

NOTITIE

Datum 21 mei 2025

Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 00
tvhoek@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Huurbevriezing: reactie op kritiek van Baljet en Conijn

Baljet en Conijn hebben op 13 mei een artikel¹ gepubliceerd waarin zij de resultaten van de notitie van het EIB² over de effecten van de huurbevriezing bekritisieren. Zij stellen dat het EIB zich baseert op onvolledige gegevens en onjuiste conclusies trekt. Hieronder volgt onze reactie op de beweringen in dit artikel, eerst in de vorm van een samenvatting en daarna in een meer uitgebreide toelichting.

Samenvatting

De vermeende onvolledigheid van de informatie uit het artikel van het EIB zou volgens Baljet en Conijn bestaan uit het feit dat het EIB alleen zou hebben gekeken naar de gemiddelde ICR en niet naar de verdeling over de corporaties. Dit is onjuist. Het EIB beschikt over de ICR van alle individuele corporaties zoals die formeel zijn vastgesteld voor 2023. In onze notitie wordt hiernaar verwezen en aangegeven dat de ruimte voor een aantal grotere corporaties beperkter is dan geldt voor het gemiddelde. Expliciet wordt hierin aangegeven dat deze corporaties een ICR³ hebben rond 1,8. Dit betekent dat deze corporaties minder ruimte hebben, maar nog wel een betekenisvolle marge behouden tot de kritieke grens van 1,4.

Baljet en Conijn hebben recent zelf nieuwe inschattingen gepresenteerd van de ICR in 2024 voor de individuele corporaties. Hieruit zou blijken dat de ICR van veel corporaties in 2024 sterk verslechterd is. Hoe zij tot deze resultaten komen is echter niet duidelijk, omdat hiervoor geen toelichting of onderbouwing wordt gegeven. Dat de ICR van veel corporaties belangrijk zou zijn verslechterd in 2024 is bovendien moeilijk te rijmen met de ontwikkeling van de financiële parameters die bekend zijn over het afgelopen jaar. Mede dankzij de relatief hoge huurstijging in 2024 lijkt een stabilisatie tot lichte stijging eerder in de rede te liggen, zoals aangegeven in de notitie van het EIB.

Een ander centraal punt in het betoog van Baljet en Conijn is dat de Nationale Prestatieafspraken (NPA) voor de aantallen op te leveren sociale huurwoningen helemaal niet zeer optimistisch zijn, maar dat de corporaties “zelfs voor liggen op schema. De suggestie die hierin besloten ligt is echter niet valide. Bij investeringen geldt dat hier niet jaarlijks op kan worden voortgebouwd door alleen toevoegingen, maar dat ieder jaar opnieuw de hele productie moet worden teruggewonnen. En hier moet dan vervolgens nog een kop op worden gezet om tot een hoger investeringsniveau te komen. “Goed op koers” liggen gaat voorbij aan deze realiteit. Het wordt juist steeds moeilijker om in de tijd naar steeds hogere investeringsniveaus te komen.

¹ <https://finance-ideas.nl/eib-onvolledige-gegevens-onjuiste-conclusies/>

² <https://www.eib.nl/nieuws/huurbevriezing-gevolgen-voor-de-woningbouw-op-middellange-termijn/>

³ Interest Coverage Rate – de mate waarin de rentekosten uit de netto kasstroom van opbrengsten kan worden betaald.

Het belangrijkste punt waar Baljet en Conijn echter aan voorbij gaan, is de vraag of 30.000 sociale huurwoningen in 2029 conform de NPA na de huurbevriezing financieel nog steeds haalbaar zijn. Het EIB stelt dat de aantallen uit de NPA zeer optimistisch zijn, maar zelfs deze aantallen kunnen in de periode 2025-2029 financieel nog worden gerealiseerd na de huurbevriezing. De EIB-raming vergt 31 miljard voor de bouw van sociale huurwoningen, terwijl de NPA-aantallen € 35 miljard vergen. De voornemens van de corporaties waarvoor voor de huurbevriezing financiële ruimte bood was volgens de eigen meerjarenbegrotingen € 52 miljard. Baljet en Conijn maken geen helder onderscheid tussen deze meerjarenbegrotingen en de NPA, maar de verschillen zijn aanzienlijk. Dat de aantallen van 30.000 sociale huurwoningen in 2029 uit de NPA financieel nog steeds haalbaar zijn, blijft bij hen buiten beeld. Dit is een zeer belangrijk punt, want hier gaat de discussie over.

Ten slotte is er de kwestie van aanpassingsmogelijkheden voor corporaties op het moment dat zij financiële grenzen naderen. Het EIB wijst in de notitie dat het afzien van het bouwen van sociale huurwoningen hier het minst in de rede ligt en maatschappelijke gezien eerder als 'last resort' zou moeten worden gezien. Het EIB wijst op mogelijkheden om uitgavenbeperking te zoeken bij de sterk gestegen onderhouds- en beheerskosten in recente jaren, de verduurzaming naar het allerhoogste niveau wat meer te faseren en ten slotte om woningen te verkopen om nieuwe te bouwen. Baljet en Conijn doen een poging deze opties te diskwalificeren, maar de argumentatie die zij hiervoor leveren is zeer summier en niet overtuigend.

Het beeld op hoofdlijnen blijft het volgende:

- De corporaties hadden voor de huurbevriezing een bestedingsruimte van € 110 miljard in de komende vijf jaar. Door de huurbevriezing daalt dit naar € 75 miljard.
- Realisatie van de sociale woningbouw vanuit de NPA vergt € 35 miljard, en met nog eens € 20 miljard voor woningverbetering komen de totale investeringen dan uit op € 55 miljard. Dit past binnen de beschikbare investeringsruimte.
- Een aantal individuele corporaties loopt geleidelijk aan tegen de kritieke grenzen van de ICR. Deze corporaties hebben verschillende mogelijkheden om aanpassingen te realiseren zonder de bouw van nieuwe sociale huurwoningen te hoeven beperken.
- Kostenbeheersing ter grootte van 10% van de uitgaven voor beheer en onderhoud compenseert circa 85% van het negatieve effect van de huurbevriezing. Een reductie van 6% is voldoende om het negatieve effect van de huurbevriezing te halveren.
- Nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gefinancierd door de verkoop van bestaand bezit. Hierdoor blijft de sociale huurvoorraad op peil, maar stijgt wel het aantal betaalbare woningen op de totale woningmarkt.
- Er zijn verschillende casusposities en er is keuzevrijheid voor corporaties die aanpassingen moeten doorvoeren. Er is ten eerste een grote groep corporaties die geen aanpassingen hoeft door te voeren. Zij blijven ook na de huurbevriezing ruim boven de kritische grenzen. Dan zijn er corporaties die de aanpassing kunnen realiseren door strakker te sturen op beheer en onderhoud. Als dit niet volstaat, dan kan dit worden aangevuld met beperking van relatief dure investeringen in woningverbetering. Als ook dit nog niet volstaat, dan kan verkoop van bestaand bezit nog altijd de uitval van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen voorkomen. De omvang van de sociale voorraad blijft daarbij intact.
- Ten slotte zij erop gewezen dat de analyse van het EIB geen oordeel geeft over de maatregel van de huurbevriezing als zodanig. Er zijn zeker kanttekeningen te plaatsen bij de effectiviteit en doelmatigheid van deze maatregel, zoals ook al verwoord in de eerdere notitie van het EIB.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
2

Uitgebreide reactie op Baljet en Conijn

De gemiddelde woningcorporatie bestaat niet

Baljet en Conijn stellen ten eerste dat het EIB de gevolgen van de huurbevriezing onderschat door uit te gaan van de gemiddelde woningcorporatie. “Die gemiddelde woningcorporatie bestaat echter niet. In werkelijkheid bevinden 81 woningcorporaties zich al in 2026 onder of nabij de kritieke financiële grens”.

Reactie EIB

Het is uiteraard juist dat verschillende corporaties zich in verschillende posities bevinden. In de notitie van het EIB wordt hier ook op ingegaan. De feiten die hierover bestaan zijn bekend voor 2023. Voor 2024 hebben Baljet en Conijn een schatting gemaakt op basis van “voorlopige jaarcijfers”. Dit leidt tot het volgende beeld voor het belangrijke criterium van de ICR.

Tabel 1 ICR in 2023 en schatting 2024 door Baljet en Conijn, aantallen woningcorporaties

	2023	2024
ICR < 1,4	14	13
ICR < 1,5	10	10
ICR < 1,7	14	27
ICR < 2,0	35	50
ICR < 2,5	51	62
ICR > 2,5	150	103

Bron: EIB, Baljet en Conijn

Zeer opvallend in de schatting van Baljet en Conijn over 2024 is de sterke achteruitgang van de ICR in het afgelopen jaar. Het is echter niet duidelijk hoe zij tot dit resultaat komen. Zij geven geen nadere onderbouwing over of toelichting op dit resultaat. Dit terwijl het resultaat zeer opmerkelijk is. In 2024 is namelijk een hoge huurstijging gerealiseerd van ruim 5%. Dit heeft geresulteerd in een stijging van de opbrengsten met ruim € 800 miljoen. De prijsstijging bij het onderhoud en beheer bedroeg ook bijna 5%, wat resulteert in een kostenstijging van ruim € 400 miljoen. De operationele winst moet op het niveau van de sector dan zijn gestegen. Ook als de rentelasten na eerdere dalingen in 2024 zouden zijn gestegen - waarmee het EIB ook gerekend heeft - dan nog is het beeld dat de gemiddelde ICR naar verwachting nog iets is gestegen of ten minste stabiel is gebleven. De schatting van Baljet en Conijn over 2024 schetst een heel ander beeld. Terwijl 55% van de corporaties in 2023 nog in de hoogste ICR-klasse zat - boven 2,5 - daalt dit in de schatting van Baljet en Conijn zeer fors tot 38% in 2024. Zeer opvallend is verder de verdubbeling van het aantal corporatie in de categorie tussen een ICR 1,5 en 1,7. Hier gaat het aantal corporaties van 14 naar 27. Het belang van de hier geschetste ontwikkeling is nog belangrijker als gekeken wordt naar wat Baljet en Conijn de gewogen verdeling noemen. Dan wegen zij met woningbezit. Dan stijgt het aantal corporaties in de klasse tot een ICR van 1,7 van 27 naar 45. Dit is vervolgens de basis waarop de huurbevriezing wordt geprojecteerd in 2025 en 2026, waarbij deze corporaties vervolgens dan doorzakken naar een ICR van minder dan 1,4 of een ICR van 1,4-1,5 net daarboven.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
3

Het EIB is zich uiteraard bewust geweest van de verdeling van de ICR over de corporaties. Deze zijn bekend voor alle individuele corporaties over 2023 en deze hebben wij ook bekeken. Daar komt uit naar voren dat naast een zeer beperkt aantal voornamelijk kleinere corporaties die een ICR hebben van minder dan 1,5, er een aantal grotere corporaties zijn met een ICR van 1,8 of net daarboven. In het bijzonder de grote Amsterdamse corporaties zitten op of net boven dit niveau. In onze eerdere notitie wijzen wij erop dat er corporaties zijn die hier zitten en een ICR hebben die duidelijk beneden het gemiddelde niveau ligt, waardoor de speelruimte hier beperkter is. Vervolgens geven wij aan dat met een niveau van 1,8 er nog wel een behoorlijke marge is voordat de kritieke grens van 1,4 wordt bereikt. Het operationeel resultaat kan met ruim 20% dalen bij gegeven rentelasten of de rentelasten kunnen met 25% stijgen bij een gegeven operationeel resultaat. Door een veronderstelde sterke verslechtering van de ICR in 2024 en dan nog in sterke mate bij de grotere corporaties die in 2023 al een relatief lagere ICR hadden zorgt de huurbefriezing bij Baljet en Conijn voor een groot negatief effect.

Het EIB heeft zich gebaseerd op de feiten zoals die voor 2023 voor de verdeling over de corporaties bekend zijn. Daarnaast wordt door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het CBS informatie gegeven over de ontwikkeling van de huren, de onderhoudskosten en de beheerskosten in 2024. Dit is verwerkt in onderstaande tabel die ook in onze eerdere notitie is gepubliceerd.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
4

Tabel 2 Gerealiseerde kasstroomcijfers¹ en ICR van sociale huursector in de periode 2021-2023 en schatting 2024

	2021	2022	2023	2024
Huurinkomsten ²	14.960	15.210	15.460	16.330
Netto bedrijfslasten ³	2.580	2.720	2.940	3.100
Onderhoud ³	4.780	5.250	6.050	6.300
Verhuurderheffing	1.760	1.020	10	0
Overige uitgaven ³	960	940	1.060	1.100
Rente-uitgaven ⁴	2.600	2.490	2.380	2.500
Rente-inkomsten ⁴	270	240	250	250
Operationele kasstroom	2.550	3.070	3.290	3.550
ICR⁵	2,04	2,3	2,47	2,58

1 Afgeleid aan de hand van het onderzoeksrapport bij staat van de corporatiesector 2025 van de Autoriteit woningcorporaties (kastroom per vhe * aantal vhe)

2 Cijfers over 2024 zijn afgeleid aan de hand van gerealiseerde huurstijging sociale huur (inclusief huurharmonisatie) volgens het CBS.

3 De stijging van netto bedrijfslasten, onderhoud en overige uitgaven in 2024 zijn ingeschat op basis van de parameters uit de leidraad economische parameters dPi2024 van AW.

4 De rente-uitgaven nemen naar verwachting met ruim € 100 miljoen toe vanwege een toename van de schuldpositie van corporaties. Op basis van de dVi2023 lijkt een toename van de schuldpositie met € 4 miljard realistisch en is gerekend met het rentepercentage de leidraad economische parameters dPi2024 van AW. De invloed van herfinanciering van reeds bestaande schulden is op nul ingeschat en ook rente-inkomsten zijn gelijk aan het voorgaande jaar verondersteld.

5 Voor de berekening van de ICR wordt uitgegaan van de operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten. Deze zijn in 2024 naar verhouding even hoog verondersteld als in 2023

Bron: DVI, EIB

Baljet en Conijn zullen transparante informatie moeten geven over de berekeningen die ten grondslag liggen aan de veronderstelde sterke achteruitgang van de ICR in 2024 en in het bijzonder aan de ontwikkelingen bij de grote corporaties die al in dat jaar ondanks een hoge huurstijging richting de gevarenzone zouden zijn bewogen. Vooralsnog is dit resultaat niet goed te rijmen met de beschikbare feiten. Overigens ligt ook het wegen met corporatiebezit niet het meest voor de hand, dan zou een weging met het aandeel in de uitbreiding van de sociale voorraad meer in de rede liggen.

Prognoses op het niveau van individuele corporaties

Vervolgens wordt de ontwikkeling van de ICR voor individuele corporaties geschetst voor 2025 en 2026 door Baljet en Conijn. Ook dit is opmerkelijk. Het schetsen van gemiddelde ontwikkelingen in de corporatiesector is al met de nodige onzekerheid omgeven, maar het voorspellen van de ontwikkeling voor 265 individuele corporaties is van een nog heel andere dimensie. De wet van de grote getallen geldt niet meer en de resultaten zijn sterk afhankelijk van de individuele bedrijfsvoering van corporaties. Het lijkt er echter op dat hier met vaste gemiddelde gewichten is gewerkt. Zo melden Baljet en Conijn dat de 'dubbele huurbevriezing' leidt tot een daling van de ICR met gemiddeld 0,44 bij kleine corporaties en 0,26 bij grote corporaties. Het berekenen van een effect van de maatregel huurbevriezing (ceteris paribus) is mogelijk, het voorspellen van het resultaat van alle economische ontwikkelingen en veranderingen in de bedrijfsvoering op het niveau van individuele corporaties is van een andere orde en moeilijk betrouwbaar vast te stellen.

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
5

NPA: goed op koers of zeer optimistisch?

Volgens Baljet en Conijn is er geen reden om te veronderstellen dat de herziene (prestatie)afspraken in de praktijk niet haalbaar zijn. “Integendeel: woningcorporaties liggen momenteel voor op het schema van de NPA-afspraken”. Dit getuigt echter van een visie op woningbouwproductie die niet aansluit bij het karakter van investeringen. Bij investeringen geldt dat hier niet jaarlijks op kan worden voortgebouwd door toevoegingen, maar dat ieder jaar opnieuw de hele productie moet worden teruggewonnen. En hier moet dan vervolgens nog een kop op worden gezet om tot een hoger investeringsniveau te komen. Dat de corporaties zo ‘goed op schema liggen’ zegt dus weinig. De groei van de investeringen in het verleden is geen goede voorspeller van de toekomstige groei. Opmerkelijk genoeg laten Baljet en Conijn zien dat de informatie die meer zegt over de toekomstige investeringen, namelijk de samenstelling van de pijplijn aan plannen juist niet wijst op een krachtig doorzettende groei van de investeringen. Zo is al vanaf 2026 een fors deel van de plannen zelfs nog niet in bestemmingsplannen geregeld. Bovendien zijn ook harde plannen anders dan de naam doet vermoeden allesbehalve een garantie dat deze plannen tijdig doorgang vinden. Eerdere analyses van het EIB naar plancapaciteit lieten zien dat ook 30% van deze plannen niet tijdig gerealiseerd worden. Hard wil immers alleen zeggen dat het vanuit het bestemmingsplan mogelijk is om de woningbouw te realiseren. Er moeten nog diverse andere hordes worden genomen voordat een project gerealiseerd kan worden. In dit verband geven vergunningen in verschillende stadia de meest relevante informatie. De AW geeft een mooi overzicht van de vergunningen en plannen in verschillende stadia voor de woningcorporaties. Hieruit wordt duidelijk dat het organiseren van voldoende vergunningen waar snel mee kan worden gestart met de productie een grote uitdaging is voor de corporaties, net als overigens geldt voor marktpartijen. In onze notitie wijzen wij ook op de sterke daling van de vergunningen in het eerste kwartaal van dit jaar. Dit heeft twee implicaties. De eerste is dat het nog veel inspanning zal vergen om het niveau van de vergunningen van 2024 te evenaren, laat staan op te voeren. De tweede implicatie is dat de investeringen in de woningbouw geen simpele functie zijn van de investeringscapaciteit, maar dat andere factoren een grote rol spelen. Van huurbevrozing was in het eerste kwartaal immers nog geen sprake en ook de ontwikkeling van huizenprijzen was bepaald niet ongunstig.

In dit licht hield het EIB (voor de huurbevrozing) nog altijd rekening met een solide groei van de investeringen in sociale huurwoningen van ruim 20.000 dit in 2024 tot 24.000 in 2029. Deze raming is uiteraard met onzekerheid omgeven en kan hoger uitvallen, maar deze kan ook lager uitvallen.

Wij zijn daarmee van oordeel dat de prestatieafspraken waar een stijging tot 30.000 sociale woningen is opgenomen als zeer optimistisch moet worden beschouwd. Het betekent dat nadat het aantal sociale huurwoningen al is gestegen van ruim 15.500 in 2021 naar ruim 20.000 in 2024, dit aantal vervolgens moet doorstijgen naar 30.000 in 2029. Dat betekent dat nadat de productie met 30% is gestegen hierna nog eens bijna 50% groei moet worden gerealiseerd. Dit is een enorme stijging van een inmiddels al beduidend hoger productieniveau. De simpele constatering dat de woningcorporaties zo ‘goed op koers liggen’ miskent deze feiten.

NPA: financieel nog steeds haalbaar

Ook al achten wij de aantallen sociale huurwoningen in de NPA die oplopen naar 30.000 in de komende jaren zeer optimistisch, dan betekent dit nog niet dat deze aantallen financieel niet haalbaar zouden zijn. Baljet en Conijn doen het voorkomen dat wij alleen 24.000 sociale huurwoningen financieel haalbaar zouden achten (onze

Contact

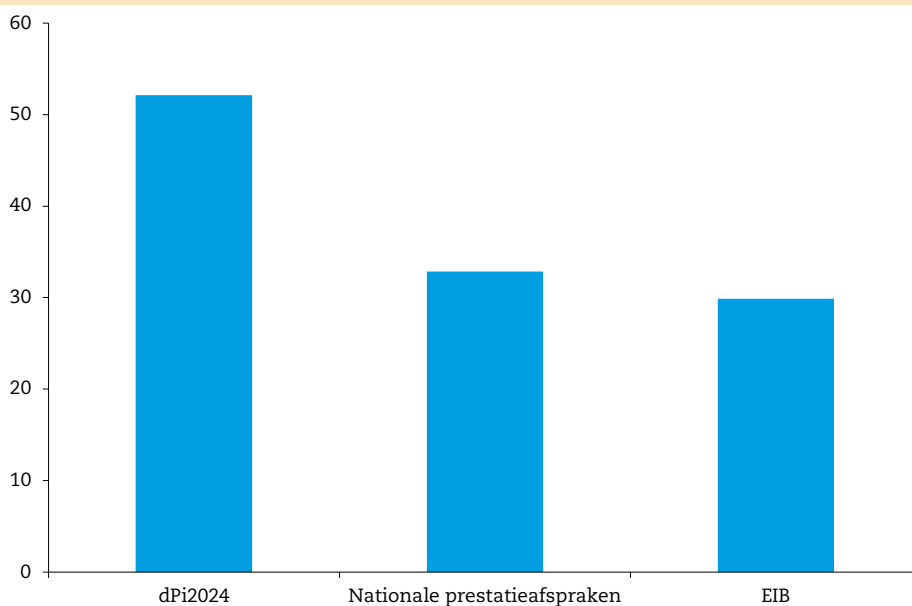
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
6

raming) en niet de aantallen uit de NPA. In werkelijkheid zijn de verschillen tussen de raming van het EIB en de NPA hier veel kleiner dan de verschillen met de prognoses (dPi) van de corporaties zelf. In onderstaande figuur wordt dit in beeld gebracht.

Figuur 1 Vereiste investeringen in nieuwe sociale huurwoningen op basis van verschillende projecties voor de periode 2025-2029, miljard €



Bron: dPi2024, NPA, EIB

Uit de figuur kan worden afgeleid dat de verschillen in vereiste investeringscapaciteit tussen de raming van het EIB en de NPA niet groot zijn. Om door te groeien tot 24.000 sociale huurwoningen in 2029 is een cumulatieve investeringssom nodig van € 31 miljard. Om door te groeien naar 30.000 woningen volgens de NPA is € 35 miljard nodig. Het grote verschil is er met de prognoses van de corporaties zelf die neerkomen op een investeringssom van € 52 miljard. De prognoses van de corporaties zijn na de huurbevriezing financieel niet meer haalbaar, maar dit geldt niet voor de NPA.

De NPA zijn zeer optimistisch, maar financieel niet onhaalbaar. De investeringen vanuit dPi zijn financieel onhaalbaar, maar hierover merken zelfs Baljet en Conijn het volgende op "Niemand verwacht dat woningcorporaties in 2027 daadwerkelijk ruim 44.000 nieuwe sociale huurwoningen realiseren". Zo is het inderdaad, maar hiervoor was wel voldoende bestedingsruimte vanuit de individuele corporaties aanwezig. Zij hadden voor de huurbevriezing € 52 miljard beschikbaar om de sociale huurwoningen te gaan bouwen die om met Baljet en Conijn te spreken 'niemand verwacht'. Hiernaast zouden de corporaties dan ook nog eens € 30 miljard beschikbaar hebben voor woningverbetering. Dit komt neer op gemiddeld € 6 miljard per jaar, tegenover ruim

€ 4 miljard in het afgelopen jaar. Ten slotte zou dan nog € 30 miljard bestedingsruimte resteren.

Het beeld is daarmee duidelijk. De corporaties hadden voor de huurbevriezing zoveel investeringscapaciteit dat hiermee investeringsprogramma's konden worden uitgevoerd die niemand realistisch acht. De huurbevriezing verlaagt de investeringscapaciteit maar slaat primair dan neer in een aanpassing van een papieren investeringsprogramma dat hoe dan ook niet tot stand komt. Dat is het kernpunt. De minder extreme – maar nog altijd zeer optimistische - projecties vanuit NPA vereisen € 35 miljard en dit is ook na de huurbevriezing nog altijd haalbaar. Dit geldt zeker als wordt bedacht dat er geen reden is om financiële uitdagingen alleen door te vertalen in minder nieuwbouw. Er zijn belangrijke andere mogelijkheden om deze uitdagingen het hoofd te bieden als deze zich voordoen.

Bedrijfsvoering: problemen alleen af te wentelen op nieuwbouw en degelijke woningverbetering?

De eerste conclusie die in de notitie van het EIB is getrokken en waar het betoog van Baljet en Conijn geen afbreuk aan doet, is dat corporaties ook na de huurbevriezing financieel in staat zijn om een ambitieus investeringsprogramma uit te voeren. Daarbij kunnen in 2029 zelfs de 30.000 sociale huurwoningen uit de NPA financieel worden gerealiseerd. Er zullen ook corporaties zijn die door de huurbevriezing dichterbij kritieke grenzen aan komen te zitten, maar deze hebben verschillende opties bij de bedrijfsvoering. Er worden drie routes beschreven voor deze corporaties – nog altijd een beperkte groep binnen de totale corporatiesector – om de gevolgen van de huurbevriezing het hoofd te bieden zonder de bouw van nieuwe sociale huurwoningen terug te moeten schroeven.

Lopende uitgaven voor onderhoud en beheer

Een voor de hand liggende reactie om minder lopende opbrengsten door de huurbevriezing op te vangen is door de lopende uitgaven hierop af te stemmen. Bij de corporaties gaat het om de jaarlijkse uitgaven voor onderhoud en beheer die inmiddels zijn opgelopen tot ruim € 9 miljard. Bovendien zijn deze kosten sterk gestegen in recente jaren. Zo zijn de onderhoudskosten in drie jaar tijd met ruim 30% gestegen, een stijging die ook duidelijk hoger was dan die van de bouwkosten. De kosten voor het eigen apparaat zijn in deze periode met ruim 20% toegenomen.

De eerste eenvoudige constatering is dat als de corporaties een kostenreductie op onderhoud en beheer zouden realiseren hiermee zonder al te drastische ingrepen veel resultaat is te boeken. In de eerdere notitie van het EIB wordt aangegeven dat met een kostenreductie van 10% het leeuwendeel van het negatieve effect van de huurbevriezing kan worden gecompenseerd. Dit zijn doelmatigheidsoperaties in een omvang die niet ongebruikelijk zijn voor bedrijven en ook voor ambtelijke organisaties die moeten bezuinigen. Bovendien lijkt een dergelijke aanpassing beter uitvoerbaar na de zeer forse kostenstijgingen in de afgelopen jaren.

Het belang van een dergelijke aanpassing is zoals gezegd groot. Met een besparing van 10% op de uitgaven voor beheer en onderhoud is een besparing gemoeid van € 940 miljoen aan structurele jaarlijkse uitgaven en daarmee is de lagere huuropbrengst voor 85% gecompenseerd. In de notitie van het EIB wordt op dit wezenlijke punt gewezen en aangegeven dat ook bij een lager besparingspercentage dan 10% in ieder geval een serieus deel van de oplossing hier zou moeten kunnen liggen.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
8

Baljet en Conijn merken het volgende op: “Woningcorporaties hebben te maken met een verouderende woningvoorraad en daardoor stijgende onderhoudsbehoefte”. Een onderbouwing of toelichting voor deze stelling wordt niet gegeven. Zo is de kwalitatief slechte, verouderde vroeg naoorlogse voorraad in de tijd door sloop en renovatie juist sterk teruggedrongen. Ook is er een verband met de sterk toegenomen investeringen in woningverbetering, die de onderhoudslast juist zou moeten beperken. Dit lichten wij hieronder nog nader toe. Verder is het merkwaardig om een structureel argument - een verouderde voorraad - als verklaring op te voeren voor de ontwikkeling van de onderhoudsuitgaven in de laatste jaren.

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl
Pagina
9

Het belangrijkste punt waar Baljet en Conijn aan voorbij gaan is echter niet de vraag of een intensivering van het onderhoud merites heeft, maar de vraag of als het water zo aan de lippen komt te staan voor de corporaties als zij suggereren er dan ook hier niet enige aanpassing kan plaatsvinden. Dit is het kernpunt. Hierover merken Baljet en Conijn alleen het volgende op: “De cumulatieve huurderving is circa 8,25% van de huurinkomsten en de 10% besparing gaat over een lager bedrag”. Hierover kan worden opgemerkt dat de huurinkomsten uiteraard hoger zijn dan de uitgaven voor onderhoud en beheer. In de eerdere notitie van het EIB (hier opnieuw in beeld gebracht met tabel 2) is dit precies terug te vinden. Het gaat erom dat met een besparing op beheer en onderhoud met 10% een zodanige verbetering van de cash-flow optreedt dat hiermee het leeuwendeel van het negatieve effect van de huurderving wordt gecompenseerd. Niet alles, maar wel bijna alles. Overigens is het niet zo dat het EIB stelt dat er 10% besparing moet plaatsvinden, maar wij laten alleen zien dat dit een zeer effectief kanaal is om de gevolgen van de huurderving te kunnen beperken. Zo kan ook worden berekend dat met een daling van de uitgaven voor onderhoud en beheer met 6%, de helft van het negatieve effect van de huurderving wordt gecompenseerd. Ook dit zou al een flink stuk van de angel eruit halen.

Woningverbetering: spectaculaire groei van de verduurzaming

Woningverbetering is een ander kanaal waarlangs aanpassing kan worden gezocht. Ook hierbij wijzen wij op de zeer sterke stijging van deze investeringen in de laatste jaren en het feit dat tegenover deze investeringen geen opbrengsten staan. Dit terwijl bij nieuwbouw tenminste nog een deel zich vertaalt in hogere opbrengsten. Hoezeer de energetische kwaliteit van de woningvoorraad van de corporaties is verbeterd is te zien in onderstaande tabel.

Tabel 3 Aantal sociale huurwoningen naar energielabel, 2021-2024

	2021	2022	2023	2024
A++(+)(+)	30.100	44.300	65.800	90.400
A+	94.000	106.400	127.000	159.000
A	516.200	563.100	621.200	712.500
B	401.100	411.600	417.300	432.700
C	578.400	552.200	531.900	502.100
D	194.300	179.800	164.800	141.200
E	122.600	110.700	94.500	76.300
F	71.000	62.600	47.000	37.600
G	85.600	74.100	39.200	29.000
Totaal	2.093.300	2.104.600	2.108.600	2.180.800

Bron: Aedes, EIB

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
10

Hier zien wij ook weer terug dat het betoog van Baljet en Conijn over de “verouderde voorraad” niet in overeenstemming is met de feiten. Twee derde van het corporatiebezit heeft inmiddels een energielabel van B of hoger en nog maar ruim 6% zijn energetische onzuinige woningen (E-F-G-label). Zeer belangrijk is om vast te stellen dat investeringen gericht op een hoge mate van duurzaamheid vaak worden gecombineerd met andere woningverbetering. Dit is rationeel beleid, maar het betekent ook dat er niet alleen een spectaculaire groei is van de verduurzaming, maar ook van andere investeringen in woningkwaliteit. Dit blijkt ook uit de bedragen per woning die worden besteed in het kader van de woningverbetering en die in 2023 al waren opgelopen tot € 65.000. Het alleen hoogwaardig verduurzamen van corporatiewoningen kost ongeveer € 35.000 per woning. Er is dan ook een fors bedrag dat jaarlijks wordt geïnvesteerd in andere kwaliteitsverbetering naast de verduurzaming.

Deze informatie is om twee redenen relevant. Ten eerste is het tempo van de investeringen in woningverbetering fors toegenomen, zodat enige temporisering – als het financieel werkelijk zou moeten – mogelijk moet zijn. Ten tweede werpt deze informatie een ander licht op de beeldvorming dat door de huurbevriezing sociale huurders noodgedwongen in tochtige huizen met hoge energierekeningen blijven zitten. In werkelijkheid gaat het inmiddels veelal om redelijke energiezuinige woningen die naar energieneutraal worden omgezet. Hier kan overigens ook nog altijd veel vanuit de beschikbare investeringscapaciteit – investeringen in de orde van cumulatief € 20 miljard in de periode 2025-2029 zijn zeker mogelijk – maar ten opzichte van de voorziene investeringen van € 30 miljard in de dPi zou enige matiging in de rede liggen. Ook hier geldt weer dat uitvoeringsproblemen de investeringssprong vanuit de dPi voor de verbeteruitgaven toch al heel moeilijk realiseerbaar maken.

Het argument hier van Baljet en Conijn is dat dit maar weinig zoden aan de dijk zou zetten. Zij geven aan dat verbeteruitgaven geen direct effect hebben op de ICR, maar alleen een indirect effect van de rentelasten. “Toch zijn forse bezuinigingen nodig om de daling van de ICR ongedaan te maken”. Op zichzelf hebben Baljet en Conijn gelijk dat ingrepen vanuit de investeringen indirect zijn en daardoor relatief grote reductie nodig zijn om de ICR te verlagen. Dit is precies ons argument dat het in de rede ligt om

eerst te kijken naar lopende uitgaven voor onderhoud en beheer en dan pas naar de investeringen. Baljet en Conijn hebben echter geen gelijk met de suggestie dat de omvangrijke investeringen in verbeteringen geen aangrijpingspunt bieden voor een belangrijke verbetering van de ICR. In dpi is uitgegaan van € 30 miljard aan verbeteruitgaven over een periode van vijf jaar. In 2024 zijn de investeringen gestegen naar € 4 miljard per jaar. Als dit hoge niveau wordt vastgehouden in de komende vijf jaar, dan vergt dit € 20 miljard aan investeringen. Dit is een besparing van € 10 miljard ten opzichte van dPi. Hierdoor vallen de rentelasten in 2029 dan € 300 miljoen lager uit. Hoewel minder direct en effectief dan besparingen op onderhoud en beheer heeft dit wel degelijk een belangrijk effect op de ICR.

Om dit te illustreren kan de uitgangssituatie in 2023 nog eens bekeken worden. Hier was sprake van een operationele netto kasstroom van € 5,3 miljard (voor rentelasten) en netto rentelasten van € 2,1 miljard. Dit komt neer op een ICR van bijna 2,5. Als door de huurbevriezing de netto kasstroom daalt van € 5,3 naar € 4,2 miljard, terwijl de rentelasten met 300 miljoen toenemen tot € 2,4 miljard door hogere investeringen dan daalt de ICR naar 1,75 (€ 4,2 / € 2,4 miljard). Als de rentelasten zich € 300 miljoen gunstiger ontwikkelen door € 10 miljard minder investeringen dan stijgt de ICR weer naar 2,0 (€ 4,2 / € 2,1 miljard). Wij zien in dit voorbeeld dat de omvang van een investeringsprogramma in meerjarig kader wel degelijk belangrijke gevolgen heeft voor de ICR. Hier ligt dan ook in aanvulling op beheersing van de uitgaven voor onderhoud en beheer een serieus kanaal voor aanpassing. Het punt is uiteraard ook dat niet de gehele opgave via minder investeringen in woningverbetering hoeft te worden gevonden, maar dat een deel van de oplossing hier wel kan liggen.

Verkoop van huurwoningen: meer corporatiebezit of meer betaalbare woningen?

De laatste optie die wij in ons eerdere rapport hebben genoemd is dat corporaties die werkelijk moeten inleveren op de bouw van sociale huurwoningen dit kunnen voorkomen door bestaand bezit te verkopen. Baljet en Conijn noemen dit op het eerste een logische route, maar zetten daar tegenover dat er slechts enkele regio's zijn waar de verkoopprijzen hoger liggen dan de stichtingskosten. Dit is echter niet het punt. Het gaat er niet om of corporaties winst maken op een dergelijke transactie (bezit verkopen om nieuwbouw te bekostigen), maar om het feit dat hiermee nieuwbouw mogelijk wordt die anders financieel niet zou kunnen. Door de verkoop van de bestaande sociale huurwoning komen er betaalbare koopwoningen bij, terwijl de sociale huurvoorraad via de nieuwbouw weer op peil wordt gebracht. In het geval dat de corporatie hier vanaf ziet dan blijft de sociale huurvoorraad ook op peil, maar komt er geen extra betaalbare (koop)woning bij. Het laatste is altijd superieur aan het eerste. Als men alleen wil kijken naar de omvang van het corporatiebezit dan heeft de verkoop geen effect, maar als het doel is om zoveel mogelijk betaalbare woningen te ontwikkelen dan is verkoop in het geval dat de corporatie anders niet zou kunnen bouwen uiteraard een rationele maatschappelijke strategie.

Ook het argument dat verkoop en vervangende nieuwbouw geen structurele oplossing is, zoals Baljet en Conijn stellen verdient belangrijke nuancerings. Als de corporaties elk jaar 10.000 extra woningen verkopen om er 10.000 extra woningen mee te bouwen, dan gaat het in een periode van 10 jaar om 4% van het corporatiebezit dat wordt verkocht en weer wordt aangevuld met nieuwe sociale huurwoningen. Dit is hiermee wel degelijk een beleid dat op zeer lange termijn kan worden toegepast. Waarbij zij aangetekend dat veel corporaties hier in het geheel niet aan toe hoeven te komen. Zij hebben ofwel ook zonder aanpassingen nog voldoende investeringscapaciteit of kunnen met gerichte aanpassingen rond onderhoud en beheer en enige beheersing van de uitgaven voor woningverbetering voldoende balans vinden. Het zeer beperkt

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina
11

aantal corporaties dat ook dan nog uit moet komen bij het snijden op de bouw van sociale huurwoningen kan via de verkoop van bestaand bezit dit voorkomen.

Ten slotte zij erop gewezen dat de analyse van het EIB geen oordeel geeft over de maatregel van de huurbedrijving als zodanig. Er zijn zeker kanttekeningen te plaatsen bij de effectiviteit en doelmatigheid van deze maatregel, zoals ook al verwoord in de eerdere notitie van het EIB.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

12