

Sectorbeeld voornemens woningcorporaties
begroting 2008

Naarden, 1 juli 2008

2008

Inhoud

1	Samenvatting	4
2	Inleiding	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Opzet rapportage	9
3	De voornemens van de corporaties op sectorniveau	11
3.1	Voorgenomen activiteiten in woongelegenheden	11
3.2	Voorgenomen activiteiten in relatie tot betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en bijzondere doelgroepen	17
3.3	Voorgenomen activiteiten in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	20
3.4	Ontwikkelingen van de activiteiten van corporaties in verbindingen	24
4	Voornemens en ruimte	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Bouwregio's	32
4.2.1	Voorgenomen woningproductie in 2008 en 2009	32
4.2.2	Grote variatie bouwregio's bij de voorgenomen woningproductie (2007 - 2012)	34
4.2.3	In randgemeenten meestal meer aandacht voor doelgroep	36
4.3	De 40 wijken, grote steden en overig Nederland	39
4.3.1	Voorgenomen productiemaatregelen relatief het hoogst in de 40 wijken	40
4.3.2	Voorgenomen leefbaarheidsuitgaven relatief het hoogst in de 40 wijken	42
4.3.3	In overig Nederland relatief veel voornemens voor maatschappelijk vastgoed	44
5	Financiële prognoses	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Hoge onrendabels bij de bouw, verbetering en aankoop voor eigen verhuur	48
5.3	Opbrengsten bij verkoop van woongelegenheden	51
5.4	Sterk stijgende netto bedrijfslasten in de eerste jaren	52
5.5	Netto exploitatiekosten	56
5.6	Operationele kasstroom	58

6	Investeringsen en investeringsmogelijkheden	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Voorgenomen investeringen door corporaties	61
6.3	Investeringsen bij verschillende corporatiegroepen	64
6.4	Investeringsmogelijkheden	68
6.5	Verkoop en investeringsmogelijkheden	69
7	Het financiële meerjarenperspectief	72
7.1	Inleiding	72
7.2	De macro-economische veronderstellingen	73
7.3	De variant op basis van voorgenomen (des) investeringen	74
7.4	De variant op basis van plausibele verwachtingen	78

Samenvatting

De voornemens voor de nieuwbouw van woningen die de 455 corporaties hebben opgegeven voor de periode 2008 – 2012, komen uit op gemiddeld 66.000 huur- en koopwoningen per jaar. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van de huidige productie. Het is nog maar de vraag of deze ambitie realistisch is. Een stijging van de nieuwbouw door corporaties valt de komende jaren wel te verwachten tot een gemiddeld niveau van 40.000 nieuwe woningen per jaar. Dit is aanmerkelijk lager dan de corporaties hebben opgegeven. Dat corporaties een veel te optimistisch beeld schetsen van de toekomstige nieuwbouw is de laatste jaren gebruikelijk. Door deze te hoge prognoses ontstaat vervolgens ook een te negatief beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. Betere prognoses zijn daarom wenselijk. Het Fonds zal de komende tijd nadrukkelijk aandacht vragen voor de noodzaak om meer realistische prognoses op te stellen, onder meer via de in 2007 ontwikkelde realisatie-index. De realisatie-index is een berekeningswijze waarmee beoogd wordt het verschil tussen de door de corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisatie achteraf weer te geven.

De bouwproductie is in 2007 gestegen. De nieuwbouw van woningen, inclusief de nieuwbouw in de verbindingen, laat over 2007 een groei zien ten opzichte van 2006: bij de nieuwbouw van huurwoningen 11% en bij die van koopwoningen 19%. De nieuwbouw door corporaties is hiermee sterker toegenomen dan de totale nieuwbouw van woningen. In absolute aantallen geven de corporaties aan in 2007 23.800 huurwoningen te realiseren en 9.400 koopwoningen. Van de huurwoningen zijn er daarbij 22.200 bestemd voor eigen verhuur en 1.600 voor verhuur door derden. Verder geven ze op in 2007 ook nog 1.400 nieuwe eenheden in verzorgingshuizen op te leveren en 2.400 overige wooneenheden.

Ondanks allerlei initiatieven van corporaties om de verkoop van huurwoningen te stimuleren, is het opvallend dat de gegevens over 2007 evenals vorig jaar een dalende verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners laten zien. In 2007 is de verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners gedaald naar 14.600. De omvang van de sloop van corporatiewoningen neemt wel weer licht toe. In 2007 zijn in totaal 17.400 wooneenheden gesloopt.

Tussen 2007 en 2012 verwachten de corporaties in totaal € 56,3 miljard te investeren. Verreweg het grootste deel hiervan, € 52,4 miljard, betreft investeringen in wooneenheden voor eigen verhuur. Deze investeringen in wooneenheden zijn hoofdzakelijk gericht op nieuwbouw (€ 41,8 miljard) en daarna op verbetering (€ 9,2 miljard).

Met de voorgenomen aankoop van bestaande woongelegenheden is slechts € 1,5 miljard gemoeid. De voorgenomen investeringen voor maatschappelijk vastgoed en voor commercieel vastgoed zijn relatief van beperkte betekenis. In maatschappelijk vastgoed zijn de voorgenomen investeringen € 1,7 miljard; in commercieel vastgoed € 2,2 miljard.

De omvang van de voorgenomen investeringen verschilt sterk tussen corporaties: de 10% meest investerende corporaties nemen 46,3% van het totale investeringsvolume voor hun rekening, terwijl de 10% minst investerende zich nog geen 0,1% van dit volume voorgenomen hebben. De 10% meest investerende corporaties zijn gemiddeld veel groter dan de 10% minst investerende en willen gemiddeld per woongelegenheden ook veel meer investeren dan de 10% minst investerende. Voorts behoren ze relatief vaak tot de referentiegroepen 'herstructureringscorporaties' of 'corporaties met marktgevoelig bezit'.

Voornemens tot de verkoop van huurwoningen hangen eveneens samen met de grootte van corporatie. De 25% meest verkopende corporaties hebben een aandeel van 86% in de door alle corporaties voorgenomen verkoop van huurwoningen en zijn gemiddeld groter dan de 25% minst verkopende die tezamen slechts 0,01% van de verkoop voor hun rekening nemen. Onder de 25% meest verkopende corporaties zijn voorts de 'herstructureringscorporaties' en 'corporaties met marktgevoelig bezit' ook weer sterk aanwezig.

Volkshuisvestelijke voornemens

Voor de periode tussen 2007 en 2012 hebben de corporaties voornemens voor de bouw van in totaal 275.000 huurwoongelegenheden en 109.500 koopwoningen. Deze voornemens zijn zoals ook in voorafgaande jaren is gebleken, niet realistisch. Opmerkelijk is wel dat de verbindingsen een betrekkelijk geringe rol spelen bij de door de corporaties voorgenomen nieuwbouwproductie. Van de totaal voorgenomen koopwoningproductie wordt naar verwachting 27% gerealiseerd in verbindingsen en van de voorgenomen productie van woongelegenheden voor eigen verhuur is dit circa 11%. Alleen bij de voorgenomen bouw van 18.600 woongelegenheden voor verhuur door derden is wel een groot deel gepland bij verbindingsen (89%).

Met de voorgenomen nieuwbouw zullen de corporaties een deel van de nog te realiseren taakstelling voor 2008 en 2009 uit de bouwafspraken van de 20 bouwregio's gaan realiseren. Deze taakstelling heeft overigens niet alleen betrekking op de corporaties, maar betreft de totale woningproductie in de regio's. Tussen de regio's blijken er grote verschillen in de verhouding tussen de door de corporaties voorgenomen woningproductie en de nog resterende taakstelling voor de regio. Vooral voor de regio's Flevoland, Holland-Rijnland en Emmen hebben de corporaties in deze jaren relatief weinig voornemens tot woningproductie. Tot en met 2007 is er in deze regio's bovendien ook al relatief weinig gerealiseerd van de totale taakstelling. Het is dan ook de vraag of deze regio's hun taakstelling zullen halen.

Naarmate een corporatie groter is, worden er relatief meer koopwoningen gebouwd. De 20 grootste corporaties zijn van plan om in de periode 2007 – 2012 42.300 van de in totaal 109.500 voorgenomen koopwoningen te realiseren.

Bijna 35% van deze door de grootste corporaties geplande koopwoningen wordt uitgevoerd in verbindingen. De kleinere corporaties bouwen daarentegen relatief veel huurwoningen en maken bovendien het minst gebruik van verbindingen om hun productie te realiseren.

Van de totale productie van 277.300 huur- en koopwoningen die de corporaties zich voorstellen voor de 20 bouwregio's is bijna 38% gepland in het goedkope of betaalbare segment. In lijn met het uitgangspunt van de meeste woningbouwconvenanten voor deze bouwregio's zijn de voornemens van de corporaties voor de randgemeenten relatief sterker gericht op de doelgroep. Ook hier verschilt echter het beeld tussen de diverse regio's. Vooral de regio Utrecht valt op omdat er in deze regio juist bij de voornemens voor de centrumgemeenten relatief meer aandacht is voor goedkope en betaalbare huur.

In de 40 wijken uit het wijkenbeleid is relatief veel sloop gepland. Daarnaast zijn hier ook veel voornemens tot de bouw van koopwoningen en ingrijpende verbetering van woonegelegenheden. In de combinatie van veel voornemens voor sloop en veel voorgenomen bouw van koopwoningen, komt naar voren dat gestreefd wordt naar een meer gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod in de 40 wijken. De intensiteit van alle voorgenomen productiemaatregelen (sloop, nieuwbouw, verbetering, aan- en verkoop van woonegelegenheden) ligt in de 40 wijken bijna 50% hoger dan voor heel Nederland en ook ruim 30% hoger voor de G31-gemeenten en bijna 70% hoger dan overig Nederland.

Aan verbetering van de leefbaarheid verwachten de corporaties in de komende vijf jaar ruim € 1 miljard uit te geven. Het grootste deel hiervan betreft wijkgebonden sociale en fysieke activiteiten. Vooral de corporaties met bezit in herstructureringswijken nemen in de totale leefbaarheidsuitgaven een relatief groot deel voor hun rekening. Uitgedrukt per woonelegenheden zijn relatief veel leefbaarheidsuitgaven beoogd in de 40 wijken en de vier grootste GSB-gemeenten en beduidend minder in overig Nederland.

In totaal denkt de sector de komende vijf jaar ruim € 1,7 miljard te investeren in maatschappelijk vastgoed. Het leeuwendeel van deze voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed gaat naar de sectoren Gezondheid & Zorg (42%) en Onderwijs & Opvoeding (22%). De investeringsvoornemens voor deze twee typen maatschappelijk vastgoed zijn ruimtelijk ongelijk verspreid over Nederland. Overig Nederland is relatief oververtegenwoordigd bij de voorgenomen investeringen in Gezondheid & Zorg. De 40 wijken, de G4 en de G27 zijn licht ondervertegenwoordigd bij de voorgenomen investeringen in Gezondheid & Zorg. Bij de voorgenomen investeringen in Onderwijs & Opvoeding zijn de 40 wijken sterk oververtegenwoordigd terwijl deze investeringen in de G27 ondervertegenwoordigd zijn.

Financiële consequenties

De corporaties denken in totaal € 56,3 miljard te investeren in de periode 2007 - 2012. Deze investeringen gaan gepaard met hoge onrendabele kosten. Bij de verbetering van woonegelegenheden verwachten de corporaties dat gemiddeld ruim 41% van de investeringen onrendabel is en bij de nieuwbouw van woonegelegenheden gemiddeld ruim 31%.

Voor de aankoop van bestaande woonegelegenheden verwachten de corporaties dat gemiddeld circa 14% van de investeringen onrendabel zal zijn.

De corporaties verwachten op de korte termijn een sterke achteruitgang van de netto exploitatiekasstroom per woonelegenheden. Waar in 2006 van iedere euro huur nog 47 cent overbleef, is dit naar verwachting in 2008 nog maar 40 cent. Deze achteruitgang is het gevolg van de sterke kostenstijging. Gemiddeld per woonelegenheden prognosticeren de corporaties dat de netto bedrijfslasten in 2008 19% hoger liggen dan in 2006 en de onderhoudskosten 20,9%. De tussen 2006 en 2008 verwachte stijging van de netto bedrijfslasten is ten dele verklaarbaar door de CAO die voor 2007 en 2008 is afgesloten in de corporatiesector en de voorgenomen toenemende inzet op leefbaarheid. Ook de opwaardering van personeelsfuncties kan een rol spelen.

Voor de periode 2009 - 2012 verwachten de corporaties weer herstel van de netto exploitatiekasstroom per woonelegenheden. Het is de vraag hoe reëel deze verwachting is. Deze hangt namelijk mede samen met de verwachting dat de netto bedrijfslasten in deze periode nog maar beperkt stijgen. Het gematigde verloop van de netto bedrijfslasten na 2008 ontstaat vooral door de trendbreuk die de prognoses bevatten voor de overige bedrijfslasten. Volgens deze trendbreuk zouden de overige bedrijfslasten in 2009 dalen met € 46,- per woonelegenheden en daarna slechts beperkt stijgen met € 11,- tot € 21,- per woonelegenheden per jaar. Dat is niet erg waarschijnlijk want sinds 2003 zijn de gerealiseerde overige bedrijfslasten jaarlijks met gemiddeld minstens € 40,- per woonelegenheden gestegen. Daar komt bij dat prognoses over het verloop van de overige bedrijfslasten in het verleden vaak ook te optimistisch waren.

Uit de kasstroomprognoses van de corporaties blijkt dat zij rekening houden met sterk stijgende uitgaven aan rente en de Vennootschapsbelasting (Vpb). Als gevolg hiervan zal in 2012 een veel groter deel van de netto exploitatiekasstroom opgaan aan rente en Vpb dan in 2006. De stijgende uitgaven voor rente zijn het gevolg van de stijgende rentepercentages en het voorgenomen investeringsprogramma. De stijging van de uitgaven voor de Vpb hangt samen met de invoering van de integrale Vennootschapsbelasting in 2008. Overigens hebben de gezamenlijke corporaties hun uitgaven voor deze belasting lager ingeschat dan de opbrengsten van € 500 miljoen die het Rijk jaarlijks verwacht.

Het financiële meerjarenperspectief van de sector vertoont een geringe verbetering. Doorrekening voor de periode 2006 - 2016 op basis van plausibele verwachtingen ten aanzien van (des)investeringen laat zien dat het vermogen van de sector daalt van 33,0% van het balanstotaal ultimo 2006 naar 23,1% in 2016. In 2007 werd nog een grotere daling van het vermogen voorzien. De oorzaak voor het verbeterde vermogensperspectief is de sterk gestegen inflatieverwachting, waardoor in het kader van het inflatievolgend huurbeleid de verwachte huurstijging voor de komende jaren hoger zal uitvallen.

Inleiding

2.1 Algemeen

In het kader van zijn toezichttaak ontvangt het Centraal Fonds Volkshuisvesting op basis van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) de jaarstukken en kwantitatieve gegevens van corporaties, waaronder de Prospectieve informatie (dPi). Deze prognosegegevens worden gebruikt bij het vormen van een individueel oordeel over de financiële continuïteit per corporatie. Deze informatie maakt het ook mogelijk een beeld te schetsen van de voorgenomen activiteiten op sectorniveau in relatie tot de financiële mogelijkheden van de corporaties.

Met ingang van 2008 werd de prognose-informatie voor het eerst apart van de verantwoordingsinformatie opgevraagd. Deze prognose-informatie kwam daarbij in het eerste kwartaal binnen en is in de eerste helft van 2008 binnen het Fonds verwerkt. Deze nieuwe wijze van gescheiden opvraging sluit beter aan op de interne bedrijfsvoeringcyclus van de corporaties en maakt het bovendien mogelijk om al rond de zomer een schets over de voornemens van de sector te publiceren.

Daarnaast is de gegevensopvraging ook inhoudelijk aangepast hetgeen moet leiden tot een scherper beeld over de voorgenomen inspanningen van de sector. De aanpassingen beogen onder meer de investeringen in maatschappelijk vastgoed van corporaties beter in kaart te brengen. Ook is het wenselijk om beter inzicht te hebben op de voornemens om de corporaties ten aanzien van de leefbaarheidsuitgaven, onder meer in bijvoorbeeld de 40 wijken. De ervaring met de nieuwe gegevensopvraging dPi op dit punt leert dat het begrip leefbaarheid moeilijk eenduidig te definiëren is. Voor corporaties was het in de praktijk bovendien lastig deze uitgaven toe te delen aan het gewenste niveau van opvraging, te weten het viercijferig postcodeniveau.

Scherpere uitvraging maakt het mogelijk betere informatie te krijgen over de kosten en opbrengsten van diverse activiteiten van de corporaties. Voor een goede beoordeling van de financiële positie van een corporatie is het van belang dat inzicht bestaat in de financiële omvang en de risico's van de verbindingen van een corporatie.

Ook voor het macrobeeld van de sector als geheel is inzicht in de buiten de toegelaten instelling¹ ondergebrachte productie en bezit noodzakelijk. Daarom wordt met ingang van de nieuwe gegevensopvraging over elke verbinding waarmee de toegelaten instelling zich verbonden heeft, de in dat kader relevante informatie, waaronder ook de productiegegevens, opgevraagd. Vooral bij de verbindingen waar maar voor een (soms zeer beperkt) deel door de corporatie in geparticipeerd wordt, bleek het voor diverse corporaties lastig om deze gegevens te leveren. De kwaliteit van deze aangeleverde gegevens over 2007 zal daarom verder worden onderzocht als de door de accountants gecontroleerde verantwoordingsgegevens over 2007 beschikbaar komen.

Deze rapportage heeft betrekking op de voornemens van alle begin 2008 in Nederland werkzame corporaties (455). Daarbij gaat het niet alleen om de activiteiten van de corporatie zelf maar ook om de activiteiten die in verbindingen zijn ondergebracht.

De in dit rapport gepresenteerde informatie omvat de voorspelling van de realisatie over 2007 en de prognosevoornemens over de jaren 2008 tot en met 2012. Bij de interpretatie van de door de corporaties opgegeven prognosecijfers is het van belang dat men zich realiseert dat er sprake is van grote verschillen met de feitelijke realisatie achteraf. Op diverse plaatsen in het rapport wordt nader op deze verschillen ingegaan.

2.2 Opzet rapportage

Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de voornemens op landelijk niveau. Daarbij worden naast de voorgenomen activiteiten die betrekking hebben op de woongelegenheden ook de voorgenomen inspanningen op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed geschetst. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de te verwachten ontwikkelingen rond de omvang van betaalbare huisvesting en de huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Tevens zullen de ontwikkelingen rond de voorgenomen activiteiten die in verbindingen zullen gaan plaatsvinden, in kaart gebracht worden.

Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke verdeling van deze activiteiten. Hierbij wordt een relatie gelegd met de door het ministerie aangewezen bouwregio's over de jaren 2005-2009. Voor deze bouwregio's wordt de door de corporaties voorgenomen woningproductie in beeld gebracht. Daarnaast kijkt dit hoofdstuk naar de door de corporaties voorgenomen activiteiten in stedelijk gebied en in het bijzonder de 40 wijken uit het wijkenbeleid.

In hoofdstuk 5 wordt de financiële impact van de voorgenomen activiteiten geschetst. Het biedt inzicht in de door de corporaties verwachte kosten en opbrengsten van de diverse voornemens, zoals de door corporaties bij de prognoses gehanteerde stichtingskosten voor nieuwbouw en de verwachte verkoopresultaten voor koopwoningen en verkoop van huurwoningen.

¹ Met het begrip 'toegelaten instelling' wordt in dit rapport exclusief de rechtspersoon bedoeld die officieel is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkt. Deze toegelaten instelling kan zich verbinden met andere rechtspersonen. Indien het begrip 'corporatie' wordt gebruikt kan het mede gaan over de verbindingen.

Tevens wordt in dit hoofdstuk berekend welke ontwikkeling de corporaties zelf tijdens de prognoseperiode verwachten voor de netto bedrijfslasten en de kasstroom uit de exploitatie van het huurvastgoed.

Hoofdstuk 6 belicht het vraagstuk van de toekomstige investeringsmogelijkheden van corporaties. Het Fonds is bezig met de ontwikkeling van een objectieve methodiek voor het bepalen van de omvang van de investeringsruimte voor individuele corporaties.

In hoofdstuk 7 wordt met behulp van het Risico Analyse Model van het Fonds het financiële meerjarenperspectief van de sector verkend voor de langere termijn (tot en met 2016). Er zijn twee aparte doorrekeningen gemaakt voor dit financiële meerjarenperspectief. De eerste betreft de doorrekening van de door de sector voorgenomen investeringen en de tweede een variant op basis van bijgestelde, plausibele verwachtingen van deze investeringen. Het hierbij gebruikte Risico Analyse Model is speciaal ontwikkeld voor het uitvoeren van extrapolaties over een langere periode.

De voornemens van de corporaties op sectorniveau

3.1 Voorgenomen activiteiten in woongelegenheden

Overlopend optimisme

Na een periode van stagnatie op de woningmarkt aan het begin van dit decennium, viel er de afgelopen vijf jaar een gestage toename in het aantal door corporaties gerealiseerde woongelegenheden voor verhuur waar te nemen. De totale productie voor de sector, dus zowel voor de corporaties als hun verbindingen¹, steeg van 13.600 in 2002 naar 24.700 woongelegenheden in 2006. De voor 2007 verwachte realisatie omvat 26.000 woongelegenheden voor verhuur en daarmee zet de sinds 2002 ingezette groei van nieuwbouw voor verhuur zich verder door. Een deel van deze productie (ruim 1.900 woongelegenheden) zal plaatsvinden via verbindingen van corporaties, die vervolgens door de corporaties aangekocht zal worden².

Tabel 3.1 Prognose nieuwbouw van woongelegenheden voor verhuur 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Woongelegenheden voor verhuur totaal	26.000	38.300	60.800	62.500	39.900	29.000	256.400
Huurwoningen	22.200	34.000	53.700	55.600	36.900	27.700	229.900
Eenheden in verzorgingstehuizen	1.400	1.900	2.500	3.300	1.300	600	11.000
Overige woongelegenheden	2.400	2.400	4.600	3.600	1.700	700	15.400

¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

De prognoses voor de latere jaren tonen een patroon dat overeenkomt met prognoses uit voorgaande jaren en kennen dus een onwaarschijnlijk hoog niveau en een boeggolf.

- ¹ De totale activiteiten van de verbinding zijn hiervoor omgerekend naar het percentage deelneming dat de corporatie per verbinding heeft opgegeven.
- ² Vanuit de opgevraagde gegevens is niet aan te geven of alle aankopen van eigen verbindingen daadwerkelijk betrekking hebben op nieuwbouw van huurwoningen. Bij nadere beschouwing van de gegevens van de individuele corporaties die hier een substantiële opgave hebben gedaan, is het wel aannemelijk dat het om nieuwbouw gaat.

Zo prognosticeerden de corporaties vorig jaar nog dat er in 2007 33.800 nieuwe woongelegenheden zouden worden gerealiseerd - al dan niet in een verbinding -, terwijl nu blijkt dat van de daadwerkelijk verwachte realisatie over 2007 (begin 2008 aan het Fonds opgegeven) ongeveer 77% gerealiseerd wordt. Ook het boeggolfpatroon waarbij in het tweede en derde jaar de meeste productie wordt voorzien, is al jaren zichtbaar in de prognoses. In 2009 gaat het om 60.800 en in 2010 om 62.500 woongelegenheden, waarna de prognoses weer sterk dalen. Vorig jaar werden voor het tweede prognosejaar (toen 2008) 58.800 woongelegenheden voorzien en voor het derde prognosejaar 59.100 (toen 2009). De totale ambities in de komende vijf jaren liggen op nagenoeg hetzelfde niveau als vorig jaar. Vorig jaar prognosticeerden de corporaties nog 230.500 nieuw te bouwen woongelegenheden voor verhuur in de jaren 2007-2011, terwijl er nu 230.400 worden voorzien tussen 2008 en 2012.

Ook bij de koopwoningen zet de groei van de afgelopen jaren zich door bij de verwachte realisatie voor 2007. Werden in 2006 nog 7.900 koopwoningen gerealiseerd, voor 2007 verwachten de corporatie dat er 9.400 worden gerealiseerd, wederom al dan niet in een verbinding. Dit is ongeveer 64% van wat vorig jaar over 2007 geprognosticeerd werd.

Tabel 3.2 Prognose nieuwbouw van koopwoningen door corporaties 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Nieuwbouw koopwoningen	9.400	14.800	23.600	26.800	19.700	15.200	109.500

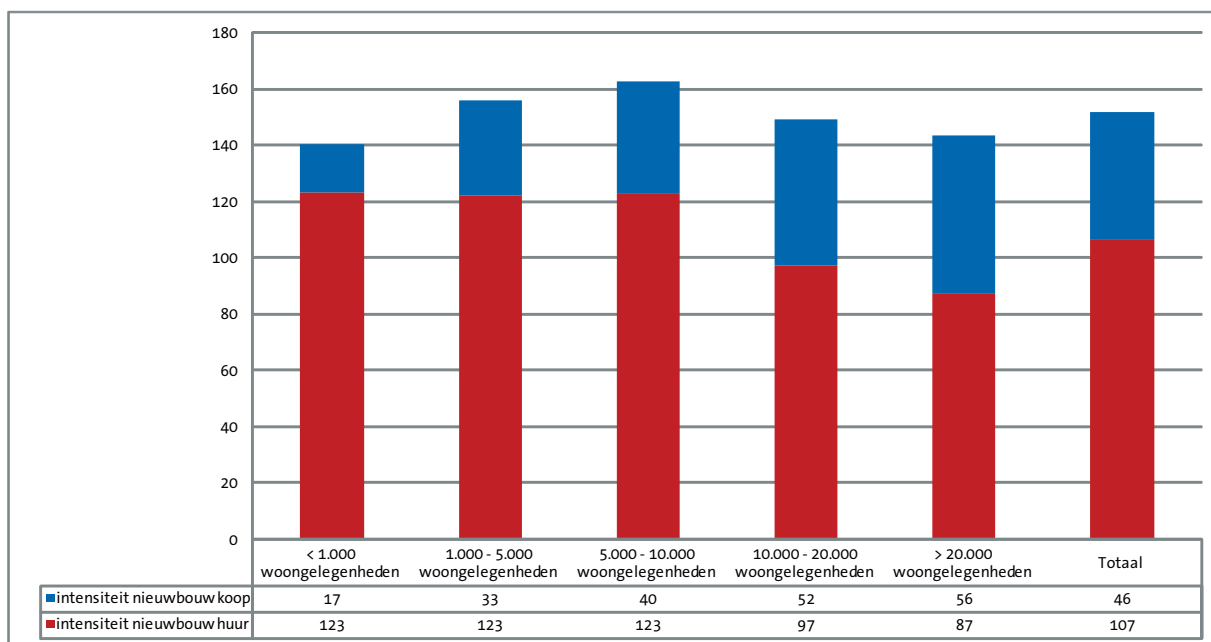
¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Ook hier is evenals bij de woongelegenheden voor verhuur sprake van een boeggolf in het tweede en derde prognosejaar. Daarbij valt wel waar te nemen dat de ambitie over de vijf prognosejaren ten opzichte van de opgave van vorig jaar minder hoog is. Vorig jaar prognosticeerden de corporaties nog bijna 104.000 koopwoningen, terwijl nu ongeveer 100.000 nieuwbouw koopwoningen in de komende vijf jaar voorzien worden.

Vooraf grotere corporaties plannen koopwoningen

Verdeeld over de verschillende grootteklassen blijkt van deze 109.500 koopwoningen in de periode 2007-2012 dat de 20 grootste corporaties (met meer dan 20.000 woongelegenheden) ruim 42.300 koopwoningen voor hun rekening nemen. De 34 corporaties met een bezit van meer dan 10.000 en minder dan 20.000 woongelegenheden zijn samen verantwoordelijk voor 25.400 geplande koopwoningen. Daarmee concentreert het realiseren van koopwoningen zich vooral bij de grotere corporaties.

Grafiek 3.1 Nieuwbouwintensiteit naar grootteklasse per 1.000 corporatiewoningen in 2006, 2007 - 2012



Andersom blijkt uit grafiek dat de kleinere corporaties naar verhouding van hun omvang relatief meer nieuwbouw voorzien in de huursfeer dan de grotere corporaties. Per saldo blijkt ook dat de middelgrote corporaties (van 5.000 tot 10.000 woonegelegenheden) relatief de meeste inspanningen denken te gaan leveren met een gemiddelde van 163 te realiseren nieuwbouw van huur- en koopwoningen per 1.000 woonegelegenheden in hun bezit.

Bij de totale nieuwbouwinspanningen vanuit de sector mag overigens ook nog een deel van de nieuwbouw van woonegelegenheden die niet door corporatie zelf, maar door derden geëxploiteerd zullen worden, in beschouwing genomen worden. Het gaat in 2007 om 1.600 woonegelegenheden. Hiervan is echter niet bekend welk deel daarvan door andere corporaties verhuurd gaat worden en welk deel daarmee buiten de sector terechtkomt. Deze aantallen zijn niet ook in tabel 3.1 meegerekend, omdat over 2006 geen vergelijkende gegevens beschikbaar zijn.

Tabel 3.3 Prognose nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur door derden 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Nieuwbouw woonegelegenheden voor verhuur door derden	1.600	2.600	5.300	4.000	2.600	2.500	18.600

¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Woningproductie door de sector groeit in 2007 sneller dan de woningproductie door de markt

Als de totale in 2007 verwachte nieuwbouw door corporaties in beschouwing wordt genomen, dus inclusief datgene wat plaatsvindt in verbindingen, ontstaat het beeld van een gestaag groeiende woningproductie door de sector. Zowel bij de huur- als koopwoningen wordt voor 2007 groei voorzien: deze bedraagt respectievelijk 11% en 19% ten opzichte van de realisatie over 2006. Daarmee neemt de corporatiesector als geheel een meer dan relatief aandeel in de groei van 10% van het totaal aantal opgeleverde woningen dat het CBS over 2007 ten opzichte van 2006 berekend heeft.³

Overige mutaties: verder dalende verkoop aan bewoners en licht stijgende sloop

Tabel 3.4 Prognose aankoop van woonegelegenheden door corporaties 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Aankoop woonegelegenheden voor verhuur van derden	5.400	4.900	1.900	2.700	2.500	1.600	19.000
Aankoop huurwoningen	4.500	4.700	1.800	1.800	1.600	1.300	15.700
Aankoop eenheden in verzorgingstehuizen	300	0	100	900	900	300	2.500
Aankoop overige woonegelegenheden	600	100	40	5	5	5	755

¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

³ Centraal Bureau voor de Statistiek, Forse stijging opgeleverde woningen. CBS persbericht PB08-21 van 25 maart 2008

De aankoop door corporaties van derden daalt licht als 2007 vergeleken wordt met de realisatie over 2006 (5.800 woonegelegenheden). Aankoop van derden valt voor corporaties overigens lastig over de vijfjaarsperiode te prognosticeren, omdat dat het volume van aankoop in hoge mate afhankelijk is wat zich op de markt aandient.

Tabel 3.5 Prognose verkoop van woonegelegenheden door corporaties 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Verkoop woonegelegenheden aan derden bestemd voor verhuur	4.000	2.200	300	300	100	100	7.100
Verkoop huurwoningen	3.500	1.700	200	200	100	100	5.900
Verkoop eenheden in verzorgingstehuizen	500	500	100	100	0	0	1.200
Verkoop overige woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop woonegelegenheden aan eigenaar bewoners	14.600	18.200	18.200	18.000	16.500	15.300	100.800
Verkoop huurwoningen	14.500	18.100	18.100	17.900	16.500	15.300	100.300
Verkoop eenheden in verzorgingstehuizen	0	50	0	60	0	0	100
Verkoop overige woonegelegenheden	80	60	80	30	90	40	400

¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

De verkoop van woonegelegenheden aan derden voor verhuur neemt toe van 1.300 in 2006 naar 4.000 in 2007. Het betreft hier in 2007 vrijwel uitsluitend de verkoop van woningen aan het Wooninvesteringsfonds (WIF). De voor 2007 verwachte realisatie bij de verkoop aan eigenaar-bewoners door corporaties toont voor het tweede achtereenvolgende jaar een daling. In 2005 werden nog 16.400 woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners verkocht. In 2006 daalde dat naar 15.800 verkopen en de corporaties verwachten in 2007 uit te komen op 14.600 verkopen aan eigenaar-bewoners. Dat is opvallend omdat veel corporaties in de laatste jaren in hun publiciteit aan de weg timmeren met allerlei stimulerende vormen van verkopen aan huurders. Kennelijk leiden deze inspanningen per saldo niet tot een groei van de verkoop aan bewoners. De ambities over de komende vijf prognosejaren zijn niettemin onverminderd positief. Werden vorig jaar voor de eerste vijf prognosejaren (2007-2011) nog 81.500 verkopen aan bewoners voorzien, in de huidige prognose over 2008-2012 gaat het om 86.200 woonegelegenheden.

Tabel 3.6 Prognose sloop van woonegelegenheden door corporaties 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Sloop van woonegelegenheden	17.400	24.000	27.100	24.100	19.300	17.300	129.100
Sloop huurwoningen	16.800	22.500	23.900	22.800	17.300	15.900	119.100
Sloop eenheden in verzorgingstehuizen	500	1.200	2.100	1.100	1.600	1.300	7.800
Sloop overige woonegelegenheden	100	300	1.000	300	400	100	2.200

¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Bij de prognoses van de sloop ligt het volume in 2007 700 eenheden hoger dan de realisatie over 2006. De eerder geconstateerde groei in het volume vanaf 2004 (13.500) lijkt daarmee nu wel wat af te vlakken. De ambities voor de komende jaren liggen weer fors hoger met in dit geval een accent op de eerste drie prognosejaren. Werden er vorig jaar nog 108.000 te slopen woonegelegenheden over de vijfjaarsperiode 2007-2011 ingepland, in de nieuwe vijfjaarsperiode 2008-2012 loopt dat aantal licht op tot 111.700 woonegelegenheden. Opvallend is ook het hoge aantal eenheden in verzorgingstehuizen dat in de komende vijf jaar (7.800) op de rol staat om gesloopt te worden. Daar staan in de komende vijf jaar overigens wel 11.000 nieuwbouweenheden in verzorgingstehuizen tegenover.

Langzaam tempo in vernieuwing van de voorraad

Van de totale voorraad van corporaties wordt in 2007 naar verwachting 0,5% ingrijpend (kosten meer dan € 20.000,-) verbeterd. In de komende twee jaar zal dat volgens de prognoses oplopen tot iets meer dan 1% van de voorraad, waarna het volume in de prognoses weer afneemt.

Tabel 3.7 Prognose verbetering aan woonegelegenheden met meer dan € 20.000,- 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal prognose- periode 2007 - 2012
Verbeteringen > €20.000,-	12.300	27.800	25.000	17.100	12.600	10.000	104.800

¹ Data 2007 zijn verwachte realisatie; door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Als de woningen die gesloopt worden in 2007 en de woningen die ingrijpend verbeterd worden, gesaldeerd worden, blijkt dat het gaat om 29.700 woningen. Dat is ongeveer 1,2% van de omvang van de voorraad eind 2006. In dit tempo duurt het ruim 81 jaar voordat de hele corporatievoorraad door sloop of verbetering ingrijpend op de schop is geweest. Worden de plannen van corporaties over de komende vijf jaar (2008-2012) ook daadwerkelijk gerealiseerd, dan duurt dat toch nog 59 jaar.

3.2 Voorgenomen activiteiten in relatie tot betaalbare huisvesting voor lagere inkomens en bijzondere doelgroepen

De kerntaak voor de corporaties ligt in de bijdragen die geleverd worden aan een meer evenwichtige woningmarkt door te bevorderen dat de lagere inkomens en bijzondere doelgroepen voldoende mogelijkheden hebben voor kwalitatief goede, passende en betaalbare huisvesting in een leefbare woonomgeving. In deze paragraaf wordt nagegaan wat de effecten van de voornemens van corporaties op de omvang van hun betaalbare voorraad en voor bijzondere doelgroepen geschikte voorraad kunnen zijn.

De sector houdt in de plannen de focus op betaalbare huisvesting

Tabel 3.8 Ontwikkeling van de huurwoningen naar prijsklasse 2007 - 2012¹

Prognose mutatie huurwoningen 2007-2012 Totaal (inclusief verbindingen)		Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur- toeslaggrens	Duur boven huur- toeslaggrens
Nieuwbouw huurwoningen voor eigen verhuur	aantal	12.800	117.700	50.100	24.900
	% van totaal	5,8	57,5	24,5	12,2
Aankoop huurwoningen van derden	aantal	3.400	8.200	1.700	2.400
	% van totaal	21,8	52,4	10,7	15,1
Verkoop huurwoningen aan derden voor verhuur	aantal	1.000	3.900	700	200
	% van totaal	18,5	66,3	11,8	3,4
Verkoop van huurwoningen aan overige	aantal	21.900	69.800	6.800	1.800
	% van totaal	21,8	69,5	6,8	1,8
Sloop van huurwoningen	aantal	83.500	34.800	500	200
	% van totaal	70,1	29,2	0,5	0,2
Saldo huurwoningen prognoseperiode	aantal	-91.300	17.400	43.800	25.100

¹ Door afronding kan het totaal afwijken van de som van afzonderlijke data.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat corporaties in de zes prognosejaren nog steeds 12.800 goedkope huurwoningen (grens maandhuur tot €343,49 op 1 juli 2007) denken te kunnen realiseren. Ruim 63% van de nieuwbouw blijft binnen de grenzen van betaalbaarheid voor de doelgroep van lagere inkomens (grens maandhuur tot €526,89 op 1 juli 2007).

Er wordt tegelijk een nieuwbouw van ruim 50.000 dure huurwoningen voorzien waarop beperkt huurtoeslag en bijna 25.000 dure huurwoningen waarop in het geheel geen huurtoeslag mogelijk is. Anders dan corporaties in het verleden realiseerden, voorzien de corporaties voor de toekomst betrekkelijk weinig verkoop in de duurdere prijsklassen. Het accent ligt in de voornemens nu vooral op de verkoop van betaalbare huurwoningen. De te slopen huurwoningen komen voor het leeuwendeel ten laste van de omvang van de goedkope voorraad.

Gesteld dat het programma van de corporaties zoals zij dat in hun prognoses voorzien, ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, betekent dit per saldo dat nog steeds ruim 90% van de corporatievoorraad over vijf jaar binnen de voor de doelgroep van lagere inkomens betaalbare grenzen blijft. Daarmee blijft de focus van de corporaties op de basis van het volkshuisvestingsbeleid ook in de komende jaren sterk aanwezig. Wel is er een verschuiving naar de dure huurklasse zichtbaar ten koste van de echt goedkope huurwoningen.

Tabel 3.9 Indicatieve ontwikkeling van de prijsklassen van corporaties ultimo 2006 versus ultimo 2002

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
Voorraad huurwoningen ultimo 2006	673.300	1.463.600	143.000	2.279.800
% van totaal	29,5	64,2	6,3	
Mutaties 2007-2012	-91.300	17.400	68.900	
Aantal ultimo 2012	582.000	1.481.000	211.900	2.274.900
% van totaal	25,6	65,1	9,3	

In hun plannen voorzien de corporaties ook in een groot aandeel in de huidige marktverhoudingen redelijk betaalbare koopwoningen (ruim 60%), maar het is maar de vraag hoeveel van deze koopwoningen ook daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep van lagere inkomens. Een gemiddelde verkoopprijs van € 182.500,- in 2007 staat voor veel huishoudens binnen de doelgroep waarschijnlijk nog ver af van hun mogelijkheden, terwijl in de komende drie jaar de door de corporaties verwachte gemiddelde verkoopprijzen al rond de € 200.000,- zullen liggen. Anderzijds mag verwacht worden dat corporaties door vooral te bouwen in dit kooprijsegment onder €200.000,-, ook bijdragen aan verbetering van doorstroming, wat meer indirect ook ten goede komt aan de doelgroep van lagere inkomens.

Tabel 3.10 Prognose van nieuwbouw van koopwoningen naar prijsklasse 2007 - 2012

	< €200.000,-	> €200.000,- ¹
Aantal	66.200	43.300
% van totaal	60,5	39,5

¹ Grens verwervingskosten uit artikel 26, lid 2 sub 9 Bbsh

Meer huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen

Uit de gegevens over 2007 blijkt dat corporaties ten opzichte van 2006 gemiddeld genomen een sprong voorwaarts verwachten te maken in de beschikbaarheid van woningen voor bijzondere doelgroepen. Het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen (woningen die een corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plus-huishouden respectievelijk gehandicapte) stijgt van 13,6% naar 14,9% van de corporatievoorraad.

Tabel 3.11 Woongelegenheden voor bijzondere doelgroepen in percentage voorraad woongelegenheden ultimo 2006 en 2007

	2006	2007
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen	13,6	14,9
Woningen overige bijzondere doelgroepen	0,5	0,8
Eenheden bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen	2,2	2,5
Aandeel toegankelijke woningen (2006) c.q. nultredenwoningen (2007)	25,6	26,6

Het aantal woningen in de diverse vormen van (semi)-zelfstandig wonen voor (ex-) psychiatrische patiënten, ex-dak- en thuislozen, (ex)- verslaafden, ex-gedetineerden etc. stijgt van 0,5% in 2006 naar 0,8% in 2007. Ook het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen (psychiatrische- en zwakzinnigeninrichtingen, bejaardentehuizen, kinder- en sociale tehuizen, tehuizen en leefgemeenschappen voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, tehuizen voor dak- en thuislozen, ongehuwde moeders en hun kinderen) stijgt van 2,2% naar 2,5%. In 2007 wordt door corporaties verwacht dat 26,6% van het corporatiebezit tot de zgn. nultredenwoningen gerekend mag worden. Een nultredenwoning is zowel intern toegankelijk (belangrijkste vertrekken op één verdieping) als extern toegankelijk (de belangrijkste vertrekken zijn van buiten te bereiken zonder trappen te lopen).

Hoewel er een licht verschil is met de in 2006 gehanteerde definitie van toegankelijke woningen⁴, valt ook in deze cijfers een stijging waar te nemen in de toegankelijkheid van het bezit voor minder valide huurders.

⁴ In de in 2006 gehanteerde definitie van toegankelijkheid worden ook nog woningen gerekend waarvan de belangrijkste vertrekken intern toch alleen via traplopen bereikbaar waren (sommige portiek etage woningen). Dit type woningen is in de definitie van 2007 uitgesloten.

3.3 Voorgenomen activiteiten in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Uitgaven voor verbetering van de leefbaarheid vooral door herstructureringscorporaties

Bij het realiseren van kwalitatief goede, passende en betaalbare huisvesting wordt door corporaties steeds meer ook een leefbare woonomgeving als belangrijk gezien. Corporaties worden door overheden in toenemende mate aangespoord om uitgaven te doen in het kader van de verbetering van de leefbaarheid in wijken en investeringen te plegen in maatschappelijk vastgoed. Met de gewijzigde gegevensopvraging in het kader van het Bbsh worden deze onderwerpen meer systematisch uitgevraagd bij corporaties, zodat nu enig inzicht ontstaat in het volume van deze uitgaven en investeringen. Omdat het hier om grotendeels nieuwe gegevens gaat, kunnen deze gegevens niet worden vergeleken met de prognoses en realisaties uit het verleden.

De inmiddels opgedane ervaring met de nieuwe gegevensopvraging leert dat het begrip leefbaarheid moeilijk eenduidig te definiëren is en dat corporaties het in de praktijk lastig vonden om deze uitgaven toe te delen aan viercijferige postcodegebieden, hetgeen wel van ze werd gevraagd. Daardoor is het hieronder gepresenteerde beeld minder scherp dan de andere gegevens.

Tabel 3.12 Prognose van de uitgaven aan leefbaarheid in € x € 1.000, - 2008 - 2012

	Eerste prognosejaar 2008	Totaal vijf prognosejaren 2008-2012
Individuele sociale activiteiten	31.300	148.700
individuele fysieke activiteiten	36.700	144.800
Totaal leefbaarheid individuele activiteiten	68.000	293.500
Wijkgebonden sociale activiteiten	87.700	430.600
Wijkgebonden fysieke activiteiten	90.700	340.300
Totaal leefbaarheid wijkgebonden activiteiten	178.300	771.000
Totaal uitgaven leefbaarheid	246.300	1.064.500

In totaal denken de corporaties in de komende vijf jaar ongeveer € 1.065 miljoen aan verbetering van de leefbaarheid uit te geven. Bij de individuele sociale activiteiten gaat het om uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten voor nieuwe bewoners, bestrijding van woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen en tweedekansbeleid. In totaal wordt hier ongeveer 14 % van de totale leefbaarheidsuitgaven in de komende vijf jaar voorzien.

Voor individuele fysieke activiteiten zoals uitgaven voor inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting en afsluiting van portieken, reserveren de corporaties 13,6 % van de totale leefbaarheidsuitgaven.

Van de leefbaarheidsuitgaven zal zo'n 40% neerslaan in wijkgebonden sociale activiteiten zoals de ondersteuning van bewonersinitiatieven, de sponsoring van buurtactiviteiten, het invoeren en handhaven van leefregels, het inzetten van gebiedsgericht personeel (zoals een leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder of huismeester) en het uitvoeren van leefbaarheidsonderzoeken en wijkstouwen. Bij de wijkgebonden fysieke activiteiten gaat het om de uitgaven voor bijvoorbeeld buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, camera-toezicht, schoonmaakacties en graffiti-verwijdering. Deze uitgaven omvatten naar verwachting 32% van de totale leefbaarheidsuitgaven.

Het is de vraag of er verschil is tussen de typen corporaties qua inzet van leefbaarheid. Bij een analyse van de verdeling van de voornemens langs de referentiegroepen valt op dat de 15 grote herstructureringscorporaties relatief meer willen inzetten in leefbaarheid dan de corporaties in andere referentiegroepen. Deze corporaties zijn vorig jaar onder meer geïndiceerd aan de hand van relatief veel bezit in qua structuur zwakke wijken. In het pakket van maatregelen om deze zwakkere wijken in de komende jaren aan te pakken, zijn voor deze grotere corporaties leefbaarheidsuitgaven klaarblijkelijk ook belangrijk.

In mindere mate geldt dat ook voor de middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties. Deze corporaties met maximaal 10.000 wooneenheden en veel bezit in zwakkere wijken, geven ook relatief veel uit aan leefbaarheid, zij het in verhouding veel minder dan de grote herstructureringscorporaties. Ook de corporaties met een krimpende portefeuille doen naar verhouding meer dan op grond van de omvang van hun bezit alleen verwacht zou mogen worden. Alle overige referentiegroepen doen relatief minder. Vooral de corporaties met een gemiddeld profiel sec en met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen in hun bezit geven weinig uit aan leefbaarheid.

Tabel 3.13 Verdeling van de leefbaarheidsuitgaven over de referentiegroepen 2008 - 2012¹

	Totaal woon- gelegen- heden verslagjaar 2006	Aandeel	Totaal leefbaarheid individuele activiteiten vijf progno- sejaren 2008 - 2012	Aandeel	Totaal leefbaarheid wijkgebonden activiteiten vijf progno- sejaren 2008 - 2012	Aandeel
Studentenhuisvesting (7)	42.100	1,8%	6.900	2,4%	3.600	0,5%
Ouderenhuisvesting (21)	85.800	3,6%	800	0,3%	1.800	0,2%
Grote herstructureringscorporaties (14)	579.600	24,1%	103.300	35,2%	327.300	42,5%
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties (40)	386.800	16,1%	56.400	19,2%	138.500	18,0%
Gemiddeld profiel (101)	442.900	18,4%	44.400	15,1%	87.800	11,4%
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen (85)	243.800	10,1%	18.100	6,2%	33.100	4,3%
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille (53)	170.200	7,1%	17.300	5,9%	69.900	9,1%
Corporaties met relatief jong bezit (20)	41.100	1,7%	2.700	0,9%	7.100	0,9%
Corporaties met marktgevoelig bezit (47)	322.700	13,4%	37.200	12,7%	88.700	11,5%
Corporaties met stabiele portefeuille (54)	85.000	3,5%	6.400	2,2%	13.300	1,7%
Overige corporaties (13)	3.700	0,2%	50	0,0%	30	0,0%
Totaal	2.403.700	100,0%	293.500	100,0%	771.100	100,0%

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke gegevens.

Investerings in maatschappelijk vastgoed is meer zaak van de gemiddelde corporatie

De gegevens over maatschappelijk vastgoed hebben betrekking op onroerende zaken die verhuurd worden aan maatschappelijke organisaties, zorg, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen, dienstverleners, waarmee ook een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van een lokale gemeenschap. In totaal gaat het om ruim € 1,7 miljard aan investeringen en aankopen voor de komende vijf jaar.

Tabel 3.14 Prognose van de investeringen in maatschappelijk vastgoed € x € 1.000, - 2008 - 2012

	Investeringen	Aankoop	Aandeel investeringen + aankoop
Activiteiten in maatschappelijk vastgoed totaal vijf prognosejaren			
Gezondheid en zorg	746.900	60.400	46,7%
Wijk- en buurtvoorzieningen	159.400	14.000	10,0%
Onderwijs en opvoeding	340.400	33.700	21,6%
Cultuur	132.900	10.800	8,3%
Sport en recreatie	42.200	700	2,5%
Overige	139.800	49.100	10,9%
Totaal maatschappelijk vastgoed	1.561.600	168.700	100,0%

Bij het onderscheid naar de verschillende maatschappelijke sectoren⁵ wordt zichtbaar dat de corporaties het meest investeren in maatschappelijk vastgoed in de gezondheid en zorg, op afstand gevolgd door de sector onderwijs en opvoeding. Relatief weinig wordt geïnvesteerd in de sector cultuur en de sector sport en recreatie.

⁵ De verschillende sectoren omvatten:
 - Gezondheid & zorg: gezondheidcentra, dienstencentrum voor ouderen, accommodatie voedselbank, inloophuizen etc.,
 - Wijk- en buurtvoorzieningen: wijk- en buurthuizen, wijk- en buurtsteunposten etc.
 - Onderwijs & opvoeding: brede scholen, schoolwoningen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen etc.
 - Cultuur: cultureel centrum, theater, bibliotheek, museum, gebouwen met een religieuze functie, etc.
 - Sport & recreatie: sportaccommodaties, speeltuinen, kinderboerderijen etc.

Tabel 3.15 Verdeling van investeringen in maatschappelijk vastgoed in € x € 1.000, - over de referentiegroepen 2008 - 2012¹

	Totaal woon- gelegenheden verslagjaar 2006	Aandeel	Totaal maatschap- pelijk vastgoed 2008 - 2012	Aandeel
Studentenhuisvesting (7)	42.100	1,8%	2.600	0,2%
Ouderenhuisvesting (21)	85.800	3,6%	32.700	1,9%
Grote herstructureringscorporaties (14)	579.600	24,1%	338.400	19,6%
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties (40)	386.800	16,1%	272.800	15,8%
Gemiddeld profiel (101)	442.900	18,4%	453.000	26,2%
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen (85)	243.800	10,1%	213.700	12,3%
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille (53)	170.200	7,1%	155.200	9,0%
Corporaties met relatief jong bezit (20)	41.100	1,7%	3.100	0,2%
Corporaties met marktgevoelig bezit (47)	322.700	13,4%	210.100	12,1%
Corporaties met stabiele portefeuille (54)	85.000	3,5%	48.900	2,8%
Overige corporaties (13)	3.700	0,2%	0	0,0%
Totaal	2.403.700	100,0%	1.730.500	100,0%

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke gegevens.

Ook qua investeringen in maatschappelijk vastgoed is er verschil tussen de typen corporaties. Daarbij valt vooral op dat het nu de corporaties in de drie referentiegroepen met een gemiddeld profiel zijn die onevenredig meer willen investeren in maatschappelijk vastgoed. Aan de andere kant zijn het de grotere herstructureringscorporaties en in mindere mate de middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties die in de komende jaren minder verwachten te investeren.

3.4 Ontwikkelingen van de activiteiten van corporaties in verbindingen

Vanuit de ruimte die de fiscale regelgeving in 2007 daartoe bood, hebben diverse corporaties deze mogelijkheden benut om hun fiscaal belaste (commerciële) activiteiten onder te brengen in juridisch aparte entiteiten. Dit betreft voornamelijk activiteiten als projectontwikkeling en de exploitatie van het als commercieel bestempelde vastgoed van een corporatie. Aan de andere kant kan het bij verbindingen ook gaan om deelname in stichtingen die zorg dragen voor de woonruimteverdeling binnen een gemeente of regio. Voor een goede beoordeling van de financiële positie van een corporatie is het van belang dat inzicht bestaat in de financiële omvang en de risico's van de verbindingen van een corporatie. Ook voor het sectorbeeld van de sector als geheel is inzicht noodzakelijk in buiten de toegelaten instelling ondergebrachte productie en bezit.

Daarom is met ingang van de gegevensopvraging over de prognoses tot en met 2012, over elke verbinding waarmee de toegelaten instelling zich verbonden heeft, de in dat kader relevante informatie opgevraagd.

Tabel 3.16 Aantal verbindingen van corporaties 2007

	Geen verbindingen	Wel verbindingen	Aantal verbindingen
Aantal woongelegenheden ultimo 2006:			
< 1.000 woongelegenheden (114)	101	13	29
1.000 - 5.000 woongelegenheden (206)	97	109	347
5.000 - 10.000 woongelegenheden (81)	15	66	356
10.000 - 20.000 woongelegenheden (34)	2	32	236
> 20.000 woongelegenheden (20)	0	20	359
Totaal	215	240	1.327

Inmiddels heeft bijna 53% van alle corporaties in 2007 een deel van de verschillende activiteiten ondergebracht in verbindingen. Vooral bij de grotere corporaties maakt men veel gebruik van deze formele vormen van samenwerking met andere partijen. Bij de zeer grote corporaties met meer dan 20.000 woongelegenheden gaat het gemiddeld om 18 verbindingen per corporatie. De meeste verbindingen hebben betrekking op projectontwikkeling.

Tabel 3.17 Aantal verbindingen naar aard 2007

	Aard van de verbindingen (in aantal) ¹			
	Vastgoed- exploitatie	Project- ontwikkeling	Dienst- verlening	Overige
Aantal woongelegenheden ultimo 2006:				
< 1.000 woongelegenheden (114)	8	12	7	7
1.000 - 5.000 woongelegenheden (206)	88	155	81	88
5.000 - 10.000 woongelegenheden (81)	78	152	87	100
10.000 - 20.000 woongelegenheden (34)	50	96	59	58
> 20.000 woongelegenheden (20)	38	133	61	146
Totaal	262	548	295	399

¹ Een verbinding kan in meerdere categoriën vallen.

Tabel 3.18 Verbindingen met productie-activiteit naar grootteklasse van de corporatie 2007

Verbinding met productie-activiteit

Aantal woongelegenheden ultimo 2006:	
< 1.000 woongelegenheden (114)	5
1.000 - 5.000 woongelegenheden (206)	83
5.000 - 10.000 woongelegenheden (81)	63
10.000 - 20.000 woongelegenheden (34)	55
> 20.000 woongelegenheden (20)	99
Totaal	305

Van de 1.327 in het kader van de gegevensopvraging gemelde verbindingen, blijken er 305 (23%) betrekking te hebben op de productie en andere mutaties van het aantal woongelegenheden (nieuwbouw, aan- en verkoop) door de sector voor de periode 2007-2012. Deze via verbindingen door corporaties opgegeven aantallen zijn - naar rato van het percentage waarin de corporaties deelnemen in de verbinding - meegenomen in de analyses in de voorgaande paragrafen.

Tabel 3.19 Productie-activiteiten in verbindingen 2007 - 2012¹

	Totaal aantal	Door TI in %	Door verbindingen in %
Nieuwbouw woonegelegenheden voor eigen verhuur	256.400	89,3	10,7
Huurwoningen	229.900	89,0	11,0
Eenheden in verzorgingstehuizen	11.000	89,8	10,2
Overige woonegelegenheden	15.400	93,9	6,1
Nieuwbouw woonegelegenheden voor verhuur aan derden	18.600	10,4	89,6
Aankoop woonegelegenheden voor verhuur aan derden	19.000	91,4	8,6
Huurwoningen	15.700	89,6	10,4
Eenheden in verzorgingstehuizen	2.500	100,0	0,0
Overige woonegelegenheden	700	100,0	0,0
Verkoop woonegelegenheden aan derden bestemd voor verhuur	7.100	99,7	0,3
Huurwoningen	5.900	99,6	0,4
Eenheden in verzorgingstehuizen	1.200	100,0	0,0
Overige woonegelegenheden	0	100,0	0,0
Verkoop woonegelegenheden aan overigen	100.800	99,0	1,0
Huurwoningen	100.300	99,0	1,0
Eenheden in verzorgingstehuizen	100	100,0	0,0
Overige woonegelegenheden	400	100,0	0,0
Sloop van woonegelegenheden	129.100	99,1	0,9
Huurwoningen	119.100	99,0	1,0
Eenheden in verzorgingstehuizen	7.800	100,0	0,0
Overige woonegelegenheden	2.200	100,0	0,0
Verbeteringen > €20.000,-	104.800	99,7	0,3

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke gegevens.

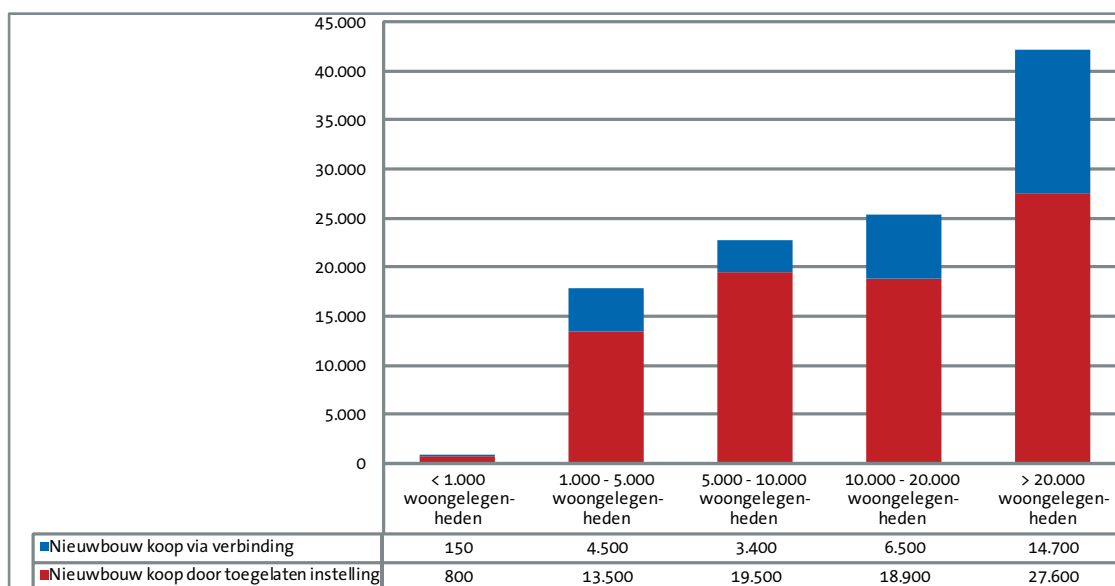
Als vanuit de voorgenomen productieaantallen de balans wordt opgemaakt over de te verwachten activiteiten in de verbindingen, dan is tegen de achtergrond van het aantal van 305 in dit kader relevante verbindingen, het resultaat bescheiden. Verbindingen spelen in de voorgenomen nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur maar een geringe rol. Ongeveer 10,7% van deze ruim 256.000 woonegelegenheden wordt in de plannen van corporaties uitgevoerd in verbindingen. Zoals te verwachten was, is de betekenis van de verbindingen voor nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur door derden wel groot.

Door de corporaties wordt bijna 90% van deze geplande woonegelegenheden in een verbinding met andere partijen gerealiseerd, maar absoluut gezien gaat het om een bescheiden aantal van 18.600 woonegelegenheden. Bij de door corporaties voorgenomen koopwoningproductie spelen de verbindingen qua volume nog de belangrijkste rol. Ongeveer 26,6% c.q. 29.100 van de geprognosticeerde koopwoningen is gepland in een verbinding met andere partijen.

De verbindingen en de omvang van de corporatie

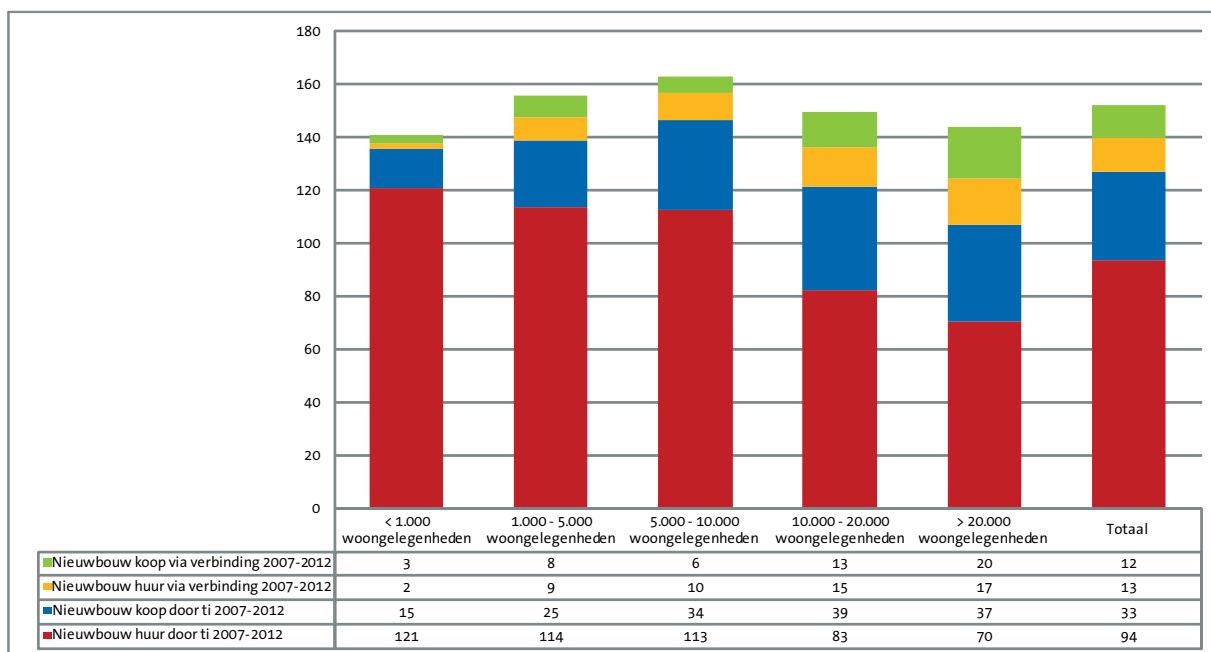
Het zijn vooral de grootste corporaties die veel plannen voor de nieuwbouw van koopwoningen in verbindingen onderbrengen, bijna 35% van de geplande koopwoningen wordt uitgevoerd in verbindingen. Aan de andere kant blijkt uit grafiek 3.2 tevens dat ook corporaties in categorie van 1.000 tot 5.000 woningen veel gebruik maken van verbindingen bij de realisering van koopwoningen (bijna 25%).

Grafiek 3.2 Nieuwbouw van koop door toegelaten instelling of verbindingen, prognoseaantallen 2007 - 2012



Wanneer de voorgenomen productie gerelateerd wordt aan de omvang van de corporatie zoals in grafiek 3.3, blijkt dat de grootste corporaties ook relatief het meest gebruik maken van de verbinding. Als de kleinste corporaties met minder dan 1.000 woonegelegenheden buiten beschouwing worden gelaten, is het aan de andere kant opmerkelijk dat de grootteklasse die relatief de meeste productie voorziet (de grootteklasse tussen 5.000 en 10.000 woonegelegenheden), tegelijk het minst gebruik maakt van projectconstructies met verbindingen.

Grafiek 3.3 Nieuwbouw door toegelaten instelling of verbindingen prognoseaantal 2007 - 2012 per 1.000 corporatiewoningen in 2006



Het verkeer tussen corporaties en hun verbindingen

Met het oog op de mogelijke fiscale motieven achter de verbindingen is het relevant zichtbaar te maken wat de corporaties van plan zijn rond het zogenoemde 'doorzakken' van woonegelegenheden in verbindingen over 2007-2012. Hoewel de corporaties verwachten dat ze in 2007 circa 6.800 woonegelegenheden aan verbindingen verkopen, gaat het over de hele zesjaarsperiode om een bescheiden aantal van nog geen 16.000, dat samen nog geen 0,7% uitmaakt van de huidige corporatievoorraad.

Tabel 3.20 Verwachte aan- en verkoop woongelegenheden bestemd voor verhuur van/aan eigen verbindingen 2007

	Verkoop aan verbindingen	Aankoop van verbindingen
Huurwoningen	6.300	1.600
Eenheden in verzorgingstehuizen	10	100
Overige woongelegenheden	500	100
Woongelegenheden voor verhuur totaal	6.800	1.900

Over de totale periode 2007-2012 zijn de corporaties voorts van plan ruim 27.400 woongelegenheden van de eigen verbindingen aan te kopen. Het betreft hier hoogstwaarschijnlijk grotendeels in verbindingen gerealiseerde nieuwbouw van huurwoningen die voor de exploitatie overgedragen worden aan de corporatie.

Voornemens en ruimte

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de ruimtelijke spreiding van de voornemens die in het vorige hoofdstuk zijn besproken. Het gaat hierbij om de voornemens van corporaties en hun verbindingen. De eerste helft van het hoofdstuk gaat in op de voorgenomen woningproductie in de twintig stedelijke bouwregio's waarvoor het Rijk en andere overheden convenanten¹ sloten met afspraken over onder meer het minimaal gewenste aantal op te leveren woningen in elke bouwregio tussen 2005 en 2009. Voor deze bouwregio's wordt gekeken naar de voornemens van de corporaties inzake de realisatie van woningen in 2008 en 2009, de twee laatste jaren van de convenantperiode. De meeste aandacht gaat evenwel uit naar de voornemens van de corporaties tussen 2007 en 2012, hetgeen een doorkijk biedt tot na de convenantperiode. Voor deze periode van 2007 tot en met 2012 wordt gelet op de intensiteit van de voorgenomen toevoegingen aan de woningvoorraad, op de huurkoopverdeling van de voorgenomen toevoegingen en op de mate waarin de corporaties woningen voor de doelgroep willen toevoegen in de centrum- en randgemeenten van de bouwregio's.

In de tweede helft van dit hoofdstuk staan de corporatievoornemens voor de 40 wijken uit het huidige wijkenbeleid centraal. Deze worden vergeleken met de voornemens voor de gemeenten uit het Grote Steden Beleid, onderscheiden in G4 en G27, en overig Nederland. Hierbij wordt een breder spectrum aan corporatievoornemens besproken dan in de paragrafen over de bouwregio's. Alle voorgenomen productiemaatregelen komen namelijk aan bod, alsmede de voornemens tot uitgaven ter bevordering van de leefbaarheid en voornemens tot bouw en aankoop van maatschappelijk vastgoed. De voorgenomen productiemaatregelen omvatten naast de voornemens tot nieuwbouw van woonegelegenheden ook de voornemens inzake verbetering, sloop, aankoop en verkoop van woonegelegenheden.

¹ Zie www.vrom.nl voor de convenanten. Voor het aantal op te leveren woningen tellen zowel de nieuwbouwproductie als de zogenoemde 'toevoegingen anderszins' mee.

4.2 Bouwregio's

4.2.1 Voorgenomen woningproductie in 2008 en 2009

In de convenantperiode van 2005 tot en met 2009 dienen er volgens de afspraken van het Rijk en de andere overheden in de twintig stedelijke bouwregio's in totaal 359.791 woningen te worden gerealiseerd. Dat is ruim 80% van de circa 445.000 woningen die voor heel Nederland worden nagestreefd in deze periode. Anders dan in de Vinexperiode tot 2005 zijn er ditmaal geen richtlijnen gegeven over de verdeling tussen huur en koop. Evenmin zijn er afspraken over de mate waarin corporaties zullen bijdragen aan de doelstelling. Naast corporaties en hun eventuele verbindingen zijn bijvoorbeeld ook projectontwikkelaars actief. Wel hebben sommige regio's aangegeven meer te willen bouwen, hetgeen mag maar dan wel zonder de subsidie die voor de afgesproken doelstelling geldt.

Van de totale doelstelling hebben de twintig bouwregio's tot en met 2007 50% opgeleverd, zodat er voor de jaren 2008 en 2009 nog een taak resteert van 179.923 op te leveren woningen. Voor deze twee laatste jaren van de convenantperiode geven de corporaties aan dat ze in de bouwregio's zo'n 102.300 woningen² willen realiseren. Dat is meer dan de helft (57%) van wat er in totaal nog moet worden gerealiseerd (tabel 4.1), maar hier moet meteen bij worden opgemerkt dat het niet waarschijnlijk is dat de corporaties deze voorgenomen productie zullen realiseren. Gemiddeld per jaar zouden de corporaties dan immers ruim 51.000 woningen moeten opleveren in de bouwregio's en dat ligt fors boven de 29.400 woningen die de corporaties in 2006 in heel Nederland bouwden. De nieuwbouwvoornemens van de corporaties zijn gewoonlijk veel hoger dan de realisatie, zoals ook bleek bij het onderzoek van het Centraal Fonds naar de Realisatie-index³.

Tussen de regio's zijn er grote verschillen in de verhouding tussen de aantallen woningen die de corporaties voor 2008 en 2009 aangeven te willen realiseren en de aantallen woningen die volgens de woningbouwafspraken nog moeten worden gerealiseerd in de regio's. In de stadsregio Amsterdam, de stedelijke regio's Limburg en Twente ligt de door de corporaties voorgenomen woningproductie hoger dan het aantal woningen dat er volgens de woningbouwafspraken nog moet worden gerealiseerd. In de regio's Flevoland, Holland-Rijnland en Emmen daarentegen vormt de door de corporaties voorgenomen woningproductie nog geen kwart van het totaal aantal woningen dat in deze regio's nog moet worden gerealiseerd.

² Het betreft hoofdzakelijk nieuwbouw en een paar honderd woningen die bij woningsplitsing ontstaan.
³ Centraal Fonds (2007: 83) Sectorbeeld woningcorporaties; verslagjaar 2006.

Tabel 4.1 De voor 2008-2009 voorgenomen woningproductie in bouwregio's door corporaties in relatie tot de woningbouwafspraken

	Woningbouwafspraken 2005 t/m 2009			Corporatievoornemens 2008 - 2009		
	Doelstelling	Aantal	Als % van doelstelling	Nog te realiseren aantal woningen 2008 - 2009	Aantal woningen	Als % van nog te realiseren uit woningbouwafspraken
Stadsregio Amsterdam	43.000	29.157	68	13.843	19.000	137
Flevoland (Almere, Lelystad)	10.982	4.296	39	6.686	800	11
Noord-Holland overig	26.000	11.553	44	14.447	6.900	48
Stadsgewest Amersfoort	9.700	4.302	44	5.398	1.700	32
Bestuur Regio Utrecht	23.695	12.227	52	11.468	3.900	34
Holland-Rijnland	14.620	4.606	32	10.014	2.100	21
Haaglanden	34.000	16.780	49	17.220	9.500	55
Stadsregio Rotterdam ²	38.000	19.860	52	18.140	10.500	58
Drechtsteden	9.000	3.192	35	5.808	2.100	37
Stedennetwerk Zeeland	4.670	2.633	56	2.037	1.200	57
Stedelijke regio's Limburg	8.310	6.242	75	2.068	4.900	237
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	23.820	9.123	38	14.697	6.200	42
Noord-Brabant overig	29.630	15.140	51	14.490	7.600	52
Knooppunt Arnhem Nijmegen	24.591	11.185	45	13.406	7.500	56
Stedendriehoek	12.550	4.576	36	7.974	4.100	52
Twente	9.740	9.157	94	583	5.400	928
Zwolle-Kampen	6.370	4.773	75	1.597	1.600	99
Emmen	3.700	1.426	39	2.274	500	22
Stadsregio Leeuwarden	5.300	2.781	52	2.519	1.000	39
Groningen-Assen	22.113	6.859	31	15.254	5.800	38
Totaal 20 regio's	359.791	179.868	50	179.923	102.300	57

¹ Bron: VROM Woningbouwthermometer op www.vrom.nl d.d. mei 2008

² Doelstelling inclusief 1.500 nog te realiseren woningen op Kop van Zuid uit eerdere afspraken

4.2.2 Grote variatie bouwregio's bij de voorgenomen woningproductie (2007 – 2012)

Op de middellange termijn, van 2007 tot en met 2012, is 77,4% van alle corporatievoornemens tot woningproductie gericht op de twintig stedelijke bouwregio's. Dit betreft ruim 277.000 woningen (tabel 4.2) en ligt iets hoger dan het aandeel van 75,6% dat de bouwregio's hebben in de totale voorraad van corporatiewoningen in Nederland. Gemiddeld over de 20 bouwregio's impliceert het een intensiteit van ruim 161 toe te voegen woningen per 1.000 woningen die de corporaties eind 2006 bezaten. Ruim tweederde (68%) van deze voorgenomen productie betreft huurwoningen, de rest koopwoningen.

Tussen de bouwregio's zijn er grote verschillen in de mate waarin corporaties woningen willen produceren tussen 2007 en 2012. Zo ligt de voorgenomen woningproductie-intensiteit voor Groningen-Assen, regio Eindhoven en Stedendriehoek boven de 200 op te leveren woningen per 1.000 corporatiewoningen. In de regio's Flevoland en Emmen echter ligt de voorgenomen woningproductieintensiteit rond de 90.

De grote regionale verschillen in de voorgenomen woningproductie-intensiteit kunnen meerdere oorzaken hebben. Verschillen in de regionale woningmarktsituatie spelen een rol evenals de mate waarin er in verband met sloop vervangende nieuwbouw wordt gewenst. Verder zijn ook de meer inhoudelijke ambities van corporaties relevant: als corporaties zich voornemen om naast huurwoningen ook koopwoningen te produceren voor een regio, verhoogt dat de totaal voorgenomen woningproductie-intensiteit. Tenslotte verschilt ook de mate waarin corporaties beschikken over grondposities en/of daadwerkelijk vooruitzicht hebben op toekomstige bouw mogelijkheden. In de regio's zijn er immers ook bouwprojecten waar corporaties en hun verbindingen geheel geen rol bij spelen. Bij bouwlocaties waarvoor de bouwrechten nog niet vast liggen, kan het bovendien voorkomen dat meerdere corporaties voornemens aangeven voor de betreffende bouwlocatie en dat elk hoopt uiteindelijk de voorkeur te krijgen. De geaggregeerde voornemens van de corporaties voor zo'n bouwlocatie overschatten dan de reële bouw mogelijkheden.

Tabel 4.2 De voorgenomen woningproductie in bouwregio's door corporaties naar huur en koop 2007 - 2012¹

	Woningvoorraad ultimo 2006		Voornemens toevoegingen aan woningvoorraad			
	Totaal aantal woningen	Aantal corporatie woningen	Intensiteit ²			
			Aantal	Totaal	Huur	Koop
Stadsregio Amsterdam	644.300	280.600	53.400	190	115	75
Flevoland (Almere, Lelystad)	99.700	29.600	2.600	89	72	18
Noord-Holland overig	386.700	118.000	19.700	167	123	45
Stadsgewest Amersfoort	113.700	33.700	3.500	103	85	18
Bestuur Regio Utrecht	253.100	85.500	12.700	149	106	43
Holland-Rijnland	161.000	48.200	6.900	142	105	37
Haaglanden	459.300	158.300	23.900	151	100	50
Stadsregio Rotterdam	548.400	243.600	29.700	122	79	43
Drechtsteden	112.400	37.900	6.000	157	123	34
Stedennetwerk Zeeland	83.800	23.500	2.800	117	105	12
Stedelijke regio's Limburg	245.200	85.000	10.000	118	103	16
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	303.400	92.100	18.700	202	138	65
Noord-Brabant overig	387.600	127.000	20.900	165	115	50
Knooppunt Arnhem Nijmegen	303.600	104.800	18.700	178	118	61
Stedendriehoek	156.500	50.200	10.700	214	133	81
Twente	250.900	80.100	13.800	173	130	42
Zwolle-Kampen	69.500	23.700	3.900	166	113	53
Emmen	46.200	14.000	1.300	93	72	21
Stadsregio Leeuwarden	80.100	23.800	3.600	151	114	37
Groningen-Assen	193.700	63.700	14.500	227	142	85
Totaal 20 regio's	4.898.900	1.723.400	277.300	161	110	51

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

² Aantal voorgenomen toevoegingen per 1.000 corporatiewoningen.

Tussen de bouwregio's verschilt de door de corporaties voorgenomen intensiteit voor de huurwoningproductie sterk, net zoals trouwens die van de koopwoningproductie. Bij beide bedraagt het verschil tussen de regio's met de laagste respectievelijk hoogste intensiteit circa 70 op te leveren woningen per 1.000 corporatiewoningen. Bij de voorgenomen huurwoningproductie gaat het dan om het verschil tussen enerzijds Flevoland en Emmen (72) en anderzijds de regio Eindhoven en Groningen-Assen (circa 140). Bij de voorgenomen koopwoningproductie-intensiteit gaat het om het verschil tussen onder meer het Stedennetwerk Zeeland (12) en stedelijke regio's Limburg (16) enerzijds en Groningen-Assen (85) en de Stedendriehoek (81) anderzijds. De totaal voorgenomen woningproductie-intensiteit varieert van circa 90 voor Flevoland en Emmen tot circa 220 in Groningen-Assen en de Stedendriehoek.

Er lijkt een verband te kunnen zijn tussen de intensiteit waarmee corporaties voor een regio voornemens hebben voor de woningproductie in de huur- en in de koopsector. Anders gezegd: voornemens voor een hoge productie in de huursector lijken samen te gaan met een hoge productie in de koopsector. Zo is de intensiteit van de voornemens voor Flevoland, Emmen en het Stadsgewest Amersfoort voor zowel de huur- als de koopsector relatief hoog, terwijl die voor Groningen-Assen, de Stedendriehoek en ook wel regio Eindhoven juist relatief laag is in beide sectoren. Voor Noord-Brabant overig, Zwolle-Kampen en Haaglanden ligt de intensiteit van de voornemens voorts voor beide sectoren dicht bij het gemiddelde over de 20 regio's. Er zijn echter ook regio's waar het beeld net even anders is. Zo gaat bij het Stedennetwerk Zeeland en de stedelijke regio's Limburg een lage voorgenomen koopwoningproductie-intensiteit samen met een gemiddelde huurwoningproductie-intensiteit en gaat voor de Stadsregio Amsterdam een hoge koopwoningproductie-intensiteit samen met een gemiddelde intensiteit aan voornemens voor huurwoningen.

4.2.3 In randgemeenten meestal meer aandacht voor doelgroep

Vrijwel alle convenanten voor de periode 2005 tot en met 2009 bevatten het expliciete uitgangspunt dat de randgemeenten dienen bij te dragen aan de huisvesting van lage inkomensgroepen. Ook is vermeld dat de centrumgemeenten de convenanten ondertekenen om aan te geven dat de bijdrage van de randgemeenten is gewaarborgd. Het uitgangspunt zelf is verder niet gekwantificeerd, er is dus geen expliciete taakstelling voor de mate waarin de randgemeenten zouden moeten bijdragen aan de huisvesting van de doelgroep. In tabel 4.3 wordt bezien in hoeverre de voornemens van de corporaties voor woningproductie in de randgemeenten in de komende jaren gericht zijn op de doelgroep en hoe deze voornemens voor de randgemeenten zich daarbij verhouden tot de voornemens die er in de centrumgemeenten zijn voor de doelgroep. De mate waarin de voorgenomen woningproductie gericht is op de doelgroep wordt hierbij op twee manieren in beeld gebracht. Enerzijds wordt gekeken naar het percentage van de voorgenomen woningproductie, dat gericht is op de doelgroep. Anderzijds wordt gelet op de intensiteit van de voorgenomen woningen voor de doelgroep in centrum- en randgemeenten. Deze intensiteit toont waar het eind 2006 bestaande corporatiebezit relatief het sterkst wordt uitgebreid met woningen voor de doelgroep indien de voornemens worden gerealiseerd.

Woningen voor de doelgroep tenslotte zijn gedefinieerd als woningen in de goedkope of betaalbare huurprijsklasse. Er wordt dus voorbijgegaan aan de optie van zeer goedkope koopwoningen; daarover is namelijk geen informatie beschikbaar.

Van de totale productie van 277.300 huur- en koopwoningen die de corporaties zich voornemen voor de twintig bouwregio's, zijn er 104.500 woningen gepland in de betaalbare of goedkope huurprijsklasse en dus geschikt voor de doelgroep. Dat betreft 37,7% van alle voorgenomen woningen en impliceert een intensiteit van 61 te realiseren woningen voor de doelgroep per 1.000 bestaande corporatiewoningen in de bouwregio's. Voor de 20 bouwregio's samen geldt hierbij dat de voornemens van de corporaties voor de randgemeenten relatief sterker gericht zijn op de doelgroep dan die voor de centrumgemeenten. De voornemens voor randgemeenten scoren namelijk hoger op zowel het percentage voorgenomen woningen voor de doelgroep (45%) als op de intensiteit van de voornemens voor de doelgroep (66) (tabel 4.3). In de centrumgemeenten is 34% van alle voorgenomen woningen gericht op de doelgroep en bedraagt de intensiteit 57.

Tabel 4.3 Voorgenomen toevoegingen voor doelgroep in centrumgemeenten en randgemeenten van bouwregio's 2007 - 2012¹

	Centrumgemeenten				Randgemeenten			
	Corporatie- woningen (aantal)	Voorgenomen toevoegingen (aantal)	Waarvan door doel- groep als percentage van alle voorne- mens	Als inten- siteit*	Corporatie- woningen (aantal)	Voorgenomen toevoegingen (aantal)	Waarvan voor doel- groep als percentage van alle voorne- mens	Als inten- siteit ²
Stadsregio Amsterdam	222.800	42.700	22	42	57.800	10.700	38	70
Flevoland (Almere, Lelystad)	8.700	400	14	6	21.000	2.300	40	44
Noord-Holland overig	51.700	10.400	35	70	66.400	9.300	43	60
Stadsgewest Amersfoort	20.600	2.000	72	69	13.100	1.500	60	70
Bestuur Regio Utrecht	46.700	8.800	58	109	38.700	4.000	30	31
Holland-Rijnland	19.100	3.100	15	25	29.100	3.700	43	55
Haaglanden	79.900	13.900	17	29	78.500	10.000	33	42
Stadsregio Rotterdam	161.000	19.900	25	30	82.600	9.800	46	54
Drechtsteden	16.800	3.100	59	108	21.100	2.900	58	79
Stedennetwerk Zeeland	13.300	1.600	28	34	10.300	1.100	70	77
Stedelijke regio's Limburg	66.300	8.400	43	55	18.800	1.600	42	36
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	55.800	9.900	36	64	36.300	8.800	45	108
Noord-Brabant overig	78.400	13.800	45	79	48.600	7.200	51	75
Knooppunt Arnhem Nijmegen	58.100	11.100	43	82	46.700	7.600	52	85
Stedendriehoek	42.400	9.400	34	75	7.800	1.300	64	105
Twente	40.600	7.600	40	75	39.600	6.200	42	66
Zwolle-Kampen	17.900	2.700	61	93	5.800	1.200	46	96
Emmen	14.000	1.300	59	55	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Stadsregio Leeuwarden	15.700	2.100	53	72	8.100	1.500	90	164
Groningen-Assen	35.900	9.100	39	100	27.800	5.300	57	109
Totaal 20 regio's	1.065.500	181.300	34	57	657.900	96.000	45	66

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

² Aantal per 1.000 corporatiewoningen.

Voor de meeste afzonderlijke bouwregio's geldt eveneens dat de voornemens van de corporaties voor de randgemeenten relatief sterker gericht zijn op de doelgroep dan de voornemens voor de centrumgemeenten. Er zijn echter acht uitzonderingen, waarvan de regio Utrecht de meest opvallende is. De corporatievoornemens voor de randgemeenten in de regio Utrecht scoren in vergelijking met de voornemens voor de centrumgemeenten laag op zowel het percentage voorgenomen woningen, dat geschikt is voor de doelgroep (30% versus 58% in de centrumgemeenten) als op de intensiteit van de voornemens voor de doelgroep (31 versus 109). Wat de intensiteit betreft, komt dat mogelijk mede doordat de totaal voorgenomen woningproductie hier toch al sterk geconcentreerd is op de centrumgemeenten, want per 1.000 corporatiewoningen zijn er in de centrumgemeenten 188 nieuwe woningen beoogd en in de randgemeenten 102. Dat laat echter onverlet dat ook het percentage woningen dat van de totaal voorgenomen woningproductie bestemd is voor de doelgroep in de randgemeenten, lager ligt dan in de centrumgemeenten. Volgens het convenant met het Bestuur Regio Utrecht is het wel de bedoeling dat alle regiogemeenten passend bijdragen aan voldoende woningen voor de lagere inkomensgroepen.

Bij de Drechtsteden, Stedelijke regio's Limburg, Noord-Holland overig, Twente en in mindere mate Noord-Brabant overig tonen de randgemeenten een lagere voorgenomen intensiteit aan nieuwe woningen voor de doelgroep dan bij de centrumgemeenten. Het percentage van de voorgenomen woningproductie, dat bestemd is voor de doelgroep echter ligt voor de Drechtsteden, stedelijke regio's Limburg en Twente nagenoeg gelijk in de centrum- en randgemeenten en is voor de randgemeenten van Noord-Holland overige en Noord-Brabant overig fors hoger.

Voor de regio's Amersfoort en Zwolle-Kampen geldt het omgekeerde en is er bij de randgemeenten een lager percentage woningen voor de doelgroep bestemd binnen de totaal voorgenomen woningproductie dan in de centrumgemeenten. De intensiteit van de voornemens voor de doelgroep daarentegen is in de randgemeenten van deze regio's vrijwel gelijk aan die voor de centrumgemeenten. In verhouding tot de eind 2006 bestaande corporatievoorraad zijn er in de randgemeenten van deze regio's dus vrijwel evenveel nieuwe woningen gepland voor de doelgroep als in de centrumgemeenten.

4.3 De 40 wijken, grote steden en overig Nederland

In de komende jaren besteedt de minister voor WWI extra aandacht aan 40 wijken. Deze liggen in 18 verschillende steden die alle behoren tot de G4 en de G27 en zijn geselecteerd op grond van kenmerken van de woningvoorraad en de bevolking in de wijken en het voorkomen van fysieke of sociale problemen in deze wijken. Het kabinet wil dat deze wijken veranderen in gebieden waar mensen kansen hebben en waar het prettig is om te wonen. Hiertoe worden onder meer forse inspanningen verwacht van de corporaties.

In deze paragraaf wordt daarom gezien welke voornemens de corporaties hebben voor het aanbod van woonegelegenheden in de 40 wijken en hoe deze voornemens zich verhouden tot hun voornemens voor de vier grote steden, de 27 andere gemeenten uit het GSB en overig Nederland. In de volgende paragrafen gebeurt hetzelfde maar dan voor de voornemens voor de leefbaarheid en het maatschappelijk vastgoed. Hoewel de problemen in de 40 wijken deels verschillen, mag worden verwacht dat er voor de 40 wijken samen relatief meer voornemens zijn voor veranderingen rond woonegelegenheden en leefbaarheidsuitgaven bij de corporaties dan in de andere gebieden.

Voor de investeringen in en aankoop van maatschappelijk vastgoed is er minder reden om op voorhand te verwachten dat er vooral in de 40 wijken veel voornemens zouden zijn. Voor dit vastgoed hangt het immers ook af van de plaatselijke omstandigheden of er behoefte is aan nieuw maatschappelijk vastgoed of aan een andere eigenaar van bestaand maatschappelijk vastgoed en daarnaast kunnen er ook andere, sectorale en/of gemeentelijke, financieringsbronnen beschikbaar zijn voor dit vastgoed.

Het is overigens mogelijk dat de voornemens van de corporaties voor de 40 wijken inmiddels nog verder zijn geïntensiveerd. De hier gepresenteerde voornemens betreffen namelijk hetgeen de corporaties eind 2007, begin 2008 van plan waren. De afspraken en plannen voor de 40 wijken waren toen nog in ontwikkeling en ook aan het wijkenbeleid is sindsdien verder vormgegeven.

4.3.1 Voorgenomen productiemaatregelen relatief het hoogst in de 40 wijken

Voor de 40 wijken hebben de corporaties zich relatief veel productiemaatregelen voorgenomen tussen 2007 en 2012. De intensiteit van de voorgenomen productiemaatregelen is hier liefst 449, hetgeen betekent dat er voor 449 van iedere 1.000 woonegelegenheden die de corporaties eind 2006 bezaten, productiemaatregelen zijn gepland (tabel 4.4). De productiemaatregelen zelf zijn divers: sloop, nieuwbouw, verbetering, aankoop of verkoop. De intensiteit aan voorgenomen productiemaatregelen ligt in de 40 wijken ruim 1,3 keer hoger dan de intensiteit voor de G4 en G27 en 1,5 keer hoger dan de intensiteit voor heel Nederland. Overig Nederland heeft de laagste intensiteit aan voorgenomen productiemaatregelen.

Tabel 4.4 Intensiteit¹ aan voorgenomen productiemaatregelen² rond woongelegenheden, 2007 – 2012³

	40 wijken	G4	G27	Overig Nederland	Nederland
Totale intensiteit	449	347	341	265	301
waarvan:					
nieuwbouw huur	93	93	112	111	108
nieuwbouw koop	89	58	49	33	42
sloop	133	81	59	40	53
verbetering (>20.000)	65	48	50	38	43
verkoop	60	58	65	39	49
aankoop	8	9	5	4	5
Aantal corporatiewoongelegenheden ultimo 2006	242.300	502.300	591.500	1.310.000	2.403.700

¹ Aantal per 1.000 woongelegenheden van corporaties ultimo 2006.

² Exclusief 5,3% productiemaatregelen waarvoor het postcodegebied onbekend is.

³ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

De hoge intensiteit aan voorgenomen productiemaatregelen voor de 40 wijken ontstaat grotendeels doordat de corporaties hier relatief veel woongelegenheden willen slopen: 133 van iedere 1.000 woongelegenheden die de corporaties eind 2006 bezaten. Daarnaast wordt hij ook veroorzaakt door de relatief hoge intensiteit aan voornemens tot de bouw van woongelegenheden in de koopsector en het verbeteren van bestaande woongelegenheden in de 40 wijken. De intensiteit van de voorgenomen nieuwbouw van woongelegenheden voor de verhuur daarentegen ligt in de 40 wijken even hoog als in de G4 en fors lager dan in vooral de G27 en Overig Nederland.

De combinatie van relatief veel voornemens tot sloop en bouw van woongelegenheden in de koopsector en evenveel of minder voor de bouw van woongelegenheden voor de verhuur hangt samen met het in de 40 wijken veel voorkomende streven naar een meer gedifferentieerd woningaanbod ten einde de bevolkingssamenstelling te differentiëren. Het streven naar een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling leidt daarbij niet tot meer voorgenomen verkopen in de 40 wijken. Voor de G4 en G27 ligt de voorgenomen intensiteit aan verkopen immers vrijwel even hoog als in de 40 wijken. Alleen voor Overig Nederland is de voorgenomen verkoopintensiteit fors lager. De intensiteit aan voorgenomen aankopen van woongelegenheden is voor de 40 wijken en G4 vergelijkbaar en voor beide marginaal hoger dan in G27 en Overig Nederland.

4.3.2 Voorgenomen leefbaarheidsuitgaven relatief het hoogst in de 40 wijken

Van de € 246 miljoen die de corporaties in 2008 willen besteden aan de verbetering van de leefbaarheid (exclusief maatschappelijk vastgoed), willen ze er in de 40 wijken € 48 miljoen besteden, ofwel 19,6%. Gemiddeld per corporatiewoongelegenheid willen ze hiermee in de 40 wijken een bijna twee keer zo hoog bedrag (€ 199,-) besteden aan leefbaarheid als in heel Nederland (€ 102,-). Ook ten opzichte van G4, G27 en overig Nederland zijn de voorgenomen leefbaarheidsuitgaven in de 40 wijken relatief hoger. In de G4 (€ 163,-) zijn ze voorts relatief hoger dan in de G27 (€ 109,-) en relatief het laagst zijn ze in Overig Nederland (€ 76,-). Het is overigens mogelijk dat onder invloed van de uitwerking van het wijkenbeleid de voornemens voor de 40 wijken inmiddels nog verder zijn geïntensiveerd.

Net als in heel Nederland willen de corporaties het grootste deel van de voor 2008 voorgenomen leefbaarheidsuitgaven in de 40 wijken besteden aan wijkgebonden fysieke en sociale activiteiten. Anders dan in de G4 en de G27, zijn er in de 40 wijken voor fysieke wijkgebonden activiteiten en gemiddeld per corporatiewoongelegenheid beduidend hogere uitgaven gepland dan voor sociale wijkgebonden activiteiten (tabel 4.5). Toch is er in de 40 wijken daarnaast ook veel aandacht voor wijkgebonden sociale activiteiten: het hiervoor geplande bedrag van € 56,- per woongelegenheid is hoger dan in de G27 en overig Nederland. Alleen voor de G4 verwachten de corporaties nog meer te besteden aan wijkgebonden sociale activiteiten, namelijk € 64,- per woongelegenheid van de corporaties. Dit zal samenhangen met de ernst van de hier voorkomende grootstedelijke sociale problematiek.

Aan individuele fysieke en sociale activiteiten verwachten de corporaties een veel kleiner deel van de voor 2008 voorgenomen leefbaarheidsuitgaven te besteden. Gemiddeld per corporatiewoongelegenheid is er voor de 40 wijken het meest begroot voor de sociale en de fysieke individuele activiteiten. Voor Overig Nederland is het minst begroot. Voor de individueel gerichte leefbaarheidsuitgaven valt verder op dat de corporaties in de G27 relatief meer verwachten te besteden aan sociale activiteiten dan aan fysieke, terwijl ze in de G4 en Overig Nederland juist aan fysieke individuele activiteiten relatief meer verwachten te besteden. Voor de 40 wijken en heel Nederland is de verdeling van de verwachte individuele leefbaarheidsuitgaven over sociale en fysieke activiteiten meer in evenwicht.

Tabel 4.5 Voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid in 2008¹

	Aantal corporatiewoongelegenheden ultimo 2006	Totaal voorgenomen leefbaarheidsuitgaven (x€ 1.000,-)	Uitgave per corporatie-woongelegenheid (x € 1,-)				Totaal
			Individueel		Wijkgebonden		
			Sociaal	Fysiek	Sociaal	Fysiek	
40 wijken	242.300	48.200	199	32	29	56	82
G4	502.300	82.100	163	15	24	64	60
G27	591.500	64.400	109	22	15	42	30
Overig Nederland	1.310.000	99.800	76	8	12	23	33
Nederland	2.403.700	246.300	102	13	15	36	38

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Behalve voor 2008 hebben de corporaties hun voornemens tot het doen van leefbaarheidsuitgaven ook opgegeven voor de totale periode 2008 tot en met 2012. Voor de voorgenomen uitgaven over dit tijdvak van vijf jaren geldt op hoofdlijnen hetzelfde als wat hierboven is aangegeven over de voornemens voor alleen 2008. Zo willen de corporaties in de 40 wijken gemiddeld per corporatiewoongelegenheid meer uitgeven aan leefbaarheid dan in de G4, ligt het voorgenomen bedrag in de G4 hoger dan in de G27 en ligt het voorgenomen bedrag voor de G27 weer hoger dan in overig Nederland. Ook willen de corporaties voor elk van de gebiedscategorieën weer relatief meer besteden aan wijkgebonden dan aan individuele activiteiten.

Tabel 4.6 Voorgenomen leefbaarheidsuitgaven 2008 - 2012¹

	Aantal corporatie- woongelegen- heden ultimo 2006	Totaal voorgenomen leefbaarheids- uitgaven (x € 1.000,-)	Uitgave per corporatie-woongelegenheid (x € 1,-)				
			Totaal	Individueel		Wijkgebonden	
				Sociaal	Fysiek	Sociaal	Fysiek
40 wijken	242.300	194.700	804	153	141	260	249
G4	502.300	360.700	716	70	121	308	217
G27	591.500	305.400	516	111	58	213	135
Overig Nederland	1.310.000	399.400	305	37	38	115	116
Nederland	2.403.700	1.064.500	443	62	60	179	142

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

4.3.3 In Overig Nederland relatief veel voornemens voor maatschappelijk vastgoed

Van de € 1,73 miljard die de corporaties tussen 2008 en 2012 van plan zijn te investeren in maatschappelijk vastgoed is 10% voorzien in de 40 wijken (tabel 4.7). Dit is recht evenredig met de 10% woongelegenheden van corporaties die in de 40 wijken staan. In de G4 en G27 echter blijft het aandeel van de voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed enigszins achter bij het percentage van alle corporatiewoongelegenheden dat daar staat.

Hier tegenover staat een oververtegenwoordiging in Overig Nederland: tweederde van de voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed betreft Overig Nederland terwijl hier 55% staat van alle woongelegenheden van corporaties eind 2006.

Tabel 4.7 Voorgenomen investeringen in nieuwbouw en aankoop maatschappelijk vastgoed 2008 -2012¹

	Nederland (x € 1.000,-)	waarvan percentage in			
		40 wijken	G4	G27	Overig Nederland
Totaal	1.730.300	10,0	15,8	18,0	66,3
waarvan aan:					
Gezondheid en zorg	807.300	7,7	11,8	14,6	73,6
Wijk en buurtvoorzieningen	173.400	6,4	24,7	22,9	52,4
Onderwijs en Opvoeding	374.200	18,9	20,5	10,4	69,1
Cultuur	143.700	5,2	9,8	40,3	49,9
Sport en recreatie	42.900	29,3	18,7	16,6	64,8
Overig	188.900	4,8	18,7	26,6	54,8
Aantal woonegelegenheden van corporaties ultimo 2006	2.403.700	10,1	20,9	24,6	54,5

¹ Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Voor de zes categorieën maatschappelijk vastgoed verschilt de ruimtelijke verdeling van de voorgenomen investeringen. In verhouding tot de 10% woonegelegenheden van corporaties in de 40 wijken is hier een relatief groot deel gepland van de voorgenomen investeringen voor vastgoed voor onderwijs en opvoeding (18,9%) en sport en recreatie (29,3%). Voor beide vastgoed categorieën is het aannemelijk dat hieraan in de 40 wijken relatief veel behoefte is. Voor alle andere categorieën maatschappelijk vastgoed zijn de voorgenomen uitgaven in de 40 wijken licht ondervertegenwoordigd. Mogelijk zijn er voor deze andere categorieën al relatief veel voorzieningen in de 40 wijken aanwezig en/of worden deze voorzieningen hier uit andere bronnen dan corporatiegelden gefinancierd.

In verhouding tot de 21% corporatiewoonegelegenheden dat in de G4 staat, gaat een redelijk evenredig aandeel van de voorgenomen investeringen in buurt- en wijkvoorzieningen (25%), onderwijs en opvoeding (21%), sport en recreatie (19%) en overig vastgoed (19%) naar de G4. Relatief zwak bedeed evenwel is de G4 met voornemens tot investeringen in vastgoed voor gezondheid en zorg (11,8%) en cultuur (9,8%). Dat is op zich zelf niet vreemd: in deze steden bestaan veel goede gezondheidsvoorzieningen en het culturele aanbod is in de G4 zelfs relatief groot.

Voor de G27 komt het aandeel voorgenomen investeringen in wijk- en buurtvoorzieningen (23%) en in overig vastgoed (27%) bijna overeen met de 25% woongelegenheden van corporaties dat hier staat. De voorgenomen investeringen in vastgoed voor gezondheid en zorg (14,6%) zijn hier ondervertegenwoordigd, net als in de G4. Anders dan in de G4 is het percentage voorgenomen investeringen in vastgoed voor onderwijs en opvoeding (10%) echter opvallend laag terwijl het voor cultureel vastgoed juist opvallend hoog is (40%).

De eerder gemelde oververtegenwoordiging van Overig Nederland in de voorgenomen investeringen van corporaties in maatschappelijk vastgoed, wordt grotendeels veroorzaakt door de categorie gezondheid en zorg (73,6%), al dragen daarnaast ook de voornemens voor onderwijs en opvoeding (69%) en sport en recreatie (65%) hieraan bij. Het aandeel van de voorgenomen investeringen in buurt- en wijkvoorzieningen (52,4%), culturele voorzieningen (49,9%) en overige voorzieningen (54,8%) is hier redelijk evenredig met het aandeel woongelegenheden van corporaties (54,6%).

Financiële prognoses

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk belicht een aantal financiële gevolgen van de in eerdere hoofdstukken besproken geprognosticeerde vastgoedmutaties door de corporaties en maakt inzichtelijk welke kosten en/of opbrengsten hierbij belangrijk zijn. Er wordt onder meer ingegaan op de onrendabels die de corporaties verwachten over de door hun voorgenomen investeringen in woongelegenheden voor eigen verhuur en welke opbrengsten ze verwachten bij de voorgenomen verkoop van nieuwe of bestaande woongelegenheden. Deze verkoopopbrengsten zijn belangrijk voor het afdekken van bijvoorbeeld onrendabele kosten. Vervolgens wordt ingegaan op het beeld dat naar voren komt uit hun prognoses over de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten, de netto exploitatiekasstroom voor rente en het saldo van alle operationele kasstromen. Ook deze informatie is belangrijk voor de voorgenomen investeringen. De financiering van de corporatiesector en haar investeringsmogelijkheden hangt sterk af van het vermogen kasstromen te genereren. De netto exploitatiekasstroom is een belangrijke bron naast de verkoop van woningen. Een positieve netto exploitatiekasstroom bevordert de beschikbaarheid van liquide middelen voor onder meer de betaling van rentelasten over leningen, waaronder die voor nieuwe investeringen. De ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom wordt mede bepaald door de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten. Het saldo van alle operationele kasstromen geeft aan hoeveel liquide middelen er na de betaling van rentelasten nog overblijven uit de operationele activiteiten voor bijvoorbeeld de aflossing van leningen of het afdekken van onrendabele investeringen.

Alle informatie in dit hoofdstuk is direct gebaseerd op de gegevens die de toegelaten instellingen verstrekten. De gegevens zijn niet bewerkt anders dan dat nodig is om ze uit te drukken als een gemiddelde per woongelegenheden. Dit betekent wel dat de kwaliteit van de gegevens in dit hoofdstuk is beïnvloed door de verschillende administratieve berekeningsmethoden die voorkomen in de sector. De financiële gegevens in dit hoofdstuk betreffen voorts hoofdzakelijk de toegelaten instellingen. Voor de verbindingen is financiële informatie namelijk slechts beperkt beschikbaar. De financiële gegevens over de voorgenomen nieuwbouw en verbetering van woongelegenheden zijn echter wel mede gebaseerd op financiële informatie over de verbindingen. Ten einde verwarring te voorkomen, is het bij de tabellen expliciet vermeld indien daarin financiële informatie over de verbindingen is verwerkt.

5.2 Hoge onrendabels bij de bouw, verbetering en aankoop voor eigen verhuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mate waarin corporaties verwachten dat de tot en met 2012 voorgenomen nieuwbouwproductie, renovaties en aankopen onrendabel zijn. Voor de nieuwbouwproductie wordt bovendien belicht welk deel van de investeringen verband houdt met de grond, met de bouw en met overige kosten. Informatie hierover is dit jaar voor het eerst opgevraagd aan de corporaties.

De onrendabels die hier worden gepresenteerd geven een globale indicatie van de mate waarin nieuwbouw, verbetering en aankoop al dan niet rendabel is. Doordat ze zijn berekend als het verschil tussen de investering in (c.q. uitgaven voor) woongelegenheden en de bedrijfswaarde van deze woongelegenheden zoals opgegeven door de corporaties, zijn het grove schattingen.

De wijze waarop corporaties de bedrijfswaarde berekenen varieert en dat beïnvloedt de hoogte van het berekende onrendabel. Een deel van de corporaties baseert de bedrijfswaarde puur op de contante waarde van de toekomstige opbrengsten uit verhuur van de woongelegenschap. Andere corporaties baseren de bedrijfswaarde mede op de (hogere) verkoopwaarde van de woongelegenschap. De bedrijfswaarden van verschillende corporaties zijn hierdoor niet goed vergelijkbaar en dat werkt door op de hiermee berekende onrendabels. Deze onrendabels geven echter wel een globaal beeld.

Tussen 2007 en 2012 willen de corporaties 256.300 nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur realiseren, waarvan 90% huurwoningen, 6% eenheden in verzorgingshuizen en 4% overige woongelegenheden¹. Een aanmerkelijk deel van de investeringen in deze huurwoongelegenheden zal onrendabel zijn. Voor 2007 rekenen corporaties nog met een bedrag van gemiddeld € 146.600 aan bruto stichtingskosten per woongelegenschap waarvan 24% onrendabel. Er wordt verwacht dat de bruto stichtingskosten in latere jaren stijgen tot € 179.800,- per woongelegenschap in 2012, ofwel 23% meer dan in 2007. Deze stijging zal samenhangen met zowel stijgingen die corporaties verwachten bij de bouwkosten als met een verschuiving in de voorgenomen bouw van huurwoningen naar relatief meer woningen in vooral de dure prijsklasse tot de huurtoeslaggrens.

Het verwachte percentage onrendabele kosten ligt in 2008 en latere jaren hoger dan in 2007 en komt gemiddeld over de gehele periode uit op 31,4% (€ 51.904,-). Dit hogere percentage onrendabel is mogelijk een gevolg van stijgende bouwkosten die niet zijn terug te verdienen uit de verhuur.

Van de bruto stichtingskosten gaat ruim 12% op aan grondkosten, circa 84% aan bouwkosten en de rest aan overige kosten zoals de planvoorbereiding. Door de jaren heen verwachten de corporaties weinig veranderingen in de verhouding tussen grondkosten, bouwkosten en overige kosten.

¹ Ter vergelijking: eind 2006 bezaten de corporaties 94,8% huurwoningen, 2,1% eenheden in verzorgingshuizen en 3,1% overige woongelegenheden.

Tabel 5.1 Samenstelling van de bruto stichtingskosten per voorgenomen woonegelegenheid voor eigen verhuur door toegelaten instelling en hun verbindingen (bedragen € 1,-), 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Aantal woonegelegenheden	26.000	38.300	60.800	62.500	39.900	29.000	256.300
Bruto stichtingskosten per woonegelegenheid	146.600	154.300	165.800	167.700	172.600	179.800	165.300
waarvan % onrendabel ²	24,1	32,9	31,8	32,9	31,2	31,7	31,4
Samenstelling bruto stichtingskosten³							
% grondkosten	12,0	12,3	12,4	12,1	12,3	13,5	12,4
% bouwkosten	83,5	84,5	84,3	84,2	84,0	81,8	83,9
% overig	4,5	3,2	3,2	3,7	3,7	4,7	3,7

¹ 2007 betreft verwachte realisatie. Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

² Betreft 98,7% van totaal aantal voorgenomen woonegelegenheden in de periode.

³ Betreft 89,3% van totaal aantal voorgenomen woonegelegenheden in de periode.

Bij de voorgenomen verbeteringen en renovaties van woonegelegenheden verwachten de corporaties dat gemiddeld over de hele periode ruim 41% van de hiervoor geplande uitgaven onrendabel zal zijn. Voor de afzonderlijke jaren echter fluctueert het percentage enigszins.

In totaal willen de corporaties tussen 2007 en 2012 bijna een miljoen woonegelegenheden renoveren, hetgeen ruim negen keer hoger is dan het in hoofdstuk 3 genoemde aantal van 104.800. Hier zijn evenwel alle voorgenomen verbeteringen en renovaties opgegeven terwijl hoofdstuk 3 enkel de ingrijpender verbeteringen en renovaties betreft waaraan per woonegelegenheid € 20.000,- of meer wordt uitgegeven. In hoeverre het aantal van 987.400 voorgenomen verbeteringen tot en met 2012 reëel is, is overigens de vraag. Het zou niet alleen betekenen dat 41% van alle woonegelegenheden die de corporaties ultimo 2006 bezaten wordt verbeterd, maar ook dat de corporaties hun inspanningen op dit vlak vanaf 2008 sterk zouden gaan intensiveren ten opzichte van 2007. Het aantal van 120.800 verbeteringen dat voor 2007 is opgegeven, ligt immers opvallend lager dan in 2008 en latere jaren. Doordat het jaar 2007 al grotendeels voorbij was op het moment dat de corporaties hun opgave deden voor dit jaar, is het waarschijnlijk dat de opgave en realisatie in 2007 redelijk dicht bij elkaar liggen.

Tabel 5.2 Uitgaven aan voorgenomen renovaties en verbeteringen door toegelaten instellingen en hun verbindingen (bedragen € 1,-) 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Aantal renovaties en verbeteringen	121.600	219.100	183.500	173.300	152.500	137.300	987.400
Uitgave per renovatie / verbetering	10.800	10.400	10.900	8.500	7.400	7.500	9.300
waarvan % onrendabel ²	38,6	39,6	44,4	40,4	39,7	47,0	41,5

¹ 2007 betreft verwachte realisatie door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

² % onrendabel betreft alleen de toegelaten instellingen; hun voornemens omvatten bijna 100% van alle voorgenomen verbeteringen.

Bij de voorgenomen aankopen van bestaande woonegelegenheden verwachten de toegelaten instellingen gemiddeld over de hele periode ruim € 108.000,- per woonelegenheden te betalen, met een onrendabel van gemiddeld 14,1%. Het grootste deel van deze voorgenomen aankopen betreft woningen (81%), de rest zijn eenheden in verzorgingshuizen (15%) en overige woonegelegenheden (4%). De jaarlijkse fluctuaties in het verwachte percentage onrendabel hangen waarschijnlijk samen met de betrekkelijk lage aantallen woonegelegenheden die de corporaties per jaar verwachten te kopen en de specifieke omstandigheden rond deze voorgenomen aankopen c.q. de wijze waarop de bedrijfswaarde wordt bepaald.

Tabel 5.3 Voorgenomen investeringen voor de aankoop van bestaande woonegelegenheden door toegelaten instellingen (bedragen x € 1,-) 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Aantal	5.300	4.500	1.600	2.400	2.200	1.300	17.300
Aankoopprijs per woonelegenheden	101.600	105.700	122.900	109.100	109.900	120.400	108.200
waarvan % onrendabel	20,1	5,7	20,6	14,9	10,5	15,9	14,1

¹ 2007 betreft verwachte realisatie. Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

5.3 Opbrengsten bij verkoop van woonegelegenheden

In deze paragraaf worden eerst de ramingen van de corporaties bij de voorgenomen nieuwbouw van woonegelegenheden voor de verkoop tot en met 2012 besproken en daarna hun verwachtingen rond de verkoop van andere woonegelegenheden. De in totaal circa 128.000 woonegelegenheden die de corporaties tussen 2007 en 2012 willen bouwen voor de verkoop zijn hoofdzakelijk koopwoonegelegenheden bestemd voor eigenaar-bewoners (tabel 5.4). Slechts een klein deel is bestemd voor verkoop aan andere verhuurders. Bij de koopwoonegelegenheden zijn de bruto stichtingskosten in 2007 geraamd op € 182.500,- per woonelegenheden en is voor latere jaren een stijging voorzien tot € 209.400,- in 2012, hetgeen mede zal komen door verwachte stijgingen in de bouwkosten. Met de bouw van koopwoonegelegenheden verwachten de corporaties een relatief wat hoger netto verkoopresultaat te behalen dan met de bouw van woonegelegenheden voor andere verhuurders. Meer in het algemeen is de verwachte winst evenwel bij beide relatief beperkt. Zo ligt het gemiddeld over de hele periode verwacht netto verkoopresultaat over de bouw van koopwoonegelegenheden op 6,2% van de bruto stichtingskosten, terwijl dit bij de woonegelegenheden voor verhuur door derden slechts 0,6% is. Waarschijnlijk zijn de laatste bestemd voor andere corporaties en/of eigen verbindingen. Gemiddeld per woonelegenheden worden voor de bouw van koopwoonegelegenheden hogere bruto stichtingskosten verwacht dan voor de bouw van woonegelegenheden voor andere verhuurders. In vergelijking met de nieuwbouw van woonegelegenheden voor eigen verhuur zijn de bruto stichtingskosten van de woonegelegenheden voor andere verhuurders echter weer wel hoger (tabel 5.1). De woonegelegenheden voor andere verhuurders zullen dus relatief vaker in de duurdere huurprijsklassen vallen.

Tabel 5.4 Voorgenomen verkoop van nieuwbouw woonegelegenheden door toegelaten instellingen en verbindingen, aantallen, bruto stichtingskosten en netto verkoopresultaat (bedragen x € 1,-) 2007 - 2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Aantal koopwoonegelegenheden	9.400	14.800	23.600	26.800	19.700	15.200	109.600
Bruto stichtingskosten per woonelegenheden	182.500	196.700	201.300	198.100	208.600	209.400	200.700
Netto verkoopresultaat als % van bruto stichtingskosten	9,3	7,1	5,8	6,0	5,5	5,9	6,2
Aantal woonegelegenheden voor andere verhuurders	1.600	2.600	5.300	4.000	2.600	2.500	18.600
Bruto stichtingskosten per woonelegenheden	174.600	162.700	178.000	177.600	190.600	190.700	179.000
Netto verkoopresultaat als % van bruto stichtingskosten	0,2	2,1	-0,2	0,4	1,0	1,0	0,6

¹ 2007 betreft verwachte realisatie.

Bij de verkoop van woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners verwachten de corporaties in 2007 een bruto verkoopprijs van krap € 143.000,- per woonegelegenheid te realiseren (tabel 5.5), waarbij de corporaties voor latere jaren een stijging voorzien. Hiermee rekenen de corporaties bij de voorgenomen verkoop aan eigenaar-bewoners op een gemiddeld hogere bruto verkoopprijs dan bij de verkoop aan andere verhuurders, waaronder zowel het Wooninvesteringsfonds, andere corporaties, eigen verbindingen en eventuele nog andere verhuurders.

De fluctuaties in de jaarlijks verwachte gemiddelde bruto verkoopprijs bij deze verkopen aan andere verhuurders zullen overigens mede het gevolg zijn van de lage aantallen voorgenomen verkopen aan andere verhuurders en daardoor hebben de specifieke omstandigheden rond deze voorgenomen verkopen relatief veel invloed op het gemiddelde.

Tabel 5.5 Bruto verkoopprijs bij de voorgenomen verkoop van bestaand bezit door toegelaten instellingen¹ (bedragen x € 1,-) 2007 - 2012²

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Aantal woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners ¹	14.600	18.100	17.900	17.800	16.300	15.100	99.700
Bruto verkoopprijs per woonegelegenheid	142.900	139.500	142.900	144.700	146.100	149.800	144.200
Aantal woonegelegenheden aan andere verhuurders ¹	10.000	2.500	300	600	300	100	13.900
Bruto verkoopprijs per woonegelegenheid	110.000	89.300	83.300	58.600	104.500	127.200	103.400

¹ Aantallen verschillen van hoofdstuk 3, want zijn exclusief de verkopen van bestaand bezit door verbindingen.

² 2007 betreft verwachte realisatie.

5.4 Sterk stijgende netto bedrijfslasten in de eerste jaren

Deze paragraaf brengt het verwachte verloop van de netto bedrijfslasten in beeld, zoals dit naar voren komt uit de geaggregeerde kasstroomprognoses van de toegelaten instellingen. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is een belangrijk aandachtspunt voor de corporatiesector omdat er in voorgaande jaren een opvallend hoge groei van de netto bedrijfslasten is gesignaleerd. Zo stegen de netto bedrijfslasten tussen 2003 en 2006 met 21,4% terwijl de inflatie over die periode 6,2% bedroeg.

Zo'n hoge, boveninflatoire groei gaat ten koste van de netto exploitatiekasstroom welke belangrijk is voor de betaling van rente over vreemd vermogen en belasting. Het verwachte verloop van de netto exploitatiekasstroom komt in de hiernavolgende paragraaf aan de orde. Hier staan de netto bedrijfslasten centraal.

Tabel 5.6 toont hoe de netto bedrijfslasten per woonegelegenheid worden afgeleid uit andere financiële gegevens². De basis wordt gevormd door de variabele lasten ofwel de som van de personeelslasten, onderhoudslasten en overige bedrijfslasten. Na aftrek van de lasten voor onderhoud en dat deel van de personeelslasten dat onderhoud betreft, resulteren de bruto bedrijfslasten. De netto bedrijfslasten zijn vervolgens gelijk aan de bruto bedrijfslasten minus de vergoedingen, de overige bedrijfsopbrengsten en ook minus dat deel van de personeelslasten, dat uitmondt in geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

Er wordt gecorrigeerd voor vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten omdat de uitgaven van corporaties aan deze posten nagenoeg even hoog zijn als de inkomsten. Het betreft bijvoorbeeld uitgaven aan elektriciteit waarvoor de huurders een vergoeding moeten betalen. De correctie voor de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf wordt toegepast omdat deze eigenlijk niet de operationele kasstroom betreft maar de (des)investeringskasstroom.

Tabel 5.6 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per woonegelegenheid volgens de prognoses van corporaties (bedragen x € 1,-) 2006 - 2012¹

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Personeelslasten	626	659	700	704	714	734	750
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.222	1.336	1.487	1.422	1.388	1.355	1.388
Overige bedrijfslasten	1.035	1.110	1.200	1.154	1.165	1.186	1.197
Variabele lasten	2.883	3.105	3.387	3.279	3.267	3.276	3.335
Af: onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.295	-1.414	-1.569	-1.504	-1.470	-1.439	-1.473
Bruto bedrijfslasten	1.588	1.692	1.818	1.775	1.797	1.837	1.862
Af: vergoedingen	-260	-267	-273	-273	-275	-280	-285
Af: overige bedrijfsopbrengsten	-157	-160	-149	-150	-153	-147	-143
Af: geactiveerde productie	-51	-59	-63	-64	-65	-68	-62
Netto bedrijfslasten	1.120	1.206	1.333	1.288	1.303	1.342	1.372

¹ 2006 is realisatie en 2007 verwachte realisatie.

Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke bedragen.

Alvorens te kijken naar het geprognosticeerde verloop van de netto bedrijfslasten tot en met 2012 wordt eerst gekeken naar het verloop van de personeelslasten en overige bedrijfslasten welke de netto bedrijfslasten sterk bepalen.

² Alle data in de tabel zijn gebaseerd op operationele kasstromen. De data voor het reeds afgesloten jaar 2006 zijn daarbij opgenomen als ijkpunt voor de geprognosticeerde ontwikkelingen in de jaren 2007 tot en met 2012. De data voor 2006 verschillen hierbij licht van de data die het Sectorbeeld 2007 presenteerde. De data in het Sectorbeeld 2007 waren namelijk gebaseerd op de winst- en verliesrekening die weliswaar samenhangt met de kasstromen maar niet exact gelijk is. Dit komt onder meer doordat de winst- en verliesrekening bij sommige uitgavenposten, zoals onderhoudsuitgaven, iets striktere definities hanteert dan het kasstromenoverzicht en doordat project kosten waarschijnlijk minder zijn opgenomen in het kasstromenoverzicht.

Voor de personeelslasten wordt cumulatief over de gehele periode een stijging verwacht die voor het merendeel echter al tussen 2006 en 2008 ontstaat. De totale stijging tussen 2006 en 2012 bedraagt namelijk 19,7% en meer dan de helft hiervan, 11,8%, wordt al tussen 2006 en 2008 voorzien. Deze sterke stijging tussen 2006 en 2008 heeft meerdere oorzaken. De belangrijkste is de CAO die voor 2007 en 2008 is afgesloten. Voor de werkgevers brengt deze CAO volgens berekeningen van Aedes over twee jaar een structurele kostenstijging van 5,9% en een incidentele van 1%. Daarnaast wordt de stijging ook veroorzaakt door de toenemende inzet van het personeel voor leefbaarheid (tabel 5.7) en voor onderhoud en projectontwikkeling die leidt tot te activeren productie (tabel 5.6). De kosten voor deze drie posten samen groeien van € 139,- per woongelegenheden in 2006 naar € 163,- in 2008, waardoor zij in totaal 3,9 procentpunt van de totale stijging in de personeelslasten tussen 2006 en 2008 verklaren. Daarnaast kan mogelijk nog upgradering van functies een rol spelen: door een toenemende complexiteit van functies ontstaat behoefte aan hoger gekwalificeerd personeel.

Voor de laatste vier jaren van de prognoseperiode verwachten de corporaties een relatief gematigder stijging. De voor 2012 voorziene personeelslasten van € 749,- per woongelegenheden liggen 7% hoger dan in 2008, hetgeen nog iets lager is dan de inflatieprognose van circa 8% waar het Centraal Fonds mee rekent voor deze periode. In de praktijk zal moeten blijken of deze relatief beperkte, geprognosticeerde stijging van de personeelslasten tussen 2008 en 2012 reëel is en niet vooral een beleidsmatige wens van corporaties. In hun prognoses gaan de corporaties ervan uit dat de inzet van personeel voor leefbaarheid en onderhoud tussen 2008 en 2012 beperkt stijgt terwijl de inzet van personeel voor projectontwikkeling licht daalt. Voor deze drie posten samen wordt in 2012 gerekend met € 167,- per woongelegenheden.

Tabel 5.7 Ontwikkeling van de met leefbaarheid samenhangende personeelslasten en overige bedrijfslasten per woongelegenheden volgens de prognoses van corporaties (bedragen x € 1,-) 2006 - 2012¹

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Personeelslasten voor leefbaarheid	15	17	18	19	19	20	20
Overige bedrijfslasten voor leefbaarheid	40	57	92	83	82	80	76

¹ 2006 is realisatie, 2007 betreft verwachte realisatie.

Het verwachte verloop van de overige bedrijfslasten vertoont tussen 2006 en 2008 een sterke stijging van € 1.035,- naar € 1.200,- per woongelegenheden. Daarna in 2009 een scherpe daling naar € 1.154,- die weer gevolgd wordt door een geleidelijke stijging tot € 1.197,- in 2012, dus nagenoeg evenveel als in 2008. Zowel de sterke stijging tot 2008 als het verwachte verloop in 2009 en latere jaren zijn opmerkelijk.

De verwachte stijging tussen 2006 en 2008 is opmerkelijk omdat dit een stijging is van maar liefst 15,9%.

Ongeveer de helft van deze stijging van 15,9% komt voort uit de geprognosticeerde toename in zet op maatschappelijk relevante activiteiten, te weten de door corporaties geraamde verhoging van de leefbaarheidsuitgaven binnen de operationele kasstroom en de door hen verwachte uitgaven aan de nieuwe heffing voor de aandachtswijken³. Deze maatschappelijk relevante uitgaven leveren 8,1 procentpunt van de totale stijging van 15,9%. Voor de resterende stijging van 7,8 procentpunt⁴ is niet exact duidelijk wat de oorzaak is. De inflatieverwachtingen van de corporaties zullen mede een rol spelen.

Het verwachte verloop vanaf 2009 is eveneens opmerkelijk en wel omdat dit een forse trendbreuk zou zijn met de gerealiseerde ontwikkeling van de overige bedrijfslasten in voorgaande jaren. Sinds 2003 stegen de kosten van de overige bedrijfslasten gemiddeld per woongegelegenheid ieder jaar minstens € 40,-. Bij de kasstroomprognoses wordt nu echter gemiddeld per woongegelegenheid in 2009 een daling voorzien van € 46,-, met daarna drie jaar lang matige stijgingen van € 11,- tot € 21,- per woongegelegenheid per jaar. Hoewel dit verloop op zichzelf gezien gunstig kan zijn, is er gezien de ontwikkeling in het verleden twijfel over het realiteitsgehalte van deze verwachtingen. Prognoses uit het verleden gaven vaak ook een optimistisch beeld voor de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten in latere prognosejaren.

De netto bedrijfslasten per woongegelegenheid tenslotte stijgen volgens de prognoses tussen 2006 en 2008 met 19,0%. Uit de eerdere bespreking van de personeelslasten en overige bedrijfslasten volgt dat de sterke stijging tussen 2006 en 2008 deels wordt veroorzaakt door de CAO voor de corporatiesector en mogelijk ook upgradering van functies, door de groeiende inzet op leefbaarheid en door de in te voeren heffing voor de aandachtswijken.

Voor de periode na 2008 geven de prognoses nog slechts een beperkte stijging aan voor de netto bedrijfslasten per woongegelegenheid. Deze ontwikkeling wordt echter sterk bepaald door het voor de overige bedrijfslasten geraamde verloop en zoals hierboven al is opgemerkt, is het de vraag of die raming reëel is. Het kan een teken zijn dat corporaties de overige en netto bedrijfslasten met ingang van 2009 beter in de hand willen gaan houden, hetgeen op zichzelf positief is. Een andere optie echter is dat de kasstroomprognoses voor latere jaren te vaak te weinig realistisch zijn en dat ze daardoor een te rooskleurig beeld geven van het te verwachten verloop van de overige bedrijfslasten en van de netto bedrijfslasten die daarvan worden afgeleid. In het verleden bleek de werkelijke ontwikkeling van de bedrijfslasten in vergelijking met de geprognosticeerde vaak tegen te vallen waardoor lasten hoger uitkwamen.

³ De heffing is voor 2008 met € 78 miljoen voor de hele sector eigenlijk iets te hoog ingeschat; dat komt doordat de maatstaven voor het vaststellen van de heffing tijdens de gegevensopvraag nog niet bekend waren. Voor de hier gepresenteerde data maakt dit marginaal uit.

⁴ Het percentage van de niet verklaarde stijging is nog hoger indien de overige bedrijfslasten worden gecorrigeerd voor vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten die er deel van uitmaken maar voor de financiën van de corporatie nauwelijks relevant zijn omdat derden de corporaties compenseren voor de kosten van deze twee uitgavenposten.

5.5 Netto exploitatiekasstroom

De netto exploitatiekasstroom voor rente is het saldo van de inkomsten en uitgaven die direct samenhangen met de operationele activiteiten van de corporaties. De huuropbrengsten vormen daarbij de inkomstenkant, terwijl de uitgaven bepaald worden door erfpacht, onderhoudsuitgaven en de netto bedrijfslasten. Tabel 5.8 toont hoe de netto exploitatiekasstroom wordt afgeleid van deze inkomsten en uitgaven. Net als in de vorige paragraaf over netto bedrijfslasten wijkt de informatie voor 2006 licht af van de informatie die het Sectorbeeld 2007 weergaf voor 2006, want die informatie was gebaseerd op de winst- en verliesrekening terwijl hier gegevens zijn benut van de operationele kasstromen.

Tabel 5.8 Ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom per woongelegenhed en de onderliggende inkomsten en uitgaven volgens de prognoses van corporaties (bedragen x € 1,-) 2006 - 2012¹

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Huur	4.593	4.751	4.877	5.033	5.241	5.437	5.624
Af: erfpacht	-12	-12	-11	-10	-9	-9	-9
Af: onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.295	-1.414	-1.569	-1.504	-1.470	-1.439	-1.473
Af: netto bedrijfslasten	-1.120	-1.206	-1.333	-1.288	-1.303	-1.342	-1.372
Netto exploitatiekasstroom	2.166	2.119	1.964	2.231	2.457	2.647	2.770
Netto exploitatiekasstroom als percentage van de huur	47,2	44,6	40,3	44,3	46,9	48,7	49,3

¹ 2006 is realisatie, 2007 betreft verwachte realisatie.

Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke aantallen.

Voordat hier wordt ingegaan op de geraamde ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom, wordt eerst het verwachte verloop van de huurinkomsten en de onderhoudslasten belicht. Beide hebben net als de netto bedrijfslasten veel invloed op de netto exploitatiekasstroom.

Cumulatief over het tijdvak 2006 - 2012 rekenen de corporaties voor de gemiddelde huur per woongelegenhed in hun kasstroomprognoses met een stijging van 22,4%. Dat is hoger dan de inflatieverwachting van 12,1% voor deze periode, maar de ontwikkeling van de huurinkomsten in de kasstroomprognoses hangt niet alleen af van de inflatie. Naast de jaarlijkse huurprijsstijging voor woongelegenheden waarvoor het huidige kabinet de inflatie hanteert, is ook de huurharmonisatie van belang alsmede veranderingen in de samenstelling van woongelegenheden van de voorraad.

Realisatie van de voornemens inzake sloop, verkoop, nieuwbouw en aankoop leidt namelijk tot krimp van het aandeel goedkope woningen en groei van het aandeel betaalbare en vooral ook duurdere huurwoningen.

Tenslotte wordt de gemiddelde huur per woongelegenheden ook nog beïnvloed door de huurontwikkeling bij nietwoongelegenheden, want de huurinkomsten in de kasstroomprognoses betreffen niet enkel de woongelegenheden.

Voor de onderhoudslasten wordt cumulatief over de gehele periode een matige toename verwacht van 13,8%. Op de korte termijn verwachten de corporaties overigens wel een forse stijging, namelijk van circa € 1.300,- in 2006 naar € 1.574,- in 2008, hetgeen neerkomt op 20,9%. Daarna echter zet een geleidelijke daling in, welke pas in 2012 weer omslaat naar een stijging. Deze ontwikkeling komt globaal overeen met het patroon dat eerdere prognoses toonden. In de praktijk blijkt voorts dat de voor het begin van de prognoseperiode verwachte stijging in de onderhoudslasten gewoonlijk groter is dan dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Tot en met 2008 verwachten de corporaties een daling van de gemiddelde netto exploitatiekasstroom per woongelegenheden. Deze daling sluit aan op het eveneens dalende verloop van de sinds 2004 daadwerkelijk gerealiseerde netto exploitatiekasstroom. In 2009 zal er volgens de kasstroomprognoses echter een trendbreuk optreden, doordat de netto exploitatiekasstroom per woongelegenheden vanaf dan weer groeit, net als trouwens het percentage dat de netto exploitatiekasstroom uitmaakt van de huren. Hoe reëel deze geprognosticeerde toenames zijn, zal nog moeten blijken.

De vanaf 2009 verwachte stijging heeft meerdere oorzaken: de sterk stijgend ingeschatte huuropbrengsten, de dalende ingeschatte onderhoudslasten alsmede de terugval in de netto bedrijfslasten die voor 2009 is geprognosticeerd. Over deze terugval in de netto bedrijfslasten is in de vorige paragraaf aangegeven dat het een opmerkelijke trendbreuk zou zijn ten opzichte van de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten. Ook voor de netto exploitatiekasstroom geldt daarom de vraag of het voor de sector verwachte verloop in 2009 en later jaren realistisch is.

Een realistische inschatting van de toekomstige netto exploitatie kasstroom is op zichzelf belangrijk. De financiering van de corporaties en hun investeringsmogelijkheden hangt namelijk sterk samen met de mogelijkheden van corporaties om kasstromen te genereren. De netto exploitatiekasstroom is samen met de verkoop van huurwoongelegenheden de belangrijkste bron van kasmiddelen voor corporaties. De verkopen van huurwoongelegenheden komen in het hoofdstuk over de investeringsmogelijkheden nog nader aan de orde. Hier gaat het over de netto exploitatiekasstroom. Deze indiceert hoeveel middelen er jaarlijks beschikbaar zijn voor de betaling van rente over leningen, de eventuele aflossing van deze leningen en overig te besteden gelden zoals de Vennootschapsbelasting (Vpb) en onrendabele investeringen. Tot voor kort profiteerden de corporaties dankzij dalende rentes nog van eveneens dalende rentelasten. Onder invloed van stijgende rentes alsmede het grote volume van de voorgenomen investeringen valt echter te verwachten dat de rentelasten in de nabije toekomst toenemen. Verder verhoogt ook de volledige invoering van de Vpb de lasten voor corporaties.

Tabel 5.9 toont de door de corporaties geprognosticeerde ontwikkeling van de genoemde lasten in relatie tot de eveneens geprognosticeerde netto exploitatiekasstroom alsmede de rentebaten en overige financiële baten. Zoals al werd verwacht, groeien de rentelasten sterk, namelijk met bijna 41% ofwel € 540,- gemiddeld per woongelegenheden tussen 2006 en 2012.

De invoering van de Vpb voegt daar nog extra lasten aan toe. Overigens zijn de bedragen die de corporaties vanaf 2008 voorzien voor de Vpb mogelijk te laag; dit komt doordat er ten tijde van de opgave van de informatie door de corporaties nog geen duidelijkheid was over de exacte grondslagen op basis waarvan deze belasting per corporatie zal worden berekend. In totaal komen de gezamenlijke corporaties voor 2012 uit op € 324 miljoen Vpb, hetgeen fors lager is dan de € 500 miljoen aan opbrengsten die het Rijk voorziet. Voor een Vpb opbrengst van € 500 miljoen op nationaal niveau zijn de lasten in 2012 € 206,- per woongelegenheden in plaats van € 133,-.

Tegenover de stijgende uitgaven staan in de prognoses een eveneens stijgende netto exploitatiekasstroom en een krimpend bedrag aan rentebaten en overige financiële baten. Uit tabel 5.9 valt hierbij af te leiden dat voor beide samen tot en met 2012 een stijging van € 563,- per woongelegenheden is ingecalculleerd door de corporaties, terwijl voor de uitgaven aan rentes en Vpb een stijging van € 671,- per woongelegenheden is ingecalculleerd. Ondanks de eerder geuite twijfels over het realiteitsgehalte van de door de corporaties geprognosticeerde stijging van de netto exploitatiekasstroom, is deze stijging dus wel nodig voor de eveneens stijgende rente uitgaven die de prognoses in samenhang met het investeringsprogramma voorzien en voor de Vpb uitgaven.

Tabel 5.9 Ontwikkeling van netto exploitatiekasstroom per woongelegenheden in relatie tot rente uitgaven, belasting, rentebaten en overige financiële baten volgens de prognoses van corporaties (bedragen x € 1,-) 2006 - 2012

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Netto-exploitatiekasstroom	2.166	2.119	1.964	2.231	2.457	2.647	2.770
Rentebaten en overige financiële baten	151	164	123	106	101	91	83
Rente uitgaven	-1.325	-1.366	-1.420	-1.546	-1.695	-1.802	-1.865
Vpb ¹	-2	-6	-98	-111	-116	-128	-133

¹In 2006 en 2007 was de Vpb slechts partieel en dat veroorzaakt de relatief lage bedragen in deze jaren.

5.6 Operationele kasstroom

Deze laatste paragraaf toont het volledige overzicht van de inkomsten en uitgaven per woongelegenheden in de geaggregeerde operationele kasstroomprognoses van de corporaties (tabel 5.10). Vrijwel alle afzonderlijke inkomsten- en uitgavenposten zijn in de twee voorgaande paragrafen al getoond. Alleen de overige overheidsontvangsten en rentebaten waren nog niet afzonderlijk getoond maar wel gecombineerd (tabel 5.9).

Uit het overzicht blijkt dat het saldo van de geprognosticeerde ingaande en uitgaande operationele kasstromen positief is en dat het net als de eerder besproken geprognosticeerde netto exploitatiekasstroom sterk daalt tussen 2006 en 2008 en daarna weer stijgt.

Anders dan bij het verwachte verloop van de netto exploitatiekasstroom wordt voor het saldo van de ingaande en uitgaande kasstromen in 2012 echter een lager niveau verwacht dan in 2006.

Dit is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van enerzijds de dalende rentebaten en overheidsontvangsten en anderzijds de stijgende uitgaven aan rente en Vpb. Daarnaast is er ook nog een klein effect van de geringe toename bij de geactiveerde productie in de personeelslasten (zie tabel 5.6). Het saldo van de ingaande en uitgaande operationele kasstromen is immers gelijk aan de netto exploitatiekasstroom plus de renteontvangsten en overheidsontvangsten maar minus de rente-uitgaven, Vpb-uitgaven en geactiveerde productie voor rente. Het positieve saldo van de operationele kasstromen geeft aan dat er volgens de verwachtingen van de corporaties uit deze kasstromen ook na betaling van rentes en Vpb nog middelen resteren voor bijvoorbeeld de aflossing van leningen of het doen van onrendabele investeringen. Naar verwachting zal dat bedrag in 2012 echter fors lager liggen dan in 2006.

Tabel 5.10 Ontwikkeling van operationele kasstromen per woongelegenhed volgens de prognoses van corporaties (bedragen x € 1,-) 2006 - 2012¹

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ontvangsten:							
Huren	4.593	4.751	4.877	5.033	5.241	5.437	5.624
Vergoedingen	260	267	273	273	275	280	285
Overheidsontvangsten	22	25	21	19	18	16	15
Overige bedrijfsontvangsten	157	160	149	150	153	147	143
Renteontvangsten	128	138	102	87	83	74	68
Saldo ingaande kasstromen	5.161	5.341	5.423	5.563	5.770	5.954	6.134
Uitgaven:							
Erfpacht	12	12	11	10	9	9	9
Personeelsuitgaven	626	659	700	704	714	734	750
Onderhoudsuitgaven	1.222	1.336	1.487	1.422	1.388	1.355	1.388
Overige bedrijfsuitgaven	1.035	1.110	1.200	1.154	1.165	1.186	1.197
Renteuitgaven	1.325	1.366	1.420	1.546	1.695	1.802	1.865
Vpb	2	6	98	111	116	128	133
Saldo uitgaande kasstromen	4.223	4.489	4.917	4.946	5.088	5.215	5.342
Saldo ingaande en uitgaande kasstromen	938	852	506	616	682	739	792

¹ 2006 is realisatie en 2007 verwachte realisatie.

Door afronding kan het totaal licht afwijken van de som van afzonderlijke bedragen.

Investerings- en investeringsmogelijkheden

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de door de corporaties voorgenomen investeringen en investeringsmogelijkheden. Hierbij geldt dat niet alle door de corporaties voorgenomen activiteiten worden gerekend tot investeringen. Voorbeelden van activiteiten die niet worden gerekend tot investeringen zijn uitgaven ten behoeve leefbaarheid en slooputgaven, voor zover deze slooputgaven niet worden ingebracht in nieuwe exploitaties. Hierdoor is het totaal investeringsvolume lager dan het totaal aan uitgaven aan activiteiten. De investeringsambities van corporaties zijn nader onder te verdelen naar de volgende activiteiten:

- ◆ Nieuwbouw
- ◆ Aankoop
- ◆ Verbetering

Daarnaast zijn de activiteiten nieuwbouw en aankoop te splitsen naar de volgende functies:

- ◆ Wonen
- ◆ Zorg
- ◆ Overig maatschappelijk vastgoed
- ◆ Commercieel vastgoed

Deze functionele indeling kan niet voor alle investeringen worden gepresenteerd. Daar waar dat niet mogelijk is, worden de investeringen van functies samengevoegd. In paragraaf 6.2 zullen de diverse investeringsvolumes naar activiteit en functie voor de periode 2007-2012 belicht worden. Hierin zullen ook de minst en de meest investerende corporaties met elkaar vergeleken worden. Paragraaf 6.3 laat de verdeling zien van de investeringsvolumes naar grootteklasse en naar corporaties mét respectievelijk zonder bezit in de '40 wijken'. De investeringen in deze paragraaf betreffen de prognoseperiode 2008-2012. Een beschouwing van de investeringsmogelijkheden vindt plaats in paragrafen 6.4 en 6.5. Hierin wordt uiteengezet welke elementen bepalend zijn voor investeringsmogelijkheden van corporaties. De invloed van verkoop van huurwoningen op de investeringsmogelijkheden is hierbij een bijzonder punt van aandacht.

6.2 Voorgenomen investeringen door corporaties

Op basis van de ontvangen gegevens over de periode 2007-2012 kan een aantal overzichten over de voorgenomen investeringen door corporaties worden gepresenteerd. In tabel 6.1 zijn de totale investeringen voor de periode 2007-2012 in beeld gebracht voor de verschillende activiteiten.

Het totale voorgenomen investeringsvolume in deze periode bedraagt € 56,3 miljard¹. De totale voorgenomen investeringen in de tijd laten een boeggolf zien. De totale investeringen bedragen in 2007 € 5,9 miljard en groeien tot een maximum van circa € 13 miljard per jaar voor de jaren 2009 en 2010. In de jaren 2011 en 2012 is juist weer een krimp in investeringsvolume ten opzichte van de jaren 2009 en 2010 zichtbaar.

Deze boeggolf is vooral zichtbaar bij investeringen in nieuwbouw. De nieuwbouwinvesteringen vormen ook het grootste onderdeel van het totaal investeringsvolume. Zij beslaan ruim 81% van de voorgenomen investeringen in de periode 2007-2012.

Tabel 6.1 Voorgenomen investeringsvolume € x € 1.000, - 2007-2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal 2007 - 2012
Nieuwbouw	4.158.562	6.408.915	10.902.536	11.202.357	7.348.206	5.485.945	45.506.521
Aankoop	451.521	438.405	163.933	226.753	192.377	112.853	1.585.842
Verbetering	1.302.258	2.264.367	1.988.062	1.469.898	1.129.879	1.031.558	9.186.022
Totaal	5.912.341	9.111.687	13.054.531	12.899.008	8.670.462	6.630.356	56.278.385

¹ 2007 is verwachte realisatie. Door afronding kunnen totalen licht afwijken van de som van afzonderlijke bedragen.

Een deel van de totale nieuwbouwproductie door corporaties wordt in verbindingen gerealiseerd en daarna door corporaties aangekocht. De aankoop van verbindingen is daarom gerekend tot de nieuwbouwactiviteit van corporaties. De aankoop die in tabel 6.1 is gespecificeerd, betreft de aankoop door corporaties van derden, niet van eigen verbindingen.

In tabel 6.2 zijn de investeringen in nieuwbouw en aankoop onderverdeeld naar de verschillende functies. De investeringen in verbetering zijn hier buiten beschouwing gebleven. De investeringen in nieuwbouw voor de functie wonen vormen het leeuwendeel van de totale investeringen. Deze investeringen maken 86% uit van het totaal investeringsvolume in nieuwbouw en aankoop voor de periode 2007-2012. Uitgedrukt in het totaal investeringsvolume voor deze periode (inclusief verbetering) is het aandeel van investeringen in wooneenheden nog immer 72%. De eerder geconstateerde boeggolf in het totaal investeringsvolume wordt veroorzaakt door de voorgenomen investeringen in wooneenheden.

¹ Bij de bepaling van de totale investeringen zijn de investeringen van het WIF buiten beschouwing gelaten. De aankopen van het WIF zijn tevens verkopen (desinvesteringen) van de andere corporaties. Op sectorniveau is er per saldo niet sprake van een investering.

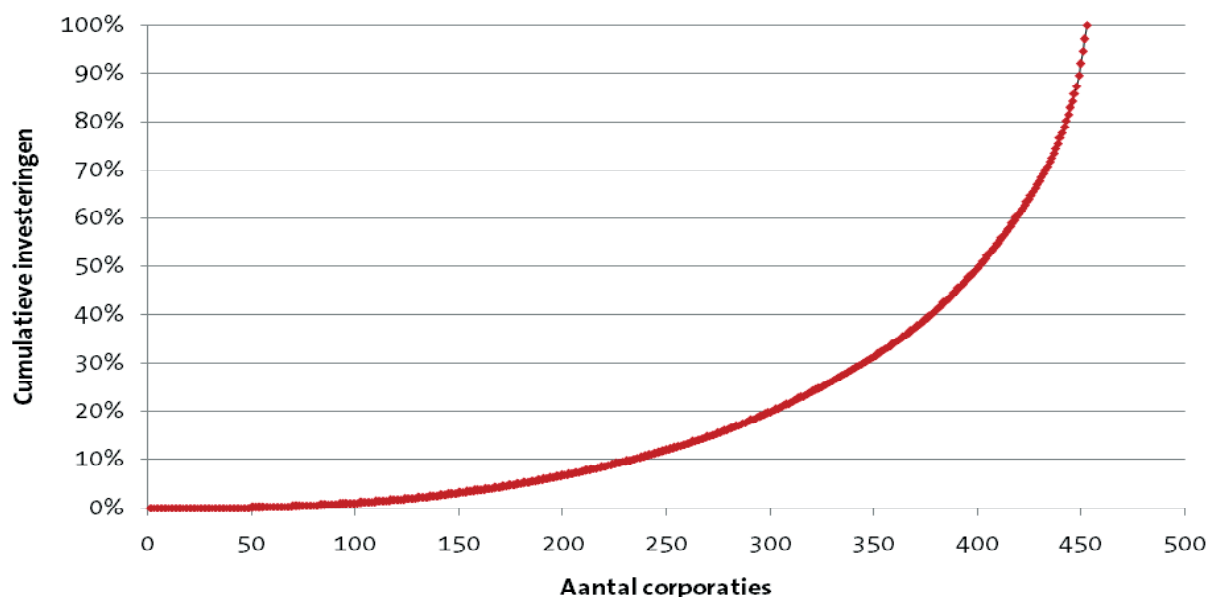
Tabel 6.2 Voorgenomen investeringsvolume x € 1.000, - nieuwbouw en aankoop naar functie, 2007-2012¹

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal 2007 - 2012
Nieuwbouw totaal	4.158.562	6.408.915	10.902.536	11.202.357	7.348.206	5.485.945	45.506.521
Wonen	3.545.226	5.502.773	9.534.685	9.936.214	6.647.459	5.085.598	40.251.955
Zorg	209.400	249.943	396.148	388.339	174.255	96.040	1.514.125
Overig	403.936	656.199	971.703	877.804	526.492	304.307	3.740.441
Aankoop totaal	451.521	438.405	163.933	226.753	192.377	112.853	1.585.842
Wonen en zorg	337.183	395.723	149.253	213.710	191.105	111.066	1.398.040
Overig	114.338	42.682	14.680	13.043	1.272	1.787	187.802
Totaal nieuwbouw en aankoop	4.610.083	6.847.320	11.066.469	11.429.110	7.540.583	5.598.798	47.092.363

¹ 2007 is verwachte realisatie. Door afronding kunnen totalen licht afwijken van de som van afzonderlijke bedragen.

Het is interessant te bezien hoe het voorgenomen investeringsvolume verdeeld is over de corporaties. In grafiek 6.1 is op een cumulatieve wijze de verdeling van het investeringsvolume over de corporaties weergegeven. In het linker deel van de grafiek staan de corporaties die (in absolute bedragen) het minste investeren. In het rechter deel van de grafiek staan de corporaties die juist het meeste investeren. Uit de grafiek blijkt dat een relatief kleine groep corporaties een zeer groot aandeel binnen het totale investeringsvolume heeft. De 10% meest investerende corporaties dragen voor 46% bij aan het voorgenomen investeringsvolume. In totaal wordt 71,3% van de voorgenomen investeringen door de 25% meest investerende corporaties opgegeven. Andersom is er ook een grote groep corporaties die juist zeer weinig investeert. Het percentage corporaties dat zich geen investeringen heeft voorgenomen voor de periode 2007-2012 bedraagt 4,6%. De 10% minst investerende corporaties dragen voor 0,1% bij aan het voorgenomen investeringsvolume. In totaal wordt 1,5% van de voorgenomen investeringen door de 25% minst investerende corporaties opgegeven.

Grafiek 6.1 Cumulatieve investeringen naar corporaties, 2007 - 2012



De verdeling van de investeringen wordt voor een groot deel bepaald door de omvang van corporaties. Om een beeld te krijgen van de verschillende kenmerken van weinig en veel investerende corporaties zijn de 10% minst investerende corporaties vergeleken met de 10% meest investerende corporaties. In tabel 6.3 is deze vergelijking weergegeven.

Tabel 6.3 Kenmerken van corporaties met de minste en meeste investeringsvoornemens x € 1.000, -

	10% Minst investerende corporaties		10% Meest investerende corporaties		Alle corporaties
	Absoluut	Percentage	Absoluut	Percentage	Absoluut
Aantal woonegelegenheden totaal	11.325	0,47	1.025.680	42,67	2.403.700
Volkshuisvestelijk vermogen totaal ultimo 2006 (x € 1.000,-)	232.893	0,71	12.238.887	37,31	32.800.000
Investering	41.276	0,07	26.032.335	46,26	56.278.385
Gemiddeld aantal woonegelegenheden	252		22.793		
Gemiddelde investering per woonegelegenheid (x € 1,-)	3.645		25.381		

De vergelijking in tabel 6.3 bevestigt dat de omvang van de corporaties sterk bepalend is voor de voorgenomen investeringen. Echter ook in relatieve zin, gemeten naar omvang in woonegelegenheden, wordt door de minst investerende corporaties weinig geïnvesteerd.

Naast deze vergelijking zijn beide groepen van 10% minst en 10% meest investerende corporaties ook vergeleken naar type corporaties. Hiervoor is de referentie-indeling van het Fonds gebruikt. In tabel 6.4 is dit weergegeven

Tabel 6.4 Typering van corporaties met de minste en meeste investeringsvoornemens naar referentiegroepen

	10% Minst investerende corporaties			10% Meest investerende corporaties		
	Absoluut aantal	Percentage aantal	Percentage investering	Absoluut aantal	Percentage aantal	Percentage investering
Studentenhuisvesters		0,0			0,0	
Ouderenhuisvesters	7	15,6	0,0	4	8,9	4,9
Grote herstructureringscorporaties		0,0		13	28,9	20,3
Middelgrote en kleine herstructureringscorporaties		0,0		11	24,4	8,2
Gemiddelde corporaties	3	6,7	0,0	7	15,6	5,5
Gemiddeld profiel accent eengezinswoningen	9	20,0	0,0		0,0	
Gemiddeld profiel krimpende portefeuille	1	2,2	0,0		0,0	
Corporaties met jong bezit	3	6,7	0,0		0,0	
Corporaties met marktgevoelig bezit		0,0		10	22,2	7,3
Corporaties met stabiele portefeuille	11	24,4	0,0		0,0	
Overig	11	24,4	0,0		0,0	
Totaal	45	100,0	0,0	45	100,0	46,2

Bij de meest investerende corporaties zijn, zoals te verwachten valt, de herstructureringscorporaties sterk vertegenwoordigd. De 13 grootste herstructureringscorporaties bepalen ruim éénvijfde van de totale voorgenomen investeringen. Bij de meest investerende corporaties zien we ook een relatief grote groep van corporaties met marktgevoelig bezit. Bij de minst investerende corporaties zien we juist een relatief grote groep “gemiddelde” corporaties en corporaties met een stabiele portefeuille. Naast omvang en een eventuele herstructureringsopgave lijkt een relatief slechte marktpositie van het bezit reden te geven om te investeren.

6.3 Investeringen bij verschillende corporatiegroepen

De omvang van een corporatie is sterk bepalend voor het voorgenomen investeringsvolume. Om dit scherper in beeld te krijgen worden in deze paragraaf de investeringen naar corporatiegrootteklasse weergegeven. De grootteklassen zijn ingedeeld naar het aantal woongelegenheden per ultimo 2006. De investeringen beslaan het totaal investeringvolume voor de prognoseperiode 2008-2012.

In tabel 6.5 zijn de investeringsvolumes naar activiteit voor verschillende corporatiegrootteklassen weergegeven. De investering in nieuwbouw en aankoop in overig vastgoed is onderverdeeld naar maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed.

Tabel 6.5 Voorgenomen investeringen nieuwbouw en aankoop € 1.000, - naar grootteklasse en naar functie. 2008 - 2012

	Wonen en zorg	Maatschappelijk vastgoed	Commercieel vastgoed	Totaal
Corporatiegrootte				
< 1.000	908.168	29.773	21.391	959.332
1.000 - 5.000	9.830.853	583.909	254.737	10.669.499
5.000 - 10.000	11.181.724	452.430	418.538	12.052.692
10.000 - 20.000	6.809.127	253.493	474.279	7.536.899
> 20.000	10.342.439	410.707	510.712	11.263.858
totaal	39.072.311	1.730.312	1.679.657	42.482.280

In alle grootteklassen zijn de investeringen in wonen en zorg verreweg het omvangrijkst. De totale investeringen van nieuwbouw en aankoop in overig vastgoed voor de periode 2008-2012 bedragen € 3,4 miljard. Van deze investering wordt iets meer dan de helft (€ 1,73 miljard) geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed. De middelgrote en grote corporaties blijken juist meer te investeren in commercieel vastgoed dan in maatschappelijk vastgoed. Dit geldt in het bijzonder voor de groep corporaties met tussen 10.000 en 20.000 wooneenheden. De door hen voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed bedragen 35% van de investeringen in overig vastgoed. De corporaties tussen 1.000 en 5.000 wooneenheden investeren wel relatief veel in maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed beslaat bij deze corporaties 70% van de investeringen in nieuwbouw en aankoop in overig vastgoed. De voorgenomen investeringen in commercieel vastgoed zijn relatief beperkt van omvang. De grotere corporaties zijn hierin het actiefst. De voorgenomen investeringen in maatschappelijk en commercieel vastgoed tezamen vormen circa 8% van de totale investeringsvoornemens in de periode 2008-2012.

In tabel 6.6 zijn de investeringen uitgedrukt in investering per wooneenheid. Kleine en middelgrote corporaties investeren, gemeten naar hun omvang, meer in wonen en zorg dan de grotere corporaties. Ook ten aanzien van de totale investeringen per wooneenheid blijven de grote corporaties achter bij de middelgrote en kleine corporaties.

De investeringen per wooneenheid in maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed bevestigen het beeld dat uit tabel 6.5 naar voren komt. Corporaties tussen 1.000 en 5.000 wooneenheden investeren relatief veel in maatschappelijk vastgoed. De gemiddelde investering per wooneenheid in maatschappelijk vastgoed is bijna tweemaal zo hoog als de investering bij de grootste corporaties.

Daarnaast blijkt dat corporaties tussen 10.000 en 20.000 woongelegenheden relatief actiever zijn in commercieel vastgoed. De gemiddelde investering per woongelegheden in commercieel vastgoed is bij hun circa tweemaal zo groot als bij de kleine corporaties.

Tabel 6.6 Voorgenomen investeringen nieuwbouw en aankoop per woongelegheden, naar grootte klasse (bedragen x € 1,-) 2008-2012 ultimo 2006

	Wonen en zorg	Maatschappelijk vastgoed	Commercieel vastgoed	Totaal
Corporatiegrootte				
< 1.000	17.187	563	405	18.155
1.000 - 5.000	18.394	1.093	477	19.963
5.000 - 10.000	18.968	767	710	20.446
10.000 - 20.000	14.482	539	1.009	16.030
> 20.000	13.944	554	689	15.186

Van corporaties die bezit hebben in de zogeheten 40 wijken wordt een grote investeringsinspanning verwacht. Het is daarom interessant te bezien hoe de investeringen van de '40 wijken'-corporaties zich verhouden tot de investeringen van de 'niet 40 wijken'-corporaties. Onder een '40 wijken'-corporatie wordt verstaan een corporatie met minimaal 10% van het bezit in de 40 wijken of met minimaal 15% bezitsaandeel binnen één van deze 40 wijken.

Deze definitie geeft aan dat een '40 wijken'-corporatie ook bezit heeft buiten de 40 wijken. Een deel van de voorgenomen investeringen van '40 wijken'-corporaties valt dan ook buiten de 40 wijken. Dit betekent dat op basis van deze verdeling geen uitspraak gedaan kan worden over de inzet van investeringen in de 40 wijken. Wel kan een indicatief beeld ontstaan in hoeverre de investeringsinspanningen van corporaties met bezit in de 40 wijken zich verhouden tot de investeringsinspanningen van overige corporaties.

In tabel 6.7 worden de voorgenomen investeringen weergegeven voor de '40 wijken'-corporaties' en de 'niet 40 wijken'-corporaties. Het totaal investeringsvolume van de '40 wijken'-corporaties' is duidelijk lager dan dat van de 'niet 40 wijken'-corporaties'. Het aandeel van de '40 wijken'-corporaties bedraagt circa 37,3% van de totale investeringen.

Dit hangt echter samen met de totale omvang in woongelegenheden van de '40 wijken'-corporaties ten opzichte van de 'niet 40 wijken'-corporaties. In aantal woongelegenheden hebben de '40 wijken'-corporaties een aandeel van 38,2%. Daarmee wordt de totale investering per woongelegheden voor de '40 wijken'-corporaties iets lager dan die bij de 'niet 40 wijken'-corporaties. Wel blijkt dat de '40 wijken'-corporaties relatief meer investeren in verbetering. Ook hier geldt dat de '40 wijken'-corporaties door de grotere vertegenwoordiging in herstructureringsgebieden meer gericht zijn op het investeren in verbetering dan de 'niet 40 wijken'-corporaties.

Tabel 6.7 Voorgenomen investeringen '40 wijken'- en 'niet 40 wijken'-corporaties, 2008-2012

	Nieuwbouw en aankoop	Verbetering	Totaal
40 wijken (x € 1.000,-)	14.838.478	3.936.375	18.774.853
niet 40 wijken (x € 1.000,-)	27.643.802	3.947.389	31.591.191
Totaal	42.482.280	7.883.764	50.366.044
40 wijken (x € per woonegelegenheid)	16.303	4.325	20.627
niet 40 wijken (x € per woonegelegenheid)	18.697	2.670	21.367

In tabel 6.8 zijn de investeringen voor de '40 wijken'-en de 'niet 40 wijken'-corporaties voor nieuwbouw plus aankoop verder onderverdeeld naar functies: Binnen de overige verhuur-eenheden blijken de '40 wijken'-corporaties relatief weinig te investeren in maatschappelijk vastgoed en relatief veel in commercieel vastgoed.

Tabel 6.8 Voorgenomen investeringen nieuwbouw en verbetering '40 wijken'- en 'niet 40 wijken'-corporaties naar functie, 2008-2012

	Wonen en zorg	Maatschappelijk vastgoed	Commercieel vastgoed	Totaal
40 wijken (x € 1.000,-)	13.302.220	583.641	952.617	14.838.478
niet 40 wijken (x € 1.000,-)	25.770.091	1.146.671	727.040	27.643.802
Totaal	39.072.311	1.730.312	1.679.657	42.482.280
40 wijken (x € 1,- per woonegelegenheid)	14.615	641	1.047	16.303
niet 40 wijken (x € 1,- per woonegelegenheid)	17.430	776	492	18.697

6.4 Investeringsmogelijkheden

In de voorafgaande paragraaf zijn de door corporaties voorgenomen investeringen in beeld gebracht. Het is interessant te bezien welke factoren van invloed zijn op de investeringsmogelijkheden van corporaties. In deze paragraaf wordt ingegaan op de elementen die van belang zijn om de investeringsmogelijkheden te bepalen.

Als de investeringsmogelijkheden van corporaties worden beschouwd, is het van belang om in de eerste plaats de belangrijkste elementen te benoemen die de investeringsmogelijkheden bepalen. Vanuit een vermogensperspectief zijn er drie elementen van belang:

- ◆ het rendement op het eigen vermogen;
- ◆ de mutatie van het eigen vermogen;
- ◆ de verkoop van woongelegenheden.

Een corporatie in een evenwichtige financiële situatie kan het rendement op haar vermogen inzetten voor onrendabele investeringen. Versterking van de financiële positie is dan niet nodig en het rendement hoeft niet gereserveerd te worden voor aandeelhouders. Door te investeren vernieuwt en verbetert de corporatie haar bezit en kan zo op langere termijn haar doel, het blijvend verhuren van woningen aan doelgroephuishoudens, verwezenlijken.

Indien geen sprake is van een evenwichtige financiële situatie heeft een (gewenste) mutatie van het vermogen ook invloed op de investeringsmogelijkheden. Indien de financiële positie van de corporatie onvoldoende is, zal een vermogensversterking moeten plaatsvinden om weer een financieel evenwichtige situatie te bereiken. Een tegengestelde situatie kan zich ook voordoen. Indien bij een corporatie sprake is van een zeer ruime vermogenspositie, kan een deel van deze vermogenspositie ingezet worden ten behoeve van onrendabele investeringen.

Naast deze twee aan het vermogen gerelateerde bronnen kan verkoop van woongelegenheden ook bijdragen aan investeringsmogelijkheden. Bij de waardering op bedrijfswaarde leidt de verkoopwinst ook tot vermogensgroei en daarmee tot een toename van het in te zetten vermogen voor onrendabele investeringen. Het bij verkoop te realiseren verschil tussen de verkoopopbrengst en de bedrijfswaarde is ook een belangrijke bron bij de bepaling van de investeringsmogelijkheden. Deze verkoopbron is direct afhankelijk van het beleid van de corporatie en kan dus door hen beïnvloed worden.

Vanuit de drie genoemde bronnen kan het beschikbaar corporatievermogen voor investeringen worden bepaald. De feitelijke investeringsmogelijkheden zijn echter groter dan dit beschikbare corporatievermogen. Vanuit dit beschikbaar corporatievermogen kan een corporatie investeren. Voor zover dit beschikbare vermogen niet bestaat uit verkoopwinsten, zal dit vermogen liquide gemaakt moeten worden door het aantrekken van vreemd vermogen. Indien een corporatie investeert kan zij op basis van het rendabele deel van deze investering extra vreemd vermogen aantrekken. Dit impliceert dat de totale investeringsruimte gelijk is aan beschikbare corporatievermogen voor investeringen plus een deel extra aan te trekken vreemd vermogen.

Hoeveel extra aan te trekken vreemd vermogen kan worden toegevoegd aan de investeringsruimte is afhankelijk van twee zaken:

- ◆ de te hanteren vermogensgrens;
- ◆ het onrendabele deel van de investering.

Een corporatie zal een investering nooit volledig met vreemd vermogen kunnen financieren. Een financier zal altijd eisen dat een deel van deze investering wordt gefinancierd met eigen vermogen. Het aandeel vereist eigen vermogen bepaalt de omvang van het aan te trekken vreemd vermogen. Via een eenvoudig voorbeeld kan dit principe verduidelijkt worden. Stel dat een corporatie € 1.000,- aan beschikbare middelen heeft om te investeren. De investering wordt voor 100% rendabel verondersteld en de financier eist een minimaal aandeel eigen vermogen van 30%. In dit geval zou de corporatie € 2.333,- aan vreemd vermogen kunnen aantrekken. De totale investeringsruimte bedraagt dan € 3.333,- waarvan 30% (€ 1.000,-) door de beschikbare middelen wordt gefinancierd.

Corporaties investeren bij nieuwbouw(huur) in de praktijk onrendabel. Dit betekent dat een gedeelte van de beschikbare middelen wordt ingezet voor de onrendabele toppen. Over de beschikbare middelen, minus de onrendabele toppen, kan vreemd vermogen worden aange-trokken.

De totale investeringsruimte is dus hoger dan het totaal aan beschikbare corporatiemid-delen voor investeringen. Hoeveel de investeringsruimte hoger wordt, is afhankelijk van de hoogte van de te hanteren vermogensgrens en de omvang van het onrendabelpercentage van de voorgenomen investering.

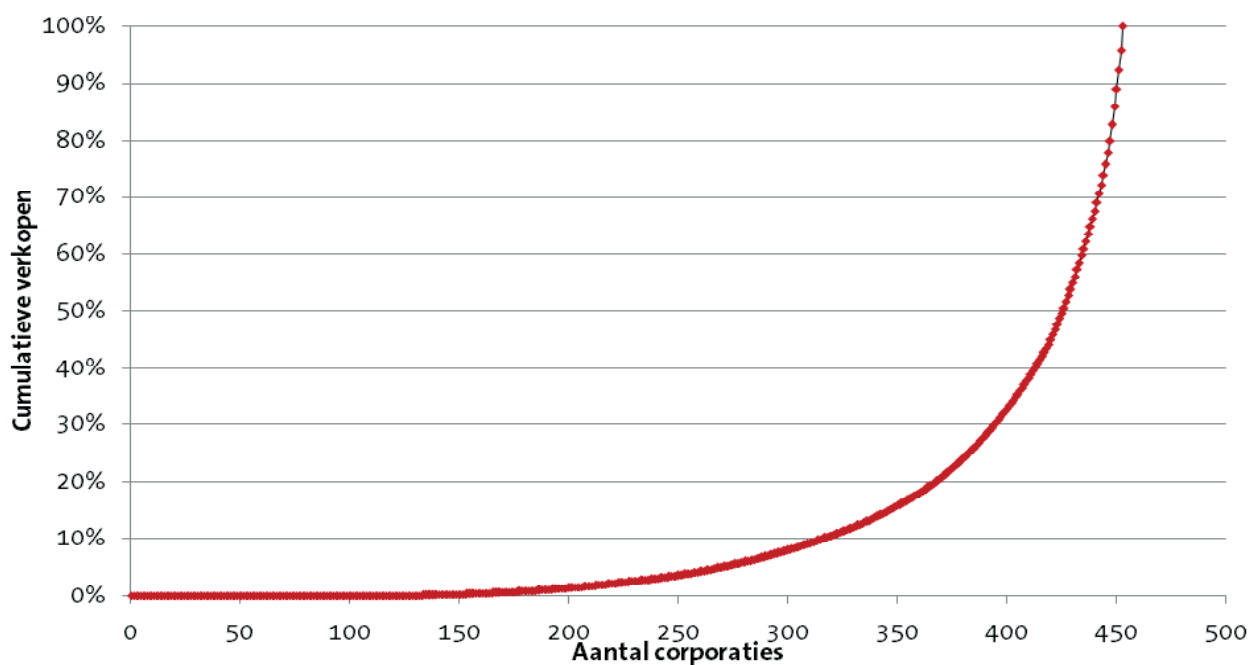
6.5 Verkoop en investeringsmogelijkheden

Verkoop van woningen levert een belangrijke bijdrage aan de investeringsmogelijkheden van corporaties.

In de praktijk valt waar te nemen dat corporaties de verkoopwinst gebruiken om de onren-dabele toppen bij nieuwbouw te dekken. Een verdere toename van activiteiten is sterk afhan-kelijk van verkoop.

Verkoop van woningen is mede afhankelijk van beleidskeuzes van de corporatie. In dat verband is het interessant te bezien hoe de spreiding in aantallen verkoop tussen corporaties uitvalt. In grafiek 6.2 is op cumulatieve wijze de verdeling van de voorgenomen verkopen over de periode 2008-2010 weergegeven. Het gaat hierbij om verkoop van zelfstandige woningen. In het linker deel van de grafiek staan de corporaties met de laagste aantallen verkopen. In het rechter deel van de grafiek staan de corporaties die de hoogste verkoopaantallen prognosti-ceren. Uit de grafiek blijkt dat een groot deel van de totale geplande verkopen in de periode 2007-2012 bij een relatief kleine groep corporaties plaatsvindt. De 10% meest verkopende corporaties hebben een aandeel van 63% in de totaal voorgenomen verkoop van zelfstandige woningen. De 25% meest verkopende corporaties hebben zelfs een aandeel van 86% in de totaal voorgenomen verkoop van zelfstandige woningen. Andersom is er ook een grote groep corporaties die juist zeer weinig verkoopt. Het percentage corporaties dat geen verkopen voor de periode 2008-2012 heeft voorgenomen, bedraagt 20,7%. In totaal wordt 0,01% van de voor-genomen verkopen door de 25% minst verkopende corporaties opgegeven

Grafiek 6.2 Cumulatieve verkopen naar aantal corporaties, 2007 - 2012



De verdeling van de verkopen wordt voor een groot deel bepaald door de omvang van corporaties. Om een beeld te krijgen van de verschillende kenmerken van weinig en veel verkopende corporaties zijn de 25% minst verkopende corporaties vergeleken met de 25% meest verkopende corporaties. In tabel 6.9 is deze vergelijking weergegeven.

Tabel 6.9 Kenmerken van corporaties met de minste en meeste voornemens tot verkoop van huurwoningen

	25% Minst verkopende corporaties		25% Meest verkopende corporaties		Alle corporaties
	Absoluut	Percentage	Absoluut	Percentage	Absoluut
Aantal woonegelegenheden totaal	183.104	7,6	1.511.499	62,9	2.403.700
Volkshuisvestelijk vermogen totaal ultimo 2006 (€ 1.000,-)	3.164.026	9,6	17.656.536	53,8	32.800.000
Aantal te verkopen huurwoningen	8	0,0	84.602	86,2	98.144
Investing (€ 1.000,-)	4.519.948	8,0	36.070.741	64,1	56.278.385
Gemiddeld aantal woonegelegenheden	1.620		13.376		
Gemiddelde investering per woonegelegenheid (€ 1.000,-)	24.685		23.864		

De vergelijking in tabel 6.9 bevestigt dat de omvang van de corporaties sterk bepalend is voor de voorgenomen verkopen. Opvallend is echter dat gemiddelde investering per woongegelegenheid bij de 25% minst verkopende corporaties zelfs iets hoger ligt dan de gemiddelde investering per woongegelegenheid voor de 25% meest verkopende corporaties. Uit deze vergelijking blijkt geen duidelijk verband tussen de voorgenomen verkopen en de voorgenomen investeringen door corporaties. Naast deze vergelijking zijn beide groepen corporaties ook vergeleken naar type corporaties. Hiertoe is de referentiegroep indeling van het Centraal Fonds gebruikt. In tabel 6.10 is dit weergegeven:

Tabel 6.10 Typering van corporaties met de minste en meeste voornemens tot verkoop van huurwoningen naar referentiegroepen

	25% minst verkopende corporaties			25% meest verkopende corporaties		
	Absoluut aantal	Percentage aantal	Percentage investeringen	Absoluut aantal	Percentage aantal	Percentage investeringen
Studentenhuisvesters	5	4,4	0,5		0,0	0,0
Ouderenhuisvesters	15	13,3	2,5	1	0,9	0,8
Grote herstructureringscorporaties		0,0		14	12,4	20,7
Middelgrote en kleine herstructureringscorporaties	1	0,9	0,5	23	20,4	12,5
Gemiddelde corporaties	12	10,6	1,1	23	20,4	10,6
Gemiddeld profiel accent eengezinswoningen	22	19,5	1,3	15	13,3	4,6
Gemiddeld profiel krimpende portefeuille	5	4,4	0,4	12	10,6	3,4
Corporaties met jong bezit	8	7,1	0,3	2	1,8	0,3
Corporaties met marktgevoelig bezit	2	1,8	0,2	22	19,5	10,9
Corporaties met stabiele portefeuille	31	27,4	1,2	1	0,9	0,2
Overig	12	10,6	0,1		0,0	0,0
Totaal	113	100,0	8,0	113	100,0	64,1

Bij de meest investerende corporaties zijn de herstructureringscorporaties en de corporaties met marktgevoelig bezit sterk vertegenwoordigd. Dezelfde groepen corporaties bleken ook bij de meest verkopende corporaties sterk vertegenwoordigd te zijn. Daarmee lijkt er een duidelijk verband te bestaan tussen de omvang van het verkopen en de omvang van de investeringen in absolute zin. Hierbij speelt de omvang van corporaties een grote rol. Indien gekeken wordt naar investering per woongegelegenheid en aantal verkopen per woongegelegenheid (tabel 6.9), blijkt er echter geen duidelijk verband te zijn.

Het financiële meerjarenperspectief

7.1 Inleiding

In het vorige Sectorbeeld woningcorporaties over verslagjaar 2006 kwam naar voren dat bij plausibele veronderstellingen over de macro-economische ontwikkelingen en over de investeringen van de corporaties, het vermogen van alle corporaties samen in procenten van het balanstotaal de komende jaren geleidelijk gaat dalen. Deze daling is verder versterkt door de invoering van de integrale Vpb. In deze rapportage worden de berekeningen geactualiseerd. Er zijn overigens in beperkte mate nieuwe gegevens beschikbaar voor deze actualisatie. Het startpunt voor de berekeningen blijven de gegevens van het laatst beschikbare verslagjaar uit 2006. Via de nu aangeleverde prognose-informatie is meer inzicht in de (des)investeringen die de corporaties in 2007 hebben gedaan. Deze actuele informatie is bij de nieuwe berekeningen betrokken. Daarnaast zijn de macro-economische parameters geactualiseerd. In het bijzonder de sterk gestegen inflatieverwachting voor 2008 en latere jaren is hierbij van belang

Een belangrijk verschil met de in 2007 uitgevoerde berekeningen is dat de waardering van de woongelegenheden is aangepast. In de nieuwe financiële beoordelingsmethodiek wordt de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde als waarde van de woongelegenheden genomen. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is een geüniformeerde bedrijfswaarde. Deze uniformering is noodzakelijk om in gelijke omstandigheden tot een gelijke waarde te komen ('gelijke monniken, gelijke kappen')¹. Bij de uniformering van de waarde vormt de voortgezette exploitatie als sociale huurwoning het uitgangspunt.

Er zullen twee varianten worden gepresenteerd:

- ◆ een op basis van de voorgenomen investeringen van de corporaties;
- ◆ een op basis van een plausibele verwachting van de investeringen van corporaties.

In het verleden is gebleken dat de voornemens van corporaties, met name ten aanzien van de nieuwbouw van huurwoningen, niet realistisch zijn. Ook nu weer is het zo dat volgens de eigen opgave van corporaties de nieuwbouw van huurwoningen de komende jaren zal verdubbelen. Enige toename is plausibel, een verdubbeling valt niet te verwachten.

Dit is de reden dat naast een doorrekening op basis van de voorgenomen investeringen, ook een variant op basis een plausibel te achten investeringsniveau is doorgerekend.

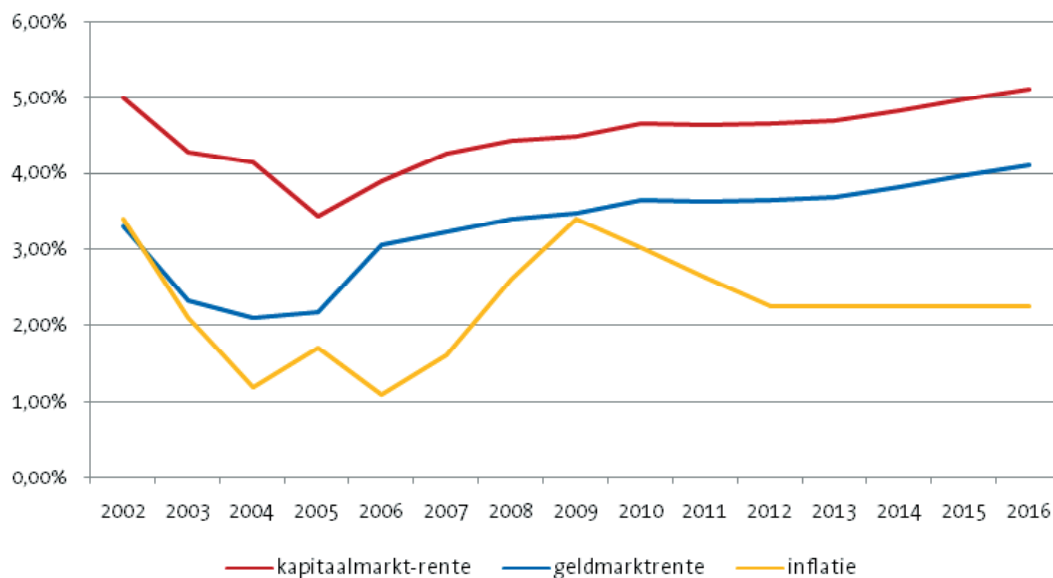
¹ Brochure 'De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, zie www.cfv.nl.

Het financiële meerjarenperspectief is wederom opgesteld met het Risico Analyse Model (RAM). Met dit model kunnen prognoses worden gemaakt van de financiële ontwikkelingen in de corporatiesector.

7.2 De macro-economische veronderstellingen

Voor het maken van berekeningen met het RAM is het nodig een groot aantal veronderstellingen te maken. De veronderstellingen over de macro-economische ontwikkelingen ten aanzien van kapitaalmarktrente, geldmarktrente en inflatie zijn in grafiek 7.1 weergegeven. Ten opzichte van de vorig jaar gemaakte veronderstellingen heeft de belangrijkste aanpassing betrekking op de veronderstelde inflatie. Medio 2008 is duidelijk geworden dat in ieder geval in 2008 en 2009 de inflatieverwachting opwaarts is bijgesteld. Voor de jaren daarna is er geen gezaghebbende prognose. Vooralsnog is aangenomen dat na 2009 de inflatie zal dalen tot de langetermijn evenwichtswaarde van 2,25%. Daarnaast zijn er in beperkte mate aanpassingen gemaakt. Deze aanpassingen vloeien grotendeels voort uit de realisaties van deze parameters in 2007. De hoogte van de inflatie heeft een grote invloed op de inflatievolgende huurontwikkeling. Door een hogere inflatieverwachting zal, zo is verondersteld, door het inflatievolgend huurbeleid ook de huurstijging hoger zijn. Dit geldt eveneens voor de stijging van de bouwkosten, de onderhoudskosten, de beheerkosten en de koopprijzen. Bouwkosten en onderhoudskosten, zijn de laatste jaren sterk toegenomen. Voor lange termijn zijn ze gekoppeld aan de inflatie. In het RAM is de aanname gemaakt dat de stijging van deze kosten en die van de koopprijzen structureel 1%-punt boven de inflatie ligt. Ook bij de kapitaalmarktrente is een geleidelijke stijging verondersteld. Voor de lange termijn wordt gerekend met een verschil tussen de kapitaalmarktrente en de inflatie (de reële rente) van 3%. De kapitaalmarktrente is voor de corporaties de belangrijkste externe kostenfactor. Een stijgende kapitaalmarktrente heeft overigens pas geleidelijk invloed op de te betalen rentelasten omdat het gestegen niveau alleen van invloed is bij nieuwe leningen en bij leningen waarvoor de rente wordt herzien. Aangenomen is dat corporaties op de kapitaalmarkt leningen kunnen aantrekken tegen een percentage dat 0,4%-punt hoger is dan de kapitaalmarktrente. Deze 'spread' is ten opzichte van vorig jaar verhoogd met 0,15%-punt als gevolg van ontwikkelingen op de internationale kapitaalmarkt. Voorts is verondersteld dat de geldmarktrente structureel 1%-punt lager is dan de kapitaalmarktrente.

Grafiek 7.1 Veronderstelde macro-economische parameters, in procenten, 2002 - 2016



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kapitaalmarktrente	4,9	4,2	4,1	3,4	3,8	4,2	4,4	4,4	4,6	4,6	4,6	4,6	4,8	4,9	5,1
Geldmarktrente	3,3	2,3	2,1	2,1	3,0	3,2	3,4	3,4	3,6	3,6	3,6	3,6	3,8	3,9	4,1
Inflatie	3,4	2,1	1,2	1,7	1,1	1,6	2,6	3,4	3,0	2,6	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

7.3 De variant op basis van voorgenomen (des) investeringen

In hoofdstuk 3 zijn de voorgenomen (des)investeringen weergegeven. In tabel 7.1 zijn deze samengevat. De (des)investeringen voor het verwachtingsjaar 2007 zijn vermoedelijk nage-
noeg gelijk aan de definitieve realisaties. De gegevens zijn immers in het voorjaar van 2008
aangeleverd. De omvang van de (des)investeringen voor 2007 sluit ook goed aan bij de gereaa-
liseerde (des)investeringen in de voorafgaande jaren. Zowel aankoop van woonegelegenheden
als verkoop aan overigen liggen op een veel hoger niveau dan in de afgelopen jaren gebrui-
kelijk was. De reden is dat de in tabel 7.1 weergegeven aantallen niet zijn gecorrigeerd voor
transacties tussen corporaties. Wanneer rekening wordt gehouden met onderlinge transacties
bevindt de aankoop en verkoop aan overigen zich op een vergelijkbaar niveau als in vooraf-
gaande jaren.

Tabel 7.1 De omvang van de voorgenomen (des)investeringen, in aantallen, 2007 - 2012

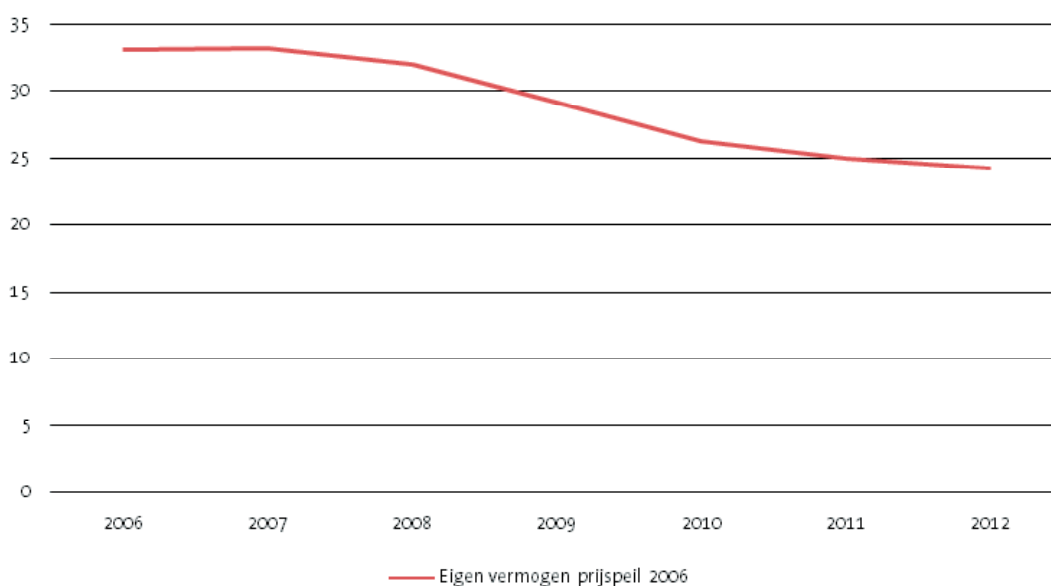
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Nieuwbouw huur	26.000	38.300	60.800	62.500	39.900	29.000	256.500
Aankoop	5.400	4.900	1.900	2.700	2.500	1.600	19.000
Verkoop eigenaar-bewoners	14.600	18.200	18.200	18.000	16.500	15.300	100.800
Verkoop overigen	4.000	2.200	300	300	100	100	7.000
Sloop	17.400	24.000	27.100	24.100	19.300	17.300	129.200
Saldo ontwikkeling corporatievoorraad	- 4.600	- 1.200	17.100	22.800	6.500	- 2.100	38.500
Nieuwbouw koop	9.400	14.800	23.600	26.800	19.700	15.200	109.500
Verbeteringinvesteringen (x € 1 miljoen, prijspeil 2006)	1.293	2.197	1.856	1.330	990	884	8.548

Wanneer de voorgenomen (des)investeringen, ook rekening houdend met de macro-economische veronderstellingen met het RAM worden doorgerekend, resulteert een vermogensontwikkeling zoals in grafiek 7.2 is weergegeven. Er is sprake van een forse daling van het eigen vermogen van de sector in procenten van het balanstotaal. Ultimo 2006 is het eigen vermogen 33,0%. Vooral in 2009 en 2010 is er sprake van een forse daling van het eigen vermogen. De jaren daarna daalt het vermogen verder maar minder snel. Ultimo 2012 komt het vermogen uit op 24,3% van het balanstotaal.

De daling van het vermogen wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de door de corporaties opgegeven nieuwbouw van huurwoningen voor de komende jaren. Met name in 2009 en 2010 is de nieuwbouw van huurwoningen bijzonder hoog. Eerder is al aangegeven dat deze nieuwbouw niet realistisch is. Ook de voorgenomen verbeterinvesteringen voor 2008 en 2009 bevinden zich op een onrealistisch hoog niveau. Deze omvangrijke investeringen in nieuwbouw en verbeteringen leiden tot een fors hoger balanstotaal, waardoor het eigen vermogen in procenten van het balanstotaal daalt. Daarnaast komt het onrendabele deel van de investeringen ook nog eens ten laste van het eigen vermogen, waardoor dit eigen vermogen verder afneemt.

De voorgenomen (des)investeringen zijn niet goed in balans. Het huidige investeringsniveau van corporaties is alleen realiseerbaar wanneer corporaties ook huurwoningen verkopen. Bij een forse verhoging van de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbeteringen is ook een forse toename van het aantal voorgenomen verkopen van huurwoningen nodig om de financiële balans in evenwicht te houden.

Grafiek 7.2 De ontwikkeling van het eigen vermogen op basis van de voorgenomen (des)investeringen in procenten van het balanstotaal, 2007 - 2012



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Basisvariant eigen vermogen prijspeil 2006	33,0	33,1	31,9	29,2	26,3	25,0	24,3

De ontwikkeling van het eigen vermogen kan worden gesplitst in een deel dat zich als kasstroom manifesteert en een ander deel dat als indirect vermogenseffect optreedt. Er zijn immers ook waardemutaties, met name bij het vastgoed en bij de leningen, die van belang zijn voor de vermogenspositie. Tabel 7.2 laat zien dat over de periode 2007–2012 de woningexploitatie, exclusief de vennootschapsbelasting, een positieve kasstroom kent van € 13,7 miljard. Daarnaast is er ook een positieve kasstroom uit de verkoop van huurwoningen van € 16,2 miljard en een beperkte kasstroom, netto winst, uit de bouw van koopwoningen van € 1,4 miljard. Hier staat tegenover dat de investeringen, met name nieuwbouw van huurwoningen en verbeteringen, een negatieve kasstroom hebben van € 52,6 miljard. Per saldo dient de leningportefeuille te worden uitgebreid met € 25,9 miljard. De toename waarde van het vastgoed die via de investeringen wordt gecreëerd, biedt hier in principe ook de mogelijkheden om de leningportefeuille uit te breiden.

Tabel 7.2 laat verder zien dat het indirecte vermogenseffect in totaal € 5,0 miljard negatief is. De mutatie van de bedrijfswaarde van het bestaande bezit en die van de rentabiliteitswaarde dragen mede bij aan dit negatieve indirecte vermogenseffect. Per saldo daalt het eigen vermogen in de periode 2007 – 2012 in lopende prijzen met € 2,8 miljard in deze variant waarin de voornemens van de corporaties als uitgangspunt zijn genomen.

Tabel 7.2 Een decompositie van de ontwikkeling van het eigen vermogen op basis van de voorgenomen (des)investeringen, in lopende prijzen (x € 1 miljard) 2007 - 2012

	Kasstroom	Indirect, resp. additioneel vermogenseffect	Saldo mutatie eigen vermogen
Netto Huren	75,6		75,6
Vergoedingen	4,3		4,3
Overige baten	2,8		2,8
Mutatie bedrijfswaarde		-5,3	-5,3
Bedrijfsopbrengsten	82,7	-5,3	77,4
Erfpacht	-0,2		-0,2
Onderhoud	-21,5		-21,5
Overige lasten	-26,2		-26,2
Bedrijfslasten	-47,9	0,0	-47,9
Rentebaten	1,4		1,4
Rentelasten	-22,6		-22,6
Mutatie rentabiliteitswaarde		-4,3	-4,3
Renteresultaat exploitatie	-21,1	-4,3	-25,4
Resultaat woningexploitatie	13,7	-9,6	4,1
Resultaat nieuwbouw	-41,9	25,9	-16,0
Resultaat aankoop	-2,0	1,0	-1,0
Resultaat verbetering	-9,2	4,0	-5,3
Resultaat sloop	0,5	-0,8	-0,3
Resultaat investeringen	-52,6	30,0	-22,6
Resultaat verkoop huurwoningen	16,2	-4,1	12,1
Resultaat koopwoningen	1,4	0,0	1,4
Vpb	-2,4	0,0	-2,4
Aangetrokken leningen	59,3	-54,7	4,7
Aflossingen	-33,4	33,4	0,0
Totaal	2,2	-5,0	-2,8

7.4 De variant op basis van plausibele verwachtingen

Op basis van de gerealiseerde (des)investeringen in het verleden is het mogelijk om een plausibel beeld te schetsen van de toekomstige (des)investeringen van corporaties. Tabel 7.3 geeft deze plausibele verwachtingen. Over het algemeen sluiten de verwachtingen aan bij hetgeen vorig jaar is verondersteld in het Sectorbeeld woningcorporaties verslagjaar 2007. Aangenomen wordt dat de nieuwbouw van huurwoningen nog verder zal stijgen tot 30.000 huurwoningen per jaar. De aankoop van huurwoningen en de verkoop aan overigen is beide hoger dan vorig jaar. De reden is dat nu de onderlinge verkopen tussen corporaties niet meer zijn gesaldeerd. Het saldo van aankoop en verkoop aan overigen ligt op een enigszins lager niveau dan vorig jaar is verondersteld. De verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners is neerwaarts bijgesteld. In 2006 en ook in 2007 is de verkoop aan eigenaar-bewoners gedaald. Dit heeft geleid tot verlaging van de te verwachten verkoop van huurwoningen met 1.000 naar 15.000 per jaar. Ten opzichte van vorig jaar is de te verwachten sloop niet aangepast. De nieuwbouw van koopwoningen is daarentegen hoger vastgesteld. Er is sprake geweest van een sterkere toename dan eerder verwacht. Voor de komende jaren is aangenomen dat circa éénderde van de nieuwbouw van corporaties in de koopsector zal worden gerealiseerd. Tot slot zijn de verbeterinvesteringen ook opwaarts aangepast. Het afgelopen jaar zijn meer verbeterinvesteringen uitgevoerd dan eerder was verwacht.

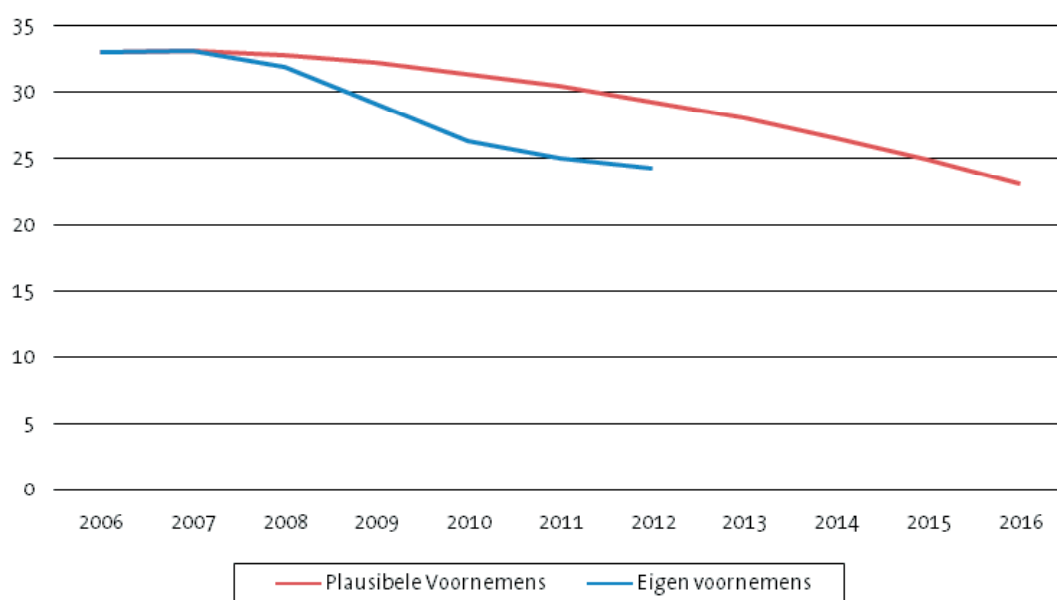
Tabel 7.3 De omvang van de plausibele verwachtingen voor de (des)investeringen, in aantallen, 2007 - 2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Nieuwbouw huur	26.000	28.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	294.000
Aankoop	5.400	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	59.400
Verkoop eigenaar-bewoners	14.600	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	149.600
Verkoop overigen	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
Sloop	17.400	18.000	18.500	19.000	19.500	20.000	20.500	21.000	21.500	22.000	197.400
Saldo mutatie corporatievoorraad	- 4.600	- 3.000	- 1.500	- 2.000	- 2.500	- 3.000	- 3.500	- 4.000	- 4.500	- 5.000	- 33.600
Nieuwbouw koop	9.400	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	117.400
Verbeterinvesteringen (x € 1 miljoen, prijspeil 2006)	1.293	1.339	1.361	1.395	1.427	1.462	1.498	1.536	1.574	1.613	14.498

Uit grafiek 7.3 blijkt dat ook in de variant gebaseerd op plausibele verwachtingen van de (des)investeringen het vermogen van de sector daalt. De daling is minder snel. In 2012 is in deze variant het eigen vermogen 29,3% van het balanstotaal. In de variant op basis van de voorgenomen (des)investeringen was dat 24,3%. Omdat in deze variant een langere periode is doorgerekend, is duidelijk dat de daling van het vermogen zich ook na 2012 voortzet. In 2016 is het vermogen gedaald tot 23,1% van het balanstotaal. Deze daling is minder sterk dan vorig jaar is berekend in de variant inclusief de effecten van de invoering van de vennootschapsbelasting. Het eigen vermogen kwam toen uit op 22,4% van het balanstotaal.

Dat de daling van het vermogen minder sterk is ondanks de gestegen stichtingskosten, de gestegen bedrijfslasten en een hogere rentestand, is het gevolg van een aanmerkelijk hogere huurstijging in vergelijking met de berekeningen uit 2007.

Grafiek 7.3 De ontwikkeling van het eigen vermogen op basis van plausible verwachtingen en voorgenomen (des)investeringen in procenten van het balanstotaal, 2007 - 2012



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vermogen plausible voornemens	33,0	33,1	32,8	32,2	31,4	30,5	29,3	28,1	26,6	24,9	23,1
Vermogen eigen voornemens	33,0	33,1	31,9	29,2	26,3	25,0	24,3				

De nadere opsplitsing van de ontwikkeling van het vermogen is in tabel 7.4 weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de netto operationele kasstroom na rente positief is. De netto kasstroom uit het resultaat woningexploitatie over de tien jaarsperiode bedraagt € 25,3 miljard. Hierop dient dan nog € 4,6 miljard in mindering te worden gebracht vanwege de vennootschapsbelasting. De investeringen vergen daarentegen een kasstroom van € 74,5 miljard. De kasstroom ten behoeve van deze investeringen kan behalve uit de netto operationele kasstroom gedekt worden uit de kasstroom vanuit de verkoop van huurwoningen, inclusief de opbrengst uit de bouw van koopwoningen, ter grootte van € 31,6 miljard en het resterende deel van € 25,7 miljard via extra leningen.

Uit de tabel blijkt dat de daling van het eigen vermogen vooral wordt veroorzaakt door het feit dat een groot deel van de investeringen onrendabel is. De stijgende stichtingskosten en de stijgende exploitatiekosten in combinatie met een inflatievolgend huurbeleid leiden er toe dat elke jaar de onrendabele top verder toeneemt.

Over de weergegeven tien jaarsperiode generen de investeringen een verlies van € 35,6 miljard. Dit verlies wordt onvoldoende gecompenseerd via de lopende exploitatie en/of de winst uit de verkoop van huurwoningen.

Tabel 7.4 Een decompositie van de ontwikkeling van het eigen vermogen op basis van de plausibele verwachtingen voor de (des)investeringen, in lopende prijzen, x € 1 miljard, 2007 - 2016

	Kasstroom	Indirect, resp. additioneel vermogenseffect	Saldo mutatie eigen vermogen
Netto Huren	131,8		131,8
Vergoedingen	7,6		7,6
Overige baten	4,9		4,9
Mutatie bedrijfswaarde		-11,3	-11,3
Bedrijfsopbrengsten	144,2	-11,3	132,9
Erfpacht	-0,3		-0,3
Onderhoud	-37,8		-37,8
Overige lasten	-46,0		-46,0
Bedrijfslasten	-84,1	0,0	-84,1
Rentebaten	2,6		2,6
Rentelasten	-37,3		-37,3
Mutatie rentabiliteitswaarde		-6,8	-6,8
Renteresultaat exploitatie	-34,8	-6,8	-41,6
Resultaat woningexploitatie	25,3	-18,2	7,1
Resultaat nieuwbouw	-51,5	30,7	-20,9
Resultaat aankoop	-7,1	3,3	-3,8
Resultaat verbetering	-16,7	6,3	-10,5
Resultaat sloop	0,9	-1,4	-0,5
Resultaat investeringen	-74,5	38,8	-35,6
Resultaat verkoop huurwoningen	30,0	-7,6	22,3
Resultaat koopwoningen	1,6	0,0	1,6
VBP	-4,6	0,0	-4,6
Aangetrokken leningen	74,7	-69,6	5,1
Aflossingen	-49,0	49,0	0,0
Totaal	3,5	-7,5	-4,0