



finance
ideas

Woningcorporatie Rotterdam

Analyse met het Corporatie PrognoseModel – Addendum op rapportage augustus 2023

Oktober 2023

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Dit addendum analyseert de impact van de verhoging van de grondprijs voor woningen op gemeentegrond

- De gehanteerde verhoging van de grondprijs bedraagt € 12.250 (prijspeil 1 januari 2024) en is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
 - Nieuwbouwwoning van 70m²
 - Vormfactor van 0,8
 - Verhoging van grondprijs met € 140 per vierkante meter (prijspeil 1 januari 2024)*
- Het Woondeal-scenario vormt de basis voor de analyse
- Het is nog onduidelijk vanaf welk moment de verhoging van de grondprijzen ingaat en welk deel van de woningen op gemeentegrond gebouwd worden, wat resulteert in de volgende scenario's:
 - Scenario 1.1 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 30% van de nieuwbouw per 1 januari 2024
 - Scenario 1.2 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 50% van de nieuwbouw per 1 januari 2024
 - Scenario 1.3 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 75% van de nieuwbouw per 1 januari 2024
 - Scenario 2.1 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 30% van de nieuwbouw per 1 januari 2025
 - Scenario 2.2 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 50% van de nieuwbouw per 1 januari 2025
 - Scenario 2.3 – Verhogen van stichtingskosten met € 12.250 bij 75% van de nieuwbouw per 1 januari 2025

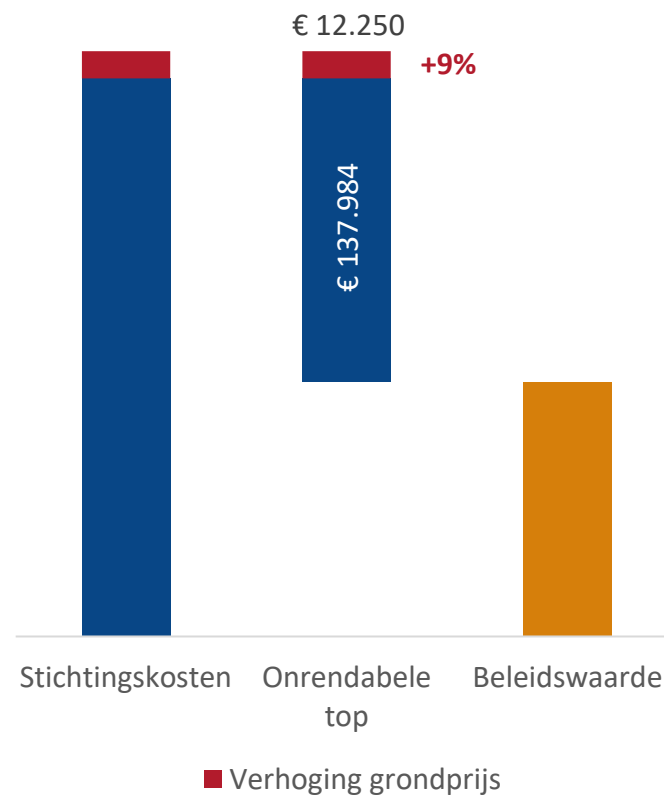
De gemeente Rotterdam gaat uit van een bandbreedte van 30%-60%. De resultaten die bij andere percentages horen kunnen geïnterpoleerd worden uit de resultaten op de volgende pagina's.
- Op de volgende pagina is de impact op het niveau van de individuele woning inzichtelijk gemaakt. Omdat de impact op portefeuilleniveau beperkt is, zijn op pagina's 3 en 4 uitsluitend het basisscenario en scenario 1.3 weergegeven. De overige scenario's liggen tussen de beide scenario's in. Pagina's 5 en 6 geven voor alle hierboven benoemde scenario's de impact op het aantal nieuwbouwwoningen weer.



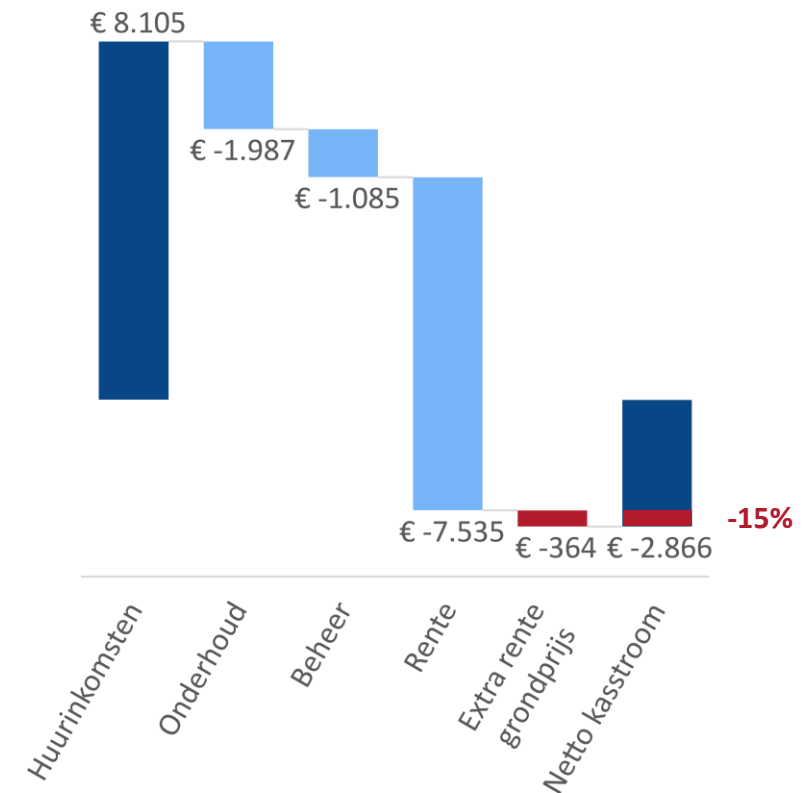
De verhoging van de grondprijs zorgt voor een verslechtering van de onrendabele top en netto kasstroom

- Voor nieuwbouw woning afzonderlijk is het effect van de verhoging van de grondprijs zichtbaar in de onrendabele top en de netto kasstroom
- De onrendabele top stijgt met 9% en de netto kasstroom daalt met 15%
- Het effect op woningniveau is op het niveau van de ratio's klein vanwege de omvangrijke portefeuille van de corporatie Rotterdam (zie volgende pagina)

Impact onrendabele top (prijspeil 2024)

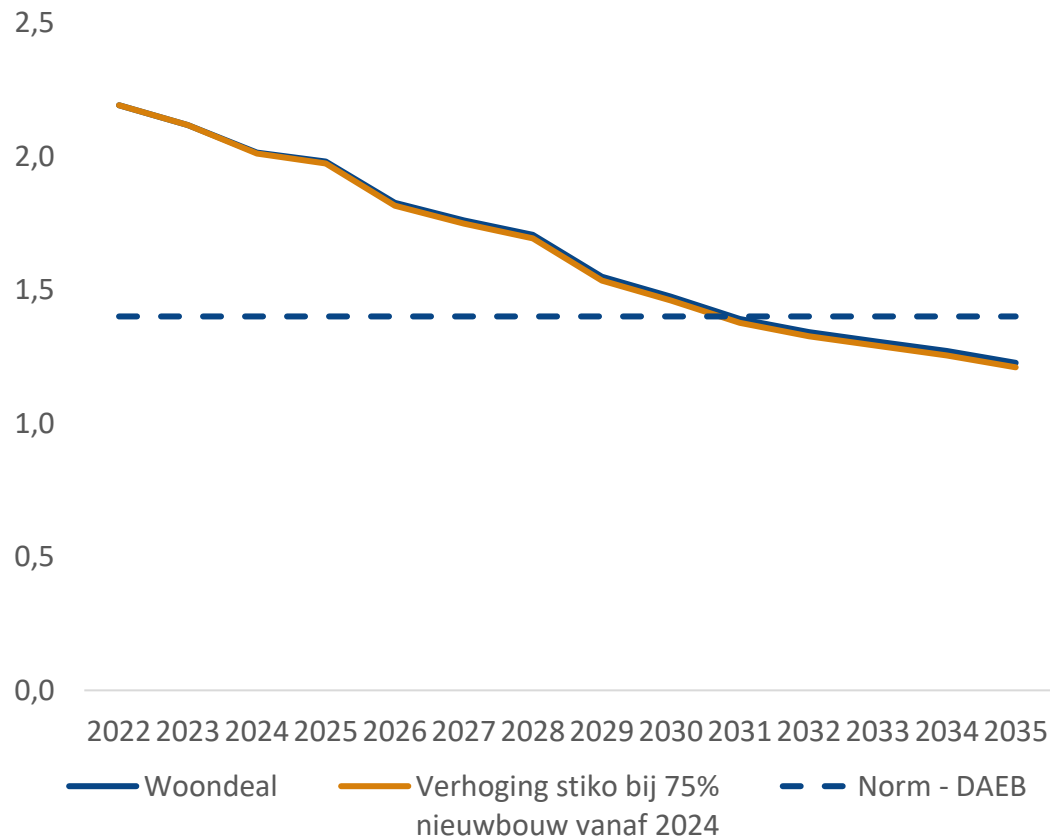


Impact netto kasstroom (prijspeil 2024)

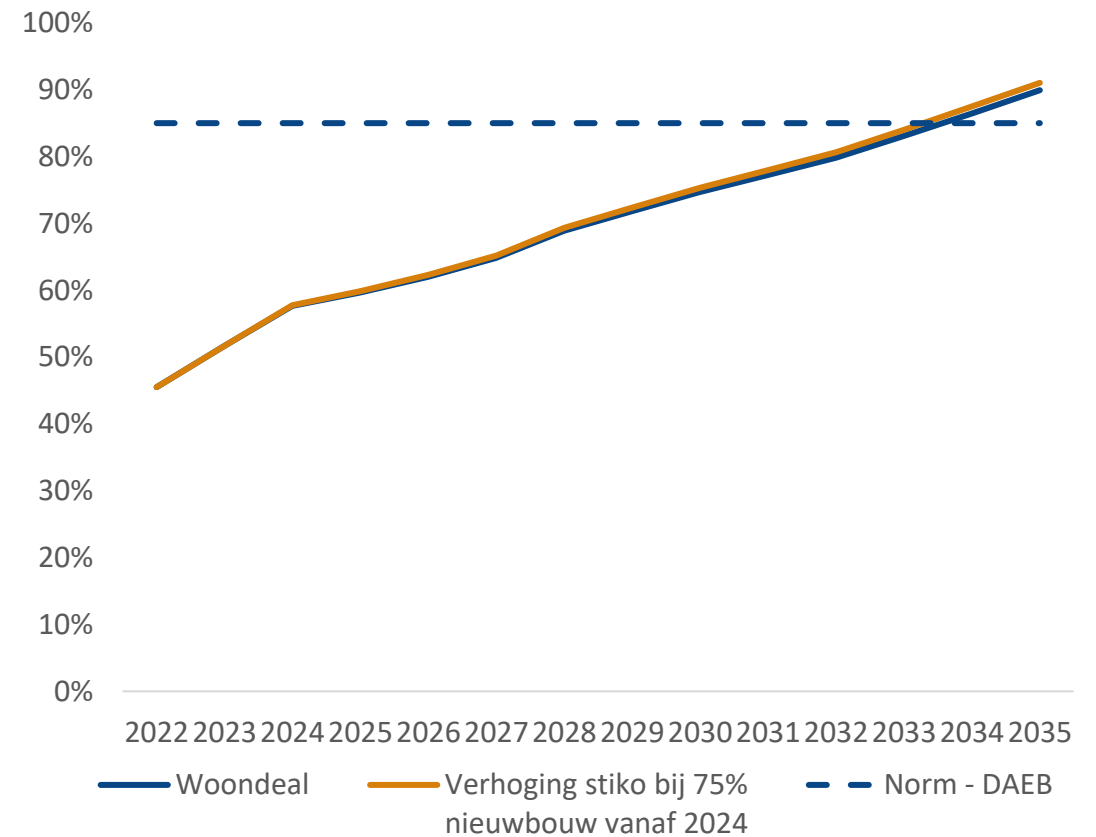


De verhoging van de grondprijs heeft een beperkt effect op de ratio's ICR en LTV vanwege de portefeuilleomvang

Interest Coverage Ratio (ICR)



Loan to Value (LTV)



In 2030 zijn de 'noemers' in de ICR (rente) en LTV (loan) gestegen met respectievelijk 1,0% en 0,8%

Interest Coverage Ratio - DAEB (in miljoenen)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Woondeal									
Operationele kasstroom ex rente	€ 299,9	€ 308,6	€ 325,0	€ 346,2	€ 351,0	€ 372,2	€ 404,1	€ 399,6	€ 414,0
Rente	€ 136,8	€ 145,8	€ 161,4	€ 174,8	€ 192,3	€ 211,5	€ 236,9	€ 258,0	€ 280,8
ICR	2,19	2,12	2,01	1,98	1,83	1,76	1,71	1,55	1,47
Verhoging stiko bij 75% nieuwbouw vanaf 2024									
Operationele kasstroom ex rente	€ 299,9	€ 308,6	€ 325,0	€ 346,2	€ 351,0	€ 372,2	€ 404,0	€ 399,5	€ 414,0
Interest	€ 136,8	€ 145,8	€ 161,7	€ 175,5	€ 193,3	€ 212,9	€ 238,6	€ 260,2	€ 283,5
ICR	2,19	2,12	2,01	1,97	1,82	1,75	1,69	1,54	1,46

+1,0%

Loan to Value - DAEB (in miljoenen)

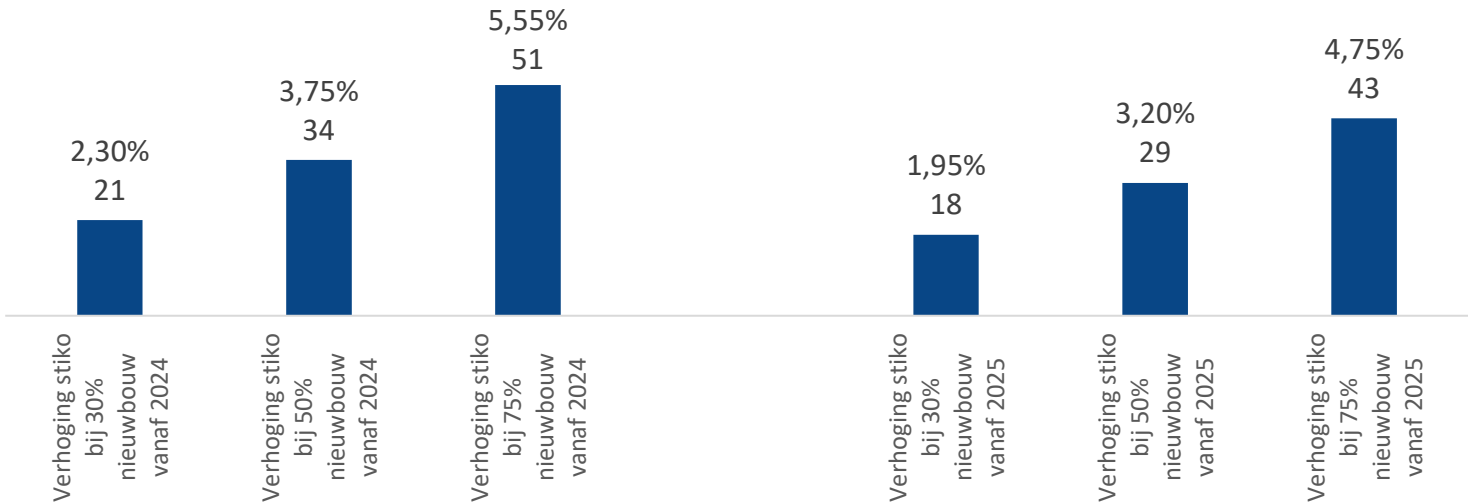
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Woondeal									
Value	€ 10.819	€ 10.220	€ 9.712	€ 10.016	€ 10.339	€ 10.655	€ 10.987	€ 11.340	€ 11.699
Loan	€ 4.922	€ 5.280	€ 5.599	€ 5.978	€ 6.412	€ 6.906	€ 7.571	€ 8.143	€ 8.739
LTV	45%	52%	58%	60%	62%	65%	69%	72%	75%
Verhoging stiko bij 75% nieuwbouw vanaf 2024									
Value	€ 10.819	€ 10.220	€ 9.712	€ 10.016	€ 10.339	€ 10.655	€ 10.987	€ 11.340	€ 11.699
Loan	€ 4.922	€ 5.280	€ 5.607	€ 5.996	€ 6.440	€ 6.943	€ 7.619	€ 8.203	€ 8.811
LTV	45%	52%	58%	60%	62%	65%	69%	72%	75%

+0,8%

Door de verhoging van de grondprijs kunnen minder woningen worden gebouwd

- De figuur geeft weer hoeveel woningen minder gebouwd kunnen worden als gevolg van de verhoging van de grondprijs
- Het percentage geeft aan om welk aandeel in de totale nieuwbouw gedurende de periode 2025-2030 het gaat
- Als uitgangspunt is aangehouden dat de nieuwbouw gedurende de periode 2025-2030 met een gelijk aandeel wordt verlaagd dusdanig dat de ICR en LTV in 2030 op een gelijk niveau uitkomen als in het Woondeal-scenario het geval is
- Ook in de jaren na 2030 blijft de verhoging van de grondprijs effect uitoefenen op de investeringsmogelijkheden van de woningcorporatie (zie volgende pagina)

Vermindering nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2025



Verloop aantal nieuwbouwwoningen DAEB in verschillende scenario's 2025-2030

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Woondeal	890	890	890	890	890	890	890	890	890	8.010*
Verhoging stiko bij 30% vanaf 2024	890	890	890	869	869	869	869	869	869	7.884 -126
Verhoging stiko bij 50% vanaf 2024	890	890	890	856	856	856	856	856	856	7.806 -205
Verhoging stiko bij 75% vanaf 2024	890	890	890	839	839	839	839	839	839	7.704 -304
Verhoging stiko bij 30% vanaf 2025	890	890	890	872	872	872	872	872	872	7.902 -108
Verhoging stiko bij 50% vanaf 2025	890	890	890	890	861	861	861	861	861	7.865 -145
Verhoging stiko bij 75% vanaf 2025	890	890	890	847	847	847	847	847	847	7.752 -258

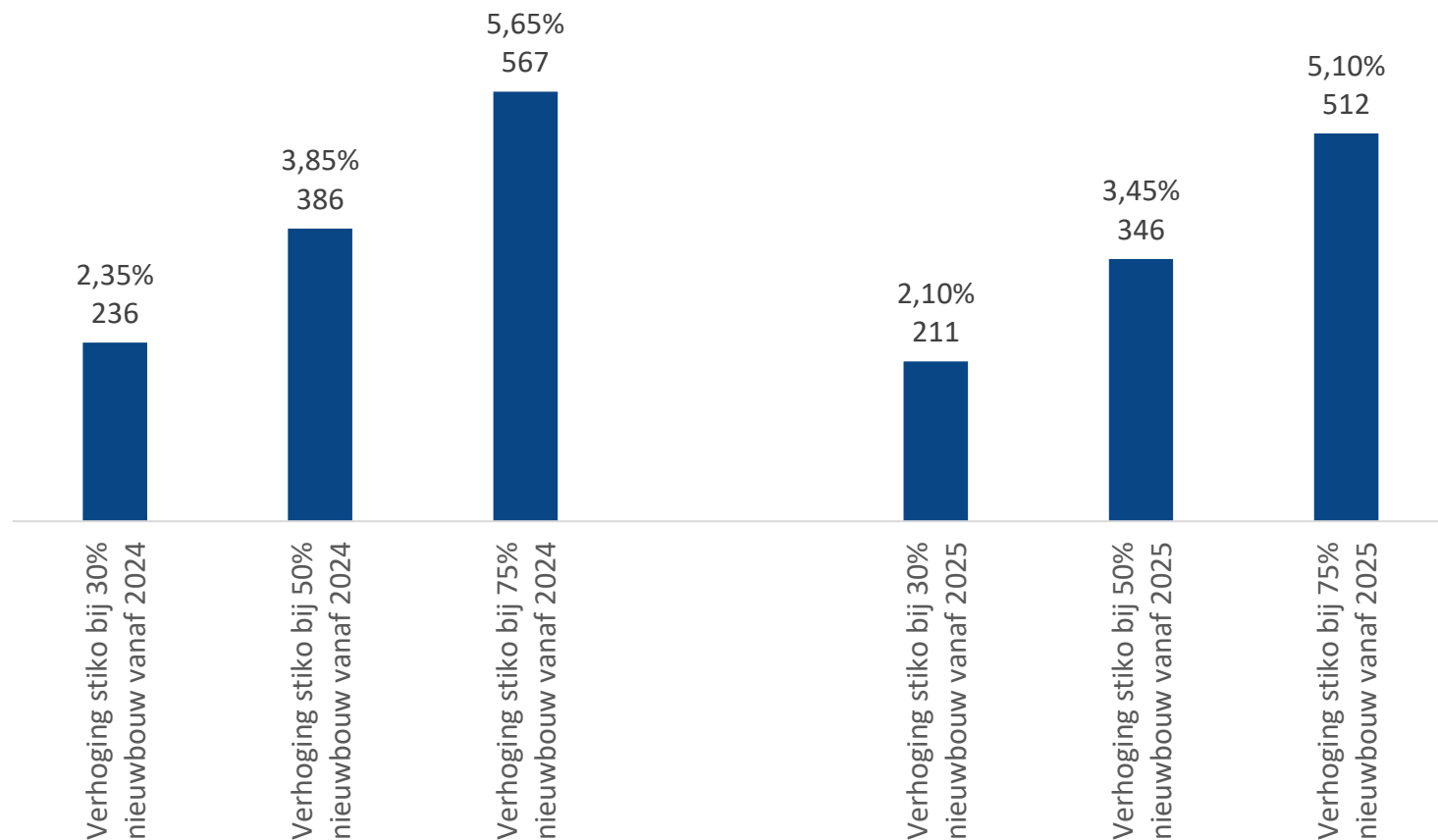
* In de woondeal zijn 8.880 woningen opgenomen voor de periode van 2021 tot en met 2030 ofwel 888 woningen per jaar



De verhoging van de grondprijs blijft ook na het einde van de Woondeal-periode effect hebben

- Ook in de jaren na 2030 blijft de verhoging van de grondprijs effect uitoefenen op de investeringsmogelijkheden van de woningcorporatie Rotterdam
- De grafiek heeft als uitgangspunt dat de nieuwbouw gedurende de periode 2025-2035 met een gelijk aandeel wordt verlaagd dusdanig dat de ICR en LTV in 2035 op een gelijk niveau uitkomen als in het woondealscenario het geval was
- De percentages blijven grofweg gelijk aan de kortere beschouwingsperiode op de voorgaande pagina, maar de absolute aantallen zijn groter

Vermindering totaal aantal nieuwbouwwoningen DAEB 2025-2035





Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Johan Conijn
johan.conijn@finance-ideas.nl

Max van Son
max.vanson@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL