

Betreft: Concept advies huuraanpassing 2025.

Gouda, 16 maart 2025.

Geachte mevrouw ter Steege / beste Anne,

Het bestuur ontving op 4 februari 2025 een voorstel tot huuraanpassing 2025 met het verzoek om hierover advies uit te brengen. Op 13 maart 2025 heeft er nog een aanvullend gesprek plaatsgevonden met als doel een nadere toelichting op een aantal punten. Hieronder treft u ons (concept)advies aan.

Het voorstel tot het aanpassen van de huren per 1 juli 2025 komt er in het kort op neer dat de huren gemiddeld met 4,5% stijgen (DAEB), er een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gehanteerd en voor niet-DAEB bezit een stijging van 4,1%. Mozaiek Wonen acht een huurverhoging boven inflatie (3,2%) gerechtvaardigd met als belangrijkste argumenten: noodzaak om opgaven uit te kunnen voeren, deels als compensatie voor de eenmalige huurverlaging in 2023 en de (financiële) gevolgen voor huurders beperkt zijn.

De Indicatieve BestedingsWaarde (IBW) geeft een indicatie over de financiële positie van de corporatie in relatie tot de opgaven. In bijlage 1 treft u de IBW 2024 aan, met een doorkijk naar de situatie in 2028. Te zien is dat de indicatoren van Mozaiek Wonen ver weg blijven van een kritische waarde. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat een deel van de nieuwbouwplannen “zacht” zijn en vermoedelijk ook niet gerealiseerd zullen worden of in tijd verschuiven. Hetzelfde zien we nu al plaatsvinden bij grote onderhoudsprojecten (Burgens- en Lustenbuurt) en de verduurzaming. Om hier een beter inzicht in te krijgen, was ook gevraagd naar de MJOB's per cluster, maar deze konden nog niet aangeleverd worden. Vandaar dat ons advies op dit moment de status van concept heeft.

Het argument dat er een compensatie moet plaatsvinden voor de bekostiging van de eenmalige huurkorting in 2023 en/of het niet kunnen doorberekenen van de inflatie in 2022 houdt evenmin stand. De eenmalige huurkorting was onderdeel van een pakket maatregelen NPA 2022 en daar stond tegenover het laten vervallen van de verhuurdersheffing (voor Mozaiek Wonen: ca.8 miljoen per jaar). En compensatie voor niet geheel doorberekenen van inflatie in een jaar moet bezien worden in een groter tijdsbestek. Uit bijlage 2 blijkt dat de afgelopen jaren de gemiddelde jaarlijkse huurstijging hoger is dan de gemiddelde inflatie.

Het zal duidelijk zijn dat er een tekort aan (betaalbare huur) woningen is en er dus extra gebouwd moet gaan worden. De vraag is wel wie voor deze maatschappelijk opgave moet gaan opdraaien. En het antwoord daarop kan niet los gezien worden van de oorzaak van het grote tekort. Sinds 2013 heft de Overheid een extra belasting die huurders moeten opbrengen: de verhuurdersheffing. Eind 2021 bedroeg deze heffing 1,7 miljard euro. Gevolg hiervan was dat corporaties nauwelijks nog nieuwbouw konden plegen. Op de vraag waarom huurders nu opnieuw een heffing opgelegd zouden moeten krijgen om het tekort aan woningen in te gaan lopen, blijft Mozaiek Wonen het antwoord schuldig. Maar het antwoord hierop kan volgens het bestuur niet anders luiden dan oneerlijk!

Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Olympiadeplein 144, 2807 BH Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350



Het is daarom ook des te onbegrijpelijker dat bij de afspraken van de NPA 2024 AEADES niet samen is opgetrokken met de Woonbond en de rekening voor de versnelling bouw betaalbare huurhuizen grotendeels bij de minister is neergelegd in de vorm van afschaffing ATAD en VPB. Voor Mozaiek Wonen bedraagt dit jaarlijks ca. 4 miljoen euro en met name de VPB gaat op termijn de plaats innemen van de verhuurderheffing (in 2027 ca. 1,7 miljard voor alle corporaties). Gezien het politieke klimaat en de druk om het woningtekort in te gaan lopen het uitgelezen moment om zo ook voor woningzoekenden en daklozen perspectief te bieden op een toekomstige woning. En dat AEADES nu gaat pleiten voor afschaffing van bovenstaande heffingen is mosterd na de maaltijd. Het is te vergelijken met, nadat je het contract getekend hebt voor de aankoop van een auto, vragen of je alsnog korting kunt krijgen!

De stelling dat corporaties verantwoordelijk/verplicht zouden zijn te zorgen voorvoldoende betaalbare woning voor mensen met lage inkomens is niet juist. Die zorgplicht ligt bij de Overheid en volgt uit artikel 22 van de grondwet. Een reden te meer om de rekening van het tekort aan betaalbare huurwoningen neer te leggen waar het hoort, namelijk bij de Overheid! Waar corporaties wel verantwoordelijk voor zijn is het betaalbaar houden van de huur!

Volgens Mozaiek Wonen zouden de gevolgen van de voorgestelde huurverhoging beperkt zijn en daarbij wordt verwezen naar een onderzoek van het NIBUB “Betaalbaarheid van de Huurverhoging in 2025” gedateerd november 2024. Bij een huurstijging van 4,5% zou gemiddeld de huurquote niet stijgen. Helaas zijn een deel van de aannames waarmee de berekening is gemaakt inmiddels achterhaald. De kosten voor eten, drinken en energie stijgen sneller dan was aangenomen en mede daardoor is de conclusie omtrent de betaalbaarheid in 2025 ook achterhaald. En met name de stijgende energiekosten drukken zwaar op de woonlasten van de woningen met een slecht energielabel. Een reden te meer om deze huurders extra te ontzien in de vorm van 0% huurverhoging.

Een ander onderzoek van het NIBUD “Geldzaken in de praktijk van 2024” laat een heel ander beeld zien (zie bijlage 3). Daaruit blijkt dat 48% van de huurders moeite heeft met rondkomen. Met dit gegevens in het achterhoofd is het dan ook merkwaardig dat, zelfs wanneer de Overheid maatregelen treft om de precare financiële positie van huurders iets te verlichten, corporaties deze vervolgens weer teniet dreigen te doen. Naar het oordeel van het bestuur is het geen kerntaak van corporaties om armoede in stand te houden en/of te vergroten. De vraagstelling om mee te denken welke groepen er in de knel gaan komen en hoe te compenseren, impliceert dat armoede onder huurders zal toenemen, want ook huurders die niet in aanmerking komen voor toeslagen komen steeds vaker in de knel. Maatwerk leveren voor een groep die zo groot is en divers is onbegonnen werk. Het is bovendien vernederend dat huurders moeten aankloppen om “te mogen blijven wonen”. Het huurvoorstel draagt bij aan het verder onbetaalbaar maken van wonen en vergroot het verschil in woonquote tussen huurders en woningeigenaren (zie bijlage 4).

Een ander belangrijk aandachtspunt is nog de gevolgen van de inmiddels aangenomen wet die de vereenvoudiging van de huurtoeslag regelt per 2026. Daardoor vervalt de bijdrage subsidiabele servicekosten voor huurders van voornamelijk (grotere)woon complexen. En om



een indruk van de impact daarvan te geven: servicekosten voor electra gemeenschappelijke voorzieningen, schoonmaak en huismeester bedragen al gauw 10 euro per post per maand. Wanneer deze 3 posten op een huur van 600 euro per maand wegvallen, nemen de woonlasten dus met 5% toe.

Samenvattend komt het bestuur van Bewogo uit het oogpunt van noodzaak, billijkheid en redelijkheid tot het volgende advies:

- **Huurstijging maximaal 3,2 % (inflatie)**
- **Geen inkomensafhankelijke huurverhoging**
- **Woningen met slechte energielabels E, F en G 0% huurverhoging i.v.m. stijgende gasprijs.**

Indien Mozaiek Wonen vasthoudt aan een extra jaarlijkse huuropbrengst van €600000 stelt het bestuur de volgende alternatieve dekking voor:

- 0,25% bezuinigen op de uitgaven van Mozaiek Wonen. O.a. door efficiency verbetering en/of personeelsbestand meer in lijn te brengen volgens richtlijn per 100 VEH 1 FTE (nu 118 FTE's voor 11500 VEH'S);
- Inzet van de 250.000 euro structurele synergie voordeel fusie;
- Een klein deel ruimte betaalbaarheid vanuit berekening IBW in te zetten voor deel resterende dekking.

Voor zover u nog vragen heb of een nadere toelichting wenst, kunt u mij bereiken via 06-30383800 of per email ppjaspers@dds.nl

Met vriendelijke groeten,



Peter-Paul Jaspers
Secretaris Bewogo

Bijlagen: 4



Inhoudsopgave

1. Leeswijzer	2
2. Belangrijkste cijfers	3
3. Beschikbaarheid	4
4. Betaalbaarheid	8
5. Verduurzaming en woningkwaliteit	11
6. Financiële middelen	14

1. Leeswijzer

Deze rapportage over corporatie **Mozaïek Wonen** heeft als doel om het lokale gesprek tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties te versterken door het delen van informatie over:

- De geplande investeringen van deze corporatie (de dPi);
- De prestaties van de afgelopen jaren (de dVi);
- De omvang van de opgaven voor deze corporatie; en
- De financiële mogelijkheden van deze corporatie (de IBW).

Naast deze corporatierapportage is er ook voor alle gemeenten en woondeals een rapportage beschikbaar evenals een landelijke rapportage.

De rapportage is ook te downloaden in pdf-formaat met de knop rechts bovenaan deze pagina en volgende pagina's.

2. Belangrijkste cijfers

Met de IBW wordt een indicatie weergegeven van de maximale aanvullende leencapaciteit waarover corporaties kunnen beschikken voor investeringen op korte termijn. De IBW geeft de extra investeringsruimte weer ten opzichte van de al ingerekende investeringsplannen in de meerjarenbegrotingen (dPi). Deze leencapaciteit hoeft niet direct ingezet te worden: indien een corporatie op dit moment voldoende investeert, is inzet in latere jaren ook mogelijk. De indicatie bestaat uit bedragen die aangeven wat maximaal en direct in het volgende kalenderjaar geïnvesteerd zou kunnen worden in respectievelijk nieuwbouw of verbeteringen of huurmatiging.

IBW van corporatie Mozaïek Wonen naar gemeenten (max. 10 grootste qua bezit)

	Aantal woonegelegenheden DAEB eind 2023	Aantal woonegelegenheden niet-DAEB eind 2023	IBW nieuwbouw DAEB 2024 (x €1.000)	IBW nieuwbouw niet-DAEB 2024 (x €1.000)
Gouda	6.686	114	117.943	15.795
Bodegraven- Reeuwijk	1.770	18	31.012	4.153
Zuidplas	929	2	16.148	2.162
Krimpenerwaard	335	5	5.897	790

Bron: IBW 2024 (dpi | Ortec)

Bovenstaande tabel toont het aantal woonegelegenheden, de IBW nieuwbouw DAEB en de IBW nieuwbouw niet-DAEB van corporatie Mozaïek Wonen in de gemeenten waarin de corporatie actief is. De IBW wordt verdeeld over de gemeenten op basis van het aantal woonegelegenheden.

Vanuit de tabel kunt u doorklikken naar de gemeenterapportage van desbetreffende gemeente.

3. Beschikbaarheid

3.1 Sociale huur (DAEB)

Nederland kent een groot woningtekort. Ook het aantal sociale huurwoningen moet de komende jaren groeien. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties tussen 2022 en 2030 250.000 sociale huurwoningen bouwen. In 2023 hebben gemeenten, provincies, de rijksoverheid en marktpartijen afspraken gemaakt over de gewenste woningproductie per woondealregio. Deze paragraaf laat zien waar de Mozaïek Wonen DAEB-huurwoningen heeft, hoe de DAEB-huurvoorraad zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft, en wat de voornemens van deze corporatie voor de voorraadontwikkeling zijn.

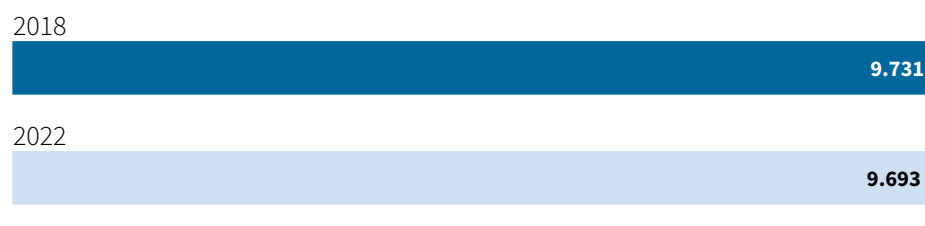
Verdeling DAEB bezit van de corporatie

	Aantal woonegelegenheden DAEB eind 2023
Gouda	6.686
Bodegraven-Reeuwijk	1.770
Zuidplas	929
Krimpenerwaard	335
Totaal	9.720

Bron: dPi

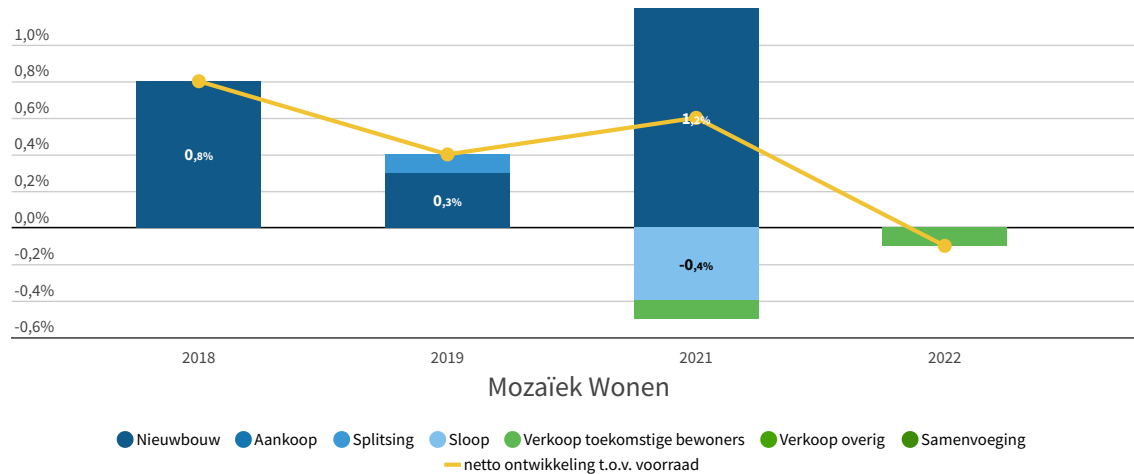
Bovenstaande tabel laat zien in welke gemeente(n) de corporatie Mozaïek Wonen voornamelijk werkzaam is. De figuur onder laat de ontwikkeling van de DAEB-huurvoorraad zien. Tussen 2018 en 2022 is de voorraad aan DAEB-huurwoningen van Mozaïek Wonen met 38 gedaald.

Ontwikkeling aantal DAEB-huurwoonegelegenheden corporatie Mozaïek Wonen



Bron: dVi

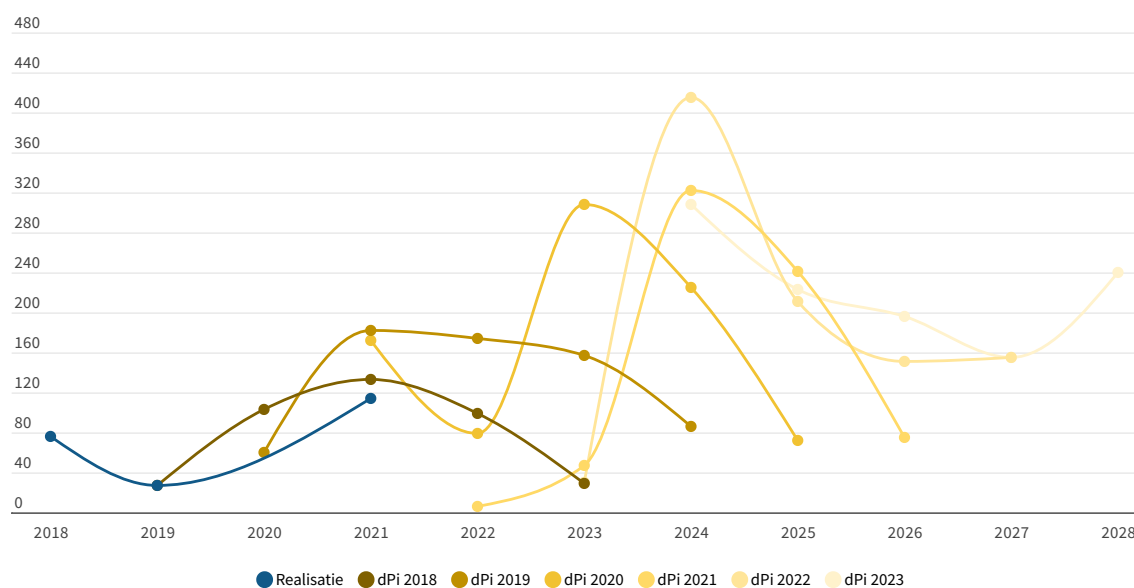
Toevoegingen en onttrekkingen aan de DAEB-voorraad corporatie Mozaïek Wonen



Bron: dVi | 2018 - 2022

De ontwikkeling van de voorraad is het resultaat van verschillende inspanningen van Mozaïek Wonen, bijvoorbeeld nieuwbouw, sloop en verkoop. Bovenstaande figuur laat zien hoe de ontwikkeling van de voorraad tot stand is gekomen.

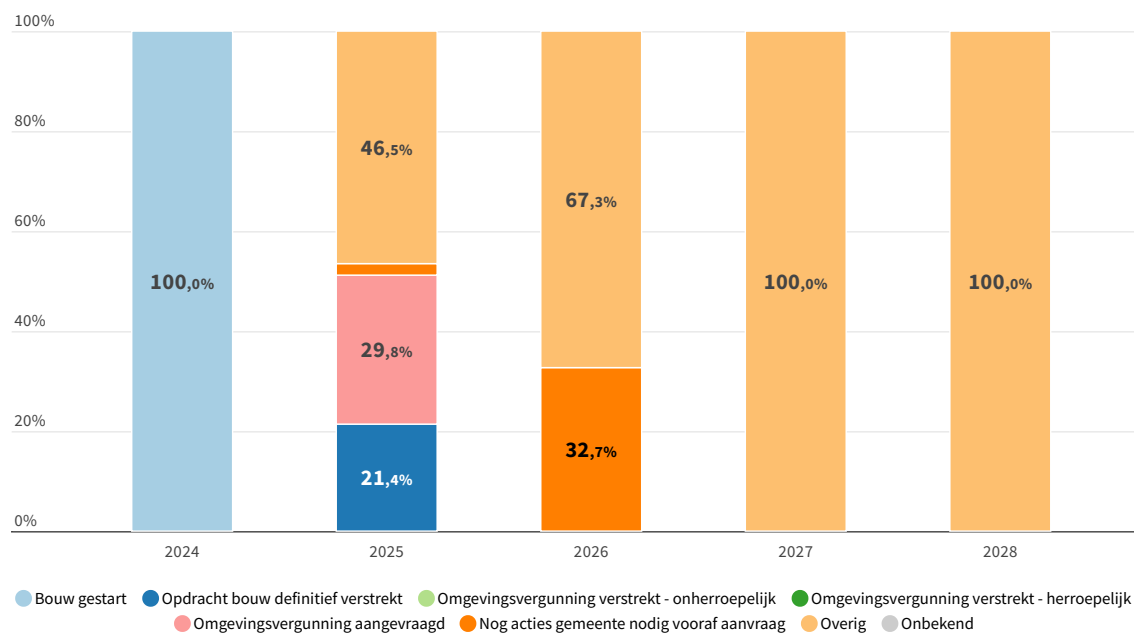
Nieuwbouw DAEB huur - realisatie en prognose Corporatie Mozaïek Wonen



Bron: dVi|dPi | 2018 - 2028

De figuur hierboven zet de voornemens van de corporatie van de laatste 6 jaar af tegen de realisatie van de corporatie over 2018 - 2022. Hiermee is zichtbaar in hoeverre de corporatie haar inspanningen wil vergroten.

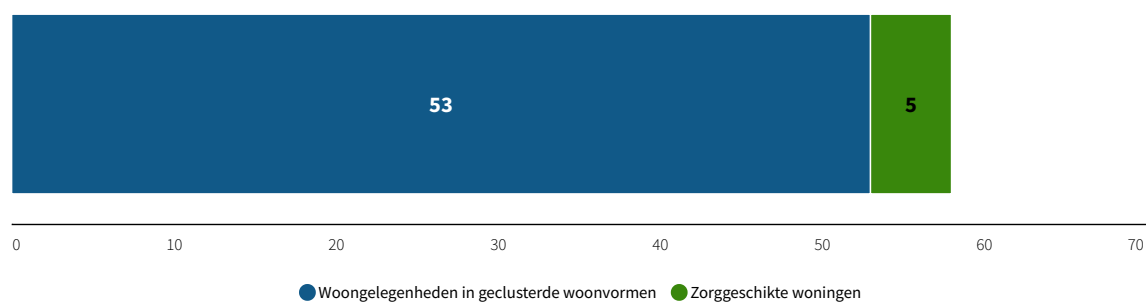
Verdeling nieuwbouwplannen sociale huur naar status projectvoortgang corporatie Mozaïek Wonen



Bron: dPi | 2023

In de dPi2023 zijn ook gegevens uitgevraagd over de nieuwbouwplannen van corporaties. Hier werd ook aangegeven wat de status van de projecten is: Is er al gestart met de bouw of moet bijvoorbeeld de omgevingsvergunning nog worden aangevraagd? Bovenstaande figuur laat de ontwikkeling van de projectfasen van geplande nieuwbouw zien.

Plannen wonen en zorg sociale huur Corporatie Mozaïek Wonen, 2024 t/m 2028



Bron: dPi

Bovenstaande grafiek laat zien hoeveel woongelegenheden corporatie Mozaïek Wonen verwacht te realiseren tussen 2024 en 2028 in geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

3.2 Middenhuur e.a. (niet-DAEB)

De niet-DAEB woongelegenheden zijn huurwoningen met een hogere huurprijs dan voor de sociale huur en sociale huurwoningen die niet de niet-DAEB voorraad zijn overgebracht. Voor deze laatste woningen wordt verwacht dat ze na vertrek van de huidige huurder commercieel worden verhuurd. Voor de niet-DAEB-tak geldt ook een opgave: in de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties in 2022-2030 in totaal 50.000 middenhuurwoningen bouwen. Deze paragraaf laat de ontwikkeling van de niet-DAEB-voorraad zien en de voornemens van de corporatie voor de niet-DAEB-voorraad.

Verdeling niet-DAEB bezit van de corporatie

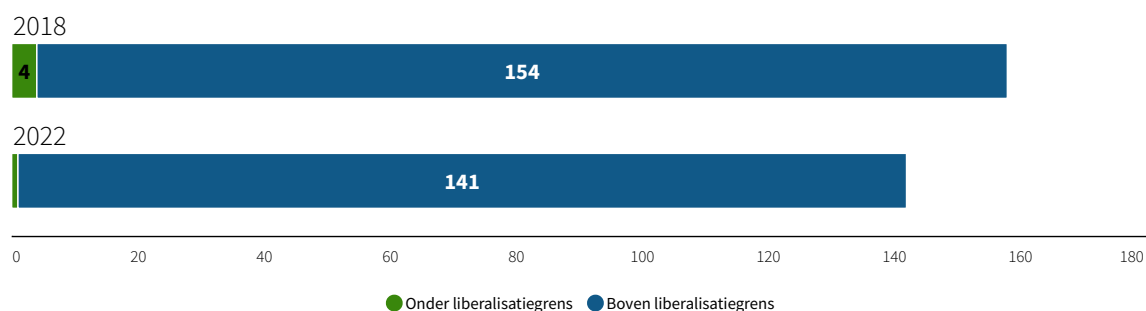
	Aantal woonegelegenheden niet-DAEB eind 2023
Gouda	114
Bodegraven-Reeuwijk	18
Zuidplas	2
Krimpenerwaard	5

Bron: dPi

Onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de verdeling van de niet-DAEB-voorraad van Mozaïek Wonen zien. Niet-DAEB-woningen onder de liberalisatiegrens hebben nu nog een gereguleerd contract, maar kunnen na mutatie in de vrije sector verhuurd worden. De woningen met een huur boven de liberalisatiegrens zitten doorgaans al in de vrije sector, maar soms zijn het gereguleerde contracten die als gevolg van huurverhogingen boven de liberalisatiegrens zijn gekomen.

Ontwikkeling niet-DAEB woonegelegenheden naar prijsklasse

Corporatie Mozaïek Wonen



Bron: dVi

Voorraadontwikkeling niet-DAEB boven liberalisatiegrens

	Voorraad dPi per 1-1-2024	Nieuwbouw 2024-2028	Aankoop 2024-2028	Verkoop 2024-2028	Sloop 2024-2028	Liberalisatie en overig 2024-2028	Voorraad dPi per 1-1-2029
Mozaïek Wonen	135	90	0	5	1	-91	128

Bron: dPi 2023

Bovenstaande tabel laat zien wat de plannen van de corporatie is voor het niet-DAEB-bezit boven de liberalisatiegrens. Deze voorraad neemt toe door nieuwbouw, aankoop en liberalisatie en neemt af door verkoop en sloop. Nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop kunnen ook woningen onder de liberalisatiegrens betreffen. Dit wordt dan gecorrigeerd in de kolom 'liberalisatie en overig'. Sommige corporaties willen hun niet-DAEB-voorraad met nieuwbouw laten groeien, andere corporaties willen hun niet-DAEB-woonegelegenheden juist verkopen.

4. Betaalbaarheid

4.1 Sociale huur (DAEB)

Het betaalbaar aanbieden van woningen is één van de kerntaken van corporaties. In 2022 en 2023 zijn er meerdere maatregelen doorgevoerd die invloed hebben op het verbeteren van de betaalbaarheid van corporatiewoningen. Deze maatregelen hadden effect vanaf 1 juli 2023 en zullen daarom in volgende versies van dit dashboard tot uiting komen. Het gaat om bijvoorbeeld het in 2023, 2024 en 2025 koppelen van de huurverhoging aan de loonontwikkeling in plaats van de inflatie en het doorvoeren van een eenmalige huurverlaging naar € 575 per 1 juli 2023 voor huishoudens met een inkomen lager dan 120% van het minimuminkomen conform de Wet op de huurtoeslag.

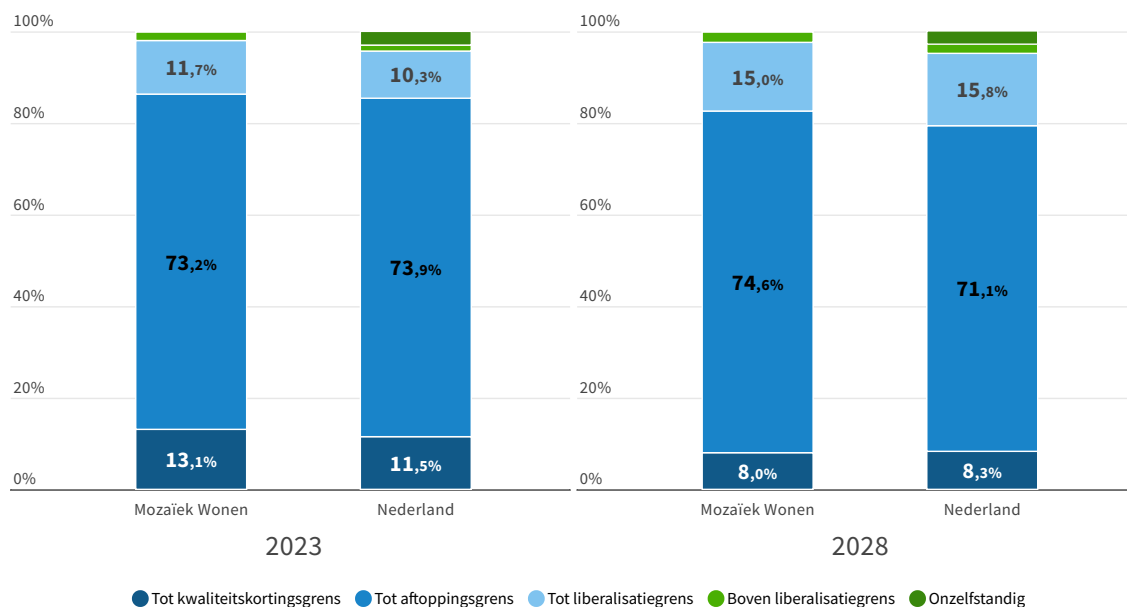
Omdat de gegevens uit het dashboard worden opgehaald uit dVi 2022 en dPi 2023, zullen de resultaten van de beleidswijzingen in een volgende versie van het dashboard zichtbaar worden.

De huurprijsgrenzen voor 2024 (de meest recente bron dPi, voor de actuele huurprijsgrenzen zie [deze tabel](#)) zijn als volgt:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47
- Lage aftoppingsgrens: € 650,43
- Hoge aftoppingsgrens: € 697,07
- Liberalisatiegrens: € 879,66

Ontwikkeling voorraad DAEB

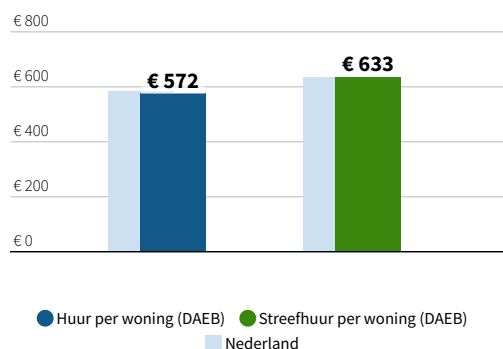
corporatie Mozaïek Wonen vs Nederland



Bron: dPi | 2023

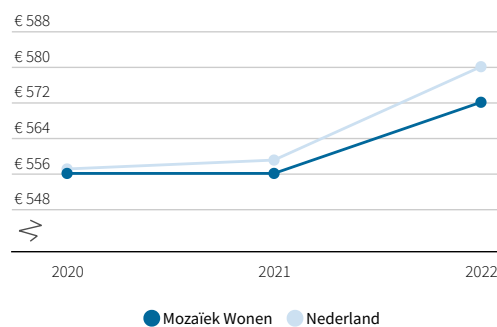
Bovenstaande figuur laat de verwachte ontwikkeling van de DAEB-voorraad zien naar huurprijsklasse, in vergelijking met Nederland. Cijfers over afzonderlijke gemeenten in het werkgebied van Mozaïek Wonen zijn niet beschikbaar.

Huidig huurniveau en streefhuurniveau Mozaïek Wonen



Bron: dVi | 2022

Ontwikkeling huidig huurniveau

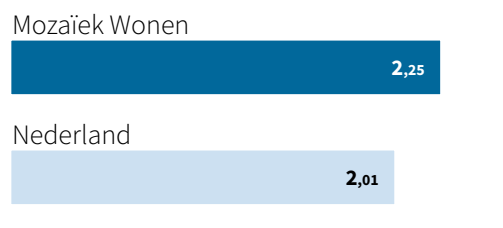


Bron: dVi

De streefhuur is de huur die de corporatie gaat vragen als de huidige huurder vertrekt en de woning opnieuw verhuurd wordt. Vaak wordt dan een hogere huur gevraagd en ligt de streefhuur dus hoger dan de huidige huur.

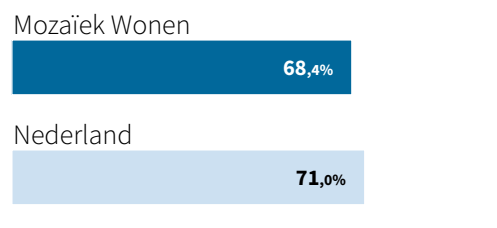
Huursomstijging

maximale huursomstijging 2022: 2,3%



Bron: dVi | 2022

Huur t.o.v. maximale huur DAEB



Bron: dVi | 2022

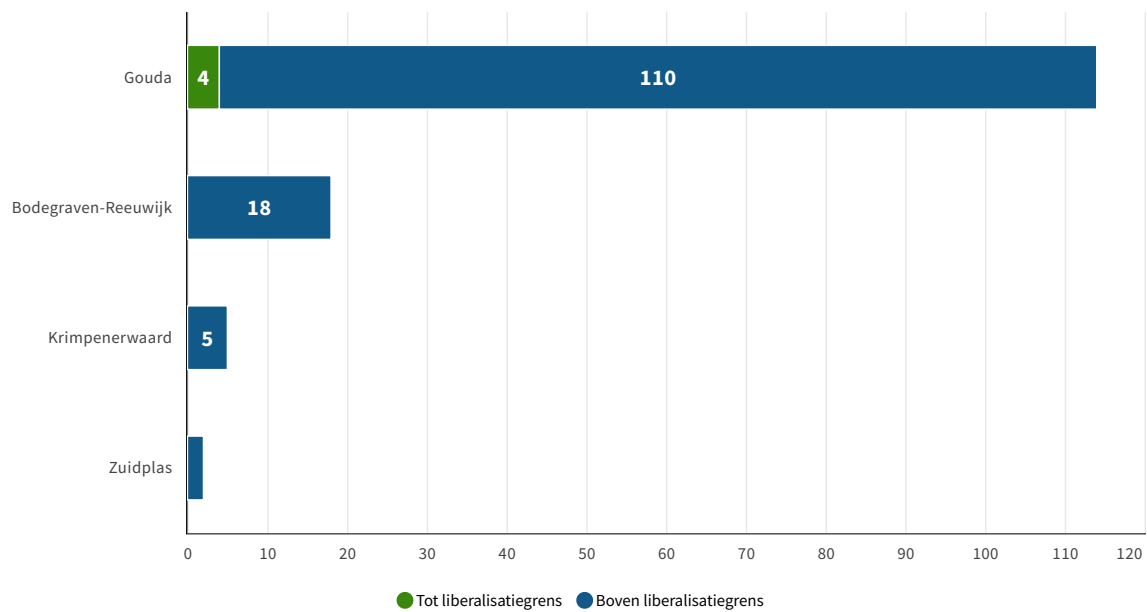
De gevraagde huur is voor veel corporaties de belangrijkste inkomstenbron. Bovenstaande figuren laten zien hoe het huurbeleid van woningcorporatie Mozaïek Wonen is vormgegeven.

4.2 Middenhuur e.a. (niet-DAEB)

Ook in de niet-DAEB-voorraad van woningcorporaties is er onderscheid in de huurprijs die wordt gevraagd. Een deel van de woningvoorraad kent een huurprijs tot de liberalisatiegrens, maar zal door verkoop of een hogere huur bij nieuwe verhuur, niet blijvend voor de doelgroep voor sociale huur beschikbaar blijven. Daarnaast kan een gedeelte van de niet-DAEB-voorraad aangeboden worden in de middenhuur (tot 187 WWS-punten) of duurdere huur (vanaf 187 WWS-punten).

Niet-DAEB-voorraad van de corporatie

Mozaïek Wonen



Bron: dPi | 2023

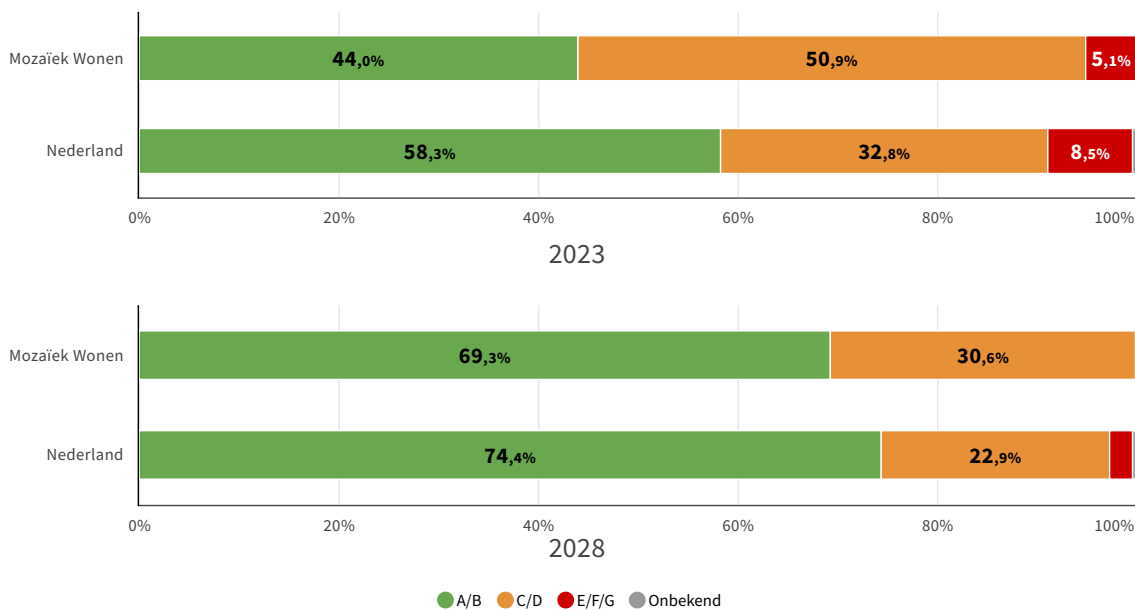
Bovenstaande figuur laat de totale niet-DAEB-woningvoorraad van Mozaïek Wonen zien naar huurprijsklasse.

5. Verduurzaming en woningkwaliteit

5.1 Sociale huur (DAEB)

Op het gebied van duurzaamheid en woningkwaliteit liggen er de komende jaren grote opgaven voor de corporatiesector. In de Prestatieafspraken is o.a. afgesproken dat uiterlijk in 2028 woningen niet meer beschikken over E, F en G-labels, en dat er 450.000 woningen aardgasvrij worden gemaakt en 675.000 woningen toekomstklaar worden geïsoleerd tot 2030. Dit vraagt om belangrijke keuzes van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De volgende figuren geven inzicht in de opgave en inspanningen van corporatie Mozaïek Wonen.

Ontwikkeling van de energielabels van de totale DAEB-woningvoorraad van de corporatie

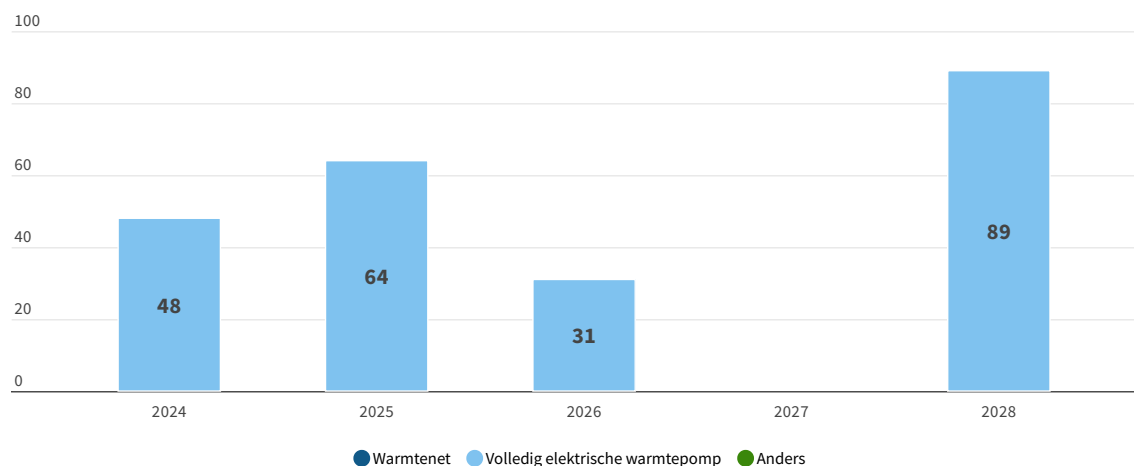


Bron: dPi | 2023

Bovenstaande figuur laat zien hoe de energielabels van de DAEB-woningvoorraad van Mozaïek Wonen zich ontwikkelt volgens hun eigen voornemens.

Plannen aantal bestaande woningen die aardgasvrij gemaakt worden

Corporatie Mozaïek Wonen

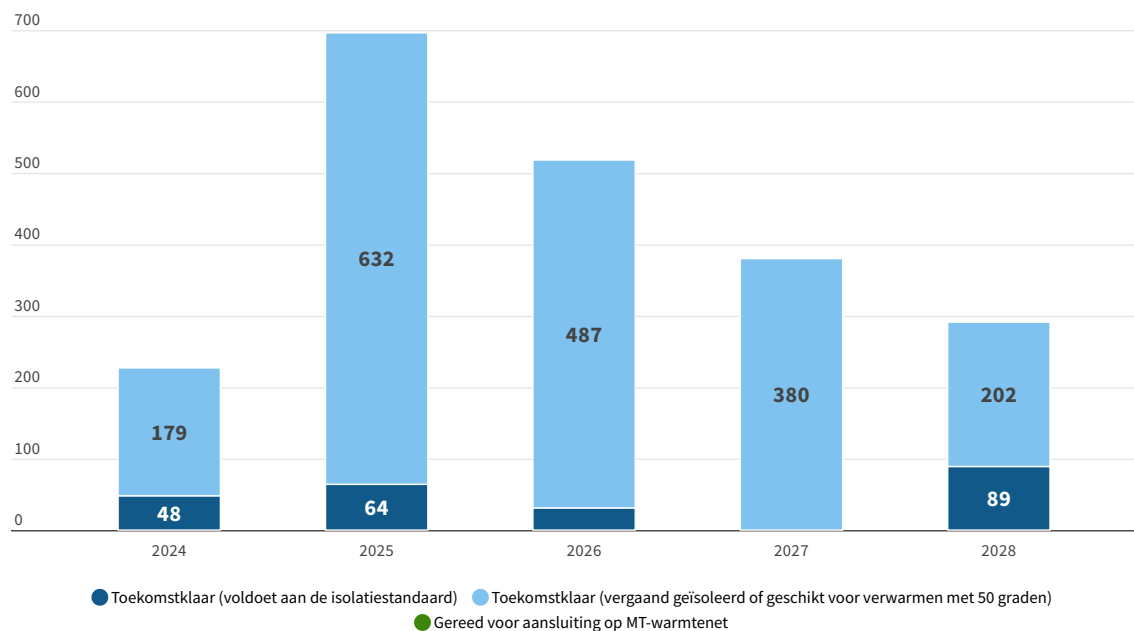


Bron: dPi | 2023

De prognoses dPi2023 in de grafiek hierboven laten zien hoeveel woningen de corporatie in totaal verwacht tot en met 2028 aardgasvrij te maken. Er wordt onderscheid gemaakt in overstap op het warmtenet, het gebruik van een volledig elektrische warmtepomp of via een andere (aardgasvrije) warmtebron. Het is bij de cijfers over aardgasvrije woningen niet volledig uit te sluiten dat corporaties hierbij ook nieuwbouw hebben opgegeven.

Plannen aantal (toekomstklaar) te isoleren woningen

Corporatie Mozaïek Wonen



Bron: dPi | 2023

Bovenstaande figuur toont het aantal (toekomstklaar) te isoleren woningen voor de periode 2024 tot en met 2028. Naast woningen die tot het niveau toekomstklaar worden geïsoleerd, zijn er ook plannen om bestaande woningen te isoleren en gereed te maken voor aansluiting op een middentemperatuur (MT) warmtenet.

Verbeteruitgaven DAEB per woning - realisatie en prognose

	Realisatie 2018-2022 (€)	Prognose 2024-2028 (€)
Mozaïek Wonen	530	3.153
Nederland	1.147	2.613

Bron: dVi, dPi

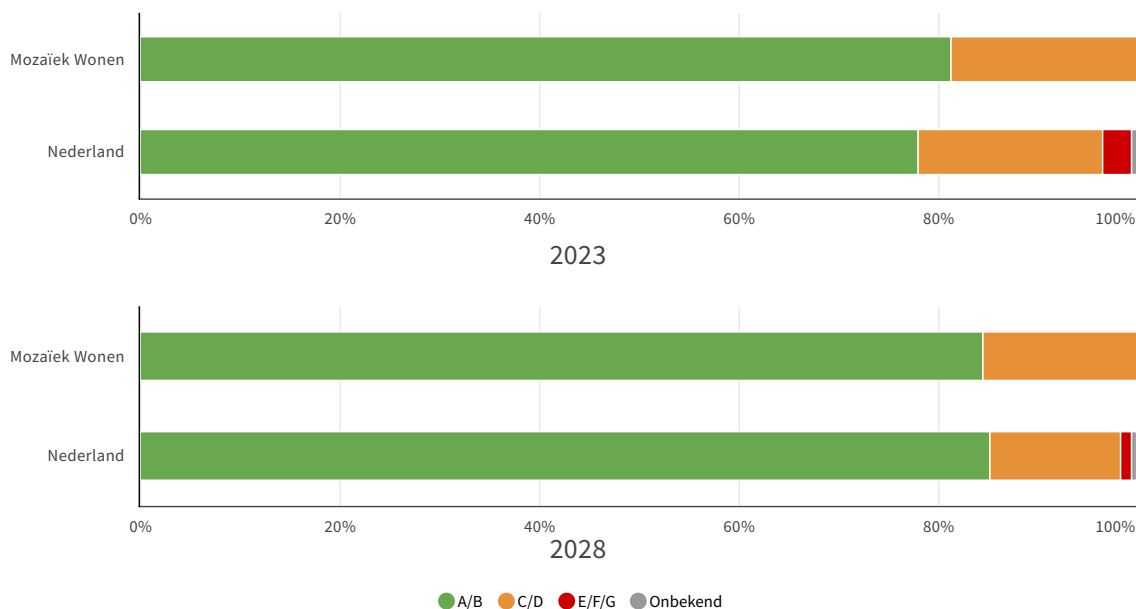
In Nederland is in 2018-2022 ruim 17 miljard euro uitgegeven aan woningverbetering. Dat komt neer op 1.147 euro per woning in het bezit van woningcorporaties. Dit betreft naast de kosten van verduurzaming ook andere investeringen in de woningkwaliteit. In de tabel is te zien wat Mozaïek Wonen aan woningverbetering heeft uitgegeven en van plan is uit te geven. Het betreft de uitgaven voor het hele bezit, een uitsplitsing van de corporatiecijfers naar gemeenten is niet beschikbaar.

5.2 Middenhuur e.a. (niet-DAEB)

Voor de verduurzaming van de niet-DAEB-voorraad zijn geen specifieke doelen afgesproken in de nationale prestatieafspraken, desalniettemin is het ook van belang dat deze woningen duurzaam zijn of worden. Voor andere huurwoningen dan de DAEB-voorraad geldt ook de Rijksdoelstelling dat in 2030 alle E, F en G-labels zijn verdwenen.

Samenstelling van de energielabels van de niet-DAEB voorraad

Mozaïek Wonen



Bron: dPi | 2023

In bovenstaande figuur is de huidige samenstelling te zien van de energielabels van de niet-DAEB-voorraad van corporatie Mozaïek Wonen. De gegevens zijn afkomstig uit dPi 2023.

6. Financiële middelen

6.1 Sociale huur (DAEB)

Voor het realiseren van de opgaven op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid is het belangrijk dat woningcorporaties hiervoor voldoende financiële middelen hebben. Een van de instrumenten om inzicht te krijgen in de financiële ruimte, is de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). De IBW wordt jaarlijks herijkt en gedeeld met gemeenten en woningcorporaties.

Wat is de IBW?

Met de IBW wordt een indicatie weergegeven van de maximale aanvullende leencapaciteit waarover corporaties kunnen beschikken voor investeringen op korte termijn. De IBW geeft de extra investeringsruimte weer ten opzichte van de al ingerekende investeringsplannen in de meerjarenbegrotingen (dPi). Deze leencapaciteit hoeft niet direct ingezet te worden: indien een corporatie op dit moment voldoende investeert, is inzet in latere jaren ook mogelijk. De indicatie bestaat uit bedragen die aangeven wat maximaal en direct in het volgende kalenderjaar geïnvesteerd zou kunnen worden in respectievelijk nieuwbouw of verbeteringen of huurmatiging.

Daarbij moet benadrukt worden dat de bestedingsruimte theoretisch is en dat deze niet eenvoudig in één keer te verzilveren is. De IBW 2024 is berekend op basis van de op dat moment bekende economische parameters en de dPi 2023, deze kunnen inmiddels alweer veranderd zijn. Daarnaast veronderstelt de IBW dat de totale investeringen volledig op één post wordt ingezet (bijvoorbeeld nieuwbouw), terwijl woningcorporaties vaak investeren in meerdere posten tegelijkertijd.

De woningcorporaties ontvangen het IBW 2024-rekenmodel om hun financiële situatie met de nieuwste economische parameters aan te passen. Gemeenten en woningcorporaties worden aangemoedigd om met de uitkomsten van een geactualiseerd rekenmodel de opgaven in de desbetreffende gemeente bespreken.

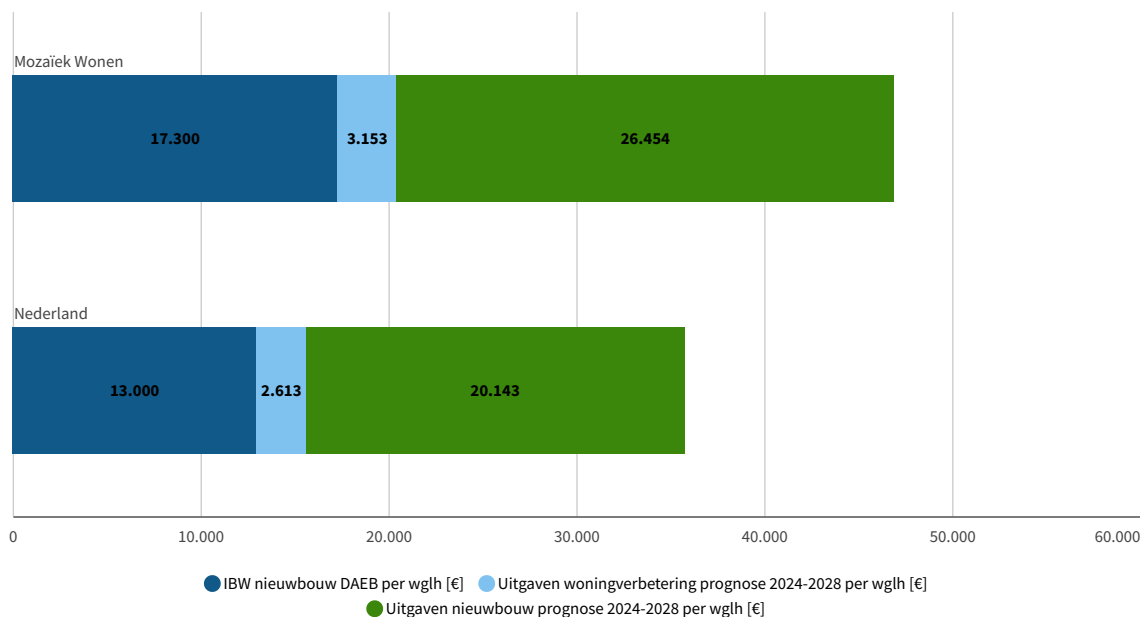
IBW per gemeente (max. 10 grootste qua bezit) waarin de corporatie werkzaam is (x €1.000)

	Nieuwbouw DAEB	Verbetering DAEB	Huurmatiging DAEB
Gouda	117.943	105.528	2.869
Bodegraven-Reeuwijk	31.012	27.748	754
Zuidplas	16.148	14.448	393
Krimpenerwaard	5.897	5.276	143

Bron: IBW 2024

In bovenstaande tabel is te zien wat de IBW is van Mozaiek Wonen per gemeente. De verdeling is naar rato van het aantal woningen en indicatief: een corporatie kan ervoor kiezen om meer te realiseren in de ene gemeente dan de andere gemeente. Dit is ook afhankelijk van de specifieke opgaven in een gemeente.

Voorgenomen investeringen en IBW nieuwbouw DAEB per woongelegenhheid € per woongelegenhheid

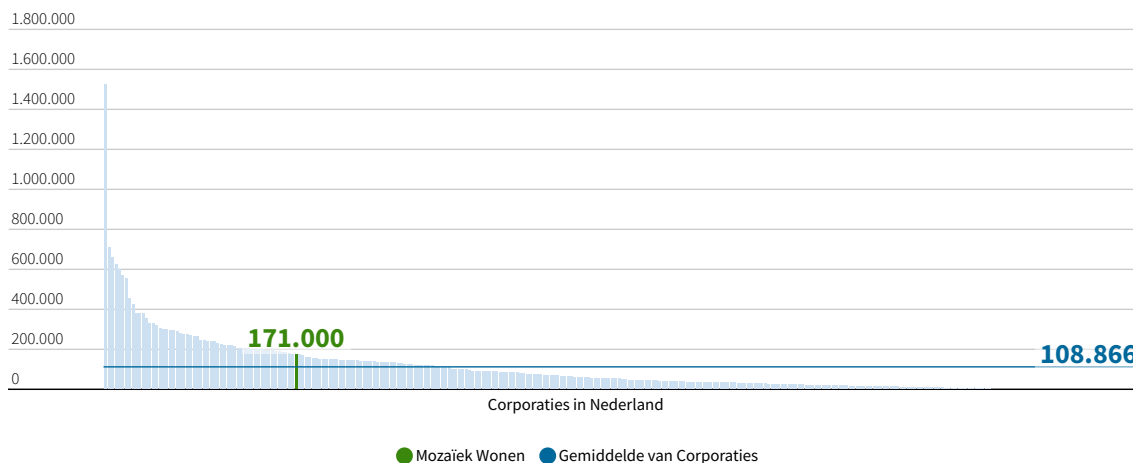


Bron: dPi | IBW | 2024

In bovenstaande figuur is te zien hoe de IBW van Mozaïek Wonen zich verhoudt tot Nederland.

IBW nieuwbouw (DAEB)

€ x 1000



Bron: IBW

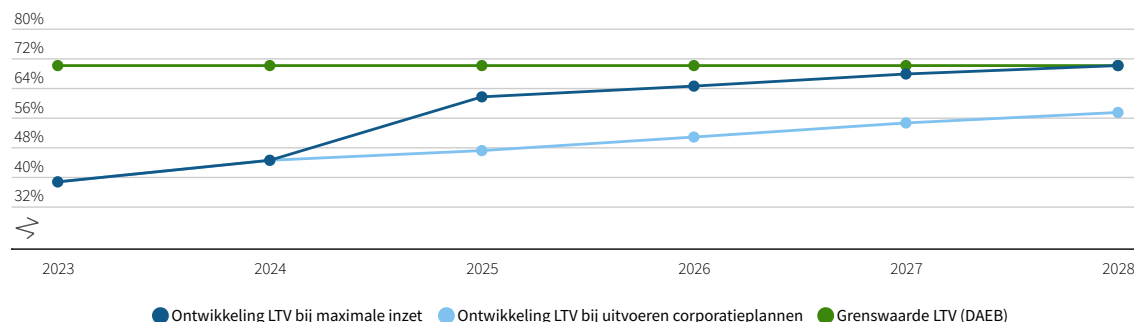
In bovenstaande figuur is te zien hoe de IBW-nieuwbouw van Mozaïek Wonen zich verhoudt tot andere corporaties in Nederland.

Verdieping IBW

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 2023. De volgende figuren laten zien hoe de IBW en de investeringsplannen zich verhouden tot hun financiële ratio's.

Ontwikkeling LTV (loan-to-value) - DAEB

Mozaïek Wonen



Bron: IBW

Opbouw LTV (DAEB)

	Corporatie Mozaïek Wonen	Nederland
Schuldpositie nominaal netto (€/woongelegenheid)	35.933	38.036
Beleidswaarde (€/woongelegenheid)	93.046	104.625
LTV origineel (%)	38,62%	36,84%

IBW 2024

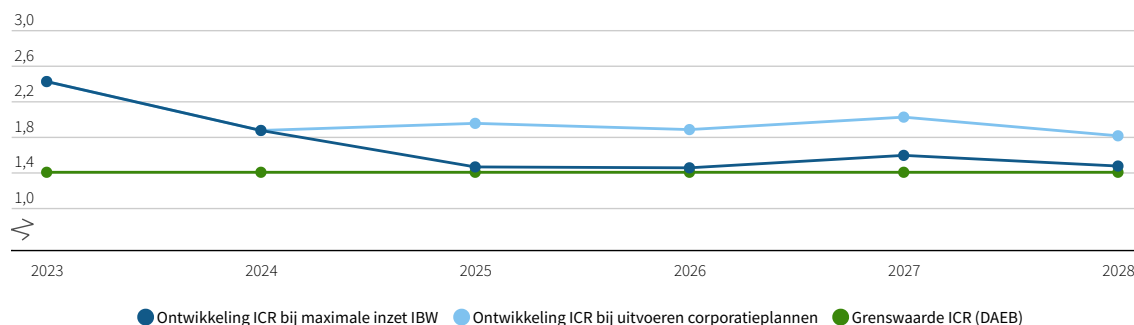
LTV (loan-to-value) geeft de verhouding weer tussen de schulden van de corporatie en de waarde van de woningen. Voor de waarde van de woningen wordt de beleidswaarde gebruikt, dit is de waarde op basis van de exploitatie als sociale huurwoning. In het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW is de norm voor de LTV 70%. Als de LTV hierboven komt, moet de corporatie een herstelplan maken om de financiële positie te herstellen.

Als de dPi van Mozaïek Wonen volledig uitgevoerd zou worden, dan ontwikkelt de LTV van Mozaïek Wonen van 38,62% naar 57,35%.

Als de dPi van alle corporaties volledig uitgevoerd zou worden, dan stijgt in Nederland de LTV van 36,84% naar 50,03%.

Ontwikkeling ICR (interest coverage ratio) - DAEB

Mozaïek Wonen



Bron: IBW

Opbouw ICR (DAEB)

	Corporatie Mozaïek Wonen	Nederland
Operationele kasstroom (€/woongelegenhed)	2.292	2.359
Rentelasten (netto) (€/woongelegenhed)	948	998
ICR origineel	2,42	2,66

IBW 2023

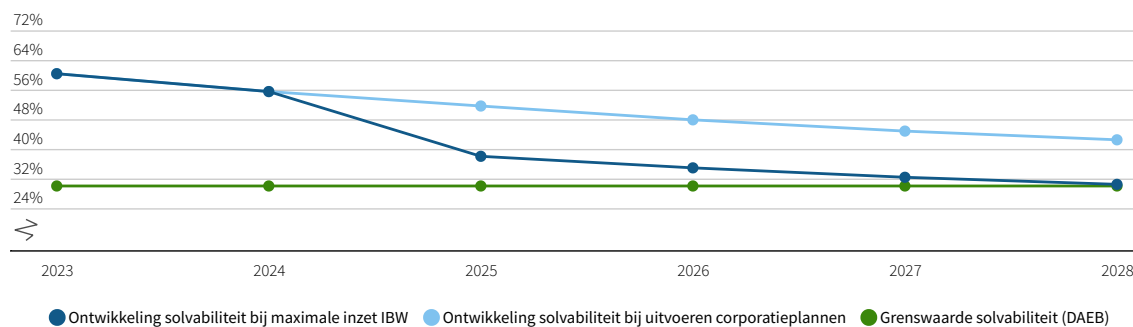
De **Interest Coverage Ratio (ICR)** laat zien in hoeverre een corporatie in staat is om de rente te betalen, op basis van haar inkomsten.

Als de dPi van Mozaïek Wonen volledig uitgevoerd zou worden, dan ontwikkelt de ICR van Mozaïek Wonen van 2,42% naar 1,81%.

Als de dPi van alle corporaties volledig uitgevoerd zou worden, dan stijgt in Nederland de ICR van 2,66% naar 1,94%.

Ontwikkeling solvabiliteit - DAEB

Mozaïek Wonen



Bron: IBW

Opbouw solvabiliteit (DAEB)

	Corporatie Mozaïek Wonen	Nederland
Eigen vermogen (€/woongelegenhed)	61.161	77.559
Balanstotaal (€/woongelegenhed)	101.422	127.098
Solvabiliteit origineel (%)	60,30%	61,03%

IBW 2024

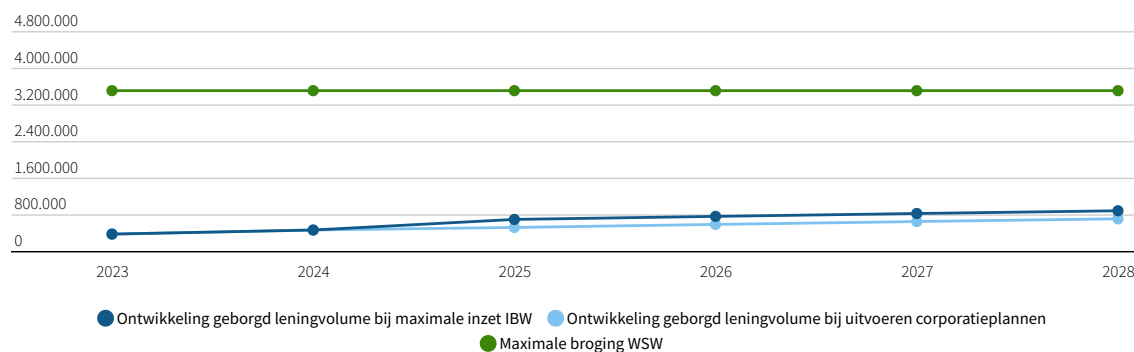
De **solvabiliteit** is de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen van een corporatie. De solvabiliteitsratio laat zien in hoeverre je als corporatie afhankelijk bent van externe schuldeisers.

Als de dPi van Mozaïek Wonen volledig uitgevoerd zou worden, dan ontwikkelt de solvabiliteit van Mozaïek Wonen van 60,30% naar 42,46%.

Als de dPi van alle corporaties volledig uitgevoerd zou worden, dan stijgt in Nederland de solvabiliteit van 61,03% naar 51,19%.

Ontwikkeling geborgd leningvolume

Mozaïek Wonen, € x 1000



Bron: IBW

Naast de financiële ratio's hanteert WSW ook een maximale borg per corporatie. Een corporatie mag voor maximaal € 3,5 miljard aan geborgde financiering aantrekken. Voor een aantal corporaties wordt de IBW niet begrensd door de financiële ratio's, maar door deze maximale borg.

6.2 Middenhuur e.a. (niet-DAEB)

Voor de niet-DAEB-tak van corporaties wordt apart berekend wat maximaal geïnvesteerd kan worden in middenhuur of uitgekeerd kan worden aan de DAEB-tak voor investeringen daar.

IBW per gemeente (max. 10 grootste qua bezit) waarin de corporatie werkzaam is (x €1.000)

	Nieuwbouw niet-DAEB	Bijdrage aan DAEB
Gouda	15.795	11.587
Bodegraven-Reeuwijk	4.153	3.047
Zuidplas	2.162	1.586
Krimpenerwaard	790	579

IBW 2024

Jaar	inflatie	huurstijging		
2000	2,6	2,6		
2001	4,5	2,7		
2002	3,4	2,9		
2003	2,1	3,2		
2004	1,2	3,1		
2005	1,7	2,0		
2006	1,1	2,7		
2007	1,6	1,4		
2008	2,5	1,9		
2009	1,2	2,8		
2010	1,3	1,6		
2011	2,3	1,8		
2012	2,5	2,8		
2013	2,5	4,7		
2014	1,0	4,4		
2015	0,6	2,4		
2016	0,3	1,9		
2017	1,4	1,6		
2018	1,7	2,3		
2019	2,6	2,5		
2020	1,3	2,9		
2021	2,7	0,8		
2022	10,0	3,0		
2023	3,8	2,0		
2024	3,2	5,4		
som	59,1	65,4		
gemiddeld	4,5	5,0		

Positief beeld, maar sommige groepen blijven kwetsbaar

Het lijkt erop dat de overheidsmaatregelen en maatschappelijke initiatieven om het leven betaalbaar te houden, de financiële situatie van huishoudens hebben verbeterd.

Ondanks dit positieve beeld, laat het onderzoek zien dat er nog steeds groepen zijn die in een financieel kwetsbare en onzekere situatie verkeren. Dit zijn vooral huishoudens met lagere en/of wisselende inkomsten, huurders en jongvolwassenen. Deze groepen voelen zich ondanks hun eigen inspanningen op meerdere vlakken onzekerder en maken zich vaker zorgen over hun financiële situatie.

Rondkomen



32% heeft moeite met rondkomen

2015: 45%
2018: 38%
2022: 37%

80% van degenen die moeite hebben met rondkomen, heeft moeite met betalen van boodschappen

42% van degenen die moeite hebben met rondkomen, kan weleens rekeningen niet betalen

Inkomen



88% kan inkomen voor komende 12 maanden goed voorspellen

21% checkt nooit of ze recht hebben op toeslagen

16% weet niet of ze recht hebben op toeslagen

13% weet niet waar ze informatie over toeslagen zouden moeten zoeken

Uitgaven

Prioriteit

1. Huur & hypotheek
2. Energie
3. Zorgverzekering

36% heeft moeite met betalen van boodschappen

34% heeft moeite met de kosten van hobby's en vrije tijd



Sparen

41% spaart minder dan 10% van het inkomen

20% heeft minder dan € 1.000 aan spaargeld

35% heeft het gevoel niet genoeg geld achter de hand te hebben



Betaalbaarheid energietransitie

27%

heeft beperkt of **geen** grip op de kosten van energie



9%

zou graag willen verduurzamen maar kan het niet betalen

20%

kan niet zelf investeren in duurzame oplossingen, want is afhankelijk van verhuurder of VvE

33%

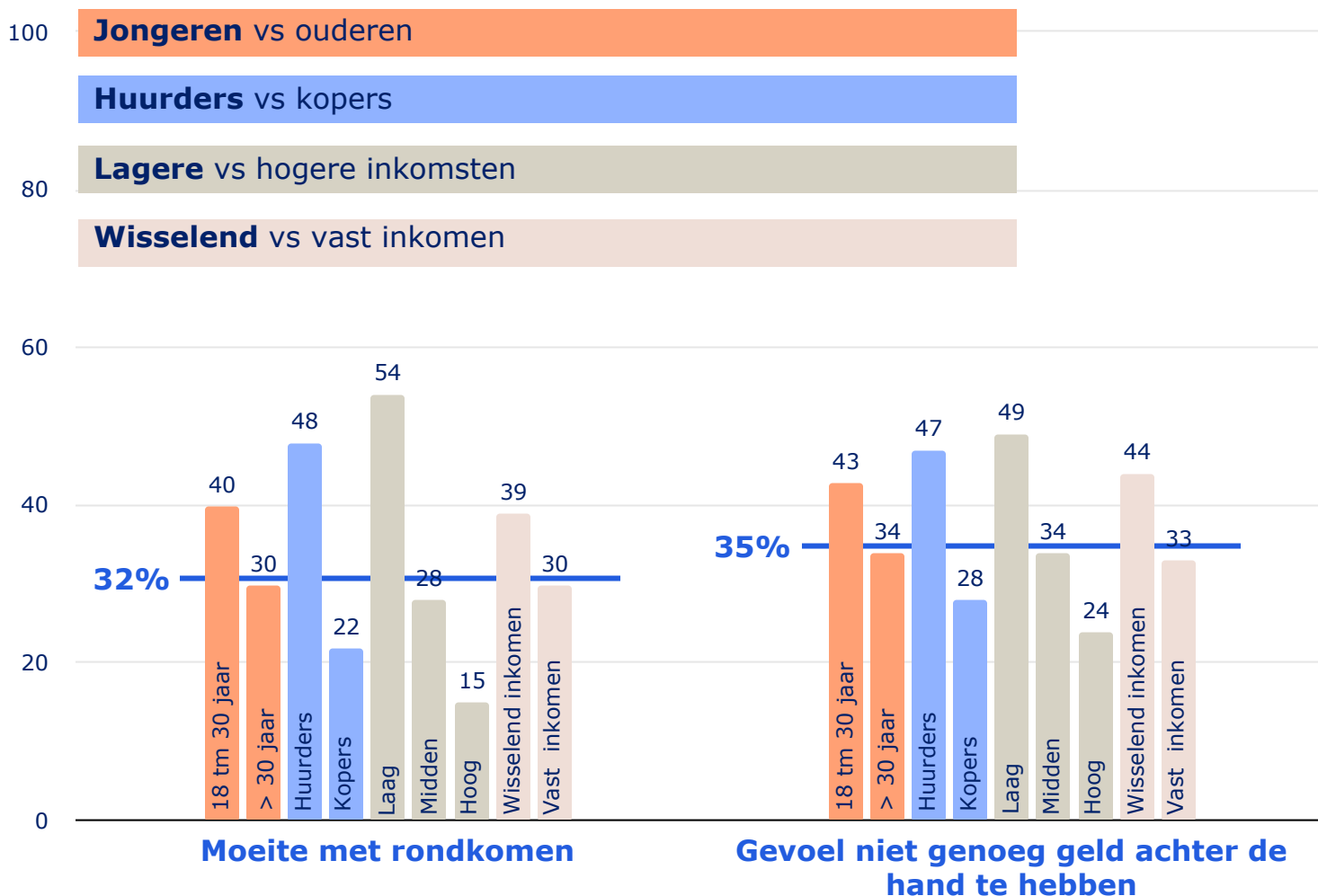
verwacht problemen als er geen energiebesparende maatregelen worden getroffen



Als het gaat om bestaanszekerheid, zien we de energietransitie als de meest uitdagende maatschappelijke ontwikkeling waar Nederland nu voor staat

Arjan Vliegthart, Directeur-bestuurder Nibud

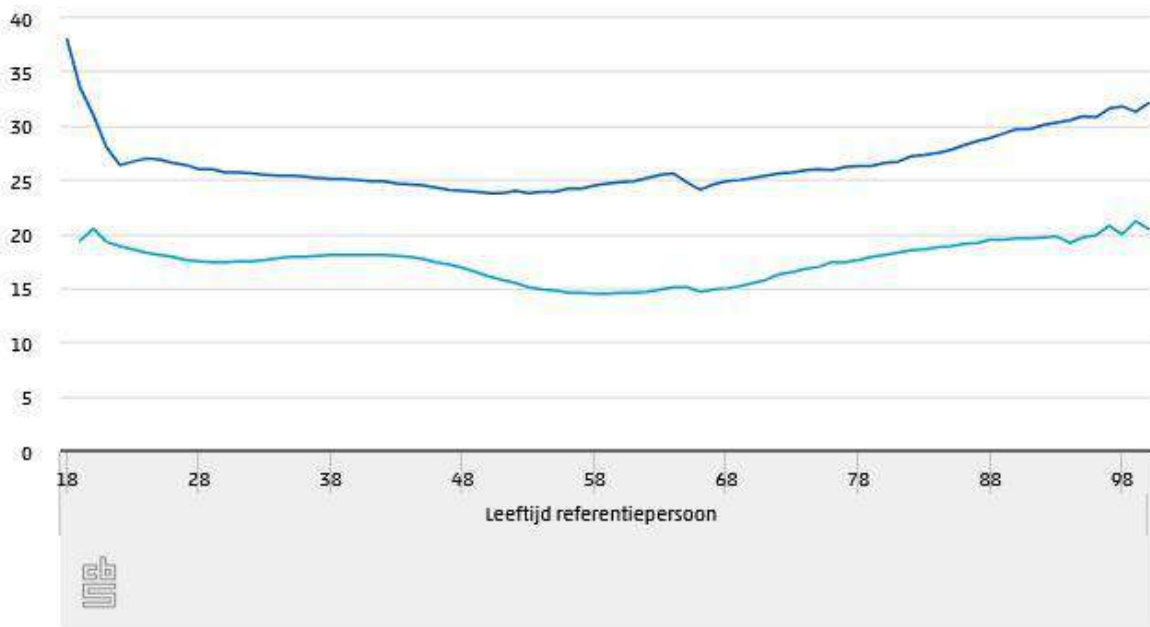
Rondkomen: uitgesplitst per (kwetsbare) groep



Bijlage 4:

Mediane woonquote naar leeftijd, 2022

% van besteedbaar inkomen



— Eigenaar — Huurder

Woningvoorraad naar eigendom

Nederland

