finance ideas

Gezamenlijk optrekken in de regionale opgave: inzicht opgave en middelen

Regio Utrecht (MRU West)

Belangrijkste bevindingen rapportage juni 2026

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Opzet en deelnemers analyse

Achtergrond

Regionale doorrekening van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de Woondealregio MRU West (voorheen U10).

Uitgevoerd door **Finance Ideas** in opdracht van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU).

Opzet

Voor het realiseren van de woningbouwopgave is regionale samenwerking noodzakelijk. Tien woningcorporaties werkzaam in de **Woondealregio MRU West** hebben bezien hoeveel sociale huurwoningen zij zouden kunnen realiseren als ze de opgave gezamenlijk zouden oppakken.

Daarvoor is de **fictieve corporatie 'MRU West'** gevormd door de tien woningcorporatie samen te voegen. Deze rapportage laat zien hoeveel sociale huurwoningen dan gerealiseerd kunnen worden en hoe dat aantal zich verhoudt tot de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal afspraken.

Deelnemende corporaties — Regio 'RWU West'

- Bo-Ex
- Cazas Wonen
- De Woningraat
- Jutphaas Wonen
- LEKSTEDEwonen
- NabijWonen
- Portaal (deel)
- Vecht en Omstreken
- Woongroen
- Woonin

Geconsolideerd tot één fictieve corporatie als startpunt voor de doorrekening.

107.050
verhuureenheden

€ 4,7 mld
uitstaande leningen (DAEB)

10
deelnemende corporaties

86%
van de DAEB-voorraad in de regio

NPA en Woondealafspraken niet haalbaar in de begrotingen

De geprognosticeerde nieuwbouw door de corporaties (dPi) blijft fors achter op de regionale opgave uit NPA en Woondeal

Bijna 3.000

Woningen tekort tot 2034 op basis van de NPA

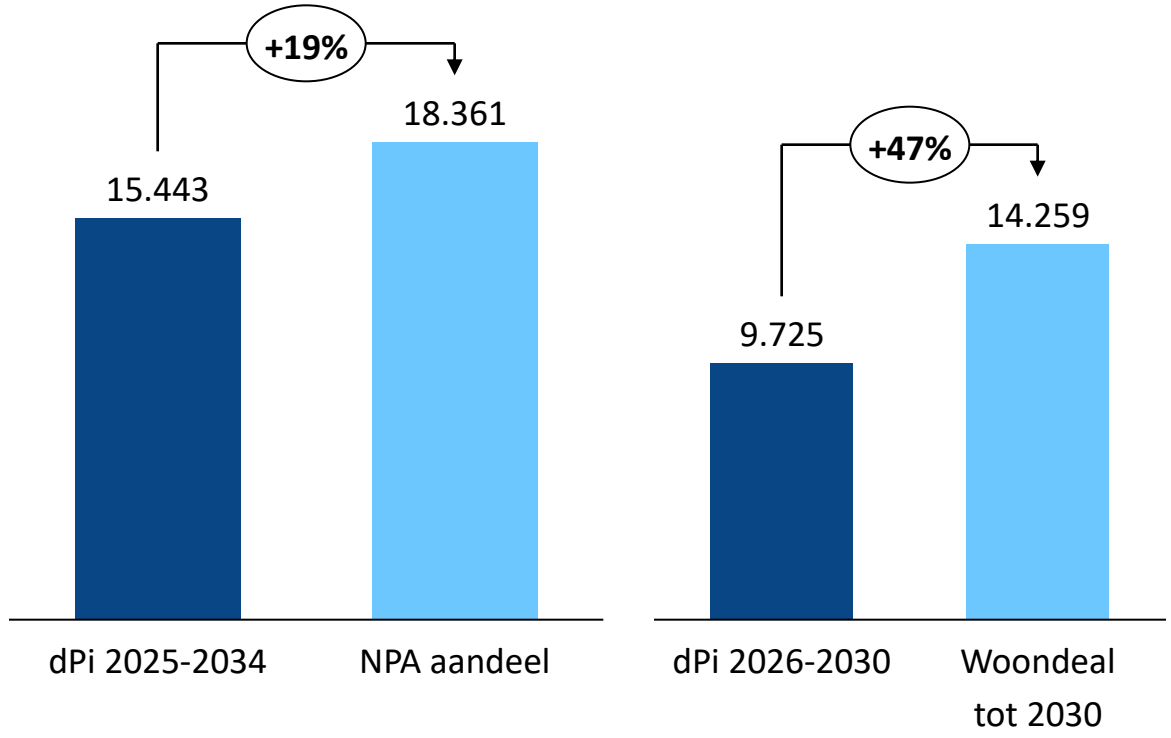
dPi 15.443 t.o.v. opgave 18.361 (bruto DAEB deel deelnemers, 2025–2034)

Circa 4.500

Woningen tekort tot 2030 op basis van lopende Woondeal

dPi 9.752 t.o.v. resterende opgave deelnemers 14.259 (bruto DAEB, 2026–2030)

Nieuwbouw dPi vs. opgave (bruto DAEB, aantal woningen)

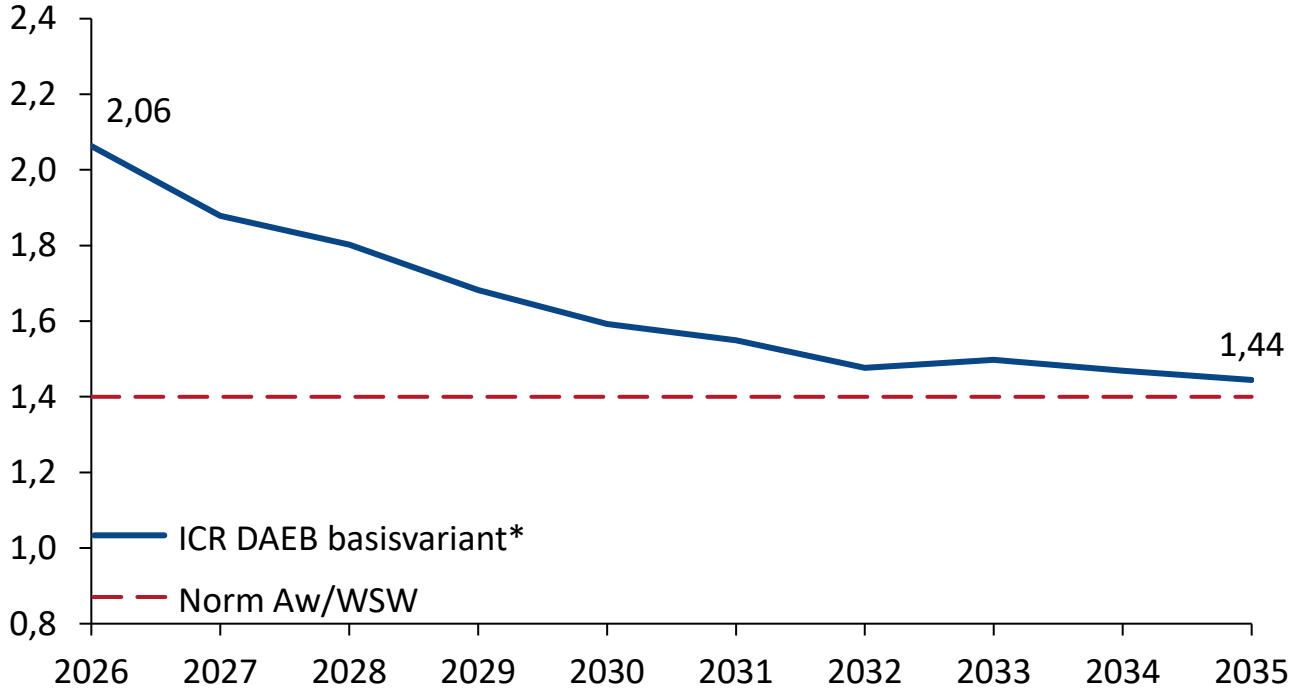


Conclusie: op basis van de begrotingen van de deelnemende corporaties is realisatie van NPA of Woondeal niet realistisch te verwachten.

Maximaal strechen niet voldoende voor de opgave

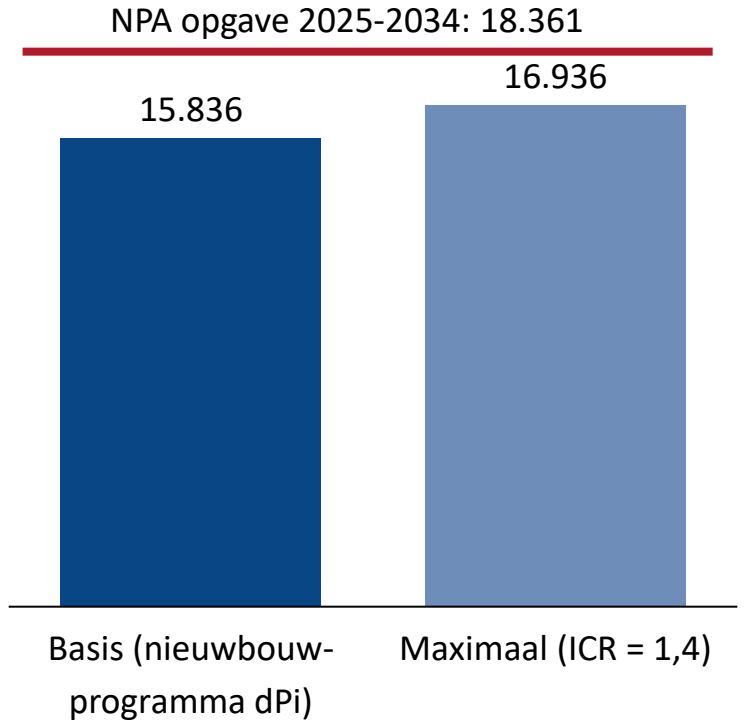
De financiële ruimte in de basisvariant is beperkt, de haalbare nieuwbouw blijft kleiner dan de opgave

ICR daalt van 2,06 naar 1,44 (norm min. 1,40)



** De basisvariant betreft het begrote programma van de corporaties, met enkele minimale correcties, met de economische verwachtingen van Q2 2026*

Haalbare nieuwbouw (2026-2035) lager dan opgave



** NPA-opgave naar rato van het aandeel van de deelnemende corporaties (86%)*

Conclusie: zelfs met maximale inzet tot de norm en perfecte verdeling van de opgaven, wordt de NPA-opgave niet gehaald. De opgave is te ambitieus voor de schaal en investeringscapaciteit van de corporaties in de regio.

Waar komt de financiële ontwikkeling vandaan? Onrendabele investeringen, met leningen te financieren

Overzicht financieringsbehoefte 2025-2035

Beschikbare middelen

€ 1.555 miljoen

Operationele kasstroom

+ € 1.455 miljoen uit verkoop vastgoed

&

Investeringen

€ 7.952 miljoen

Nieuwbouw huur € 5.008 miljoen (63%)
Woningverbetering incl. verduurzaming € 2.629 miljoen

↓

Financieringsbehoefte

€ 4.786 miljoen

Netto extra financiering nodig, na gebruik liquide middelen

→

Stijging rente

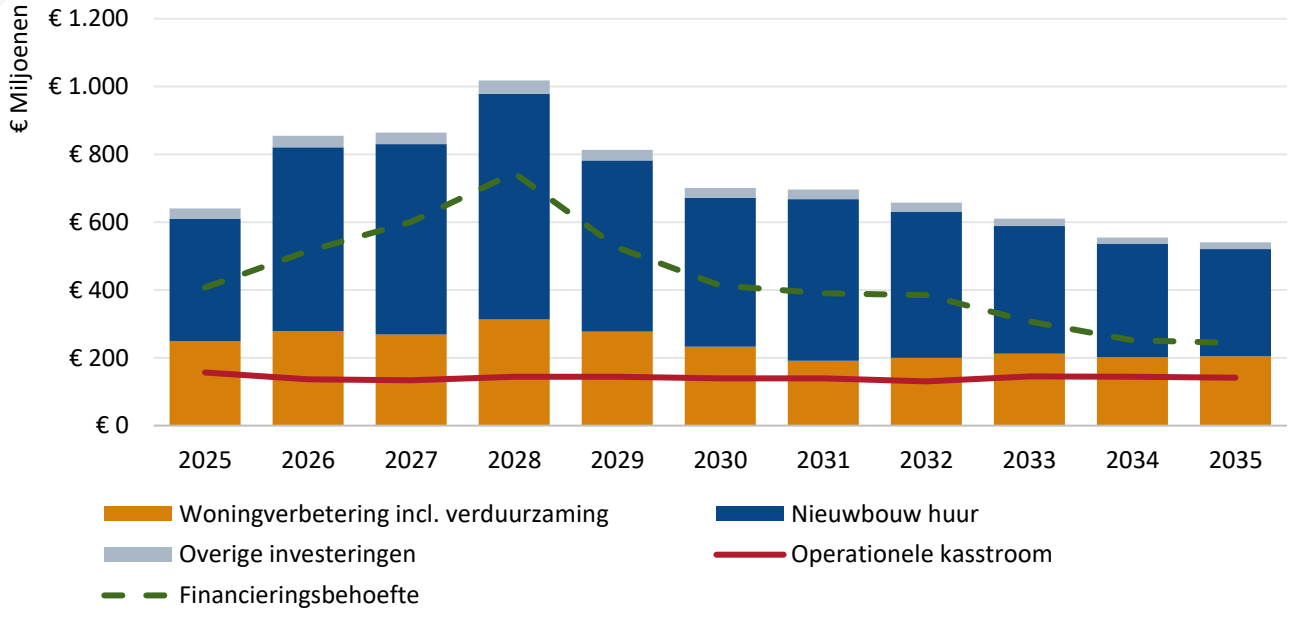
€ 203 miljoen

Stijging maar liefst 173% in 10 jaar

→

Niet-duurzame achteruitgang ICR

Verloop investeringsprogramma per categorie en financiering



Verbetermogelijkheden en risico's

Externe factoren bepalen in grote mate de investeringsruimte: gunstige omstandigheden vergroten, ongunstige verkleinen de nieuwbouw

▲ Kansen: impact op aantal nieuwbouw

+10.750	**Rentedaling –1%** Door de aanzienlijke financieringsbehoefte een grote impact
+8.900	**Afschaffing VPB** VPB heeft een zeer sterk effect op investeringscapaciteit, mede door ATAD
+1.600	**Verlaging VPB o.b.v. coalitieakkoord** Het coalitieakkoord leidt tot vermindering VPB

▼ Risico's: impact op aantal nieuwbouw

–6.200	**Rentestijging +1%** Eveneens grote impact door de aanzienlijke financieringsbehoefte
–3.100	**Onderhoud & loon +0,5%-punt** Effect loopt op door de tijd
–3.440	**Rentestijging +0,5%** Effecten stijging iets kleiner dan bij rentedaling

Conclusies: overheidsingrepen in de VPB kunnen sterk bijdragen aan de realisatiemogelijkheden van de opgave. De mogelijke realisatie van de opgaves is sterk afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.

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