

## IBW 2023 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.

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. De IBW wordt tegelijkertijd gepubliceerd met het Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK)-dashboard. Hierin is de realisatie van rijksdoelstellingen per woningcorporatie en gemeente inzichtelijk gemaakt. Ook is er gemeentelijk niveau en woningcorporatie informatie te vinden over de IBW.

### **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. 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 2023 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 in 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 dan ook niet voor bedoeld om corporaties aan te moedigen om zo snel mogelijk, zo veel mogelijk te lenen en investeren.

Het gesprek over de inzet en bestedingswijze van de financiële middelen van corporaties voor de volkshuisvestelijke opgaven moet zoveel mogelijk gezamenlijk gevoerd worden. Op landelijk, maar ook op lokaal niveau met prestatieafspraken waar de balans tussen beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid aan de orde komt. De IBW kan hierbij helpen.

### **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 2023'

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. Daarnaast is de rente de afgelopen erg volatiel, waardoor de begroting van 2022 waarop de IBW 2023 gebaseerd is, mogelijk nu al verouderd is. Mede daarom is de IBW indicatief, zoals de term zelf ook zegt. Woningcorporaties ontvangen hun individuele rekenmodel. Indien nodig kan deze aangepast worden met de nieuwste inzichten, zodat gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie goed het gesprek kunnen voeren over de realisatie.

De IBW wordt gelijkmatig verdeeld over de gemeenten waar een corporatie werkzaam is. In de praktijk kan de opgave verschillen tussen die gemeenten en kan in de ene gemeente een relatief veel grotere inzet nodig zijn als in andere gemeenten.

### **Kanttekeningen bij de berekende ruimte**

De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties laat zien hoeveel middelen extra besteed kunnen worden door een corporatie binnen een gemeente. Het gaat hierbij om extra investeringen in nieuwbouw, verbetering of huurmatiging in de DAEB-tak en in de niet-DAEB-tak om extra investeringen in nieuwbouw of een extra bijdrage ineens aan de DAEB-tak. De modelmatige aannames die zijn gedaan bij het berekenen van deze extra bestedingsruimte zijn een benadering van de complexe werkelijkheid. Een goede duiding wat de betekenis is van deze bedragen en welke kanttekeningen en

relativeringen erbij moeten worden geplaatst, is daarom van groot belang. De kanttekeningen zijn te vinden in de IBW rapportage 2023.

### **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.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.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