

Financiën woningcorporatie(s) Rotterdam



HEF
WONEN



Agenda



HEF
WONEN



woonstad.
rotterdam



woonbron



SUR
Een thuisgevoel
voor iedereen



havensteder
sterk in wonen

1. Voorstellen + aanleiding
2. Context en opgave voor de (Rotterdamse) woningcorporaties
3. Kerncijfers Rotterdamse woningcorporaties
4. Financiën bij woningcorporaties
5. Continuïteit: duurzaam presteren lukt dat op termijn nog?
6. Wat kunnen we voor elkaar betekenen?
7. Vragen - gesprek

Context en opgaves woningcorporaties

Opgaven versus middelen

Zorgen over betaalbaarheid

Woonnood - Middenhuur

Stijging (bouw)prijzen

Inflatie / Energiekosten

Belastingdruk



Nationale Prestatie Afspraken

Vervallen verhuurdersheffing

50.000 extra nieuwbouw
middenhuur

250.000 extra nieuwbouw
sociaal

Geen huurverhoging bij isolatie

675.000 woning geïsoleerd

50.000 geclusterde
woonvormen voor ouderen

450.000 woningen aardgasvrij

Huurverlaging (2023) sociale
minima naar € 550

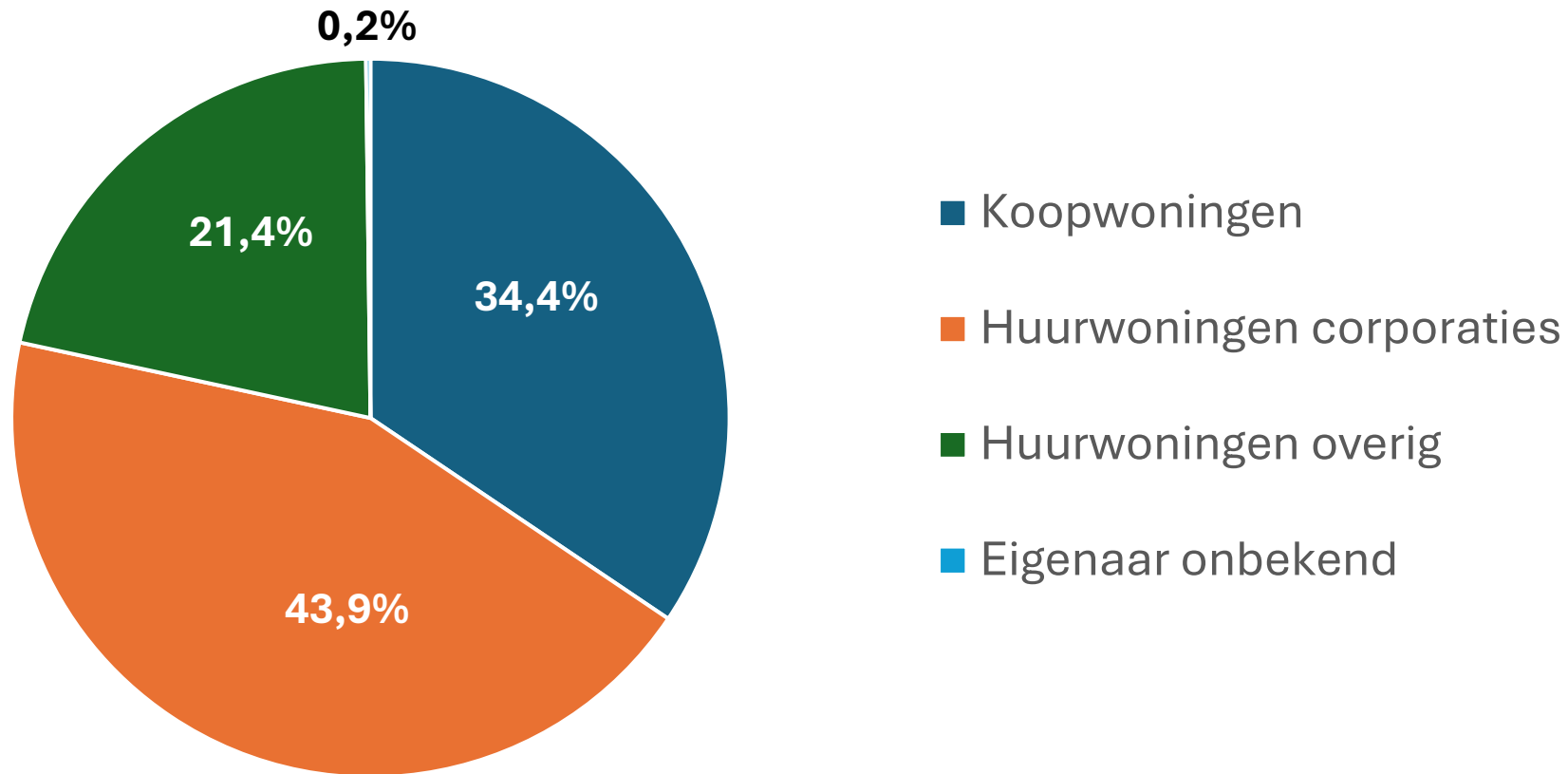
Extra leefbaarheidsuitgaven

Huurstijging beperkt tot
looninflatie +/- 0,5%

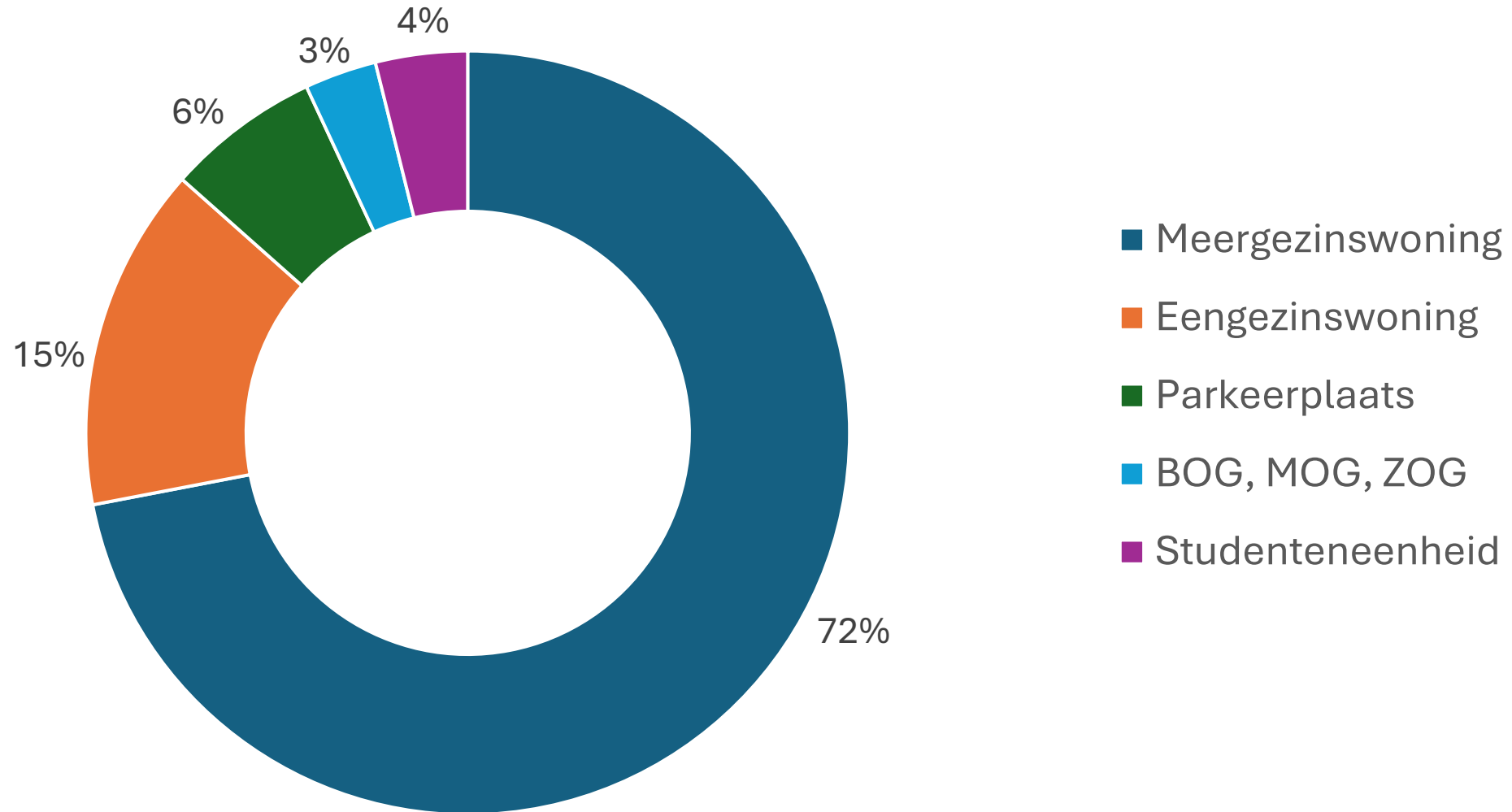
2028: alle EFG-labels weg

Kerncijfers woningcorporaties in Rotterdam

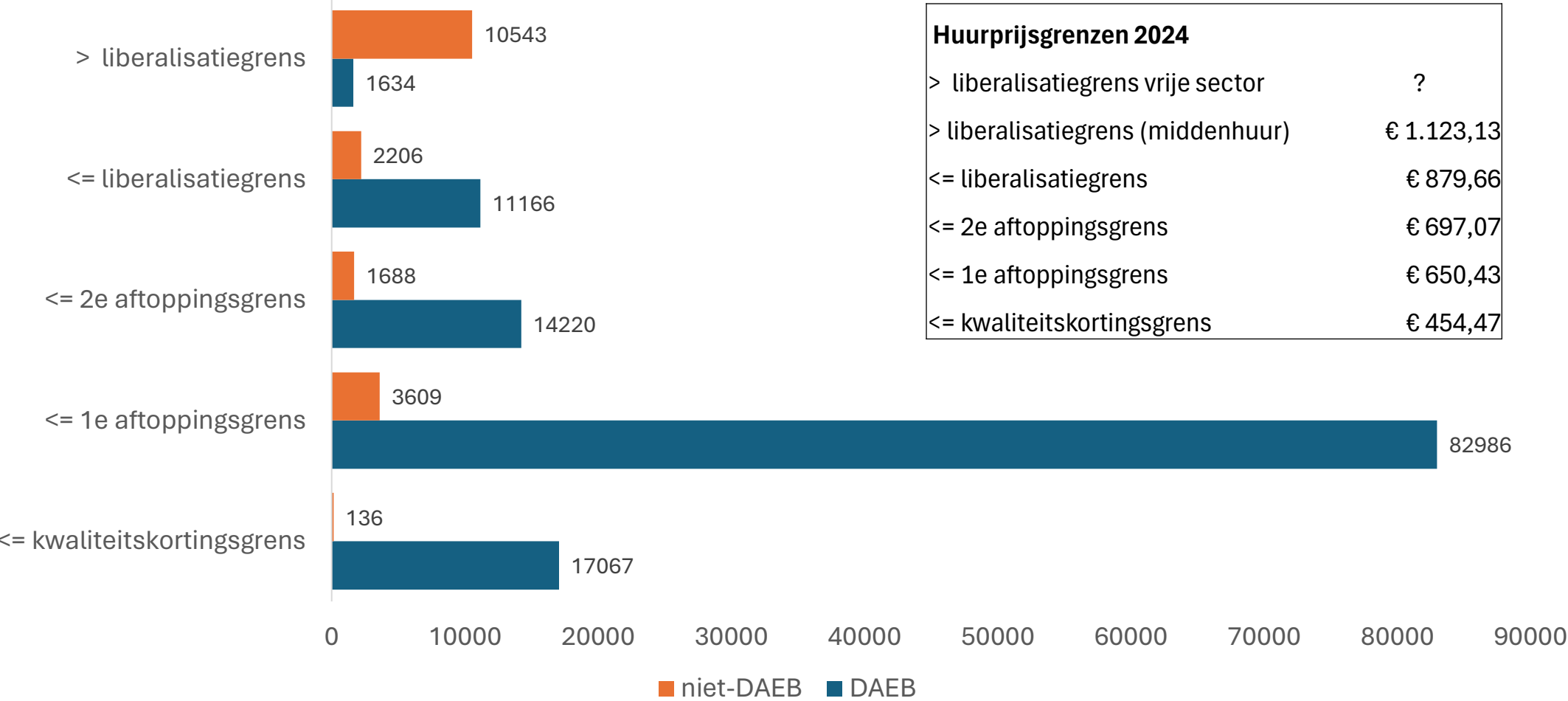
Aandeel woningcorporaties in totale woningvoorraad (321.300) Rotterdam



Vastgoedeenheden corporaties naar type

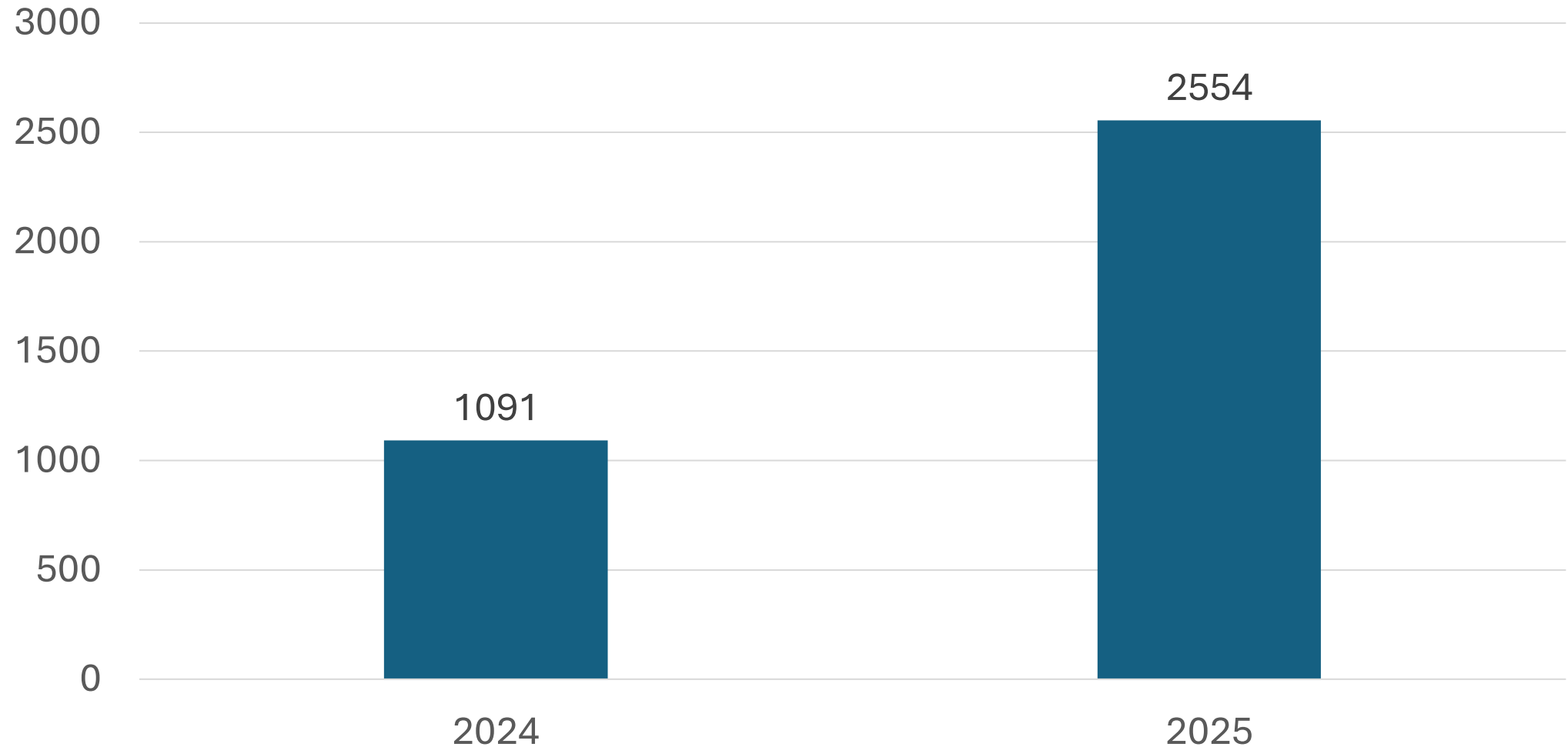


Huur van de meeste (82%) huurders < € 700

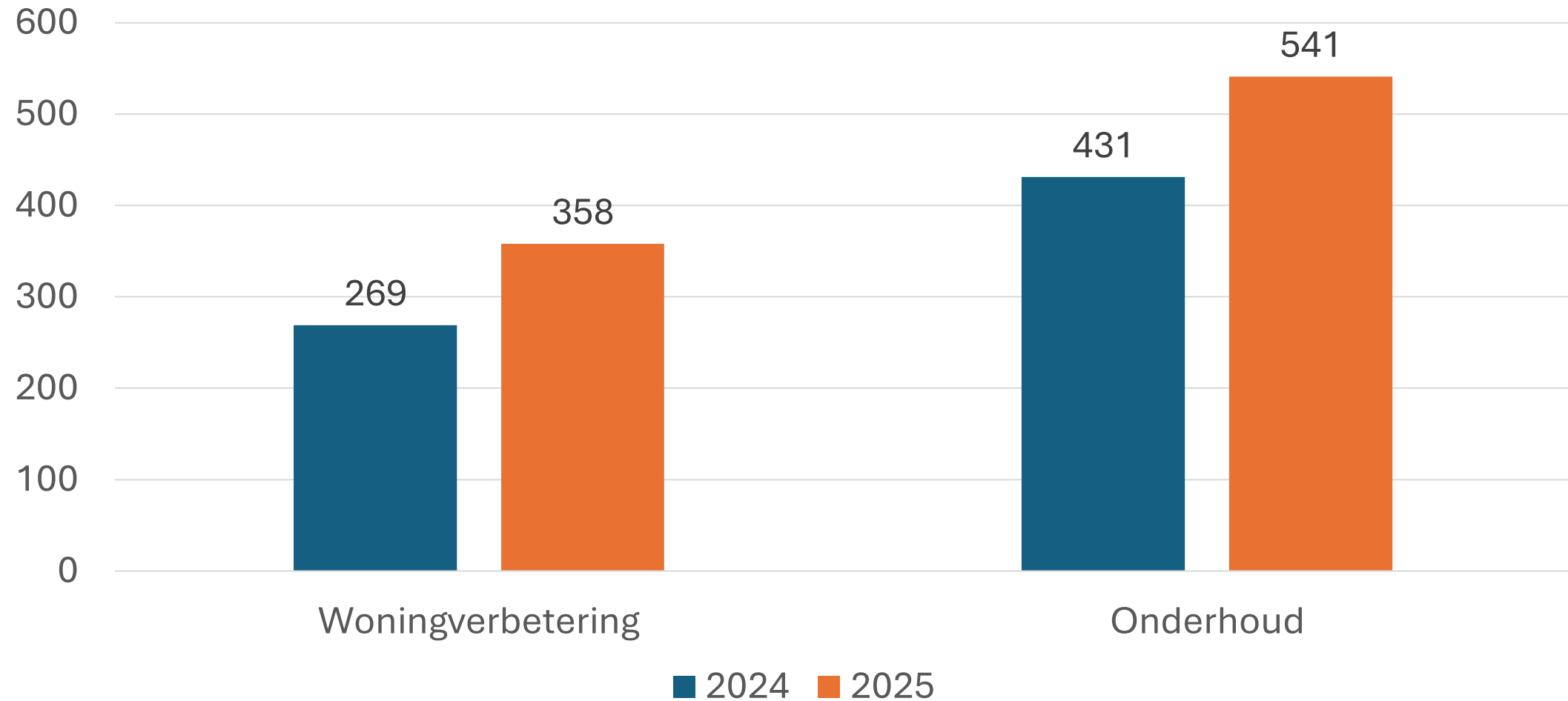


Nieuwbouw woningen 2024/2025 in aantallen

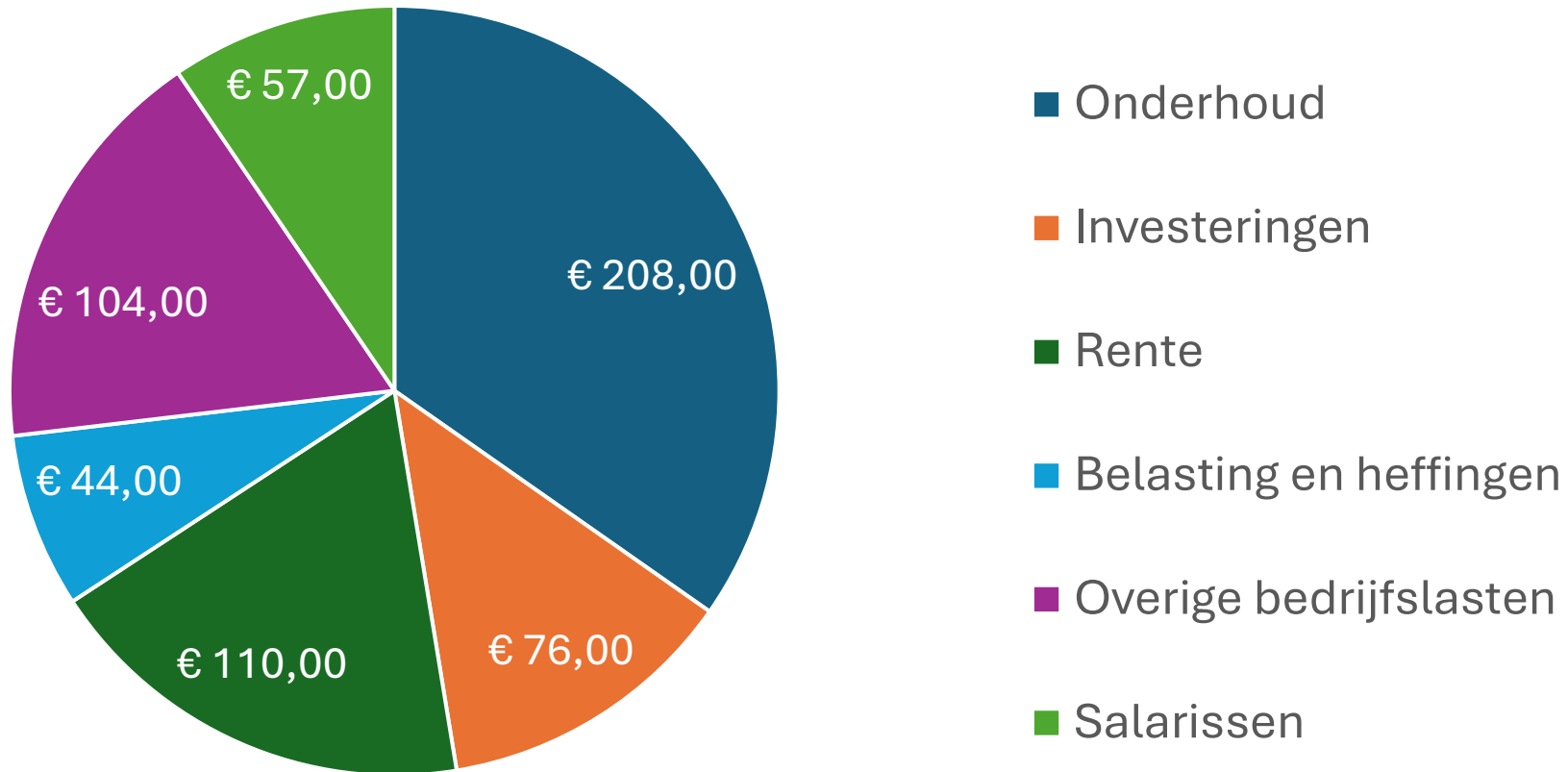
Inclusief flex- en studentenwoningen



Woningverbetering en onderhoud in miljoenen



Uitgaven naar een maandhuur van € 600



Diensten Algemeen Economisch Belang

DAEB



Sociale huurwoningen



Maatschappelijk onroerend goed



Geborgde leningen (2,3%)

Herclassificeren

DAEB



Niet DAEB



Niet - DAEB



Vrije sector (midden)huurwoningen



Bedrijfsonroerend goed



Parkeren



Grondlocaties



Interne lening

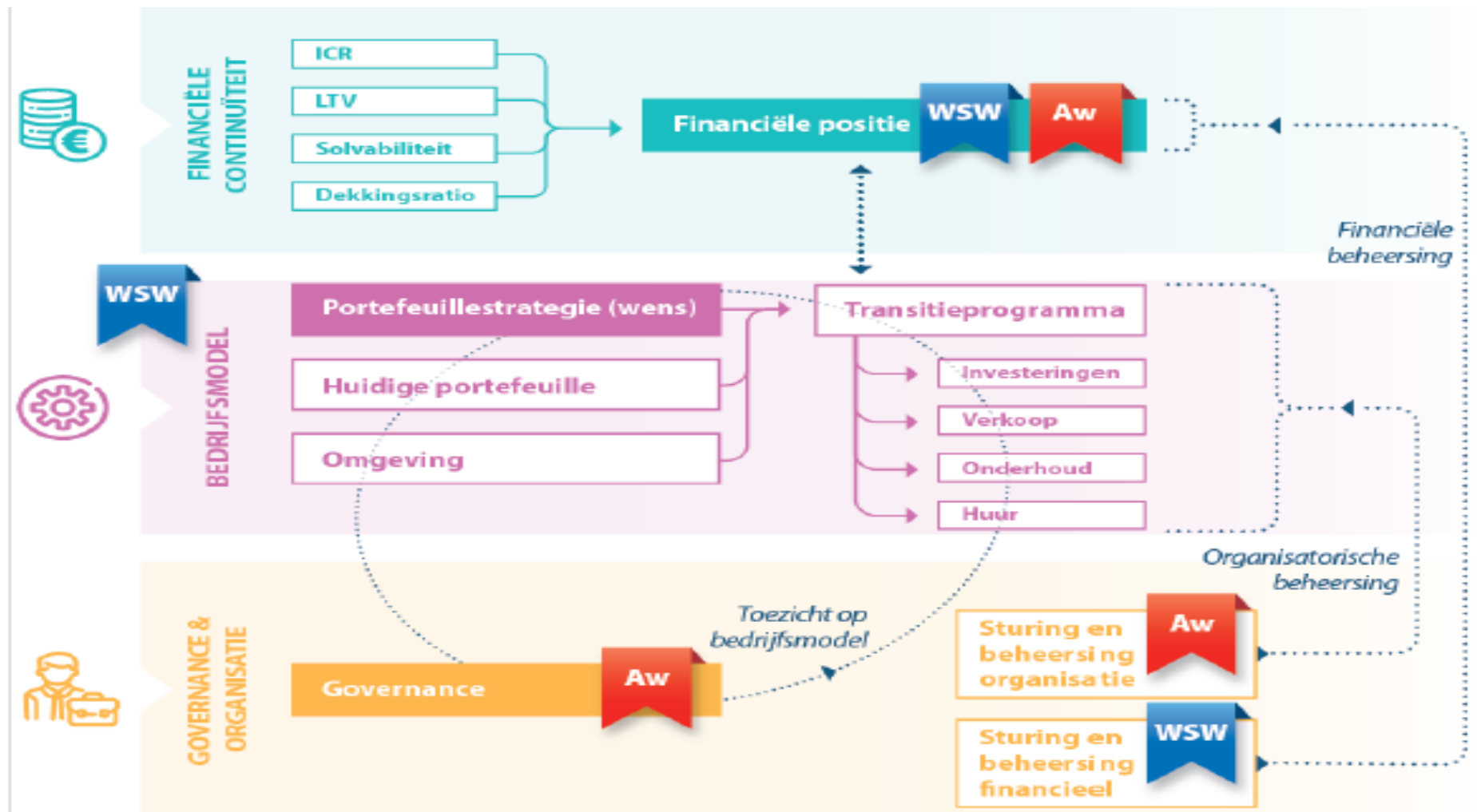


Ongeborgde lening (4,1%)



Voldoende onderpand nodig

Financiële kaders woningcorporaties



Financiële ratio's corporaties



FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

ICR

Kun je de hypotheek(rente) betalen?

LTV

Je lening versus de waarde van je huis

Solvabiliteit

Totaal aan bezit is meer dan de schuld

Dekkingsratio

WOZ waarde huis versus de hypotheek

Borgingstelsel WSW

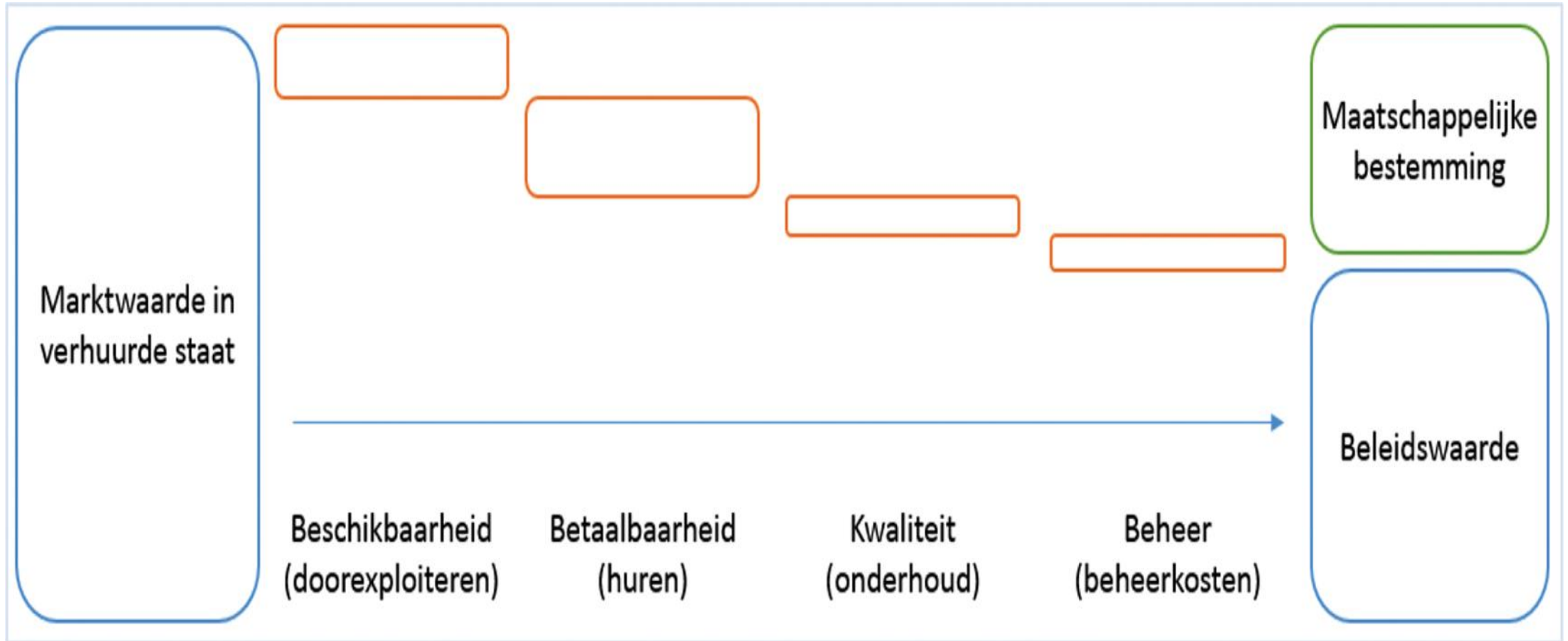


1^e schil: Woningcorporatie middels vermogensbuffer, kasstroom en borgingsplafond

2^e schil: Onderlinge waarborg woningcorporaties

3^e schil: Achtervang via renteloze leningen bij gemeente en Rijk

Geen marktwaarde maar beleidswaarde



Maatschappelijke bestemmingen



Aftoppen tot huurtoeslaggrens



75% van nieuwe verhuringen toewijzen aan primaire doelgroep



10% van nieuwe verhuringen toewijzen aan jongeren



Woningen voor grote gezinnen



Rolstoelwoningen



Leefbaarheid



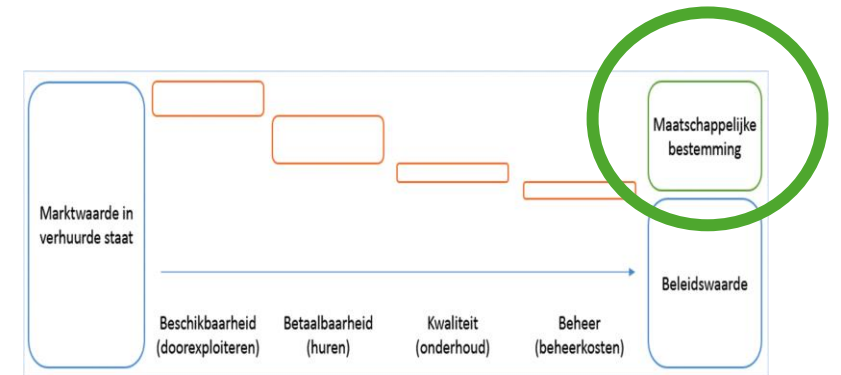
Sociaal beheer



(Koploper) Energietransitie



Wonen, welzijn en zorg

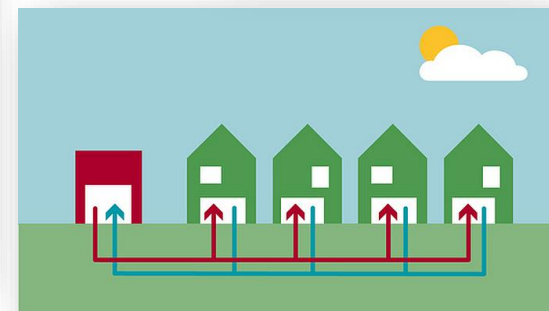
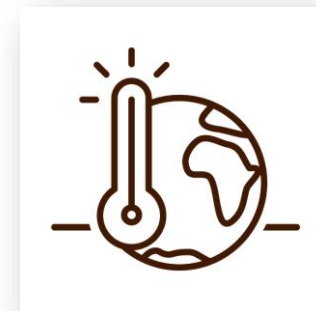


Stapeling opgaves & eisen

- Verduurzaming

isoleren - efg labels
aansluiting warmtenet
circulair bouwen
waterberging
hittestress

- Funderingsherstel
- Behoud erfgoed/ historische gevels
- Mobiliteit/ parkeren
- Brandveiligheid/asbest/lood



Kosten diverse ingrepen per woning

Meeste ingrepen leveren geen huurinkomsten op



Funderingsherstel

€ 50.000 buitenzijde
€ 50.000 binnenzijde
€ 100.000 totaal



Verduurzaming

Naar label D € 3.000
Naar label B € 18.000
Naar label A € 26.000
Naar label A + aansluiting
Warmtenet: ca € 54.000



Behoud historisch complex

Renovatie + funderingsherstel € 295.000
Nieuwbouw € 280.000

Continuïteit: duurzaam presteren lukt dat nog?

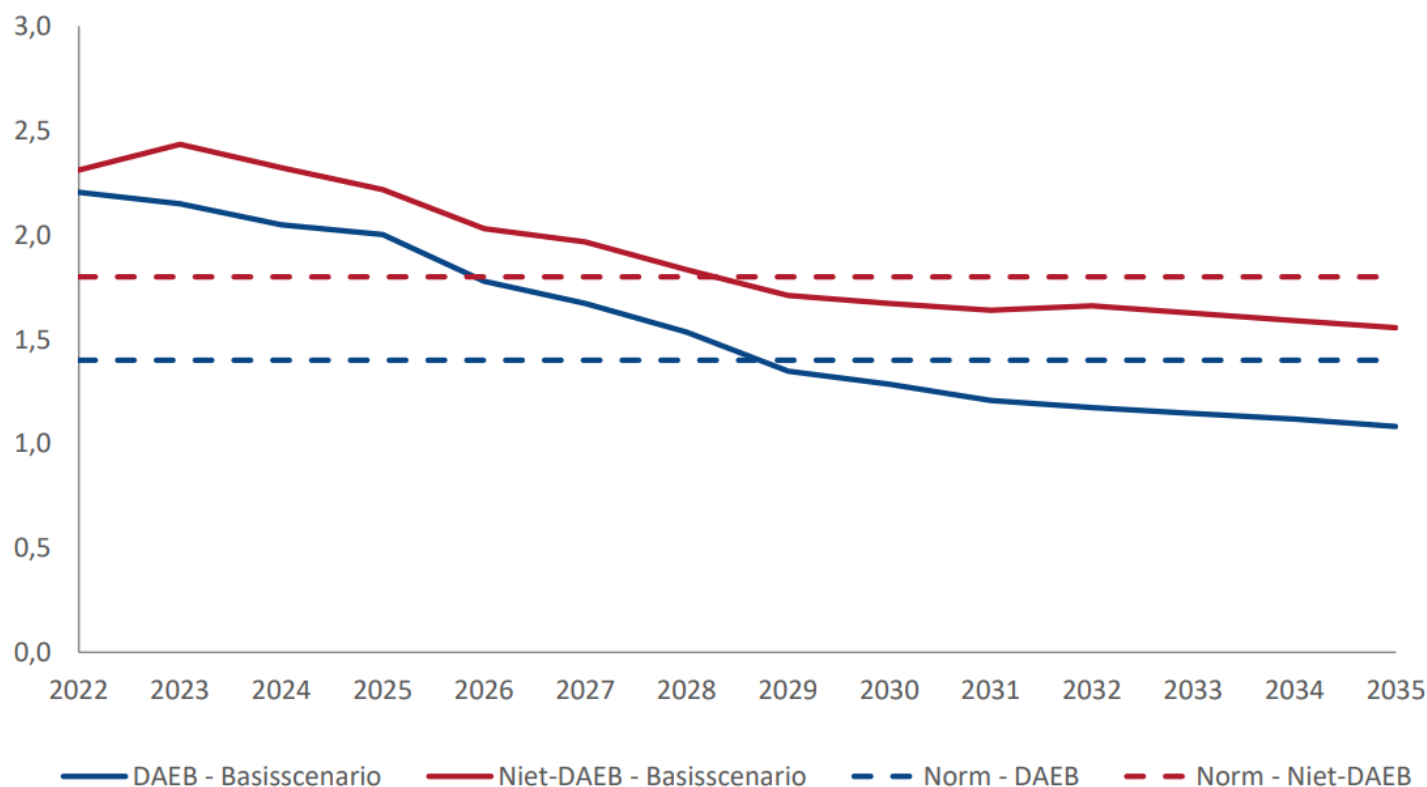


Woningcorporatie Rotterdam

Analyse met het CorporatiePrognoseModel

De ICR in de DAEB tak en niet-DAEB tak bereiken in 2029 de norm van Aw/WSW

Interest Coverage Ratio (ICR)

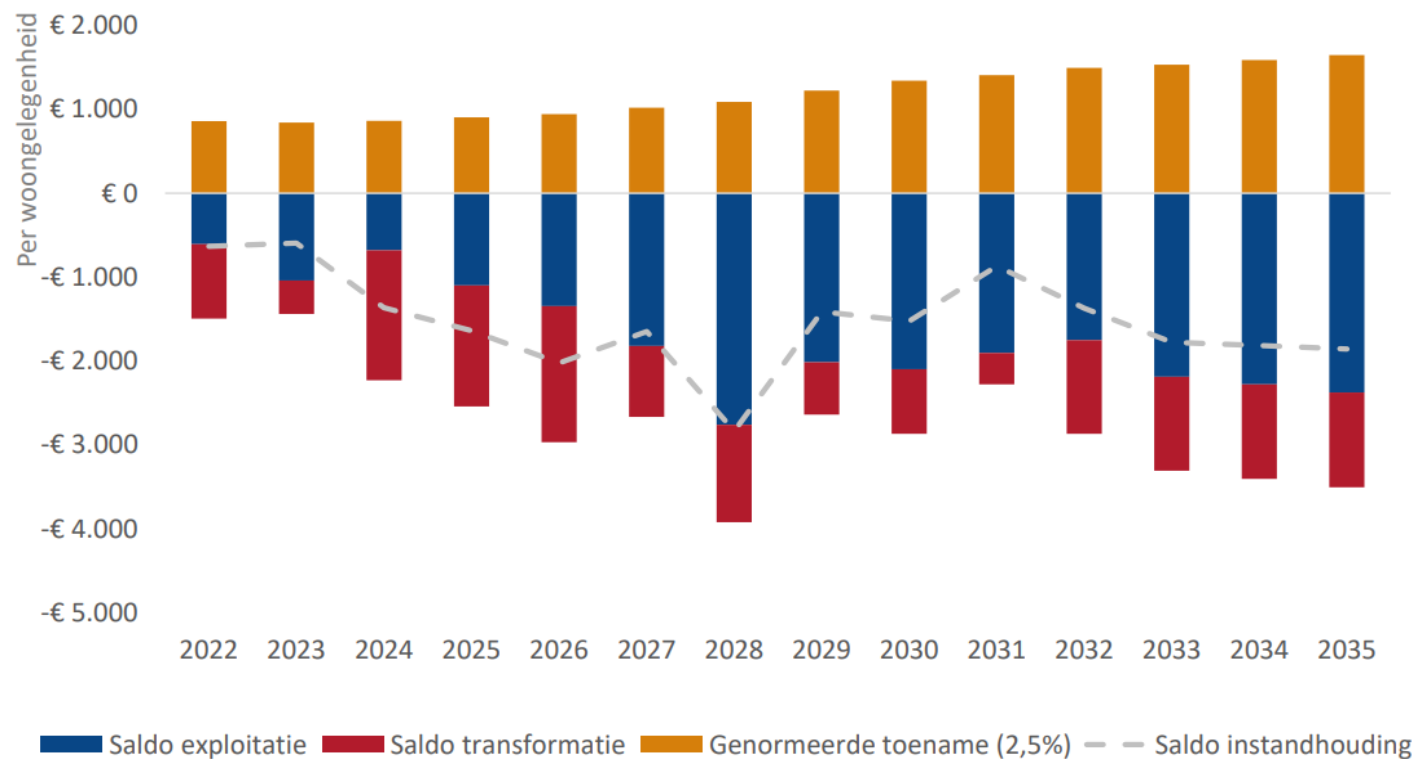


- In het basisscenario bereiken DAEB en niet-DAEB in 2029 de grens van ICR-ratio, 1,4 resp. 1,8.
- Met name de stijging van de rente heeft een grote impact op de verslechtering van de ICR.
- Ook speelt een rol dat de stijging van de uitgaven hoger is dan die van de huurinkomsten.

Het Saldo instandhouding is over de gehele periode negatief

- Het Saldo instandhouding is gelijk aan de saldi van exploitatie en transformatie plus de normatieve toename van de leningportefeuille (2,5%) die mogelijk is vanwege de inflatoire stijging van de beleidswaarde
- De basisvariant laat zien dat het Saldo instandhouding de gehele periode negatief is een stijgend verloop kent.
- Als het Saldo instandhouding structureel negatief is, is er niet sprake van een duurzaam prestatiemodel.

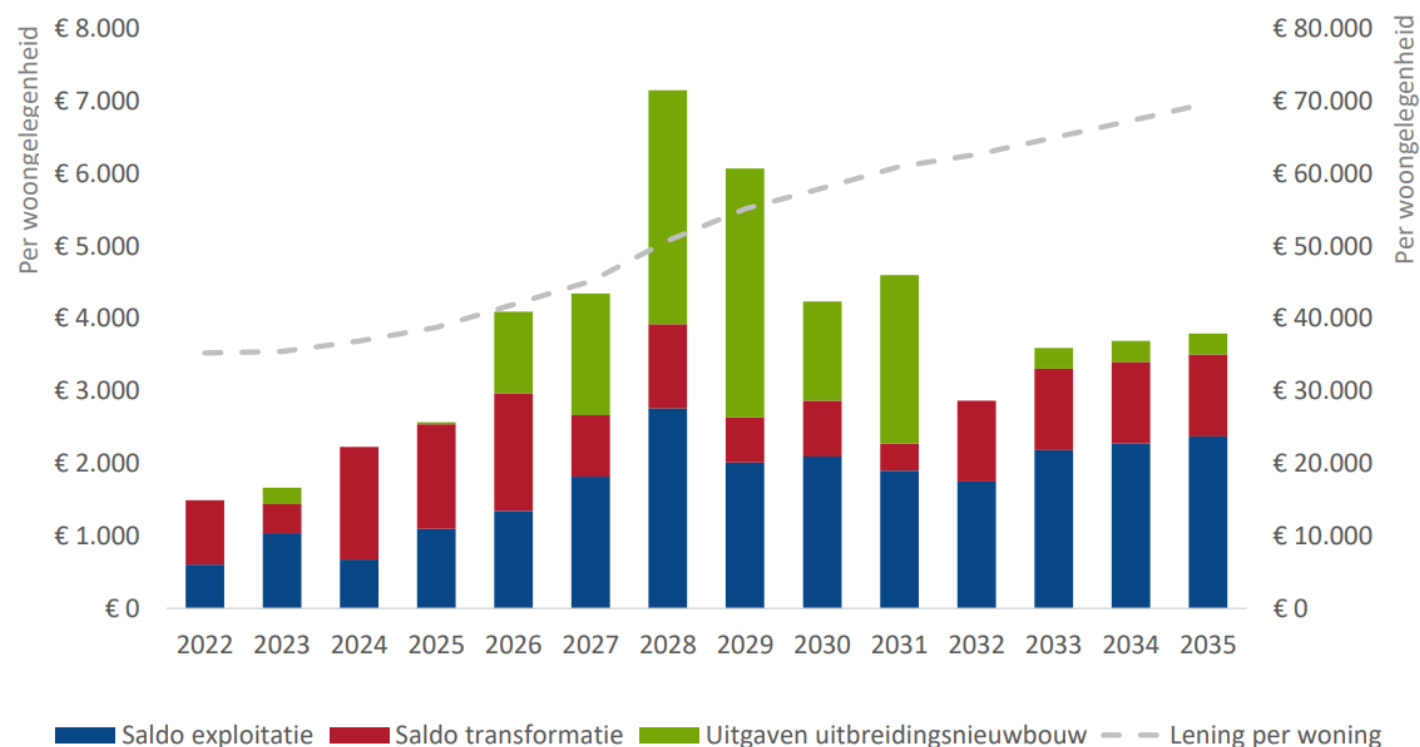
Opbouw saldo instandhouding (prijspeil 2021)



De lening per woning stijgt van € 35.000 per woning naar € 70.000 per woning met name door het Saldo exploitatie

- De mutatie van de leningportefeuille is op te splitsen in de volgende drie componenten:
 - Saldo exploitatie,
 - Saldo transformatie,
 - Uitgaven uitbreidingsnieuwbouw.
- De lening per woning stijgt van € 35.000 per woning naar € 70.000 per woning in 2035 (prijspeil 2021), met name door het negatieve saldo exploitatie.
- De verbeteruitgaven maken onderdeel uit van het Saldo instandhouding en die uitgaven verklaren mede dat er voor de exploitatie geleend moet worden.

Mutatie leningportefeuille conform het DrieCompartimentenModel (prijspeil 2021)



Scenario analyses (1)

Nationale Prestatie Afspraken

Scenario: Economische parameters volgens NPA

In dit scenario worden de economische parameters ontleend aan de NPA2023

- In dit scenario zijn de economische parameters aangepast en gelijk gesteld aan die welke voor de NPA2023 zijn gemaakt.
- Belangrijke verschillen ten opzichte van de basisvariant zijn:
 - De komende jaren is de loonstijging hoger waardoor er ook een hogere huurstijging is.
 - De rente is lager dan in de basisvariant.
 - De NPA2023 rekent met een constante disconteringsvoet van 6%, waarmee de koppeling aan de rente wordt losgelaten.

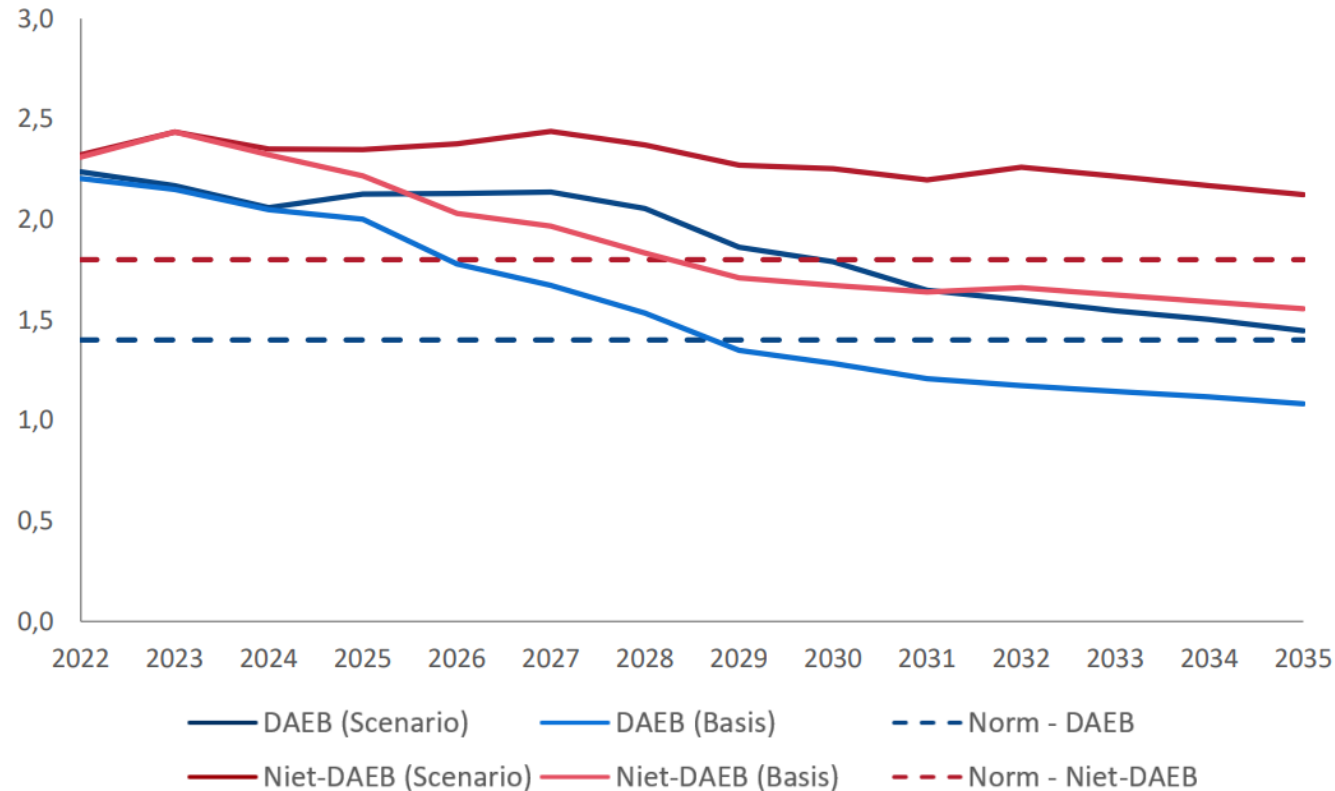
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Basisvariant	Prijsinflatie	9,9%	4,3%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Loonstijging	3,4%	3,7%	2,9%	2,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Huurverhoging	2,0%	2,9%	3,1%	2,4%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Bouwindex	10,4%	4,8%	2,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	10 jaar staat	2,7%	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,8%
	Disconteringsvoet	6,9%	7,3%	7,7%	7,7%	7,7%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%
Actualiseringsparameters	Prijsinflatie	9,7%	4,0%	3,0%	3,3%	2,3%	1,8%	1,5%	1,8%	2,0%
	Loonstijging	3,1%	4,4%	5,9%	3,6%	2,8%	2,5%	2,2%	2,4%	2,6%
	Huurverhoging	2,0%	2,6%	3,9%	5,4%	3,3%	2,3%	1,8%	1,5%	1,8%
	Bouwindex	6,6%	5,5%	3,5%	2,7%	2,7%	2,3%	2,4%	2,6%	2,7%
	10 jaar staat	2,7%	2,7%	2,2%	1,9%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,9%
	Disconteringsvoet	6,9%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%

Aangepast ten opzichte van nulscenario

Scenario: Economische parameters volgens NPA

De NPA parameters leiden tot een verbetering van de ICR ten opzichte van de basisvariant

Interest Coverage Ratio (ICR)



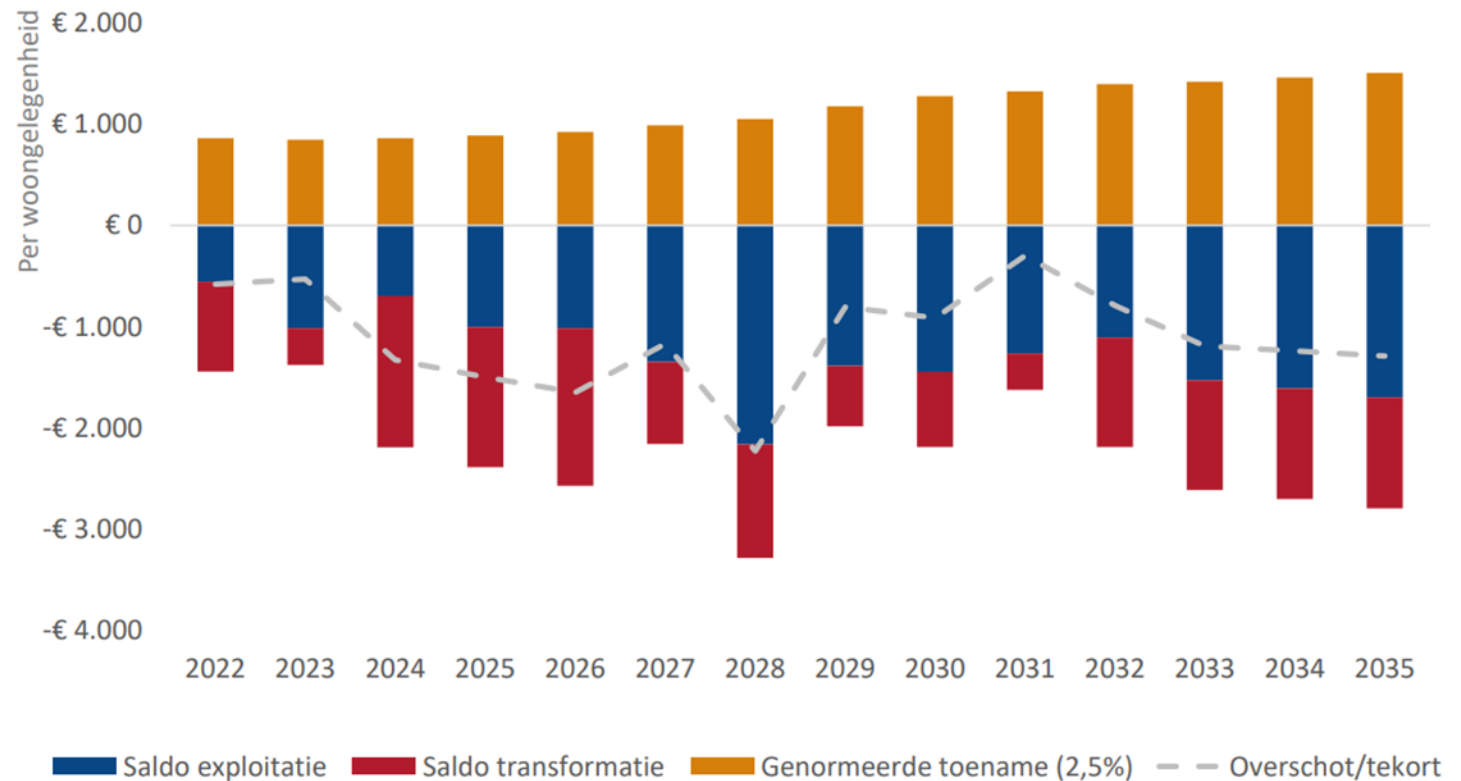
- De hogere huurstijging en lagere rente zorgen voor een verbetering van de ICR.
- Er is nog wel sprake van een dalende ICR, maar pas rond 2035 bereikt de ICR in de DAEB-tak de grenswaarde van 1,4.

Scenario: Economische parameters volgens NPA

Ook in het NPA-scenario blijft het Saldo instandhouding over de gehele periode negatief

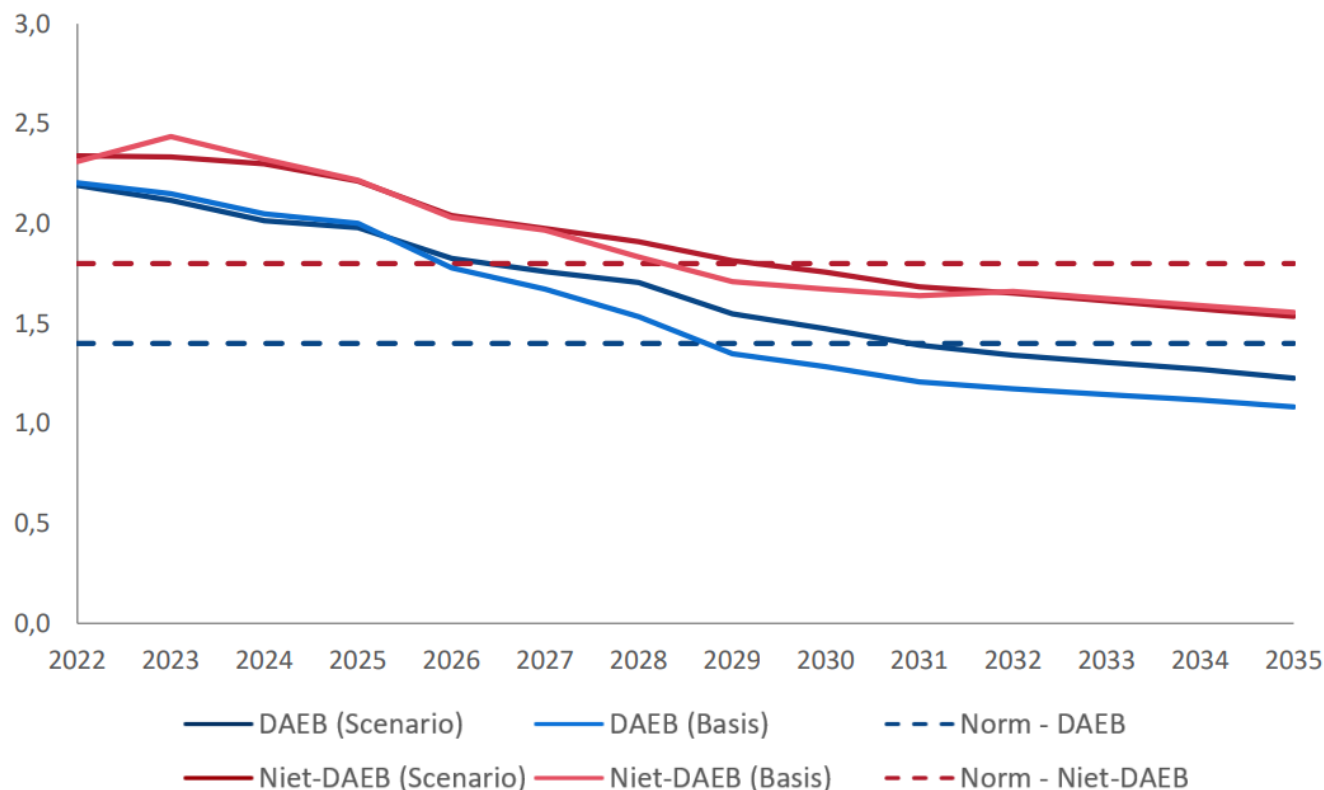
- Ondanks de verbetering van de ICR en de LTV, blijft het Saldo instandhouding de gehele per periode negatief, al is de omvang van het te kort minder groot.
- Dit impliceert dat er nog steeds extra moet worden geleend voor het kwantitatief en kwalitatief instandhouden van de woningportefeuille.
- Daarmee is er niet sprake van een duurzaam prestatie-model.

Opbouw saldo instandhouding (prijspeil 2021)



Aanpassingen aan het investeringsprogramma hebben beperkt financieel effect op korte termijn

Interest Coverage Ratio (ICR)



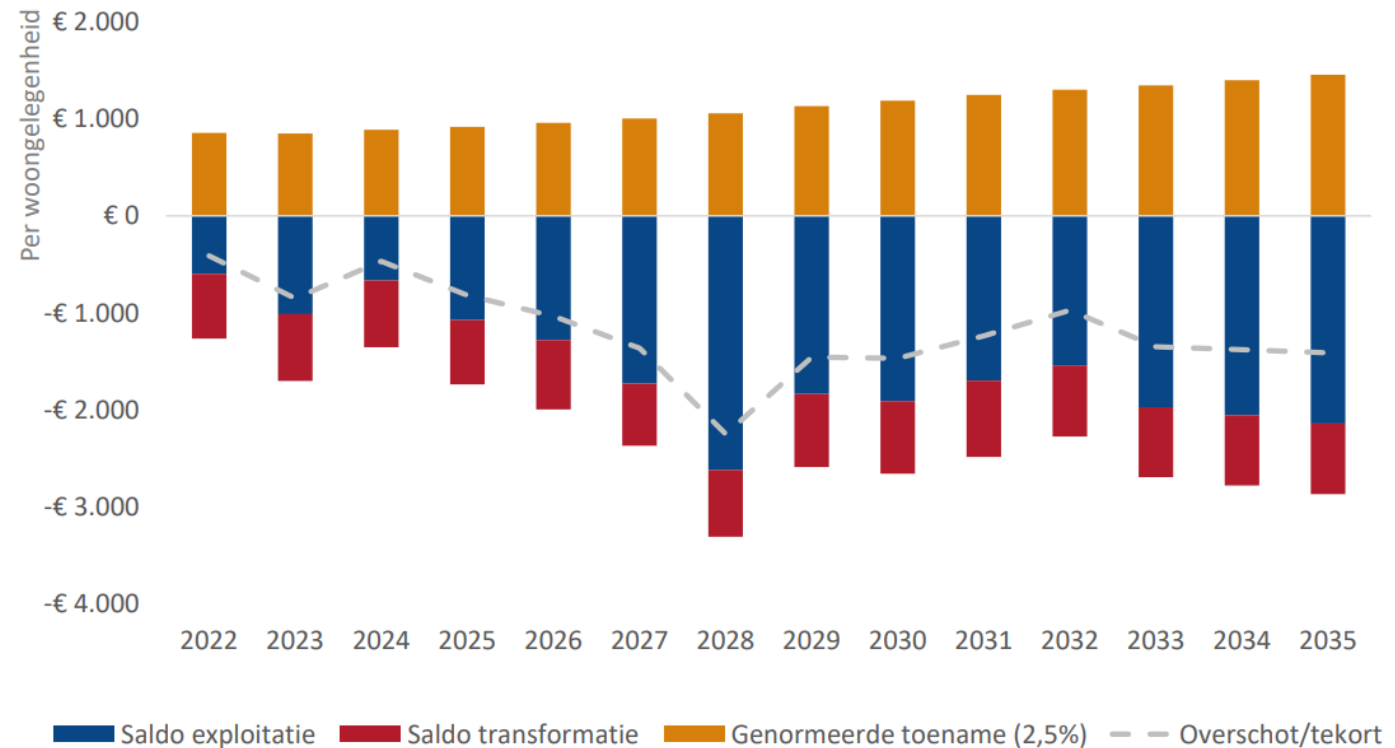
- De lagere aantallen nieuwbouw in het Woondeal-scenario zorgen voor een beperkte verbetering van de ICR.
- De verklaring is dat er minder financiering aangetrokken hoeft te worden. Hierdoor dalen de rentelasten. Dit wordt deels teniet gedaan door de een lagere exploitatiekasstroom vanwege de nieuwbouw die niet wordt gebouwd.
- De ICR van de DAEB tak gaat nu in 2031 door de norm en die van de niet-DAEB tak in 2030.

Scenario: Investeringsprogramma Woondeal

Het Saldo instandhouding is over de gehele periode negatief

- Ondanks de verbetering van de ICR en de LTV, blijft het Saldo instandhouding de gehele per periode negatief, al is de omvang van het tekort minder groot.
- Dit impliceert dat er nog steeds extra moet worden geleend voor het kwantitatief en kwalitatief instandhouden van de woningportefeuille.
- Daarmee is er niet sprake van een duurzaam prestatie-model.

Opbouw saldo instandhouding (prijspeil 2021)



Samenvattend:

1. R'damse corporaties bieden veel Rotterdammers een betaalbare woning
2. De opgave van de R'damse corporaties is zeer fors
3. R'damse corporaties investeren substantieel in nieuwbouw, renovatie en onderhoud
4. De financiële positie van de R'damse corporaties staat sterk onder druk
5. De financiële positie is uiterst gevoelig voor rente, inflatie, bouwkosten, huurverhoging
6. Kosten zijn hoger dan inkomsten
7. Verhogen inkomsten nauwelijks mogelijk door Rijks(huur)beleid
8. Op afzienbare termijn geen sprake van een duurzaam prestatiemodel

Wat kunnen we voor elkaar betekenen?

Lobby naar Rijk/EU afschaffing VPB/ATAD

Lobby naar Rijk/EU borging (lage) middenhuur (DAEB+)

Garantstelling gemeente leningen voor realisatie lage middenhuur?

Voorkomen stapeling van eisen om onrendabele investeringen te beperken

Betaalbaar bouwen begint met reële kwaliteits- en programmatische eisen in gebiedsambitiedocument

.....?

BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT!

Vragen?
Opmerkingen?

