

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2018 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 beschikbare ruimte en daarmee informatie voor het gesprek tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

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 www.wsw.nl/gemeenten/informatie-van-wsw). Een aantal corporaties gebruikt de [Transparantietool van Aedes](#), waarmee het effect van verschillende keuzes duidelijk en eenvoudig in beeld komt. 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.

Met ingang van 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 2018 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 bestedingsrichtingen in de sociale tak zijn extra sociale nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Voor de niet-DAEB-tak is de IBW berekend voor twee bestedingsrichtingen: nieuwbouw van middenhuur-woningen 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 IBW-bedragen staan niet bij corporaties op de bankrekening. Om de indicatieve bestedingsruimte in te zetten, moeten woningcorporaties extra geld lenen. Dat kan verstandig zijn, als er bijvoorbeeld een grote behoefte is aan extra woningen. Maar dit betekent wel dat corporaties dan een hogere schuld hebben.

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. Evenzo geldt voor de IBW van de niet-DAEB tak dat de inzet in de praktijk kan worden verdeeld over extra nieuwbouw of een dividenduitkering.

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kiezen samen in welke mate zij inzetten op nieuwbouw, woningverbetering of juist huurmatiging.

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. Investerings 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 van de IBW

Woningcorporaties kunnen de IBW inzetten over een lange periode of deze juist snel opmaken. Na volledige besteding is de ruimte van de corporatie om extra te investeren op en moeten de reserves weer opnieuw worden opgebouwd. Het zal een aantal jaren duren voordat er weer een vergelijkbare ruimte is opgebouwd. Het is dus zaak om te kijken naar de volkshuisvestelijke opgaven op korte en lange termijn bij het inzetten van de IBW.

De meeste corporaties willen liever niet alle ruimte om te lenen opmaken maar een buffer aanhouden. Gemeenten en huurdersorganisaties kunnen hierover het gesprek aan gaan: welke buffer is verstandig om aan te houden? Het Rekenmodel IBW dat corporaties hebben ontvangen, is hierbij behulpzaam. 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 2018, te vinden op www.woningwet2015.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 Corpodata ten behoeve van het toezicht door de Aw en de borging door het WSW.

Voor de IBW wordt nu 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 2018'. Deze is te vinden op woningwet2015.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 nieuwbouw woning, 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 2018 kunnen de investeringsuitgangspunten worden aangepast.

Verschillen tussen IBW 2017 en IBW 2018

De rekenmethode voor de IBW2018 is grotendeels hetzelfde als de IBW 2017, maar de IBW kan tussen 2017 en 2018 afwijken. De belangrijkste redenen zijn:

- Als de corporatie ondertussen zijn plannen heeft gewijzigd (bijvoorbeeld de huren minder verhogen of meer woningen bouwen), dan blijft er meer of minder ruimte over voor nieuwe plannen.
- Het kan ook zijn dat de financiële uitgangspositie van de corporatie is verbeterd of verslechterd door bijvoorbeeld bezuinigingen of onverwachte tegenvallers.
- De parameters voor de IBW berekening zijn veranderd. De uitgangspunten voor de investeringskosten van nieuwbouw en verbetering zijn geactualiseerd. De stijging van de bouwkosten is hierin verwerkt.
- In de IBW 2018 is de financiële ratio DSCR vervallen. In de IBW 2017 werd deze ratio wel gebruikt. De DSCR wordt niet meer gebruikt in de IBW2018 omdat deze ratio in het gemeenschappelijk beoordelingskader van WSW en AW met ingang van 2019 niet meer zal worden gehanteerd. Deze ratio bleek in IBW 2017 voor slechts een klein aantal corporaties een knelpunt te vormen.

De IBW opgeteld is niet wat de corporatiesector als geheel kan investeren

De IBW is bedoeld als een indicatie van de maximale mogelijkheden voor het lokale overleg tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. De corporaties kunnen de IBW echter niet allemaal tegelijkertijd maximaal inzetten. De borgingsstructuur van de corporatiesector is er mede op gebaseerd dat corporaties borg voor elkaar staan. Op het moment dat alle corporaties maximaal hebben geïnvesteerd, kunnen zij problemen bij een andere corporatie niet meer opvangen.

Overigens is niet te verwachten dat dit in de praktijk zal spelen. Lang niet overal zijn de volkshuisvestelijke opgaven zo groot dat de IBW volledig ingezet hoeft te worden. Ook houden corporaties vaak een buffer aan ten opzichte van de minimale normen en vergen investeringen in de praktijk voorbereidingstijd. Alleen al daardoor zou de IBW van alle corporaties samen niet in een keer in 2018 ingezet kunnen worden.

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.

Het oordeel kan ook afwijken door het nieuwe beoordelingskader dat Aw en WSW gaan hanteren met ingang van 2019. Voor de IBW is de belangrijkste wijziging dat een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde, gehanteerd gaat worden in plaats van de bedrijfswaarde. Dat kan er toe leiden dat de bestedingsruimte hoger of lager wordt ingeschat. Het uitgangspunt bij het nieuwe beoordelingskader is wel dat schokeffecten vermeden worden.

Meer informatie

Op www.woningwet2015.nl staat per gemeente wat de indicatieve bestedingsruimte van de woningcorporaties is. Ook vindt u daar meer informatie. Bijvoorbeeld een document met veelgestelde vragen, een verantwoordingsdocument dat precies aangeeft hoe de IBW wordt berekend en artikelen met voorbeelden uit de praktijk.