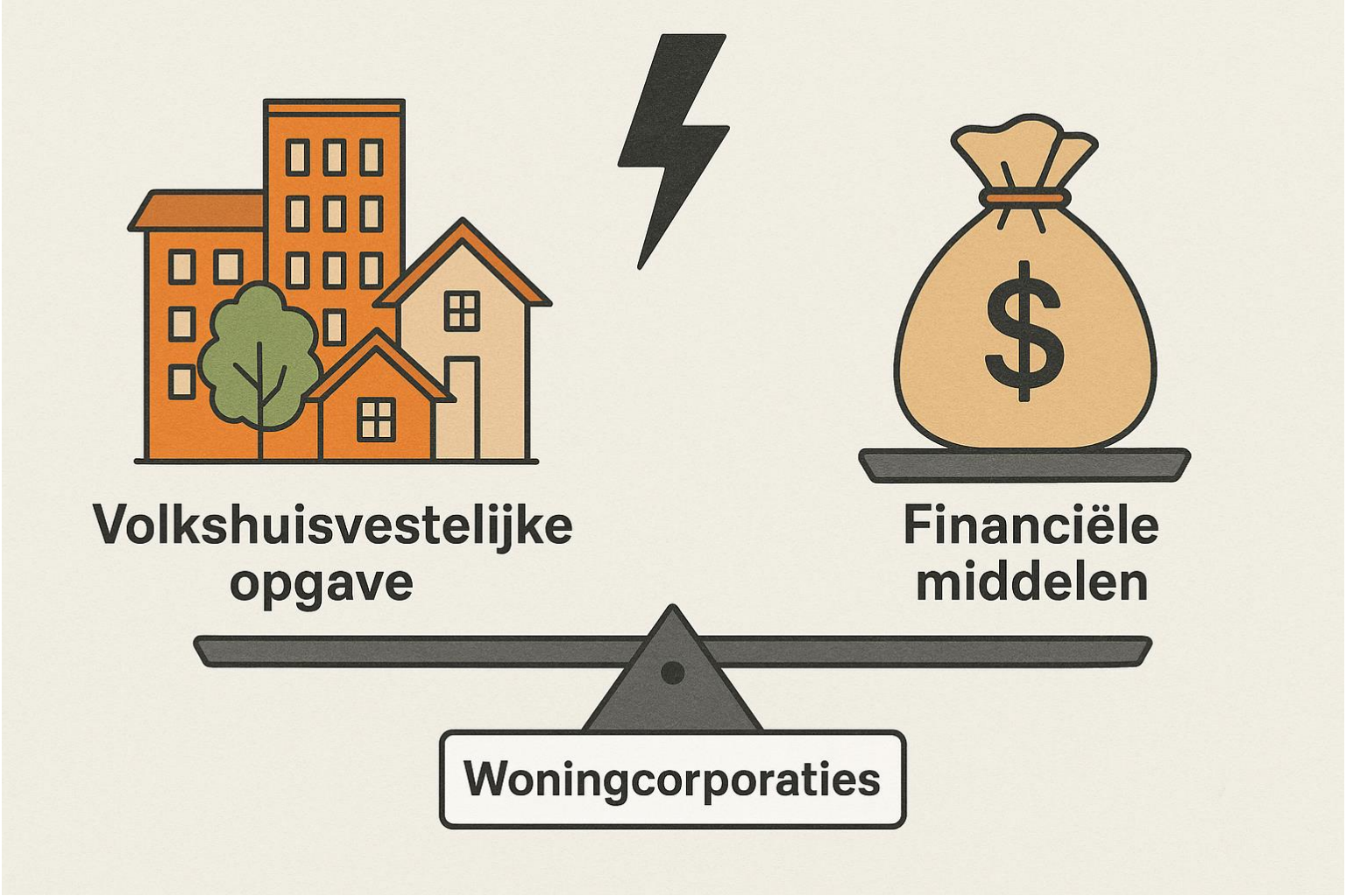
finance ideas

De financiele wereld van de corporatiesector

Victor Burger

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL


Volkshuisvestelijke opgave
Financiële middelen
Woningcorporaties

HET GELD KAN MAAR ÉÉN KEER WORDEN UITGEGEVEN

Grote sociale ongelijkheid in leefbaarheid

Bevriezen sociale huur is meevaller voor huurders, maar een 'clusterbom' voor de woningbouw

De regeringscoalitie heeft besloten dat sociale huren de komende tw
18 mei 17:00
huurders, m
'We schrapp
huurwoning

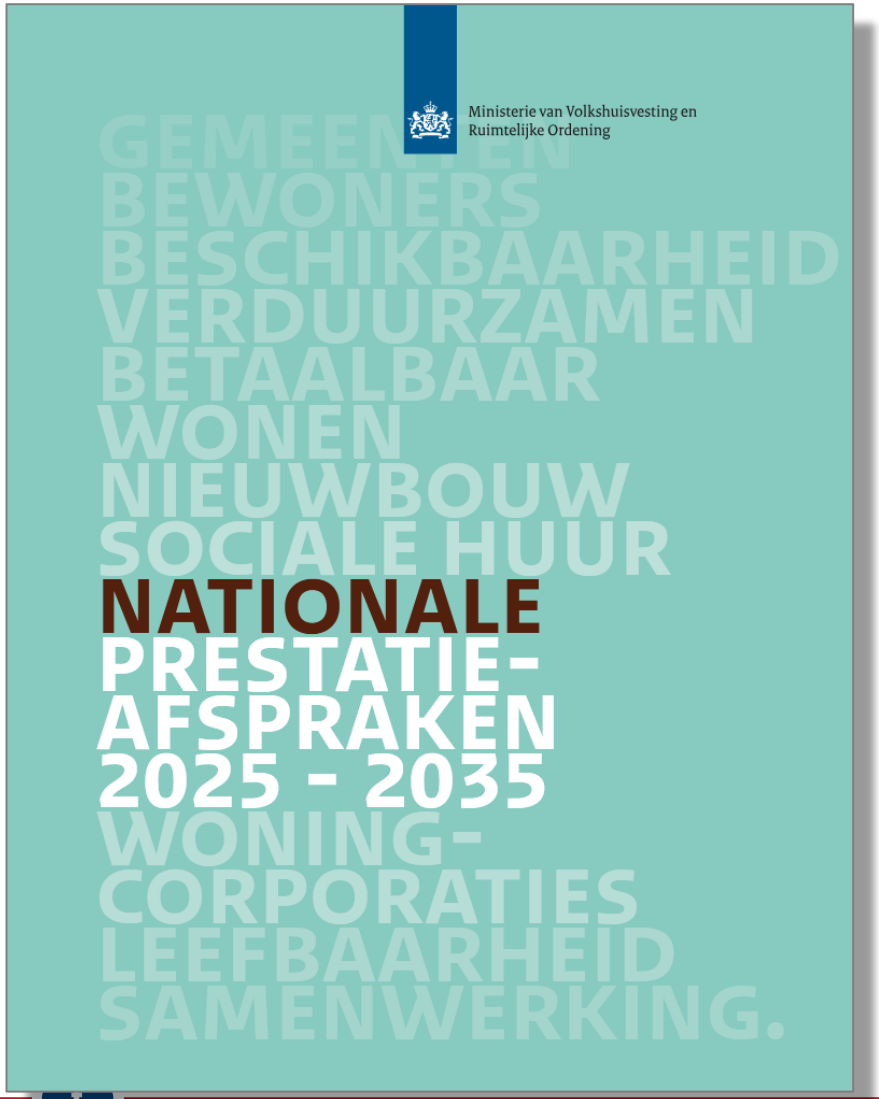
Budgetinstituut Nibud ziet geen noodzaak tot bevriezen sociale huur

Bas Knoop, Erik van Rein

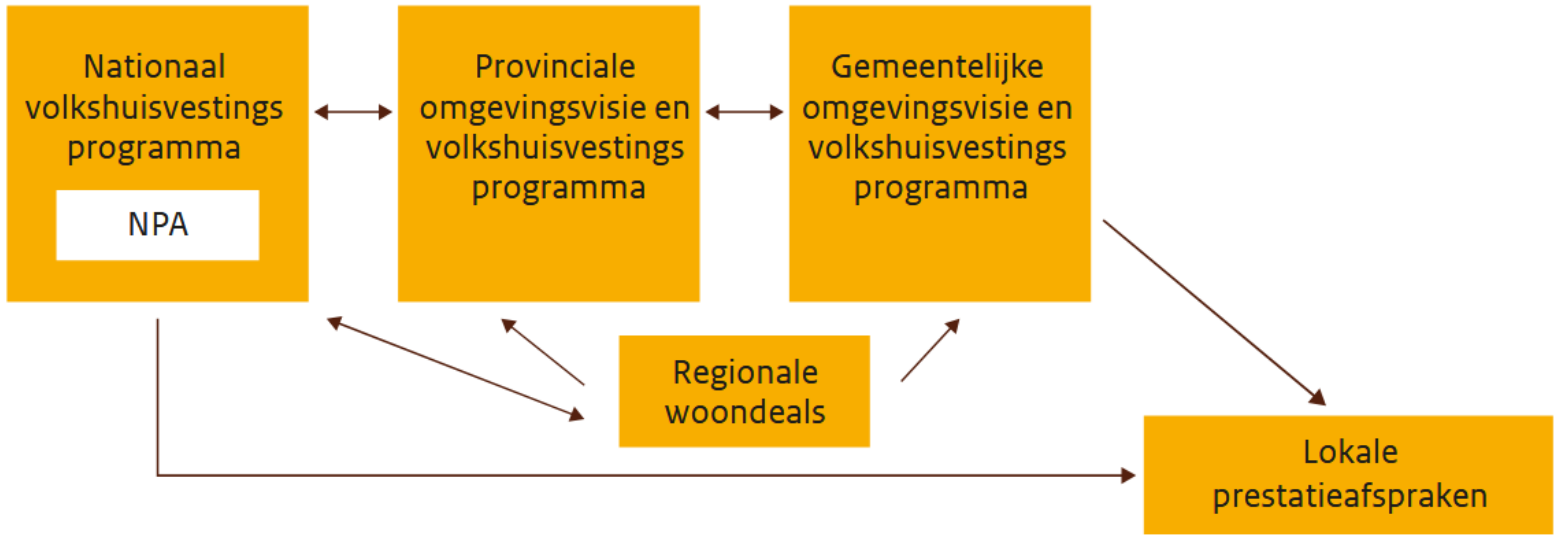
Met de analyse voegt de onafhankelijke adviseur op het gebied van huishoudfinanciën zich in een lange rij van partijen die kritisch zijn over de huurbevriezing.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Van nationaal 'passend' naar lokale uitdaging



Positie Nationale prestatieafspraken (NPA) en lokale prestatieafspraken



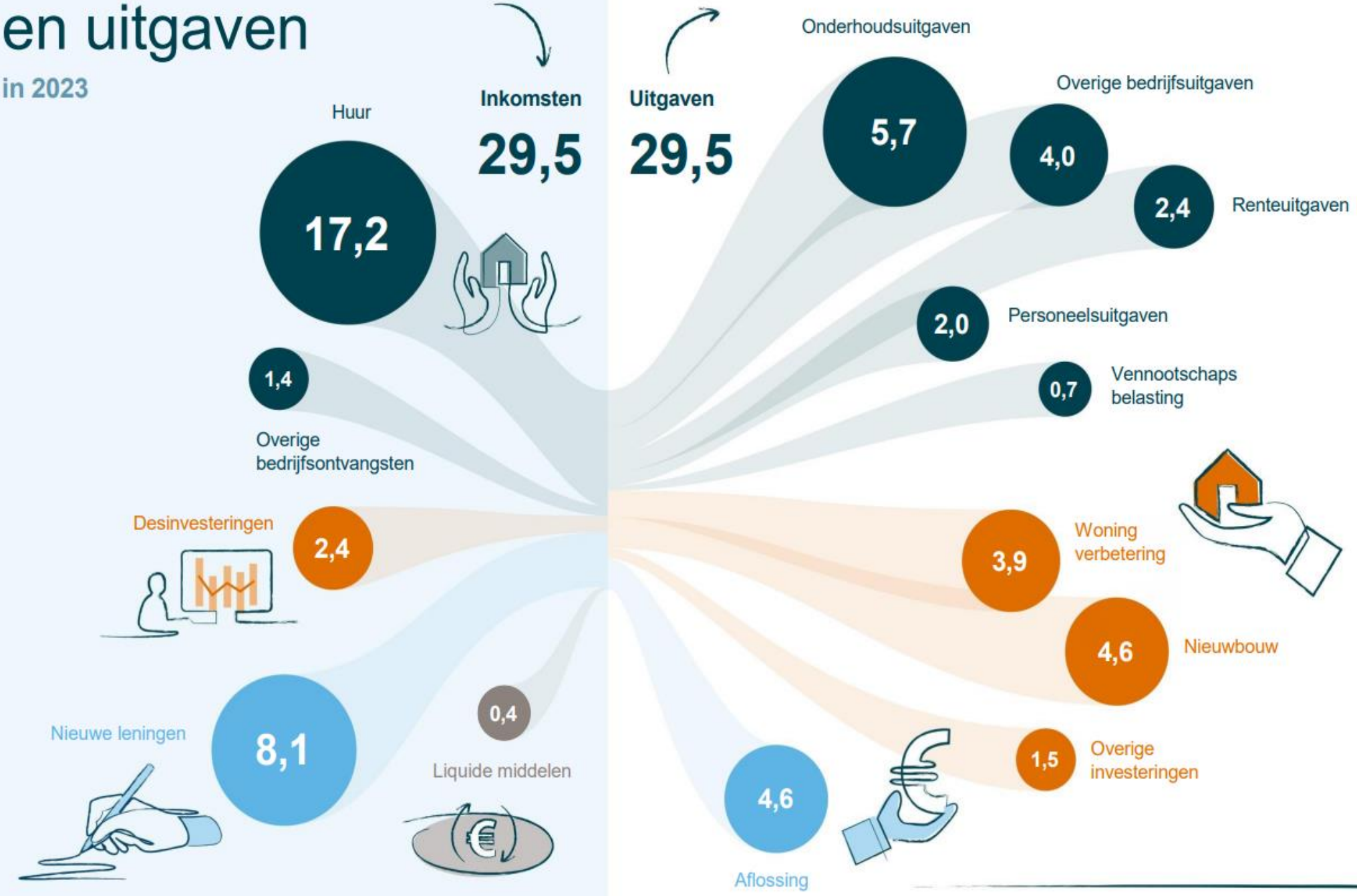
Inkomsten en uitgaven

van woningcorporaties in 2023

De meeste inkomsten komen uit huuropbrengsten, een kleiner deel uit verkoop van woningen (desinvesteringen). Daarnaast leenden corporaties veel voor investeringen. Corporaties richtten zich grotendeels op bestaand bezit en besteedden **9,6 miljard** euro aan onderhoudsuitgaven en woningverbetering. Bovendien investeerden zij **4,6 miljard** euro in nieuwbouwwoningen. Corporaties sloten **8,1 miljard** euro aan nieuwe leningen af en losten **4,6 miljard** euro af op bestaande leningen. Dat resulteert in een netto toename van de leningen met **3,5 miljard** euro.

2023 was het eerste jaar zonder de verhuurderheffing. Uit dit overzicht blijkt duidelijk dat corporaties het volledige bedrag investeerden in het eigen bezit en/of in nieuwbouwwoningen.

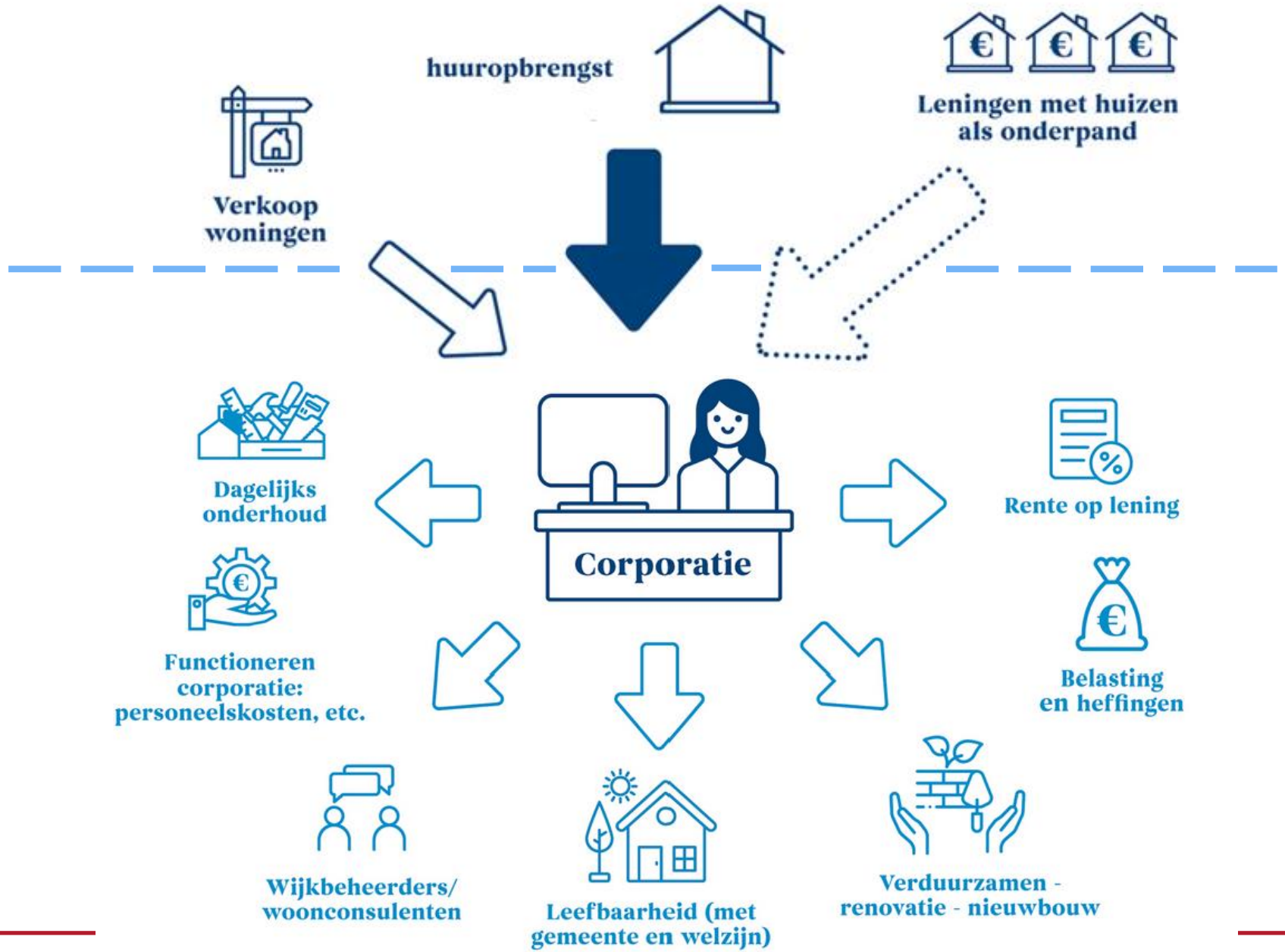
Bedragen in miljarden euro's



Het geld in de stenen

Rijk op papier, sociaal in werkelijkheid

De inkomsten en de uitgaven



Betaalbare woningen
Maar niet kostendekkend

Kosten dekkende huur

€ 1210

—

Sociale huur

€ 680

=

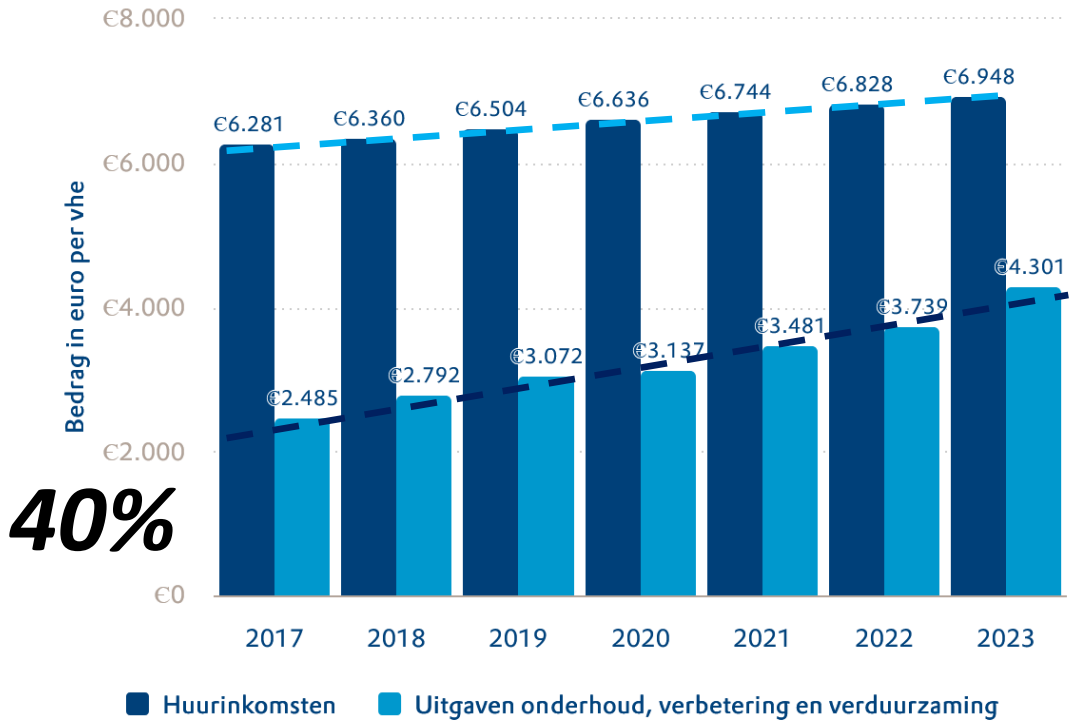
Tekort

€ 530

Meer investeren?

Continuïteit en duurzaam presteren onder druk

Figuur 4-3: Jaarlijkse huurinkomsten per woning en uitgaven aan onderhoud, verbetering en verduurzaming



40%

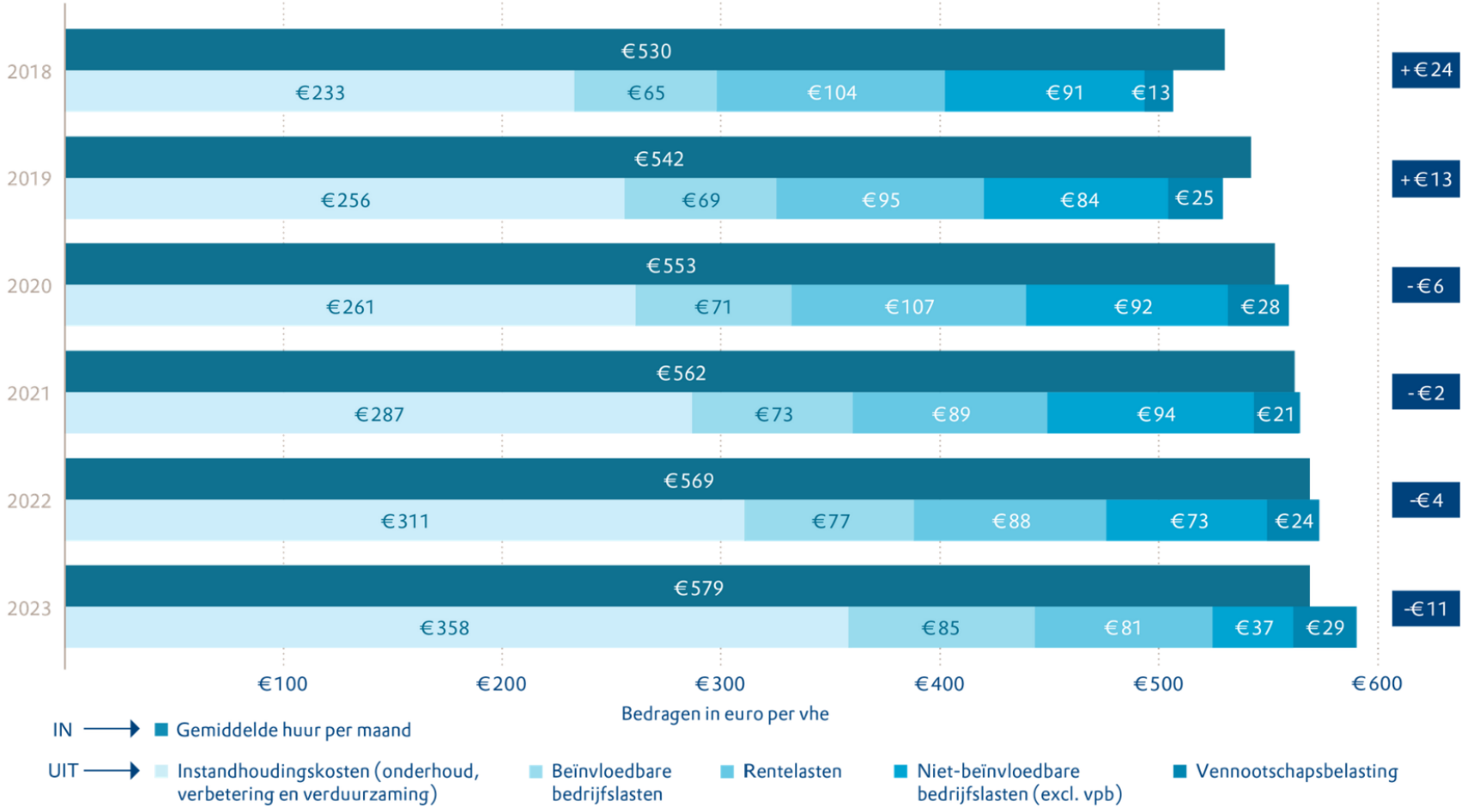
62 %

'Ruim 7 maanden aan huurinkomsten gaan naar onderhoud, verbetering en verduurzaming'

Meer investeren?

Continuïteit en duurzaam presteren onder druk

Figuur 3-8: Ontwikkeling huishoudboekje woningcorporaties, 2018-2023



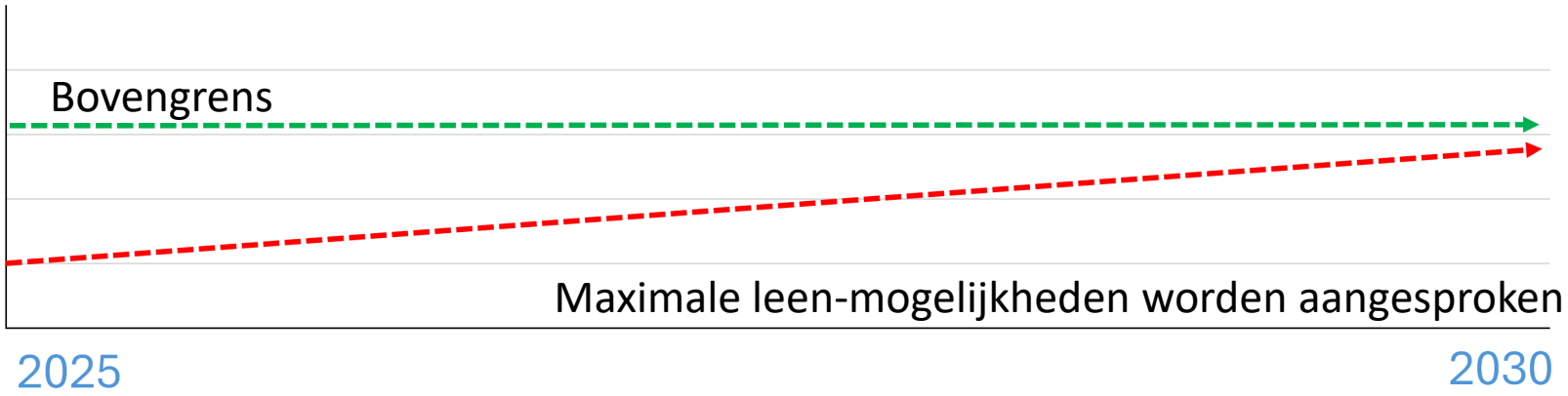
+€24 in 2018

-€11 in 2023

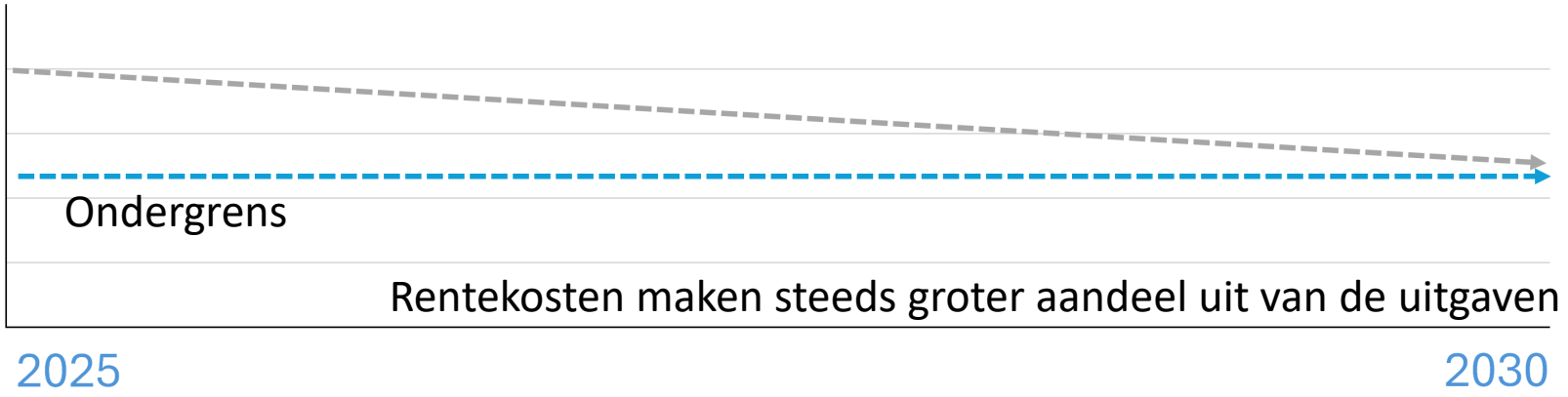
RATIO'S VOOR FINANCIËLE GEZONDHEID

"Corporaties hebben geen toekomstbestendig bedrijfsmodel"

Welk deel van de waarde van woningen is betaald met geleend geld = LTV

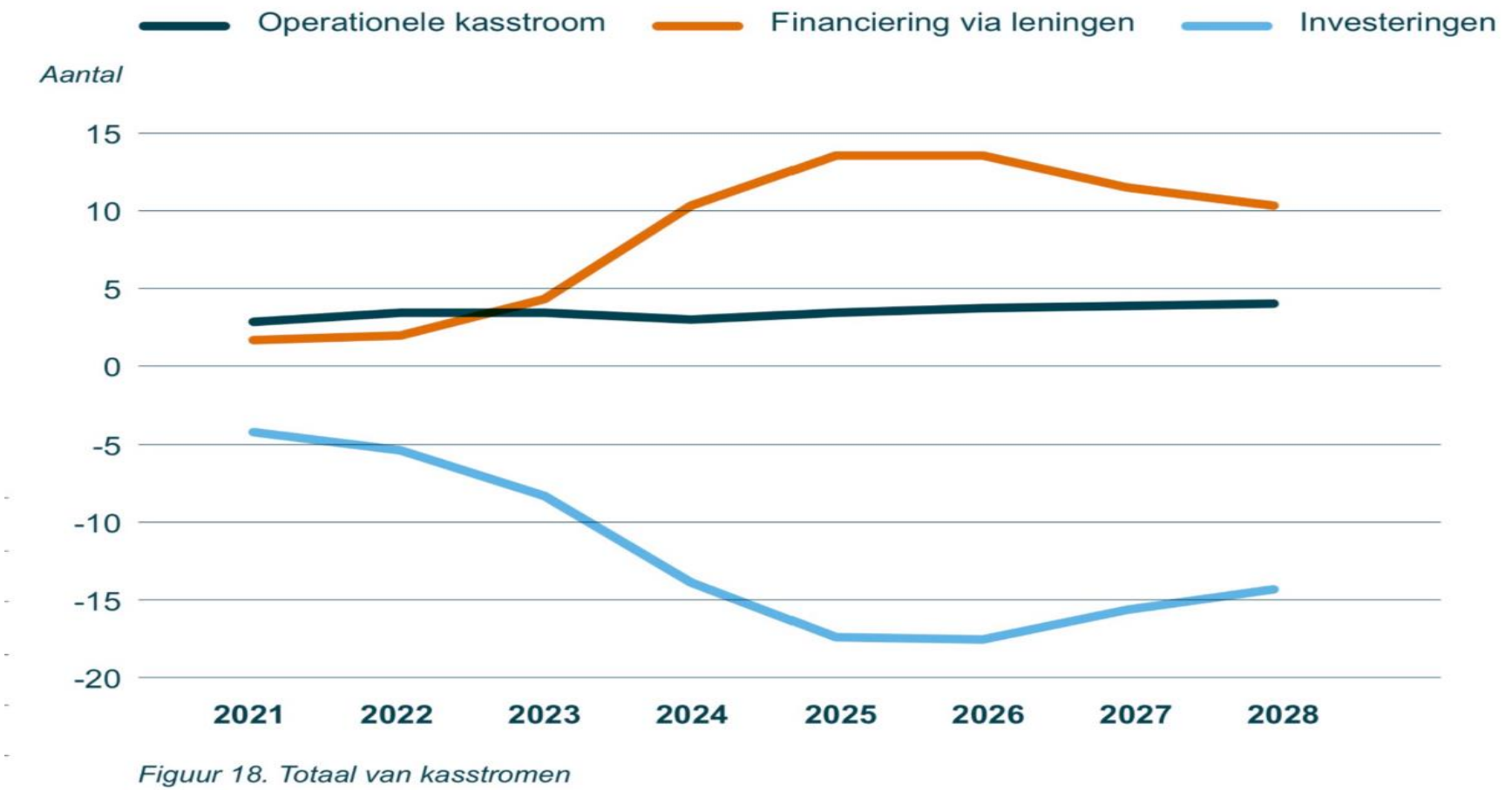


Kan de rente op leningen nog worden betaald? = ICR



Ratio's voor financiële gezondheid

Corporaties hebben geen toekomstbestendig bedrijfsmodel



Figuur 18. Totaal van kasstromen

Investeringen worden met een steeds een groter deel aan leningen gefinancierd

We gaan kapot?!

BILL & MELINDA
GATES foundation

Curbstone, grindbak of de muur? En … als het gaat regenen?

Portefeuille normen Aw/WSW

		DAEB / TI	Niet-DAEB
Continuïteitsratio's	**ICR** Rentedekkingsgraad	≥ 1,4	≥ 1,8
	Solvabiliteit Eigen Vermogen / Totaal Vermogen	≥ 30%	≥ 30%
	LTV Leningen Nominaal / Beleidswaarde Vastgoed	≤ 70%	≤ 70%
Discontinuïteits-ratio's	**Dekkingsratio** Marktwaarde Leningen/Marktwaard Vastgoed	≤ 70%	
	Onderpandratio Marktwaarde Leningen / Onderpand WSW	≤ 70%	

Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Victor Burger
06 – 2721 9953
Victor.burger@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL