

# Q en A's IBW2018 website

---

## *Gebruik van de IBW*

### **Waarom publiceert BZK de IBW?**

Dat gebeurt formeel op grond van een wettelijke verplichting (Woningwet artikel 42 en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting artikel 38). Het doel daarvan is dat gemeenten en huurders tijdens het overleg over prestatieafspraken meer inzicht krijgen in de financiële (on)mogelijkheden van de betrokken corporaties om geld vrij te maken voor investeringen en huurmatiging. Naast de IBW kunnen gemeenten en huurders ook andere informatiebronnen gebruiken.

### **Waarom is er nu ook een IBW voor niet-DAEB?**

Met ingang van 2018 dienen corporaties de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van elkaar te scheiden. Dit jaar is ook een IBW voor het niet-DAEB-deel van de corporaties berekend. Deze IBW ondersteunt het maken van afspraken tussen gemeenten en corporaties over bijvoorbeeld de bouw van middenhuurwoningen. Daarbij worden twee bestedingsrichtingen onderscheiden: nieuwbouw of een eenmalige uitkering (een dividend) aan de DAEB-tak, waardoor de DAEB-tak op deze wijze in staat wordt gesteld om extra te investeren of huurmatiging toe te passen. Bij een administratieve scheiding zijn beide takken onderdeel van dezelfde juridische entiteit. Dan is niet echt sprake van een dividenduitkering, maar van overheveling van middelen tussen de twee takken.

De IBW voor niet-DAEB is, net als de IBW voor DAEB, een indicatie; het feitelijke investeringsvermogen kan verschillen als gevolg van lokale en corporatie-specifieke omstandigheden en financieringscondities.

### **Waarom bestaat de IBW voor DAEB uit drie bedragen in plaats van één bedrag?**

Het zou natuurlijk makkelijk zijn als de IBW één bedrag is, dat aan alle verschillende doelen besteed kan worden. Maar een nieuwe woning bouwen voor 150.000 euro heeft andere financiële gevolgen dan de huren voor 150.000 euro verlagen of voor 150.000 euro woningen verbeteren. Zo betekenen nieuwbouw en renovatie een eenmalige investering, terwijl huurmatiging ieder jaar weer doorwerkt. Daarnaast levert nieuwbouw en in mindere mate ook renovatie huurinkomsten op. Bij huurmatiging is dat uiteraard niet het geval.

### **Is de IBW geld dat de corporatie over heeft?**

Nee, het is de ruimte die de corporatie maximaal extra kan lenen. Zowel voor de DAEB-tak als voor de niet-DAEB geldt dat de corporatie extra leningen moet aantrekken om de IBW in te zetten.

### **Geven de in 2018 berekende IBW-bedragen aan wat een corporatie totaal mag besteden?**

Nee, het gaat om de extra bestedingsruimte ten opzichte van de investeringen en het huurbeleid die corporaties zich al hebben voorgenomen in hun meerjarenplanning (de zogeheten prospectieve informatie of dPi).

## **Kun je de berekende IBW-bedragen voor nieuwbouw, verbetering en huurmatiging bij elkaar optellen?**

Nee. Het gebruik van de bestedingsruimte voor het ene doel verkleint de bestedingsruimte voor de andere twee doelen. De IBW-bedragen geven dus de maximale bedragen per doel weer voor een corporatie.

## **Als de corporatie de berekende indicatieve bestedingsruimte volledig gebruikt, is er dan volgend jaar geen bestedingsruimte meer?**

De voor 2018 berekende indicatieve bestedingsruimte geldt voor meerdere jaren. Als het hele bedrag wordt gebruikt in één jaar, hangt het van de financiële positie van de corporatie af of er in de jaren daarop opnieuw ruimte is. Het kost over het algemeen vele jaren om weer een vergelijkbare bestedingsruimte op te bouwen. Besteding de eerstvolgende jaren moet worden afgewogen tegen bestedingen op langere termijn.

## **Mijn corporatie wil een 'veiligheidsmarge' of buffer aanhouden en niet de volledige IBW inzetten. Is dit redelijk?**

Het aanhouden van een 'veiligheidsmarge' op de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een redelijk uitgangspunt om te voorkomen dat een corporatie bij financiële tegenvallers direct niet meer aan de borgingseisen van het WSW kan voldoen. Wat een redelijke hoogte van de 'veiligheidsmarge' is, is op voorhand niet te zeggen, want deze zal mede afhangen van de financiële ontwikkeling en risico's van de corporatie. Met het Rekenmodel IBW kan de corporatie het effect van een 'veiligheidsmarge' op de bestedingsruimte doorrekenen. Corporaties kunnen met dit model de effecten van de gekozen marges toe lichten voor gemeenten en huurders.

## **Kan de corporatie altijd de hele IBW besteden?**

Om de investeringen te kunnen doen, moet de corporatie geld lenen met borging door het WSW. De IBW-berekeningen sluiten aan op de normen voor de [financiële ratio's](#) die het WSW hanteert. Het WSW hanteert echter zijn eigen beoordelingskader. Daarbij kijkt het Waarborgfonds naar meer dan alleen de financiële ratio's. Het kan dus voorkomen dat het WSW geen borging wil verstrekken voor investeringen binnen IBW-ruimte en de corporatie zijn plannen moet aanpassen.

## **Is een corporatie verplicht de IBW aan haar huurdersorganisaties te verstrekken?**

Ja. De IBW is, zoals ook in de wet staat, uitdrukkelijk bedoeld voor gemeente en huurdersorganisaties die met de woningcorporatie overleggen over het te voeren beleid. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij in de prestatieafspraken. Ze moeten over dezelfde informatie beschikken als de gemeente en de corporatie.

## ***Berekening van de IBW***

### **Hoe wordt de IBW berekend?**

De IBW-berekening is gebaseerd op de financiële prognoses van de corporatie. Die prognoses heeft de corporatie zelf ingediend bij de Aw en het WSW. Vervolgens is gekeken wat de corporatie extra kan doen, zonder dat de financiële ratio's van de corporatie de eerstkomende vijf jaar onder de

grenzen van WSW en Aw uitkomen. De ratio's en grenzen voor de DAEB-tak en de niet-DAEB tak zijn te vinden in de rapportage 'Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2018' via [woningnet2015.nl/ibw](http://woningnet2015.nl/ibw).

Voor de DAEB-tak van corporaties geeft de IBW aan wat de corporatie extra kan doen aan nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Voor de niet-DAEB-tak is de IBW berekend voor de bestedingsrichtingen die voor deze tak het meest voor de hand liggen: nieuwbouw en een dividenduitkering aan de DAEB-tak.

## **Hoe is de IBW verdeeld over de gemeenten waar de corporatie werkzaam is?**

Naar rato van het aantal woningen in de betreffende gemeenten. Er wordt bij de verdeling van de IBW over gemeenten dus niet gekeken naar de volkshuisvestelijke opgave in de betreffende gemeenten. De corporatie kan de middelen in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties anders verdelen.

## **Waarom worden in de IBW-berekening de financiële ratio's en financiële normen van het WSW en de Aw gebruikt?**

Met de IBW wordt de maximaal aanwendbare financiële ruimte berekend zonder dat de financiële continuïteit en de financierbaarheid van de corporatie in het geding komt. De normen voor de financiële ratio's van WSW en Aw zijn gericht op behoud van financiële continuïteit en financierbaarheid. Bovendien zijn dit ook de normen die WSW en Aw hanteren voor toezicht en borging.

## **Hoe weet ik hoeveel bestedingsruimte er bij een corporatie nog over is voor bijvoorbeeld verbetering of huurmatiging als de helft van de bestedingsruimte voor nieuwbouw is gebruikt?**

Uit de berekende IBW-bedragen is dat niet af te leiden. De IBW is het begin van een gesprek en geeft de maximale bestedingsruimte weer. De corporatie heeft meestal eigen software om de verschillende beleidsscenario's door te rekenen. De transparantietool van Aedes is een geschikt instrument om beleidsscenario's samen op een transparante manier door te rekenen.

## **De IBW 2018 is voor mijn corporatie veel hoger of veel lager dan de IBW 2017. Hoe kan dat?**

De rekenmethode voor de IBW is grotendeels hetzelfde, 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, die de ruimte voor aflossingen vanuit de kasstroom weergeeft, 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 materieel voor het bepalen van de IBW.

## **Er is steeds een verschillende verhouding tussen de drie IBW-bedragen voor nieuwbouw, verbetering en huurmatiging. Hoe kan dat?**

De IBW-bedragen worden bepaald door de financiële ratio waarvan de norm het eerst wordt bereikt. Nieuwbouw, verbetering en huurmatiging hebben daarbij verschillende effecten op de financiële ratio's. Dit kan ertoe leiden dat bij bijvoorbeeld nieuwbouw de ratio solvabiliteit het eerst wordt 'aangetikt' en bij huurmatiging de ratio rentedekkingsgraad (ICR). De combinatie van deze twee factoren kan ertoe leiden dat de verhouding tussen de drie IBW-bedragen bij de ene corporatie (of in het ene jaar) anders is dan bij de andere corporatie (of in het andere jaar).

## **Is de IBW in elke gemeente inzetbaar?**

Een corporatie is gebonden aan de eigen werkregio. Dit houdt in dat een corporatie in een gemeente buiten de eigen werkregio geen uitbreidingsnieuwbouw mag plegen. Investerings in bezit dat de corporatie al had in gemeenten buiten de eigen werkregio zijn wel toegestaan. Dit betekent dat woningverbetering, maar ook sloop en vervangende nieuwbouw van bestaand bezit buiten de eigen werkregio wel zijn toegestaan. Dit geldt ook voor huurmatiging.

## **Waarom is de ICR niet restrictief bij nieuwbouw?**

Bij nieuwbouw is het kasstroomsaldo uit exploitatie en financiering positief, vanwege de lage financieringsrente op dit moment en de eerstkomende jaren. De ICR verslechtert daardoor niet of nauwelijks. Bij de meest knellende financiële ratio, de LTV, wordt de nominale waarde van de leningen gedeeld door de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van een vaste disconteringsvoet van 5%. De huidige lage rente speelt bij de LTV dus geen rol.

## ***Rekenmodel IBW***

### **Wat is het Rekenmodel IBW?**

Dit is een op individuele corporaties afgestemd IBW-rekenmodel. Het Rekenmodel IBW is uitsluitend gevuld met data van de betreffende corporatie.

### **Hoe kom ik aan het Rekenmodel IBW en waarom is het niet via de website [woningwet2015.nl](http://woningwet2015.nl) beschikbaar?**

Alle corporaties hebben in april een email gekregen waarin ze konden aangeven naar welk emailadres het Rekenmodel IBW kon worden toegestuurd. Rond 17 mei zijn de modellen gemaaild naar deze adressen. Werkt u bij een corporatie en heeft u het Rekenmodel IBW niet ontvangen? Mail dan naar [PostbusIBW@minbzk.nl](mailto:PostbusIBW@minbzk.nl).

Bent u huurder of werkt u bij een gemeente? Vraag dan de corporatie naar het Rekenmodel IBW.

### **Waarvoor kan ik het Rekenmodel IBW gebruiken?**

Het Rekenmodel IBW maakt transparant hoe de IBW voor de corporatie is berekend. In beperkte mate kunnen er alternatieve doorrekeningen mee worden gemaakt. Deze kunnen betrekking hebben op de eerdergenoemde 'veiligheidsmarge' in de normen voor de financiële ratio's, of op andere – bijvoorbeeld meer op lokaal niveau toegesneden – uitgangspunten bij de investeringen.

### **Wat is het verschil tussen het Rekenmodel IBW en de transparantietool van Aedes?**

Met het Rekenmodel IBW is het alleen mogelijk IBW-bedragen te berekenen. U kunt er niet het effect van investerings- en huurbeleidsplannen op de financiële ratio's mee berekenen. Met de transparantietool van Aedes kunnen wel de effecten van een 'pakket' beleidsvoornemens (investerings- en huurbeleid) op de financiële ratio's worden doorgerekend.