Gezamenlijk optrekken in de regionale opgave: inzicht opgave en middelen

Aanvulling n.a.v. ontwikkelingen september 2026

Regio Utrecht (MRU West)

12 oktober 2026

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Inzicht investeringscapaciteit geactualiseerd op basis van economie en ATAD

Context

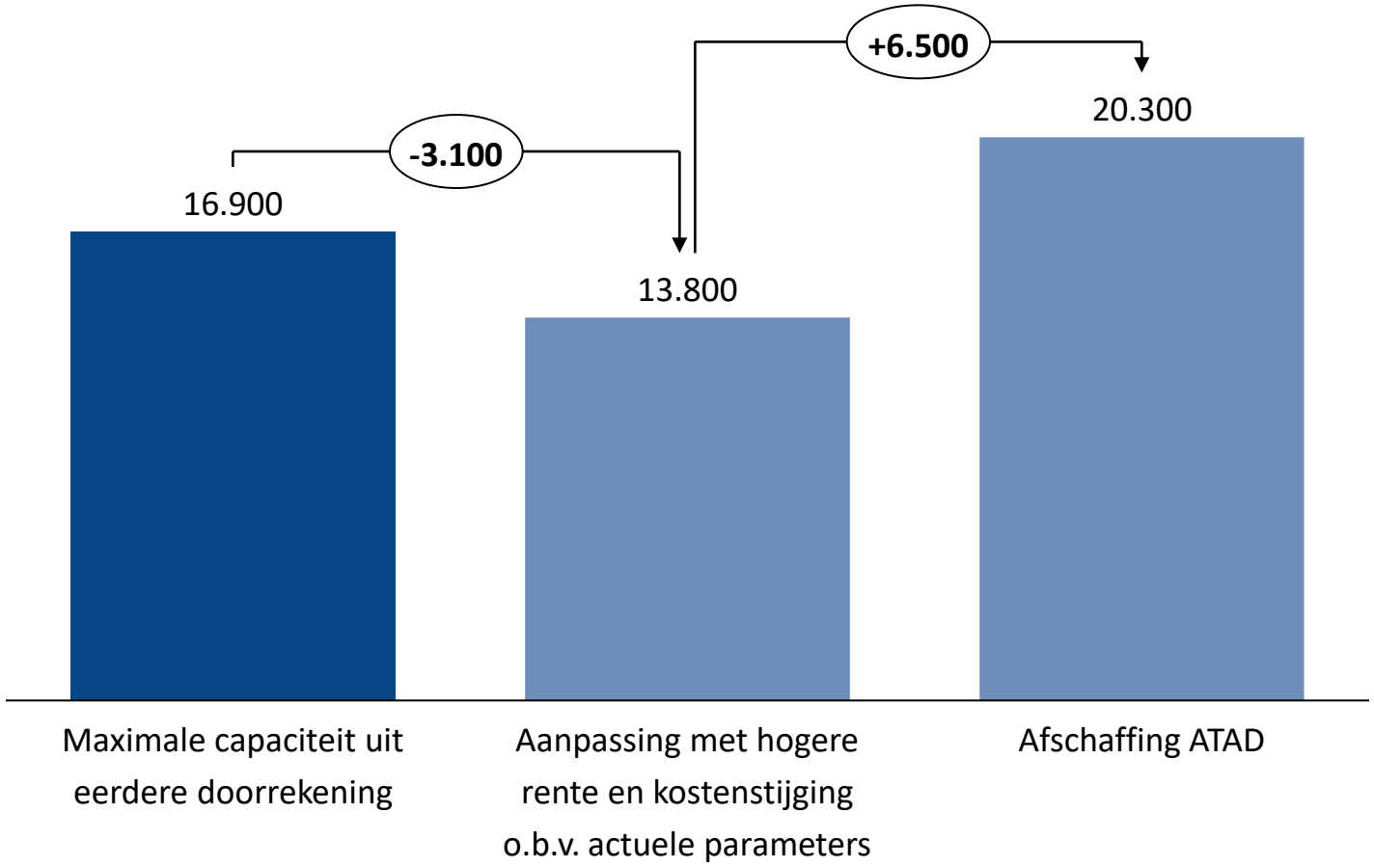
- In het voorjaar van 2026 heeft Finance Ideas een analyse uitgevoerd op de gezamenlijke opgaven en middelen van de corporatiesector in de regio Utrecht, in de vorm van een doorrekening met de fictieve corporatie ‘RWU West’. De maximale investeringscapaciteit liet ruimte zien voor afgerond 16.900 sociale huurwoningen nieuwbouw tussen 2026 en 2035
- De economische ontwikkelingen zijn sindsdien verslechterd. Met name rentestijgingen zetten druk op de investeringscapaciteit. Daartegenover heeft het kabinet met Prinsjesdag bekend gemaakt de ATAD voor woningcorporaties af te schaffen. Hierdoor kunnen corporaties vanaf 2028 wel de volledige rente ten laste van het fiscaal resultaat nemen.
- Gezien deze ontwikkelingen hebben de corporaties Finance Ideas gevraagd de investeringscapaciteit te actualiseren. Deze rapportage bevat de uitkomsten van deze analyse.

Aanpak

- Als startpunt voor de analyse is de variant ‘maximale investeringscapaciteit’ uit de eerdere rapportage gehanteerd. Dit is de variant waarin de regionale corporaties zich maximaal stretchen tot de grenzen van de financiële ratio’s, met volledige verdeling van de investeringscapaciteit.
- Bij beide scenario’s is eerst het (economische) scenario aangepast, waarna het aantal nieuwbouw is gecorrigeerd zodat de financiële positie weer uitkomt op de maximale stretch. Er is geen rekening gehouden met andere beleidsmutaties. De economische verwachtingen zijn aangesloten op de Leidraad economische parameters dPi/dVi 2026 van 20 augustus 2026, behoudens de rente waar is aangesloten op een actuele forward curve + opslag van totaal 4,1%.

Economische ontwikkeling beperkt investeringscapaciteit, afschaffing ATAD leidt weer tot forsere stijging

De maximale nieuwbouw (2026-2035) waarmee ICR en LTV aan de norm voldoen*



Belangrijkste inzichten

- Door met name hogere rente verslechtert de ICR bij de actualisatie van de parameters. Dit leidt tot een beperking van de investeringscapaciteit met circa 3.100 eenheden.
- Afschaffing van de ATAD leidt tot lagere VPB-uitgaven, waardoor ruimte in de ICR ontstaat om meer te investeren. Hiermee kunnen in de regio 6.500 woningen extra worden gebouwd.
- Hiermee komt de NPA-opgave voor de regio financieel gezien weer binnen bereik. Behalen van de Woondeal tot 2030 blijft niet volledig mogelijk.

**De figuur toont de benodigde aanpassing van de ingerekende nieuwbouw om de ICR en LTV binnen de grenzen te houden van minimaal 1,4 en maximaal 70%*

Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Johan Conijn
johan.conijn@finance-ideas.nl

Marcel van Hoorn
marcel.vanhoorn@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL