



# finance ideas

## HANDREIKING OM FINANCIËEL TE STUREN OP VOLKSHUISVESTELIJKE CONTINUÏTEIT

*Deel 1: Conceptueel raamwerk*

Johan Conijn

Datum: 17 september 2024

## Handreiking om financieel te sturen op volkshuisvestelijke continuïteit

Al enige tijd staat bij woningcorporaties het duurzaam prestatie­model volop in de belangstelling. Bij de actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) werd duidelijk dat de gemiddelde woningcorporatie geen duurzaam prestatie­model heeft. Die conclusie heeft sterk bijgedragen aan de zoektocht naar een duurzaam prestatie­model.

Geen duurzaam prestatie­model, wat betekent dat? Wat kan een woningcorporatie doen om wel een duurzaam prestatie­model te hebben? Deze handreiking geeft een antwoord op deze vragen. In dit artikel gaat het over het conceptueel kader. In het tweede (nog te publiceren deel) komt de verdere kwantitatieve uitwerking aan bod met een handelingsperspectief voor woningcorporaties.

### 1. Samenvatting

#### Duurzaam prestatie­model basis voor volkshuisvestelijke continuïteit

Een duurzaam prestatie­model vormt basis voor volkshuisvestelijke continuïteit. Er is sprake van volkshuisvestelijke continuïteit als een woningcorporatie voldoende middelen heeft om de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht op peil te houden. Woningen worden soms verkocht of gesloopt; woningen verouderen, zowel bouwtechnisch als woontechnisch. Een woningcorporatie behoudt de volkshuisvestelijke continuïteit als ze voldoende financiële middelen heeft voor het instandhouden van de woningportefeuille.

In het [DrieCompartimentenModel](#) is hiervoor het begrip [Saldo instandhouding](#) ontwikkeld. Zolang de woningcorporatie nog financiële ruimte heeft, kan dit saldo negatief zijn. Als de nu nog beschikbare financiële ruimte benut is, dient het Saldo instandhouding minimaal nul te zijn.

#### Samenhang tussen ICR en Saldo instandhouding

Als consequentie van de NPA wordt aan elke woningcorporatie gevraagd de beschikbare financiële ruimte, in casu de beschikbare leencapaciteit, in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgaven. Dat kan totdat de (eigen) financiële grens is bereikt. In de praktijk zal die grens, vooral als gevolg van de huidige rentestand, bij de meeste corporaties de (eigen) ondergrens van de Interest Coverage Ratio (ICR) zijn. Essentieel voor de volkshuisvestelijke continuïteit, en daarmee voor een duurzaam prestatie­model, is dat er dan nog voldoende middelen overblijven om de woningvoorraad in stand te houden. Dat het Saldo instandhouding dan dus minimaal nul is.

Voor de financiële middelen van het Saldo instandhouding zijn met name de operationele kasstroom en de inflatoire leninggroei van belang. Daarmee kan het Saldo instandhouding en daarmee de volkshuisvestelijke continuïteit ook consequenties hebben voor de hoogte van de ICR. Volkshuisvestelijke continuïteit kan impliceren dat de minimaal benodigde ICR hoger is dan de minimale ICR van 1,4 die momenteel voor de financiële continuïteit geldt.

Of dit het geval is, is afhankelijk van veel factoren, waaronder als belangrijke factor de kwaliteit van de woningvoorraad van de woningcorporatie. Het is in ieder geval belangrijk dat elke woningcorporatie beziet hoe hoog de eigen ICR dient te zijn voor een Saldo instandhouding die minimaal nul is om daarmee de volkshuisvestelijke continuïteit te behouden.

## 2. Achtergrond afwezigheid duurzaam prestatie­model

De gemiddelde woningcorporatie heeft geen duurzaam prestatie­model. Ten minste als de opgaven van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) worden uitgevoerd. Deze conclusie is bij de laatste actualisatie van de NPA getrokken.<sup>1</sup> Daarbij dient te worden bedacht dat bij de doorrekening van de NPA is verondersteld dat woningcorporaties maximaal lenen tot de grens die de toezichthouders hanteren. Toch gaan veel woningcorporaties niet zo ver. Ook is bij de NPA gerekend met een renteverwachting die relatief laag was, wat een gunstig effect heeft gehad op de financiële uitkomsten van de NPA. De huidige renteverwachting ligt hoger. Daarmee is de problematiek groter dan bij de actualisatie van de NPA is geschetst.

### Herijking van de NPA

Momenteel vindt de herijking van de NPA plaats. Daarbij is een belangrijk vraagstuk hoe de prestatieafspraken in balans gebracht kunnen worden met de financiële mogelijkheden. Het zou goed zijn als er daarbij ook realistische veronderstellingen worden gemaakt. Veronderstellingen over het gedrag van woningcorporaties ten aanzien van hun leningenbeleid en over de toekomstige macro-economische ontwikkelingen. Er ontstaat meer balans door de financiële mogelijkheden van de corporatiesector te verruimen, denk aan verlaging of afschaffing van de vennootschapsbelasting. Dat kan ook door de tering naar de nering te zetten en de opgaven te verminderen. Het is een politieke keuze welke van beide opties gemaakt gaat worden.

## 3. Duurzaam prestatie­model: twee varianten

Wat verstaan we onder een duurzaam prestatie­model? Om dat te beantwoorden kijken we eerst naar de twee varianten die we onderscheiden. Bij een minimale variant blijft de woningvoorraad in aantallen gelijk. Bij een optimale variant, neemt de woningvoorraad van de woningcorporatie zodanig toe dat de volkshuisvestelijke opgaven worden gerealiseerd, zodat in de behoefte aan sociale huurwoningen wordt voorzien.

De uitwerking van een optimale variant kan zijn dat de woningcorporatie met haar nieuwbouw ook in de verdere toekomst wil blijven bijdragen aan de politieke wens dat de omvang van de sociale huursector 30% van de woningvoorraad bedraagt. In dit kader richten we ons in eerste instantie op de minimale variant om daarna te bezien of er nog (financiële) ruimte is voor een bijdrage aan de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad op basis van de optimale variant.

---

<sup>1</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale prestatieafspraken. Brief aan de Tweede Kamer, 16 juni 2023, p. 8

## Minimale variant: voldoende financiële voor 'instandhouding'

In de minimale variant is er sprake van een duurzaam prestatie­model als de woningcorporatie voldoende financiële mogelijkheden heeft om de huidige woningvoorraad in stand te houden. Instandhouding heeft een kwantitatieve en een kwalitatieve component.

- *Kwantitatieve instandhouding*: dit houdt in dat het aantal woningen gelijk blijft. Vervangende nieuwbouw vindt plaats om de daling van het aantal woningen door verkoop en sloop van woningen te compenseren.
- *Kwalitatieve instandhouding*: dit houdt in dat de woonkwaliteit op peil blijft. Het gaat daarbij om meer dan alleen de uitgaven voor onderhoud om de woning in dezelfde bouwkundige staat te houden. Ook de verbeteruitgaven die nodig zijn om functionele of woontechnische veroudering tegen te gaan, zijn nodig voor de kwalitatieve instandhouding. Het instandhouden van de huurkasstroom en van de waarde van de woning en daarmee de toekomstige financierbaarheid, vereist dat de kwaliteit van de woning met de ontwikkelingen in de tijd mee gaat.

## Randvoorwaarden duurzaam prestatie­model

Er is dan sprake van een duurzaam prestatie­model als de woningcorporatie op z'n minst de financiële mogelijkheden heeft om de vervangende nieuwbouw, het bouwkundige instandhoudings­onderhoud en de benodigde woontechnische verbeteringen te kunnen uitvoeren. De verduurzaming van de woningvoorraad maakt deel uit van de woontechnische verbetering van de woningvoorraad. Als daar onvoldoende financiële mogelijkheden voor zijn, is er geen duurzaam prestatie­model. Dan kan de bestaande woningvoorraad niet op peil blijven in zowel kwantitatief, als kwalitatief opzicht.

## 4. Inzicht in omvang benodigde middelen cruciaal voor sturing

Cruciaal voor het sturen op een duurzaam prestatie­model is een goed onderbouwd en meerjarig inzicht in de omvang van de benodigde middelen. Het gaat daarbij om een totaal van de middelen die nodig zijn om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden. Dat is niet vanzelfsprekend. Het vergt met name een goed inzicht in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Vele vragen moeten daarbij beantwoord worden. Is er sprake van achterstallig onderhoud? Voldoet de kwaliteit van de woningen aan hedendaagse standaarden? Hoe groot is de onvermijdelijke sloopopgave? In welke tempo dienen de woningen CO2-neutraal te worden? Wat is er nodig om de woningen aan te passen aan mogelijke wateroverlast en hittestress? Zijn er funderingsproblemen? En mogelijk nog meer vragen.

In dit kader gaan we er vanuit dat de woningcorporatie een toereikend inzicht heeft in de opgaven in de eigen woningportefeuille en per jaarschijf de benodigde uitgaven voor instandhouding heeft gespecificeerd. Een mogelijkheid is ook dat de woningcorporatie aansluit bij de wijze waarop in het kader van de NPA de instandhoudingsopgave is gedefinieerd.

## Grote spreiding binnen de sector van benodigde middelen

De omvang van de middelen die nodig is om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil te houden, verschilt per woningportefeuille en is ook afhankelijk van eigen inzichten en inschattingen. Ook de wensen van de gemeenten spelen daarbij een rol in het kader van de prestatieafspraken, die met de gemeenten en de huurdersorganisatie worden gemaakt. Gemiddelde bedragen voor de sector geven enig houvast, maar de spreiding van de omvang van de benodigde middelen die nodig zijn, is tussen woningcorporaties groot. Het is keer op keer maatwerk.

Om te kunnen sturen op een duurzaam prestatie-model is een onderbouwde, meerjarige schatting van de benodigde middelen voor de instandhouding van het woningbezit dan ook van cruciaal belang.

## 5. Omvang beschikbare middelen: wens versus realiteit

De benodigde middelen dienen vervolgens vergeleken te worden met de beschikbare middelen. Hierbij kunnen vier bronnen worden onderscheiden:

- Operationele kasstroom: excl. de verbeteruitgaven, is bij de meeste woningcorporaties positief en kan worden ingezet om de benodigde uitgaven voor de instandhouding te dekken.
- Inflatoire leningruimte: als, en alleen als, de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil blijft, zal door de inflatie de netto huurkastroom jaarlijks stijgen. Dat kan financiële ruimte geven voor hogere rentelasten. Hogere rentelasten zijn het gevolg van meer leningen. De aldus beschikbare inflatoire leningruimte is beschikbaar om de benodigde uitgaven voor instandhouding te voorzien.
- Verkoopopbrengsten: als er woningen worden verkocht, levert dat verkoopopbrengsten op. Daar staat tegenover dat er in het kader van de volkshuisvestelijke continuïteit uitgaven zijn voor de vervangende nieuwbouw. Het gaat om het saldo van beide kasstromen.
- Financiële ruimte: tot slot kan een woningcorporatie interen op de financiële ruimte die ze (nog) heeft. Of er ruimte is, kan worden afgemeten aan de financiële ratio's. Het benutten van deze ruimte leidt in de praktijk tot verslechtering van de ratio's en is daarmee alleen tijdelijk mogelijk. Deze financiële ruimte is dus niet structureel beschikbaar.

Voor de volkshuisvestelijke continuïteit en een duurzaam prestatie-model zijn (op termijn) alleen de structureel beschikbare middelen inzetbaar. Het gaat dan met name om de operationele kasstroom en de inflatoire leningruimte. Mogelijk kan daar een (beperkt) deel van de verkoopopbrengsten aan worden toegevoegd voor zover de verkoopopbrengsten hoger zijn dan de uitgaven voor de vervangende nieuwbouw.

## Inflatoire leningruimte afhankelijk van verschillende factoren

Dat er inflatoire leningruimte beschikbaar is, vergt nog enige nuancering. Daarvoor dient de jaarlijkse huurstijging gemiddeld genomen de inflatie te volgen en de prijsstijging van onderhoud en beheer mag niet te veel hoger zijn. Dit is overigens een gangbare veronderstelling bij meerjarenprognoses van woningcorporaties. Verder kan het zo zijn dat de rentelasten stijgen als gevolg van het feit dat bij herfinanciering van bestaande leningen er sprake is van een hoger rentepercentage. Deze stijging van de rentelasten vermindert de inflatoire leningruimte. De afgelopen jaren was dit het geval. De keerzijde is dat bij herfinanciering met een lager rentepercentage, de rentelasten dalen en er meer inflatoire leningruimte ontstaat. In de praktijk is de omvang van de inflatoire leningruimte dus afhankelijk van verschillende factoren en zal in de tijd ook variëren.

Als er sprake is van een min of meer stabiel rentepercentage, kan de omvang van de inflatoire leningruimte afgeleid worden van de hoogte van de huurstijging. Bij een structurele inflatie van 2% en rekening houdend met nog enige huurverhoging vanwege woningverbetering en een hogere aanvangshuur van de vervangende nieuwbouw, zou de totale stijging van het huurniveau uit kunnen komen op 2,5%. Als de structurele prijsstijging van onderhoud en beheer ook 2,5% bedraagt, zal de netto huur met 2,5% stijgen. Hierdoor ontstaat ook ruimte voor een inflatoire leningruimte van 2,5%. Dit is uiteraard een gestileerde uitwerking dat als raamwerk kan dienen om in de praktijk nader in te vullen, op basis van de feitelijke situatie bij elke woningcorporatie afzonderlijk.

## 6. Saldo instandhouding: het centrale kerngetal

Het voorafgaande kan samengevat worden in het [Saldo instandhouding](#), dat het centrale kerngetal vormt van het DrieCompartimentenModel. Bij het Saldo instandhouding blijft de financiële ruimte die een woningcorporatie heeft om nog in te teren op de financiële positie buiten beschouwing. Niet dat deze ruimte niet belangrijk is, maar omdat die situatie voor veel woningcorporaties tijdelijk is. Het Saldo instandhouding biedt inzicht in de financiële balans tussen de benodigde en de beschikbare middelen voor de instandhouding van de woningvoorraad, in de situatie dat interen niet meer mogelijk is.

Dat inzicht is relevant, omdat interen tijdelijk is totdat de (eigen) grens van één de ratio's wordt bereikt. Door de NPA hebben veel woningcorporaties te maken met het tijdelijk interen op de beschikbare financiële ruimte. Juist daarom is tijdig inzicht in de middelen op lange termijn noodzakelijk voor de instandhouding van de woningvoorraad.

Het Saldo instandhouding is gelijk aan:

Operationele kasstroom

plus

Opbrengsten uit verkoop van woningen

plus

Inflatoire leninggroei (rekening houdend met de genoemde kanttekeningen) minus

Verbeteruitgaven

minus

Uitgaven voor vervangingsnieuwbouw (vervanging sloop en verkoop)

## Rol van onderhoud en verbetering

Zoals in het voorafgaande is aangegeven, is het voor de bruikbaarheid van het Saldo instandhouding cruciaal dat het benodigde onderhoud en de benodigde verbeteruitgaven zijn ingerekend. Deze uitgaven zijn nodig voor het op peil brengen en op peil houden van de woontechnische kwaliteit. Een positief saldo is gemakkelijk te 'maken' door bijvoorbeeld niet alle verbeteruitgaven, incl. uitgaven voor verduurzaming, in te rekenen. Een dergelijk, te rooskeurig saldo heeft niet zo veel betekenis als het gaat om inzicht in de volkshuisvestelijke continuïteit.

## Focus op de DAEB tak

In principe heeft het Saldo instandhouding betrekking op de DAEB tak van de woningcorporatie. Op die tak heeft immers ook de conclusie van de actualisatie van de NPA betrekking. Namelijk dat er voor de gemiddelde woningcorporatie op termijn geen duurzaam prestatie-model meer is als de NPA worden uitgevoerd.

Op de berekening van het saldo kunnen desgewenst verfijningen worden aangebracht. Zo kan rekening worden gehouden met een kasstroom van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Als deze kasstroom structureel is, verbetert daarmee het saldo. Ook de kasstroom van andere activiteiten dan de verhuur van woningen kan bij het bepalen van het Saldo instandhouding worden betrokken.

## Positief Saldo instandhouding nodig voor uitbreidingsnieuwbouw

Het Saldo instandhouding dient, op termijn als niet verder kan worden ingeteerd op de beschikbare financiële ruimte, minimaal nul te zijn. Bij voorkeur laat het saldo een klein plusje zien om tegenvallers op te vangen. Bij een saldo lager dan nul zijn er onvoldoende middelen om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden. Bij een negatief saldi is er dus (op termijn) en geen duurzaam prestatie-model waardoor de volkshuisvestelijke continuïteit niet geborgd is.

Voor uitbreidingsnieuwbouw is overigens meer nodig. Uitbreidingsnieuwbouw past bij een optimaal duurzaam prestatie-model waarbij de woningvoorraad van de woningcorporatie blijft groeien om te voorzien in woningbehoeften van de doelgroep. In dat geval moet het Saldo instandhouding fors positief zijn. Als er niet meer ingeteerd kan worden en het Saldo instandhouding is (nagenoeg) nul, dient 100% geleend te worden bij een investering voor uitbreiding van de voorraad. Omdat er in de praktijk sprake is van een onrendabele top, als gevolg van het feit dat de lening fors hoger is dan de beleidswaarde, bieden de ratio's er dan geen ruimte voor.

Verder is van belang dat de woningcorporatie niet zo zeer op de financiële ruimte inteert dat de woningcorporatie helemaal geen geborgde leningen meer kan aantrekken. Dan is de inflatoire

leningruimte ook niet meer beschikbaar. Het duurzaam prestatie­model valt dan helemaal in duigen.

## 7. Volkshuisvestelijke continuïteit versus financiële continuïteit

Toepassing van het Saldo instandhouding impliceert ook dat er een onderscheid gemaakt kan worden tussen volkshuisvestelijke continuïteit en financiële continuïteit. Gebruikelijk is om financieel te sturen op behoud van de financiële continuïteit. Het financieel beoordelingskader van de Aw en het WSW vormt hierbij het referentiekader. In dit kader zijn normen geformuleerd voor de financiële ratio's, waarvan de ICR en de LTV de twee belangrijkste zijn. Sturen op financiële continuïteit houdt dan in dat de woningcorporatie binnen de gestelde normen van de ratio's blijft.

### Samenhang ICR, LTV en Saldo instandhouding

Voor de DAEB tak is de ondergrens van de ICR 1,4 en de bovengrens van de LTV 70%.<sup>2</sup> Als een woningcorporatie op de grens van de ratio komt of er overheen gaat, neemt het WSW de woningcorporatie in bijzonder beheer. Om het risico van bijzonder beheer te verkleinen, hanteren woningcorporaties veelal een risicobuffer ('vluchtstrook') ten opzichte van de grenzen van de ratio's.

Voor het Saldo instandhouding zijn de operationele kasstroom en de inflatoire leningruimte de belangrijkste geldstromen. De omvang van de operationele kasstroom hangt samen met de ICR en de inflatoire leningruimte met de LTV, en dan met name met de omvang van de leningportefeuille. Dit impliceert dat de omvang van het Saldo instandhouding mede wordt bepaald door de hoogte van de ICR en de LTV. Bij een hoge ICR is ook de operationele kasstroom groter. Als de leningportefeuille groter is, neemt ook de inflatoire leningruimte toe, omdat die ruimte een percentage is van de aanwezige leningportefeuille.

### Boven en ondergrens ICR als randvoorwaarde voor continuïteit

Vanwege de rentestand vormt momenteel de ICR de meest kritische ratio als er ingeteerd wordt op de (nog) beschikbare financiële ruimte. Vanuit de financiële continuïteit kan de ICR dalen tot 1,4. De cruciale vraag is dan ook: wat is het effect van een daling van de ICR op het Saldo instandhouding? Enerzijds leidt een lagere ICR tot een lagere operationele kasstroom. Anderzijds kan dit gepaard gaan met toename van de inflatoire leningruimte. Dit is het geval als het interen op de financiële ruimte gepaard gaat met een groei van de leningportefeuille, waardoor ook de inflatoire component kan stijgen. Bovendien hebben onder meer de hoogte van het gemiddeld huurniveau en die van de gemiddelde rentestand invloed op de uitkomst. Het is daarmee niet op voorhand duidelijk wat het effect is van een daling van de ICR op het Saldo instandhouding. Dat verschilt voor iedere concrete situatie.

In z'n algemeenheid kan wel worden gesteld dat vanwege de wenselijkheid van de volkshuisvestelijke continuïteit de hoogte van de ICR ook afgestemd moet worden op de

---

<sup>2</sup> Dit zijn de onlangs bijgestelde grenswaarden voor de ratio's.



consequenties voor het Saldo instandhouding. Dit kan ertoe leiden dat de ondergrens voor de ICR hoger komt te liggen dan de ondergrens op basis van de financiële continuïteit. Andersom is ook mogelijk dat de ondergrens lager komt te liggen. In feite ontstaan er zo twee ondergrenzen: de ene op basis van de volkshuisvestelijke continuïteit en de andere op basis van de financiële continuïteit. De hoogste van beide ondergrenzen zou maatgevend moeten zijn. Alleen dan is er zowel sprake van volkshuisvestelijke continuïteit als ook financiële continuïteit.

## 8. Saldo instandhouding en verloop ratio's

Een laatste aandachtspunt betreft de relatie tussen het Saldo instandhouding en het verloop van de ratio's. Zoals aangegeven hebben de meeste woningcorporaties (nog) de mogelijkheid om in te teren op de beschikbare financiële ruimte. Hierdoor verslechteren de ratio's. Die verslechtering kan voortgezet worden totdat de (eigen) grens is bereikt. Vanaf dat punt moeten de ICR en de LTV een horizontaal verloop hebben. Als de ICR de kritische ratio is en niet verder kan dalen, stijgt ook de LTV niet meer. De reden hiervoor is dat een stijging van de LTV in de praktijk tot een (verdere) daling van de ICR leidt.

### Invloed Saldo instandhouding op ICR en LTV

Van belang is dan welke invloed het Saldo instandhouding heeft op het verloop van de ICR en de LTV als er geen financiële ruimte is om in te teren. Als het Saldo instandhouding negatief is en desondanks de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand wordt gehouden, verslechteren de ratio's verder. Dit komt omdat er dan voor de instandhouding extra geleend moet worden bovenop de inflatoire groei van de leningruimte. Als er eigenlijk geen financiële ruimte meer is, is dat onwenselijk en in de praktijk onmogelijk. Het kan ook zo zijn dat het Saldo instandhouding een (fors) overschot laat zien. Dit overschot is beschikbaar voor uitbreidingsniewbouw. Door de omvang van de uitbreidingsniewbouw af te stemmen op de omvang van het overschot, kan worden voorkomen dat de ratio's verslechteren.

### Effect van inflatie op ratio's

Een Saldo instandhouding (ongeveer) gelijk aan nul, heeft geen effect op het verloop van de ratio's. Een horizontaal verloop van de ratio's is goed verenigbaar met een Saldo instandhouding dat op nul uitkomt. Dat dit zo is, komt doordat het Saldo instandhouding gebruik maakt van de financiële ruimte die door de inflatie ontstaat. Door de inflatie stijgt de netto huurkasstroom, waardoor de rentelasten met eenzelfde percentage kunnen stijgen, zonder dat de ICR verandert. Door de inflatie neemt ook de beleidswaarde toe. Bij een gelijkblijvende disconteringsvoet is de stijging van de beleidswaarde in principe gelijk aan de stijging van de netto huurkasstroom. De stijging van de beleidswaarde maakt het mogelijk de leningen met hetzelfde percentage te laten stijgen. Dit is de inflatoire leningruimte die de LTV onveranderd laat.

Hiermee is onderbouwd dat een Saldo instandhouding dat (ongeveer) gelijk is aan nul, zowel de financiële continuïteit niet (verder) verslechtert, maar ook de volkshuisvestelijke continuïteit mogelijk maakt, waarvoor het Saldo instandhouding ook is ontwikkeld.

## 9. Conclusies: wat kunt u als corporatie nu doen?

De belangrijke conclusies van dit artikel zijn:

- Voor de volkshuisvestelijke continuïteit is (op termijn) een Saldo instandhouding van minimaal nul vereist. Dit kan gecombineerd worden met een stabiele ICR en een stabiele LTV.
- Voor de meeste woningcorporaties is de ICR de kritische ratio. Een toereikend Saldo instandhouding vereist een bepaalde, minimale ICR. De minimale ICR die nodig is voor het Saldo instandhouding en daarmee voor de volkshuisvestelijke continuïteit kan afwijken van de minimale ICR van 1,4 voor de financiële continuïteit.
- Het is voor een woningcorporaties van belang om na te gaan hoe hoog de ICR minimaal moet zijn om de volkshuisvestelijke continuïteit te behouden. Als deze ICR hoger is dan die van de financiële continuïteit, is de ICR behorende bij de volkshuisvestelijke continuïteit maatgevend.

## Meer weten over het DrieCompartimentenModel?

Heeft u meer vragen over hoe u het DrieCompartimentenModel kunt toepassen voor uw corporatie? [Bekijk hier de totale FAQ rondom het model.](#)

finance  
ideas

**Finance Ideas B.V.**

Weg der Verenigde Naties 1

3527 KT Utrecht

Telefoon: 030 – 232 0480

KVK 30200153

[info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl)

[finance-ideas.nl](http://finance-ideas.nl)