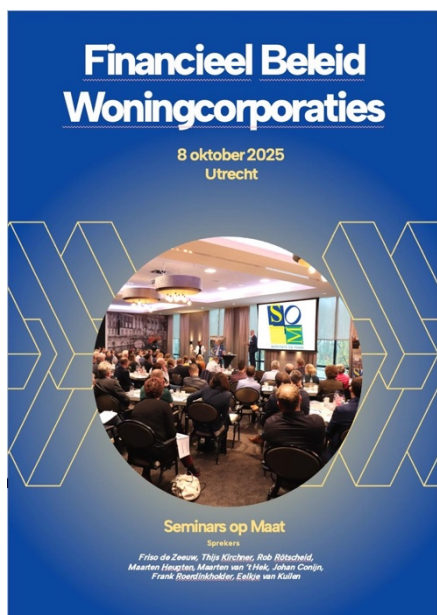
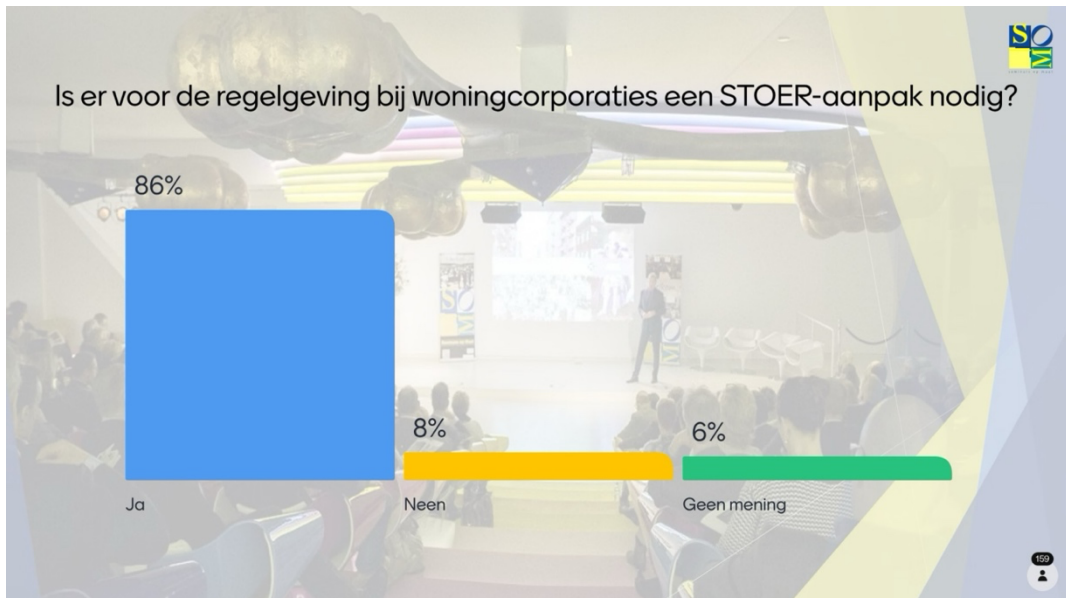




8 oktober 2025 SOM-seminar: "Financieel Beleid Woningcorporaties "Een 'Stoere' Opening"

Dagvoorzitter Friso de Zeeuw is voorzitter van de adviesgroep STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving). In totaal zijn 150 knelpunten opgehaald vanuit het werkveld, waarna de adviesgroep zo'n 150 voorstellen binnen 35 thema's heeft ondergebracht. Opvallend was dat de overheid en adviesbureaus zeker niet meewerkten en het Ministerie van I&W zelfs tegenwerkte. In Nederland is het veel gemakkelijker om een regel toe te voegen, hoe goed bedoeld ook, dan om er één te laten vervallen.

Er kwamen diverse thema's voorbij die iedereen binnen de volkshuisvesting bekend in de oren klinken. Flora & fauna, stikstof, parkeernormen, netcongestie; allerlei onderwerpen waar vereenvoudiging van regelgeving zou bijdragen aan snellere woningbouw en verduurzaming. Maar Friso ging ook in op de versnelling van de afhandeling van bezwaarschriften en de "les silencio positivo", als een overheid niet op tijd reageert dan is de vergunning verleend. Wellicht dat daar de genoemde weerstand een deel van haar oorsprong kent. STOER zou minimaal € 30.000 per woning kunnen uitmaken. De minister wil doorpakken. Maar helaas komt de geadviseerde nadere kwantitatieve uitwerking tot op heden nog niet van de grond. Elk advies kent zowel voor- als tegenstanders, waarbij eenieder vanuit de eigen positie redeneert. Maar op die manier verandert er natuurlijk in de praktijk niets. Friso eindigde met een leuke actuele en toepasselijke mentimeterstelling.



“De ‘autoriteiten’ aan het woord”

Thijs Kirchner, waarnemend Afdelingshoofd Corporaties bij BZK, blikte terug op de huurbevriezing, die ook op het departement als een grote verrassing kwam. Er is door het Ministerie hard gewerkt om de politiek op z'n minst goed te informeren over de (negatieve) gevolgen van de huurbevriezing, in de vorm van de welbekende 'dilemmanota'. Deze nota heeft samen met de inzet van velen in de sector absoluut bijgedragen aan een verandering in de politieke beeldvorming. Iets waar we ook de komende periode nog de vruchten van kunnen plukken binnen de volkshuisvesting. Een mooi bruggetje naar de nieuwe Nationale Prestatieafspraken (NPA) die realistischer zijn ingestoken dan de vorige versie. Qua nieuwbouw zaten woningcorporaties in 2024 al boven het NPA-doel van 2025. Maar let op, dat doel stijgt van 19.000 in 2025 naar 30.000 in 2029.

Bij de middenhuur, zijn de absolute aantallen een stuk lager (5.000). Qua verduurzaming ligt de sector goed op koers v.w.b. de EFG-labels. Alleen het daadwerkelijk 'gasloos' maken van woningen blijft een uitdaging, dus daar is ook de komende jaren veel aandacht voor nodig. Najaar 2025 volgt een update financieel beeld NPA. Ook sprak hij over de voorgenomen wettelijke verankering van het huurbeleid in de Woningwet, waarbij wordt gekoerst op "gemiddelde inflatie in de afgelopen drie jaren". Rob Haans van de Alliantie stelde de vraag of de frase "de maximale huurontwikkeling..." niet kan worden gewijzigd in "de huurontwikkeling...", zodat de wet afdwingt dat alle corporaties deze huurverhoging op basis van drie jaar inflatie doorvoeren en discussies met huurdersbelangenverenigingen uitsluitend nog gaan over de wijze waarop deze wordt ingevuld. Juist ook in het kader van solidariteit is het doorvoeren van de (maximale) huurverhoging door alle corporaties van belang, zo kwam ook later op de dag nog aan de orde. Thijs ging natuurlijk nog even in op het realistisch begroten.

Rob Röttscheid, bestuursvoorzitter bij het WSW. Rob legde uit dat de marktwaarde weliswaar verdwijnt uit de jaarrekeningen van corporaties, maar dat het WSW vanwege de eisen van de 'rating agencies' deze nog wel nodig heeft. De "Stichting Marktwaarde", gaat de marktwaarde van de sector bepalen. Corporaties kunnen uit die stichting informatie verkrijgen over de eigen marktwaarde, waar dat nodig is voor de bedrijfsvoering. De wijze waarop wordt in de komende periode bepaald. Voor de zomer van 2026 is er duidelijkheid over de invulling.

De lening-portefeuille heeft inmiddels de 100 miljard euro bijna bereikt. Toch een mijlpaal voor de sector. Het is hard gegaan sinds een dieptepunt van 80 miljard in 2018 en 2019. Daarna ging Rob in op de borging van de middenhuur, die hopelijk per 1 januari 2027 is verwerkt in de Woningwet. Interessant is dat er nog wordt gekeken naar de mogelijkheid om het onderscheid tussen sociale huur en middenhuur te laten vervallen. Daardoor zou de administratieve scheiding niet meer nodig zijn. Ook wordt hard gewerkt aan het met terugwerkende kracht verhogen van de maximale borg.

Als laatste in het blok autoriteiten kwam Maarten van Heugten, afdelingshoofd Woningcorporaties bij de Aw aan het woord. Ook Maarten ging in op de toenemende nieuwbouw in de sector en de goede resultaten op het gebied van verduurzaming en EFG-labels. Maar daarna kwam al snel die vermaledijde realisatiegraad weer om de hoek. Als sector moeten we echt gaan ophouden met gouden bergen te beloven. "Ook te weinig risico is risico. Grote maatschappelijke opgave vraagt verantwoorde, maximale inzet van middelen. Hoe dichterbij de lijntjes komt, des te meer moet je 'in control' zijn. Maarten deelde met de zaal dat de Aw genuanceerd en meer principle based kijkt naar eventuele tijdelijke dips (1 á 2 jaar of bij uitzondering meerjarig) door de Aw/WSW normen. De Aw is in de eerste plaats geïnteresseerd in de kwaliteit van het risicomanagement, eventuele bijsturingsmogelijkheden en de onderbouwing/zekerheid van de tijdelijkheid. Vanuit de zaal werd door Karolien de Jager van Hof Wonen gesteld dat het beoordelingskader vooral zou focussen op het voldoen aan de normen in het 5e jaar. De vraag kon ter plekke niet worden beantwoord, maar Maarten heeft nadien het volgende antwoord toegezonden: "De harde norm voor het 5e jaar is geen Aw norm en staat ook niet in het beoordelingskader. Wel is het zo dat het WSW in haar eigen beoordelingen deze norm hanteert. Aw en WSW kennen ieder een eigen verantwoordelijkheid die soms tot andere manier van kijken en beoordelen leidt. Ten aanzien van de financiële normen investeren Aw en WSW de komende tijd in een gedeelde lijn die corporaties meer comfort biedt bij het zoeken naar een scherpe en verantwoorde financiële koers die past bij de principes van het Duurzaam Prestatie Model. Daarmee worden ook eventuele resterende verschillen tussen Aw en WSW zichtbaar en met de sector gedeeld."



“De deskundige meningen”

Maarten van 't Hek van Ortec Finance ging in op het sturen op NPA-doelstellingen en de samenwerking (in de regio) die daarvoor nodig is. Invalshoeken, maar tegelijk ook uitdagingen, kunnen zijn verdeling op basis van fair share, investeringsruimte en werkgebied.

Maarten liet zien dat corporaties met hun harde én zachte plannen voorlopen op de NPA-doelstellingen nieuwbouw, in alle jaren van 2026 tot en met 2029. Waarbij vanaf 2027 de harde plannen nog wel flink moeten toenemen. Voor wat betreft de zachte plannen zou je volgens Maarten deze moeten opnemen in de begroting als zijnde de laagste van wat nodig is in de opgaven, wat realistisch mogelijk is en wat financieel mogelijk is. Waarbij ook hij hamert op het belang van risicomanagement.

Bij verduurzaming is ook een boeggolf te zien, net als bij nieuwbouw, maar die is toch net wat anders. Enerzijds is er natuurlijk de uitfasering van de EFG-labels. Maar daarnaast hebben ook het type bezit (jaren 50/60/70 bijvoorbeeld) en de kosten per eenheid invloed. Met name die laatste wisselen sterk in de begrotingen van corporaties. Daar zit wellicht een kans, maar zeker ook een risico. Factoren die een rol spelen zijn inflatie (toename kosten in de tijd), informatie (toename naarmate we dichterbij komen), technische eisen (toename door regelgeving, ook in de toekomst) en innovatie (kansen op lagere prijzen).

Maarten ging ook nog in op de huur die corporaties meerjarig inrekenen. In alle regio's ligt de streefhuur in de dPi hoger dan in de NPA-doorrekening. We lijken ons dus wat rijk te rekenen. Het verschil komt neer op € 31 huur per woning per maand. Dat klinkt als weinig, maar is ontzettend veel geld. En dit is nog afgezien van overheidsingrijpen...

Tenslotte ging Maarten in op de vernieuwde Aedes-benchmark. Er wordt straks ook gekeken naar investeringen en financiële spankracht. Een logische toevoeging in dit tijdperk. Waarna opnieuw werd gepresenteerd wat we inmiddels allemaal wel weten: we financieren onze investeringen steeds meer met leningen en dat is op lange termijn geen houdbaar model.

Dit was een mooie voorzet voor Johan Conijn, directeur bij Finance Ideas, die inging op de spagaat van de corporatiesector. Corporaties moeten zich maximaal inzetten, tot aan de grenzen van de ratio's. Op middellange termijn hebben ze echter geen duidelijkheid over hun duurzaam prestatiemodel en steun van de overheid is noodzakelijk om ook in de toekomst nog significant te kunnen blijven investeren.

Als eerste ging Johan in op het Duurzaam Prestatiemodel (DPM). Daarbij is volkshuisvestelijke continuïteit een centraal begrip: instandhouding van het woningbezit (kwantitatief en kwalitatief) is gewaarborgd. Johan presenteerde dat hij verwacht dat de beleidsarme periode niet telkens een jaar opschuift, maar blijft staan in 2035. Mits de corporaties hun afspraken daadwerkelijk uitvoeren uiteraard. Dat is op zich ook logisch, want er komen niet meer financiële middelen bij en eind 2034 zou de sector als geheel net niet de hele opgave uit de NPA financieel kunnen dragen, zo weten we.

Finance Ideas heeft samen met 28 woningcorporaties en met participatie van Aedes, VRO en Aw een rekenmodel ontwikkeld voor het saldo volkshuisvestelijke continuïteit, als onderdeel van het DrieCompartimentenModel. Corporaties kunnen eenvoudig met dit model aan de slag om inzicht te verkrijgen in de eigen situatie. Wat de schrijver van dit verslag, Frank Roerdinkholder, betreft is dat een aanrader. Wij hebben het ook gedaan.

De operationele kasstroom van corporaties is flink gedaald. Niet door rente of vennootschapsbelasting, maar door een daling van de vastgoed-exploitatiekasstroom. Deze ontwikkeling leidt tot een lagere ICR en daarmee minder leencapaciteit. Dit gaat op termijn ten koste van de uitbreidingsnieuwbouw, zo verwacht Johan.

Tenslotte ging Johan in op de collegiale samenwerking. Regionale samenwerking komt echt van de grond. De inzet van de verplichte projectsteun blijft vooralsnog afwachten. Johan vraagt daarbij aandacht voor de wirwar aan regionale indelingen die er op dit moment is. Succesvolle samenwerking vereist een passende regio-indeling.

Ervaringen van Vivare in Arnhem

Frank Roerdinkholder, directeur Financiën en Bedrijfsvoering bij Vivare uit Arnhem, vertelt dat Vivare in de komende tien jaar ruim 3.200 woningen gaat bouwen, 7.000 woningen isoleert en zo'n 15.000 duurzame installaties plaatst. Dit doet de lening portefeuille toenemen van 600 miljoen euro naar 1,6 miljard. Vivare optimaliseert daarbij de huuropbrengsten, door gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Met het hoge investeringsniveau komt Vivare steeds dichterbij de buurt van een ICR van 1,4, maar de norm wordt elk jaar gehaald. Waarbij Vivare nadrukkelijk kijkt naar optimalisatie, zoals het maximaal reëel inrekenen van de "ingrijpende verbouwing". De LTV is absoluut geen knellende ratio, ook niet na tien jaar.

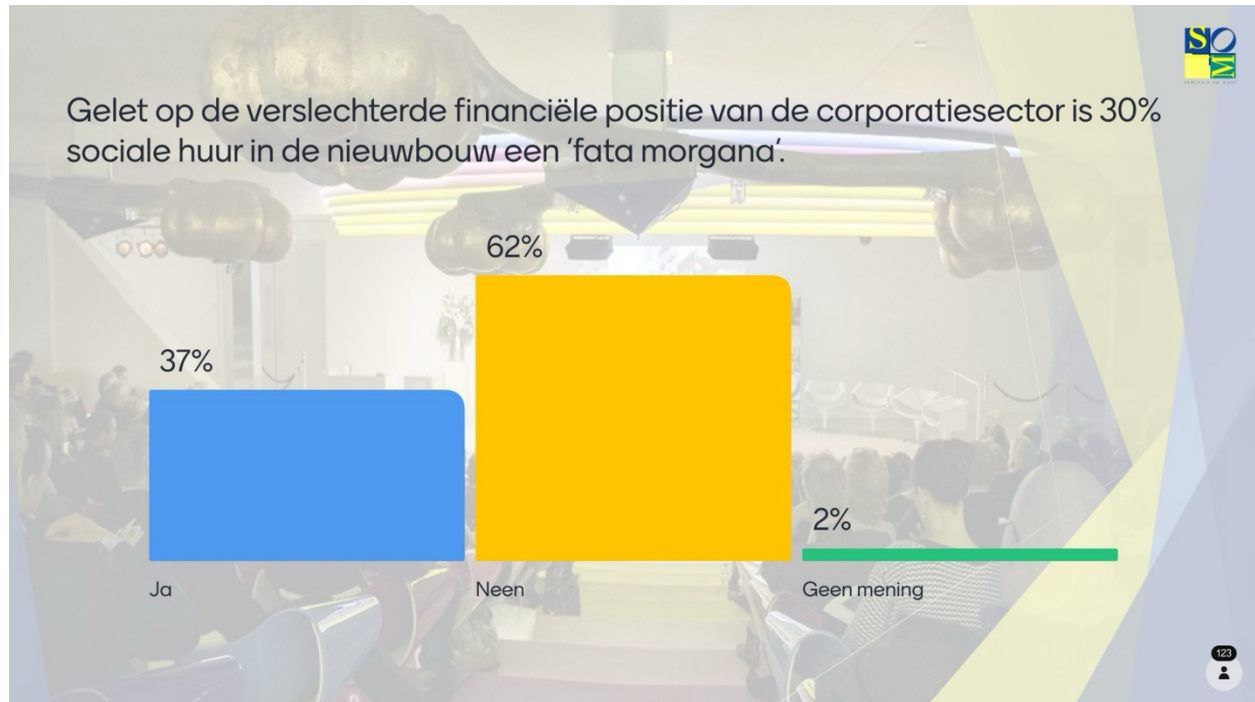
De impact van de ATAD bij Vivare is al flink en loopt hard op. Waar dit in 2026 om zo'n twee miljoen euro gaat, neemt deze 'fiscale boete' gestaag toe tot acht miljoen euro in 2035. De vennootschapsbelastinglast zou zonder ATAD redelijk stabiel blijven vanaf 2028 op een niveau van 13 tot 15 miljoen euro. Door ATAD stijgt deze echter tot boven de 20 miljoen euro. Vivare doet dan ook van harte mee aan de KPMG-procedure tegen de ATAD.

Frank roept op om te voorkomen dat je als corporatie te vroeg remt, want investeringen zijn hard nodig. Dat is ook de kern van de Handreiking aandachtspunten voor de commissaris begroting en dPi 2026 van de Werkgroep Nationale Prestatieafspraken VTW waar hij deel van uitmaakt. Naast ondernemende bestuurders heeft de sector ook ambitieuze commissarissen nodig! De handreiking is hier te vinden: <https://vtw.nl/nieuwsbrief/394/artikel/3603>

Juridische actualiteiten door Eelkje van der Kuilen van AKD

Allereerst stond Eelkje stil bij het begrip 30% sociale huur. Na een korte quiz bleek dat de meeste aanwezigen eigenlijk ook niet precies wisten hoe het zit. Eelkje legde uit dat de norm van 30% afhankelijk is van het percentage sociale huur in de gemeente.

Ligt dat boven of onder het landelijk gemiddelde. Maar zelfs als dat eronder ligt, zijn er nog mogelijkheden om hier als gemeente van af te wijken en zelfs een ontheffing te krijgen. En sowieso geldt de norm niet op projectniveau. Waarbij het risico natuurlijk bestaat dat op korte termijn te veel dure huur en koop wordt gebouwd met een complexe resterende uitdaging in de jaren daarna.



Sinds 2023 is het begrip solidariteit opgenomen in de Governancecode. In 2025 is daarbij een verwijzing opgenomen naar de Werkwijze solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland (Aedes/VTW). In dit kader wordt de projectsteun gemoderniseerd, waarschijnlijk vanaf 1 juli 2026. Landelijke projectsteun is een subsidie aan de corporatie als tegemoetkoming in de kosten van de werkzaamheden. Het is een vereveningsinstrument: kosten worden opgebracht door andere corporaties (en daarom is er geen sprake van staatssteun). Aanvragen mag bij een ICR van maximaal 1,8 óf een LTV van meer dan 60%. Wel moet er eerst uitgebreid zijn verkend in de eigen regio en is er sprake van een formeel en omvangrijk aanvraagproces waarin allerlei zienswijzen moeten worden opgehaald. Corporaties zijn verplicht de projectsteun te betalen indien ze aan de financiële normen voldoen. Die zijn een ICR van minimaal 2,0 én een LTV van minder dan 60%. Wel worden eerst de regiocorporaties belast, dus vrijwillig niet meewerken helpt niet als je financieel wel zou kunnen.

Eelkje sloot af met een vooruitblik op de komende verkiezingen, zowel landelijk als lokaal. Ook wachten we nog altijd op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en de bijbehorende novelle die de positie van statushouders weer moet normaliseren. Daarnaast komt de wet collectieve warmte eraan (1-1-2027) en de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de NPA en de borging van middenhuur (1-1-2027).

Casade realiseert 97% dankzij een herijkt investeringsproces

Tenslotte was het woord aan Michiel van Amelsfort, manager vastgoed van Casade. In 2023 realiseerde deze corporatie 97% van haar begroting. Michiel nam ons kort mee in hoe Casade dit resultaat heeft behaald en gaf praktische handvatten waar elke corporatie mee aan de slag kan. Belangrijk is de focus op het proces, waarbij alle aspecten moeten samenwerken en samenkomen. Ook benoemde Michiel dat alle collega's in zo'n proces van belang zijn. De voortgang kan op elke plek stagneren, dus overal is aandacht nodig. Hij sloot af met een aantal eye-openers, waaronder: Onze opdrachtgeversrol was niet altijd duidelijk en professioneel; Wijzigingen gedurende de rit zijn funest voor het tempo; Ongelijke taal frustreert; Gebrekkige sturingsinfo en sturing belemmert.

Michiel mocht uit handen van Wim Boonstra, de eerste SOM-jaarprijs ontvangen voor de ontzettend mooie realisatiegraad van Casade in 2023. En daarmee kwam er een einde aan een informatief en inspirerend SOM-seminar Financieel Beleid Woningcorporaties. Noteert u vast in uw agenda: In 2026 vindt het seminar plaats op dinsdag 29 september.



Het seminar is met meerdere camera's opgenomen. U kunt de videostream terugkijken met 6 PE. <https://www.seminarsopmaat.nl/>

Dank aan Frank Roerdinkholder voor het opstellen van dit verslag!