

De Houdbaarheid van het Corporatiestelsel: Een Kritische Analyse van Financiering en Strategie

CONTEXT: FINANCIËLE SPAGAAT & STRATEGISCHE TRANSITIE

De corporatiesector staat op een kriteriek kruispunt: ambitieuze NPA-doelen botsen met een structurele erosie van het verdienmodel. Huurinkomsten groeien niet mee met de explosieve kostenstijgingen voor onderhoud en bouw, wat leidt tot een groeiende mismatch en toenemende leendruk, zelfs voor bestaande voorraad.



PRODUCTIVITEIT & ARBEID: DE VASTGELOPEN MOTOR

STATISTIC: STAGNATIE IN DE
BOUWPRODUCTIVITEIT



**Bouwoutput daalt bij
gelijkblijvende FTE.**

Sinds 1960 schommelt de beroepsbevolking rond 500.000-600.000 FTE, maar productie >100.000 woningen/jaar wordt sinds 1995 niet meer gehaald.

FINANCIËLE HOUDBAARHEID & INFLATIE

STATISTIC: DE INFLATIE-
MISMATCH VAN 161%

161% = €

**Uitgaven gevoeliger voor
inflatie dan inkomsten.**

Voor elke euro huurverhoging stijgen kosten voor onderhoud en investeringen met factor 1,61 door koppeling aan bouwkostenindex in plaats van CPI.

DEMOGRAFISCHE MISMATCH & STRATEGIE

COMPARISON: SCHEEFWONEN IN
VIERKANTE METERS



**Senioren wonen ruimer
dan jonge gezinnen.**

Een alleenstaande 67 plueser hezet gemiddeld 81 m², terwijl een jong meerpersoonshoishouden het moet doen met 74 m².

RISICOMANAGEMENT & ESG

KEY FINDING:
KLIMAATRISICO'S
ONOERBELICHT



**Funderingsproblematiek
nog niet in de NPA.**

Er is vrijwel geen correlatie tussen geografische risicoprofielen en huidige reserveringen voor klimaatadaptatie.

KEY FINDING:
ONDERHOUDSSLOKOP



**Bestaande voorraad vreet
arbeids capaciteit.**

Een steeds groter deel van bouw arbeid is nodig voor onderhoud en verduurzaming van 2,5 miljoen units, ten koste van nieuwbouw.

KEY FINDING: LENEN
VOOR INSTANDHOUDING



**Sector leent inmiddels voor
de bestaande voorraad.**

Waar leningen voorheen alleen voor nieuwbouw waren, dwingt achterblijvende huurindexatie corporaties nu tot lenen voor regulier onderhoud.

KEY FINDING: DE
'GROTE VKI.JVAL' NA 2035



**Overschot aan grote
woningen op komst.**

Binnen 10-20 jaar vellen 1,16 miljoen woningen van senioren vrij; nieuwbouw moet nu focussen op 'klein' om leegstand te voorkomen.

EXAMPLE: SOCIAL VS. GREEN BONDS



**'Social' is ondergewaardeerd
op de kapitaalmarkt.**

Hoewel corporaties pure ESG-spelers zijn, levert een 'Green Label' momenteel meer rentekorting op dan het maatschappelijke 'Social Label'.

PROCESS STEP:
INDUSTRIËEL BOUWEN
ALS NOGRZAAK



**50% industriële bouw
vanaf 2030.**

Om de arbeidsproductiviteit te verhogen, moet de sector overstappen van prototypes naar fabrieksmatige standaardisatie en voorspelbare bouwstromen.

DEFINITION: DE ICR-ORENS
(INTEREST COVERAGE
RATIO)



**De kritieke ondergrens van
1,4 komt in zicht.**

Steeds meer corporaties bewegen richting hun maximale ieencepeceiteit, waardoor financiële weerbaarheid tegen renteschokken afneemt.

SUPPORTING FACT:
POTENTIE VAN
WONINGDELEN



**7% tot 20% van de
huurders staat open voor
woningdelen.**

Door prikkels tegen woningdelen weg te nemen, kan een aanzienlijk deel van het woningtekort (ca. 50.000 eenheden) worden opgelost.

DATA TABLE: RENDEMENT & BUSINESS CASE (INDICATIEF)

Segment	Rendement (aa.)	Konmerken
Sociale Huur		Stork geraguleerd, hoge onrendebare top
Woldenhour (Niet-BAER)		Interessante businesscase voor corporaties, oortotomng
Belaggersmarkt (BAR)		Afbonkelijk van vorkooppbereahtield en Kecalé druk (ATAO/VPB)