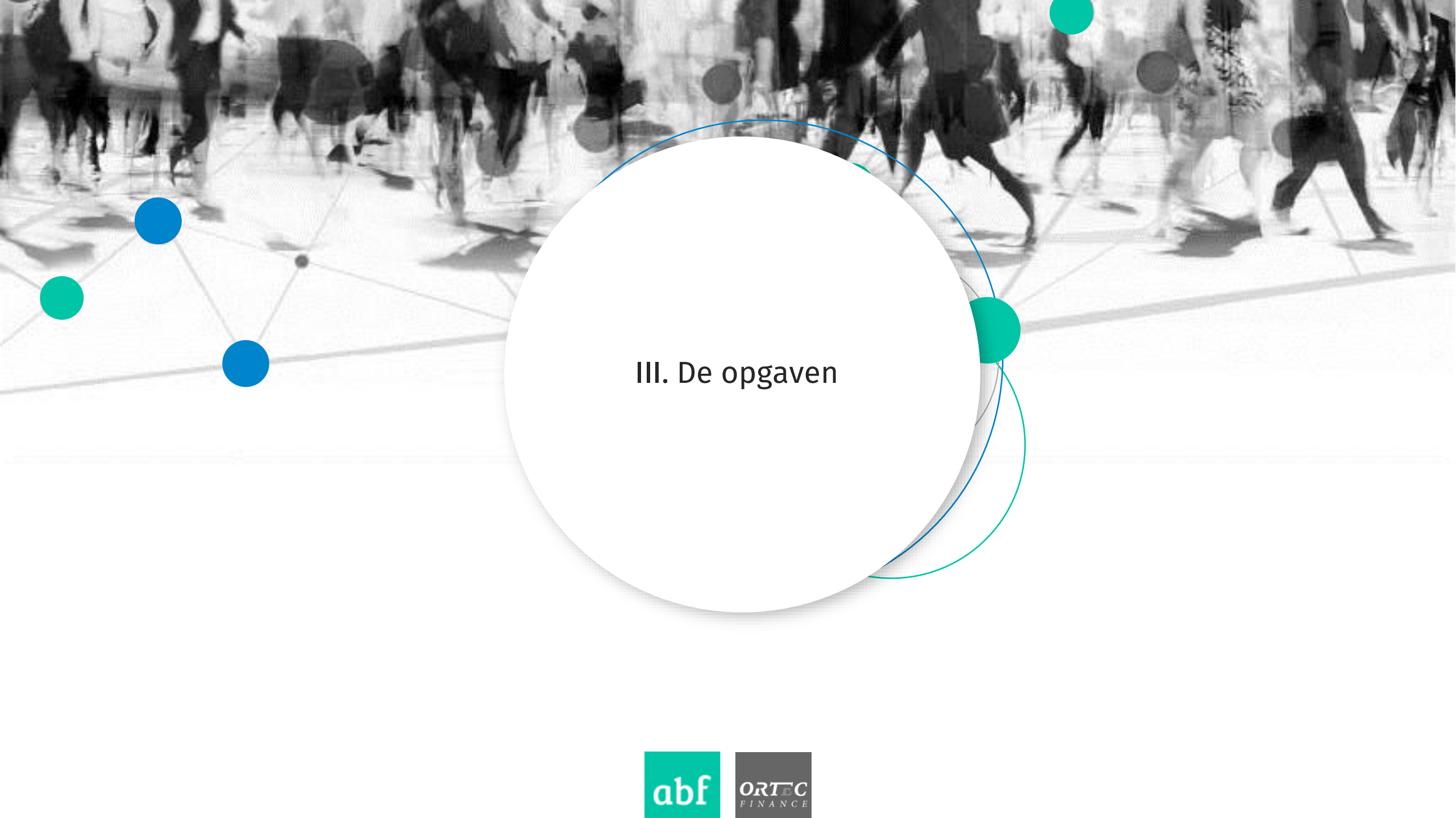
Gebruik remweg

In dit rapport is gerekend met de grenzen voor financiële kengetallen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In de praktijk zullen veel corporaties niet gebruikmaken van alle financiële ruimte die door die grenzen wordt geboden. In plaats daarvan zullen zij minder leningen aantrekken waardoor de investeringsopgave minder snel kan worden gerealiseerd. Dat dit gebeurt is meegenomen in een scenario om het effect inzichtelijk te maken, maar is verder niet geproblematiseerd in dit rapport.

Borging door WSW

In dit rapport is de aanname gedaan dat WSW bereid zal zijn tot het borgen van alle leningen die nodig zijn voor het mede financieren van deze investeringen, voor zover deze passen binnen de continuïteitskengetallen van Aw/WSW.

WSW zal uiteindelijk beoordelen in welke mate individuele corporaties in staat zijn om extra leningen aan te trekken en wat mogelijk is binnen de grenzen voor de financiële stabiliteit van het borgstelsel.



III. De opgaven

De opgaven zijn een vervolg op het eerste O&M-onderzoek.

III. De opgaven

Onderzoek naar Opgaven en Middelen (2020)

De basis van de opgaveraming voor de NPA vindt zijn oorsprong in het onderzoek naar Opdrachten en Middelen (O&M), dat in juli 2020 werd gepubliceerd. In dit onderzoek werd de maatschappelijke opgave voor woningcorporaties geraamd. De opgave bestond globaal in twee delen. Een volkshuisvestelijk deel, waarbij de ontwikkeling van de benodigde woningvoorraad is bepaald als een samenspel van nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen. En een verduurzamingsdeel, waarbij gestreefd werd naar het behalen van de doelstellingen van het Klimaatakkoord Bebouwde Omgeving. De volkshuisvestelijke raming was gebaseerd op demografische ontwikkelingen (volgens de nationale CBS-prognose), de woonvoorkeuren van huishoudens, de huidige situatie op de woningmarkt (aanbod en woonsituatie) en verschillende sociale, economische en woningmarkt gerelateerde trends. ABF Research heeft met behulp van eigen rekenmodellen en betrouwbare bronnen (vaak reeds gebruikt in andere beleidssporen) de opgaven tot en met 2050 in kaart gebracht.

Het O&M-onderzoek toonde aan dat de maatschappelijke opgave voor de corporaties te omvangrijk was om te financieren met de beschikbare middelen en financiële ruimte. Volgens de initiële doorrekening bedroeg het financiële tekort tussen opgaven en middelen tot en met 2035 ongeveer € 30 miljard.

Actieagenda Wonen (februari 2021)

Als reactie op deze resultaten en de brede problematiek op de woningmarkt heeft Aedes samen met 33 belanghebbenden op de woningmarkt, waaronder vertegenwoordigers van huurders, projectontwikkelaars, gemeenten en provincies, de Actieagenda Wonen opgesteld. In dit document hebben zij als het ware een voorstel neergelegd bij de overheid, waarin zij zich committeerden om het komende decennium voldoende woningen bij te bouwen, de betaalbaarheid van wonen te waarborgen, te werken aan leefbaarheid in buurten en de woningvoorraad versneld te verduurzamen. Een belangrijke voorwaarde voor het volbrengen van deze taken was het afschaffen van de verhuurderheffing, in ruil voor "afdwingbare afspraken over de opgaven voor corporaties zoals opgenomen in de Actieagenda Wonen, zodat de middelen worden ingezet waar nodig".

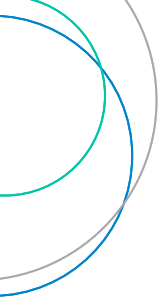
Naar de Nationale Prestatieafspraken (2022)

In het nieuwe regeerakkoord en tijdens de aanloop daarnaartoe werden de regeringspartijen zich steeds meer bewust van de problemen op de woningmarkt: van betaalbare woningen voor mensen met beperkte inkomens tot de verduurzaming van de woningvoorraad. In het licht hiervan is het doel om samen met betrokken partijen, waaronder woningcorporaties, tot Nationale Prestatieafspraken te komen om de opgaven aan te pakken.

Het kabinet heeft besloten om concrete afspraken te maken met woningcorporaties om een deel van de urgente problemen op de woningmarkt aan te pakken. Als tegenprestatie wordt de verhuurderheffing afgeschaft. De afspraken zijn bindend en sluiten nauw aan bij hetgeen wat is vastgelegd in de Actieagenda Wonen. De afspraken bestrijken een breed scala aan onderwerpen, zowel binnen als – tot dan toe – buiten het werkveld van woningcorporaties. Ze omvatten onder andere het uitbreiden van het aanbod van betaalbare woningen, het versneld verduurzamen van de woningvoorraad, het investeren in leefbaarheid en het creëren van zelfstandige woonruimte voor ouderen met zorgbehoeften. Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen is er ook afgesproken om woningen in het zogenaamde middenhuursegment, met een maximale huurprijs van 1000 euro per maand, te realiseren.

Om te beoordelen of de gemaakte afspraken financieel haalbaar zijn, zal de opgaveraming opnieuw worden doorgerekend met de 'rekenmachine' van Opgaven en Middelen. Het verschil is dat de uitgangspunten nu gebaseerd zijn op de beoogde afspraken. Hoewel deze afspraken grotendeels aansluiten bij de oorspronkelijke opgaven en middelen, zijn er op bepaalde punten wezenlijke verschillen en aanvullingen. Zo is bijvoorbeeld besloten om de huurbevriezing voor corporatiewoningen in 2024 uit het coalitieakkoord te vervangen door een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (onder 120% van het sociaal minimum) die een huurwoning hebben met een kale huurprijs boven de 550 euro.

De gemaakte afspraken zijn niet vrijblijvend: het kabinet verwacht concrete resultaten als tegenprestatie voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Een belangrijke voorwaarde die de sector stelt aan de nakoming van de afspraken, is dat in het geval van ingrijpende veranderingen in een of meer veronderstellingen achter de doorrekening, de afspraken opnieuw doorgerekend moeten worden. Als daaruit zou blijken dat de opgaven niet (meer) haalbaar zijn, kan overgegaan worden tot herijking van de opgave.



Actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken (2023)

Bij het maken van de afspraken konden de ondertekenaars niet voorzien dat een evaluatie van de afspraken al zo snel noodzakelijk zou zijn. De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar in rap tempo op, met zowel nationale als internationale aanleidingen. Dit heeft geresulteerd tot aanzienlijk hogere financiële opgaven voor woningcorporaties. Met name de kosten voor personeel en materialen zijn in vergelijking met een jaar geleden aanzienlijk gestegen. Hier bovenop is de investeringsruimte van corporaties verminderd als gevolg van de sterk gestegen rente waartegen zij geld kunnen lenen.

Het is daarom nodig om de opgaven en benodigde investeringen opnieuw vast te stellen. Voor deze actualisatie is dezelfde rekenmethode gebruikt als voorheen, zowel voor de opgaven als voor de middelen. Bij de berekening van de opgaven zijn echter wel belangrijke aanpassingen gedaan. Deze hebben (o.a.) betrekking op de kostenkengetallen, oftewel de bouwkosten van nieuwe woningen, en de investeringsbedragen voor het verduurzamen en verbeteren van bestaande woningen. Daarnaast zijn er aanpassingen in de bouwopgaven doorgevoerd om aan te sluiten bij de woondeals die het Rijk heeft gesloten met lokale partijen, zoals gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en andere betrokkenen. Tot slot zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de berekeningsmethode zelf op basis van recente inzichten, deze hebben vooral betrekking op de fasering van de verduurzaming en de onderliggende kostenramingen. Ook wordt er in de nieuwe doorrekening gewerkt op een ander schaalniveau. Waar in 2022 de zogenaamde Woningwetgebieden als rekenniveau gehanteerd werden, zijn dat nu 35 woondealregio's.

N.B.: In de doorrekening zijn de Wadden (minus Texel) niet als afzonderlijke regio meegenomen vanwege de herleidbaarheid van de uitkomsten op corporatieniveau.

De berekening van de opgaven – verschillen t.o.v. 2022 en herkomst

III. De opgaven

In deze update van de NPA blijven de bouwopgave en verduurzamingsopgave voor zowel DAEB als niet-DAEB centraal staan. Een belangrijk verschil ten opzichte van de oorspronkelijke opgaven en middelen studie is dat de huidige berekeningen veel meer steunen op de gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in de Woondealafspraken en de NPA van 2022. Het eerste heeft zijn weerslag op de omvang van de bouwopgave voor de totale woningmarkt. De afspraken uit de NPA 2022 zijn leidend voor het huurbeleid en de verduurzamingsopgave. De gedetailleerde specificaties van de opgaven, namelijk welke woningen gebouwd moeten worden en welke woningen verduurzaamd moeten worden, zijn afkomstig van de schattingen van ABF.

Naast de bouw- en verduurzamingsopgave is ook de impact van het huurbeleid doorgerekend. Dit is gedaan met behulp van een simulatie door ABF. De gevolgen van de eenmalige huurverlaging in 2023 zijn afgeleid uit een berekening met behulp van registratiebestanden van onder andere gemeenten, de belastingdienst en woningcorporaties.

Een andere belangrijke verandering ten opzichte van eerdere berekeningen is dat de opgave en middelen nu worden vastgesteld en doorgerekend op het niveau van de woondealregio's. Deze indeling omvat 31 regio's en is zodoende gedetailleerder dan de vorige berekeningen (voor 17 woningwetgebieden). Wat betreft de opgaven heeft dit relatief weinig invloed, behalve dat ze gemiddeld per regio kleiner zijn. Bij de financiële doorrekening is de mogelijkheid om regionaal te verevenen in sommige delen van het land verminderd. Hierover wordt meer besproken in hoofdstuk 4 en verder.

In dit hoofdstuk worden de opgaven voor corporaties in drie delen gepresenteerd: de bouwopgave, de opgave voor het bestaande bezit en het huurbeleid, ook wel bekend als de betaalbaarheidsopgave. We zullen nu eerst een beknopte opsomming geven van de gebruikte opgaven achter de verschillende opgaven. In de volgende paragrafen wordt de methodiek verder toegelicht en zullen de resultaten worden behandeld.

N.B.: Bij het bepalen van de opgaven is er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande afspraken, zoals de NPA, of geaccepteerde informatiebronnen binnen de sector, zoals de Aedes Benchmark. Op bepaalde punten was er echter geen of ontoereikende (actuele) bron beschikbaar. In overleg met de werkgroep, bestaande uit BZK, Aedes en AW, is er een besluit genomen over de best mogelijke aanpak voor deze punten op korte termijn. Voor een aantal onderwerpen zal er in de grote herijking van 2023/2024 worden gezocht naar nieuwere of alternatieve bronnen.

Bouwopgave

- Bruto nieuwbouw t/m 2030. Herkomst: afspraken uit woondeals (bouwopgave totale zelfstandige woningvoorraad), kwalitatieve invulling door ABF, zoals: onderverdeling eengezins/meergezins en huurprijsklasse (Socrates prognose), behoefte aan onzelfstandige studenteenheden (Apollo prognose) en flexwoningen verdeel over de doelgroep (omvang afspraak i.c.m. ontwikkeling doelgroep uit Primos prognose).
- Fasering nieuwbouw. Herkomst: dPi voor de realisatie van 2022 en daarna raming ABF.
- Sloop en verkoop. Herkomst: uitgangspunten NPA 2022 (ongewijzigd).

Opgave bestaand bezit

Verduurzamingsopgave

- Nationale opgave aantal woningen naar de standaard en aardgasvrij te maken. Herkomst: afspraken NPA '22 regionale verdeling over woondeals naar rato van de woningvoorraad (bewerking ABF).
- Fasering en regionale toedeling / selectie van woningen die aardgasvrij gemaakt moeten worden. Herkomst: combinatie Startanalyse van de Leidraad (van PBL) voor het vaststellen van de warmtebron per buurt, verder bewerkingen ABF over fasering en planning van maatregelen.
- Fasering en regionale toedeling / selectie van woningen die geïsoleerd worden naar de standaard. Herkomst: bepaling ABF in overleg met de Werkgroep.
- Uitfaseren label E t/m G. Herkomst: aantallen uit NPA, keuze voor isolatieniveau waarnaar de woningen gebracht worden door ABF, in overleg met de Werkgroep.
- Vervanging cv-ketels voor hybride warmtepomp. Herkomst: Afspraak volgens Rijksbeleid (per 2026 vervangen van cv-ketels met hybride alternatief); fasering bepaald door ABF in overleg met de werkgroep o.b.v. inschatting van de gemiddelde levensduur cv-ketel.
- Bij vervanging cv-ketel bij einde levensduur in eengezinswoning. Dit is modelmatig benaderd door elk jaar bij 1/15e deel van de voorraad de ketel te vervangen. Dit komt overeen met een levensduur van 15 jaar.

(vervolg opgave bestaand bezit)

Woningverbeteringen

- Naast onderhoud en verduurzaming wordt ook rekening gehouden met overige verbeteringen aan de woning die de levensduur moeten verlengen en de woning functioneel moderniseren.
- Er is geen bronmateriaal beschikbaar dat iets zegt over de investeringen die corporaties doen aan deze (geïsoleerde) maatregelen of over wat er nodig is om de levensduur te verlengen. In overleg met de werkgroep is, mede op basis van de Aedes benchmark, gekozen om het gemiddelde bedrag voor verbeteringen per woning te zetten op 550 euro per woning (prijspeil 2022). In de initiële O&M analyse was dat 350 euro (prijspeil 2020) en waren gebaseerd op de Aedes Benchmark 2019.

Woningaanpassingen voor ouderen (ook meerkosten verpleegzorgplekken)

- Nederland staat voor een grote vergrijzingsopgave. Deze komt in de volkshuisvesting onder meer tot uiting in de vraag naar geschikte woningen voor mensen met een fysieke of andere gezondheidsbeperking.
- Herkomst: afspraken NPA, mede gebaseerd op ramingen van ABF. Regionale toedeling van de opgave volgens ABF-raming.

Huurbeleid

Huurbeleid is een belangrijk instrument van corporaties om de huren betaalbaar te houden. Via Rijksbeleid wordt ook gestuurd op (maximale) jaarlijkse huurverhogingen en incidentele huurbevriezingen of huurverlagingen voor specifieke inkomensgroepen.

Bepaling van de streefhuur

- De streefhuurportefeuille van een corporatie bepaalt via de beleidswaarde mede het investeringsvermogen van een corporatie. Herkomst: ABF berekent de streefhuur van een regio en daarmee de corporaties in de regio door de huurontwikkeling over een lange periode (tot 2050) te simuleren.

Impact eenmalige huurverlaging 2023

- Een afspraak uit de NPA is dat lage inkomens in corporatiewoningen in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen. Herkomst: de omvang (in euro) en het aandeel van de voorraad dat te maken krijgt met een huurverlaging is berekend met behulp van registergegevens van onder andere de BRP, belastingdienst en dVi.

Indexering bestaande huurvoorraad

- De huurontwikkeling van bestaande huurwoningen wordt bepaald door een jaarlijkse indexatie van de huursom van de portefeuille, zolang deze binnen de in de NPA gestelde afspraken past. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt niet expliciet ingerekend, aangezien deze ook binnen de huursomontwikkeling valt. In het basispad is de impliciete aanname gedaan dat corporaties de volledige indexeringsruimte van de huursom (jaarlijks) benutten. De indexatie van de huur(inkomsten) gebeurt in het middenmodel van Ortec Finance.

Aanvangshuren nieuwe huurwoningen

- De prijs van nieuwe huurwoningen wordt grotendeels bepaald door de behoefte van huishoudens; een combinatie van de inkomens van huishoudens en hun voorkeuren of mogelijkheden zoals we uit het WoON kunnen opmaken. De bouwopgave wordt nader gedetailleerd met prijsklassen. Binnen die prijsklassen krijgen nieuwe woningen een huur die tegen de bovengrens aan ligt. Herkomst: Woningbehoefteraming ABF en aanname werkgroep (aangaande aanvangshuur binnen prijsklasse).

De opgave – aantallen en verschillen in vogelvlucht

III. De opgaven

Bouwopgave

Ten behoeve van de actualisatie van de doorrekeningen zijn aangepaste aantallen ten aanzien van mutaties in de woningvoorraad verondersteld ten opzichte van de NPA doorrekeningen uit 2022. Voor de (bruto) nieuwbouwopgave in DAEB-tak volgen we nu de regionale woondeals.

2022-2030

Ten behoeve van de actualisatie is gerekend met nationale totalen (rechterkolom tabel hieronder). Ter referentie zijn ook de aantallen uit de doorrekeningen van de NPA 2022 opgenomen. De bruto nieuwbouwopgave (nieuwbouw + flexwoningen) op basis van de woondeals ligt op 266.100. Ten opzichte van de doorrekeningen uit de NPA 2022 is dit een toename van ruim 16.000 nieuwbouwwoningen. Dit betreft een netto toevoeging omdat de sloopopgave en de verkoopaantallen niet zijn gewijzigd ten opzichte van de laatste doorrekeningen. Voor deze mutaties is dus niet aangesloten bij de woondeals. Dit omdat de informatie slechts in een deel van de woondeals bekend is en omdat de tijd tussen het verschijnen van de woondeals en de uitwerking van het voorliggende rapport, beperkt was. Om dezelfde redenen is de niet-DAEB opgave ook ongewijzigd ten opzichte van de NPA 2022.

2031-2035

De bouwopgave verloopt volgens het onderzoek Opgaven en Middelen (2020), waarbij de nieuwbouwopgave voor de DAEB volgt uit de behoefteprognose van de Socrates-prognose uit 2022. Vanaf 2031 worden er geen flexwoningen meer voorzien; ook is er vanaf dat jaar geen nieuwbouwopgave voor de niet-DAEB ingerekend.

Type	Aantallen woningen 2022 t/m 2030	
	NPA 2022	Actualisatie 2023
DAEB		
Nieuwbouw	225.000	241.100
Flexwoningen	25.000	25.000
Sloop	-87.100	-87.100
Verkoop	-62.900	-62.900
Netto ontwikkeling:	+100.000	+116.100
Niet-DAEB		
Nieuwbouw	50.000	50.000

Verduurzaming

Ten opzichte van de doorrekeningen voor de NPA 2022 zijn beperkt wijzigingen doorgevoerd in de verduurzamingsopgave (in aantallen). Het belangrijkste verschil is dat in de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022 675.000 bestaande woningen geïsoleerd werden. In de afspraken is vervolgens vastgelegd dat de 675.000 naar de Standaard te verduurzamen woningen ook via sloopnieuwbouw gerealiseerd kunnen worden. In de actualisatie van 2023 is daarom gerekend met een isolatieopgave naar de Standaard van circa 588.000 woningen, uitgaande van ruim 87.000 sloopnieuwbouwwoningen.

De opgave om in 450.000 bestaande woningen over te stappen op een aardgasvrije warmtebron is ongewijzigd gebleven. Wel is de periode gewijzigd waarin deze opgave opgepakt wordt. De vorige doorrekening startte namelijk vanaf 2020 en in de jaren 2021 en 2022 werden, binnen het model, al circa 50.000 woningen aardgasvrij gemaakt. In de jaren 2020 en 2021 is een (zeer) beperkt aantal bestaande woningen overgegaan op een aardgasvrije warmtebron. Daarom is de volledige opgave van 450.000 aardgasvrij te maken woningen opnieuw ingerekend. De periode waarin dit moet gebeuren is korter (vanaf 2022) wat betekent dat de opgave per jaar groter is.

Het aantal hybride warmtepompen in de opgave is licht afgenomen ten opzichte van de 2022-doorrekening. Dit komt omdat er, conform de NPA, van is uitgegaan dat de cv-ketel bij einde levensduur wordt vervangen door een duurzamer alternatief (volledig aardgasvrij of hybride warmtepomp). In de voorgaande alinea is benoemd dat er meer woningen per jaar op een aardgasvrije warmtebron overgaan. Dat betekent (binnen het model) automatisch dat er minder woningen op een hybride warmtepomp overstappen.

Type	Aantallen woningen t/m 2030	
	NPA 2022	Actualisatie 2023
Aardgasvrij	450.000	450.000
Uitfaseren E, F, G	250.000	250.000 (waarvan 175.000 renovatie bestaande woningen)
Verduurzaming naar Isolatiestandaard	675.000	675.000 (waarvan 588.000 renovatie bestaande woningen)
Hybride warmtepomp	227.000	220.000

De opgaven – methodologie bouwopgave

III. De opgaven

Bouwopgave

De bouwopgave is ten opzichte van de NPA 2022 ongewijzigd. Dat wil zeggen: de aantallen die moeten worden gebouwd, zijn onveranderd gebleven. De basis van deze opgave is gebaseerd op de Opgaven en Middelen-raming (O&M) van 2020, die destijds afkomstig was van ABF. Tussen O&M en de NPA 2022 is de kwantitatieve bouwopgave aangepast op basis van inzichten en politieke ambities die zich hebben ontwikkeld tussen 2019 en 2022.

Kwalitatieve invulling van de opgave

De opgave is kwantitatief van aard, terwijl de kwalitatieve invulling voortkomt uit de behoefteraming van ABF. De methodologie is dus niet gewijzigd ten opzichte van de doorrekening van de NPA 2022. Vanwege het gebruik van een actuelere behoefteraming (Socrates 2022) is de samenstelling van de nieuwbouw echter wel veranderd.

De kwalitatieve invulling wordt bepaald door een simulatie van de behoefte, die op zijn beurt wordt bepaald door demografische en economische trends, huishoudensvoorkeuren en het aanbod op de markt, evenals het verwachte aanbod in de komende jaren. De methode hiervoor wordt uitgebreid beschreven in het ABF-rapport "Maatschappelijke uitgave" (2020), dat deel uitmaakt van het traject "Opgaven en Middelen".

Op basis van de Socrates-raming wordt voor elke regio een samenstelling van de voorraad bepaald, die vervolgens wordt geprojecteerd op de (kwantitatieve) afspraken uit de woondeals. De aantallen te bouwen woningen komen dus overeen met de woondeals. De verdeling van het nieuwbouwprogramma naar prijsklasse en woningtype (eengezins/meergezins) wordt bepaald door de verhoudingen in het Socrates-model (jaargang 2022 - scenario midden).

Naast de behoefte aan reguliere woningen is er ook een inschatting gemaakt van de vraag naar onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen voor de NPA. In de actualisatie van 2023 zijn de aantallen gelijk gebleven om vervolgens te worden verdeeld over de woondealregio's. Voor de behoefte aan studenteneenheden is gebruik gemaakt van een bewerking van de Apollo-raming die ook voor O&M is gebruikt (bron: ABF). De realisatie van flexwoningen wordt verdeeld over de regio's. Hiervoor zijn de 11 woondealregio's geselecteerd met het hoogste aantal huishoudens in de leeftijd 30-74 jaar, met een inkomen onder de inkomensgrens voor toewijzing door woningcorporaties en woonachtig in een zogenaamde "Bewoonde Andere

Ruimte" (BAR). Een BAR is een verzamelterm voor een diverse groep woonoplossingen, variërend van woningdelers tot anti-kraak. De omvang van de beschreven doelgroep heeft betrekking op het jaar 2021 en is eveneens afkomstig uit de Socrates 2022-prognose (scenario midden).

Fasering van de bouwopgave

Voor de fasering wordt voor het eerste jaar van de doorrekening gebruik gemaakt van de realisatiecijfers uit de Prospectieve Informatie 2022. Dit is de op dit moment best beschikbare benadering van de nieuwbouw die is gerealiseerd door woningcorporaties in het startjaar van de raming. Na 2022 volgen we het bouwtempo van Socrates 2022 (scenario Midden), evenals de samenstelling van het programma zoals eerder besproken.

Sloop en verkoop

Naast nieuwbouw voeren woningcorporaties ook sloop- en verkoopactiviteiten uit. Sloop vindt meestal plaats in het kader van herstructurering en wordt doorgaans vervangen door nieuwe woningen van een hogere kwaliteit, met meer comfort of een andere samenstelling (bijvoorbeeld een ander aantal kamers of andere voorzieningen). De verkoop van woningen levert een belangrijke bijdrage aan de investeringscapaciteit van woningcorporaties. In de afgelopen vijf jaar hebben woningcorporaties gemiddeld ongeveer 7 duizend woningen per jaar verkocht aan externe eigenaren, zoals particuliere verhuurders (vaak als deel van een complex) of individuele eigenaar-bewoners (als koopwoning). Bij de actualisatie voor 2023 is rekening gehouden met dezelfde aantallen sloop en verkoop als aanvankelijk overeengekomen in de NPA 2022, met uitzondering van de sloopcijfers van 2022. Deze zijn afkomstig uit de dPi 2022 en kunnen dus worden beschouwd als gerealiseerd. De herkomst van deze aantallen ligt in de trendmatige analyse, gecombineerd met dPi uit de O&M-studie uit 2020.

De opgaven – bouwopgave in aantallen

III. De opgaven

Nationale bouwopgave

Onderstaande tabel toont de nationale opgave in de periode 2022 tot en met 2030. De (bruto) nieuwbouwopgave (nieuwbouw + flexwoningen) is overgenomen uit de woondeals (versies begin mei 2023). De tabel laat de som van de aantallen uit de afzonderlijke woondeals zien. De totale bruto nieuwbouwopgave is 266.100 woningen. Deze ligt 16.100 woningen hoger dan de bruto nieuwbouw in de doorrekeningen van de NPA 2022.

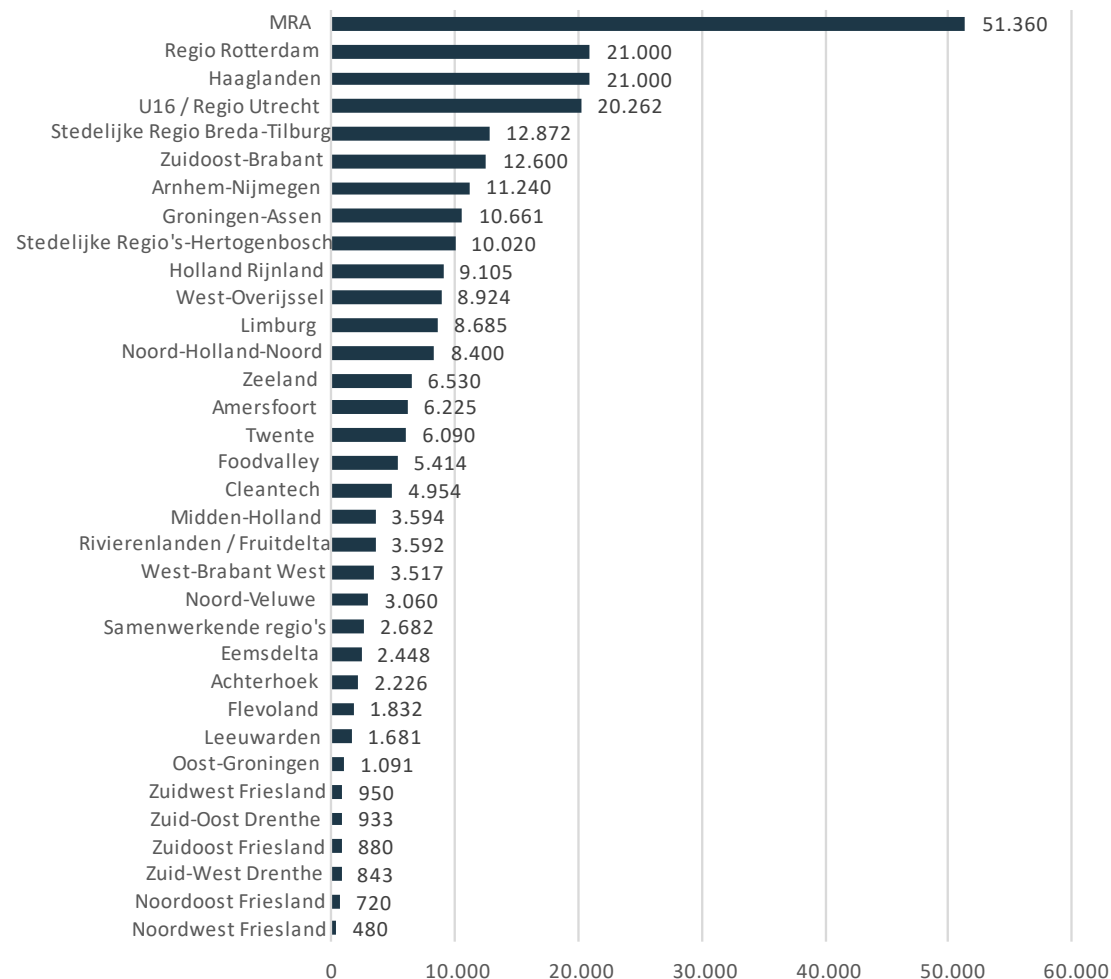
De sloopopgave en de verkoopaantallen zijn ongewijzigd ten opzichte van de doorrekeningen ten behoeve van de NPA 2022. Rekening houdend met respectievelijk 87 en 63 duizend corporatiewoningen die gesloopt en verkocht worden, komt de netto toename van de DAEB-voorraad tussen 2022 en 2030 uit op 116.100.

Aantallen 2022 t/m 2030	
Type	Actualisatie 2023
DAEB	
Nieuwbouw	241.100
Flexwoningen	25.000
Sloop	-87.100
Verkoop	-62.900
Netto ontwikkeling:	+116.100
Niet-DAEB	
Nieuwbouw	50.000

Opgave woondeals

De figuur aan de rechterkant toont de (bruto) nieuwbouwaantallen per woondeal. Deze tellen dus op tot circa 266.100 woningen. De G4-regio's hebben de grootste bouwopgave. Enerzijds omdat dit relatief grote regio's zijn (in aantallen DAEB-woningen), maar ook omdat er een relatief grote nieuwbouwopgave is. Op de volgende pagina is de nieuwbouwopgave in relatie tot het huidige aantal DAEB-woningen getoond. De analyses daar laten beter zien welke regio's relatief de grootste opgave kennen.

(Bruto) nieuwbouwaantallen DAEB uit woondeals, 2022 t/m 2030



De opgaven – bouwopgave aantallen per woondeal

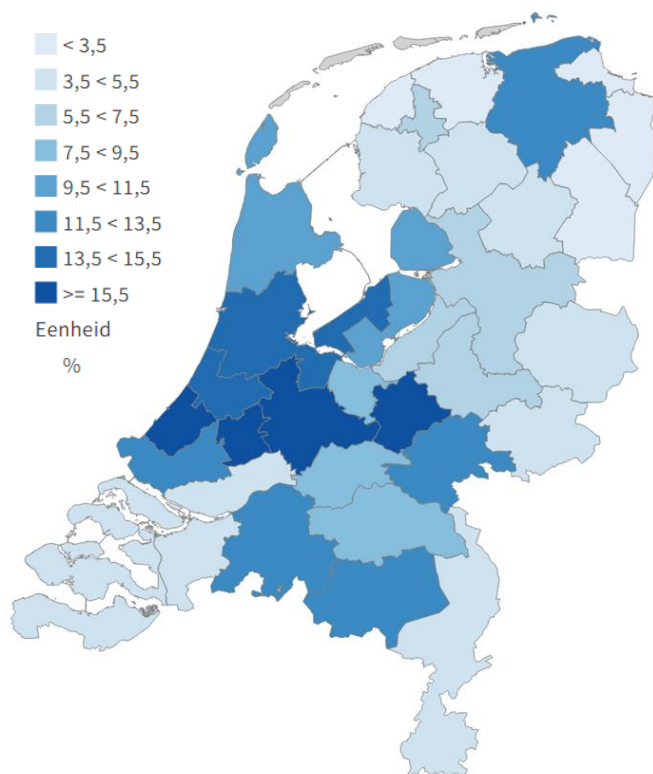
III. De opgaven

Onderstaande kaarten laten de (bruto) nieuwbouwopgave DAEB per woondealregio in de periode 2022 t/m 2030 zien, in verhouding tot de huidige (per 31-12-2021) DAEB-voorraad. Dit geeft inzicht in de relatieve nieuwbouwopgave per woondealregio. De linker kaart toont de uitkomsten uit de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022, de middelste kaart toont de uitkomsten van de actualisatie en de rechter kaart laat het verschil tussen die twee in procentpunten zien (Actualisatie 2023 minus NPA 2022).

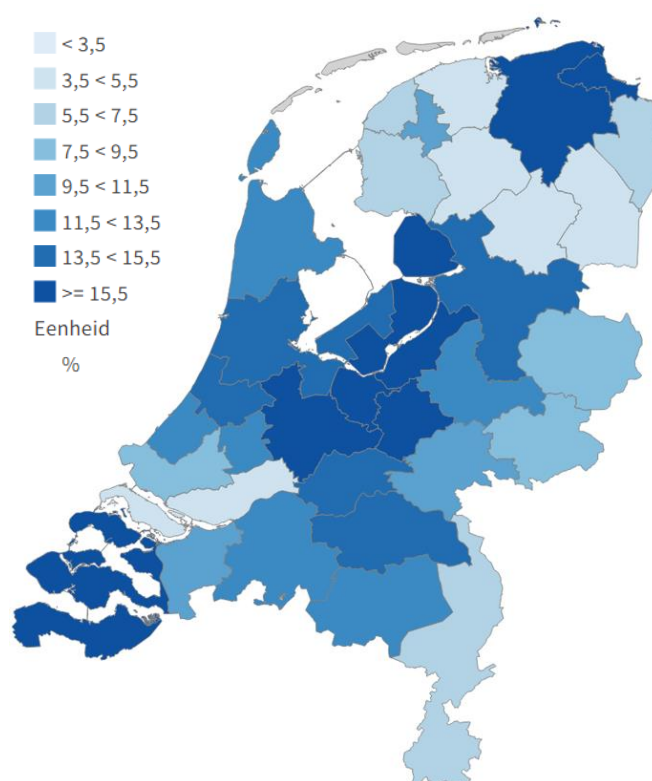
In de doorrekeningen ten behoeve van de NPA 2022 lag de grootste bouwopgave (in relatieve zin) in de regio's U16, Food Valley, Haaglanden en Midden-Holland. Relatief kleinere bouwopgaven waren te vinden in de regio's Zeeland, Friesland en Groningen.

In de actualisatie van de doorrekeningen, waarin we de bruto nieuwbouw uit de woondeals aanhouden, zien we nog steeds een relatief grote bouwopgave in de U16 en de regio Food Valley. Daarnaast valt op dat een aantal regio's donkerder blauw kleurt en dus een grotere relatieve nieuwbouwopgave heeft. Met name de hogere groei in de regio's Eemsdelta en Zeeland vallen op. In die regio's ligt een grote vernieuwingsopgave. De regio's Amersfoort, Noord-Veluwe en West-Overijssel hebben een grotere relatieve nieuwbouwopgave in de actualisatie op basis van de woondeals. Het rechter kaartje laat het duidelijkst zien waar de verschillen in relatieve nieuwbouwopgave het grootst zijn.

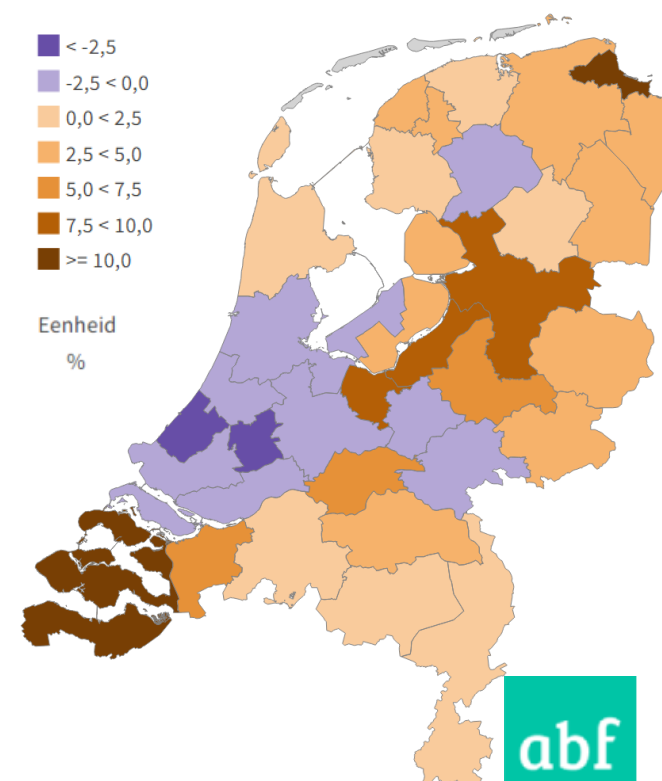
NPA 2022: (bruto) nieuwbouw DAEB i.r.t. DAEB-voorraad, 2022 t/m 2030



Actualisatie 2023: (bruto) nieuwbouw DAEB i.r.t. DAEB-voorraad 2022 t/m 2030



Vershil tussen actualisatie 2023 en NPA 2022 (in procentpunt)



De opgave – kostenkengetallen bouwopgave

III. De opgaven

In deze paragraaf tonen wij de belangrijkste kostenkengetallen voor de bouwopgave in dit onderzoek, plus een overzicht van de herkomst van de informatie. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met de kengetallen uit de doorrekening voor de NPA 2022.

Binnen de bouwopgave vormen de stichtingskosten de belangrijkste kengetallen. Hierbij onderscheiden wij de stichtingskosten voor zelfstandige nieuwbouw (DAEB en niet-DAEB), flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden.

Zelfstandige nieuwbouw DAEB

Voor de stichtingskosten (exclusief grond) van de zelfstandige nieuwbouw DAEB zijn verschillende bronnen geraadpleegd: (1) Watkostdebouwvaneenhurwoning, (2) de Aedes-benchmark 2022 en (3) de projectinformatie van corporaties (beschikbaar bij Ortec Finance). Na de verschillende bronnen afgewogen te hebben binnen de werkgroep, is de Aedes-benchmark gekozen als te hanteren bron. De belangrijkste reden is dat de meeste corporaties zich hier in (zouden moeten) herkennen, aangezien het informatie betreft over alle nieuwbouwprojecten uit 2021. Enkel voor de stichtingskosten van de kleinste categorie meergezinswoningen is gebruik gemaakt van Watkostdebouwvaneenhurwoning en van de projectinformatie; de stichtingskosten van deze categorie binnen de Aedes-benchmark geven een vertekend beeld omdat er (hoogstwaarschijnlijk) flexwoningen in zijn opgenomen.

De verdeling van de nieuwbouw over oppervlakteklassen is afkomstig uit de projectinformatie beschikbaar bij Ortec Finance. In het onderzoek is gerekend met één kengetal voor de stichtingskosten (exclusief grond) van eengezinswoningen (€ 231.300) en één kengetal voor de stichtingskosten van meergezinswoningen (€ 215.300). Deze stichtingskosten liggen hoger dan waar bij de doorrekeningen voor de NPA 2022 mee is gerekend (ook gebaseerd op de Aedes-benchmark): € 222.900 voor eengezinswoningen en € 185.300 voor meergezinswoningen.

N.B.: De gepresenteerde bedragen zijn niet nominaal maar gecorrigeerd voor de prijsontwikkelingen zoals die hebben plaatsgevonden tussen (NPA) 2022 en (actualisatie) 2023.

Stichtingskosten excl. grond (p.p. 1-1-2023)				
Type woning	Oppervlakteklasse	Stichtingskosten Actualisatie 2023	Verdeling nieuwbouw	Stichtingskosten NPA 2022
EGW	<= 80 m²	€ 213.900	38%	X
	> 80 m² en <= 95 m²	€ 219.000	29%	X
	> 95 m²	€ 262.100	33%	X
	Totaal	€ 231.300	100%	€ 222.900
MGW	<= 58 m²	€ 197.000	33%	
	> 58 m² en <= 70 m²	€ 219.100	43%	
	> 70 m²	€ 233.500	24%	
	Totaal	€ 215.300	100%	€ 185.300

Totaaloverzicht stichtingskosten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kostenkengetallen die gebruikt zijn voor het bepalen van de investeringen van de bouwopgave. De grondkosten zijn gebaseerd op een inventarisatie onder gemeenten door IJXX (bewerking ABF). Ten opzichte van NPA 2022 zijn de grondkosten iets lager. Dit komt doordat de praktijk achter is gebleven bij de voor NPA 2022 gebruikte indexatie. De stichtingskosten van de flexwoningen zijn bepaald door het gemiddelde te nemen van de prijzen uit de aanbesteding van de RVO en de (plafond)prijzen van de aanbesteding van Aedes. Hierbij is de volgende verdeling over de product-markt-combinaties (PMC's) aangehouden: 1/3^e PMC 11, 1/3^e PMC 12, 1/6^e PMC 13 en 1/6^e PMC 14. Bij het ontbreken van informatie over de grondkosten voor flexwoningen, is 50% van de grondprijs van zelfstandige nieuwbouw DAEB aangehouden (ruim € 12.500). De grond- en stichtingskosten voor de niet-DAEB zijn afkomstig uit de projectinformatie van Ortec Finance.

Stichtingskosten (p.p. 1-1-2023)		
Type	NPA 2022	Actualisatie 2023
DAEB		
Zelfstandige nieuwbouw		
Eengezinswoningen	€ 222.900	€ 231.300
Meergezinswoningen	€ 185.300	€ 215.300
Gemiddeld	€ 194.100	€ 220.500
Grondkosten	€ 28.400	€ 25.200
Totaal	€ 222.500	€ 245.600
Onzelfstandige studenteneenheden	€ 78.200	€ 78.200
Flexwoningen	€ 95.000	€ 150.400

Niet-DAEB

Zelfstandige nieuwbouw		
Eengezinswoningen	x	€ 271.700
Meergezinswoningen	x	€ 262.500
Gemiddeld	x	€ 265.000
Grondkosten	x	€ 38.400
Totaal	€ 272.750	€ 303.400

De opgaven – investeringen bouwopgave DAEB

III. De opgaven

Landelijke investeringen

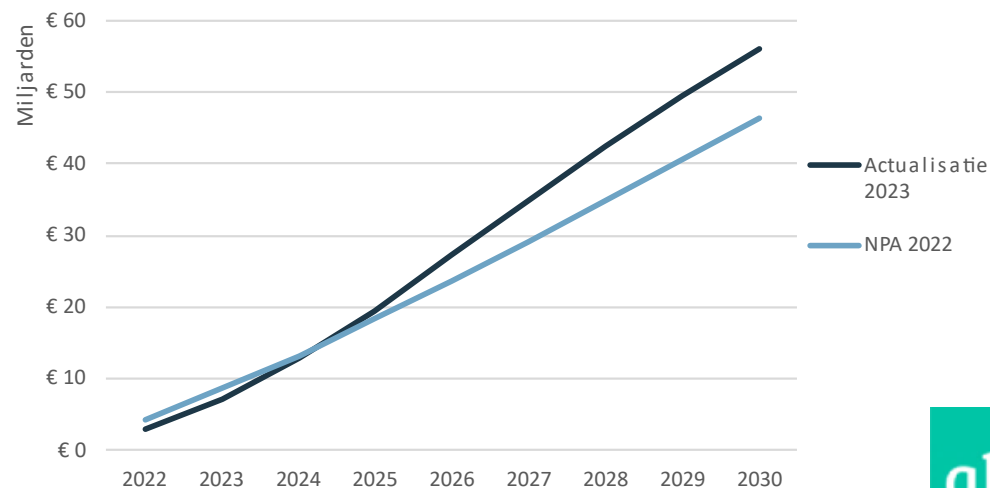
Onderstaande figuur laat de cumulatieve investeringen voor de bouwopgave DAEB zien. Hierin zijn de investeringen voor nieuwbouw, flexwoningen en sloopnieuwbouw opgenomen.

De investeringen in de actualisatie lopen op tot een totaal van € 56,1 miljard (prijspeil 1-1-2022). Deze liggen ruim € 9,7 miljard hoger dan de investeringen in de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022 (€ 46,4 miljard in prijspeil 1-1-2022). De belangrijkste oorzaken voor dit hogere investeringsbedrag zijn:

- Hogere stichtingskosten zelfstandige nieuwbouw (+ € 5,0 miljard)
- Hogere stichtingskosten flexwoningen (+ € 1,3 miljard)
- Extra bouwopgave woondeals ten opzichte van NPA 2022 (+ € 3,5 miljard)

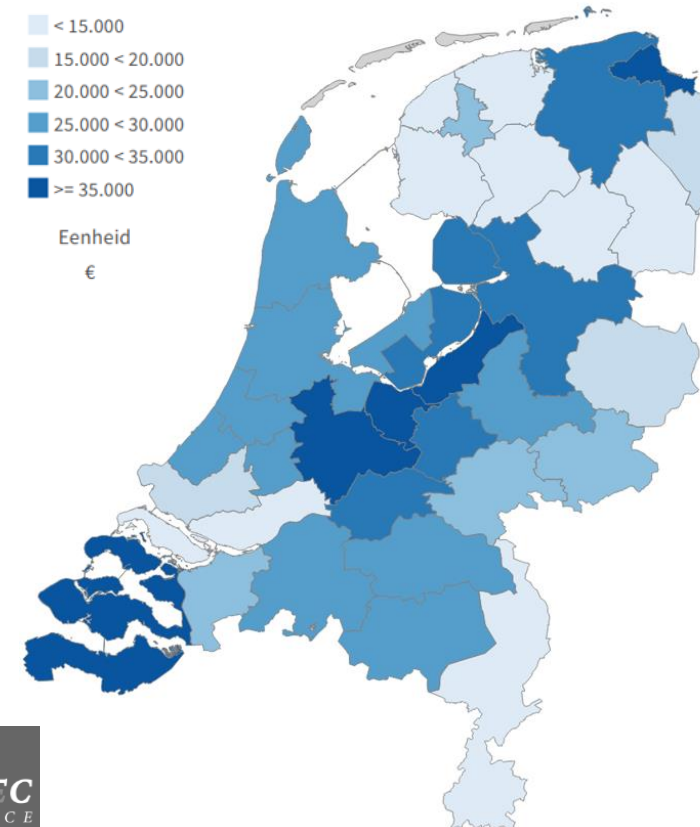
Uit de figuur met de fasering blijkt dat met name in het tweede deel van de periode waarop de NPA betrekking heeft, de investeringsbedragen fors hoger uitkomen. In de eerste jaren liggen de nieuwbouwaantallen uit de doorrekening onderliggend aan de NPA 2022 hoger. Vanaf 2024 is dit niet meer het geval en vanaf dan komen de cumulatieve investeringskosten uit de actualisatie boven de NPA 2022 doorrekening te liggen, ook vanwege de hogere stichtingskosten.

Cumulatieve investeringen bouwopgave DAEB (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De relatieve investeringsopgave per regio, bepaald door de totale investeringsopgave te delen door het aantal DAEB-woningen in de regio, laat een vergelijkbaar beeld zien als de relatieve nieuwbouwopgave eerder in het rapport. Regio's met een hoge relatieve (bruto) nieuwbouwopgave, zoals Eemsdelta, Zeeland en regio Amersfoort (en nabijgelegen regio's) hebben ook een relatief hoge investeringsopgave. De verhouding een- en meergezinswoningen in de nieuwbouw (eengezinswoningen hebben hogere stichtingskosten) en de (gemeentelijke) grondprijzen zijn minder van invloed op de regionale verschillen.

Investeringsopgave DAEB per huidige woning (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De opgaven – methodologie opgave in bestaand bezit

III. De opgaven

Opgave bestaand bezit

In het model zijn verschillende typen investeringen opgenomen voor het verduurzamen (toekomstbestendig maken) van het bezit. Allereerst de verduurzamingsopgave: het beperken van de energievraag door middel van isolatie en het overstappen op duurzame warmtebronnen. Daarnaast zijn ook bedragen ingerekend voor de niet-energetische woningverbeteringen. Tot slot is er ook een investeringsopgave meegenomen voor het uitvoeren van woningaanpassingen voor huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Ieder van de zojuist genoemde investeringen staat verder toegelicht op deze pagina.

In de praktijk verbeteren en verduurzamen corporaties de woningen over het algemeen via grote renovaties waarbij bedragen van € 100.000 of meer per woning niet onwaarschijnlijk zijn. Dergelijke renovaties zijn niet expliciet ingerekend in het model, maar er worden vanuit verschillende bronnen wel middelen ‘gereserveerd’ voor het toekomstbestendig maken van de voorraad. Naast de op deze pagina beschreven investeringsposten, komen hiervoor ook vanuit de kasstromen (planmatig onderhoud) middelen beschikbaar. In de nabije toekomst zal verder worden verkend of de ingerekende bedragen toereikend zijn, onder andere door naar praktijkrenovaties te kijken. Vooralsnog zijn er dus op verschillende plekken (onderhoud, verbetering, verduurzaming) in het model kasstromen ingerekend voor het toekomstbestendig maken van de voorraad en moeten deze bedragen integraal bekeken worden. In de bijlage is een rekenvoorbeeld opgenomen van de investeringen in een woning over een periode van 40 jaar.

Verduurzamingsopgave

De afspraken op het gebied van verduurzaming uit de NPA zijn opgenomen in het begin van dit hoofdstuk en op de volgende dia. Ze bestaan uit een aantal onderdelen: het aantal aardgasvrij te maken woningen, het aantal naar de Standaard te isoleren woningen, het uitfasen van de slechte energielabels (E, F en G) en de vervanging van de cv-ketel door een hybride warmtepomp.

In het Klimaatakkoord is beschreven dat het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving grotendeels via een wijkgerichte aanpak moet gaan plaatsvinden. Gemeenten hebben met de Transitievisies Warmte en de uitvoeringsplannen de regie in het bepalen op welke aardgasvrije warmtebron iedere buurt overgaat en op welk moment. Met de Startanalyse van de Leidraad (PBL) hebben gemeenten (o.a.) cijfermatige ondersteuning gekregen. De Startanalyse laat zien wat de goedkoopste (in termen van nationale kosten) aardgasvrije warmtebron per buurt is. Ten behoeve van de actualisatie van de doorrekeningen is de Startanalyse (versie 2020) gebruikt.

Voor de doorrekening van de opgave is de (modelmatige) aanname gedaan dat alle woningen die aardgasvrij gemaakt worden, ook direct tot de Standaard worden geïsoleerd. In de praktijk kan hier enige tijd tussen zitten. Dit beïnvloedt de hoogte van de investeringen over de tijd echter nauwelijks. Wanneer een woning overgaat op een lage temperatuur warmtebron (LT), zoals een elektrische warmtepomp, dan is het een plausible aanname dat de woning geïsoleerd wordt tot de Standaard. Bij

woningen die overgaan op een midden temperatuur of hoge temperatuur warmtebron, hoeft dit niet noodzakelijkerwijs het geval te zijn.

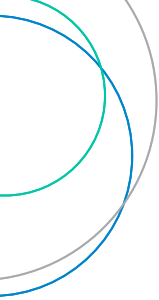
Daarnaast is verondersteld dat alle regio's 'evenredig' bijdragen aan het realiseren van de aardgasvrije opgave. De aardgasvrije opgave is daarom verdeeld over de regio's naar rato van het aantal woningen in de regio.

Van de 675.000 naar de isolatiestandaard te verduurzamen woningen gaan er (binnen het model) direct 450.000 over op een aardgasvrije warmtebron. Daarnaast worden er 87.000 bestaande woningen vervangen door een woning die voldoet aan de isolatiestandaard via sloopnieuwbouw. Dit betekent dat in de opgaveraming gerekend is met circa 138.000 bestaande woningen die geïsoleerd worden tot de Standaard zonder aanvullende maatregelen m.b.t. installaties. Ook hier is de opgave naar rato verdeeld over de regio's. Het is onwaarschijnlijk dat in de komende 10 tot 15 jaar woningen nageïsoleerd worden die momenteel al energielabel A hebben of vrij recentelijk gebouwd zijn (bouwjaar na 1992). Deze woningen zijn opgenomen in de opgave na 2035.

Bij het uitfasen van woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 is rekening gehouden met een restant van ongeveer 40.000 woningen in 2029. Dit omvat de uitzonderingscategorieën (monumenten en woningen die voor sloop zijn bestemd) en woningen in een VvE waarvoor een instemmingsvoorbehoud is gemaakt. Een deel van de woningen met een slecht energielabel wordt gesloopt in de periode tot en met 2028. Van de bestaande woningen met label E, F of G wordt verondersteld dat de helft wordt opgewaardeerd naar label C/D en de andere helft naar de Standaard gaat.

N.B.: Vanwege de wijziging in de methodiek voor het bepalen van het energielabel hebben sommige woningen met label D of hoger nu een E, F of G label. Dit heeft plaatsgevonden tussen de NPA 2022 en deze actualisatie. Voor een deel van de woningen die in label zijn teruggevallen, met name woningen kleiner dan 40m², is overeengekomen dat ze niet onder de afspraak vallen voor het uitfasen van slechte labels. Tegelijkertijd is bekend dat een deel van de voorraad in de tussentijd is verduurzaamd. Exacte cijfers waren ten tijde van het opstellen van de actualisatie niet beschikbaar, daarom is vastgehouden aan het aantal van 250.000 woningen met een slecht label, rekening houdend met de 40.000 woningen die onder de uitzonderingscategorieën vallen.

Wanneer de cv-ketel aan vervanging toe is (na 15 jaar), wordt er een duurzame warmtebron geplaatst. Als dit niet al een volledig aardgasvrije warmtebron is, dan zal het een hybride warmtepomp zijn. Modelmatig is dit ingerekend door jaarlijks 1/15^e van de gasgestookte woningen te vast te stellen, het aantal aardgasvrij te maken woningen hiervan af te trekken en het restant op een hybride warmtepomp over te laten gaan. Dit is alleen voor eengezinswoningen gedaan omdat de warmtepomp vanwege ruimtegebrek minder geschikt is in meergezinswoningen.



De opgaven – methodologie opgave in bestaand bezit

(vervolg vorige pagina)

Woningverbeteringen

Naast verduurzamen en regulier onderhoud, wordt in het model ook rekening gehouden met het verbeteren c.q. renoveren van de voorraad. Verbeteringen zijn ingrepen die het comfort of de bruikbaarheid van een gebouw substantieel verbeteren zoals het plaatsen van een lift of het verruimen van de entree. In het model wordt jaarlijks een vast bedrag van € 550 (bron: Aedes-benchmark) per woning ingerekend voor deze verbeteringen.

Woningaanpassingen voor zorg-/ouderenwoningen

De bestaande voorraad wordt ook op een andere manier 'toekomstbestendig' gemaakt, namelijk via aanpassingen die bestaande woningen geschikt maken voor huishoudens met een mobiliteitsbeperking. Deze opgave is eveneens ingerekend in de prestatieafspraken. Gemiddeld ligt het aantal aanpassingen op 1.300 per jaar in de periode tot en met 2030. Dit resulteert in ruim 12 duizend woningaanpassingen over de gehele periode.

Ten behoeve van de 20.000 (extramurale) verpleegzorgplekken (programma Wonen en zorg) is een meerprijs van € 5.400 per woning ingerekend. Hierbij is uitgegaan van meerkosten van € 21.000 (analyse KPMG1) per woning en een beschikbare subsidie van € 15.600 per woning. De verpleegzorg-plekken kunnen gerealiseerd worden via transformaties van bestaande gebouwen of via nieuwbouw.

De opgaven – verduurzamingsopgave in aantallen

III. De opgaven

Verduurzamingsopgave nationaal

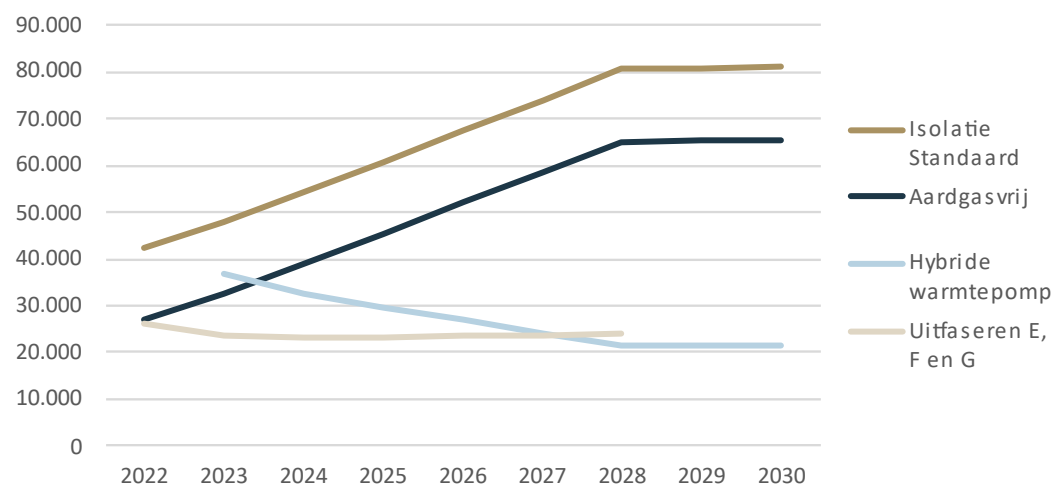
Onderstaande tabel toont (nogmaals) de nationale aantallen van de verduurzamingsopgave voor de periode 2022 t/m 2030. Er zit overlap tussen de verschillende maatregelentypen. Voor de doorrekening van de opgave is de (modelmatige) aanname gedaan dat alle woningen die aardgasvrij gemaakt worden, ook direct tot de Standaard worden geïsoleerd (vorige pagina). In totaal gaan er binnen het model 138.000 woningen (588.000 – 450.000) naar de Standaard die niet ook al gelijktijdig op een aardgasvrije warmtebron overstappen. Daarnaast gaat een deel van de uit te faseren woningen met E, F en G naar de Standaard en overlapt daarmee met de verduurzamingsopgave naar de Standaard.

Type	Aantallen 2022 t/m 2030 Actualisatie 2023
Aardgasvrij	450.000
Uitfaseren E, F, G (t/m 2028)	
50% naar de Standaard	87.000
50% naar label C/D	87.000
Verduurzaming naar Isolatiestandaard	675.000
Isolatie bestaande woningen	588.000
Sloopnieuwbouw	87.000
Hybride warmtepomp	220.000

Voor de aardgasvrije opgave is een ingroei gehanteerd van circa 25.000 aardgasvrij te maken woningen in 2022 tot een niveau van 65.000 woningen per jaar vanaf 2028. De 138.000 bestaande woningen die aanvullend naar de Standaard gaan (zonder aanpassing verwarmingsinstallatie), zijn lineair verdeeld over de tijd; ieder jaar ruim 15.000 woningen. Ook voor het uitfaseren van de woningen met energielabel E, F en G is een lineair verloop verondersteld.

Het jaarlijks aantal te installeren hybride warmtepompen neemt af over de tijd. Dit komt omdat steeds meer eengezinswoningen bij vervanging van de cv-ketel overgaan op een volledig aardgasvrije warmtebron.

Fasering verduurzaming (DAEB en niet-DAEB); 2022 t/m 2030



De opgave – kostenkengetallen bestaand bezit

III. De opgaven

Isolatie

De kostenkengetallen voor isolatie tot de Standaard zijn geactualiseerd middels een (nieuwe) uitvraag bij TNO. TNO heeft, gebruik makend van het recent ontwikkelde Hestia-model, op woningniveau investeringsbedragen aangeleverd. Voor iedere woning zijn de bouwdeelen naar de minimale streefwaarden uit het onderzoek van Nieman² gebracht. De investeringskosten om ieder bouwdeel aan te pakken zijn vervolgens opgeteld om tot een investeringsbedrag per woning te komen. Conform de eerdere doorrekeningen is verondersteld dat de helft van de maatregelen op een natuurlijk moment plaatsvindt en de helft op een zelfstandig moment (via een projectmatige aanpak).

De isolatiekosten tot de Standaard liggen, mede vanwege een uiteindelijke aanscherping van het niveau van de Standaard, hoger dan in de voorgaande doorrekeningen.

Voor de isolatiekosten om woningen met energielabel E, F of G naar energielabel C/D te isoleren, is net als in het vorige onderzoek gebruik gemaakt van kengetallen uit het Vesta MAIS model van PBL.

Woningverbetering

In het model is net als in de vorige doorrekening jaarlijks een bedrag van € 550 per woning ingerekend voor woningverbeteringen. Een bedrag dat afgeleid is van de Aedes-benchmark.

Prijspeil 1-1-2023	Actualisatie 2023		NPA 2022	
	Directe kosten	Bijkomende kosten	Totaal	Totaal
Isolatie				
Isolatiestandaard				
Isolatiemaatregelen	€ 12.530	€ 3.880	€ 16.410	€ 12.080
Ventilatie	€ 3.210	€ 990	€ 4.200	€ 3.090
Totaal	€ 15.730	€ 4.880	€ 20.610	€ 15.180
E, F en G naar label C/D	€ 8.030	€ 2.490	€ 10.520	€ 10.520
Woningverbetering				
	x	x	€ 600	€ 600
Installaties				
Volledig elektrische warmtepomp	€ 10.660	€ 3.310	€ 13.970	€ 25.610
Warmtenet	€ 12.560	€ 3.890	€ 16.460	€ 19.600
Hybride warmtepomp	€ 7.730	€ 2.400	€ 10.120	€ 10.840
Aanpassen bestaand (bij aardgasvrij)*	€ 2.160	€ 670	€ 2.830	€ 2.830

* Elektrisch koken, aanpassing meterkast, afsluiten gas

Installaties

Ook de kengetallen voor de warmtebronnen/installaties zijn geactualiseerd. De investeringsbedragen voor hybride en volledige elektrische warmtepompen zijn overgenomen van het platform Digipesis van de RVO, gebaseerd op kostenkengetallen van Arcadis. De kosten (aansluitkosten en in pandige kosten) bij het aansluiten op een warmtenet zijn overgenomen uit een rapport van Atriensis³.

Met name de kosten voor een elektrische warmtepomp vallen lager uit dan in de vorige doorrekening. Dit kengetal was niet meer geactualiseerd sinds het eerste Opgaven en Middelen onderzoek. Inmiddels is de warmtepomp veelvuldiger toegepast en zijn er meer praktijkvoorbeelden. De geactualiseerde kengetallen afkomstig van het RVO-platform Digipesis sluiten daarom beter aan bij de praktijk.

Bijkomende kosten

Net als in de eerdere doorrekeningen van het Opgaven en Middelen onderzoek, is er een opslag van 31% aan bijkomende kosten gehanteerd. De totale verduurzamingsinvesteringen zijn berekend door de directe bouwkosten te verhogen met dit percentage. We onderscheiden de volgende componenten:

- Staartkosten (o.a. winst en risico): 17,1%
- Flankerende kosten (bijv. bijkomende constructieve maatregelen): 10%
- Interne kosten (o.a. kosten voor opdrachtgeverschap, projectleiding): 3,9%

Wijzigingen ten opzichte van de NPA 2022

Naast de zojuist toegelichte updates van de kostenkengetallen, zijn er nog twee belangrijke aanpassingen met betrekking tot de kengetallen gedaan: er is geen kostenreductie ingerekend en er zijn wel subsidies meegenomen.

In eerdere doorrekeningen is ervan uitgegaan dat de investeringskosten voor verduurzaming (in reële termen) zou afnemen. Hierbij is aangesloten bij de doorrekeningen onderliggend aan het Klimaatakkoord, waarin is verondersteld dat kostenreducties plaatsvinden vanwege opschaling, vraagbundeling en innovatie⁴. Tot op heden hebben er geen kostenreducties plaatsgevonden en de verwachting is dat deze niet of (zeer) beperkt zullen gaan plaatsvinden in de periode tot en met 2030. Daarom is in overleg met de werkgroep besloten om geen kostenreducties meer in te rekenen in de actualisatie.

Subsidies zijn in de voorgaande doorrekeningen van het Opgaven en Middelen onderzoek niet meegenomen. Inmiddels zijn er verschillende subsidieregelingen voor de korte tot middellange termijn beschikbaar. De volgende subsidies zijn meegenomen in de actualisatie:

- € 2.830 voor warmtepompen (hybride en volledig elektrisch) voor de periode 2022 t/m 2030 (ISDE)
- € 1.200 voor de in pandige kosten bij warmtenetten voor de periode 2022 t/m 2024 (SAH).
- € 6.000 voor de aansluitkosten bij warmtenetten voor de periode 2022 t/m 2028 (WIS).

De opgaven – investeringen bestaand bezit DAEB

III. De opgaven

Landelijke investeringen bestaand bezit

Onderstaande figuur laat de cumulatieve investeringen voor de verduurzamingsopgave en (niet-energetische) woningverbeteringen (DAEB) zien.

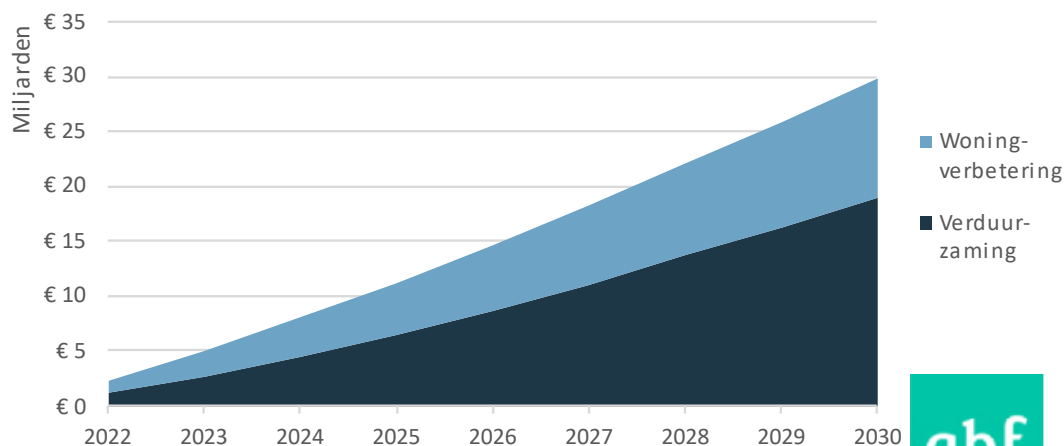
De investeringen in de actualisatie lopen op tot een totaal van € 29,8 miljard (prijspeil 1-1-2022) waarvan € 19,0 miljard aan verduurzamingsmaatregelen en € 10,8 miljard aan niet-energetische woningverbeteringen. Deze investeringen voor verduurzaming liggen circa € 3,9 miljard lager dan de doorrekeningen voor de NPA 2022, die daar op € 22,9 miljard uitkwamen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de voorgaande doorrekening zijn:

- Lagere kostenkengetallen installaties (- € 3,7 miljard)
- Hogere kostenkengetallen isolatie (+ € 3,0 miljard)
- Geen kostenreducties (+ € 1,5 miljard)
- Subsidies installaties (- € 2,5 miljard)
- Minder bestaande woningen naar de Standaard vanwege meerekenen sloopnieuwbouw (- € 1,7 miljard)

Het resterend verschil van circa € 500 miljoen is het gevolg van kleine modelaanpassingen, de update naar een nieuwe dVi en een kleinere opgave voor hybride warmtepompen.

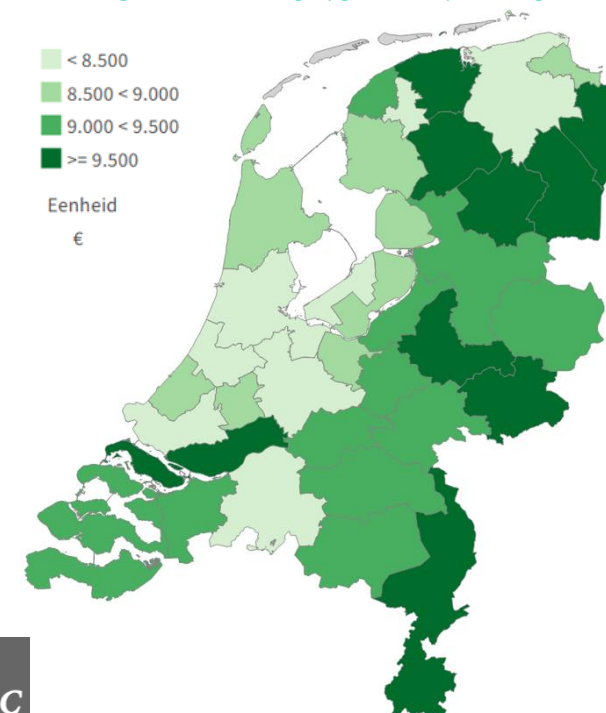
De investeringen in niet-energetische woningverbeteringen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de doorrekeningen voor de NPA 2022.

Cumulatieve investeringen verduurzaming en woningverbetering (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De relatieve investeringsopgave voor verduurzaming (totale investeringsopgave / aantal woningen) laat relatief kleine verschillen zien tussen de regio's. Alle regio's liggen tussen de € 7.500 en € 10.500 per (huidige) woning. De regionale verschillen zijn het gevolg van de modelmatige benadering waarin iedere regio zijn evenredige deel van de aardgasvrije opgave en van de opgave tot de Standaard oppakt. Regio's met een relatief hogere investeringsopgave kenmerken zich door relatief veel eengezinswoningen (hogere isolatiekosten maar ook relatief veel investeringen in hybride warmtepompen), relatief veel woningen die op een (hybride of volledig elektrische) warmtepomp overgaan en/of relatief veel woningen met label E, F of G. Omgekeerd zijn warmtepompen in meer verstedelijkte regio's met een hoger aandeel meergezinswoningen juist een vaker toe te passen oplossing met lagere investeringskosten per woning. Door deze combinatie van factoren pakt de opgave per woning in de meer stedelijke gebieden gemiddeld genomen zo'n 7% lager uit dan die in een aantal meer landelijk gelegen gebieden. In de herijking naar 2024 zal extra aandacht geschonken worden aan de kostenniveaus en opgave voor verduurzaming.

Investeringen verduurzamingsopgave DAEB per huidige woning (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

De opgave in de huur

Corporaties verhuren woningen tegen een lagere huurprijs dan wat een marktpartij zou vragen. Deze lage huren beperken de investeringsmogelijkheden van corporaties. Als een corporatie meer zou verdienen, zou ze meer kunnen investeren. Maatregelen die invloed hebben op de huurontwikkeling van corporaties maken deel uit van de uitdaging om betaalbare woningen te bieden aan huishoudens met lage inkomens. Deze uitdaging met betrekking tot de huurprijs kan niet op dezelfde manier gekwantificeerd worden als bijvoorbeeld nieuwbouw.

Het onderzoek omvat drie aspecten van het huurbeleid: eenmalige huurverlaging in 2023, reguliere jaarlijkse huurverhogingen voor zittende huurders en huurprijzen bij nieuwe verhueringen. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe elk van deze componenten een plek hebben gekregen in de doorrekening NPA 2023.

Eenmalige huurverlaging

Vanaf 1 juli 2023 krijgen huishoudens met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum een huurverlaging tot € 575 per maand (prijspeil 2023). Om de impact van de huurverlaging te berekenen, heeft ABF Research berekeningen uitgevoerd met behulp van de zogenaamde Microdata-omgeving van het CBS. Door gegevensbestanden van onder andere de Belastingdienst (inkomens) en de corporaties (huren uit WOZ-bezitstabel dVi) te koppelen, is de impact van de huurverlaging zo goed mogelijk berekend. Het resultaat is op regionaal niveau uitgewerkt en vervolgens toegewezen aan corporaties. Hierbij is onder andere gekeken naar het aandeel van de huursom dat onder de huurverlagingsgrens van € 550 per corporatie valt.

In de doorrekeningen die ten grondslag liggen aan de NPA 2022 is de eenmalige huurverlaging modelmatig benaderd door een huurbevriezing in te rekenen. Dit was gebaseerd op de veronderstelling dat de huurbevriezing op nationaal niveau een vergelijkbaar financieel effect heeft als de eenmalige huurverlaging. Later werd bekend dat de huurbevriezing regionaal anders kan uitpakken dan de eenmalige huurverlaging. In deze actualisatie is het effect van de eenmalige huurverlaging zo nauwkeurig mogelijk benaderd (zoals hierboven beschreven), waardoor ook de regionale verschillen naar voren komen.

Nationale impact eenmalige huurverlaging

Op basis van de uitgevoerde analyses met betrekking tot de eenmalige huurverlaging hebben naar verwachting circa 594.000 huishoudens (in corporatiewoningen) recht op de eenmalige huurverlaging. Dit aantal huishoudens sluit goed aan bij de gegevens die de Belastingdienst heeft gedeeld op basis van de daadwerkelijke registraties. De gemiddelde huurverlaging per

huishouden dat recht heeft op de huurverlaging komt uit op ruim € 52 per huishouden (prijspeil 2023).

Regionale impact eenmalige huurverlaging

De figuur op de volgende pagina laat de procentuele impact van de eenmalige huurverlaging per woondeal zien, ten opzichte van de situatie waarin de maximaal toegestane huursomstijging wordt toegepast (2,6% per 1 juli 2023). De procentuele impact is het grootst in de regio's MRA, Flevoland, Limburg, Amersfoort en Breda-Tilburg. In deze vijf regio's is de procentuele impact -3,5% of lager (meer negatief). In de regio's in Friesland, Groningen en Drenthe is de impact kleiner: -2,5% of hoger (minder negatief). De gemiddelde huidige huurniveaus in deze regio's liggen relatief lager waardoor er minder woningen een contracthuur boven de € 575 (prijspeil 2023) hebben.

Zoals beschreven op de vorige pagina, is in de doorrekeningen van vorig jaar een huurbevriezing ingerekend als benadering voor het effect van de eenmalige huurverlaging. Met de kennis van nu, blijkt dat een lichte onderschatting van de impact te zijn geweest. De huursom daalt landelijk met 0,5% per medio 2023 in de actualisatie van de doorrekeningen. Bij het afleiden van dit percentage hebben de huishoudens die geen aanspraak maken op een eenmalige huurverlaging een huurverhoging van 2,6% gekregen (conform de huursombenadering).

De opgaven – huurbeleid (vervolg)

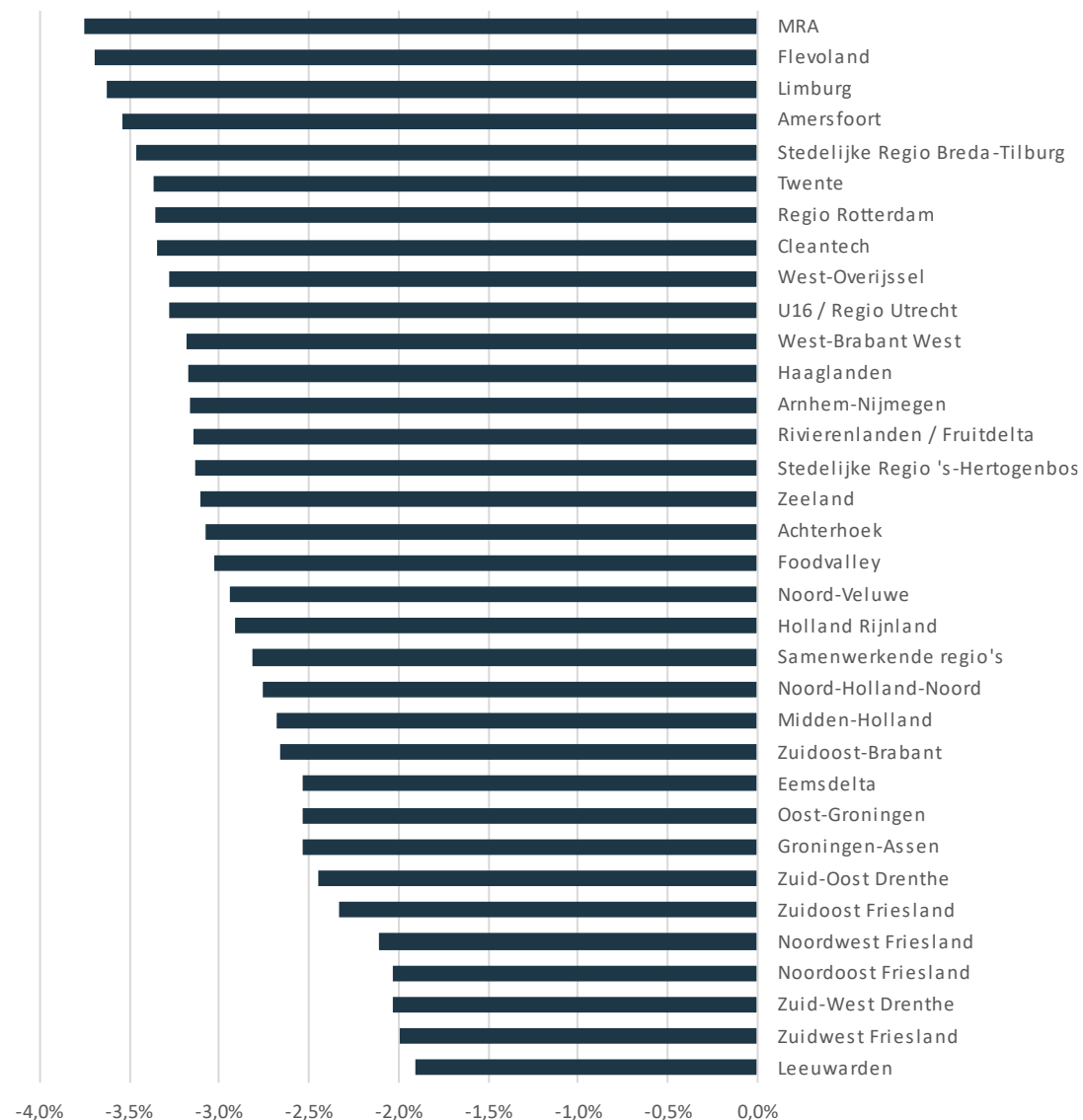
III. De opgaven

Reguliere huurverhoging

Vanwege de hoge inflatie is de jaarlijkse huursomstijging in de periode van 2023 tot en met 2025 begrensd op de cao-loonstijging van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Vanaf 2026 is de huurverhoging weer gebaseerd op de CPI-ontwikkeling. Binnen de huursombenadering heeft de corporatie de mogelijkheid om individuele huurders een lagere/hogere huurverhoging (of huurverlaging) op te leggen, bijvoorbeeld door het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH). In de berekeningen van het basispad is ervan uitgegaan dat corporaties de huren laten stijgen volgens de (vastgestelde) huursombenadering. De toepassing/impact van IAH maakt hier deel van uit en is impliciet verwerkt of inzichtelijk gemaakt.

N.B.: De eenmalige huurverlaging in 2023, die hiervoor is toegelicht, valt buiten de huursombenadering.

Procentuele impact eenmalige huurverlaging op huursom per 2023, ten opzichte van de situatie waarin de totale huursom met 2,6% stijgt (maximaal toegestane huursomstijging per 1 juli 2023)



De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

Bepaling van de gemiddelde huurprijsontwikkeling en streefhuur

De jaarlijkse gemiddelde huurprijsontwikkeling voor zittende huurders wordt grotendeels bepaald via de reguliere huurverhogingen en de eenmalige huurverlaging die voor 2023 is afgesproken (zie vorige pagina's). Echter, de gemiddelde huur verandert ook door nieuwe verhuringen en door mutaties in de portefeuille.

Om een inschatting te maken van de jaarlijkse huurprijsontwikkeling als gevolg van deze processen, heeft ABF een model ontwikkeld. In dit model worden de huurinkomsten van corporaties op vier manieren beïnvloed: aanpassingen van de huren van bestaande woningen, genereren van nieuwe inkomsten bij nieuwbouw, verlies van huurinkomsten bij sloop of verkoop van (niet leegstaande) woningen, en verhoging van streefhuren na verduurzaming van bestaande woningen.

In hoofdstuk 4 van het eerste Opgaven en Middelen-onderzoek is schematisch uitgewerkt hoe de huren worden aangepast bij zittende huurders en bij huurmutaties. De gebruikte parameters zijn afkomstig uit de CBS Huurenquête en hebben onder andere betrekking op het aandeel woningen waarbij de huur wordt afgetopt en de huurverhoging bij mutatie als percentage van de maximale huur. De gebruikte parameters in dit onderzoek zijn afkomstig uit de CBS Huurenquête 2022 en staan vermeld in de bijlagen aan het einde van dit rapport.

De samenstelling van de nieuw te bouwen woningen, gebaseerd op de behoefteraming (Socrates 2022; zie ook paragraaf Methodiek bouwopgave), bepaalt de verdeling naar de gewenste prijsklasse voor huishoudens. Deze verdeling is toegepast op het totale aantal woningen dat corporaties volgens de prestatieafspraken gaan bouwen. Binnen elke prijsklasse is in overleg met de werkgroep aangenomen dat de aanvangshuur voor nieuwbouwwoningen gelijk is aan het bovengrensbetrag van de betreffende prijsklasse. Voor huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens is een gewogen gemiddelde huurprijs berekend, rekening houdend met de verhouding tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, zoals vermeld in de dVi-paragraaf over woningtoewijzingen tussen de twee aftoppingsgrenzen. De aangenomen huurprijs van een flexwoning is het gewogen gemiddelde tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Bij de sloop of verkoop van woningen wordt de huurprijs van de verwijderde woning bepaald volgens het model (Socrates), namelijk de huurprijs van een willekeurige woning uit de betreffende prijsklasse.

De ontwikkeling van de huur prijs heeft invloed op de jaarlijkse huurinkomsten waarmee we in dit onderzoek rekenen. Daarnaast wordt de simulatie van de huurprijzen ook gebruikt om per regio een streefhuur vast te stellen die aansluit bij de betaalbaarheidsopgave. Hierbij is de

aanname gedaan dat de streefhuur gelijk is aan de huur in 2050, na alle mutaties in bewoning en vastgoedportefeuille. De streefhuur is vervolgens van belang voor het berekenen van de beleidswaarde en dus de investeringsruimte van corporaties.

Actuele contracthuur en streefhuren

De figuur op de volgende pagina toont de huidige contracthuren (dVi 21), de streefhuren gehanteerd in het onderzoek en de streefhuren conform de eigen opgave van corporaties (dVi 21). Alle bedragen zijn in prijspeil 1-1-2022. De figuur laat zien dat, met enkele uitzonderingen daargelaten, de streefhuur op woondealregio-niveau uit het onderzoek lager ligt dan de door corporaties gehanteerde/opgegeven streefhuur in dVi. Alleen in Rivierenland/Fruitedelta, Flevoland, Zuidoost Friesland en Noordoost Friesland ligt de in dVi 21 opgegeven streefhuur lager dan de streefhuur in het onderzoek.

De nationaal gemiddelde contracthuur uit dVi is € 547,7 per maand. In het onderzoek is gerekend met een streefhuur van € 578,6 en in dVi is een gemiddelde streefhuur opgegeven van € 608,5. Deze bedragen liggen respectievelijk 5,6% en 11,1% boven de contracthuur. Er is dus uitgegaan van een gematigder huurbeleid dan wat de corporaties zelf hanteren voor de streefhuur ten behoeve van de beleidswaarde.

Huurbeleid bij investeringen

In de NPA is afgesproken dat er geen huurverhoging wordt doorgevoerd na het nemen van isolatiemaatregelen. Bij de zittende huurders vindt (binnen het model) enkel een huurverhoging plaats wanneer een hybride of volledig elektrische warmtepomp wordt geïnstalleerd. Deze installatiemaatregelen werken ook door in de streefhuur. Daarnaast leiden isolatiemaatregelen tot een verhoging van de streefhuur en dus de huur voor toekomstige huurders. Voor de verhoging van de streefhuur is de vergoedingentabel van Aedes-Woonbond gehanteerd die tot en met 2022 van kracht was.

Huurbeleid bij nieuwbouw

Nieuwe huurwoningen worden aanvankelijk verhuurd tegen een prijs die dicht bij de bovengrens van de huurprijsklasse ligt. Daarna geldt het reguliere huurbeleid.

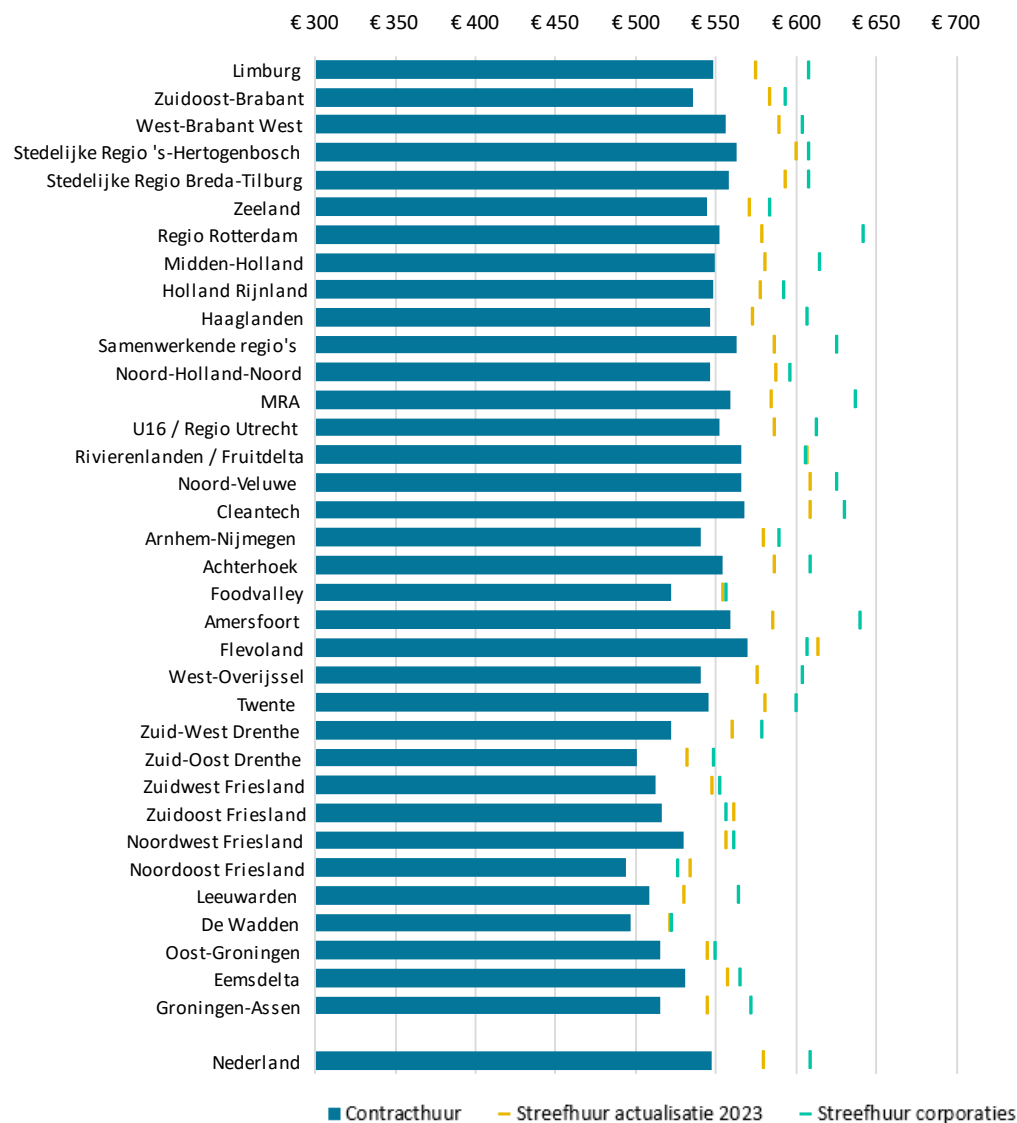
Huurbeleid niet-DAEB

Het huurbeleid in de niet-DAEB sector volgt het beleid van de DAEB-tak. Dit geldt dus ook voor de reguliere huurverhoging en de eenmalige huurverlaging. De streefhuur is vastgesteld op 90% van de marktconforme huur.

De opgaven – huurbeleid (vervolg)

III. De opgaven

Huidige contracthuur (dVi 21), streefhuren uit de actualisatie 2023 en eigen streefhuur corporaties (dVi 21); alles in prijspeil 1-1-2022



De opgaven – samenvatting

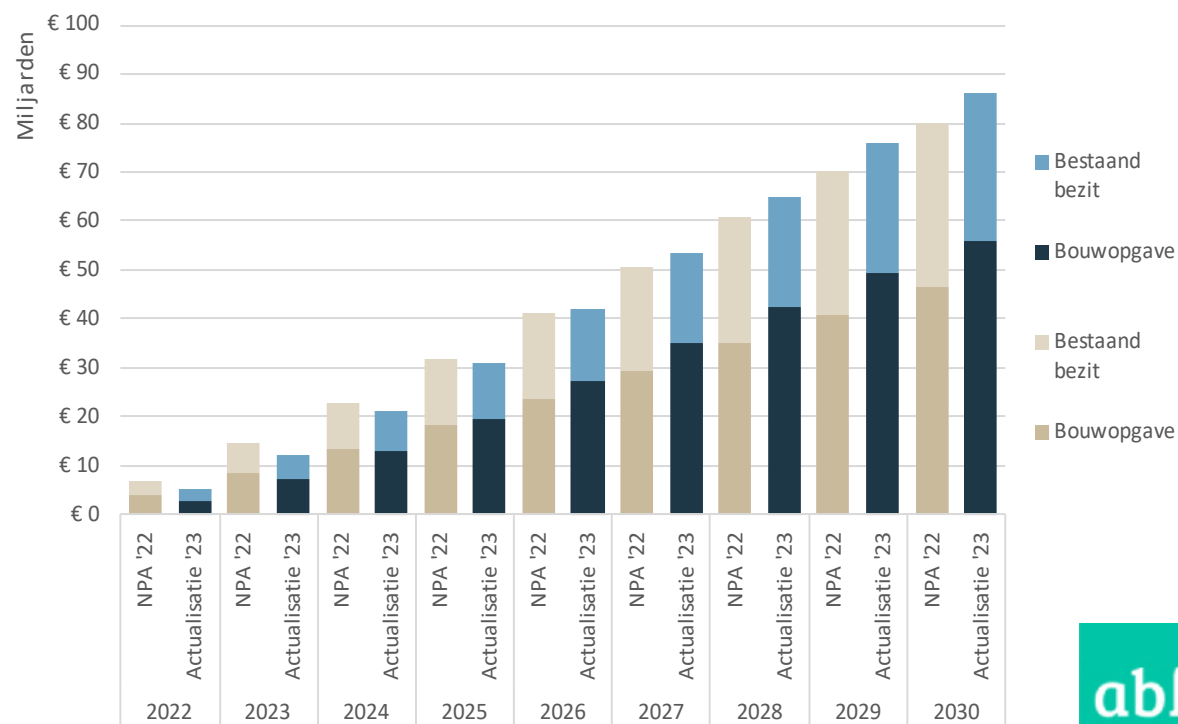
III. De opgaven

Totale investeringsopgave DAEB

Onderstaande figuur toont de totale cumulatieve investeringsopgave uitgesplitst naar de bouwopgave en de opgave in bestaand bezit voor de doorrekeningen onderliggend aan de NPA 2022 en voor de actualisatie. De totale investeringsopgave voor de DAEB is toegenomen van ruim € 80 miljard naar ruim € 86 miljard (beide in prijspeil 1-1-2022). Zoals eerder in het rapport beschreven, is de bouwopgave met bijna € 10 miljard gestegen en is de opgave in bestaand bezit gedaald met bijna € 4 miljard. Beide ontwikkelingen zijn voornamelijk het gevolg van een actualisatie van de diverse kengetallen en in mindere mate van aanpassingen in de opgave.

In de eerste prognosejaren ligt de investeringsopgave van de actualisatie nog lager dan in de doorrekeningen van vorig jaar. Dit is het gevolg van een lager veronderstelde nieuwbouw-productie in de jaren 2022 en 2023. Vanaf 2025 komt het (cumulatieve) investeringsbedrag voor de bouwopgave boven die uit de doorrekeningen van 2022 te liggen.

Totale investeringsopgave DAEB (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030

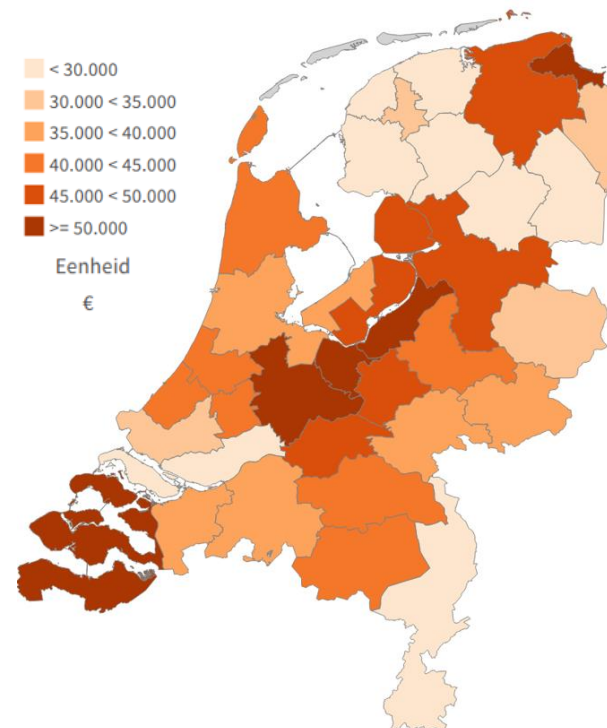


Onderstaande kaart laat de totale investeringsopgave DAEB zien in verhouding tot de omvang van de regio (in aantallen DAEB-woningen). De grootste (relatieve) opgave ligt in de regio Eemsdelta. De totale investeringsopgave per woning in die regio is meer dan € 95.000 per woning. Andere regio's met een investeringsopgave van meer dan € 50.000 per woning zijn Amersfoort, Noord-Veluwe, Zeeland en de U16. Een relatief lage investeringsopgave per woning zien we met name in regio's in Friesland, Drenthe en Limburg. De relatieve investeringsopgave wordt voornamelijk bepaald door de omvang van de nieuwbouwopgave; de verduurzamingsopgave laat (binnen het model) minder regionale spreiding zien.

Totale investeringsopgave niet-DAEB

Van 2022 tot en met 2030 wordt er rekening gehouden met een investeringsbedrag door niet-DAEB takken van ongeveer € 15,3 miljard. Het grootste deel daarvan gaat naar de nieuwbouw van 50.000 woningen (bijna € 14 miljard). Het overige deel wordt vrijwel gelijkmatig verdeeld over het verduurzamen en het (anderszins) verbeteren van de voorraad

Totale investeringen DAEB per huidige woning (prijspeil 1-1-2022); 2022 t/m 2030



De opgaven – doorkijk 2031 tot en met 2035

III. De opgaven

De NPA hebben een looptijd van 2022 tot en met 2030. Ook na 2030 staan corporaties nog voor opgaven op het gebied van volkshuisvesting en verduurzaming/verbetering van de bestaande voorraad. Om inzicht te geven in de haalbaarheid van deze opgave na de NPA, is in het ‘middelendeel’ van dit rapport een doorrekening gemaakt van de financiële haalbaarheid van de opgave voor de periode 2030 tot en met 2035.

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een beknopt overzicht van de ingerekende opgaven voor de periode 2031 tot en met 2035. Deze opgaven maken, zoals eerder vermeld, geen deel uit van de NPA, maar zijn gebaseerd op de methodiek die is gebruikt in de initiële O&M-studie. De opgavenraming is dus afkomstig van ABF. De raming is geactualiseerd met de laatst beschikbare inzichten met betrekking tot demografie en de verduurzamingsdoelstellingen tot 2050.

Bouwopgave DAEB 2031 t/m 2035:

- Nieuwbouw: 77.300
- Flexwoningen: (geen)
- Sloop: 38.700
- Verkoop: 20.000

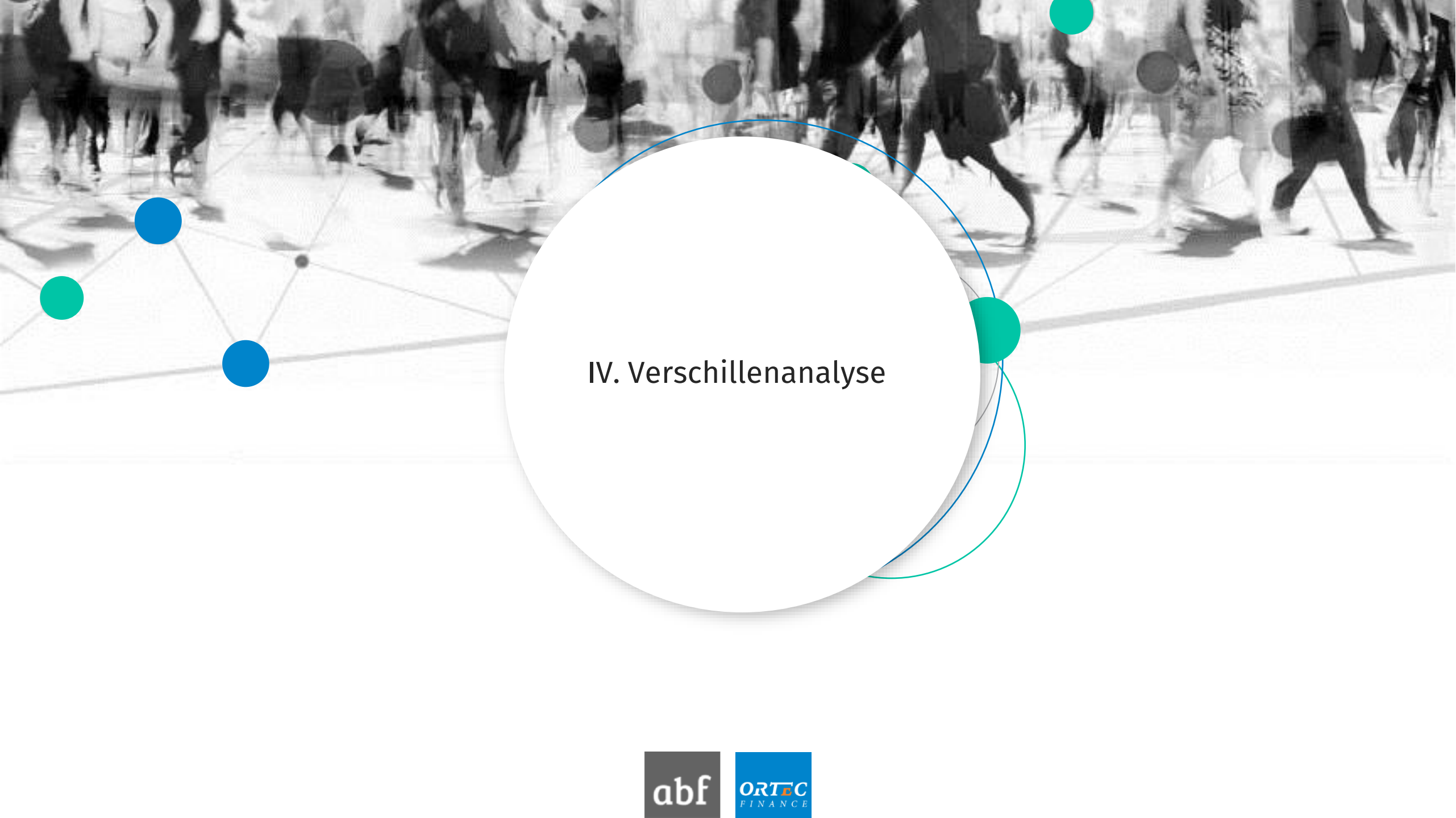
Bovenstaande aantallen resulteren voor de periode 2031 tot en met 2035 in een (netto) groei van de DAEB-voorraad met 18.600 woningen. Het totale investeringsbedrag dat gepaard gaat met het bouwen van de woningen bedraagt circa € 17 miljard.

Opgave bestaand DAEB-bezit (verduurzaming en verbetering):

De totale geraamde investeringen in het bestaande bezit voor de periode 2031 tot en met 2035 komen uit op € 19,6 miljard: € 13,5 miljard voor verduurzaming en € 6 miljard voor verbeteringen. In die periode zullen ongeveer 470.000 woningen worden verduurzaamd. Dit betreft het aardgasvrij maken en gelijktijdig isoleren van de bestaande voorraad.

Opgave voor niet-DAEB

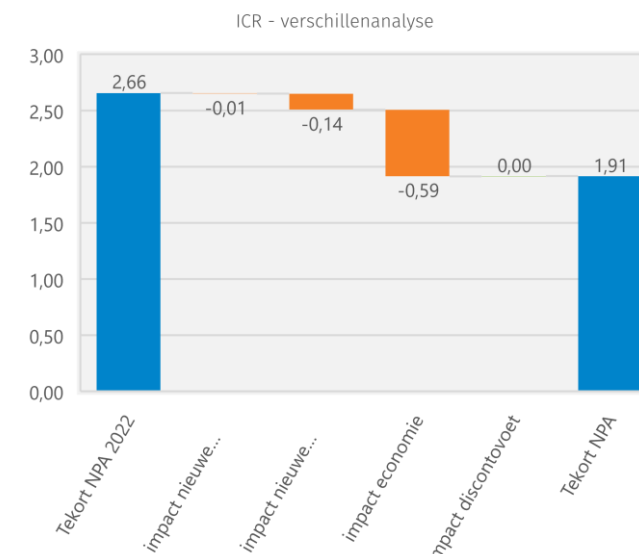
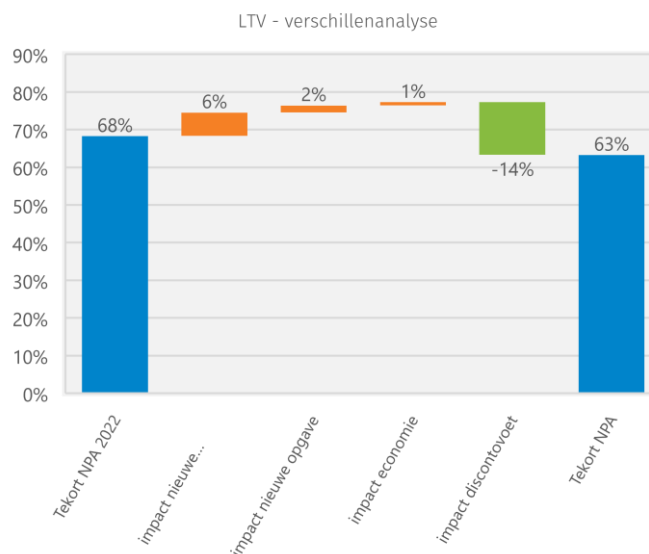
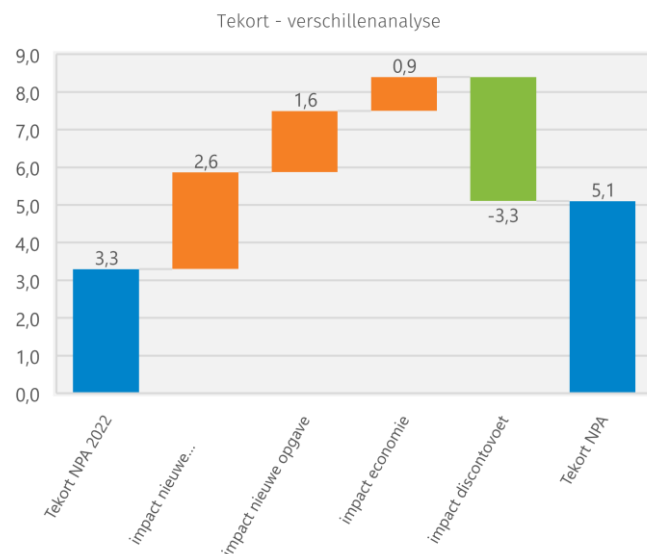
De niet-DAEB opgave in bestaand bezit voor de periode 2031 tot en met 2035 is geraamd op € 1,0 miljard. Ongeveer € 550 miljoen daarvan is bestemd voor verduurzaming. Na 2030 is geen bouwopgave voor de niet-DAEB takken ingerekend.



IV. Verschillenanalyse

Het tekort in de NPA doorrekening stijgt van 3,3 mld. naar 5,1 mld. De vastgoedexploitatie en opgave vergroten het tekort. De verandering van de discontovoet heeft een positief effect.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande verschillenanalyse laat zien hoe het tekort zich in drie stappen heeft ontwikkeld vanaf de doorrekening zomer 2022 tot nu. Ook wordt het verloop voor de landelijke LTV en ICR inzichtelijk gemaakt.

Het totale landelijke tekort is toegenomen van 3,3 mld. naar 5,1 mld.. Dit is uit te splitsen in vier losse stappen:

- **Nieuwe exploitatie:** +2,6 mld. euro
- **Nieuwe volkshuisvestelijke opgave:** +1,6 mld. euro
- **Economie:** + 0,9 mld. euro
- **Discontovoet:** -3,3 mld. euro

Deze vier stappen (exploitatie, opgave, economie en discontovoet) worden in de pagina's hierna per onderdeel verder uitgewerkt.

Er is gebruik gemaakt van een actuele startpositie op basis van dVi 2021

IV. Verschillenanalyse

Gegevens

Het vastgoedbestand is gebaseerd op de Verantwoordingsinformatie 2021 (dVi). De leningportefeuilles zijn aangeleverd door WSW. Hierbij is gebruik gemaakt van de actuele vervalstaat, zoals bekend bij het WSW.

Streefhuur

In het model wordt onderscheid gemaakt tussen twee huurniveaus:

- De contracthuur zoals bekend uit de dVi 2021
- Een streefhuurniveau

Het streefhuurniveau wordt bepaald aan de hand van de demografische ontwikkeling en dus de behoefte van de regio's. Deze streefhuur wordt dus niet vanuit de dVi overgenomen, maar is op corporatieniveau bepaald door ABF. In de simulatie wordt er met de mutatiekansen geharmoniseerd naar dit streefhuurniveau.

Onderhoud en beheer van woningen

De kosten voor onderhoud en beheer worden in de doorrekening van de NPA bepaald aan de hand van de bezitskenmerken van corporaties en de tabellen uit het Handboek marktwaardering. Daarbij wordt een algehele opslagfactor gehanteerd, zodat op sectorniveau de bedragen voor onderhoud en beheer overeenkomen met de door corporaties gerapporteerde werkelijke bedragen. Deze landelijke normbedragen worden ontleend aan de (meest recente) prognosecijfers uit dPi 2022.

Onderstaande tabel laat duidelijk zien dat de kosten tussen vorig jaar en dit jaar duidelijk zijn gestegen, van gemiddeld € 3.925 naar € 4.426 per woning per jaar. Deze bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie en laten de boven-inflatoire stijging zien.

Die stijging is vooral te wijten aan de gestegen kosten voor onderhoud, een stijging die duidelijk waarneembaar is in de dPi 2022. De overige kosten zijn nauwelijks veranderd.

Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn ontleend aan de dVi 2021 en zijn bepaald per corporatie. Voor iedere corporatie wordt dus gerekend met de eigen realisatie voor leefbaarheid.

Overige kosten

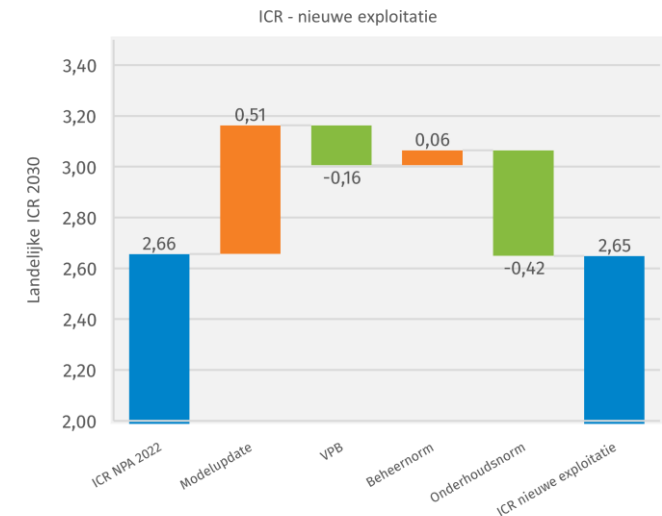
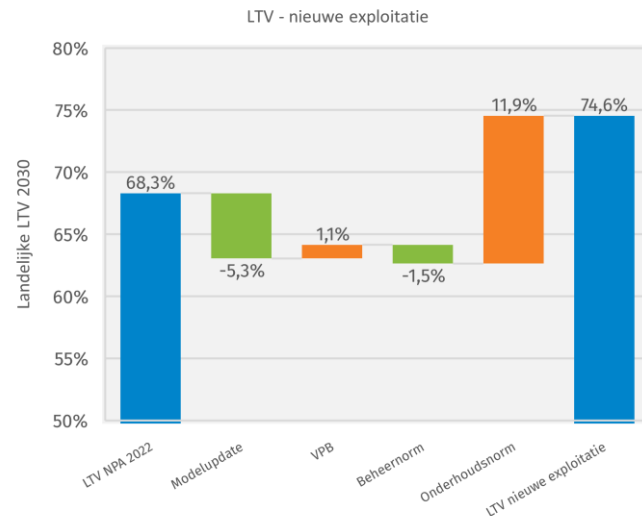
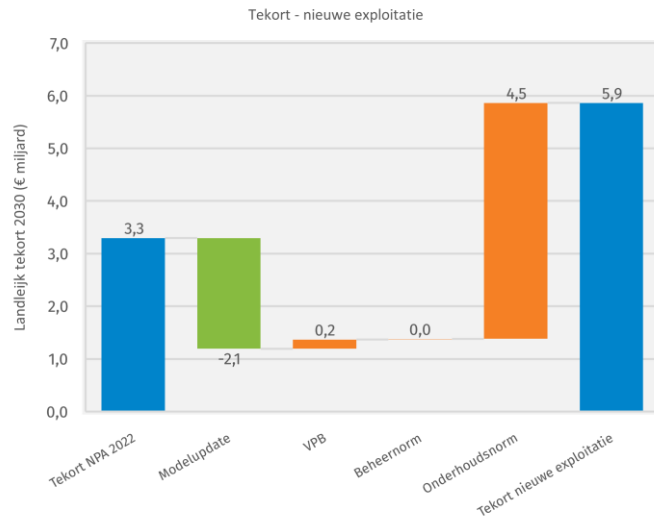
Naast bovenstaande kosten wordt gerekend met bedragen voor obligoheffing en borgstellingsvergoeding. Deze zijn berekend op basis van percentages die zijn aangeleverd door WSW.

De Aw-heffing is gebaseerd op een begroting van plm. € 15 mln./j.

Jaarlijkse kosten per woning van de exploitatie					
Prijspeil 01-01-2022		Bron	Actualisatie	Verschil	NPA origineel
Onderhoudskosten		dPi 2022	2.560	520	2.040
Woningverbetering		Afgeleid van de Aedes Benchmark	550	6	544
Beheerkosten	Beleidswaarde	dPi 2022	975	-32	1.007
	Niet-vastgoedgebonden	dPi 2022	220	0	220
Aw-heffing		Begroting	7	0	7
Leefbaarheid		dVi 2021	114	7	107
Totaal			4.426	501	3.925

De boven-inflatoire stijging van de onderhoudskosten leidt tot een grote stijging van het tekort.
De nieuwe startpositie zorgt voor een kleine daling van het tekort.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande watervalgrafieken maken inzichtelijk wat er in de stap **nieuwe exploitatie** gebeurt met het landelijke tekort, LTV en ICR.

Het totale landelijke tekort is in deze stap toegenomen van 3,3 mld. naar 5,9 mld.. Dit is uit te splitsen in vier losse stappen:

- Modelupdate: -2,1 mld. euro
- VPB: +0,2 mld. euro
- Beheernorm: +0,0 mld. euro
- Onderhoudsnorm: +4,5 mld. euro

De **modelupdate** bevat de volgende onderdelen:

- We stappen over van de dVi 2019 naar de dVi 2021
- We hanteren vanaf hier de leninggegevens van het WSW met als peildatum 31-12-2021 i.p.v. 31-12-2019.
- Er wordt vanaf deze stap doorgerekend op woondealregio niveau i.p.v. woningwetregio.

- Verder zijn er een paar technische wijzingen in het model doorgevoerd die een impact hebben op de uitkomsten van met name de ICR.

De stap **VPB** is het gevolg van driewijzigingen in de VPB-berekening:

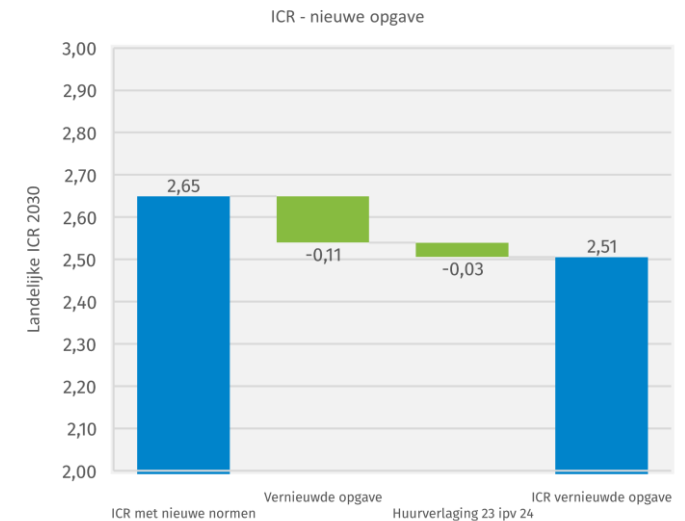
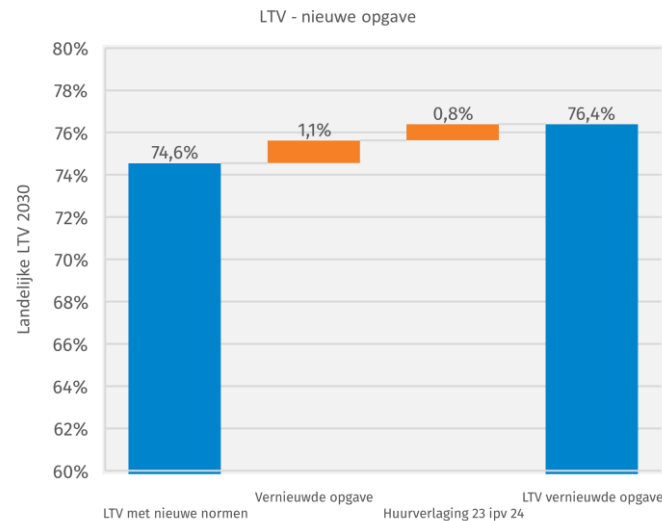
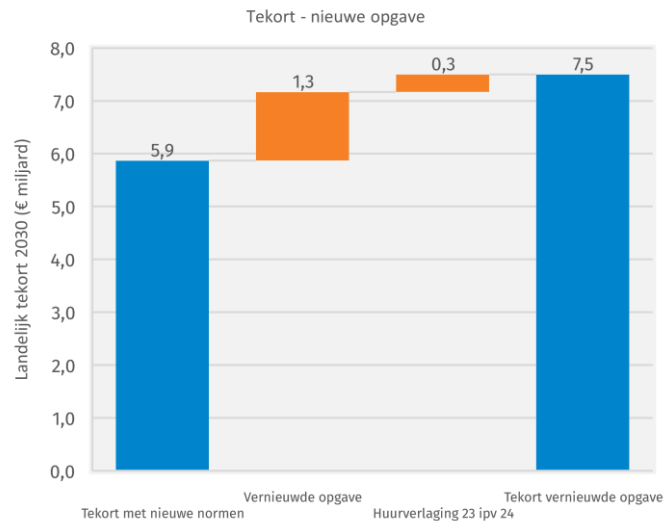
- De HIR bij verkoop is verhoogd van 50% naar 100% mits er meer nieuwbouw plaatsvindt dan verkoop
- Het niet-activeerbare deel bij investeringen in bestaand bezit is verlaagd van 30% naar 8,6%.
- Er wordt dit jaar rekening gehouden met een onbeperkte verliesverrekening tot 50% van het fiscaal resultaat waar dit vorig jaar nog 100% was.

De stap **beheernorm** is het gevolg van het hanteren van de dPi 2022 beheernorm uit de beleidswaarde i.p.v. de beheernorm uit de dVi 2019. De kleine impact laat zien dat de huidige norm niet significant anders is dan de (geïndexeerde) gehanteerde norm uit de dVi van 2019.

De stap **onderhoudsnorm** is het gevolg van het hanteren van de dPi 2022 onderhoudsnorm uit de beleidswaarde i.p.v. de onderhoudsnorm uit de dVi 2019. De grote impact laat zien dat de huidige norm significant hoger is dan de (geïndexeerde) gehanteerde norm uit de dVi van 2019.

De nieuwe opgave zorgt voor een kleine stijging van het tekort (+1,3 mld.). De impact van de huurverlaging op het tekort is beperkt.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande watervalgrafieken maken inzichtelijk wat er in de stap 'nieuwe opgave' gebeurt met het landelijke tekort, LTV en ICR.

Het totale landelijke tekort is in deze stap toegenomen van 5,9 mld. naar 7,5 mld.. Dit is uit te splitsen in twee losse stappen:

- Nieuwe opgave: +1,3 mld. euro
- Huurverlaging 23 i.p.v. huurbevrozing 24: +0,3 mld. euro

De stap 'nieuwe opgave' is het gevolg van de nieuwe volkshuisvestelijke opgave. De verschillenanalyse van de omvang van de opgave is elders opgenomen in het rapport.

De stap 'huurverlaging 23 i.p.v. huurbevrozing 24' laat zien dat de huurverlaging van 2023 de corporaties meer kost dan wat vorig jaar werd verondersteld. Toen werd er vanuit gegaan dat de financiële impact van een huurverlaging in 2024 gelijk zou zijn aan een generieke huurbevrozing. Deze stap laat zien dat dit niet het geval is.

De macro-economische omstandigheden zijn sterk verslechterd, voor huurders en voor corporaties

IV. Verschillenanalyse

De afgelopen drie jaar zijn er twee grote macro-economische schokken geweest. Eerst corona en daarna de oorlog in Oekraïne. In de NPA-doorrekening van juni 2022 was de eerste schok net achter de rug en begon de tweede. Daarom is rekening gehouden met het feit dat inflatie- en rentecijfers zouden stijgen. De macro-economische schok is echter veel groter geweest dan waar toen rekening mee is gehouden.

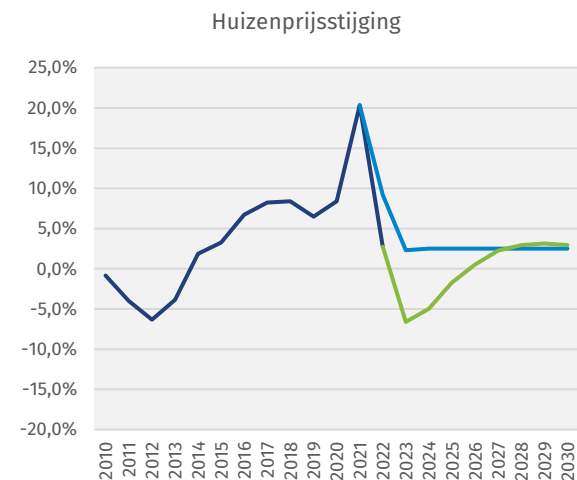
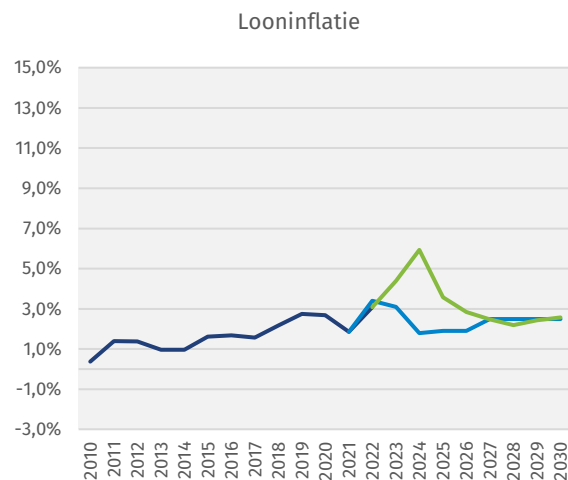
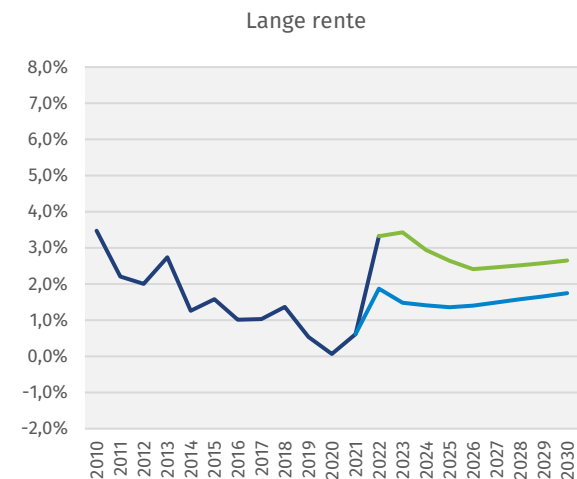
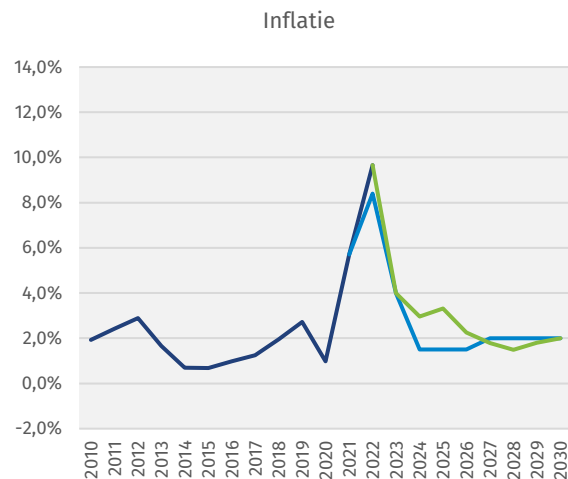
In de NPA 2022 is voor twee jaarschijven (2022 en 2023) gerekend met de Ortec Finance Scenarioset van mei 2022. Voor 2024 is de economische verwachting uit de [Leidraad](#) van Aw en WSW voor de dPi uit de zomer van 2021. In deze actualisatie van de NPA-doorrekening is de Ortec Finance Scenarioset voor Q2 2023 gebruikt voor de gehele periode. De cijfers zijn opgenomen in de bijlage.

In de NPA doorrekening is de samenhang tussen variabelen van groot belang. Immers, meer nog dan de hoogte van de rente is de verhouding tussen bijv. rente en inflatie van belang voor de mate waarin corporaties uiteindelijk in staat zijn de opgaven te betalen. Deze variabelen kunnen niet in samenhang uit financiële marktdata worden opgemaakt. Daarnaast zijn financiële marktdata zoals bijvoorbeeld forward rates volatiel en geen goede voorspeller van toekomstige ontwikkelingen.

De grafieken rechts laten zien waar de belangrijke verschillen zitten:

- Ten opzichte van de periode 2010-2020 is er een grote schok waarneembaar. De prijsinflatie wijkt in 2022 en 2023 beperkt af, maar de afwijking in 2024 t/m 2027 is groter, zo'n 1,5% ieder jaar.
- De lange rente (10y AAA corporate) is in de periode 2010-2020 gedaald tot bijna 0%. Vorig jaar is rekening gehouden met een beperkte schok in 2022 en 2023, waarna is teruggevallen op de verwachting uit de Leidraad van vóór het begin van de oorlog in Oekraïne. De rente is echter harder gestegen dan eerst werd verwacht en blijft ook in de huidige verwachting langdurig op een hoger niveau.
- De verwachte looninflatie is de komende jaren veel hoger dan eerder werd verwacht en ook veel hoger dan in de periode 2010-2020.
- De huizenprijzen kennen een grotere daling dan waar vorig jaar rekening mee werd gehouden. De daling hangt samen met de grotere stijging van de rente.

Het effect dat deze ontwikkelingen hebben op de uitkomsten van de NPA-doorrekening is meegenomen in de verschillenanalyse.



— Realisatie — NPA — Update

De verwachte macro-economische ontwikkelingen zijn omgeven met een behoorlijke onzekerheid

IV. Verschillenanalyse

Voor zover nu duidelijk is, bevindt de wereld zich in de naweeën van twee grote macro-economische schokken. Dit is echter niet met zekerheid vast te stellen: toekomstige ontwikkelingen zijn nog erg onzeker. De verwachtingen van de vorige pagina zijn zodoende ook met veel onzekerheid omgeven.

De grafieken hiernaast laten zien hoe groot de onzekerheid is. In drie bandbreedtes (50% waarschijnlijk, 90% waarschijnlijk en 99% waarschijnlijk) is te zien hoe groot de kans wordt geschat dat (bijvoorbeeld) de inflatie uitkomt op een bepaald niveau.

Een voorbeeld

In 2024 is er een kans van 50% dat de inflatie uitkomt tussen 1,5% en 4,3%. Voor corporaties leidt een kleine afwijking op reeksen zoals de inflatie en de looninflatie tot groot effect op de financiële positie en dat geldt ook voor de rente en de huizenprijsstijging.

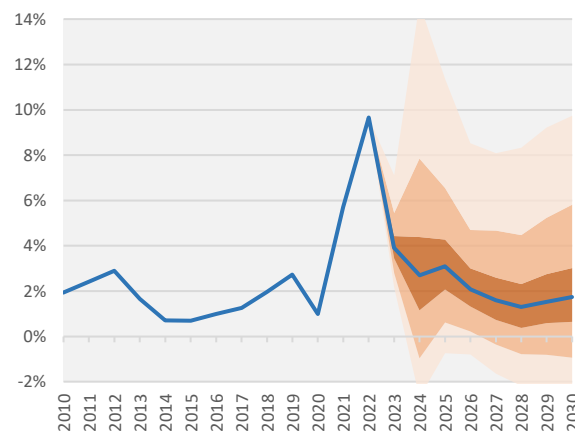
De grote onzekerheid waarmee de economische ontwikkelingen in de toekomst zijn omgeven, hebben gevolgen voor de financiële haalbaarheid van de NPA. De financiële haalbaarheid die in dit rapport wordt gepresenteerd zal zo goed als zeker worden beïnvloed doordat de uiteindelijke macro-economische ontwikkelingen afwijken van de verwachting die is gebruikt bij de berekeningen.

Waar zijn deze scenario's op gebaseerd?

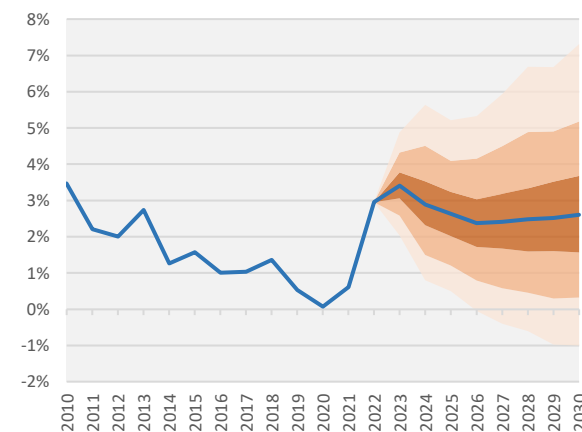
Deze scenario's zijn onderdeel van de [Ortec Finance Scenario'set voor 2023Q2](#). Als input voor deze scenario's is gekeken naar huidige marktomstandigheden en -verwachtingen, samenhang tussen verschillende reeksen in historische data en naar economisch onderzoek.

[Hier is meer informatie](#) over de totstandkoming van de Ortec Finance Scenario'set te vinden

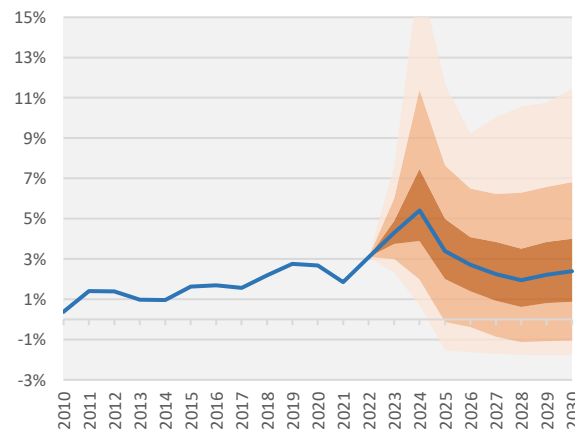
Inflatie (2.000 scenario's)



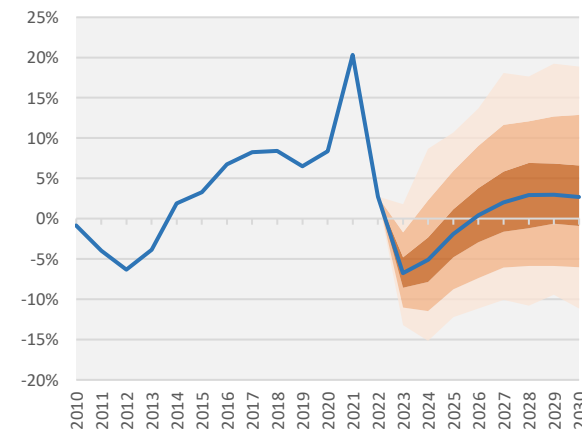
Lange rente (2.000 scenario's)



Looninflatie (2.000 scenario's)



Huizenprijsstijging (2.000 scenario's)



De aanname voor de discontovoet is gewijzigd, waardoor de beleidswaarde en de investeringsmogelijkheden toenemen.

IV. Verschillenanalyse

De discontovoet

In de beleidswaarde en in de marktwaarde worden de kasstromen contant gemaakt met een marktconforme discontovoet. Deze discontovoet geeft het vereiste rendement weer. Deze discontovoetaanname heeft grote gevolgen in het onderzoek: wanneer de beleidswaarde hoger is, dan kan er meer worden geïnvesteerd.

De aanname voor de discontovoet is opgebouwd in het model uit een spread en de rente. De historie van spread en rente is weergegeven in de grafiek. De discontovoet kent twee belangrijke statistische kenmerken:

1. *Sterkte autocorrelatie*
De discontovoet wijzigt in de meeste jaren maar beperkt ten opzichte van het voorgaande jaar. De beste voorspeller van de discontovoet in enig jaar t is de dus discontovoet in jaar $t - 1$.
2. *Spread en rente zijn communicerende vaten*
Er is sprake van een inverse correlatie tussen rente en spread. Dat betekent dat als de rente daalt, dat de kans groot is dat de spread stijgt. Stijgt de rente, dan is de kans groot dat de spread daalt.

Hoogte van de spread

In het eerste onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties is een analyse gedaan naar de hoogte van de discontovoet, gebaseerd op een spread op de staatsrente. Deze spread is bepaald op 3,5%. Nader onderzoek in 2021 van Ortec Finance heeft deze aanname gevalideerd.

Deze aanname is in de actualisatie van de NPA in stand gebleven.

Hoogte van de rente

Voor de rente wordt gekeken naar de risicovrije rente op de lange termijn. In het eerste onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties (2020) is gerekend met een langetermijnverwachting voor de rente van 3,75%. Deze aanname is in de tussentijd niet meer geactualiseerd. Tot en met de doorrekeningen van de NPA in 2022 is dan ook gerekend met een gemiddelde lange termijn disconteringsvoet van 7,25%.

Sinds het eerste onderzoek Opgaven en Middelen is de langetermijnrenteverwachting gedaald en komt deze nu uit op 2,5% in de verwachting van Ortec OFS. Deze daling zie je bijvoorbeeld ook terug in het Centraal Economisch Plan van het CPB die voor 2030 uitkomt op een rente van 2,1%. In het kader van de actualisatie is ook deze parameter nu geactualiseerd in het model.

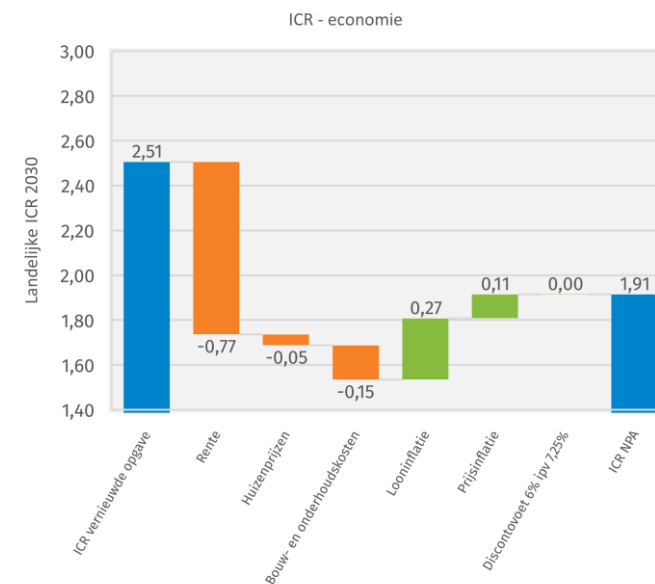
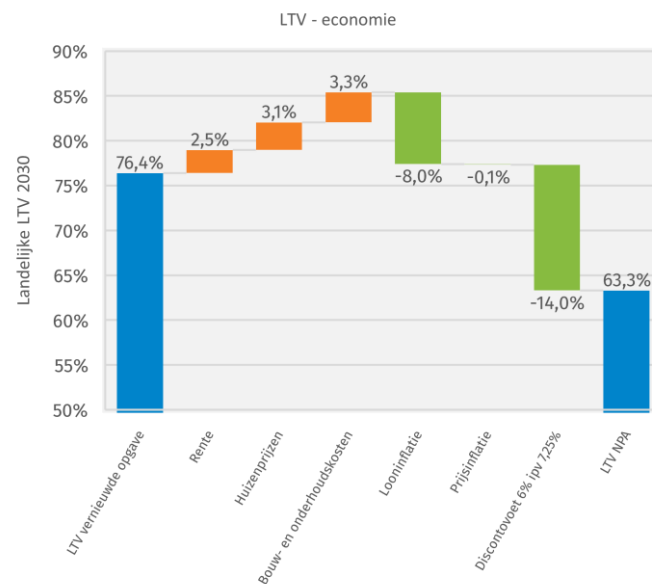
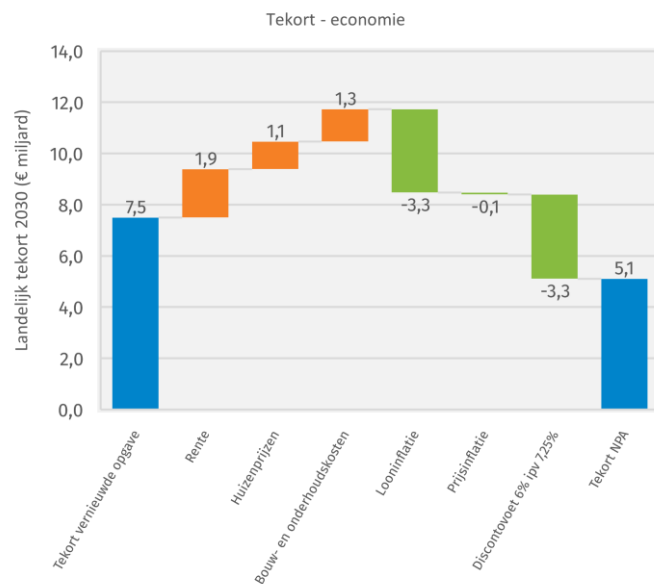
Discontovoet in het model

De combinatie van een rente van 2,5% met een spread van 3,5% resulteert dit in een lange termijn disconteringsvoet van 6%.

In het model zijn de discontovoeten apart bepaald per corporatie, op basis van het Handboek 2022. De gemiddelde discontovoet is 5,48% in 2021 en groeit in twee jaar naar gemiddeld 6%.

Nieuwe economische uitgangspunten leiden tot een lager tekort, ondanks de hogere rentelasten. Dit komt door de hogere looninflatie/huurverhoging en door de gewijzigde discontovoet.

IV. Verschillenanalyse



De bovenstaande watervalgrafieken maken inzichtelijk wat er in de stap **economie** gebeurt met het landelijke tekort, LTV en ICR.

Het totale landelijke tekort is in deze stap afgenomen van 7,5 mld. naar 5,1 mld.. Dit is uit te splitsen in zes losse stappen:

- **Rente:** +1,9 mld. euro
- **Huizenprijzen:** +1,1 mld. euro
- **Bouw en onderhoudskosten:** +1,3 mld. euro
- **Looninflatie:** -3,3 mld. euro
- **Prijsinflatie:** -0,1 mld. euro
- **Discontovoet** van 7,25% naar 6%: -3,3 mld. euro

De stap **rente** laat zien wat de nieuwe renteverwachting doet op het tekort, maar ook zeker op de ICR. De hogere renteverwachting leidt er namelijk toe dat rentelasten in vergelijking met vorig jaar een stuk hoger zullen uitvallen wat direct te zien is in de ICR en vervolgens ook in het tekort.

De stap **huizenprijzen** is het gevolg van de lager verwachte leegwaardeontwikkeling. In het model werkt dit door in de verkoopopbrengsten die investeringen voor een deel moeten financieren. Hierdoor stijgt het tekort.

De stap **bouw en onderhoudskosten** toont het resultaat van hoger verwachte kostenstijging voor deze 2 componenten.

De stap **looninflatie** laat zien dat de hogere verwachte looninflatie (voor met name 2023-2025) harder doorwerkt in de huurverhoging dan in de exploitatielasten. Het tekort neemt hierdoor flink af.

De stap **prijsinflatie** laat zien dat de verwachte prijsinflatie ongeveer gelijk is gebleken.

De stap **discontovoet 6% i.p.v. 7,25%** is de laatste stap. Hier wordt getoond wat het effect van de verlaging van de lange termijn discontovoet is. Dit werkt uiteraard niet door in de kasstromen (ICR) maar wel in de waardering (LTV). Omdat er een hoop regio's beperkt worden door de LTV neemt het tekort hierdoor af.



VI. Is er sprake van een
duurzaam bedrijfsmodel?

Wanneer is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

De uitkomsten in dit rapport laten zien dat corporaties tot en met 2030 het grootste deel van de opgave aankunnen. Dit ondanks de gestegen rente, VPB en de hoge onderhoudskosten. Toch is er geen sprake van een duurzaam bedrijfsmodel.

Het overkoepelende idee van een duurzaam bedrijfsmodel, is dat een corporatie in staat is de opgaven te realiseren, zonder dat de financiële positie verslechtert. Er zijn verschillende manieren om te kijken naar dit uitgangspunt.

Om meer inzicht te geven is in dit hoofdstuk een aantal extra analyses uitgewerkt::

1. Wat zijn de bronnen en bestemmingen van investeringen?
2. Kunnen investeringen bestaand bezit betaald worden uit de operationele kasstroom?
3. Hoe ontwikkelt de schuld per woning?
4. Hoe is de operationele kasstroom opgebouwd?
5. Genereert nieuwbouw voldoende kasstromen om rentelasten te betalen?
6. Hoe ontwikkelen de financiële posities van individuele corporaties zich?

Bronnen en bestemmingen

Deze analyse laat zien waar investeringsmiddelen vandaan komen en waar deze middelen aan worden besteed.

Verhouding investeringen bestaand bezit en de operationele kasstroom

Investeringsmiddelen die nu gedaan worden zoals nieuwe woningen, vragen in de toekomst ook om weer nieuwe investeringen, voor bijvoorbeeld onderhoud en renovaties. Wanneer deze investeringen niet uit de operationele kasstroom kunnen worden betaald, moeten leningen aangetrokken worden, of woningen worden verkocht. Dit is niet wenselijk.

Ontwikkeling schuld per woning

Een belangrijke indicator waar vaak door corporaties naar wordt gekeken om te zien of er niet teveel leningen worden aangetrokken is de schuld per woning. Deze wordt getoond.

Opbouw operationele kasstroom

De belangrijkste bron van investeringsmiddelen is de operationele kasstroom. Deze is de afgelopen jaren verslechtert als gevolg van hoge kostenstijgingen en beperkingen in de huurontwikkeling. In het coalitieakkoord is afgesproken de verhuurderheffing af te schaffen, wat een sterk positief effect heeft op de operationele kasstroom.

Verhouding nieuwbouw en rentelasten

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit.

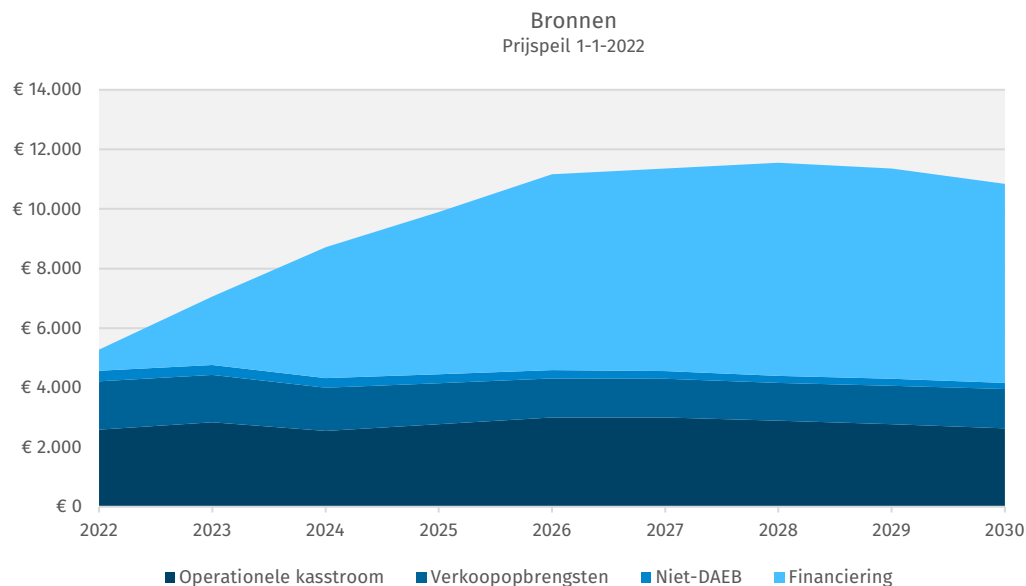
Financiële posities van individuele corporaties

De financiële positie van individuele corporaties wordt in dit rapport afgemeten aan de hand van de continuïteitskengetallen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Wanneer de een corporatie de grenzen bereikt van deze financiële kengetallen, kan een corporatie in dit onderzoek nog maar beperkt opgaven oppakken.

In werkelijkheid kunnen corporaties, al dan niet op voorspraak van Aw en WSW, eerder ophouden te investeren. Aw en WSW kijken voor de beoordeling van individuele corporaties naar meer dan alleen de financiële positie. Corporaties maken in de financiële sturing gebruik van een remweg of vluchtstrook. Zij gebruiken dan niet alle financiële ruimte in het beoordelingskader van Aw en WSW.

Bronnen en bestemmingen: waar komt het geld vandaan, waar gaat het naar toe?

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



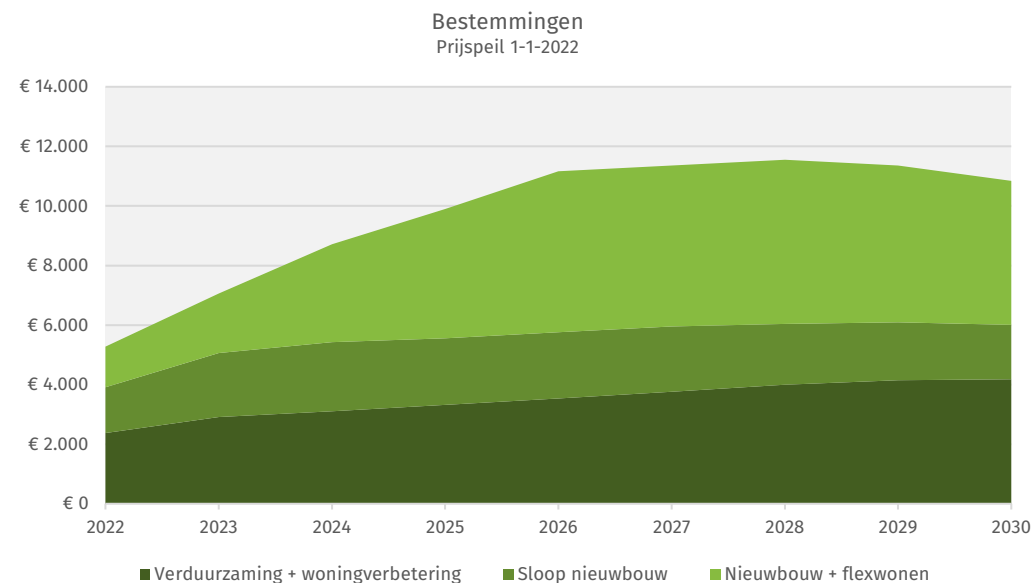
Waar komt het geld vandaan?

Investerings worden uit vier bronnen gefinancierd:

1. De operationele kasstroom
2. Verkoopopbrengsten
3. Inkomsten uit niet-DAEB (aflossing interne lening)
4. Financiering (groei van de leningportefeuille)

De linker figuur laat zien dat een groot deel van de investeringen kan worden gefinancierd met de operationele kasstroom (29% van de totale kosten) en met verkoopopbrengsten (14% van het totaal). Inkomsten uit de niet-DAEB vormen een kleine bijdrage in het geheel (4%).

De benodigde groei van de leningportefeuille is in de eerste jaren beperkt, maar wanneer de jaarlijkse nieuwbouwopgave stijgt, dan zijn ook meer leningen nodig. De leningportefeuille draagt 54% van de totale kosten.



Waar gaat het geld naar toe?

De investeringsmiddelen zijn bestemd voor de opgave. Deze is hierboven weergegeven in drie onderdelen:

1. De opgave in het bestaande bezit (verduurzaming en woningverbetering)
2. De vernieuwingsopgave (sloop – nieuwbouw)
3. De groeiopgave (nieuwbouw en flexwonen)

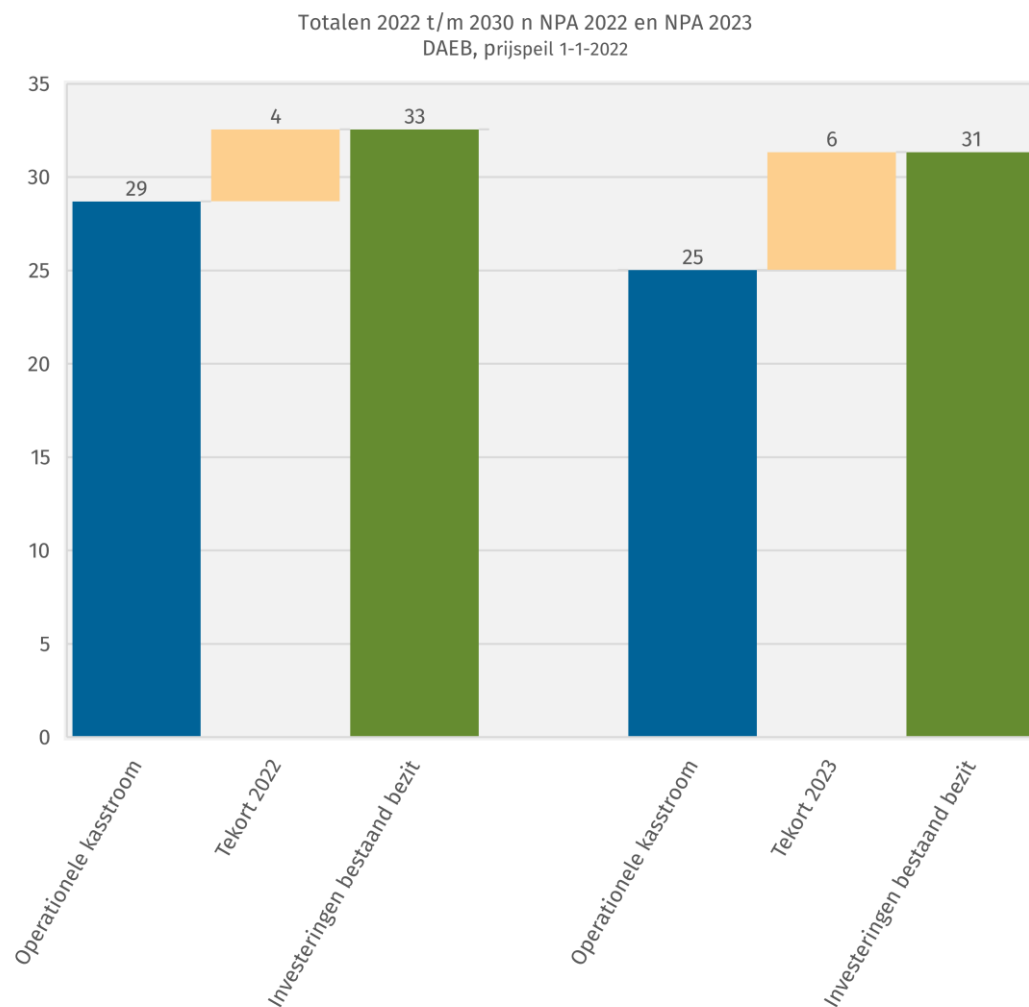
De opgave in bestaand bezit (verduurzaming, verbetering en woningaanpassing) is groter dan de operationele kasstroom, met 36% van de totale kosten vis-a-vis 29% van de totale opbrengsten.

De groeiopgave is in de eerste jaren beperkt, maar neemt toe om het woningtekort te helpen verkleinen en kost 43% van het totaal. Daarmee is het de grootste opgave.

De vernieuwingsopgave is de kleinste opgave, zo'n 21% van het totaal.

De operationele kasstroom komt tekort om de investeringen in bestaand bezit te dragen. Dat tekort is dit jaar toegenomen doordat de operationele kasstroom is gedaald

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Uitgangspunt duurzaam bedrijfsmodel

Eén van de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel is de mogelijkheid om investeringen in het bestaand bezit te financieren vanuit de operationele kasstroom. Wanneer dat niet kan, worden investeringen in het bestaand bezit gefinancierd door woningen te verkopen waardoor de portefeuille krimpt, of door leningen aan te trekken.

Tekort neemt toe

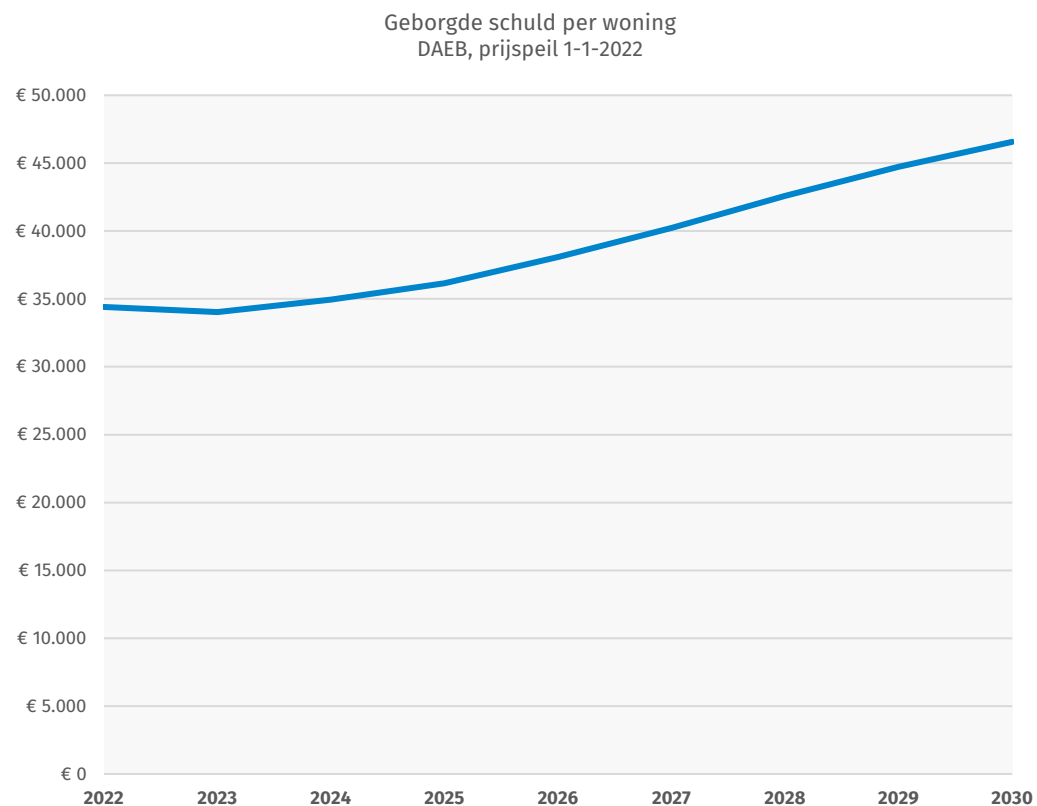
In de NPA uit 2022 bestond een tekort van 3,9* mld.. Dit tekort is gegroeid naar 6,3 mld., ondanks de afname van de opgave in de bestaande voorraad met 1,3 mld., van 32,6 mld. naar 31,3 mld.. De daling van de opgave wordt verklaard doordat iets minder woningen verduurzaamd moeten worden vóór 2030.

De reden hiervoor is de sterke daling van de operationele kasstroom, met 3,7 mld.. De daling van de operationele kasstroom wordt veroorzaakt door de stijging van de rentelasten en de onderhoudskosten. Het effect wordt nog enigszins gedempt doordat de huuropbrengsten toenemen met de looninflatie.

*De bedragen zijn allemaal prijspeil 1-1-2022.

Schuld per woning

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Schuld per woning stijgt beperkt in constante prijzen

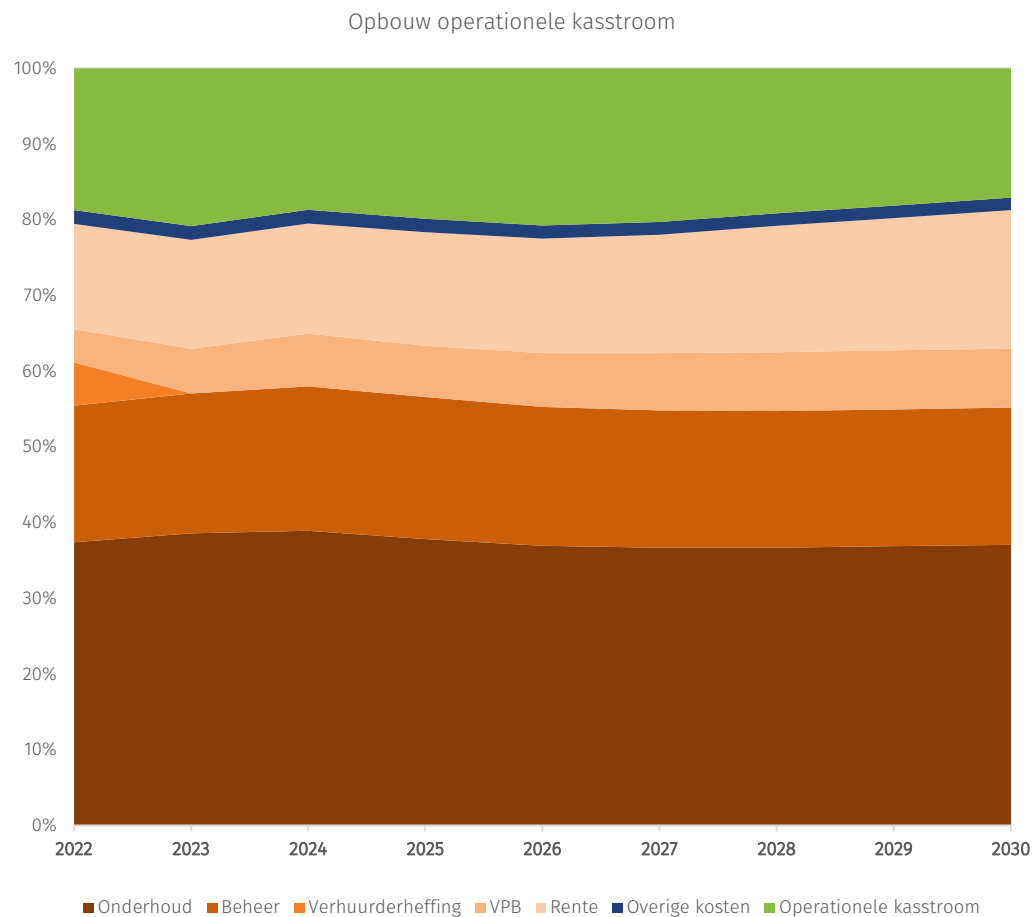
De grafiek links in beeld laat zien wat de ontwikkeling is van de geborgde schuld per woning*. Deze neemt toe van € 38.000 naar € 46.500, een stijging van € 8.500, of 23%. Dit is mede het gevolg van de hoge verwachte prijsinflatie in 2022, die ervoor zorgt dat de schuld minder zwaar wordt.

Geborgde schuld per woning				
	2021	2030	Ontwikkeling	Ontwikkeling (%)
Geborgde in € mld.	82,0	140,0	58,0	70,7%
Aantal huurwoningen (DAEB)	2.168.424	2.259.488	91.064	4,2%
Schuld per woning (lopende prijzen)	€ 37.828	€ 61.956	€ 24.128	63,8%
Prijsindex (2021 = 1)	1	1,33		33,0%
Schuld per woning (constante prijzen)	€ 37.828	€ 46.568	€ 8.740	23,1%

* De geborgde schuld per woning is niet gecorrigeerd voor de interne lening

De stijging van rentelasten holt de operationele kasstroom uit.

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?



Opbouw operationele kasstroom

De grafiek links op de slide laat zien hoe de operationele kasstroom is opgebouwd. De operationele kasstroom is voor corporaties belangrijk omdat het de enige financieringsbron die zichzelf niet uitput (anders dan lenen of verkopen).

Uit de grafiek kan een aantal conclusies getrokken worden:

1. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een groot positief effect op de operationele kasstroom.
2. De operationele kasstroom ligt – na afschaffing van de verhuurderheffing – boven de 20% van de inkomsten.
3. Onderhoudskosten zijn verreweg de grootste kostenpost, gevolg door de beheerkosten.
4. De kosten die het sterkst stijgen zijn de VPB (tussen 2022 en 2026, daarna stabiel) en de rentelasten (vooral vanaf 2026).

Ontwikkeling huurinkomsten

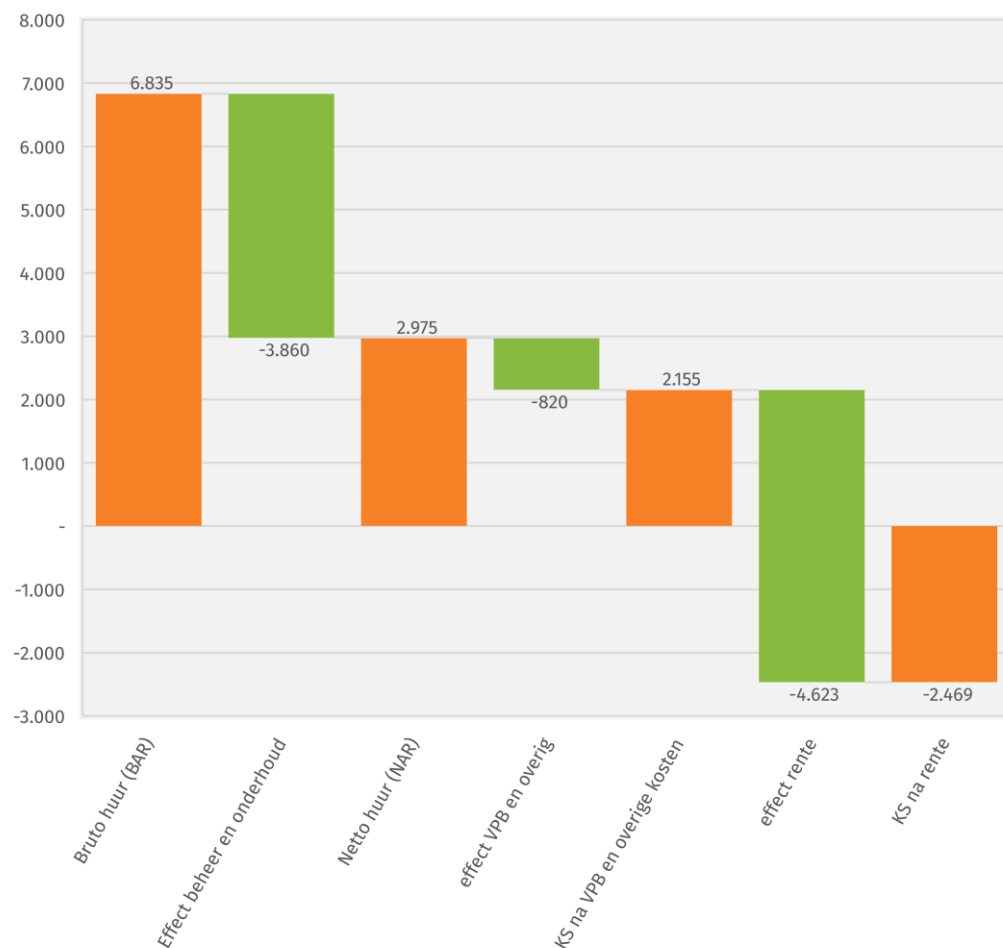
In de grafiek lijkt het alsof de onderhoudskosten in 2025 en 2026 dalen. Dit is niet helemaal het geval: de huurstijging in die jaren is gebaseerd op de loonstijging minus een half procentpunt.

Doordat verwacht wordt dat de lonen de komende jaren iets sneller stijgen dan de onderhoudskosten, ontstaat er een kleine daling van het beslag dat onderhoudskosten leggen op de huurinkomsten.

Nieuwbouwwoningen genereren onvoldoende rendement om de rentelasten te dragen

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

Kasstroom in jaar na oplevering, op basis van exploitatienormen en o.b.v. 100% financiering
Gewogen gemiddelde 2022 t/m 2030, prijspeil 1-1-2022



Uitgangspunt

Corporaties financieren een deel van de investeringen door nieuwe leningen aan te trekken. Over deze leningen moet rente worden betaald. In een duurzaam bedrijfsmodel wordt doorgaans alleen geleend voor nieuwbouw.

Wanneer nieuwbouwwoningen niet de eigen rentelasten opbrengen, zal de operationele kasstroom van de rest van de portefeuille deze rente moeten kunnen dragen. Daardoor is minder ruimte over voor investeringen in het bestaand bezit.

Onderstaande grafiek laat zien, dat dit in de actualisatie van de NPA doorrekening niet het geval is: de verhouding tussen het rendement en de rente is zodanig, dat de rentelasten de operationele kasstroom de eerste jaren uithollen.

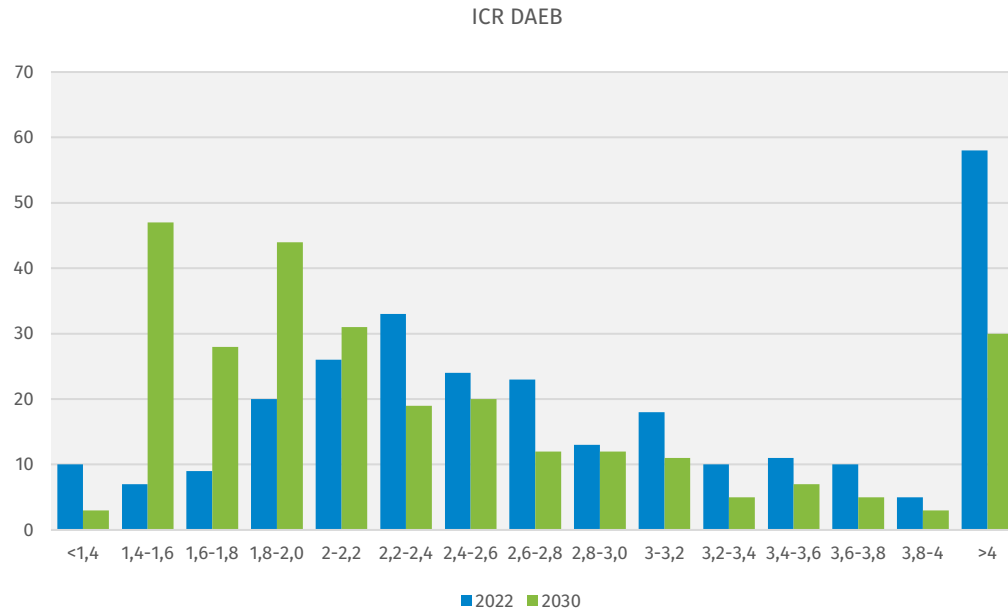
Nuance

Er zijn drie factoren in het spel die voor nuance zorgen:

1. Dit effect is niet permanent, doordat de rente door de tijd gelijk blijft en de inkomsten door inflatie langzaam toenemen;
2. Het onderhoud is hier ingerekend op basis van een norm die voor alle jaren gelijk is. In werkelijkheid zal het onderhoud de eerste jaren lager liggen dan de norm;
3. Hier is rekening gehouden met 100% financiering met leningen. Corporaties financieren nieuwbouw niet altijd voor 100% met extra leningen.

Door het uitvoeren van de opgaven schuiven corporaties op naar grenzen van toezichthouders – een deel van de corporaties zit dan op of dichtbij de grenzen, een deel heeft nog ruimte over.

V. Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel?

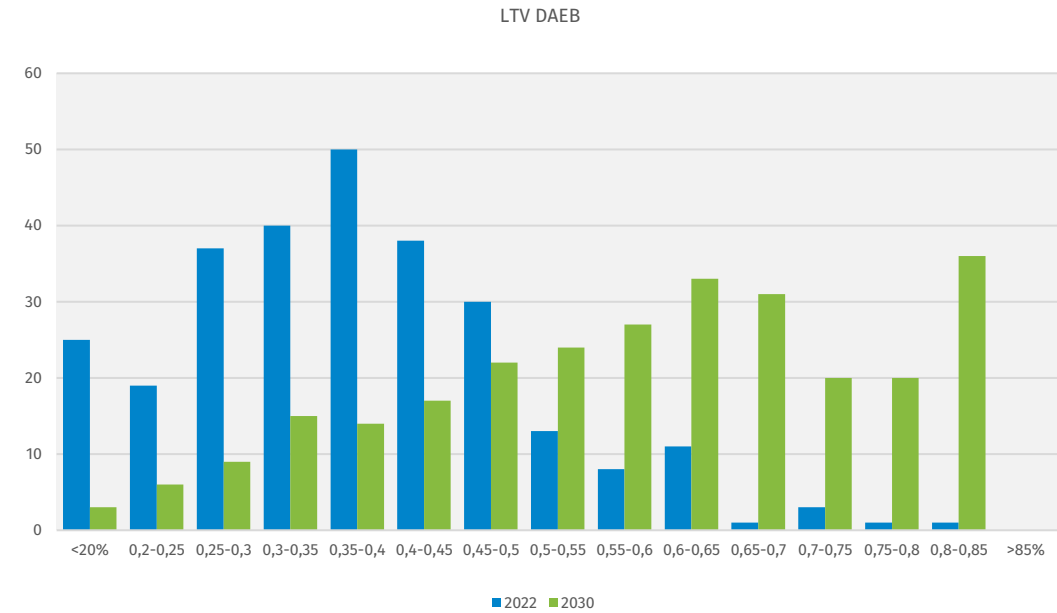


Investeren binnen financiële grenzen van Aw en WSW

In het onderzoek is de aanname gedaan dat corporaties extra leningen kunnen aantrekken zolang zij niet voorbij de grenzen gaan uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In werkelijkheid ligt dit mogelijk anders: Aw en WSW kunnen eerder op de rem trappen omdat hun beoordeling over meer gaat dan de financiële positie van individuele corporaties, en WSW kijkt ook naar de financiële ruimte in het borgstelsel. Ook corporaties kunnen eerder op de rem trappen, omdat zij een marge (of: 'vluchtstrook') willen aanhouden ten opzichte van de vangrail van Aw en WSW.

Investeringsmogelijkheden raken langzaam uitgeput.

Door de investeringen die corporaties doen in de NPA putten corporaties hun investeringsmogelijkheden uit. Ze schuiven op richting de grenzen van Aw en WSW. Wanneer deze grenzen worden bereikt, kunnen corporatie structureel minder investeren.



In 2022 zijn er maar weinig corporaties met een LTV boven de 65% (vanaf bandbreedte 0,65-0,7). In 2030 zijn er meer dan 100 corporaties met een LTV boven de 65%.

De rol van onderlinge solidariteit

Een tweede gevolg dat ontstaat wanneer één of meer corporaties de grens bereiken, is dat andere corporaties in het model stukjes van de nieuwbouwopgaven overnemen. Door overnemen van opgaven zijn er meer financiële mogelijkheden binnen een regio.

Overnemen van de opgaven zorgt er ook voor dat andere corporaties meer investeren en dat de grenzen dus sneller in zicht komen.



V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

Een overzicht van de doorgerkende scenario's

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

De financiële uitkomsten in deze doorrekening zijn omgeven met onzekerheid. De onzekerheid kent verschillende oorzaken, zoals onzekerheid over de praktische haalbaarheid, de economische omstandigheden, regelgeving, de omvang van de opgave en de mate waarin corporaties zelf bereid zijn de financiële grenzen op te zoeken.

Met een scenarioanalyse is in beeld gebracht wat het effect is van deze onzekerheid op de LTV, ICR en het tekort in 2030. De grafiek hiernaast bevat de uitkomsten van de NPA (*Basis*) in **blauw**. Scenario's waar het tekort daalt zijn weergegeven in **groen**, scenario's waar het tekort stijgt zijn weergegeven in **oranje**. Er zijn ook scenario's met een gemend resultaat, deze zijn weergegeven in **paars**.

Deze scenario's zijn *enkelvoudige* scenario's (m.u.v. het integraal hoge rente scenario) en laten de gevoeligheid zien van de uitkomsten voor individuele ontwikkelingen.

Waar zitten de grootste risico's?

Het tekort stijgt het hardst in de volgende scenario's:

- tegenvallende huurverhoging (*HVH: CPI -/- 0,5%, HVH: CPI*),
- bij hoge rentestanden (*Rente +1%, Rente o.b.v. forward rates en Integraal hoge rente scenario*)
- en bij hogere kosten (*Bouw en onderhoud +1% en Woningverbetering € 800 per woning per jaar*).

Wanneer zit het mee?

Het tekort wordt kleiner wanneer:

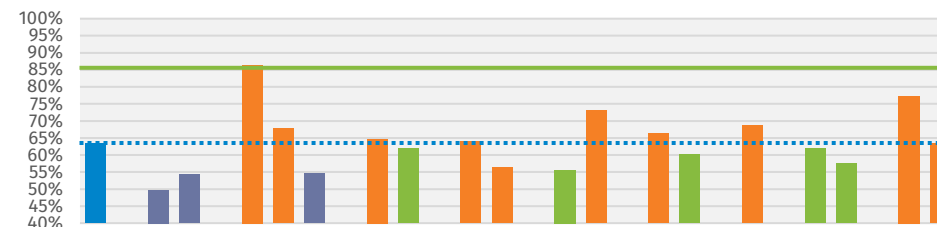
- de kosten meevallen (*Rente -/- 1%, Woningverbetering 300 en Bouw en onderhoud -/- 1%*);
- als investeringskosten meevallen (*Bouw en onderhoud -/- 1%, Woningverbetering € 300 p.w.p.*), en;
- als er minder Vpb betaald wordt (*Volledige renteaftrek in VPB en Geen VPB*).

Gemengd resultaat

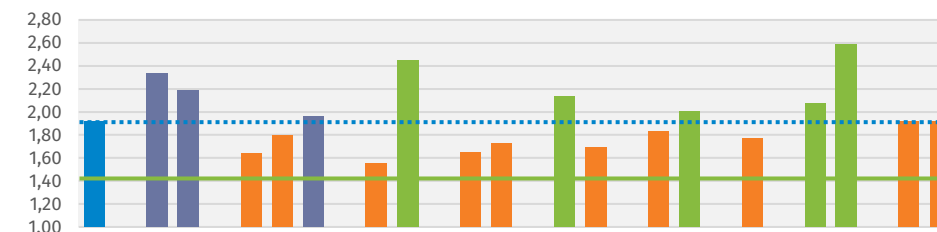
Er zijn ook scenario's die volkshuisvestelijk onwenselijk zijn maar financieel gunstig. Voor de financiële positie is het gunstig als de opgave vertraagd wordt uitgevoerd, in het scenario waarin het investeringstempo van de afgelopen jaren wordt voortgezet (*Huidig tempo*) en wanneer de opgave voor 75% wordt gerealiseerd (*opgave 75%*). Er blijft dan wel een deel van de opgave liggen, dus er worden dan minder woningen gebouwd en minder woningen verduurzaamd.

Ook in het scenario dat huren sneller stijgen dan inflatie (*HVH: CPI + 0,5%*) is er een gunstig effect op de financiële positie van corporaties, maar het is mogelijk nadelig voor huurders.

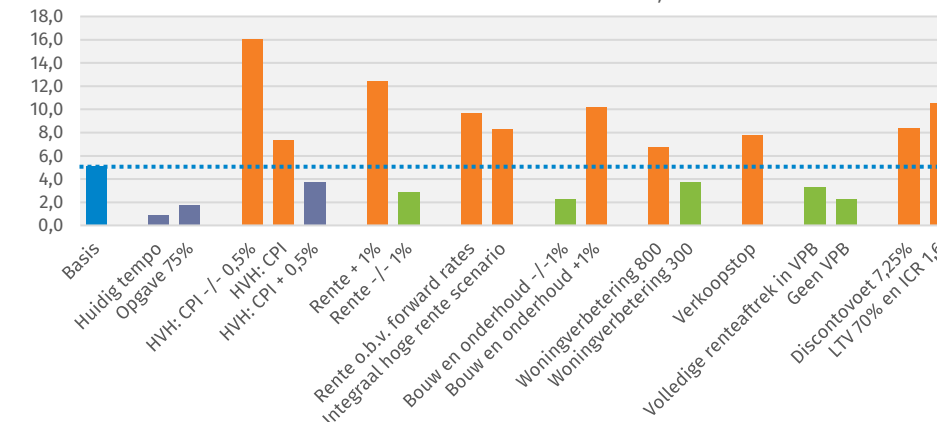
LTV in 2030 in verschillende scenario's



ICR in 2030 in verschillende scenario's



Tekort in 2030 in verschillende scenario's, in mld.





Inhoud van de scenariostudie

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

De volgende scenario's zijn meegenomen in de scenarioanalyse.

Wat als we de opgave niet snel genoeg realiseren?

1. 75% van de huidige opgaven
2. Huidig tempo van realiseren

Het effect van een andere huurverhoging

1. CPI i.p.v. looninflatie
2. CPI + 0,5%punt
3. CPI -/- 0,5%punt

De onzekerheid van de rente

1. Rente + 1,0 %punt
2. Rente -/- 1,0 %punt
3. Forward rates
4. Integraal hoge rente scenario

De impact van een structureel andere bouwkostenstijging

1. Bouwkosten + 1,0 %punt
2. Bouwkosten -/- 1,0 %punt

De onzekerheid van de kosten voor renovaties van bestaand bezit

1. -/- 250 E pw pj
2. +250 E pw pj

Het effect van een verkoopstop

1. Stoppen met verkoop

De impact van de vennootschapsbelasting

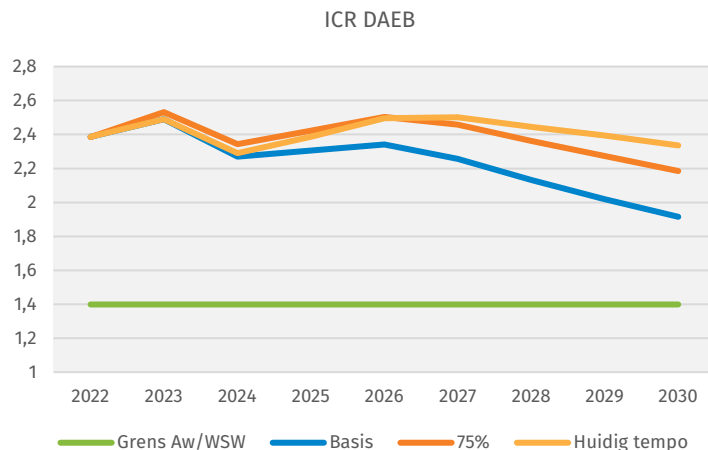
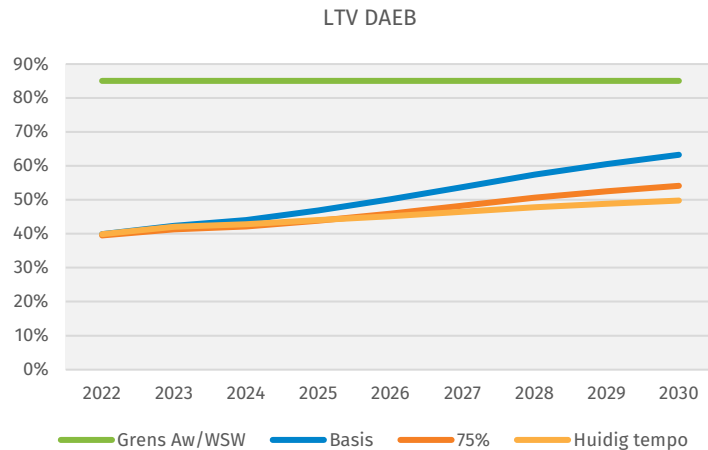
1. Geen renteaftrekbeperking
2. Geen VPB

De impact wanneer een remweg wordt gehanteerd

1. ICR 1,6 en LTV 70%

De realisatiesnelheid is van grote invloed op de financiële uitkomsten: de financiële positie van corporaties verandert niet, als slechts een deel van de opgave wordt uitgevoerd.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



De impact van de realisatiesnelheid

Het is moeilijk om te investeren: vergunningen, PFAS, stikstof, locaties, en andere barrières verhinderen corporaties al jaren om meer te doen.

Wanneer corporaties niet de volledige opgave kunnen uitvoeren, dan blijven investeringsmogelijkheden onbenut. Dit onbenutte potentieel werkt door in de financiële positie van corporaties, die weinig verandert.

Wat is er doorgerekend?

Er zijn twee scenario's doorgerekend:

1. Realisatiegraad van 75%
2. Huidig investeringstempo (realisatie van ~65%)

75% van de opgave realiseren

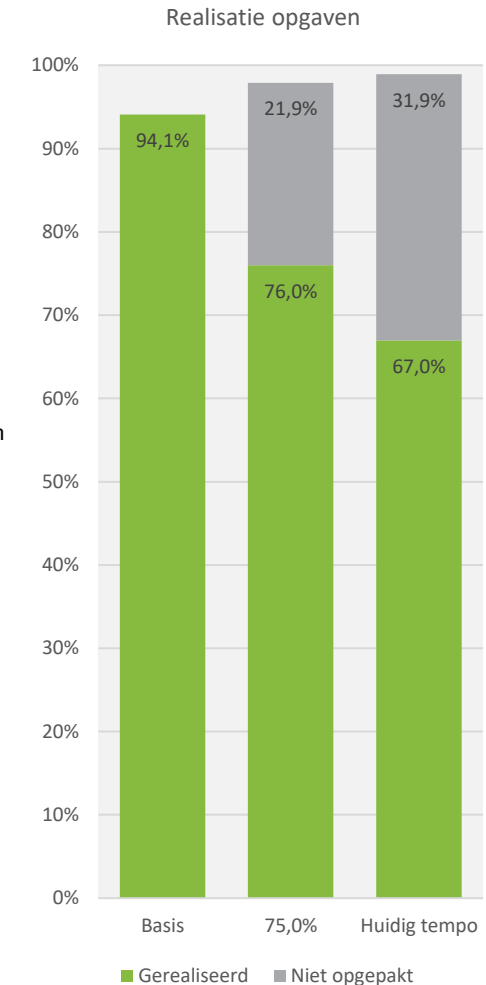
Wanneer corporaties 75% van de opgaven in de woondeals kunnen realiseren, dan realiseren corporaties nog steeds meer dan de afgelopen jaren. De financiële positie wordt minder gunstig dan nu (een LTV van 54% in 2030 t.o.v. 40% nu). De ICR daalt licht van 2,39 nu naar 2,19.

Het tekort neemt dan af van 5,1 mld. naar 1,8 mld. Een deel van de opgave blijft liggen, niet vanwege financiële randvoorwaarden maar vanwege andere randvoorwaarden. Dit niet-opgepakte deel van de opgave is 18,9 mld.

Huidig investeringstempo

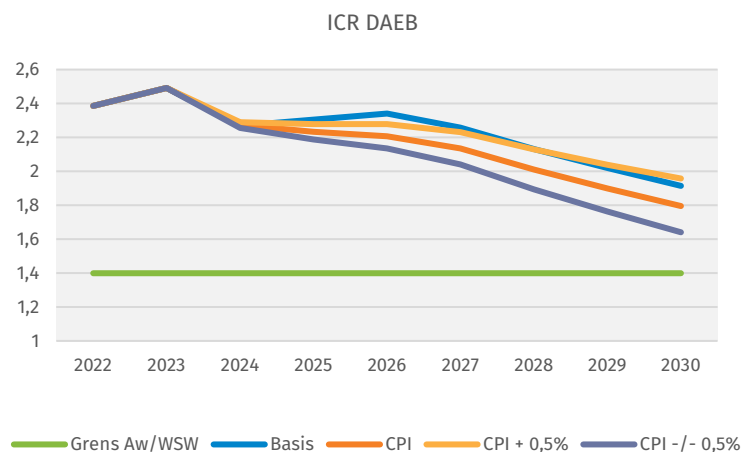
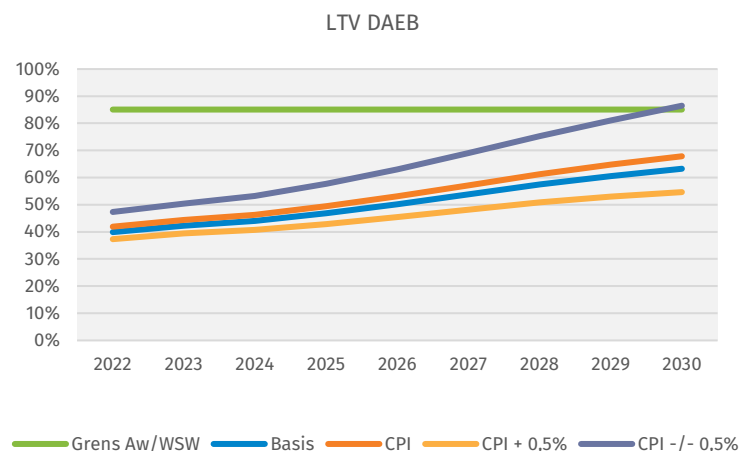
Wanneer corporaties evenveel realiseren als zij de afgelopen jaren konden doen, dan stijgt de LTV van 40% naar 50%. De ICR komt uit op 2,34 (nu: 2,39).

Het tekort daalt ook: van 5,1 mld. in het basispad naar 0,9 mld.. Een deel van de opgave blijft liggen, niet vanwege financiële randvoorwaarden maar vanwege andere randvoorwaarden. Dit niet-opgepakte deel van de opgave is 27,6 mld..



De huurverhoging heeft een groot effect op de huurinkomsten. Wanneer de huurverhoging achterblijft bij het basispad, neemt het tekort snel toe.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



De huurverhoging

Corporaties hebben in principe de mogelijkheid om ieder jaar de huur aan te passen aan de inflatie van het jaar daarvoor. Huurverhoging is belangrijk voor de financiële positie van corporaties omdat kosten ook stijgen en corporaties daarover geen controle hebben. Met de huurverhoging blijven de inkomsten van corporaties op peil.

Vanwege de hoge inflatie in 2022 is de huurverhoging voor 2023 t/m 2025 begrensd op 0,5punt onder de gemiddelde cao loonstijging van het voorgaande jaar. Voor 2023 en 2024 is in het basispad gerekend met een loonstijging van 4,4% resp. 5,9%. Dat betekent dat de huur in 2024 en 2025 met 3,9% resp. 5,4% verhoogd wordt. Voor de financiële uitkomsten van corporaties is dit positief, omdat kosten en opbrengsten zo in evenwicht blijven.

Wat is er doorgerekend?

Om de gevoeligheid te laten zien voor andere aannames voor de huurverhoging, zijn drie scenario's doorgerekend, voor zowel huur- als streefhuur:

1. CPI huurverhoging vanaf 2024
2. Huurverhoging CPI + 0,5%
3. Huurverhoging CPI -/- 0,5%

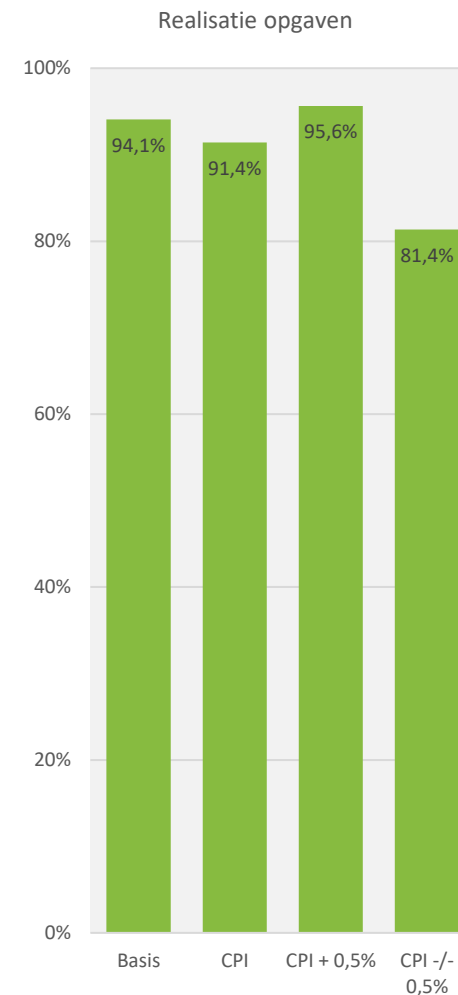
In de eerste variant (CPI) daalt de haalbaarheid, omdat de mogelijkheid de huur te verhogen met cao -/- 0,5% in de NPA in 2024 en 2025 niet wordt benut.

Wanneer de huur structureel achterblijft bij de inflatie (CPI -/- 0,5%), dan daalt de haalbaarheid nog meer: de beleidswaarde en ICR dalen sterk en zo wordt de financieringsruimte beknot. Huurbevriezing (2021) en huurverlagingen (2021 en 2023) hebben een negatief effect op de financiële ruimte van corporaties. Deze variant laat dus zien wat het effect is als huurbeleid van de afgelopen jaren doorgezet wordt.

Het tegendeel is zichtbaar wanneer huren structureel de kostenstijging volgen (CPI + 0,5%): dit is goed voor de beleidswaarde en de ICR, en daarmee voor de financiële ruimte. De financiële haalbaarheid neemt toe.

Conclusie

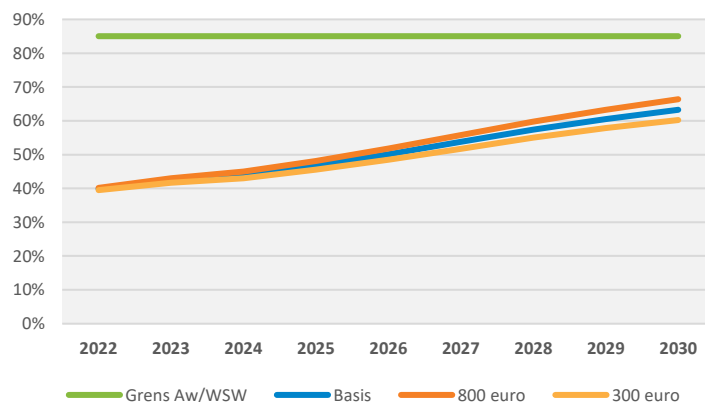
Deze varianten op de huurverhoging laten goed zien, hoe gevoelig de financiële ruimte van corporaties en daarmee de haalbaarheid van de NPA is voor huurverhogingen.



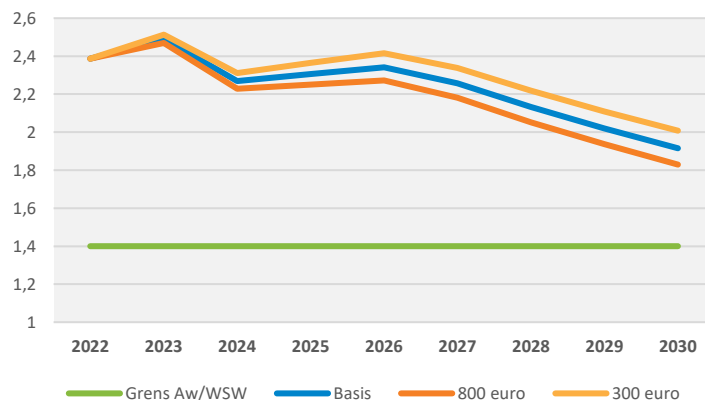
Wanneer het bestaande bezit meer investeringen vraagt, heeft dit een beperkte impact op het tekort. De uitgaven stijgen/dalen met 5 mld. maar werken niet 1-op-1 door in het tekort.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

LTV DAEB



ICR DAEB



Renovatiekosten bestaand bezit

De verbetering van de kwaliteit van het woningbezit is een belangrijke prioriteit van corporaties. In de basis is daarom rekening gehouden met actuele kosten voor onderhoud (€ 2.500 per woning) en met de kosten voor woningverbetering en verduurzaming (gemiddeld € 26.500 per aangepakte woning). Daarnaast worden woningen gesloopt en vernieuwd (85.000 woningen, 4% van de totale voorraad en ongeveer 0,45% per jaar).

Daarbovenop komt nog de opgave voor renovaties. In het basispad is rekening gehouden met een bedrag van € 550 per woning per jaar (prijspeil 1-1-2022).

Wat is er doorgerekend?

Vanwege de onzekerheid over dit bedrag zijn twee varianten doorgerekend:

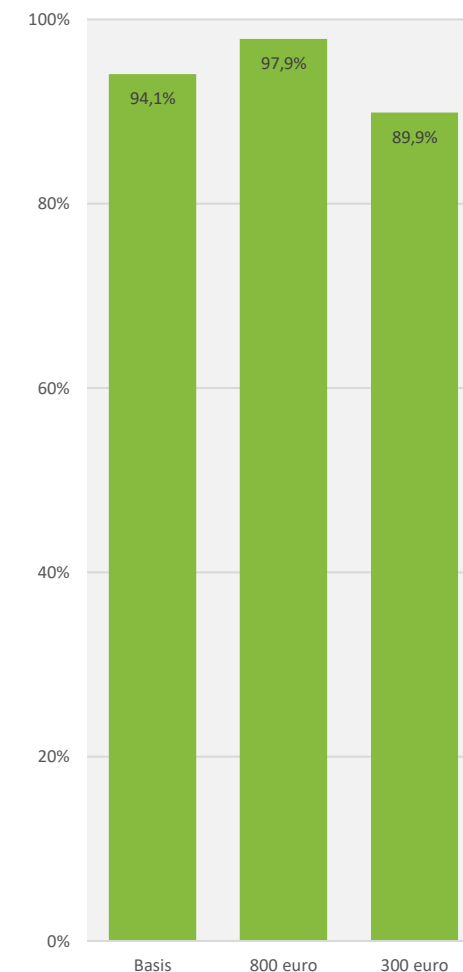
- 300 euro (-/- 250 euro)
- 800 euro (+250 euro)

Effecten

Voor het duurzaam bedrijfsmodel is dit een belangrijk gegeven: wanneer kosten voor investeringen in het bestaand bezit toenemen (/afnemen) dan is er sprake van een grote verslechtering (/verbetering) van de verhouding tussen de operationele kasstroom en de benodigde investeringen in het bestaand bezit.

De effecten voor de financiële haalbaarheid zijn materieel: de haalbaarheid verbetert met 4%punt of verslechtert met 5%punt.

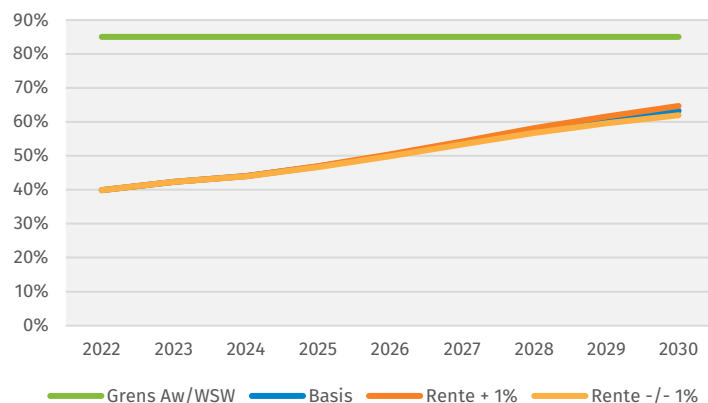
Realisatie opgaven



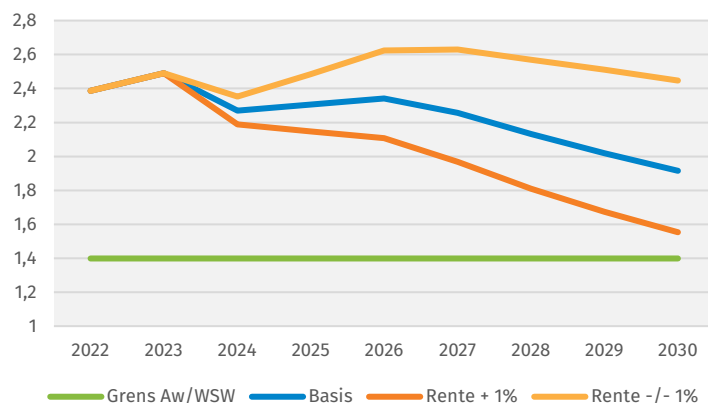
Wanneer de rente wijzigt, is er een groot effect op het tekort. Bij een stijgende rentestand gaat de ICR steeds meer knellen en zo een grotere impact op de uitkomsten.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

LTV DAEB



ICR DAEB



Achtergrond

Het afgelopen jaar is de rente sterk gestegen. De rente heeft een grote impact op het tekort: via de ICR wordt de investeringsruimte sterk beïnvloed.

Wat is er doorgerekend?

In deze scenario's is de rente vanaf 2024 in alle jaren 1%punt verhoogd / verlaagd.

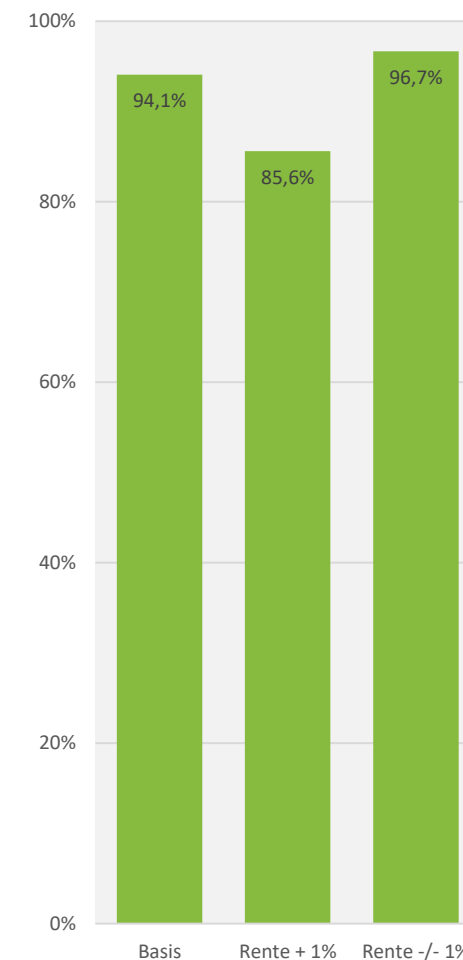
Effecten

Dit is goed te zien in de realisatie van de opgaven. Hogere rentelasten doen de realisatie dalen naar 85,6% terwijl lagere rentelasten een positief effect hebben, 97,6% is realiseerbaar.

Deze scenario's laten de **gevoeligheid** zien voor de rente. In werkelijkheid is het onwaarschijnlijk dat een verandering van de rente niet gepaard gaat met wijzigingen in andere parameters voor bijv. inflatie, bouw- en onderhoudskosten en huizenprijzen.

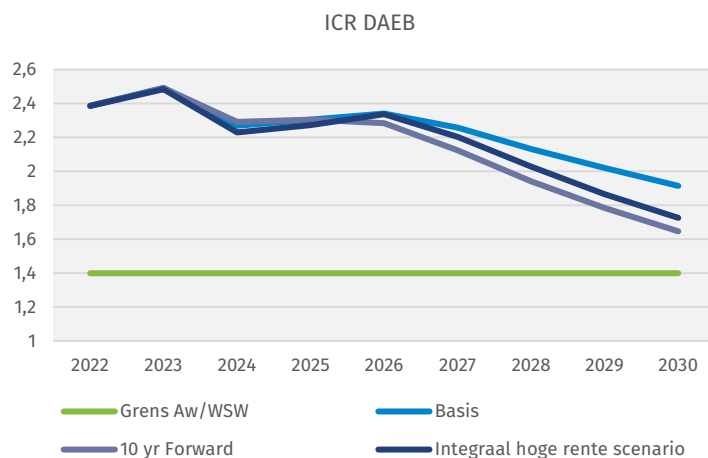
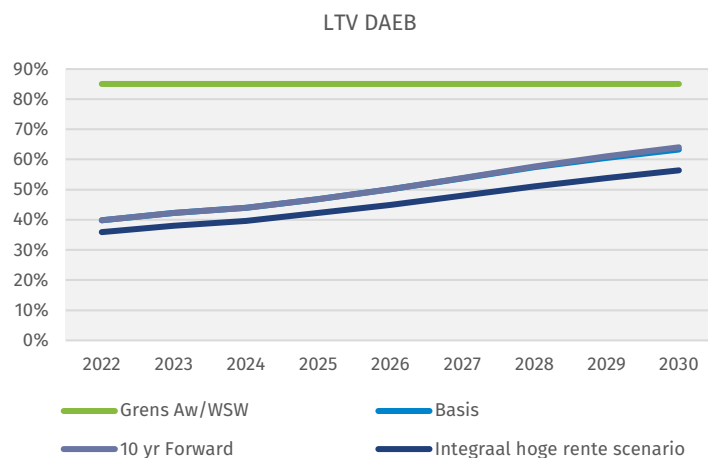
Hier is naar gekeken in de andere set van rentevarianten, waarin meer samenhangende scenario's doorgerekend zijn.

Realisatie opgaven



De forward rentes liggen hoger dan de renteverwachting in dit rapport en leiden tot lagere realisatie. Wanneer ook met andere variabelen rekening wordt gehouden, wordt het effect kleiner.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

De rente heeft grote impact op het tekort. De rente beweegt echter niet op zichzelf. Wanneer de rente verandert, veranderen inflatiecijfers ook.

Voor de toekomstige rente kan gebruik gemaakt worden van de forward rentes die afgeleid kunnen worden uit marktdata. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een integrale scenarioset zoals bijvoorbeeld de [OFS voor woningcorporaties](#) die in dit onderzoek is gebruikt.

Een probleem bij de forward rente is dat het niet duidelijk is welke verwachting investeerders hebben bij andere variabelen zoals bijvoorbeeld de prijs- en looninflatie, variabelen die ook erg veel impact hebben op de uitkomsten. Deze variabelen kunnen, mogelijk ook hoger liggen in de marktverwachting, maar er is geen goede bron hiervoor. Om toch te kijken of er sprake kan zijn van een compensatoir effect van hogere inflatie in een scenario met hogere rentelasten, is door Ortec Finance een integraal scenario opgesteld met een hogere rente (gem. Dat is niet precies de forward rente, maar laat wel zien wat het effect is wanneer rente structureel hoger ligt dan is aangenomen in dit onderzoek.

Wat is er doorgerekend?

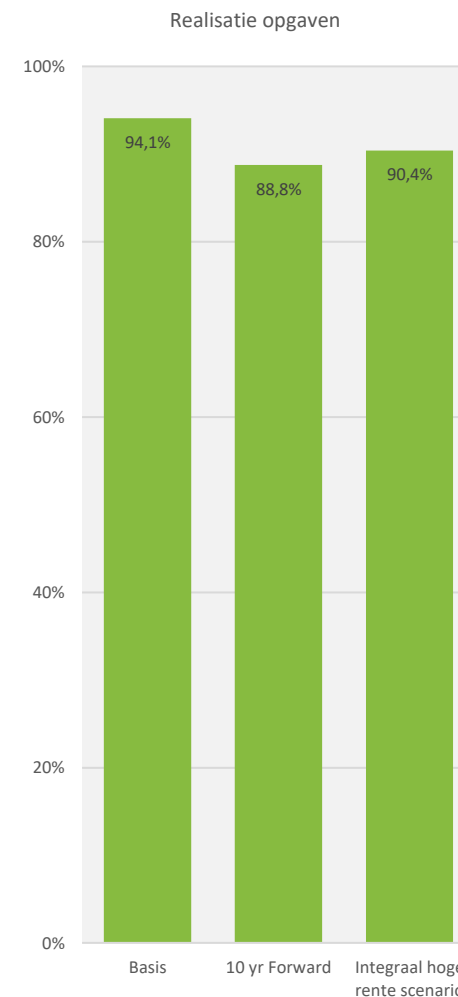
De scenarioset in dit onderzoek (zie ook de methodologie) heeft een verwachting voor de lange rente die wat lager ligt dan de forward rates. Daarom zijn twee scenario's doorgerekend:

1. De renteverwachting op basis van de forward rates, waar alleen de renteverwachting is aangepast. De rente van 2024 t/m 2030 is gemiddeld 3,46%
2. Een integraal hoge rente scenario, waarin overige variabelen (inflatie e.d.) in lijn zijn met een hogere rente. Dit scenario is opgenomen in de bijlagen. De rente van 2024 t/m 2030 is gemiddeld 3,79%

Effecten

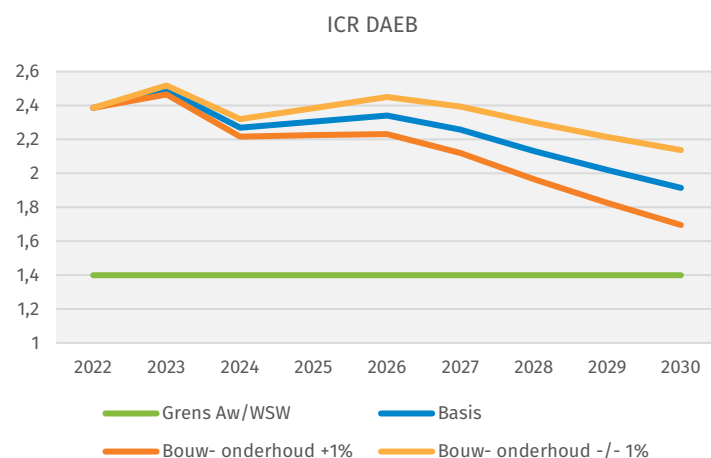
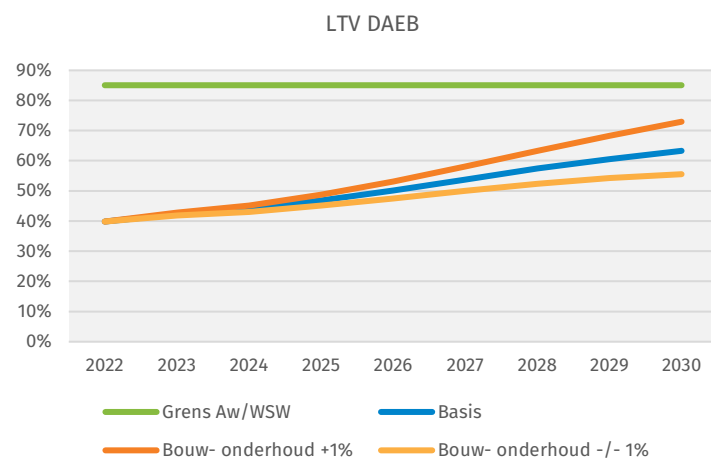
Wanneer de forward rente wordt gebruikt in de berekening, neemt de realisatie van de opgaven af met 5 %punt. Een hogere rente leidt op zichzelf tot hogere kosten en tot een lagere realisatie.

In de grafieken is ook te zien dat een deel van de negatieve effect van hogere rente wordt gecompenseerd door andere variabelen zelfs bij een nog hogere rente. Echter blijft een negatieve impact bestaan: wanneer de rente hoger blijft dan de verwachting in dit rapport, dan is het waarschijnlijk dat het tekort ook hoger is.



Een stijging / daling van de bouw- en onderhoudskosten heeft een groot effect op het tekort, maar het effect is minder groot dan een vergelijkbare stijging / daling van de rentelasten.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

De afgelopen jaren zijn bouw- en onderhoudskosten sterk gestegen. Dit werkt door in zowel de operationele kasstroom, de beleidswaarde c.q. LTV en in de kosten van investeringen.

Ook hier geldt: toekomstige ontwikkelingen zijn onzeker en in deze variant is gekeken naar de gevoeligheid die er bestaat voor kosten die sneller stijgen dan verwacht.

Wat is er doorgerekend?

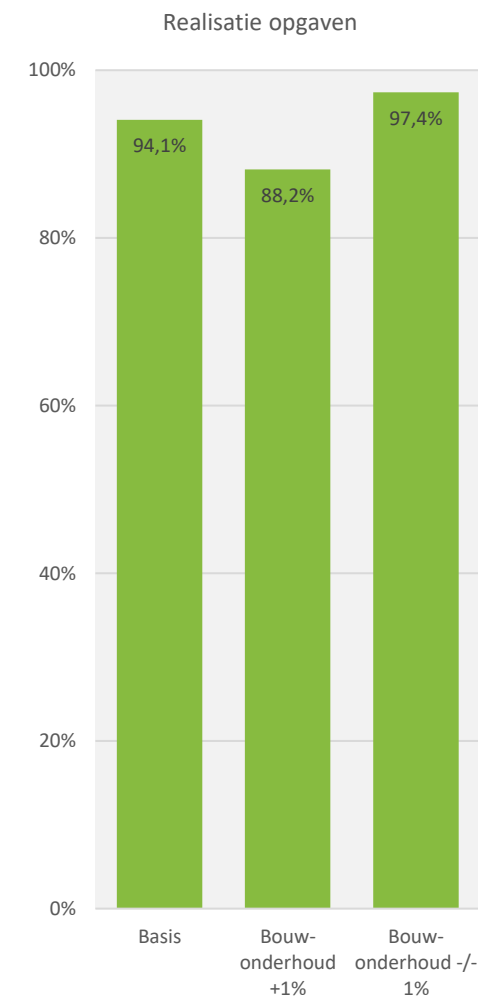
Om te kijken hoe gevoelig de uitkomsten zijn voor deze grootheden, is gekeken naar een verhoging / verlaging van de kostenstijging van bouw- en onderhoudskosten met 1 procentpunt voor alle jaren vanaf 2023.

Effecten

Ook hier zijn er grote effecten in de financiële uitkomsten, waarbij de ICR iets minder gevoelig is, maar de LTV wat meer, omdat de kosten zowel via de leningen en de beleidswaarde terugkomen.

In de realisatie van de opgaven is ook hier de gevoeligheid zichtbaar: wanneer de kosten sneller stijgen dan verwacht, daalt de haalbaarheid snel.

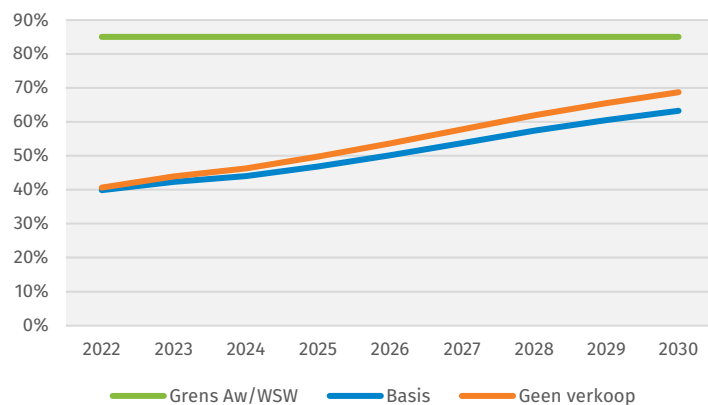
Ook hier is de conclusie: de uitkomsten zijn erg gevoelig voor de kosten die gemaakt moeten worden voor de opgaven.



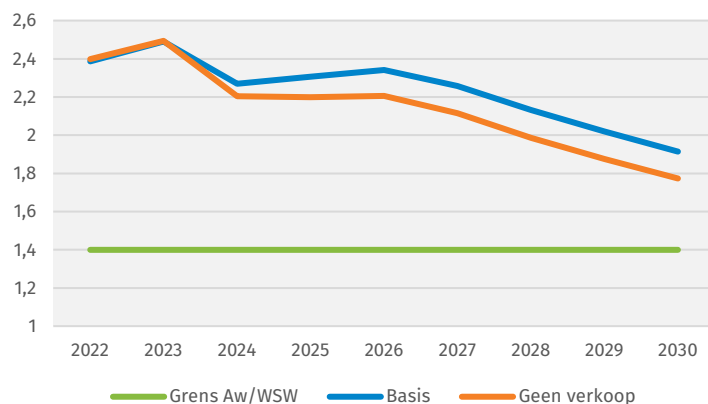
Stoppen met verkoop heeft een relatief beperkt effect op de financiële haalbaarheid van de opgave

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's

LTV DAEB



ICR DAEB



Achtergrond

Een deel van de financiering van de totale opgaven (14%) komt uit de verkoopopbrengsten. Verkoop is tegelijkertijd gevoelig, omdat de corporatievoorraad kleiner wordt. Corporaties verkopen desondanks, niet alleen vanwege financiële redenen maar ook omdat verkoop een middel is om afscheid te nemen van bezit dat niet past binnen de portefeuillestrategie van een corporatie. Het effect van een verkoopstop is inzichtelijk gemaakt in dit scenario.

Wat is er doorgerekend?

In deze variant zijn de verkopen in alle jaren op 0 gezet. Al het overige beleid is in stand gelaten.

Effecten

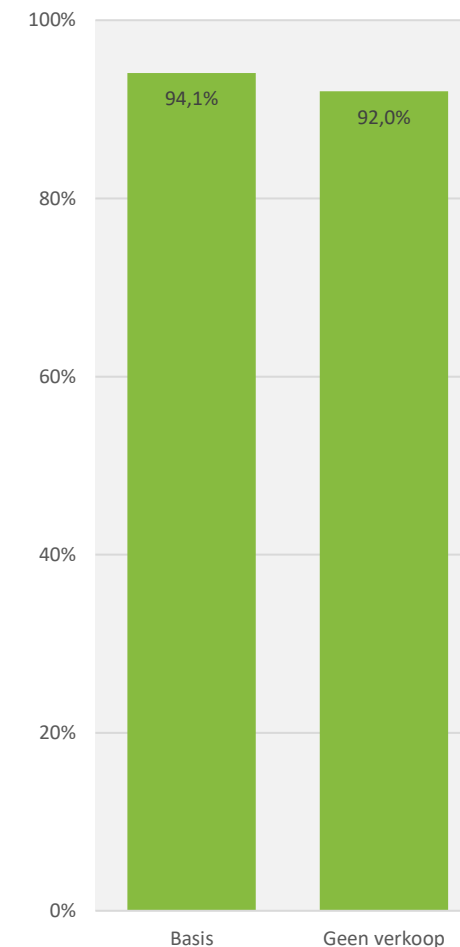
Een verkoopstop leidt tot een daling van de realisatie met 2,1%punt.

Wanneer verkoop stopt, dan lopen corporaties veel verkoopinkomsten mis, € 12,5 mld. t/m 2030 (in constante prijzen), waarover rente betaald moet worden (in totaal € 1,6 mld.).

Daar staat tegenover dat de niet-verkochte woningen in de portefeuille blijven. Dat levert een extra operationele inkomsten op van € 1,1 mld.. Ook de beleidswaarde neemt toe omdat woningen niet van de balans verdwijnen, met € 5,8 mld..

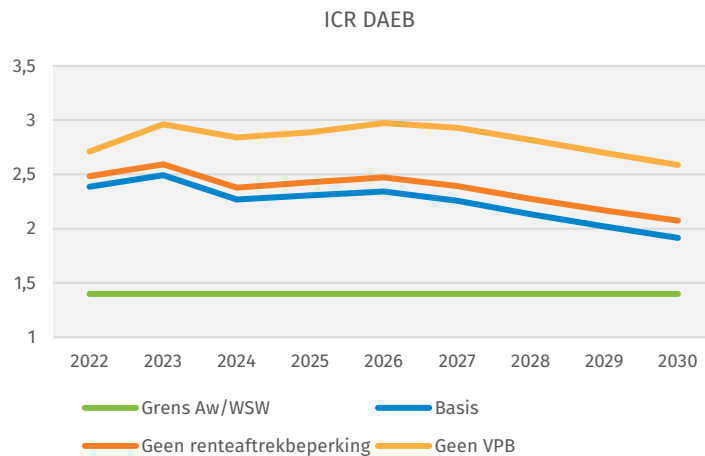
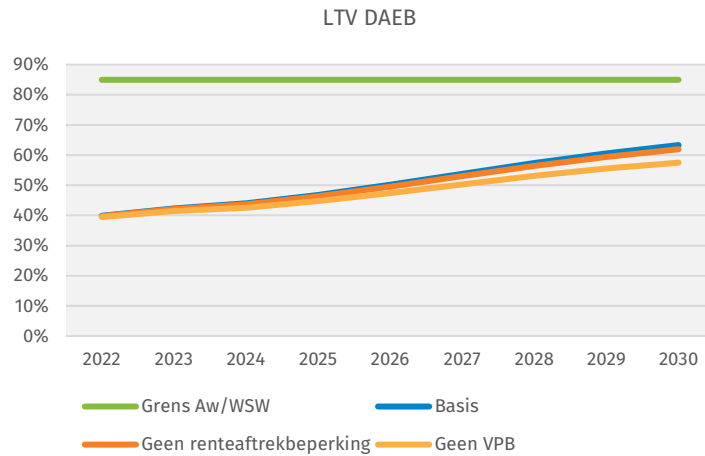
De positieve effecten zijn niet groot genoeg om de negatieve effecten te compenseren. Per saldo leidt een verkoopstop tot een verslechtering van de operationele kasstroom en een forse stijging van het schuldrestant, en daarmee van de financiële positie van corporaties.

Realisatie opgaven



Een verandering in de Vpb leidt tot grote effecten op het duurzaam bedrijfsmodel maar kleine effecten op de financiële haalbaarheid.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

Corporaties betalen ieder jaar vennootschapsbelasting. Deze kosten zijn de afgelopen jaren toegenomen, doordat verrekenbare verliezen opraakten en doordat de verhuurderheffing is afgeschaft.

Sinds een aantal jaar is het zo dat niet alle rente mee loopt in het fiscaal resultaat. Dat betekent dat rentekosten niet fiscaal aftrekbaar zijn. Daarom betalen corporaties meer Vpb. Dit is het gevolg van de Nederlandse implementatie van een Europese richtlijn tegen belastingontwijking. Doordat corporaties een groot deel van de investeringen bekostigen met extra leningen, raakt deze renteaftrekbeperking corporaties meer wanneer zij meer investeren.

Wat is er doorgerekend?

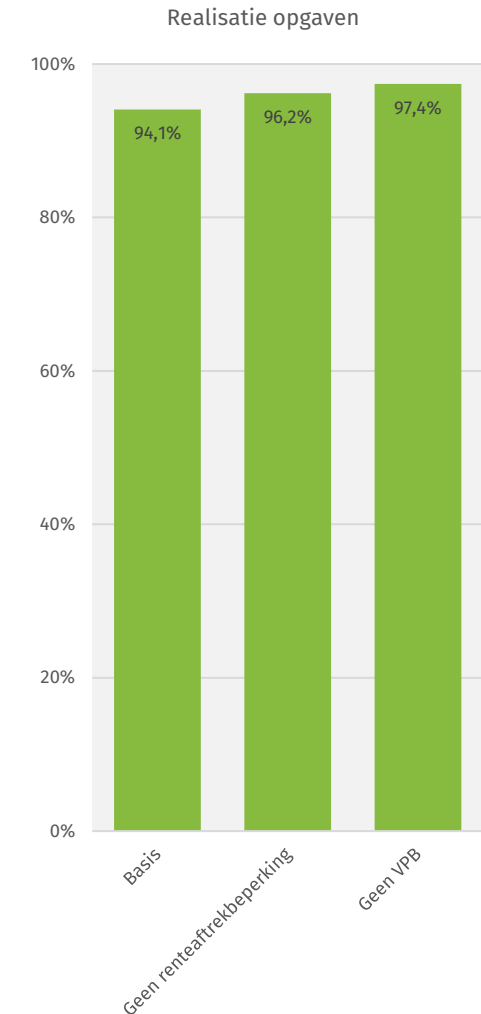
Om het effect van Vpb inzichtelijk te maken zijn twee scenario's doorgerekend:

- Geen renteaftrekbeperking
- Geen Vpb

Effecten

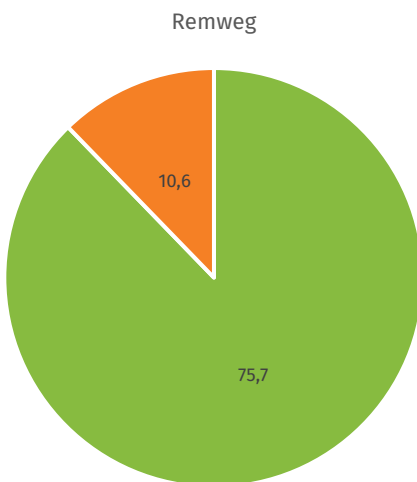
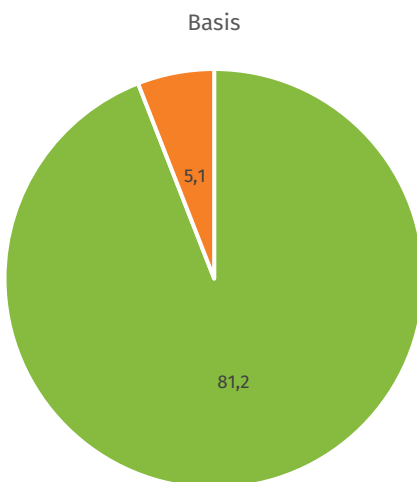
Afschaffing van de Vpb kost veel geld. In lopende prijzen betalen corporaties 14 mld. Vpb. Wanneer zij geen Vpb betalen, neemt het tekort af van 5,1 mld. naar 2,2 mld., een verschil van 3 mld.. Afschaffing van de renteaftrekbeperking leidt tot een verkleining van het tekort met 2 mld. Bij andere omstandigheden zoals veranderingen in de huurverhogingen, rente of kostenstijgingen, dan kan dit wijzigen en heeft afschaffing mogelijk een groter effect op het tekort.

Tegelijkertijd is er een groot effect op het duurzaam bedrijfsmodel. Wanneer er geen Vpb wordt betaald kan de opgave in het bestaand bezit worden gefinancierd uit de operationele kasstroom.



Toepassing van een remweg voor de ICR naar 1,6 en LTV naar 70% leidt tot een groter tekort en een verdere toename van de onderlinge solidariteit binnen de regio

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Achtergrond

In het onderzoek is de aanname gedaan dat corporaties extra leningen kunnen aantrekken zolang zij niet voorbij de grenzen gaan uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. In werkelijkheid ligt dit mogelijk anders: Aw en WSW kunnen eerder op de rem trappen omdat hun beoordeling over meer gaat dan de financiële positie van individuele corporaties, en WSW kijkt ook naar de financiële ruimte in het borgstelsel. Ook corporaties kunnen eerder op de rem trappen, omdat zij een remweg (of: 'vluchtstrook') willen aanhouden ten opzichte van de vangrail van Aw en WSW.

Wat is er doorgerekend?

Om het effect van een remweg inzichtelijk te maken, is een scenario doorgerekend waarbij de normen voor de financiële kengetallen zijn aangepast.

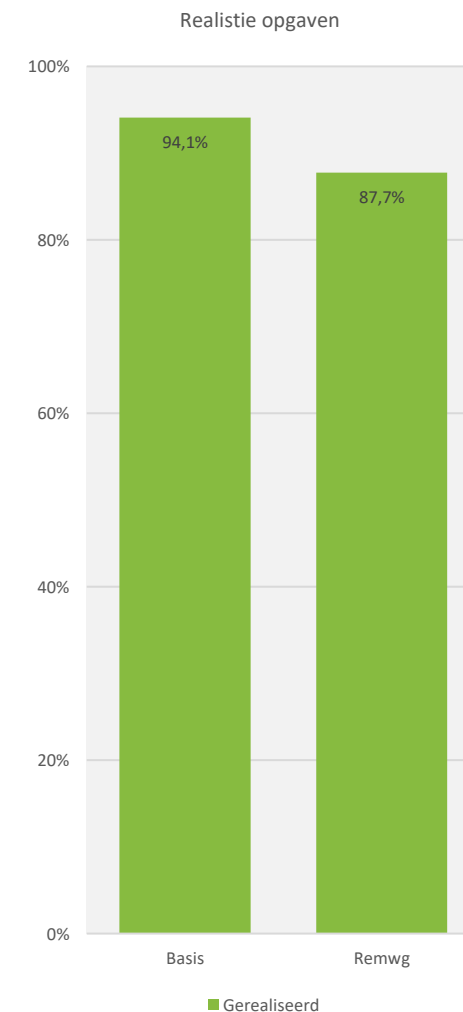
Er wordt gerekend met:

- ICR 1,6 (i.p.v. 1,4)
- LTV 70% (i.p.v. 85%)

Effecten

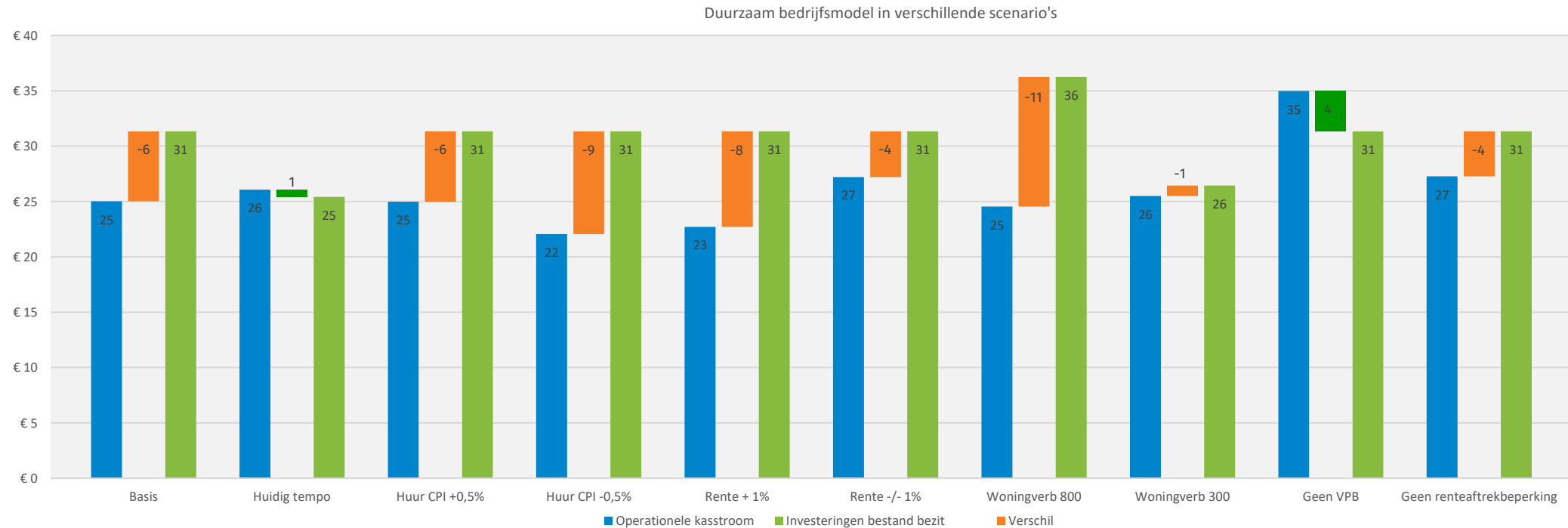
Het effect van deze variant is tweeledig:

1. Corporaties stoppen eerder met investeren, want de financiële grenzen komen eerder in zicht
2. Doordat corporaties eerder stoppen met investeren, is er sprake van meer onderlinge solidariteit in het model. Corporaties gaan meer opgaven van elkaar overnemen.



Het duurzaam bedrijfsmodel wordt positief beïnvloed door minder snel de opgaven te realiseren, en door minder Vpb, maar negatief door meer kosten voor investeringen in bestaand bezit.

V. De financiële haalbaarheid in verschillende scenario's



Eén van de uitgangspunten van het duurzaam bedrijfsmodel is het feit dat corporaties hun investeringen in het bestaand bezit kunnen financieren uit de operationele kasstroom. Bovenstaande grafiek laat voor een selectie van de doorgerekende scenario's zien wat het effect van het scenario is op dit uitgangspunt van het duurzaam bedrijfsmodel.

Het tekort stijgt in scenario's met een lagere operationele kasstroom (bijv. *Huur CPI -0,5%* en *Rente +1%*). Daarnaast is het tekort gevoelig voor een stijging van de kosten voor investeringen in bestaand bezit (*Woningverb 800*).

Tegelijkertijd zijn er ook scenario's waar het tekort kleiner wordt doordat de operationele kasstroom stijgt (*Geen renteaftrekbeperking* en *Rente -1%*) of doordat de kosten voor investeringen in het bestaande bezit afnemen (*Woningverb 300*).

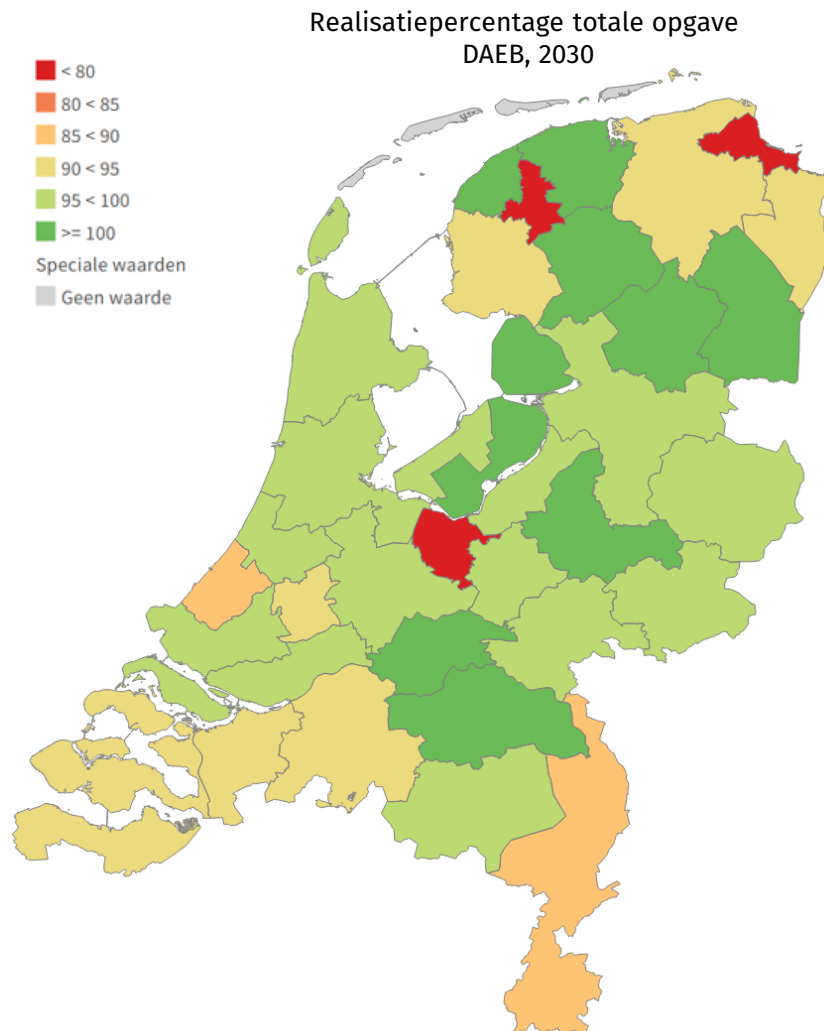
Het tekort verdwijnt in het scenario waarin het huidige tempo wordt voortgezet omdat de kosten van investeringen in het bestaand bezit lager zijn als gevolg van het lagere investeringstempo. Wanneer geen VPB betaald wordt verdwijnt het tekort ook, omdat de operationele kasstroom toeneemt.



VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

In 22 van de 34 woondealregio's is meer dan 95% van de opgaven financieel haalbaar.
In drie woondealregio's ligt dit onder de 80%

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



De belangrijkste uitkomsten:

- In 9 regio's is er geen tekort
- In 13 regio's is het tekort kleiner dan 5%
- In 7 regio's is het tekort groter dan 5% maar kleiner dan 10%
- In 5 regio's is het tekort groter dan 10%.

De drie regio's met de relatief grootste tekorten zijn Eemshaven, Leeuwarden en Amersfoort.

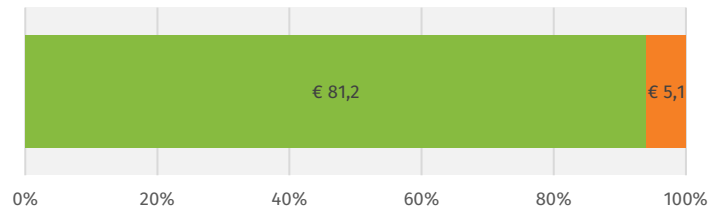
Bij Eemshaven komt dat door de grote opgave in het aardbevingsgebied, waar nog geen rekening is gehouden met bijdragen uit de versterkingsopgave.

Realisatie naar regio	
Realisatie percentage	Aantal regio's
100%	9
> 95%	13
> 90%	7
> 85%	2
> 80%	0
<= 80%	3

De volledige opgave tot en met 2030 bedraagt € 86,3mld., waarvan € 81,2 mld. haalbaar is. 94% van de opgaven zijn financieel haalbaar. In de meeste woondealregio's is bijna alles haalbaar.

V. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid van de opgaven - Nederland



Landelijke opgave van 86,3 mld., landelijk tekort van 5,1 mld.

Er is een grote opgave van 86,3 mld., waarvan 81,2 mld. financieel haalbaar is. Landelijk gezien is er een klein tekort van 5,1 mld.

Grote verschillen tussen regio's, in omvang en haalbaarheid

In 29 van de 34 getoonde regio's is meer dan 90% haalbaar.

In een klein aantal regio's ligt het haalbaarheidspercentage lager. Dit zijn Limburg, Haaglanden, Amersfoort, Leeuwarden en Eemsdelta.

Grootste tekorten

De vijf grootste tekorten in absolute zin bevinden zich in:

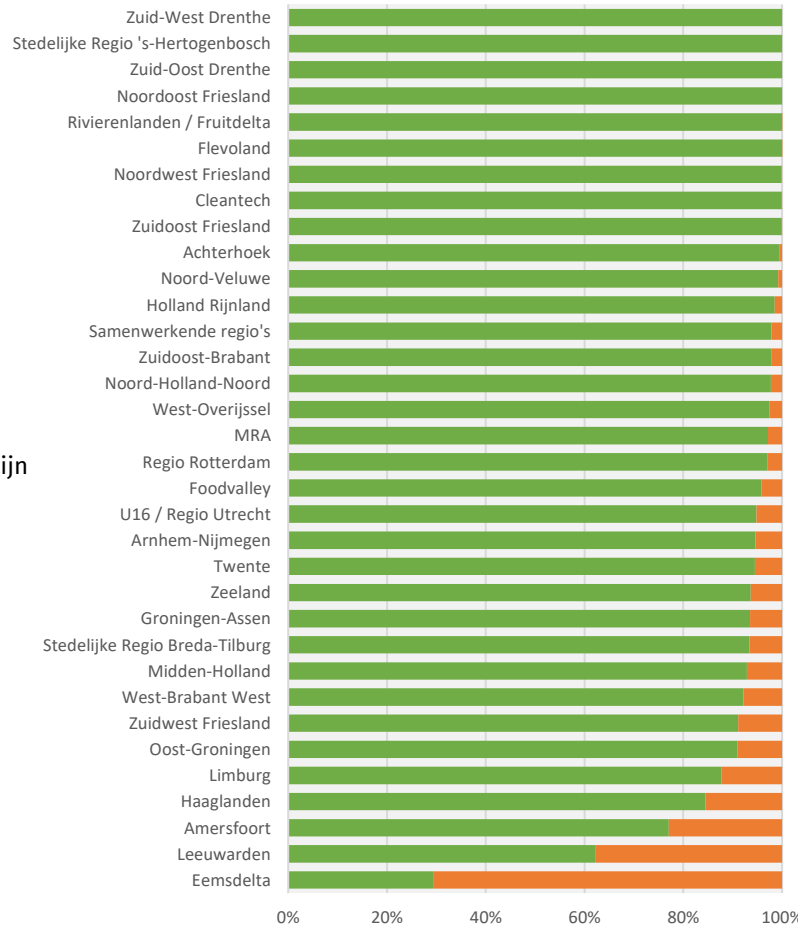
1. Haaglanden 977 mln.
2. Limburg 480 mln.
3. Eemsdelta 451 mln.
4. Amersfoort 437 mln.
5. MRA 425 mln.

Veel regio's met kleine tekorten

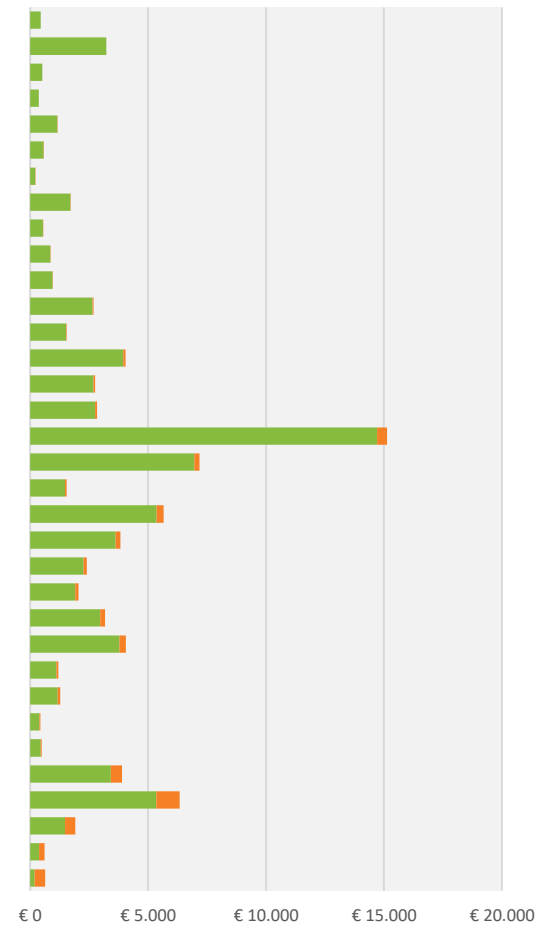
16 van de 34 regio's hebben een tekort kleiner dan 50 mln..

In 11 regio's is het tekort kleiner dan 10 mln.. Het totale tekort van de 17 regio's (50%) met de kleinste tekorten is 265 mln.

Financiële haalbaarheid per woningmarktregio (DAEB, 2030, in %)

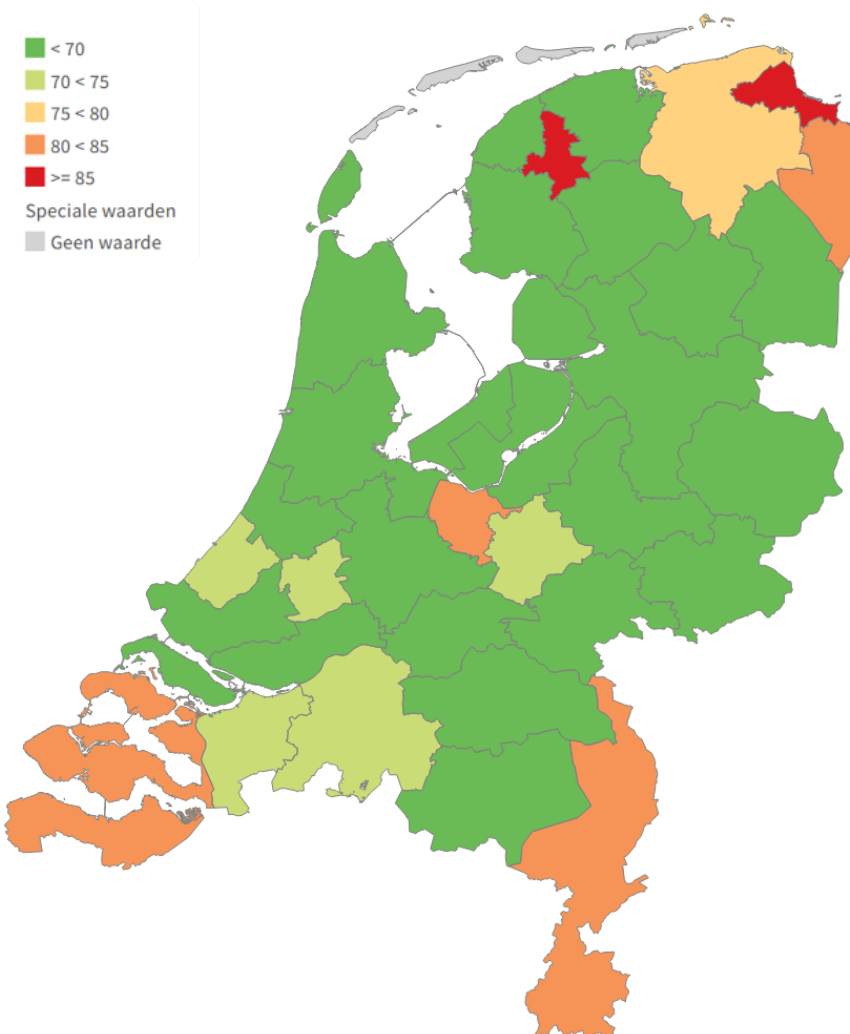
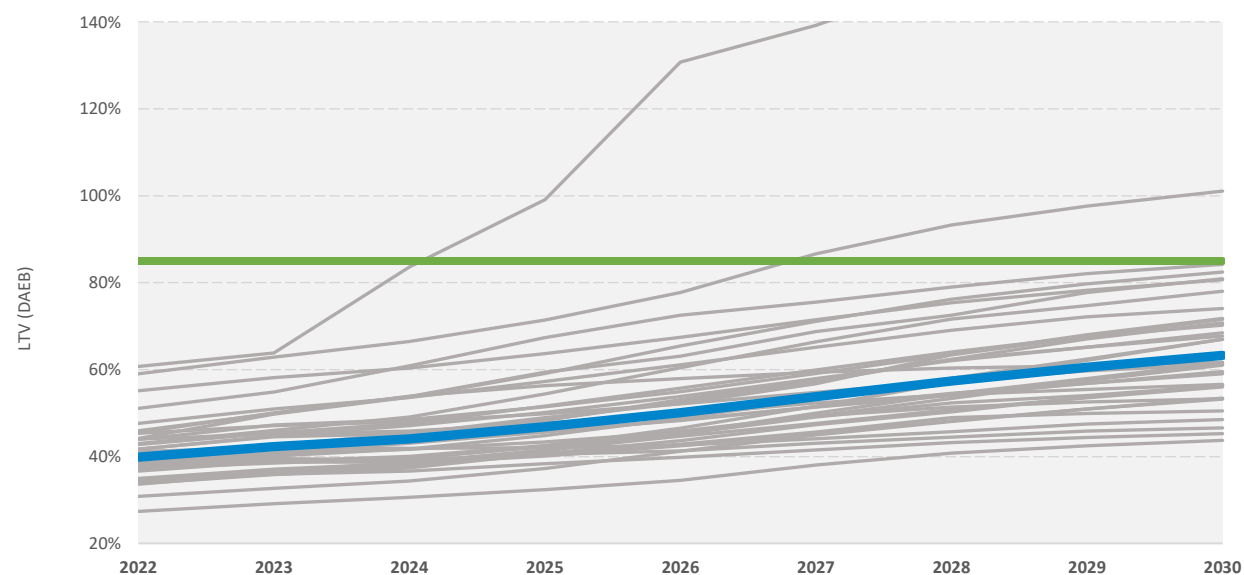


Financiële haalbaarheid per woningmarktregio (DAEB, 2030, x mln.)



De meeste regio's hebben t/m 2030 voldoende financiële ruimte. In zeven regio's loopt de gemiddelde LTV op tot boven de 75%.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



Ontwikkeling LTV

In Nederland als geheel stijgt de LTV van 40% naar 63%. Niet alle financiële ruimte wordt gebruikt.

In 32 van de 34 regio's komt de LTV niet boven de 85%, dan is er in de regio voldoende ruimte om de investeringen op te pakken bij voldoende samenwerking. In vijf regio's komt de grens van 85% in zicht, in deze regio's is de LTV hoger dan 75%. In twee regio's is de LTV hoger dan 85%. Daar staat tegenover dat er ook regio's zijn waar de LTV niet boven de 50% uitkomt in 2030.

Een grote stijging van de LTV wordt in de meeste regio's veroorzaakt door een relatief grote groeiopgave.

De ontwikkeling van de LTV in Eemsdelta ontstaat door een grote opgave in het aardbevingsgebied. Daarbij niet alle gelden uit de versterkingsopgave meegenomen.

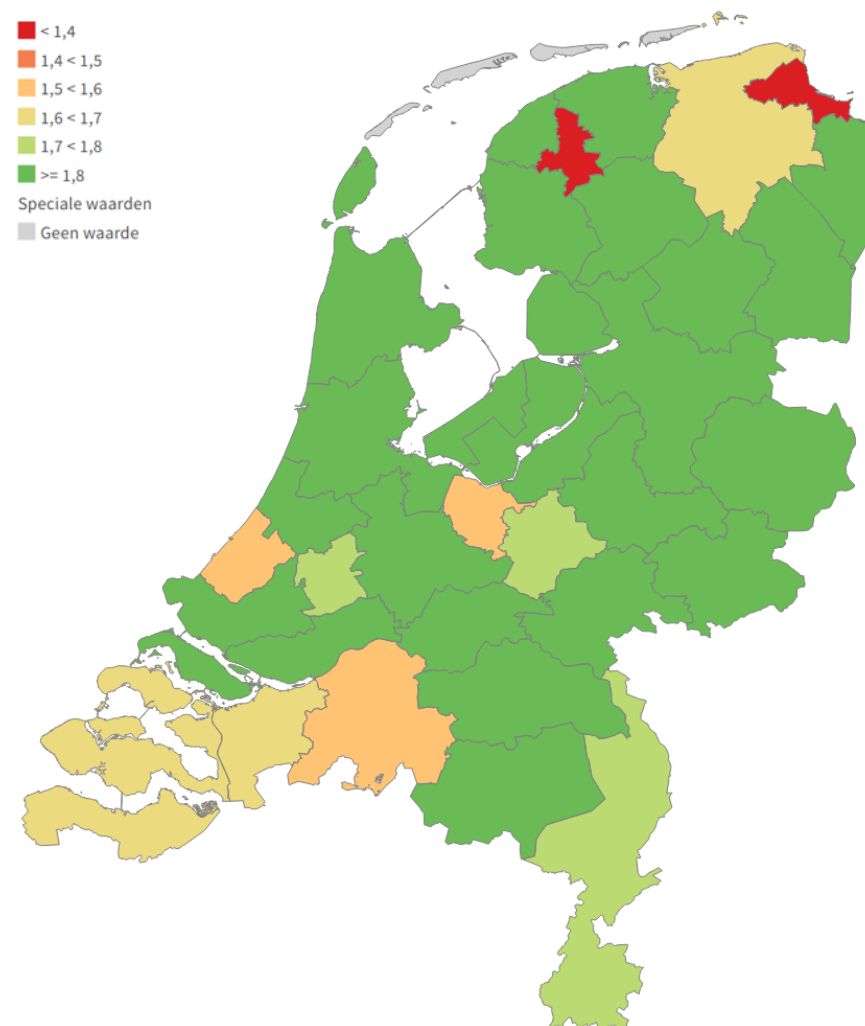
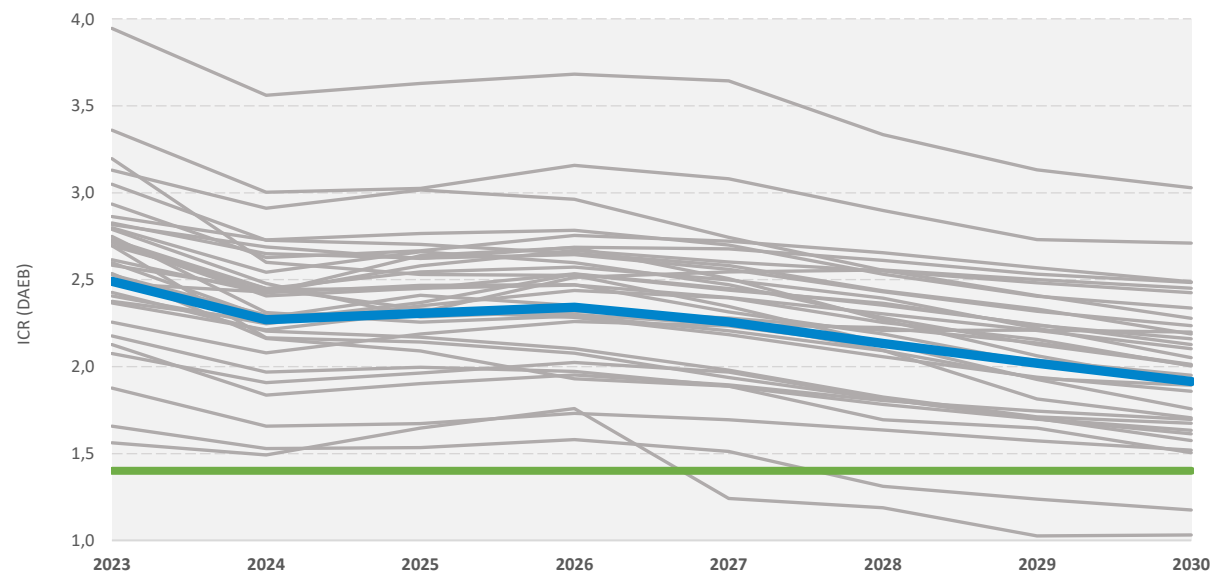
De LTV in 2030 komt in de meeste regio's niet boven 70% in 2030.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

LTV	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	40%	42%	44%	47%	50%	54%	57%	61%	63%
Eemsdelta	61%	64%	84%	99%	131%	139%	150%	159%	166%
Leeuwarden	59%	63%	66%	71%	78%	87%	93%	98%	101%
Oost-Groningen	51%	55%	61%	67%	73%	76%	79%	82%	84%
Zeeland	44%	50%	54%	59%	65%	71%	76%	80%	82%
Amersfoort	46%	50%	54%	59%	63%	69%	73%	78%	81%
Limburg	55%	58%	60%	64%	67%	72%	75%	78%	81%
Groningen-Assen	43%	46%	49%	54%	60%	66%	72%	75%	78%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	48%	51%	54%	57%	61%	65%	69%	72%	74%
Haaglanden	44%	47%	49%	51%	55%	59%	64%	68%	72%
Midden-Holland	42%	45%	45%	49%	52%	57%	63%	68%	72%
Foodvalley	39%	42%	45%	48%	53%	57%	62%	67%	71%
West-Brabant West	43%	45%	48%	52%	56%	60%	64%	68%	70%
Rivierenlanden / Fruitdelta	37%	41%	44%	48%	53%	58%	62%	65%	68%
Arnhem-Nijmegen	42%	45%	47%	50%	54%	58%	62%	65%	68%
West-Overijssel	38%	40%	42%	45%	49%	53%	58%	62%	67%
U16 / Regio Utrecht	38%	39%	40%	42%	47%	52%	57%	62%	67%
Achterhoek	46%	50%	54%	56%	58%	59%	60%	61%	62%
Noord-Veluwe	34%	36%	38%	41%	45%	50%	54%	58%	62%
Twente	45%	47%	48%	50%	52%	55%	57%	60%	61%
Cleantech	37%	39%	40%	43%	46%	49%	53%	57%	61%
Regio Rotterdam	40%	42%	44%	46%	48%	51%	54%	57%	60%
Noord-Holland-Noord	38%	41%	43%	46%	48%	51%	55%	57%	59%
Zuid-Oost Drenthe	44%	45%	46%	48%	50%	52%	54%	55%	57%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	34%	36%	37%	41%	44%	47%	50%	54%	56%
Flevoland	37%	39%	40%	42%	45%	49%	52%	54%	56%
Zuidoost-Brabant	34%	37%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	56%
Holland Rijnland	31%	33%	34%	37%	41%	45%	48%	51%	53%
Noordwest Friesland	39%	41%	42%	43%	46%	49%	51%	53%	53%
MRA	35%	37%	38%	40%	43%	45%	48%	51%	53%
Zuidwest Friesland	38%	39%	39%	40%	43%	46%	49%	50%	51%
Zuidoost Friesland	41%	42%	42%	42%	43%	44%	46%	47%	49%
Zuid-West Drenthe	39%	40%	39%	40%	41%	43%	44%	46%	47%
Samenwerkende regio's	35%	36%	37%	38%	40%	42%	43%	44%	45%
Noordoost Friesland	27%	29%	31%	32%	34%	38%	41%	42%	44%

De ICR begrenst sommige regio's. Bij realisatie van de volledige opgave, daalt de ICR van 2,49 in 2023 naar 1,91 in 2030. Er zijn grote verschillen tussen regio's onderling.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



Ontwikkeling ICR

De ICR van Nederland als geheel komt uit op 1,91 in 2030. Dat is lager dan in 2022 (2,49), maar het duidt nog steeds op voldoende operationele kasstroom om de rente te betalen.

Daartegenover staat dat de ICR een dalende tendens vertoont: de verhouding tussen de exploitatieinkomsten en de rentelasten verslechtert. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van stijgende rentelasten.

In 32 van de 34 regio's bevindt de ICR zich boven de norm van 1,4 in 2030. In drie regio's komt de grens in zicht. Daar ligt de ICR onder de 1,6 en in twee regio's bevindt de ICR zich onder de 1,4. Daar staat tegenover dat er ook regio's zijn waar de ICR niet onder de 2,5 komt.

In twee regio's komt de ICR in 2030 onder de norm van 1,4 uit. In de meeste regio's blijft de ICR boven de 1,8.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

ICR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	2,39	2,49	2,27	2,31	2,34	2,26	2,13	2,02	1,91
Eemsdelta	2,85	2,05	2,25	1,61	1,73	1,16	1,24	1,14	1,06
Leeuwarden	1,80	1,66	1,53	1,53	1,58	1,51	1,31	1,24	1,18
Amersfoort	2,53	2,54	2,16	2,09	1,93	1,89	1,69	1,65	1,50
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	1,84	1,88	1,66	1,67	1,73	1,69	1,64	1,57	1,52
Haaglanden	1,97	2,08	1,91	1,96	2,02	1,97	1,82	1,70	1,58
West-Brabant West	2,14	2,18	1,97	2,00	1,97	1,89	1,78	1,70	1,61
Zeeland	3,00	2,69	2,17	2,14	2,08	1,94	1,81	1,70	1,63
Groningen-Assen	2,51	2,43	2,20	2,17	2,10	1,98	1,82	1,71	1,67
Limburg	2,17	2,13	1,84	1,90	1,95	1,90	1,80	1,74	1,70
Midden-Holland	2,34	2,60	2,28	2,41	2,35	2,26	2,09	1,81	1,70
Foodvalley	3,15	3,20	2,60	2,53	2,52	2,35	2,14	1,93	1,76
Arnhem-Nijmegen	2,42	2,53	2,30	2,32	2,28	2,18	2,06	1,94	1,86
Rivierenlanden / Fruitdelta	2,55	2,75	2,31	2,26	2,29	2,21	2,09	1,93	1,89
West-Overijssel	2,68	2,72	2,43	2,47	2,47	2,32	2,19	2,02	1,90
U16 / Regio Utrecht	2,55	2,61	2,42	2,64	2,68	2,51	2,27	2,06	1,90
Twente	2,16	2,26	2,08	2,19	2,26	2,23	2,12	2,04	1,95
Regio Rotterdam	2,23	2,41	2,25	2,35	2,44	2,40	2,25	2,16	2,00
Noord-Veluwe	2,85	2,80	2,54	2,66	2,60	2,47	2,28	2,13	2,01
Oost-Groningen	2,88	2,73	2,45	2,33	2,30	2,24	2,22	2,14	2,01
Cleantech	2,59	2,70	2,45	2,54	2,57	2,50	2,39	2,22	2,05
Zuidoost-Brabant	2,65	2,71	2,41	2,45	2,47	2,40	2,30	2,21	2,10
MRA	2,32	2,58	2,44	2,45	2,53	2,45	2,35	2,24	2,13
Zuidwest Friesland	2,30	2,38	2,26	2,37	2,53	2,44	2,36	2,24	2,16
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	2,95	3,05	2,73	2,70	2,65	2,58	2,44	2,33	2,19
Achterhoek	2,75	2,79	2,48	2,28	2,32	2,28	2,21	2,21	2,20
Noord-Holland-Noord	2,60	2,83	2,65	2,62	2,64	2,56	2,43	2,32	2,24
Holland Rijnland	2,91	3,13	2,91	3,02	2,96	2,74	2,55	2,41	2,28
Flevoland	2,80	2,86	2,73	2,77	2,78	2,70	2,53	2,40	2,34
Zuid-West Drenthe	2,29	2,48	2,43	2,58	2,67	2,60	2,55	2,48	2,42
Zuidoost Friesland	2,26	2,37	2,21	2,31	2,51	2,54	2,56	2,50	2,45
Zuid-Oost Drenthe	2,76	2,82	2,69	2,62	2,69	2,68	2,61	2,53	2,48
Samenwerkende regio's	2,76	2,94	2,63	2,67	2,76	2,72	2,66	2,57	2,49
Noordwest Friesland	3,28	3,36	3,00	3,02	3,16	3,08	2,90	2,73	2,71
Noordoost Friesland	3,78	3,95	3,56	3,63	3,68	3,64	3,33	3,13	3,03

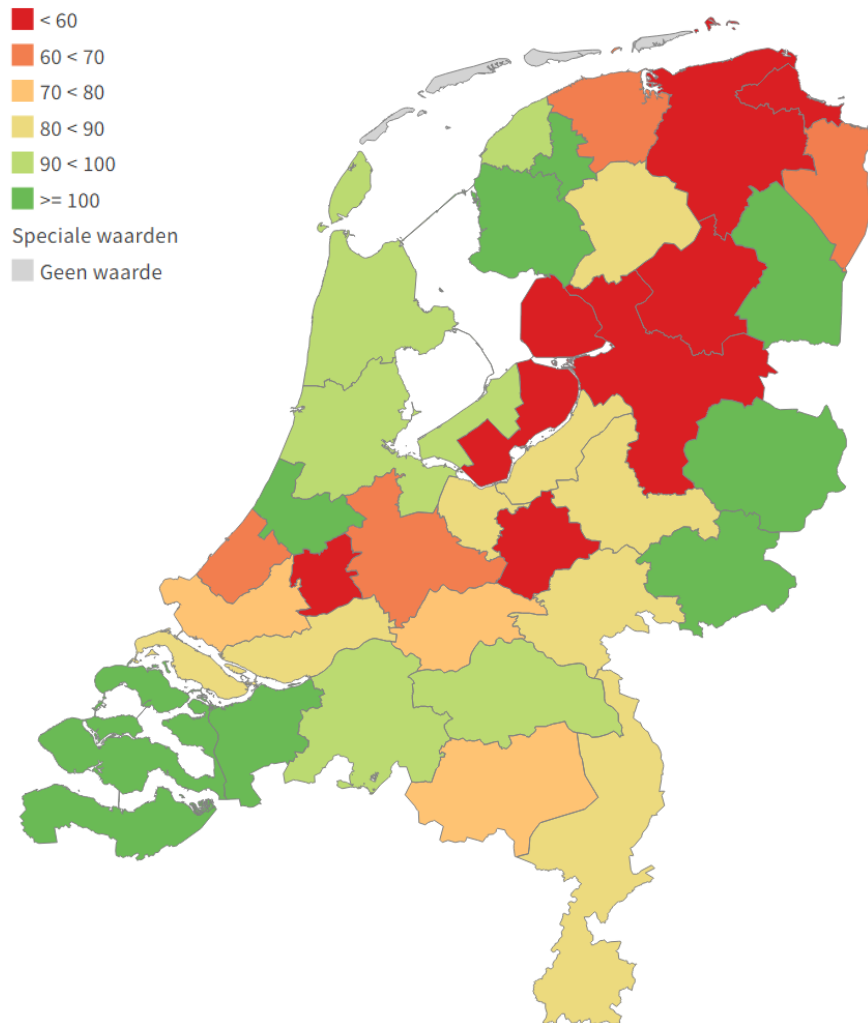
De financiële haalbaarheid wordt vooral beïnvloed door de relatieve grootte van de opgave in nieuwbouw en flexwonen.

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

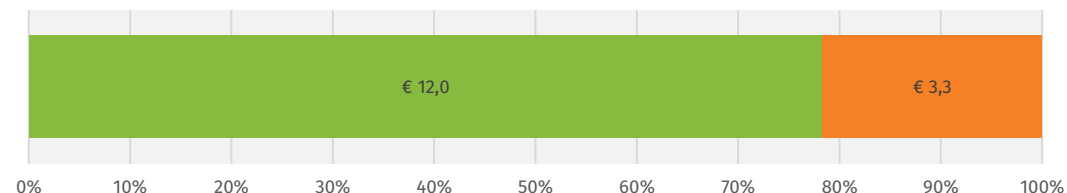


De middenhuuropgave is relatief groot en dat leidt tot een lagere financiële haalbaarheid. De haalbaarheid is desondanks bijna 80%

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid



Financiële haalbaarheid middenhuuropgave



Relatief veel grotere opgave dan DAEB-opgave

De niet-DAEB opgave bedraagt in totaal € 15,3 mld.. De opgave is daarmee ongeveer 1/6 van de DAEB-opgave. De DAEB-tak is echter bijna 20 maal zo groot als de niet-DAEB-tak. De relatieve grootte van de middenhuuropgave in de niet-DAEB-tak is daarmee veel groter dan in de DAEB-tak.

In de DAEB-tak bedraagt de opgave € 40.000 per woning. In de niet-DAEB-tak bedraagt de opgave € 132.000 per woning, en daarmee is de relatieve opgave ruim drie keer zo groot. Dit verklaart dat de haalbaarheid veel lager ligt dan bij de DAEB-tak.

In de niet-DAEB-tak werkt de solvabiliteit (minimaal 40%) beperkend: er is te weinig eigen vermogen om de opgave financieel te kunnen dragen

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

Solvabiliteit	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	65%	64%	63%	61%	59%	56%	55%	53%	52%
Flevoland	32%	21%	7%	-3%	-10%	-15%	-19%	-22%	-26%
Eemsdelta	74%	61%	37%	13%	13%	9%	7%	8%	9%
West-Overijssel	64%	59%	53%	45%	37%	29%	23%	17%	13%
Foodvalley	57%	50%	44%	38%	32%	27%	23%	19%	16%
Zuid-West Drenthe	58%	56%	52%	45%	39%	29%	23%	21%	17%
Midden-Holland	63%	59%	57%	51%	47%	42%	35%	31%	29%
U16 / Regio Utrecht	73%	70%	67%	61%	54%	47%	41%	36%	32%
Groningen-Assen	67%	64%	61%	54%	46%	41%	37%	34%	33%
Noord-Veluwe	58%	56%	55%	51%	47%	44%	41%	39%	36%
Oost-Groningen	64%	59%	52%	46%	45%	43%	39%	38%	37%
Noordoost Friesland	67%	67%	62%	56%	50%	44%	43%	38%	37%
Rivierenlanden / Fruitdelta	55%	54%	52%	50%	47%	45%	42%	41%	39%
Amersfoort	59%	56%	54%	50%	46%	43%	41%	41%	39%
Cleantech	71%	68%	66%	62%	57%	53%	49%	45%	41%
Arnhem-Nijmegen	71%	67%	63%	58%	54%	50%	47%	45%	43%
Samenwerkende regio's	60%	58%	55%	51%	49%	47%	45%	44%	43%
Limburg	66%	62%	59%	55%	51%	48%	46%	45%	44%
Noord-Holland-Noord	65%	63%	59%	56%	53%	51%	48%	47%	45%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	65%	64%	63%	60%	57%	54%	50%	48%	45%
Zuidoost Friesland	72%	71%	69%	65%	61%	57%	51%	48%	46%
Haaglanden	57%	57%	56%	55%	54%	52%	50%	49%	47%
Noordwest Friesland	70%	71%	67%	63%	57%	51%	47%	48%	49%
Zuidoost-Brabant	64%	63%	61%	58%	57%	55%	53%	52%	50%
Achterhoek	65%	61%	57%	55%	55%	55%	56%	55%	56%
Regio Rotterdam	62%	62%	61%	60%	59%	58%	57%	56%	56%
Zuid-Oost Drenthe	68%	68%	66%	63%	59%	58%	57%	56%	57%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	66%	66%	65%	63%	62%	61%	60%	59%	58%
Twente	75%	74%	70%	68%	66%	64%	62%	61%	60%
Holland Rijnland	69%	68%	67%	65%	64%	62%	62%	61%	61%
West-Brabant West	65%	66%	66%	65%	64%	63%	62%	62%	61%
MRA	69%	68%	68%	67%	67%	66%	66%	66%	66%
Zeeland	76%	75%	74%	73%	72%	70%	69%	69%	69%
Leeuwarden	83%	82%	80%	78%	75%	73%	72%	72%	73%
Zuidwest Friesland	82%	82%	82%	82%	80%	77%	76%	75%	74%

Ook de ICR (minimaal 1,8) werkt in sommige regio's beperkend

VII. Regionale uitkomsten van de financiële haalbaarheid

ICR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	3,15	3,24	3,04	2,85	2,73	2,57	2,42	2,28	2,18
Flevoland	74,54	0,86	1,17	0,92	0,85	0,84	0,84	0,79	0,81
Foodvalley	4,06	3,01	2,05	1,74	1,60	1,44	1,33	1,24	1,17
Zuid-West Drenthe	3,86	2,91	2,40	2,06	1,71	1,72	1,31	1,19	1,20
West-Overijssel	4,05	4,07	2,94	2,24	1,95	1,71	1,50	1,36	1,21
Midden-Holland	2,44	2,16	1,91	1,99	1,65	1,64	1,53	1,33	1,23
Eemsdelta	5,39	4,58	2,98	1,87	1,11	1,45	1,33	1,29	1,33
Groningen-Assen	4,73	3,69	3,09	2,69	2,29	1,88	1,68	1,57	1,48
U16 / Regio Utrecht	5,75	5,49	4,36	3,47	2,75	2,28	1,94	1,66	1,50
Noordoost Friesland	4,70	3,34	3,39	2,79	2,37	2,14	1,79	1,95	1,64
Amersfoort	5,65	3,22	2,79	2,52	2,30	2,02	1,88	1,79	1,77
Haaglanden	1,81	1,91	1,94	1,97	2,01	1,98	1,92	1,86	1,80
Oost-Groningen	5,76	4,70	3,16	2,40	2,05	2,10	2,10	1,85	1,85
Arnhem-Nijmegen	6,16	5,92	4,18	3,21	2,77	2,43	2,21	2,01	1,92
Limburg	4,36	3,67	2,89	2,58	2,43	2,23	2,10	1,99	1,94
Cleantech	5,86	5,08	4,10	3,57	3,25	2,74	2,42	2,19	1,95
Noord-Veluwe	8,55	6,46	4,66	4,10	3,30	2,81	2,54	2,18	2,03
Noord-Holland-Noord	6,35	5,14	4,19	3,19	2,83	2,57	2,35	2,14	2,04
Samenwerkende regio's	5,98	4,35	3,41	2,87	2,58	2,41	2,30	2,08	2,06
Zuid-Oost Drenthe	2,72	4,18	3,73	3,23	2,82	2,45	2,29	2,23	2,09
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	4,72	4,99	4,39	3,81	3,34	3,00	2,72	2,39	2,18
Rivierenlanden / Fruitdelta	3,77	3,38	3,20	2,98	2,88	2,70	2,48	2,23	2,25
Zuidoost Friesland	8,08	6,64	5,91	5,03	4,11	3,58	3,10	2,41	2,25
Zuidoost-Brabant	4,58	4,37	3,82	3,22	2,95	2,80	2,66	2,42	2,26
Regio Rotterdam	2,32	2,55	2,62	2,62	2,60	2,50	2,39	2,34	2,29
Noordwest Friesland	6,45	7,76	8,57	5,38	4,75	3,50	2,72	2,28	2,39
Twente	5,24	5,13	4,56	3,75	3,52	3,31	3,08	2,91	2,81
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	3,71	4,07	4,11	3,88	3,46	3,39	3,20	3,03	2,85
Holland Rijnland	4,84	4,91	4,47	4,00	3,70	3,39	3,18	3,08	2,96
MRA	3,19	3,46	3,29	3,18	3,22	3,16	3,12	3,06	2,99
West-Brabant West	3,58	3,94	3,77	3,71	3,59	3,49	3,34	3,26	3,17
Achterhoek	10,06	6,93	4,32	3,38	3,40	3,42	3,41	3,46	3,28
Leeuwarden	13,10	7,65	6,24	5,02	4,48	4,13	3,83	3,56	3,65
Zeeland	7,22	7,07	5,87	5,33	5,06	4,68	4,33	4,11	3,93
Zuidwest Friesland	10,50	8,11	6,64	6,34	6,39	5,54	4,60	4,62	4,17

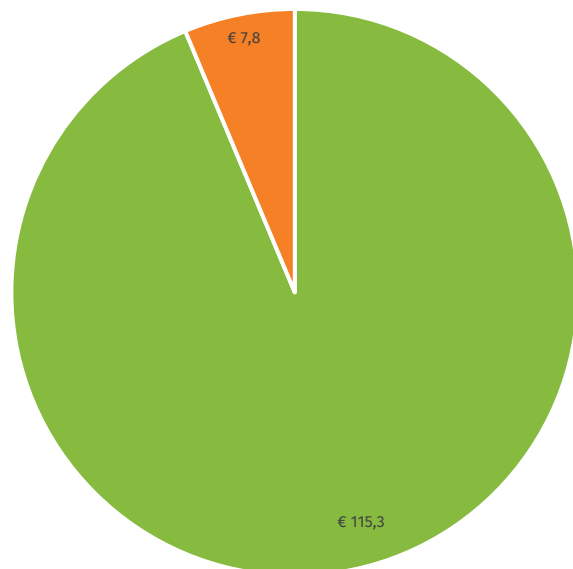


VIII. Doorkijk naar 2035

In 2035 is de opgave gegroeid naar 123 mld., waarvan 7,8 mld. niet haalbaar is.

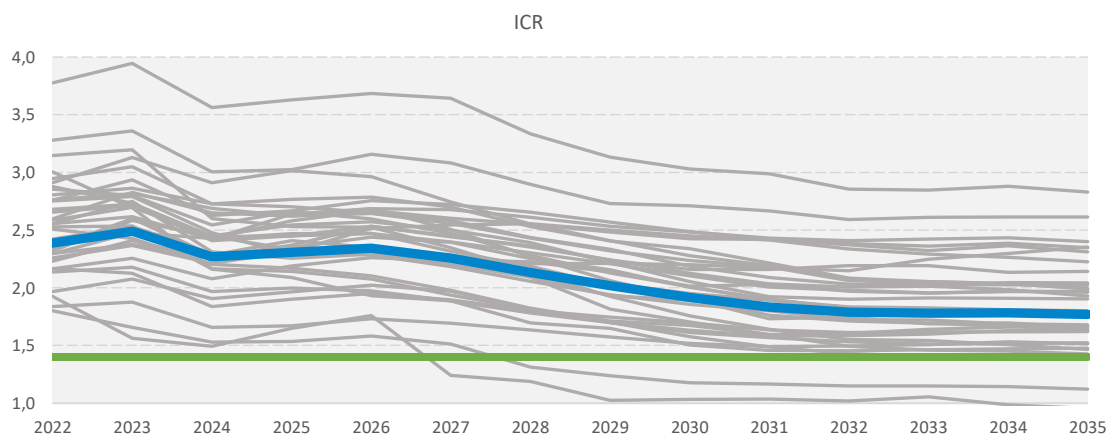
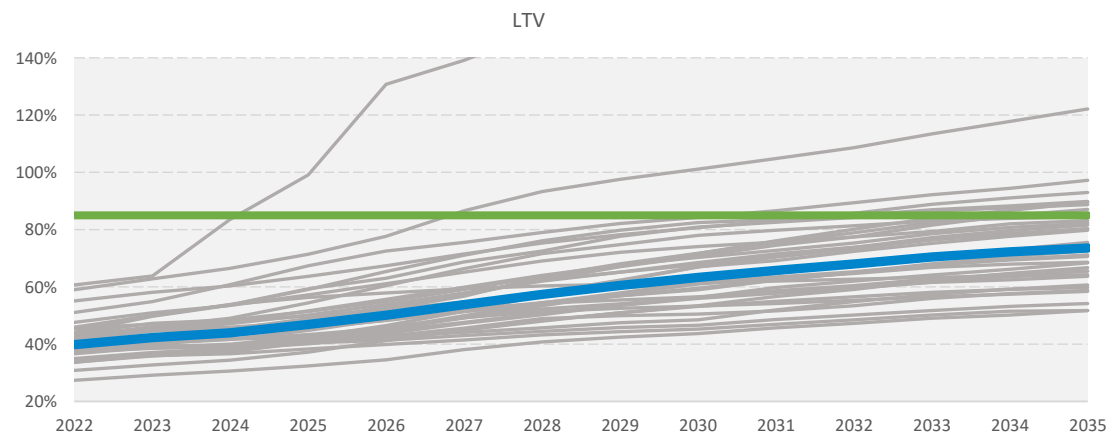
VIII. Doorkijk naar 2035

Totale investeringen
(DAEB, t/m 2035, prijspeil eind 2021, in mld.)



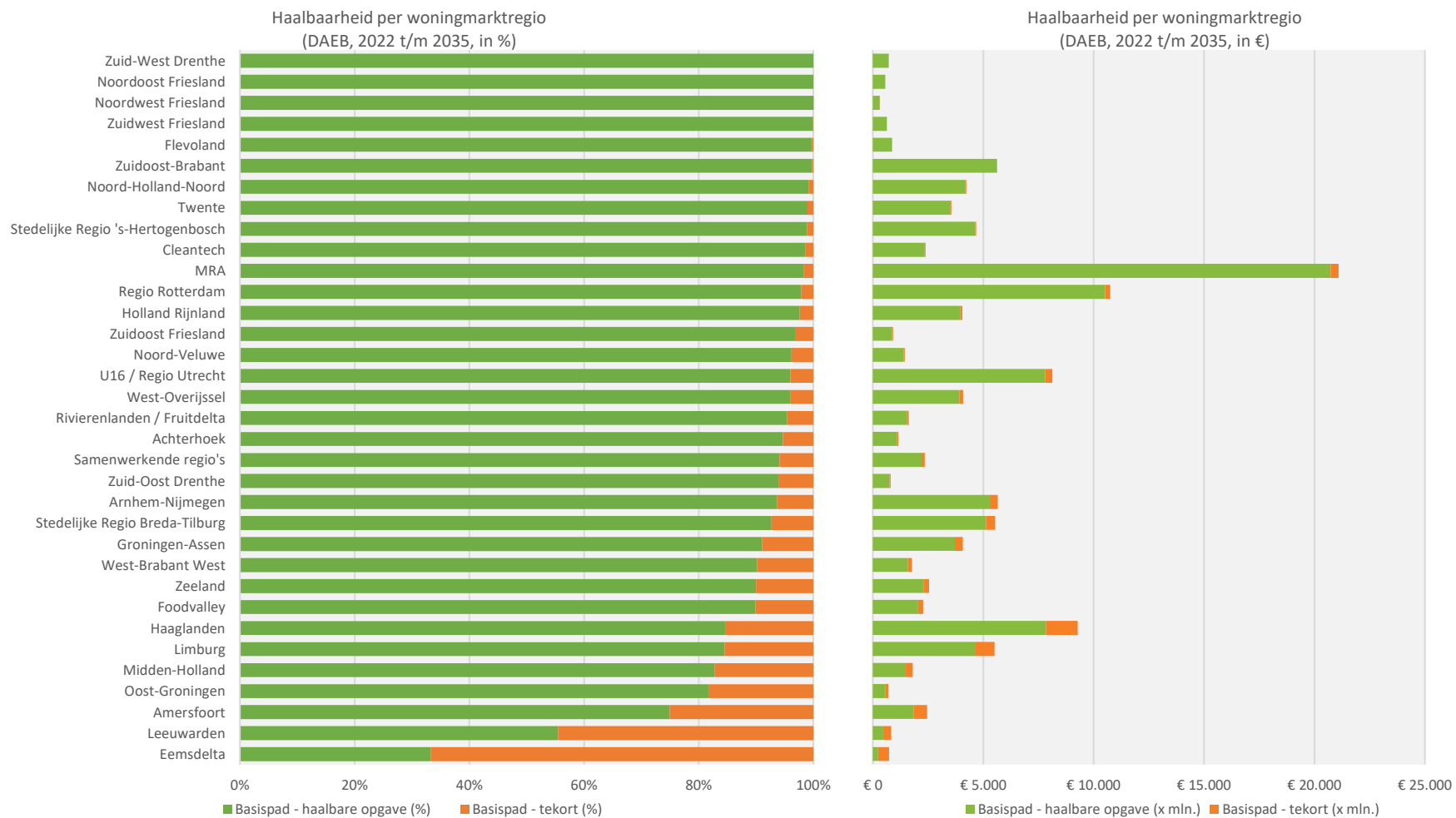
Wat leren we als we verder doorkijken?

- De opgave groeit, maar is tussen 2031 en 2035 niet meer zo groot als t/m 2030
- Met name de LTV is problematisch
- Meer regio's komen in de knel, maar onderlinge solidariteit in het model doet z'n werk



Het haalbaarheidspercentage daalt licht: 93%

VIII. Doorkijk naar 2035



LTV DAEB

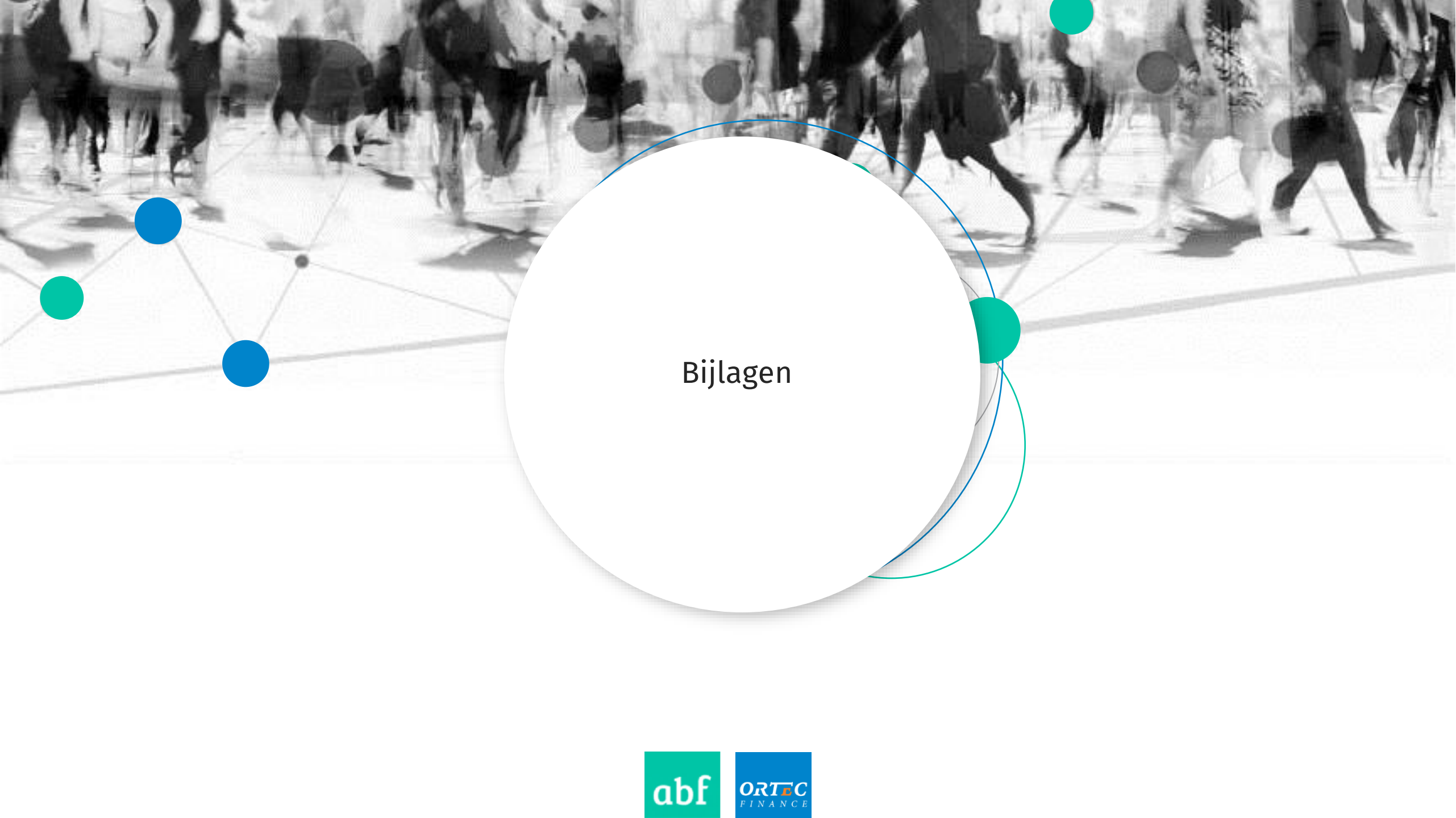
VIII. Doorkijk naar 2035

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nederland	40%	42%	44%	47%	50%	54%	57%	61%	63%	66%	68%	70%	72%	74%
Eemsdelta	61%	64%	84%	99%	131%	139%	150%	159%	166%	168%	170%	174%	175%	177%
Leeuwarden	59%	63%	66%	71%	78%	87%	93%	98%	101%	105%	109%	113%	118%	122%
Oost-Groningen	51%	55%	61%	67%	73%	76%	79%	82%	84%	87%	89%	92%	94%	97%
Limburg	55%	58%	60%	64%	67%	72%	75%	78%	81%	83%	86%	89%	91%	93%
Zeeland	44%	50%	54%	59%	65%	71%	76%	80%	82%	84%	85%	87%	88%	90%
Midden-Holland	42%	45%	45%	49%	52%	57%	63%	68%	72%	76%	80%	84%	87%	90%
Amersfoort	46%	50%	54%	59%	63%	69%	73%	78%	81%	83%	84%	87%	88%	89%
Foodvalley	39%	42%	45%	48%	53%	57%	62%	67%	71%	75%	77%	82%	85%	87%
Haaglanden	44%	47%	49%	51%	55%	59%	64%	68%	72%	76%	79%	83%	84%	86%
Groningen-Assen	43%	46%	49%	54%	60%	66%	72%	75%	78%	80%	81%	83%	84%	85%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	48%	51%	54%	57%	61%	65%	69%	72%	74%	76%	77%	79%	82%	83%
West-Brabant West	43%	45%	48%	52%	56%	60%	64%	68%	70%	73%	75%	79%	81%	82%
Arnhem-Nijmegen	42%	45%	47%	50%	54%	58%	62%	65%	68%	71%	74%	77%	80%	82%
U16 / Regio Utrecht	38%	39%	40%	42%	47%	52%	57%	62%	67%	70%	73%	76%	79%	80%
Rivierenlanden / Fruitdelta	37%	41%	44%	48%	53%	58%	62%	65%	68%	72%	74%	76%	78%	80%
West-Overijssel	38%	40%	42%	45%	49%	53%	58%	62%	67%	69%	72%	75%	78%	80%
Noord-Veluwe	34%	36%	38%	41%	45%	50%	54%	58%	62%	65%	68%	71%	73%	76%
Noord-Holland-Noord	38%	41%	43%	46%	48%	51%	55%	57%	59%	62%	65%	68%	70%	73%
Regio Rotterdam	40%	42%	44%	46%	48%	51%	54%	57%	60%	62%	65%	68%	70%	71%
Twente	45%	47%	48%	50%	52%	55%	57%	60%	61%	64%	65%	68%	69%	71%
Cleantech	37%	39%	40%	43%	46%	49%	53%	57%	61%	63%	65%	67%	68%	69%
Flevoland	37%	39%	40%	42%	45%	49%	52%	54%	56%	60%	62%	64%	66%	68%
Holland Rijnland	31%	33%	34%	37%	41%	45%	48%	51%	53%	57%	59%	62%	65%	67%
Zuid-Oost Drenthe	44%	45%	46%	48%	50%	52%	54%	55%	57%	58%	60%	62%	64%	66%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	34%	36%	37%	41%	44%	47%	50%	54%	56%	59%	61%	63%	64%	65%
Achterhoek	46%	50%	54%	56%	58%	59%	60%	61%	62%	62%	63%	63%	64%	64%
Zuidoost-Brabant	34%	37%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	56%	58%	60%	62%	63%	64%
Zuidoost Friesland	41%	42%	42%	42%	43%	44%	46%	47%	49%	52%	55%	57%	59%	61%
MRA	35%	37%	38%	40%	43%	45%	48%	51%	53%	55%	57%	58%	59%	60%
Zuidwest Friesland	38%	39%	39%	40%	43%	46%	49%	50%	51%	52%	53%	56%	58%	59%
Noordwest Friesland	39%	41%	42%	43%	46%	49%	51%	53%	53%	54%	55%	56%	57%	58%
Zuid-West Drenthe	39%	40%	39%	40%	41%	43%	44%	46%	47%	49%	50%	52%	53%	54%
Noordoost Friesland	27%	29%	31%	32%	34%	38%	41%	42%	44%	46%	47%	49%	50%	52%
Samenwerkende regio's	35%	36%	37%	38%	40%	42%	43%	44%	45%	47%	48%	50%	52%	52%

ICR DAEB

VIII. Doorkijk naar 2035

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Nederland	2,39	2,49	2,27	2,31	2,34	2,26	2,13	2,02	1,91	1,83	1,79	1,78	1,78	1,77
Eemsdelta	2,85	2,05	2,25	1,61	1,73	1,16	1,24	1,14	1,06	0,98	1,06	1,03	1,08	1,04
Leeuwarden	1,80	1,66	1,53	1,53	1,58	1,51	1,31	1,24	1,18	1,17	1,15	1,15	1,14	1,12
Haaglanden	1,97	2,08	1,91	1,96	2,02	1,97	1,82	1,70	1,58	1,49	1,43	1,41	1,40	1,40
Midden-Holland	2,34	2,60	2,28	2,41	2,35	2,26	2,09	1,81	1,70	1,59	1,49	1,46	1,45	1,43
Foodvalley	3,15	3,20	2,60	2,53	2,52	2,35	2,14	1,93	1,76	1,64	1,55	1,54	1,51	1,46
Amersfoort	2,53	2,54	2,16	2,09	1,93	1,89	1,69	1,65	1,50	1,46	1,45	1,46	1,47	1,48
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	1,84	1,88	1,66	1,67	1,73	1,69	1,64	1,57	1,52	1,49	1,49	1,51	1,53	1,52
West-Brabant West	2,14	2,18	1,97	2,00	1,97	1,89	1,78	1,70	1,61	1,57	1,53	1,51	1,52	1,52
Limburg	2,17	2,13	1,84	1,90	1,95	1,90	1,80	1,74	1,70	1,64	1,61	1,62	1,62	1,62
Zeeland	3,00	2,69	2,17	2,14	2,08	1,94	1,81	1,70	1,63	1,58	1,58	1,60	1,63	1,63
U16 / Regio Utrecht	2,55	2,61	2,42	2,64	2,68	2,51	2,27	2,06	1,90	1,76	1,71	1,69	1,67	1,64
West-Overijssel	2,68	2,72	2,43	2,47	2,47	2,32	2,19	2,02	1,90	1,73	1,74	1,69	1,70	1,66
Groningen-Assen	2,51	2,43	2,20	2,17	2,10	1,98	1,82	1,71	1,67	1,60	1,60	1,64	1,66	1,66
Arnhem-Nijmegen	2,42	2,53	2,30	2,32	2,28	2,18	2,06	1,94	1,86	1,80	1,72	1,72	1,69	1,68
Regio Rotterdam	2,23	2,41	2,25	2,35	2,44	2,40	2,25	2,16	2,00	1,90	1,82	1,79	1,78	1,75
Noord-Veluwe	2,85	2,80	2,54	2,66	2,60	2,47	2,28	2,13	2,01	1,89	1,83	1,79	1,79	1,76
Twente	2,16	2,26	2,08	2,19	2,26	2,23	2,12	2,04	1,95	1,89	1,83	1,83	1,81	1,79
Rivierenlanden / Fruitdelta	2,55	2,75	2,31	2,26	2,29	2,21	2,09	1,93	1,89	1,81	1,77	1,78	1,81	1,80
Cleantech	2,59	2,70	2,45	2,54	2,57	2,50	2,39	2,22	2,05	1,92	1,90	1,91	1,91	1,90
Holland Rijnland	2,91	3,13	2,91	3,02	2,96	2,74	2,55	2,41	2,28	2,19	2,07	2,01	1,98	1,93
Oost-Groningen	2,88	2,73	2,45	2,33	2,30	2,24	2,22	2,14	2,01	2,03	1,97	1,95	1,97	1,96
Zuidoost-Brabant	2,65	2,71	2,41	2,45	2,47	2,40	2,30	2,21	2,10	2,01	1,98	1,96	1,97	1,97
Flevoland	2,80	2,86	2,73	2,77	2,78	2,70	2,53	2,40	2,34	2,21	2,08	2,05	2,04	1,99
Noord-Holland-Noord	2,60	2,83	2,65	2,62	2,64	2,56	2,43	2,32	2,24	2,18	2,06	2,05	2,04	2,00
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	2,95	3,05	2,73	2,70	2,65	2,58	2,44	2,33	2,19	2,09	2,03	2,03	2,03	2,02
MRA	2,32	2,58	2,44	2,45	2,53	2,45	2,35	2,24	2,13	2,03	2,01	2,01	2,04	2,04
Zuidwest Friesland	2,30	2,38	2,26	2,37	2,53	2,44	2,36	2,24	2,16	2,16	2,19	2,19	2,13	2,14
Zuidoost Friesland	2,26	2,37	2,21	2,31	2,51	2,54	2,56	2,50	2,45	2,42	2,34	2,29	2,26	2,23
Zuid-West Drenthe	2,29	2,48	2,43	2,58	2,67	2,60	2,55	2,48	2,42	2,42	2,37	2,32	2,36	2,31
Samenwerkende regio's	2,76	2,94	2,63	2,67	2,76	2,72	2,66	2,57	2,49	2,42	2,38	2,36	2,39	2,35
Achterhoek	2,75	2,79	2,48	2,28	2,32	2,28	2,21	2,21	2,20	2,17	2,15	2,25	2,30	2,35
Zuid-Oost Drenthe	2,76	2,82	2,69	2,62	2,69	2,68	2,61	2,53	2,48	2,43	2,41	2,42	2,43	2,40
Noordwest Friesland	3,28	3,36	3,00	3,02	3,16	3,08	2,90	2,73	2,71	2,67	2,59	2,61	2,61	2,61
Noordoost Friesland	3,78	3,95	3,56	3,63	3,68	3,64	3,33	3,13	3,03	2,99	2,86	2,85	2,88	2,83



Bijlagen



De opgaven – bijlage bronverwijzingen

De opgaven

1. Onderzoek meerkosten geclusterde woonvormen Wlz (KPMG) – 26-09-2022
<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-c04be9d3ec51062bff977cea54bba37b89e55408/pdf>
2. Rapport standaard en streefwaardes bestaande woningbouw (Nieman) – februari 2021
<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-63c7a9e9-12f8-4ca5-9a97-66c3c9e68baa/pdf>
3. Ambitiedocument voor haalbare warmtenetten (Atriensis orihecte
[https://www.atriensis.nl/file/download/default/78CF38714AA843961CE0AC927BD97616/220616%20\(AL\)%20Ambitiedocument%20voor%20haalbare%20warmtenetten.pdf](https://www.atriensis.nl/file/download/default/78CF38714AA843961CE0AC927BD97616/220616%20(AL)%20Ambitiedocument%20voor%20haalbare%20warmtenetten.pdf)
4. Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties (ABF Research) – pagina 96 – 01-07-2020
<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-dc7bfa15-492a-4067-b5f8-817bb1dd4bac/pdf>

De opgaven – bijlagen

Bijlagen

Product Markt Combinaties Flexwoningen

De PMC's voor flexwoningen staan beschreven in "Verplaatsbare woningen exploitatiemodel toelichting bij rekenmodel (bèta-versie) Luijkx & Neele; 2023). Zij onderscheiden de volgende Product Markt Combinaties:

De woonstandaard, basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie van 'netwerk conceptueel bouwen - in samenwerking met aedes' maakt onderscheid voor tijdelijke woningen de volgende typen:

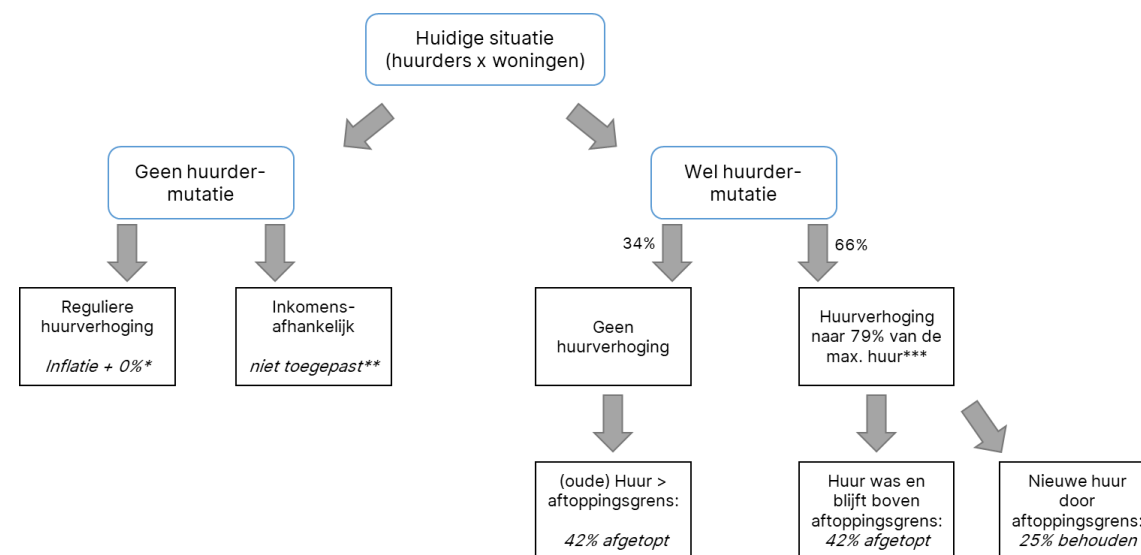
- PMC 11 Tijdelijke woningen voor eenpersoonshuishoudens / Oppervlakte: minimaal 15 m2 GO
- PMC 12 Tijdelijke woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens / Oppervlakte: minimaal 30 m2 GO
- PMC 13 Tijdelijke woningen voor gezinnen / Oppervlakte: minimaal 45 m2 GO
- PMC 14 Tijdelijke woningen voor gezinnen / Oppervlakte: minimaal 60 m2 GO

Voor alle PMC's geldt dat deze dienen te voldoen aan:

- Bouwbesluit permanente woningen of
- Bouwbesluit tijdelijke gebouwen plus BENG en $mpg < 0,65$.

Paramaters model huurbeleid NPA 2023

(Bron: Socrates 2022, ABF Research)



*: Aanname binnen huidig rekenmodel; beleid t/m 2025 is gebaseerd op CAO-inkomensontwikkeling
**: IAH valt binnen huursom

***: of 6% van de WOZ-waarde

De opgaven – bijlagen

III. De opgaven

Voorbeeldberekening investering bestaande woning over 40 jaar

De instandhoudingsopgave binnen het model bestaat uit verschillende componenten die: isolatie en het realiseren van aardgasvrije woningen, planmatig onderhoud en niet-energetische woningverbeteringen.

De gemiddelde bedragen per woning waarmee in het model gerekend is staan in onderstaande tabel (prijspeil 1-1-2023).

Component	Bedrag
Verduurzamingsopgave (eenmalig)	
Isolatie Standaard	€ 20.610
Aardgasvrij	€ 14.890
Totaal	€ 35.500
Onderhoud en verbetering (per jaar)	
Planmatig onderhoud	€ 1.654
(Niet-energetische) woningverbetering	€ 598
Totaal	€ 2.252

Het uitgangspunt in het rekenvoorbeeld is dat er eens in de 40 jaar een volledige renovatie plaatsvindt. Binnen het model wordt een 'gereserveerd' bedrag gehanteerd, bestaande uit twee componenten. De eerste component is €35.500 voor isolatie naar de Standaard en het realiseren van een aardgasvrije installatie. De tweede component is €90.060, wat gelijk is aan 40 keer het bedrag van €2.252 voor planmatig onderhoud en niet-energetische woningverbetering. Bij elkaar opgeteld resulteert dit in een totaalbedrag van €125.560.

Dit rekenvoorbeeld komt uit op een gemiddeld bedrag van ongeveer €125.000 euro. Het is echter belangrijk op te merken dat voor een deel van de woningvoorraad waarschijnlijk een hoger bedrag nodig is, bijvoorbeeld voor woningen van het type E, F en G die naar de Standaard worden gebracht (geschat investeringsbedrag voor isolatie: € 87.000 euro). Voor woningen met een B/C-label die naar de Standaard worden geüpgraded, zal daarentegen waarschijnlijk een lager bedrag nodig zijn.

De middelen – decompositie operationele kasstroom

Bijlagen

Positieve ontwikkelingen

Voor Nederland en alle regio's geldt dat de ICR verbetert: de ICR komt in 2030 hoger uit dan deze was in 2020. Er zijn twee belangrijke ontwikkelingen die het gezond-blijven van de operationele kasstroom verklaren:

1. *Hoge looninflatie*
Doordat de verwachting is dat de looninflatie de komende jaren op een relatief hoog niveau ligt, hebben corporaties de mogelijkheid om de huren enigszins mee te laten stijgen met de kosten die zij maken.
2. *Netto huurkasstroom verslechtert niet*
Doordat de huurverhoging voor '23 t/m '25 op de looninflatie gebaseerd is, kunnen de huren enigszins gelijke tred houden met de stijging van de kosten voor beheer en onderhoud. Het gevolg is dat de vastgoedexploitatie niet materieel verslechtert.

Negatieve ontwikkelingen

Naast deze positieve ontwikkelingen zijn er ook negatieve ontwikkelingen.

1. *VPB*
De uitgaven voor de vennootschapsbelasting nemen toe van 308 euro per woning naar 531 euro per woning. Dit zorgt voor een verslechtering van de kasstroom.
2. *De ontwikkeling van de rente*
De afgelopen jaren is de rente op een historisch laag niveau geweest. Dit heeft er toe geleid dat de gemiddelde rentevoet is gedaald van net onder 4% (ultimo 2015) naar 3% (medio 2021)*. Dit lage niveau is voorbij. De rente daalt niet meer. De rentelasten per eenheid stijgen van 946 euro per woning naar 1.160 per woning, een gevolg van de stijgende schuld.

Ontwikkeling kasstroom (prijsspeil 1-1-2022)

	2022		2025		2030	
Huren	6.409	100%	6.358	100%	6.753	100%
-/- onderhoud	2.617	41%	2.412	38%	2.522	37%
-/- beheer	1.263	20%	1.195	19%	1.233	18%
-/- vastgoedexploitatie overig	2	0%	-15	0%	-49	-1%
Bruto kasstroom	2.528	39%	2.766	44%	3.047	45%
-/- netto verhuurderheffing	399	6%	0	0%	0	0%
+ overige ontvangsten en subsidies	0	0%	0	0%	0	0%
Netto kasstroom	2.129	33%	2.766	44%	3.047	45%
-/- netto rente	946	15%	909	14%	1.160	17%
-/- vpb	141	2%	337	5%	388	6%
-/- renteaftrekbeperking in VPB	140	2%	95	1%	143	2%
-/- overige heffingen/uitgaven	152	2%	157	2%	192	3%
Operationele kasstroom	891	14%	1.363	21%	1.307	19%

*WSW (2021): *Portefeuillerapportage juni 2021* en WSW (2017): *Portefeuillerapportage december 2016*

Bijlage cijfers - OFS 2023 Q2 en integraal hoge rente scenario

Bijlagen

OFS Q2 2023	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,30%	9,66%	3,99%	2,96%	3,32%	2,25%	1,79%	1,49%	1,79%	2,00%
Looninflatie		3,09%	4,38%	5,93%	3,57%	2,84%	2,48%	2,20%	2,43%	2,58%
Onderhoudsindex		8,54%	5,10%	3,51%	2,34%	2,48%	2,58%	2,68%	2,80%	2,76%
Bouwindex		6,60%	5,49%	3,51%	2,65%	2,69%	2,30%	2,43%	2,63%	2,67%
Leegwaardestijging	20,40%	2,73%	-6,62%	-4,96%	-1,71%	0,52%	2,26%	2,95%	3,16%	2,94%
Lange rente + opslag	0,65%	3,32%	3,43%	2,94%	2,64%	2,41%	2,46%	2,52%	2,58%	2,65%

Integraal hoge rente-scenario	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,30%	9,66%	3,99%	4,33%	4,57%	3,06%	2,65%	2,28%	2,45%	2,50%
Looninflatie		3,09%	4,38%	10,44%	4,80%	3,54%	3,33%	3,06%	3,33%	3,17%
Onderhoudsindex		8,54%	5,10%	1,98%	4,33%	3,56%	3,88%	3,77%	3,64%	3,45%
Bouwindex		6,60%	5,49%	3,51%	2,65%	2,69%	2,30%	2,43%	2,63%	2,67%
Leegwaardestijging	20,40%	2,73%	-6,62%	-5,74%	-3,64%	-0,73%	1,13%	2,33%	2,84%	2,97%
Lange rente + opslag	0,65%	3,32%	3,43%	3,62%	3,46%	3,46%	3,73%	4,06%	4,07%	4,15%

Contact

Berry Blijie

ABF Research – directeur woningmarktonderzoek



+31 6 24 26 26 68



Berry.Blijie@ABF.nl

Maarten van 't Hek

Ortec Finance – senior consultant



+31 6 13 13 15 04



Maarten.vantheek@Ortec-Finance.com

Ortec-Finance.com
ABFResearch.nl





Disclaimer

Ortec Finance would like to emphasize that Ortec Finance is a software provider of technology and IT solutions for risk and return management for institutions and private investors. Please note that this information has been prepared with care using the best available data. This information may contain information provided by third parties or derived from third party data and/or data that may have been categorized or otherwise reported based upon client direction. For this information of third party providers, the following additional terms and conditions regarding the use of their data apply: <https://www.ortecfinance.com/en/legal/disclaimer>.

Ortec Finance and any of its third party providers assume no responsibility for the accuracy, timeliness, or completeness of any such information. Ortec Finance and any of its third party providers accept no liability for the consequences of investment decisions made in relation on this information. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on <https://www.ortecfinance.com/> and shall be forwarded free of charge upon request.

Any analysis provided herein is derived from your use of Ortec Finance's software and does not constitute advice as to the value of securities or the advisability of investing in, purchasing, or selling securities. All results and analyses in connection with Ortec Finance's software are based on the inputs provided by you, the client. Ortec Finance is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act of 1940, an equivalent act in another country and every successive act or regulation. For the avoidance of doubt, in case terms like "client(s)" and "advisor(s)" are used in communications of Ortec Finance, then these terms are always referred to client(s) of Ortec Finance's contract client and its advisor(s).

