

DATUM 25 maart 2019

PROJECTNUMMER 626.104

OPDRACHTGEVER Gemeente Voorschoten

## Becijfering investeringscapaciteit IBW

In onze eerdere notitie plaatsten we een kanttekening bij het IBW-rekenmodel, door te stellen dat de gehanteerde inflatiecijfers om de maximale investeringscapaciteit voor corporaties te bepalen enigszins conservatief werden becijferd. In onderstaande alinea's lichten we dit in het kort voor u toe.

De omvang van de financiële ruimte is mede afhankelijk van de macro-economische aannames die er worden gedaan. Het gaat hierbij om de inflatie, de rente en de kooprijfstijging. De aannames die in het IBW-rekenmodel worden gehanteerd, zijn gebaseerd op het beoordelingskader DAEB-scheiding van de Autoriteit Woningcorporaties. Er mag worden afgeweken van deze parameters. Dit dient dan wel te worden toegelicht en bovendien consequent te worden toegepast. Er is geen reden om dat hier te doen.

Wat de becijfering enigszins conservatief maakt, is dat de inflatie aan de kostenzijde steeds een stuk lager ligt dan de inflatie aan de inkomstzijde. Dit kunt u zien in de onderstaande tabel. Deze becijfering heeft tot gevolg dat de inkomende kasstromen relatief laag uitvallen en de uitgaande kasstromen relatief hoog. Logischerwijs drukt dit dan in een hogere mate op de investeringscapaciteit van de corporaties. Dit geldt tevens voor de gehanteerde renteverwachtingen voor DAEB-financiering. Een verdubbeling van de rente binnen 5 jaar, betekent dat de uitgaande kasstromen voor investeringen relatief hoog worden ingeschat en dat de investeringscapaciteit daarmee dus lager ligt.

Tabel 1. Economische parameters IBW-2018

Economische parameters							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Inflatie (inkomsten)	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Inflatie (kosten)	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Rente DAEB	1,55%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	3,25%	3,35%
Rente niet-DAEB	2,30%	3,10%	3,80%	3,90%	3,90%	4,00%	4,10%
WOZ-waardestijging	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bron	Aw	Aw	Aw	Aw	Aw	Aw	Aw