

Verslag SOM-seminar 7 oktober 2026

Financieel Beleid Woningcorporaties

Financieringsmodel fundamenteel 'uit het lood'

Thijs Kirchner van het Ministerie VRO benadrukte dat de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) goed verloopt. Ook de nieuwbouwproductie ligt op koers. De uitfasering van EFG-labels verloopt grotendeels volgens planning.



Het tekort op de NPA-opgave bedroeg begin 2026 € 19 miljard. De afschaffing van de ATAD vanaf 2028, de verruiming van middenhuur en de verplichte IAH, worden gedeeltelijk tenietgedaan door de stijgende rente.

Het ministerie verwacht fundamentele keuzes over de omvang van de sociale huursector, de financieringssystematiek en de verhouding tussen opgaven en middelen. Om die reden wordt een onafhankelijke adviescommissie ingesteld die eind 2027 met aanbevelingen moet komen. Ook werd door Thijs uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de borging van middenhuur. Hierdoor verandert de toewijzing, toezicht, de verkoopregels en de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB.

Woningcorporaties in beeld: opvallende ontwikkelingen!

FI-partner Victor Burger, vervanger van Johan Conijn, die door ziekte verhinderd was, presenteerde de 'topics' uit de jaarrekeningen van de honderd grootste woningcorporaties. De onderhoudsuitgaven bleven na jaren van grote stijging stabiel. Komt dat door uitstel van onderhoud, efficiëntere uitvoering of verschuivingen in de boekhoudkundige verwerking van uitgaven?

Opvallend is de stijging van de operationele kasstromen met 17%.

Een tiental corporaties is actief in middenhuur. De vpb is lager dan voorgaande jaren en de gemiddelde ICR vertoont zelfs een verbetering. Omdat de onderliggende exploitatie zwaar onder druk staat waarschuwt Victor dat deze positieve signalen niet moeten worden gezien als structurele versterking van de financiële positie. De afschaffing van de ATAD levert natuurlijk wel ruimte op.

Hierna volgde nog een interessant discussie onder leiding van dagvoorzitter Nico Overdevest.



AW en WSW over toezicht, realisme en duurzaam presteren

Maarten van Heugten, directeur a.i. AW, benadrukte dat de toezichthouder vooral kijkt naar de duurzaamheid van het stelsel. Fundamenteel probleem: de toename van kosten is groter dan die van de huurinkomsten. De sector is rentegevoelig. Een aandachtspunt blijven de onderhoudskosten. Er loopt een verdiepend onderzoek. De resultaten worden gepresenteerd op het SOM-seminar over control op 17 december. Tenslotte riep Maarten op om realistischer te begroten, scherper op kosten te sturen en scenario's uit te werken voor toekomstige tegenvallers.

WSW-bestuurder Rob Haans onderstreept het belang van risicomanagement en zegt dat het WSW verschuift van borgingsverstrekker naar kennispartner die corporaties helpt verantwoord te investeren. Het huidige stelsel kan de groei van de leningenportefeuille nog aan, maar vereist wel meer aandacht voor scenarioanalyse, treasurybeleid en investeringsafwegingen. Ook waarschuwt Rob, dat corporaties zich niet moeten laten verleiden om uitsluitend te sturen op begrotingsratio's, maar vooral moeten kijken naar de maatschappelijke prestaties.



Ambities en regionale verschillen

Na een 'zonovergoten' lunch liet Maarten van 't Hek van Ortec zien dat er op sectorniveau aanzienlijke investeringscapaciteit aanwezig lijkt, maar dat de financiële ruimte regionaal sterk verschilt. In veel regio's zijn er forse tekorten te. Tegelijkertijd blijkt dat de corporatiesector in vrijwel alle regio's meer ambitie heeft dan zichtbaar is in de nationale doorrekeningen. Vooral de rentegevoeligheid van de sector vormt een groot risico.

Relatief kleine afwijkingen in rente of inflatie hebben grote gevolgen voor de ICR en daarmee voor de investeringsmogelijkheden. Daarnaast wees Maarten op de politieke druk rondom woningverkoop.

Woningcorporaties doen er volgens Maarten verstandig aan om meerdere scenario's uit te werken: een minimaal scenario, een realistische begroting en een scenario gebaseerd op de werkelijke volkshuisvestelijke opgave.

Frank Roerdinkholder zette in een flitsend betoog de deelnemers op het puntje van hun stoel. Hij liet zien hoe Vivare werkt aan integraal onderhoud, betere datakwaliteit en sterkere samenwerking met onderhoudspartners om de stijgende kosten beheersbaar te houden. De basis is langjarige benadering gebaseerd op de technische staat van het bezit en de maatschappelijke opgaven richting 2050.

Op het gebied van nieuwbouw illustreerde hij hoe groot het verschil kan zijn tussen ambities en realisatie. De plancapaciteit van 4.000 woningen wordt sterk beperkt door stikstofproblematiek, netcongestie en bezwaren. U moet vooruitkijken, verschillende scenario's hanteren en niet te vroeg op de rem gaan staan.

Solidariteit en juridische 'update'

Daphne Braal, voorzitter van de Sectorcommissie Solidariteit, lichtte toe hoe corporaties elkaar lokaal, regionaal en landelijk kunnen ondersteunen. Zij benadrukte dat solidariteit pas aan de orde komt nadat regio's aantoonbaar alle mogelijkheden hebben benut om gezamenlijk tot oplossingen te komen.

Tot slot gaf Eelkje van der Kuilen van AKD een overzicht van aankomende juridische wijzigingen. Zij besprak de verplichte inkomensafhankelijke huurverhoging, de vermogenstoets bij woningtoewijzing, de gevolgen van de toekomstige integratie van middenhuur binnen het DAEB-domein en de regeling voor projectsteun. Haar centrale boodschap was dat de sector zich moet voorbereiden op aanzienlijk meer administratieve en juridische complexiteit, terwijl tegelijkertijd wordt gevraagd om efficiënter en doelmatiger te opereren.

Eind Conclusie

De komende jaren blijft de corporatiesector voor uitzonderlijk complexe keuzes staan. De maatschappelijke opgaven blijven onverminderd groot, terwijl financiële en beleidsmatige onzekerheden toenemen. Tegelijkertijd ontstaat er meer aandacht voor realistisch begroten, regionaal samenwerken, onderlinge solidariteit en een duurzaam corporatiestelsel op de lange termijn.

Ondanks de zorgen over renteontwikkeling, investeringscapaciteit en regelgeving overheerste een voorzichtig optimistische toon. De sector beschikt nog altijd over aanzienlijke slagkracht, mits corporaties samenwerken, scherp sturen op kosten en risico's, en bereid zijn nieuwe oplossingen te verkennen voor een blijvende bijdrage aan betaalbaar wonen in Nederland.

Terugkijken met PE

U kunt het SOM-seminar, desgewenst in delen, nog terugkijken met PE-punten. <https://www.seminarsopmaat.nl/> Als u zich aanmeldt dan ontvangt u de syllabus, de leeswijzer, de videostream en een persoonlijke code om mee in te loggen.