

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 09-01-2025
No. 2025-00076 (Raad)
No. 2025-00077 (Wonen en Leefkwaliteit)**

9 januari 2025

Betreft: Technische vragen inzake huurwoningen en energietransitie

Mijn vraag was: in Maastricht hebben we 40% huurwoningen. Op pagina 49 staat dat het zuiden minder inleenmogelijkheden heeft t.o.v. de rest van het land. Ligt dat aan de vastgoedwaarde van onze huurwoningen? Komen we mogelijk daardoor achter te lopen met het verduurzamen van de huurwoningen t.o.v. de rest van het land?

Groet,

Indiener Jan Janssen

Partij indiener CDA

Antwoord:

De resterende leencapaciteit van de woningcorporaties in Limburg ligt lager dan die van de rest van het land. Dat komt onder andere door het loan-to-value principe; het percentage waarin de verwachte ontwikkeling van de leningportefeuille wordt afgezet tegen de beleidswaarde van het vastgoed (onderpand). De beleidswaarde is de waarde per vandaag van de toekomstige kasstromen, zoals huur en onderhoud van het vastgoed. Naast de Loan-to-Value (hierna: LTV) kijken corporaties ook naar de Interest Coverage ratio (ICR). Deze ratio kijkt naar of de huurstromen voldoende zijn om de rentelasten van de leningen te kunnen betalen. Beide financiële ratio's zijn belangrijk voor het borgen van de financiële continuïteit van corporaties.

Als de LTV lager is, dan is er meer zekerheid dat de corporatie de aangetrokken financiering kan terugbetalen. Kijkend naar de LTV en de ICR dan is zowel de hoogte van de aangetrokken financiering als ook de beleidswaarde en de kasstromen van de corporatie van belang. Dus niet alleen de waarde van het vastgoed. De hoogte van de LTV en ICR kan per corporatie verschillen. Zo speelt o.a. mee in welk gebied de woningen liggen, of de corporatie veel monumentale panden heeft en in hoeverre de woningvoorraad betaalbaar is.

De beperkte gemiddelde resterende financieringscapaciteit van de Limburgse corporaties kan ervoor zorgen dat het energetische verbeteren van de woningvoorraad minder vlot verloopt dan wel op onderdelen niet volledig kan worden uitgevoerd. Dit onder aanname van de huidige prijsstelling van de uit te voeren werkzaamheden en stand van de techniek.

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren een maximale LTV-ratio van 85%. Vanaf een LTV van 75% komt een corporatie in de buurt van het financieringsmaximum¹.

In onderstaande figuur is te zien hoe de LTV van woningcorporaties in Limburg uitvallen ten opzichte van die in de rest van Nederland. Met een doorkijk naar 2030.

LTV (DAEB)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nederland	47%	46%	49%	56%	56%	56%	59%	61%	64%	68%	70%	73%
Groningen	57%	56%	59%	66%	65%	65%	67%	70%	73%	76%	78%	79%
Friesland	56%	55%	58%	66%	65%	65%	67%	70%	73%	76%	78%	81%
Drenthe	55%	53%	56%	62%	61%	60%	62%	65%	68%	71%	73%	75%
Overijssel	54%	52%	54%	60%	59%	58%	59%	61%	63%	65%	67%	69%
Flevoland	46%	45%	48%	53%	53%	52%	53%	54%	56%	58%	60%	63%
Gelderland	46%	45%	48%	54%	55%	55%	58%	61%	65%	68%	71%	74%
Utrecht	42%	42%	45%	51%	52%	52%	55%	58%	62%	66%	71%	75%
Noord-Holland	41%	40%	43%	49%	49%	48%	49%	51%	54%	57%	59%	62%
Zuid-Holland	48%	47%	51%	58%	60%	61%	64%	68%	72%	75%	79%	82%
Zeeland	47%	46%	48%	54%	53%	53%	55%	56%	58%	60%	61%	62%
Noord-Brabant	47%	46%	49%	55%	55%	55%	57%	60%	63%	66%	69%	71%
Limburg	58%	57%	59%	66%	66%	66%	69%	72%	75%	78%	81%	84%

Figuur 1: Bron: Rapport Nationale Prestatie Afspraken, Aedes, P.26

De snelheid waarmee woningcorporaties hun bezit kunnen verduurzamen is niet alleen afhankelijk van de leencapaciteit. Andere vertragende of kostenverhogende factoren zijn:

- De wet natuurbescherming
- Stijgende bouwkosten
- Het vinden van uitvoerende partijen
- Instemming van huurders of de vereniging van eigenaren.
- Procedures omtrent vergunningen, onderzoeken, welstand en monumenten.

Behandeld door gemeente Maastricht/ team: Wonen en Leefkwaliteit

¹ [Rapport Nationale Prestatie Afspraken, Aedes, P.26](#)