

Rentestijging desastreus voor woningbouwopgave corporatiesector

27-06-2022 10:47

De stijgende rente, de sterk oplopende bouwkosten en de ongekend hoge inflatie gaan desastreus uitwerken op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Zij zullen, ook mét de afschaffing van de verhuurderheffing, niet kunnen voldoen aan hun bouwopgave sociale huurwoningen.

Meer weten? Tijdens de Dag van de Vastgoedfinanciering staan de ontwikkelingen op de rentemarkt centraal. U kunt kiezen uit 30 inhoudelijke sessies.

[Lees meer over deze dag via deze link!](#)

Dat blijkt uit [berekeningen van Finance Ideas](#), een adviesbureau gespecialiseerd in de woningmarkt. De analisten hebben drie scenario's doorerekend waarmee de impact van de verlechterde economische omstandigheden duidelijk aangetoond worden. In het scenario dat de economische omstandigheden níét zouden zijn veranderd en dat de verhuurdersheffing wél wordt afschaft, zou de investeringscapaciteit van de corporaties ruimschoots toenemen. Er zou zelfs ruimte zijn voor 120% van wat de overheid aan nieuwbouwcapaciteit aan de corporatiesector wil vragen.

Slechts 8% van de opgave is mogelijk

Maar gerekend met een rentestijging van 3,8%, een inflatie van 2,0% en een bouwkostenstijging van 2,50% in 2026 past vanaf 2024 niet meer dan 8% van de gewenste nieuwbouw binnen de financiële kaders. Het gaat hierbij om woningen in het DAEB-segment, de woningen met sociale huur. De impact op het niet-DAEB segment zijn veel minder groot, die woningen kunnen nog steeds door de corporaties gerealiseerd worden.

Tabel 4: De mate waarin vanaf 2024 de gewenste nieuwbouw kan worden gerealiseerd, DAEB tak en niet-DAEB tak

	DAEB	Knellende ratio	Niet DAEB	Knellende ratio
Basisscenario	15%	LTV	275%	LTV
Afschaffing verhuurderheffing	120%	LTV	300%	LTV
Actueel scenario	8%	ICR	113%	ICR

Finance Ideas gaat ervan uit dat corporaties de inflatiestijging, die in 2026 dan al een beetje genormaliseerd is, niet geheel zullen kunnen doorberekenen in de huur. De inflatie holt de koopkracht van juist de mensen die afhankelijk zijn van sociale huur, immers fors uit. Vooral de rentestijging heeft een forse impact op de realisatie van de DAEB-woningen. Met de berekende rentestijging van 3,80% komen de corporaties uit onder de normen die gesteld zijn door de toezichtshouders en mogen ze dus niet investeren.

Rente gaat sowieso omhoog

Tegelijk geeft Finance Ideas aan dat als iets lastig te voorspellen is, het de rente wel is. In vergelijking met het verleden is ook van belang dat vorig jaar de rente voor woningcorporaties nog eens extra laag was vanwege een faciliteit van de Europese Centrale Bank om de kredietverlening te stimuleren (TLTRO). Hierdoor was het verschil met de rente van de Staat ongebruikelijk klein. Deze faciliteit is recent beëindigd waardoor er sowieso

een extra stijging van de rente optreedt. De snelheid waarmee de hogere rente doorwerkt bij woningcorporaties is mede afhankelijk van de looptijd van de bestaande leningen. Hierdoor zal het verschil in de impact van de hogere rente tussen woningcorporaties groot kunnen zijn.

Schaf grens sociale en middenhuur af

Finance Ideas geeft echter wel wat keuzes aan die beleidsmakers zouden kunnen maken. Eén daarvan is bijvoorbeeld de investeringsruimte voor de bouw van sociale huurwoningen te vergroten door af te zien van de bouw van middeldure huurwoningen en de beschikbare middelen van de niet-DAEB tak over te hevelen naar de DAEB tak. De kerntaak van woningcorporaties ligt ten slotte in de sociale huursector. Marktpartijen zijn ook beschikbaar voor het middeldure huursegment. Dit blijft overigens een lastige afweging omdat middeldure huurwoningen financieel aantrekkelijker zijn. Maar eigenlijk vindt Finance Ideas dat het beter zou zijn als de grens sociale huur zou worden verhoogd waarmee het voor een optimaal investeringsbeleid belemmerende onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB zou kunnen verdwijnen.

Gabrielle Klaver