

Kapitaaltoereikendheidstoets bij doorrekening landelijke prestatieafspraken

Managementsamenvatting WSW

Managementsamenvatting en disclaimers Kapitaaltoereikendheidstoets Landelijke Prestatieafspraken

In opdracht van BZK en Aedes hebben Ortec Finance en ABF het effect van de Landelijke Prestatieafspraken¹ doorgerekend op de financiële positie van woningcorporaties (de Doorrekening)². WSW heeft op verzoek van BZK en Aedes op basis van de Doorrekening een Kapitaaltoereikendheidstoets met betrekking tot de Landelijke Prestatieafspraken (de KLP) uitgevoerd. Doel van het doen van de KLP is het verschaffen van inzicht of de Landelijke Prestatieafspraken passen binnen het borgstelsel. De KLP is gebaseerd op het model voor de jaarlijks door WSW uitgevoerde kapitaaltoereikendheidstoets.³ Daar waar nodig is dit model op een aantal punten aangevuld en gewijzigd, een en ander zoals in het rapport van WSW verder uiteengezet.

In de Doorrekening van de Landelijke Prestatieafspraken stijgt de nominale leningportefeuille van de corporatiesector in 2021-2035 in het basisscenario met in totaal € 45 miljard. WSW heeft op verzoek van Aedes doorgerekend of deze stijging past binnen het borgstelsel. Het antwoord daarop is positief: het Beschikbaar kapitaal⁴ is voldoende om het Vereist kapitaal te dekken. Het verschil tussen Beschikbaar kapitaal en Vereist kapitaal neemt toe. Er ontstaat tot 2023 meer ruimte door de oplossing voor Vestia (leningruil en splitsing). Daarnaast neemt het verschil vooral toe doordat - als gevolg van de stijging van de leningportefeuille - ook extra (gecommitteerd en jaarlijks) obligo beschikbaar is en bovendien het Risicovermogen van WSW via obligoheffing wordt opgehoogd.

De door WSW uitgevoerde KLP wijst uit dat het borgstelsel de Landelijke Prestatieafspraken in beginsel kan dragen, zulks echter uitdrukkelijk met inachtneming van de volgende begrenzings- en aandachtspunten:

- de KLP houdt op geen enkele wijze een uitspraak in over de borgbaarheid van individuele corporaties;
- voor de bepaling of het Beschikbaar kapitaal in een toekomstig jaar toereikend is, is de reguliere (jaarlijkse) kapitaaltoereikendheidstoets die alsdan zal worden verricht conform Beleidsregel I leidend;
- de aan de Doorrekening ten grondslag liggende macro-economische en volkshuisvestelijke uitgangspunten, aannames en gemaakte keuzes in het door Ortec Finance gehanteerde model zijn

¹ Met verwijzing naar:

- Coalitieakkoord "Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst" d.d. 15 december 2022;
- Nationale Woon- en Bouwagenda d.d. 11 maart 2022 en de daaraan gekoppelde Programma's Woningbouw, Een Thuis voor iedereen, Betaalbaarheid wonen, Leefbaarheid en veiligheid, Verduurzaming gebouwde omgeving en Wonen en zorg voor ouderen.

² Rapport 'Landelijke prestatieafspraken woningcorporaties – Uitkomsten doorrekening opgave en middelen', 17 juni 2022, Ortec Finance, ABF Research, welk rapport door Ortec Finance ten behoeve van het verrichten van de KLP ook is uitgewerkt in een excelbestand d.d. 9 juni 2022. WSW is voor het verrichten van de KLP uitgegaan van de gegevens zoals vermeld in voormeld excelbestand. Bij eventuele discrepanties van het excelbestand ten opzichte van het voormelde rapport 'Landelijke prestatieafspraken woningcorporaties – Uitkomsten doorrekening opgave en middelen' is het voormelde excelbestand leidend voor de KLP.

³ Kapitaaltoereikendheidstoets conform Beleidsregel I, de beleidsregel borging toereikendheid risicokapitaal.

⁴ Zijnde het Risicokapitaal zoals gedefinieerd en omschreven in Beleidsregel I, de beleidsregel borging toereikendheid risicokapitaal.

gebaseerd op besluitvorming door BZK en/of Aedes of op andere (externe) bronnen. WSW gaat uit van deze aannames en keuzes. Uitgangspunten die niet zijn meegenomen in de Doorrekening zijn derhalve ook niet meegenomen in de KLP;

- de macro-economische uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Doorrekening zijn volatiel. Een wijziging van deze uitgangspunten kan mogelijkwijs leiden tot een verschil in de gerapporteerde uitkomsten van de KLP;
- in de volkshuisvestelijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Doorrekening zijn de voorgenomen plannen van het kabinet tot de introductie van genormeerde huren en de mogelijke implicaties daarvan niet meegenomen. De (voorgenomen) introductie daarvan kan, afhankelijk van de exacte invulling daarvan en de mogelijke effecten op bijvoorbeeld de kasstromen van corporaties en op de beleidswaarde van het bezit, mogelijkwijs leiden tot een verschil in de gerapporteerde uitkomsten van de KLP;
- Toekomstige (voorgenomen) beleidswijzigingen van het kabinet die leiden tot onzekerheid of verlaging van bijvoorbeeld de kasstromen van corporaties kunnen direct leiden tot een verschil in de gerapporteerde uitkomsten van de KLP en een snellere begrenzing van de investeringscapaciteit van corporaties.