



Op 16 april heeft het SOM-seminar: “Actualiteit Financiering Woningcorporaties” plaatsgevonden in Utrecht. Ongewenste interruptie tijdens het programma was de bekendmaking van de huurbevriezing voor 2025 en 2026.

De totale huuropbrengst van de corporatiesector is 18 miljard. 4.5% in 2025 betekent 800 miljoen minder kasstroom in 2025 en 3.5% in 2026 betekent 700 miljoen minder kasstroom. Hierdoor is vanaf 2026 jaarlijks ca. 1.500 miljoen minder beschikbaar voor rente en aflossing. Het WSW waarschuwt, dat om financiering te borgen, stabiele en voorspelbare groei van de huurinkomsten essentieel is. Aedes berekent de gemiste investerings-capaciteit op 47.5 miljard.

Rob Haans: “Zinvol inzetten van EUR 5 mld.”

Dagvoorzitter Rob Haans (bestuursvoorzitter De Alliantie) nam ons in zijn opening mee in de (financierings-)ervaringen van De Alliantie. De Alliantie wordt afgeremd door het borgingsplafond van EUR 3,5 mld. Waarschijnlijk wordt deze limiet verhoogd. De Alliantie neemt in de landelijke opgave al een veel groter aandeel voor haar rekening dan het zogenoemde ‘fair share’. Rob benoemt dit als: “hard rijden, maar dat kan alleen als je weet dat je remmen goed werken”.



Aandachtspunten van De Alliantie zijn standaardisatie en industrialisatie, onderling vertrouwen, projectontwikkeling versterken en urgentie benoemen. In de financiering (van met name de niet-DAEB ambitie) wordt De Alliantie geholpen door haar kredietrating (Aa2). Jaarlijks vindt daarvoor een 'evaluatiegesprek' met het rating-agency plaats. Ook wordt financiering aangetrokken middels "NamenSchuldVerschreibung", dit zijn obligaties onder Duits recht.

Han de Jong: Is de wereld gek geworden? Zo te zien wel!

De oud hoofd-econoom van de ABN AMRO nam ons mee in de mondiale economische feiten en bespiegelingen. Waar de V.S. strooit met importheffingen, en zich nu meer en meer focust op China, steekt Europa zich fors in de schulden. China groeit sterk in de wereldhandel, wat de V.S. als zijn bedreiging ziet. China kent ook zijn eigen interne problemen onder andere door een terugvallende woningmarkt.

Wat doet de rente? Voor morgen (17 april) zal de ECB de beleidsrente met een stapje van 0,25% verlagen. Ook volgen er nog twee verlagingen later dit jaar aldus Han. Voor de lange (kapitaalmarkt) rente zou de zwakke groei voor een daling kunnen zorgen. Hier tegenover ontstaat de opwaartse druk op de rente vanuit de hogere overheidsschulden en de geopolitieke verstoringen. En uiteraard de mogelijk hardnekkige inflatie. Hoopvol wordt gesteld dat een te rigoureuze politiek beleid zal afzwakken op het moment dat financiële markten dit niet pikken.

Slotadvies van Han is om te denken in scenario's. Opvallend resultaat van een mentimeter-peiling was overigens dat tweederde van de deelnemers aan dit seminar het eens is met de uitspraak in de titel "Is de wereld gek geworden?".

Frans Baas: De financieringsstrategie van Vesteda

Corporate Treasurer Frans Baas schetst het financiële profiel van Vesteda. Vesteda beheert voor pensioenfondsen 28.000 woningen in het middensegment. De gemiddelde huurprijs is € 1.189.

Vesteda zit zowel qua looptijd als rentevaste periode van haar financiering aanzienlijk korter dan woningcorporaties. In de financieringsstrategie wordt gekoerst op flexibiliteit en groen. Zo is in 2019 de eerste groene obligatie uitgegeven (intussen meer gemeengoed) en bekleedt Vesteda hoge, zo niet de hoogste, positie op de GRESB-ranking. Frans stipt aan dat er eerst een groene strategie dient te zijn alvorens voor groene financiering te gaan.

Net als De Alliantie kent ook Vesteda zijn eigen kredietrating (A- bij Standard & Poors). Om deze reden en omdat sprake is van een zeer lage 'loan to value', kan Vesteda financieren zonder onderpand. Deze flexibiliteit maakt bijvoorbeeld het verkopen van bezit pragmatischer. Er zijn al verschillende samenwerkingen niet alleen in projecten waar Vesteda de duurdere woningen overneemt maar ook om de doorstroming van sociale huurders naar middeldure huur te bevorderen.

Diederik Rinkel: Niet-DAEB financieren, Lessons learned

Met diverse afgeronde niet-DAEB financieringstrajecten op zak deelde Diederik Rinkel (Treasuryadviseur bij Thésor) zijn ervaringen op dit onderwerp. Hoe kunnen corporaties zich nu goed voorbereiden op een mogelijk niet-DAEB financieringsvraagstuk?

Onderzoek allereerst of externe financiering überhaupt nodig is. Is de interne lening bijvoorbeeld al optimaal ingericht, of is er sprake van (en ruimte binnen) het 'verlicht regime'? Hier liggen kansen en blijkt de Autoriteit Woningcorporaties meedenkend.

Als een financieringsvraagstuk zich aandient, zorg dan dat het voorwerk zorgvuldig is gedaan. Breng de relevante eigenschappen van het bezit in beeld. Is er voldoende onderpand beschikbaar en is dit bezit ook echt geschikt? Verderop in een financieringstraject tot de conclusie komen dat bezit niet van voldoende waarde blijkt of niet geschikt is, zorgt voor vertraging met mogelijke financieringsstress tot gevolg.

Diederik licht de 'springplankfinanciering' toe. Een financieringsvorm waarbij de bestaande slagkracht, en bestaand onderpand binnen de niet-DAEB tak wordt ingezet voor toekomstige financieringsbehoefte voor bijvoorbeeld nieuwbouw. Verder wordt meegegeven om in overleg met financiers de mogelijkheden voor eventuele toekomstige omzetting naar WSW-borging te onderzoeken en door te vragen naar mogelijkheden voor ESG-financiering.

Melvin Könings: Staatssteun Gamechanger

Vanuit zijn rol als staatssteun adviseur binnen Lysias schetst Melvin een positief beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er bestaan diverse stimuleringsfondsen voor de woningbouw. Een verdere toename van de subsidiepotten wordt voorzien.

Zeer relevant onderwerp in relatie tot staatssteun is het ophogen van de DAEB-grens ten behoeve van middenhuur. Het ministerie, het WSW, de VNG en Aedes draaien nu om "de hete brij" en wachten op Brussel.

Melvin concludeert dat we niet hoeven te lobbyen in Europa voor deze verhoging. We hebben namelijk als lidstaat zelf de DAEB-grens bepaald in het verleden, en kunnen deze nu dan ook zelf bijstellen. Maar wie hakt hier de knoop door?

Uitgangspunt vanuit de Europese commissie is hierbij dat "social housing" bestemd is voor "disadvantaged groups". Er zijn hiermee dus voldoende juridische haakjes, zo is de stelling. Melvin adviseert om samen met Aedes, VNG, IPO en Rijk kennis te delen, zodat niet voor iedere casus het wiel moet worden uitgevonden.

Gerd-Jan Weiman, Actualiteiten WSW

Naast de structurele toename van het geborgde volume aan leningen (actueel EUR 96,4 mld.) ziet het WSW qua geldgevers over 2024 een verschuiving. Hierin is, naast een lichte toename van de sectorbanken (BNG Bank en NWB Bank), opvallend dat institutionele investeerders minder leningen verstrekten en de commerciële banken (ING, RABO en ABN) juist meer.

Wat al werd aangestipt door Rob Haans is de verhoging van het maximale te borgen volume. De VNG is nu aan zet maar de verwachting is dat zij een definitief besluit zal nemen om deze grens te verhogen van EUR 3,5 mld. tot EUR 4,4 mld.

De Aw werkt met het WSW aan het handboek beleidswaarde. Uit de nieuwe berekening komen behoorlijke afwijkingen met die van de bestaande methodiek. Gerd-Jan stelt woningcorporaties voor om deze twee uitkomsten niet te vergelijken omdat dit de zogenoemde "appels met peren" vergelijking betreft. Zolang de grenzen voor de middenhuur nog onder discussie zijn, werkt het WSW mee aan maatwerk.

Er ontstaat discussie over het verlies van investeringscapaciteit door de huurbevrozing. Nico Overdevest, CFO/bestuurder van Rochdale begroot deze op 43 miljard. Ca. 50% van de NPA investeringen worden door Johan begroot op 108 miljard.

Marion Timmermans: Stedelink

Marion is zo vriendelijk om, vanwege de absentie van Karolien de Jager (Hof Wonen), op het podium te stappen en de huidige situatie bij Stedelink te schetsen.

Bij de splitsing van Vestia is gekeken naar gemeentegrenzen en was het streven om drie gelijkwaardige corporaties te laten ontstaan. Dit laatste bleek een lastige exercitie vanwege het type bezit in de verschillende regio's. Zo kent Hef Wonen bijvoorbeeld meer voor- en net naoorlogs bezit. Uiteindelijk is hierom vervolgens gekozen voor een splitsing met drie financieel vergelijkbare en financieel duurzame corporaties.

Waar voor de splitsing al wel werd voldaan aan de ICR is dit nu ook het geval.

Verskil met voorheen is echter dat nu ook de uitbreidingsinvesteringen zijn ingerekend. Hiermee kunnen de nieuw ontstane corporaties ook gehoor geven aan haar fair share.

Stedelink heeft de afgelopen jaren veel landelijk bezit overgedragen aan collega-corporaties. Op dit moment blijkt dit meer moeizaam en hiermee groeit ook direct de afhankelijkheid van financiering. Marion spreekt haar dank uit aan de betrokkenen in deze operatie. Vanuit omstanders hoort ze regelmatig dat dit alles best geruisloos is gegaan. Een mooi compliment, echter had dit proces voor de drie corporaties nogal wat voeten in de aarde.

Johan Conijn: Volkshuisvestelijke Continuïteit!

Van 'volkshuisvestelijke continuïteit' wordt gesproken indien de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op peil blijft, en woningcorporaties daarvoor de middelen hebben. Het kan zijn dat dit voor de individuele woningcorporatie uitkomt op een ICR die hoger is dan 1.4. Een speciaal hiervoor door Aedes, VRO, 28 corporaties en Aw ontwikkelde rekentool komt naar verwachting eind april beschikbaar.

Los van deze rekentool zullen corporaties en gemeente uiteraard eigen opvattingen hebben over de activiteiten voor de instandhouding van de woningportefeuille.

De kans dat landelijk 30% sociale huur in de nieuwbouw wordt gehaald zou wel eens een 'fata morgana' kunnen zijn. Zonder het vastleggen van harde (onder)grenzen van bijvoorbeeld 25% wordt hier niet op gestuurd. Blijft het bij zeggen, en niet doen?

Sterke stijging verbeteruitgaven

Saldo operationele kasstroom en verbeteruitgaven (100 grootste woningcorporaties)					
per vhe	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele kasstroom	€ 1.035	€ 1.057	€ 977	€ 1.269	€ 1.272
Verbeteruitgaven	-€ 1.112	-€ 1.177	-€ 1.328	-€ 1.397	-€ 1.675
Saldo	-€ 77	-€ 120	-€ 351	-€ 128	-€ 403

- De afgelopen jaren zijn de verbeteruitgaven (renovatie en verduurzaming) sterk gestegen. Ruim 50% in 4 jaar.
- Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing is de operationele kasstroom met 'slechts' 23% gestegen.
- Het tekort in de operationele kasstroom is in 2023 opgelopen tot € 403 per verhuureenheid. *Hiervoor moet worden geleend zonder adequate financiële dekking*

147



De afschaffing van de verhuurderheffing is grotendeels opgesoupeerd door een sterke stijging van de verbeteruitgaven.

Inspeland op de actuele berichtgeving zegt Johan over huurbevrozing voor 2025 en 2026. De sector moet werken aan betere contacten met de politiek, met name ook met de populistische partijen. Ook de Woonbond is een belangrijke speler die betrokken moet worden bij ingewikkelde afwegingen rond de gevraagde investeringen.

Dagvoorzitter Rob Haans sloot deze bewogen dag af met de constatering dat er waardevolle gesprekken hebben plaatsgevonden en veel nieuwe inzichten zijn verkregen over zeer actuele thema's.

Na afloop was er nog een gezellige borrel met de SOM-bitterballen waarna de deelnemers met een enorme hoeveelheid actuele informatie de thuisreis konden aanvaarden. Het was weer een zeer geslaagd seminar met een prima evaluatie.

Het seminar is opgenomen met meerdere camera's.

U kunt de videostream nog terugkijken met 6 PE. <https://www.seminarsopmaat.nl/>