

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2020 in het kort

Doel van de IBW

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen afspraken over lokaal woonbeleid. Deze prestatieafspraken gaan over nieuwbouw, verkopen, woningverbetering, huurverhogingen en andere onderwerpen. Maar welke inspanning de woningcorporaties kunnen leveren voor deze prestatieafspraken, is voor gemeenten en huurdersorganisaties vaak niet duidelijk. Daarom publiceert de Rijksoverheid de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW. De IBW geeft een eerste indicatie van de extra beschikbare ruimte en biedt daarmee transparantie, inzicht en vergelijkbaarheid op het niveau van individuele corporaties en gemeenten. Zo kan de IBW helpen bij het gesprek tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over de inzet van middelen ten opzichte van de opgaven op lokaal niveau ondersteunen.

De IBW is niet de enige informatie die gemeenten en huurdersorganisaties kunnen gebruiken voor het overleg. Gemeenten hebben bijvoorbeeld ook informatie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in het kader van hun achtervangpositie (zie <https://www.wsw.nl/gemeenten/informatie-aan-gemeenten>). Maar ook de corporatie zelf heeft uiteraard informatie over de financiële positie en financiële mogelijkheden.

Wat is de IBW?

De IBW geeft bij benadering aan hoeveel woningcorporaties maximaal extra kunnen lenen voor hun taken, bovenop het geld dat de corporatie al gereserveerd heeft voor voorgenomen werkzaamheden (met name investeringen) en huurbeleid in de dPi.

Sinds 2018 zijn corporaties gesplitst in een tak waarin de sociale taak is ondergebracht (DAEB; Diensten van algemeen economisch belang) en een commerciële tak (niet-DAEB). De IBW 2020 is voor beide takken bepaald met bij de tak passende bestedingsrichtingen. Corporaties die onder het 'verlichte regime' vallen, hebben geen niet-DAEB tak en dus ook geen IBW voor deze tak. Dit zijn kleinere corporaties met weinig commerciële activiteiten.

De bestedingswijzen in de DAEB-tak zijn extra sociale nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Voor de niet-DAEB tak is de IBW berekend voor twee bestedingswijzen: nieuwbouw van middenhuurwoningen en een eenmalige dividenduitkering aan de DAEB-tak. Dit laatste betekent dat er in de DAEB-tak extra mogelijkheden ontstaan bovenop de IBW van de DAEB-tak.

De reden dat verschillende categorieën bestedingen zijn onderscheiden is dat de ruimte die een woningcorporatie heeft om te besteden mede afhangt van de wijze waarop de beschikbare middelen worden aangewend. Investeringen in nieuwbouw of renovatie leiden bijvoorbeeld ook tot extra huuropbrengsten en hebben daarmee een ander financieel effect dan verlaging van het huurniveau, wat uitsluitend leidt tot lagere inkomsten.

Inzet IBW

De berekende IBW geeft aan indicatief wat totaal kan worden besteed als alle ruimte wordt gebruikt voor één post. Dus voor de DAEB-tak: óf alle ruimte voor nieuwbouw, óf voor woningverbetering óf voor huurmatiging. Maar de inzet kan in de praktijk natuurlijk ook worden verdeeld over deze drie posten. Ook kan besloten worden om niet direct alle middelen te zetten, om een buffer te houden of om middelen te reserveren voor besteding op een later moment. Evenzo geldt voor de IBW van de niet-DAEB tak dat de inzet in de praktijk kan worden besteed aan extra nieuwbouw of een dividenduitkering aan de DAEB-tak.

De IBW-bedragen staan niet bij corporaties op de bankrekening. Om de indicatieve bestedingsruimte in te zetten, moeten woningcorporaties extra geld lenen. De IBW is er niet is er dan ook niet voor bedoeld om corporaties aan te moedigen om zo snel mogelijk, zo veel mogelijk te lenen en investeren. Motie-Ronnes c.s bevestigt dat woningcorporaties bij zo een beslissing op (middel)lange in de knel komen. Door motie Ronnes c.s. is nog meer duidelijk geworden dat het gesprek over de inzet en bestedingswijze van de financiële middelen van corporaties voor de volkshuisvestelijke opgaven gezamenlijk gevoerd moet worden. Op lokaal niveau met prestatieafspraken waar de balans tussen beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid aan de orde komt. De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) kan hierbij helpen. Bij het gesprek over de verdeling van de middelen over de opgaven kan tevens het Rekenmodel IBW dat corporaties behulpzaam zijn. Het effect van voorzichtiger normen op de IBW wordt met dit model duidelijk zichtbaar. Meer informatie hierover is te vinden in de Handleiding IBW Rekenmodel 2020, te vinden op www.woningmarktbeleid.nl.

Berekening van de IBW

Vertrekpunt van de IBW zijn de prognoses van de corporaties zelf. De corporatie heeft deze prognoses (de dPi) eind vorig jaar ingediend bij SBR-wonen ten behoeve van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Met de IBW wordt berekend wat de corporatie extra aan inspanning kan leveren, zonder dat de normen voor de financiële ratio's worden overschreden. De financiële ratio's zijn de ratio's die gebruikt worden door WSW en Aw voor hun beoordeling van de financiële continuïteit van corporaties. De gebruikte financiële ratio's en de bijbehorende normen zijn terug te vinden in de rapportage 'Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2020'. Deze is te vinden op www.woningmarktbeleid.nl.

In de IBW is voor de uitgangspunten bij nieuwbouw- en verbeteringsinvesteringen gebruik gemaakt van een aantal landelijke gemiddelde kengetallen. Het betreft bijvoorbeeld de gemiddelde bouwkosten van een nieuwbouwwoning, en de gemiddelde waarde van die woning na realisatie. Uiteraard kunnen dit soort bedragen in concrete lokale situaties verschillend zijn. Mede daarom dat de IBW indicatief is, zoals de term zelf ook zegt. Met het Rekenmodel IBW 2020 kunnen de investeringsuitgangspunten worden aangepast.

Vernieuwingen in de IBW

De IBW heeft als doel een indicatie te geven van de beschikbare middelen en wijzigt als er nieuwe inzichten zijn. Omdat de hoeveelheid beschikbare middelen afhangt, van de wijze waarop deze middelen worden besteed, wijzigt de IBW als er nieuwe inzichten zijn over de wijze waarop corporaties hun middelen besteden. Het onderzoek naar de Motie

Ronnes c.s. leidde tot nieuwe inzichten en daarom is de IBW aangepast. Nieuwe regelgeving kan ook tot aanpassingen leiden.

De belangrijkste aanpassingen in 2020 zijn:

- Er zijn aanpassingen geweest in het financiële kader voor corporaties van Aw en WSW. Zo is de bovengrens van de loan-to-value verruimd, van 75% naar 85%. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor corporaties om te lenen.
- Het onderzoek dat is uitgevoerd naar de opgaven en middelen van de corporatiesector naar aanleiding van motie Ronnes c.s. heeft nieuwe inzichten in de (onderhouds)kosten en verdieneffecten van investeringen gegeven. Daarom zijn de aannames over de besteding van de financiële ruimte op dit punt voornamelijk neerwaarts bijgesteld.
- Er is rekening gehouden met de vennootschapsbelasting en ATAD1.

Wanneer er in de toekomst nieuwe ontwikkelingen zijn, zal de IBW weer geüpdatet worden. Dit kan effect hebben op de additionele investeringsruimte.

Verschil IBW 2020 met IBW 2019

Sinds de invoering van de IBW is de hoogte van de bestedingsruimte in de DAEB-tak steeds verminderd. Met de invoering van de beleidswaarde is hier verandering in gekomen. In de IBW 2019 stijgt de indicatieve ruimte in de DAEB-tak, grotendeels het gevolg van de aanpassing van het financieel kader. De indicatieve ruimte voor extra investeringen in nieuwbouw is met € 11,76 mrd. (+41%) toegenomen. Bij woningverbetering is de stijging € 8,03 mrd. (+35%). Bij huurmatiging is de stijging € 0,32 mrd. (+48%). Aan de hand van IBW-uitkomst voor nieuwbouwwoningen, is een analyse gemaakt van de verschillen tussen de IBW van vorig jaar (2019) en de IBW van dit jaar (2020). In de analyse is gekeken naar de effecten van:

- Beleidsintensivering (verbetering en nieuwbouw);
- Aanpassing van het financieel kader van Aw en WSW;
- Aanpassing investeringsparameters;
- Rekening houden met ATAD1 en Vpb.

De figuur hieronder toont het effect van de bovenstaande factoren. Zonder de wijziging van het beoordelingskader van Aw en WSW was de IBW gedaald met € 9 mrd. Alle factoren tezamen resulteren in een stijging van de indicatieve bestedingsruimte voor de nieuwbouw van huurwoningen van € 11,76 mrd.



Verschillen tussen IBW nieuwbouw 2019 en 2020 in € mln. Bron: IBW 2002 (Ortec Finance), waarbij met beoordelingskader de wijziging in het financieel kader Aw/WSW wordt bedoeld.

Kanttekeningen bij de berekende ruimte

Bij de berekende bedragen geldt een aantal kanttekeningen. Deze kanttekeningen zijn in meer detail uiteengezet in het rapport dat door Ortec Finance geschreven is: IBW 2020. Wat zijn deze kanttekeningen?

- WSW is verantwoordelijk voor de definitieve toetsing van de financiële ruimte;

- De rekenkundige uitgangspunten van de investeringen kunnen per corporatie verschillen. Dat heeft invloed op de beschikbare ruimte;
- De IBW bevat de financiële ruimte van individuele corporaties maar houdt geen rekening gehouden met sectorale borgingsruimte die kleiner is dan de optelling van de financiële ruimte van individuele corporaties;
- Corporaties hanteren bij hun financiële sturing vaak normen die strenger zijn dan die van Aw en WSW, waardoor minder financiële ruimte beschikbaar is;
- Als omstandigheden veranderen kan dat invloed hebben op de financiële ruimte;
- De berekende financiële ruimte wordt verdeeld naar het aantal woningen per gemeente en niet naar de omvang van de opgave per gemeente.

WSW en Aw vormen eigen oordeel

Het laatste oordeel over de borgings- en financieringsmogelijkheden van een corporatie ligt bij het WSW en de Aw. Ook als wel aan de normen voor de ratio's wordt voldaan kan het zijn dat WSW vanwege risico-overwegingen geen borging verstrekt. Ook de Aw kan een begroting toch negatief beoordelen als risico's met betrekking tot governance, efficiency en doelmatigheid of realisatie beleid daar aanleiding toe geven.

Meer informatie

Op www.woningmarktbeleid.nl staat per gemeente wat de indicatieve bestedingsruimte van de woningcorporaties is. Ook vindt u daar meer informatie, zoals een document met veel gestelde vragen en een verantwoordingsdocument dat precies aangeeft hoe de IBW wordt berekend.