

Sectorbeeld realisaties woningcorporaties  
verslagjaar 2007

Naarden, 17 november 2008

2008

# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Algemene inleiding</b>	<b>9</b>
<b>Deel 1</b>	
<b>Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties verslagjaar 2007</b>	
<b>1 Inleiding</b>	<b>12</b>
<b>2 Mutaties in de voorraad</b>	<b>14</b>
2.1 Een krimpende sector	14
2.2 Mutaties in de woningvoorraad door corporaties, 2003 - 2007	16
2.3 De realisatie van voornemens	22
<b>3 Kwaliteitsaspecten van de woongelegenheden</b>	<b>26</b>
3.1 Inleiding	26
3.2 Type woongelegenheden	26
3.3 Verjonging in de voorraad	29
3.4 Gemiddeld aantal WWS-punten van huurwoningen	31
3.5 WOZ-waarde van woningen	34
<b>4 Verhuur en verkoop door corporaties</b>	<b>37</b>
4.1 De verhuurbaarheid van het corporatiebezit	37
4.2 Huurprijsbeleid	39
4.3 Woningtoewijzingen	44
4.4 Inspanningen van corporaties in het koopsegment	46
4.5 Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen	50
<b>5 Leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed en niet-woongelegenheden</b>	<b>54</b>
5.1 Inleiding	54
5.2 Leefbaarheid	54
5.3 Investerings in maatschappelijk vastgoed	58
5.4 Niet-woongelegenheden	60

## Deel 2

### Financiële positie woningcorporaties verslagjaar 2007

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>64</b>
<b>2</b>	<b>Winst- en verliesrekening</b>	<b>67</b>
2.1	Inleiding	67
2.2	Winst- en verliesrekening verslagjaar 2007	67
2.3	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	70
2.4	Ontwikkeling netto exploitatiekasstroom	74
<b>3</b>	<b>Financiële gegevens over (des)investeringen in woongelegenheden</b>	<b>81</b>
3.1	Inleiding	81
3.2	Bouw, aankoop en verbetering voor eigen verhuur	81
3.3	Verkoop bestaand bezit	84
3.4	Verkoop nieuwbouw	88
<b>4</b>	<b>Vermogenspositie corporaties</b>	<b>91</b>
4.1	Inleiding	91
4.2	Balans verslagjaar 2007	91
4.3	Materiële vaste activa: de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	95
4.4	Ontwikkeling overige actief balansposten	100
4.5	Ontwikkeling passief balansposten	100
4.6	Het volkshuisvestelijk vermogen	101
4.7	De omvang van het risico	104
4.8	Volkshuisvestelijk vermogen versus risico	106
<b>5</b>	<b>Verbindingen</b>	<b>108</b>
5.1	Inleiding	108
5.2	Het aantal verbindingen en de spreiding hiervan tussen corporaties	109
5.3	Financieel belang en invloed van betekenis van corporaties in verbindingen	110
5.4	De activiteiten in de verbindingen	113
5.5	De omvang van het doorgezakte bezit	116
5.6	Materieel belang verbindingen	117
5.7	De winstgevendheid van verbindingen	121
	<b>Begrippenlijst</b>	<b>125</b>

---

## Samenvatting

---

In 2007 heeft de corporatiesector 25.200 nieuwe woonegelegenheden voor verhuur gerealiseerd en 8.500 nieuwe koopwoningen. Dit is een toename ten opzichte van 2006, al is de stijging van de nieuwbouw ten opzichte van eerdere jaren afgevlakt. Opmerkelijk is dat de verkoop van huurwoningen aan bewoners voor het tweede jaar op rij is gedaald en in 2007 is uitgekomen op 14.300 woonegelegenheden. Deze daling is opmerkelijk gezien de grote aandacht die in de sector wordt gegeven aan de verkoop van huurwoningen, waaronder de verkoop via de vele ontwikkelde tussenvormen. Bij 27% van de in 2007 verkochte huurwoningen werden de kortingsmogelijkheden uit het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) benut. Van de mogelijkheid voor corporaties om startersleningen te verstrekken is in 2007 nog slechts beperkt gebruik gemaakt. Er zijn in 2007 15.900 woonegelegenheden gesloopt. Als resultante van deze mutaties is de corporatievoorraad, inclusief het bezit in verbindingen, met 2,4 miljoen woonegelegenheden globaal gelijk gebleven. In relatief opzicht is er sprake van een krimpende sector. Het aandeel van de sociale huursector in de totale woningvoorraad is gedaald van 34,4% in 2003 tot 32,3% in 2007.

Het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties is uitgewerkt in drie meerjarige Realisatie-indices. De hoogte van de indices varieert van 0,50 bij de sloop van woonegelegenheden, 0,54 bij de nieuwbouw van huur- en koopwoningen, tot 0,61 bij de verkoop van huurwoningen. De hoogte van deze indices impliceert dat gemiddeld genomen iets meer dan de helft van de voornemens wordt gerealiseerd. Van corporaties mag verlangd worden dat ze, rekening houdend met het lokale planproces, betere prognoses gaan opstellen. Dit is van belang voor een beter inzicht in de daadwerkelijk te verwachten prestaties. Ook het inzicht in het financiële meerjarenperspectief is gebaat bij realistische prognoses.

De netto bedrijfslasten zijn in 2007 met 7,3% gestegen en komen nu uit op € 1.251,- per verhuureenheid. Vanaf 2002 zijn de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gestegen met 29,8%. De cumulatieve inflatie over die periode bedroeg slechts 7,8%. Het inzicht in de oorzaken van de stijging van de lasten van corporaties ontbreekt bij de huidige verantwoordingsmethodiek. In 2008 heeft het Fonds een instrument laten ontwikkelen waarmee het verloop van de bedrijfslasten beter kan worden beoordeeld. Het Fonds zal zich het komende jaar inzetten voor de invoering van dit instrument.

Het volkshuisvestelijk vermogen van de sector is in 2007 met € 0,2 miljard toegenomen tot € 32,1 miljard. Dit is 31,6% van het balanstotaal. De omvang van het risico bedraagt gemiddeld 10,8% van het balanstotaal. Uit de confrontatie tussen vermogen en risico kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een robuuste vermogenspositie. In samenhang met de nieuwe financiële beoordelingsmethodiek zijn in 2007 op enkele balansposten correcties uitgevoerd. De omvang van deze correcties bedraagt € 1,2 miljard. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden, is er in feite sprake van een daling van het volkshuisvestelijk vermogen van de sector met € 1,0 miljard.

In 2007 hebben 22 corporaties in totaal 23.700 woongelegenheden overgeheveld naar verbindingen waarbij niet bekend is of er sprake is van juridische of alleen economische overdracht van eigendom. Het gaat hierbij overwegend om woongelegenheden met een huur lager dan de huurtoeslaggrens. In de verbindingen vindt naast vastgoedexploitatie en projectontwikkeling, een grote diversiteit aan andere activiteiten plaats. Het netto financiële belang dat corporaties in de verbindingen hebben is toegenomen tot € 4,2 miljard. Hierbij is nog buiten beschouwing gebleven dat de aan de verbindingen overgedragen woongelegenheden globaal voor de helft van de marktprijs zijn overgedragen. In 2007 is het resultaat op alle deelnemingen met - € 29 miljoen wederom negatief. De vorming van veel verbindingen is een uitvloeisel van de partiële vennootschapsbelasting die tot 2008 van kracht was. Met de invoering van de integrale vennootschapsbelasting in 2008 is deze fiscale overweging komen te vervallen.

Tegen de achtergrond van de publicitaire aandacht voor leefbaarheid in de afgelopen jaren lijken de gezamenlijke uitgaven aan activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid beperkt. In 2007 gaat het voor de sector in totaal om € 181 miljoen. Hiervan werd een ruime helft besteed aan sociale activiteiten (53%) en de rest aan fysieke activiteiten (47%). Er is daarbij sprake van een relatieve concentratie van leefbaarheidsuitgaven binnen de 40 wijken en de gemeenten die te maken hebben met het Grote Stedenbeleid.

Ook het maatschappelijk vastgoed dat eind 2007 in het bezit van corporaties was, is in verhouding tot het woningbezit nog marginaal. Ongeveer een derde van de corporaties bezit maatschappelijk vastgoed. Het gaat om ruim 2.200 objecten met een totale WOZ-waarde van ruim € 0,5 miljard bij een totale WOZ-waarde van alle woongelegenheden van € 384 miljard. In 2007 investeerden 52 corporaties voor een gezamenlijk bedrag van bijna € 143 miljoen in maatschappelijk vastgoed. Het grootste deel van dit bedrag werd geïnvesteerd in vastgoed voor de zorg en gezondheidszorg (46%) en in vastgoed voor onderwijs en opvoeding (23%). Het resterende bedrag ging naar buurt- en wijkvoorzieningen, cultureel vastgoed en overig maatschappelijk vastgoed.

In de afgelopen vijf jaar veranderde de samenstelling van het bezit. Het aandeel hoogbouw en overige woongelegenheden nam toe, terwijl het aandeel eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift in de afgelopen jaren daalde. Het aandeel meergezins met lift bleef nagenoeg gelijk. De nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop van woonruimte leidde ook tot een verjonging van de corporatievoorraad.

Inmiddels dateert 17,4% van de voorraad van na 1990. De kwaliteitsverbetering komt verder tot uitdrukking in een lichte toename van het gemiddelde aantal WWS-punten.

Bij de verhuurbaarheid van de corporatievoorraad valt op dat de groei van de mutatiegraad in de afgelopen jaren niet verder doorzet en het niveau van mutaties in 2007 weer daalt. Deze trend is echter niet waar te nemen in niet-verstedelijkt Nederland. Daar is de mutatiegraad gestaag doorgroeid tot inmiddels het niveau van het landelijke gemiddelde. Qua geografische spreiding is een relatief hoge mutatiegraad te vinden in de meer perifere woningmarkten. Terwijl de mutaties landelijk licht daalden, is aan de andere kant de leegstand van langer dan drie maanden in 2007 licht opgelopen. Deze leegstand heeft echter meer te maken met het op gang komen van de grote vernieuwings- en herstructureringsprojecten dan met verhuurbaarheidsproblemen.

Qua huurprijzen is het opmerkelijk dat het aandeel duurdere woningen in de afgelopen vijf jaar slechts beperkt is toegenomen naar 6% van de totale woningvoorraad. Per saldo valt nog steeds 94% van de woningvoorraad van woningcorporatie binnen het beleidsmatig gewenste bereik van lagere inkomens. Door het inflatievolgend huurbeleid was de huurstijging beperkt, maar ook de huurharmonisatiemogelijkheden werden slechts beperkt benut. Daarbij valt op dat er geen enkel verband lijkt te bestaan tussen de situatie op de regionale huurwoningmarkt en de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de huurharmonisatie.

Uit de toewijzingen over 2007 blijkt dat bijna 91% van de toewijzingen volgens de inkomenscriteria als passend beschouwd mag worden. Het percentage passende toewijzingen ligt al vanaf 2003 gemiddeld op dit niveau.

In de afgelopen vijf jaar groeide bij corporaties de omvang van de woonruimte die beschikbaar is voor bijzondere doelgroepen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in een stijging over de laatste vijf jaar van zowel de eenheden in verzorgingstehuizen (ruim 10%) als de overige woonegelegenheden (ruim 27%). Daarbij steeg ook de woonruimte die de corporatie geschikt acht voor oudere huishoudens, gehandicapten en overige bijzondere doelgroepen fors. Ook het aandeel woningen, dat voor minder valide huurders toegankelijk is, is in de afgelopen vijf jaar substantieel toegenomen.

De sterke stijging van de netto bedrijfslasten gaat ten koste van de netto exploitatiekasstroom die belangrijk is om de rente en aflossingen over de aangetrokken leningen te betalen en investeringen te doen. In de jaren 2004 tot en met 2006 bedroeg de netto exploitatiekasstroom vóór rente in de sector € 5,1 miljard. In 2007 is dit gedaald naar € 4,9 miljard. Dit komt overeen met € 2.036,- per verhuureenheid in 2007 ten opzichte van € 2.071,- per verhuureenheid in 2006. De huren zijn weliswaar met € 159,- per verhuureenheid toegenomen, maar de stijging van de netto bedrijfslasten met € 86,- en die van de onderhoudslasten met € 110,- hebben de extra huurinkomsten echter volledig teniet gedaan en hebben zelfs geleid tot een daling van de netto exploitatiekasstroom. Van iedere euro huur gaat nu 56% naar bedrijfslasten en onderhoud.

De afgelopen jaren compenseerden de dalende rentelasten de stijgende bedrijfslasten. Als gevolg van het grote volume van voorgenomen investeringen valt te verwachten dat de rentelasten in de nabije toekomst zullen toenemen. Daarnaast verhoogt ook de invoering van integrale vennootschapsbelasting vanaf 1 januari 2008 de lasten voor woningcorporaties. Hiermee is de noodzaak om de bedrijfslasten te beteugelen verder toegenomen.

Naast de netto exploitatiekasstroom uit de exploitatie van woongelegenheden is de verkoop van bestaande woongelegenheden de belangrijkste bron van kasmiddelen voor corporaties. De gemiddelde bruto verkoopprijs van de woningen die zijn verkocht aan eigenaar-bewoners bedraagt € 146.000,-. De totale netto kasstroom uit de verkoop aan eigenaar-bewoners bedraagt in 2007 bijna € 2 miljard. Ook de verkoop van nieuwgebouwde koopwoningen levert een, zij het veel bescheidener, bijdrage aan de kasmiddelen van corporaties. Het totale netto verkoopresultaat bedroeg in 2007 bijna € 120 miljoen.

De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2007 door de corporaties zijn opgeleverd, bedragen € 178.000,- per woongelegheden. Corporaties hebben in 2007 gemiddeld genomen een netto verkoopresultaat van € 18.000,- per koopwoning gerealiseerd. Het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten fluctueert door de jaren heen sterk. Daarnaast is er ook een grote spreiding in de hoogte van de verkoopresultaten per corporatie. De bouw van koopwoningen blijkt een risicovolle activiteit die soms ook tot forse verliezen leidt. Van de 129 corporaties die in 2007 koopwoningen hebben opgeleverd is door 21 corporaties (16%) een negatief resultaat behaald.

De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2007 door de verbindingen van corporaties zijn opgeleverd bedragen € 183.000,- per woongelegheden en zijn hiermee iets hoger dan de gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die door de toegelaten instellingen zijn opgeleverd. Een groot deel van de nieuwbouw die door de verbindingen is ontwikkeld, is bestemd voor de toegelaten instellingen. In 2007 hebben de toegelaten instellingen 2.155 woongelegenheden aangekocht van de eigen verbindingen. Het netto verkoopresultaat dat door de verbindingen op deze transacties is behaald, bedraagt slechts € 2.000,- per woongelegheden.

De gemiddelde stichtingskosten voor huurwoningen bedroeg in 2007 € 147.000,- per woongelegheden. Nader uitgesplitst naar grondkosten, bouwkosten en overige kosten, zijn de bedragen respectievelijk € 19.000,-, € 121.000,- en € 7.000,-. Eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden werden in 2007 voor respectievelijk € 164.000,- en € 80.000,- per woongelegheden gerealiseerd. Bij huurwoningen is het onrendabele deel van de investeringen, op basis van de eigen opgave van de corporatie, in 2007 het grootst met 28% van het geïnvesteerde bedrag. Bij de overige woongelegenheden bedroeg de onrendabele top in 2007 14%. De onrendabele top bij de gerealiseerde eenheden in verzorgingstehuizen bedroeg in 2007 slechts 4%. Bij de exploitatie in de woon-zorgsfeer is sprake van relatief hoge huren en relatief lage onderhoudskosten, waardoor de onrendabele top relatief laag is.

Ultimo 2007 was er bij 61% van het totale aantal corporaties sprake van relaties met één of meer verbindingen. Het aantal verbindingen per corporatie neemt toe met de omvang van corporaties. De corporaties vanaf 10.000 woongelegenheden hebben allemaal relaties met minimaal één verbinding. Het totale aantal relaties met verbindingen bedraagt 1.802. Het totale aantal verbindingen binnen de sector bedraagt 1.546. Dit aantal is lager aangezien corporaties ook een relatie met dezelfde verbinding kunnen hebben.

Bij veel verbindingen is sprake van een 100% kapitaaldeelname door de toegelaten instelling. De totale omvang van de bezittingen van de verbindingen bedraagt circa € 4,5 miljard. Hiervan is meer dan 90% gefinancierd vanuit de toegelaten instellingen. Circa 30% van de totale financiering bestaat uit kapitaaldeelname door de toegelaten instellingen. Circa 50% is gefinancierd door vanuit de toegelaten instellingen verstrekte leningen. De resterende 20% van de financiering van de verbindingen bestaat uit rekening-courantverhoudingen met de toegelaten instellingen.



---

# Algemene inleiding

---

In het kader van zijn toezichttaak en op basis van het Bbsh ontvangt het Centraal Fonds Volkshuisvesting jaarlijks van alle toegelaten instellingen prognose- en verantwoordingsgegevens. Deze gegevens worden op twee momenten in het jaar opgevraagd: de Prospectieve informatie (dPi) op 1 februari en de Verantwoordingsinformatie (dVi) op 1 juli. De Prospectieve informatie biedt inzicht in de voorgenomen activiteiten en wordt gebruikt bij het vormen van een oordeel over de financiële continuïteit van individuele corporaties. De Verantwoordingsinformatie geeft een beeld van de gerealiseerde activiteiten en wordt gebruikt bij het vormen van het solvabiliteitsoordeel, dat is gebaseerd op de vermogenspositie op balansdatum van individuele corporaties. Bij het eerste oordeel gaat het om de voorgenomen activiteiten in verhouding tot de financiële mogelijkheden, bij het tweede oordeel wordt vastgesteld of de woningcorporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen.

De informatie die het Fonds uit hoofde van zijn toezichttaak van alle individuele corporaties ontvangt maakt het ook mogelijk om een beeld te schetsen van de volkshuisvestelijke prestaties en de financiële positie van de sector als geheel. In het Sectorbeeld voornemens<sup>1</sup> dat is gebaseerd op de Prospectieve informatie over de periode 2008 – 2012, een beeld geschetst van de voorgenomen activiteiten op sectorniveau in relatie tot de financiële mogelijkheden van corporaties. Het voorliggende Sectorbeeld realisaties is gebaseerd op de ontvangen Verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2007. In het eerste deel van dit sectorbeeld worden de gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties in kaart gebracht. Tot nu toe werden deze gezamenlijke prestaties door de VROM-Inspectie van het ministerie apart in beeld gebracht in een jaarlijkse rapportage Toezichtverslag sociale huursector. Met ingang van de rapportage over verslagjaar 2007 heeft het ministerie aan het Fonds verzocht om deze rapportage over volkshuisvestelijke prestaties te integreren in het door het Centraal Fonds jaarlijks op te stellen Sectorbeeld realisaties. In het tweede deel van dit sectorbeeld wordt de financiële positie van de sector ultimo 2007 weergegeven.

---

<sup>1</sup> Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, begrotingsjaar 2008, CFV 2008

In de gegevensopvraging hebben in het afgelopen jaar enkele veranderingen plaatsgevonden die leiden tot een scherper beeld over de gerealiseerde inspanningen van de sector. Door het opvragen van de toewijzingen van woonruimte door corporaties op gemeentelijk in plaats van instellingsniveau, zijn nu voor het eerst geografische analyses over de inspanningen van de corporaties ten aanzien van het huisvesten van de doelgroep mogelijk.

Door het verantwoorden van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen worden ook de inspanningen van corporaties in het huisvesten van deze meer kwetsbare groepen in beeld gebracht. Door de nieuwe gegevensopvraging worden nu ook de investeringen in maatschappelijk vastgoed van corporaties in kaart gebracht. Ook is er beter zicht op de inspanningen van de corporaties ten aanzien van de leefbaarheidsuitgaven, zodat deze inspanningen in bijvoorbeeld de 40 wijken zichtbaar gemaakt kunnen worden. De ervaring met de nieuwe gegevensopvraging op dit punt leert echter dat het begrip leefbaarheid nog steeds moeilijk eenduidig te definiëren is.

De gegevensopvraging met betrekking tot de (des)investeringen van corporaties is eveneens aangepast. Bij de investeringen staan vooral de stichtingskosten en de hoogte van de onrendabele top centraal. Bij de desinvesteringen wordt vooral ingegaan op de bruto verkoopprijzen, de inkomende kasstromen en de gerealiseerde verkoopresultaten. Hierdoor kan een beter beeld gegeven worden van de financiële gegevens die samenhangen met (des)investeringen. Een deel van de gepresenteerde gegevens is in 2007 voor het eerst opgevraagd aan de corporaties, zodat het in die gevallen niet mogelijk is om historische cijfervergelijkingen weer te geven.

Deze rapportage heeft betrekking op de verantwoording van alle 455 corporaties in het verslagjaar 2007 in Nederland werkzame corporaties. Daarbij gaat het niet alleen om de activiteiten van de corporatie zelf maar ook om de activiteiten die in verbindingen al dan niet met andere partijen zijn ondergebracht. Voor het beeld van de sector als geheel is inzicht in de buiten de toegelaten instelling gerealiseerde productie en het in verbindingen ondergebracht bezit noodzakelijk. Daarom zijn over verslagjaar 2007 over elke verbinding gegevens opgevraagd. Deze gegevens hebben onder meer betrekking op de productie van de verbinding alsmede op de wijze waarop verbindingen zijn gefinancierd en de mate van winstgevendheid van verbindingen. Ook het bezit dat corporaties in 2007 naar verbindingen hebben overgeheveld ('doorzakken') is met deze gegevens in kaart gebracht. Bij de analyses met betrekking tot de verbindingen is tevens gebruik gemaakt van de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening van de corporaties.

---

## Deel 1

---

# Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties

verslagjaar 2007

## Inleiding

In deel I van het Sectorbeeld realisaties staan de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties centraal.

Hoofdstuk 2 gaat in op de aanbodzijde van het corporatiebezit. De ontwikkelingen in het woningbezit van corporaties worden hier geplaatst tegen de achtergrond van de totale woningvoorraad in Nederland. Daarbij wordt onder meer ingegaan op het marktaandeel van de sector en de voortschrijdende concentratie binnen de sector. Ook de veranderingen in de samenstelling van het bezit van corporaties als gevolg van nieuwbouw, sloop en verkoop komen hier aan bod. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de presentatie van de Realisatie-indices, waarmee de verschillen tussen de prognose van aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van de corporaties en de feitelijke realisatie worden weergegeven.

In hoofdstuk 3 komen de kwaliteitsaspecten van de woonruimte bij corporaties aan bod. Er wordt in het bijzonder ingegaan op de samenstelling van de voorraad naar type woongelegenheden, de mate waarin de voorraad verjongd wordt, de punten die de huurwoningen van corporaties behalen in het woningwaarderingstelsel en op de WOZ-waarde van de huurwoningen. Voor zover mogelijk wordt hierbij voor elk onderwerp steeds gekeken naar de ontwikkeling die de totale Nederlandse corporatievoorraad doormaakte in de afgelopen vijf jaar, naar verschillen tussen de corporatievoorraad in verschillende groepen van gemeenten en provincies en naar verschillen tussen verschillende groepen corporaties.

Hoofdstuk 4 gaat in op de kerntaak van de corporaties, het verhuren van het woningbezit. De verhuurbaarheid van het bezit wordt hier tot uitdrukking gebracht in de mutatiegraad en leegstand. Van corporaties wordt bij het verhuren verwacht dat zij er voor zorgen dat er voldoende woongelegenheden met een goede kwaliteit tegen een redelijke prijs beschikbaar zijn voor met name de lagere inkomensgroepen. Woningcorporaties kunnen daarin voorzien door voldoende betaalbare huurvoorraad in stand te houden, door het huurprijsbeleid hierop te enten en door bij mutaties in de huurvoorraad de vrijkomende goedkope en betaalbare huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens uit lagere inkomensgroepen. Ook zijn indirect maatregelen via de koopsector mogelijk, die gericht zijn op het bevorderen van doorstroming vanuit de huursector zodat de druk op de betaalbare huurvoorraad vermindert.

Aan het einde van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de resultaten die de corporaties gerealiseerd hebben in het kader van het beleid gericht op de huisvesting van ouderen en bijzondere doelgroepen.

Hoofdstuk 5 brengt in beeld hoeveel corporaties in 2007 uitgaven aan leefbaarheid, investeerden in maatschappelijk vastgoed en wat de waarde is van hun niet-woongelegenheden ofwel hun vastgoed zonder woonfunctie. Voor deze onderwerpen wordt ook gekeken naar de ruimtelijke spreiding over Nederland en naar verschillen tussen groepen corporaties. Anders dan bij onderwerpen uit eerdere hoofdstukken wordt er geen beeld geschetst van de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaren. De reden hiervoor is dat de informatie over de leefbaarheidsuitgaven en investeringen in maatschappelijk vastgoed van corporaties pas sinds 2008 wordt opgevraagd.

## Mutaties in de voorraad

### 2.1 Een krimpende sector

Als gevolg van de lichte afname van 52.600 corporatiewoningen in de laatste vijf jaar en de gelijktijdige groei van de totale Nederlandse woningvoorraad van 6.764.100 woningen primo 2003 naar 7.030.000 woningen ultimo 2007, nam de kwantitatieve betekenis van de corporatiesector binnen de Nederlandse woningmarkt af. Ook de ontwikkeling in het verslagjaar 2007 droeg bij aan deze gestage daling van het marktaandeel. Landelijk daalde het marktaandeel in 2007 ten opzichte van 2006 met 0,4 %-punt. Over de periode van vijf jaar daalde het marktaandeel van de corporatiesector van 34,4% in 2003 naar 32,3% in 2007.

**Tabel 2.1 Marktaandeel huurwoningen corporaties in %\*, 2003 en 2007**

	2003	2007	Mutatie		2003	2007	Mutatie
<b>Nederland</b>	<b>34,4</b>	<b>32,3</b>	<b>-6,0</b>				
<b>Noord</b>				Amsterdam	54,4	49,8	-8,5
Groningen	35,3	32,5	-7,9	Rotterdam	56,0	50,2	-10,3
Friesland	31,8	29,7	-6,6	Den Haag	36,0	34,4	-4,3
Drenthe	29,0	26,7	-7,8	Utrecht	39,9	37,1	-7,1
				Grote vier	49,0	44,9	-8,5
<b>Oost</b>							
Overijssel	32,6	30,5	-6,5	G27	39,9	37,1	-7,0
Gelderland	31,6	30,0	-5,0	30/31 ISV-gemeenten*	43,7	40,3	-7,7
<b>West</b>				Verstedelijkt Nederland	42,2	39,2	-7,2
Utrecht	32,4	30,9	-4,8	Niet verstedelijkt Nederland	27,2	26,0	-4,3
Flevoland	30,8	28,6	-7,4				
Noord-Holland	39,2	36,8	-6,4	Regionaal Orgaan Amsterdam	41,8	38,4	-8,2
Zuid-Holland	39,0	36,5	-6,5	Stadsregio Rotterdam	48,0	43,6	-9,1
				Haaglanden	36,2	34,3	-5,0
<b>Zuid</b>				Bestuur Regio Utrecht	32,6	31,2	-4,4
Zeeland	25,4	24,6	-3,2	Twente	33,4	31,8	-4,8
Noord-Brabant	31,2	29,7	-4,8	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	36,3	34,3	-5,6
Limburg	30,2	28,4	-6,0	Stadsregio Eindhoven	31,7	29,9	-5,7

\* huurwoningen corporaties als % Nederlandse woningvoorraad volgens CBS-woningstatistiek primo 2003 - ultimo 2007

Deze afname was niet overal even sterk. In de provincies Utrecht, Gelderland, Zeeland en Noord-Brabant is deze afname per saldo relatief beperkt gebleven. De afname was het grootst in de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland. Ook binnen de vier grote steden en de stedelijke BON-regio's zijn grote verschillen waarneembaar. De marktpositie van de corporaties in de gemeente Den Haag en de regio BRU veranderde in de laatste vijf jaar het minst. De afname in de gemeenten Amsterdam, Rotterdam en Utrecht was daarentegen fors. In de twee grootste steden beschikt de corporatiesector in 2007 echter nog steeds over een marktaandeel dat ongeveer op de helft van de totale lokale woningmarkt uitkomt.

Terwijl het marktaandeel in de woningvoorraad gestaag afneemt, wordt ook het proces van voortschrijdende concentratie binnen de sector in de laatste vijf jaar goed zichtbaar. Als gevolg van fusies daalde het aantal corporaties in vijf jaar tijd van 552 naar 455 in 2007. Het gemiddelde aantal woongelegenheden per corporatie steeg over die periode daarmee van 4.400 naar 5.200. Ook in het verslagjaar 2007 heeft de concentratie binnen de sector zich voortgezet. In 2006 telde de sector nog 474 corporaties met een gemiddelde omvang van 5.100 woningen.

De omvang van de gemiddelde corporatiegrootte loopt sterk uiteen in de stedelijke gemeenten en overige gemeenten. Waar de niet-verstedelijkte gemeenten in 2007 te maken hebben met corporaties met een gemiddelde omvang van 3.200 woonegelegenheden (primo 2003: 2.700), is de corporatieomvang in de verstedelijkte gemeenten inmiddels gemiddeld 9.200 woonegelegenheden (primo 2003: 7.700).

## 2.2 Mutaties in de woningvoorraad door corporaties, 2003-2007

De woningvoorraad van corporaties daalt jaarlijks in geringe mate. Ultimo 2007 is het aantal woonegelegenheden van corporaties uitgekomen op iets meer dan 2,4 miljoen. De afname wordt vooral veroorzaakt door verkopen aan bewoners of beleggers en sloop van woonegelegenheden, respectievelijk 80.900 en 76.500 in de laatste vijf jaar. Aan de andere kant zijn ruim 33.200 woonegelegenheden van buiten de sector aangekocht en zijn 104.300 nieuwe te verhuren woonegelegenheden gerealiseerd. Over de afgelopen vijf jaar werden daarnaast ook 35.000 koopwoningen door corporaties gerealiseerd<sup>2</sup>.

**Tabel 2.2 Mutatie aantal woonegelegenheden, 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007	Totalen 2003-2007	Mutaties 2003-2007 in % woonegelegenheden primo 2003
Aantal woonegelegenheden per 1 januari	2.432.400	2.420.200	2.411.900	2.408.600	2.407.500		
Nieuwbouw	13.800	18.800	21.800	24.700	25.200	104.300	4,3
Aankoop (alleen van buiten de sector)	6.200	4.000	12.300	7.900	2.900	33.200	1,4
Verkoop	15.800	15.800	17.100	17.100	15.000	80.900	3,3
Verkoop aan eigenaar-bewoners	14.800	15.100	16.400	15.800	14.300	76.500	3,1
Verkoop aan beleggers en overigen	1.000	700	700	1.300	700	4.400	0,2
Sloop	14.200	13.500	14.000	16.600	15.900	74.200	3,1
Overige mutaties	-1.100	-400	-3.600	-1.600	-800	-7.500	-0,3
Aantal woonegelegenheden per 31 december	2.420.200	2.411.900	2.407.000	2.403.700	2.403.900		
Productie koopwoningen	5.100	6.300	7.200	7.900	8.500	35.000	

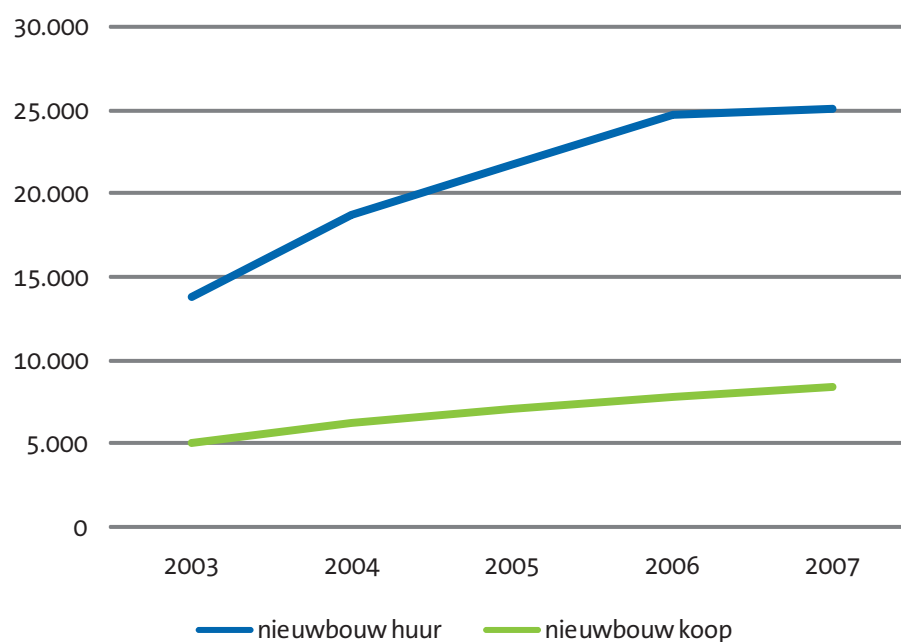
<sup>2</sup> Ten opzichte van begin 2008 door de corporaties in het kader van de dPi aan het Fonds opgegeven verwachting van gegevens over 2007, zijn de realisatieaantallen opgegeven in de zomer van 2008 over datzelfde jaar 2007 toch nog lager uitgevallen.



### De nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur

De nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur over de laatste vijf jaar resulteert gemiddeld in een toevoeging van bijna 0,9% per jaar aan het corporatiebezit. Dat gebeurde door de jaren heen in een sterk stijgende lijn. Ten opzichte van 2003 is het aantal gerealiseerde woonegelegenheden voor de verhuur met 82% gestegen, maar de groei van 2007 ten opzichte van 2006 vakt nu wel sterk af. De grootste groei in de nieuwbouw van huur werd in de periode 2003 - 2006 gerealiseerd.

Grafiek 2.1 Nieuwbouw door corporaties, 2003-2007



Wanneer de nieuwbouw van woonegelegenheden wordt uitgesplitst naar de verschillende grootteklassen van corporaties valt een redelijk evenwichtige verdeling van deze productie over 2007 op. Verhoudingsgewijs komt de toename in het afgelopen jaar iets meer op het conto van de corporaties in de grootteklasse van 500 tot 10.000 eenheden. De grootste corporaties realiseerden in absolute zin weliswaar ook veel woonegelegenheden voor verhuur, maar in verhouding tot hun omvang van 31% van de corporatievoorraad was deze productie met 26% van de totale nieuwbouw relatief laag.

**Tabel 2.3 Nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur naar grootteklasse**

	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden 2007	In % totaal 2007	Nieuwbouw huurwoningen 2003-2007	In % totaal
<b>Grootteklasse</b>					
0<500	63	15.500	1	400	0
500<5.000	256	575.600	24	29.200	28
5.000<10.000	81	574.200	24	26.100	25
10.000<20.000	35	494.700	21	21.600	21
>20.000	20	743.900	31	27.100	26
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>2.403.900</b>	<b>100</b>	<b>104.300</b>	<b>100</b>

#### De nieuwbouw van koopwoningen

Het aantal door corporaties gerealiseerde koopwoningen is over de laatste vijf jaar met 67% gestegen van 5.100 in 2003 naar een niveau van 8.500 koopwoningen in 2007. Ook hier lijkt de groei van het laatste jaar ten opzichte van 2006 wat af te vlakken, maar deze afvlakking is veel minder sterk dan bij de nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur geconstateerd wordt. Zowel relatief als absoluut is de gerealiseerde nieuwbouw van koopwoningen meer toegenomen dan die van woonegelegenheden voor verhuur.

**Tabel 2.4 Nieuwbouw van koopwoningen naar grootteklasse**

	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden 2007	In % totaal 2007	Nieuwbouw koopwoningen 2003-2007	In % totaal
<b>Grootteklasse</b>					
<500	63	15.500	1	50	0
500<5.000	256	575.600	24	5.200	16
5.000<10.000	81	574.200	24	5.400	17
10.000<20.000	35	494.700	21	6.400	20
>20.000	20	743.900	31	15.100	47
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>2.403.900</b>	<b>100</b>	<b>32.200</b>	<b>100</b>

Het zijn met name de grootste corporaties die in de afgelopen vijf jaar relatief veel koopwoningen realiseren. Verondersteld mag worden dat dit ook in belangrijke mate samenhangt met het feit dat deze grootste corporaties vaak geconcentreerd in de grote steden werkzaam zijn. De aanwezigheid van relatief veel aandachtswijken in deze grote steden en het in het kader van herstructurering van deze wijken voorgestane beleid van differentiatie van de eenzijdige woningvoorraad, verklaart daarbij dan het hoge aandeel van gerealiseerde nieuwbouw van koopwoningen door deze corporaties.

## Regionale spreiding van de nieuwbouwproductie

Tabel 2.5 Nieuwbouwproductie (huur en koop) naar regionale woningmarkt

		Woongelegen- heden primo 2003	Nieuwbouw 2003-2007 als % woon- gelegenheden primo 2003
1	Flevoland	42.400	9
2	Amstelland/Meerlanden	40.200	9
3	Helmond e.o.	25.400	8
4	Midden-Brabant	54.700	8
5	Eindhoven e.o.	71.800	7
6	IJsselvallei	63.200	7
7	Noord- en Midden-Drenthe	19.400	7
8	Hengelo/Enschede	60.100	7
9	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	45.000	7
10	Achterhoek	42.000	7
	<b>NEDERLAND</b>	<b>2.431.000</b>	<b>6</b>
36	Het Gooi	33.900	4
37	Noord-Friesland/Waddeneilanden	37.900	4
38	Den Bosch e.o.	40.200	4
39	Betuwe	28.100	4
40	Rijnmond	270.200	4
41	Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overflakkee	56.700	4
42	Oost-Veluwe	34.500	4
43	Oostelijk Zuid-Limburg	42.400	3
44	Heuvelland Zuid-Limburg	32.900	3
45	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	60.300	2

Door middel van nieuwbouw van huur- en koopwoningen voegden de corporaties de afgelopen vijf jaar bijna 139.300 nieuwe woningen toe aan de Nederlandse woningvoorraad. Gerelateerd aan de omvang van het corporatiebezit werden de grootste nieuwbouwinspanningen geleverd in de regio's Flevoland, Amstelland/Meerlanden, Helmond e.o. en Midden-Brabant. In deze regio's werd in vijf jaar tijd een nieuwbouwvolume van 8% of meer van de corporatievoorraad toegevoegd aan de regionale woningmarkt. Aan de andere kant waren de nieuwbouw-inspanningen relatief laag in de regio's Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard, Heuvelland Zuid-Limburg en Oostelijk Zuid-Limburg. Deze twee laatste regio's worden gekenmerkt door een krimp van de bevolking in de komende jaren.

### Verkoop van huurwoningen

In de afgelopen vijf jaar werden er bijna 81.000 woonegelegenheden voor verhuur verkocht aan eigenaar-bewoners of beleggers, waardoor deze woningen buiten de sector raakten. Ondanks allerlei initiatieven van corporaties die de verkopen aan huurders willen stimuleren, werden in 2007 in totaal slechts 14.300 woningen aan bewoners verkocht, dat zijn ruim 1.500 minder huurwoningen dan in 2006.

**Tabel 2.6** Verkoop van huurwoningen naar grootteklasse, 2003-2007

	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden 2007	In % totaal 2007	Verkoop huurwoningen 2003-2007	In % totaal
<b>Grootteklasse</b>					
<500	63	15.500	1	200	0
500<5.000	256	575.600	24	13.300	16
5.000<10.000	81	574.200	24	17.100	21
10.000<20.000	35	494.700	21	20.000	25
>20.000	20	743.900	31	30.200	37
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>2.403.900</b>	<b>100</b>	<b>80.900</b>	<b>100</b>

Van de bijna 81.000 in de afgelopen vijf jaar verkochte woonegelegenheden, hebben de 20 grootste corporaties met ruim 30.000 verkopen ook naar verhouding tot hun aandeel in de voorraad het grootste deel geleverd. Deze grotere corporaties zijn over het algemeen meer werkzaam in de grotere steden waar een herstructureringsopgave in de wijken wordt gerealiseerd.

**Tabel 2.7 Verkoop van huurwoningen naar referentiegroep, 2003-2007**

Referentiegroep	Aantal woon- gelegenheden	Verkochte huur- woningen
Studentenhuisvesting	42.900	200
Ouderenhuisvesting	82.900	2.200
Grote herstructureringscorporatie	575.100	24.100
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporatie	455.700	16.200
Gemiddeld profiel	439.500	11.400
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	200.400	5.300
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	136.700	5.800
Corporatie met relatief jong bezit	41.100	800
Corporatie met marktgevoelig bezit	309.400	13.900
Corporatie met stabiele portefeuille	115.100	900
Overige (niet goed in te delen)	5.000	300
<b>Nederland</b>	<b>2.403.900</b>	<b>80.900</b>

Het relatief grote belang van verkopen voor deze herstructureringscorporaties blijkt ook uit in tabel 2.7 weergegeven verdeling van de verkopen naar referentiegroepen. Bijna de helft van de afgelopen vijf jaar verkochte huurwoningen komt op het conto van corporaties met een herstructureringsindicatie. De verkoop van huurwoningen kan in herstructureringsprocessen vaak zowel een volkshuisvestelijk als financieel doel dienen. Het eigen woningbezit draagt bij aan de stabiliteit van wijken, terwijl de inkomsten uit de verkopen ook ingezet kunnen worden ter bekostiging van de vaak forse onrendabele investeringen in deze wijken.

#### **Afname van de corporatievoorraad door sloop**

Van de ruim 74.000 woongelegenheden die in de afgelopen vijf jaar door sloop aan het corporatiebezit onttrokken zijn, komt ook een relatief groot deel op het conto van de grootste corporaties. Ook hier speelt de herstructureringsopgave in de wijken die vaak gepaard gaat met sloop van huurwoningen. Van het totaal aantal gesloopte huurwoningen werd in de afgelopen vijf jaar ruim de helft (39.400) door de herstructureringscorporaties gesloopt.

**Tabel 2.8 Sloop van woonegelegenheden naar grootteklasse, 2003-2007**

Grootteklasse	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden 2007	In % totaal 2007	Sloop 2003-2007	In % totaal
<500	63	15.500	1	300	0
500<5.000	256	575.600	24	12.800	17
5.000<10.000	81	574.200	24	15.400	21
10.000<20.000	35	494.700	21	18.000	24
>20.000	20	743.900	31	27.600	37
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>2.403.900</b>	<b>100</b>	<b>74.100</b>	<b>100</b>

Bij het aantal gesloopte woonegelegenheden in 2007 gaat het met 15.900 om een substantiële afname ten opzichte van de realisatie over 2006: bijna 800 minder. Zoals verwacht mocht worden zijn het vooral goedkope huurwoningen die in het afgelopen jaar via sloop uit de corporatievoorraad onttrokken zijn.

**Tabel 2.9 Sloop naar prijsklasse Nederland totaal, 2007**

Goedkoop	Huurwoningen:		Eenheden in verzorgingshuizen	Overige woon-gelegenheden	Totaal Nederland verslagjaar	
	Betaalbaar	Duur tot huurtoelag-grens				Duur boven huurtoeslag-grens
12.600	2.400	100	10	400	400	15.900

### 2.3 De realisatie van voornemens

In de afgelopen jaren heeft het Centraal Fonds vaak aandacht gevraagd voor de grote verschillen tussen de prognose van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van de corporaties en de feitelijke realisaties. Dit grote verschil belemmert een goed zicht op de te verwachten prestaties, zoals die bijvoorbeeld aan de orde komen in het overleg met lokale stakeholders. Met te hoge prognoses worden vaak verwachtingen gewekt die achteraf slechts voor een deel te realiseren bleken, terwijl ook te lage prognoses een handicap kunnen vormen bij het maken van adequate afspraken. Daarnaast geven onjuiste prognoses ook een vertekend beeld over de te verwachten financiële ontwikkeling van de corporatie. Het instrument dat het Fonds ontwikkeld heeft om deze problematiek beter voor het voetlicht te krijgen, is de Realisatie-index. Met de Realisatie-index wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties weergegeven. De Realisatie-index biedt daarmee inzicht in mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen c.q. afgesproken heeft met stakeholders.

Er worden drie aparte indices gepresenteerd:

- ◆ **De Realisatie-index voor nieuwbouw.** Hierbij zijn huur en koop samengenomen, want deze zijn in de planpraktijk van corporaties nogal eens uitwisselbaar.
- ◆ **De Realisatie-index voor sloop.** Hierbij speelt de veronderstelling dat met name in herstructureringswijken de sloop van woningen ook het startpunt vormt in het herstructureringsplan en dat stagnatie daarin vaak ook (onvermijdelijk) leidt tot stagnatie van nieuwbouw in die wijken. Het apart presenteren van nieuwbouw en sloop bevordert dan het inzicht.
- ◆ **De Realisatie-index voor verkoop.** Hier heeft men te maken met andere types afhankelijkheden die consequenties kunnen hebben voor het realiseren van voornemens, dan bij nieuwbouw en sloop.

Elke van deze drie indices wordt opgebouwd op basis van realisaties van de prognoses uit drie verslagjaren:

- ◆ Het realisatiepercentage van 2005-2007 van de prognoses over die jaren.
- ◆ Het realisatiepercentage van 2006-2007 van de prognoses over die jaren.
- ◆ Het realisatiepercentage van 2007 van de prognose over dat jaar.

Van elk van deze drie verslagjaren wordt het gemiddelde berekend, waarbij elk jaar even zwaar meeweegt. Daarbij wordt per verslagjaar zowel een over- als onderschrijding negatief gewaardeerd. Ook een overschrijding duidt er immers op dat de corporatie minder goed heeft geprognosticeerd. Dus een overschrijding van 20% van de realisatie leidt tot een Realisatie-index van 0,8, terwijl een onderschrijding van 20% niet gerealiseerde productie eveneens tot een Realisatie-index van 0,8 leidt. Een uitkomst van de Realisatie-index van 1,0 geeft aan dat de realisaties van de corporatie precies gelijk zijn aan haar voornemens. Naarmate het cijfer lager is dan 1,0, is het verschil tussen realisaties en voornemens groter. In de analyses zijn alleen de corporaties meegerekend die op één van de drie indices daadwerkelijk aantallen geprognosticeerd en/of gerealiseerd hadden. Corporaties die niets prognosticeerden, noch realiseerden zijn dus buiten beschouwing gelaten.

Uit de Realisatie-indices blijkt dat op sectorniveau de verschillen tussen de drie indices klein zijn. De gerealiseerde gesloopte woningen wijken nog het meest af van wat men inder tijd geprognosticeerd had. Het landelijk gemiddelde laat bij sloop een index van 0,50 zien. De prognoses van de kleinste corporaties en de corporaties met een omvang van 5.000 tot 10.000 woonegelegenheden blijken de minst goede voorspeller van wat er achteraf aan sloop gerealiseerd is. De grotere corporaties met meer dan 10.000 woonegelegenheden slopen het meest in lijn met de prognoses.

**Tabel 2.10 Realisatie-indices voor nieuwbouw, sloop en verkoop naar grootteklasse, 2005-2007**

Grootteklasse	Aantal corporaties	Realisatie-index nieuwbouw	Aantal corporaties	Realisatie-index sloop	Aantal corporaties	Realisatie-index verkoop
<500	27	0,56	13	0,45	25	0,51
500<5.000	252	0,53	191	0,50	218	0,57
5.000<10.000	82	0,54	73	0,46	79	0,64
10.000<20.000	34	0,53	34	0,57	34	0,74
>20.000	20	0,60	20	0,57	20	0,76
<b>Totaal</b>	<b>415</b>	<b>0,54</b>	<b>331</b>	<b>0,50</b>	<b>376</b>	<b>0,61</b>

De nieuwbouw van huur- en koopwoningen wordt iets beter geprognosticeerd dan de sloop van huurwoningen. Uit het landelijk gemiddelde van 0,54 blijkt dat met de realisatie van de nieuwbouwaantallen, de prognoses van corporaties over het algemeen iets minder werd onder- en overschreden. Hier blijkt dat de grootste corporaties met meer dan 20.000 woongelegenheden met 0,60 het beste presteren.

De index voor verkoop van huurwoningen geeft aan dat de corporaties de minste moeite hebben met het realistisch voorspellen van verkopen. Qua grootteklasse ontstaat echter een gedifferentieerd beeld. Naarmate de corporatie groter wordt, worden de verwachtingen in de verkoopprognoses ook beter waargemaakt. Met name de grootste corporaties scoren op dit onderdeel met een gemiddelde van 0,76 niet slecht.

**Tabel 2.11 Realisatie-indices naar referentiegroepen, 2005-2007**

	Realisatie-index nieuwbouw	Realisatie-index sloop	Realisatie-index verkoop
Studentenhuisvesting	0,78	1,00	0,43
Ouderenhuisvesting	0,77	0,24	0,38
Grote herstructureringscorporatie	0,63	0,61	0,75
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporatie	0,45	0,48	0,69
Gemiddeld profiel	0,57	0,46	0,59
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	0,60	0,51	0,58
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	0,47	0,59	0,62
Corporatie met relatief jong bezit	0,63	0,65	0,67
Corporatie met marktgevoelig bezit	0,54	0,57	0,69
Corporatie met stabiele portefeuille	0,32	0,27	0,50
Overige (niet goed in te delen)	0,14	-	0,37
<b>Nederland</b>	<b>0,54</b>	<b>0,50</b>	<b>0,61</b>



Ingedeeld naar referentiegroepen zijn de beide categorale organisaties van studenten- en ouderenhuisvesting over het algemeen de beste voorspellers van nieuwbouw. De middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties scoren daarentegen met 0,45 erg laag in de Realisatie-index nieuwbouw. Ook de Realisatie-index voor sloop ligt met 0,48 in deze referentiegroep relatief laag. Deze corporaties die te maken hebben met een relatief grote sloop- en nieuwbouwopgave, ervaren kennelijk veel problemen met het inschatten van de reële planmogelijkheden. Toch is dat niet kenmerkend voor herstructureringscorporaties op zich, want de grotere herstructureringscorporaties doen het met een score van 0,63 voor nieuwbouw respectievelijk 0,61 voor sloop opvallend beter dan hun middelgrote en kleinere collega-corporaties.

Met het inschatten van hun verkoopmogelijkheden hebben de middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties zoals blijkt uit een Realisatie-index van 0,69 veel minder problemen. In de groep grote herstructureringscorporaties is de hoogste score voor verkopen van 0,75 waar te nemen. Een hoge score op de Realisatie-index verkoop geldt ook voor corporaties met marktgevoelig bezit. Corporatie met krimpende en stabiele portefeuilles hebben vooral moeite met het goed voorspellen van de nieuwbouw. Corporaties met een stabiele portefeuille onderscheiden zich door een lage Realisatie-index van zowel nieuwbouw, sloop en verkoop.

## Kwaliteitsaspecten van de woongelegenheid

### 3.1 Inleiding

De kwaliteitsaspecten die worden besproken zijn niet uitputtend, maar elk voor zich wel relevant. Wat betreft het type woongelegenheid staat de eengezinswoning binnen Nederland traditioneel hoog op woonwensenlijstjes, al zijn er ook huishoudens die juist appartementen prefereren. De mate van verjonging in de voorraad, ofwel het aandeel woongelegenheden uit recente bouwperiodes, geeft een indicatie voor het geboden wooncomfort. Oudere woningen dateren uit een tijd waarin de doorsnee woning kleiner was, er nog vaak nauwelijks aandacht was voor het energieverbruik in de woning en er in het algemeen andere eisen werden gesteld aan wooncomfort dan tegenwoordig. Hoewel het wooncomfort via woningverbetering kan worden verhoogd, vergen dergelijke ingrepen extra investeringen en is niet alles wat onder hedendaags wooncomfort wordt gerekend daarmee te realiseren. Het woningwaarderingstelsel vervolgens is een maat waarmee het Rijk diverse, vooral fysieke, kenmerken van huurwoningen en hun omgeving beoordeelt teneinde het maximaal toegestane huurniveau vast te stellen. In vergelijking tot de twee voorgaande gegevens geeft het aantal WWS-punten dus een meer samengesteld beeld van de kwaliteit van woonruimte. Deze WWS-punten geven daarmee echter nog geen beeld van de kwaliteit die de woongelegenheden in de ogen van consumenten hebben. De WOZ-waarde van de woningen wordt hier gehanteerd als een indicatie voor de kwaliteit die consumenten toekennen aan woningen.

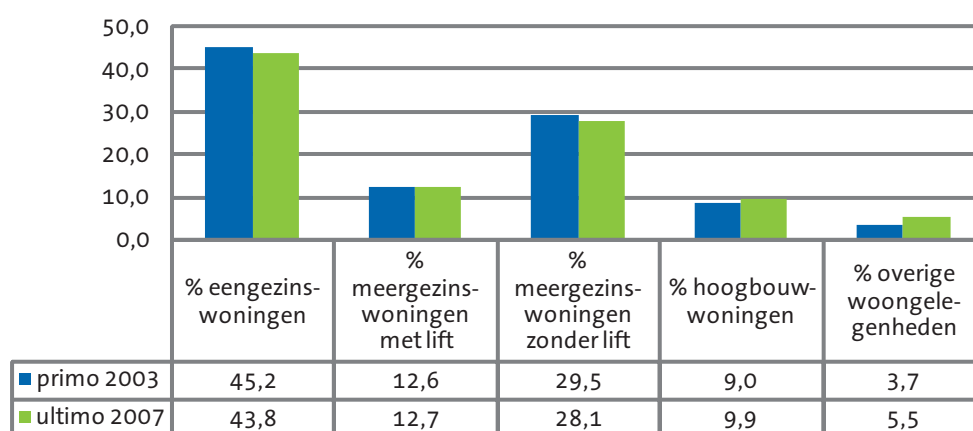
### 3.2 Type woongelegenheid

Door de tijd heen verandert de omvang en samenstelling van het bezit van woongelegenheden bij corporaties. Het totaal aantal woongelegenheden daalde tussen begin 2003 en eind 2007 met 28.500 naar 2,4 miljoen, maar voor diverse typen woongelegenheden in het corporatiebezit waren de veranderingen groter. Zo daalde het aantal eengezinswoningen met 46.400 en het aantal meergezinswoningen met circa 44.300 waarvan 41.000 zonder lift. Hiertegenover stond groei van het aantal hoogbouwoningen met 20.300 en overige woongelegenheden met 41.500 zoals eenheden in verzorgingshuizen, studentenflats en andere woonruimten<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Bij optelling van de afzonderlijke aantallen lijkt het aantal woongelegenheden tussen 2003 en 2007 gedaald met 28.900. Het juiste aantal is evenwel 28.500. Het verschil wordt veroorzaakt doordat in 2007 voor enkele honderden woongelegenheden het type niet is opgegeven.

De veranderingen zijn het gecombineerde resultaat van verkoop en sloop van woongelegenheden enerzijds en aankoop en nieuwbouw anderzijds. In samenhang met de genoemde veranderingen daalden binnen het corporatiebezit de aandelen eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift terwijl de aandelen van de meergezinswoningen met lift, hoogbouwwooningen en overige woongelegenheden stegen.

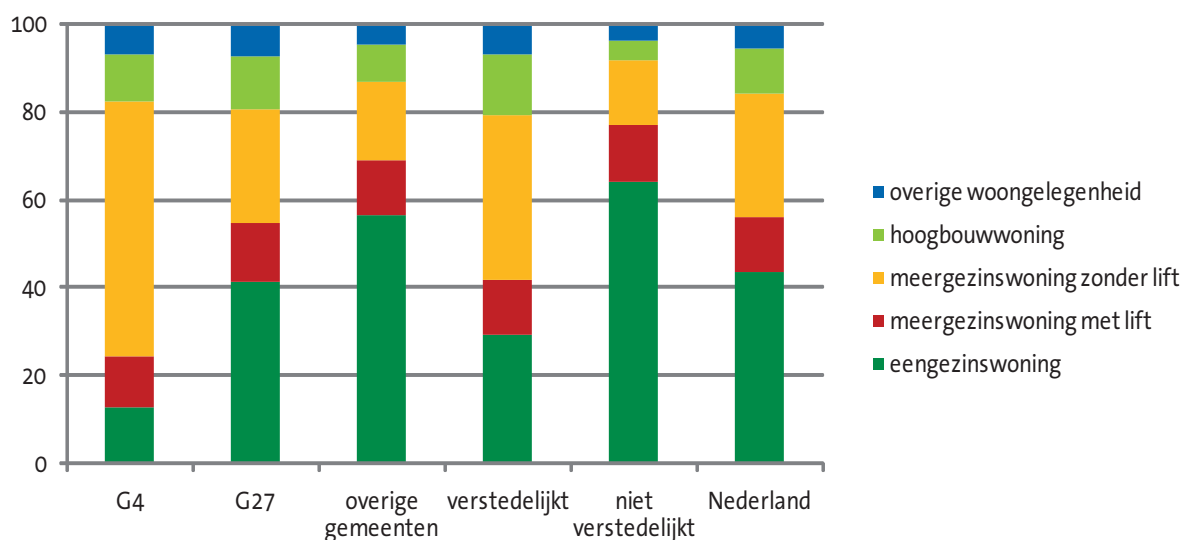
**Grafiek 3.1 Samenstelling van de corporatievoorraad naar type woongelegenheden in %, 2003 en 2007**



### Geografisch

De samenstelling van de voorraad corporatiewoongelegenheden verschilt sterk tussen gebieden. Het meest extreem is dit voor de G4: de eengezinswoningen zijn hier sterk ondervertegenwoordigd (12,8%) terwijl de meergezinswoningen zonder lift er sterk oververtegenwoordigd zijn (57,9%). Mede in samenhang hiermee geldt een soortgelijk maar minder extreem beeld voor de 31 gemeenten uit het Grote Stedenbeleid (G31), en voor verstedelijkt Nederland, ofwel de 69 gemeenten die het CBS classificeert als (zeer) sterk stedelijk en waartoe ook de G4 en nog 21 andere gemeenten uit het Grote Stedenbeleid horen.

**Grafiek 3.2 Samenstelling van de corporatievoorraad naar type woonegelegenheid naar groepen gemeenten in %, 2007**



De samenstelling van de voorraad corporatiewoonegelegenheden verschilt ook tussen provincies. In Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht bezitten de corporaties relatief weinig eengezinswoningen en relatief veel meergezinswoningen zonder lift. Meergezinswoningen met lift komen voorts relatief weinig voor in de Friese corporatievoorraad en hoogbouwwooningen komen relatief veel voor in het Zuid-Hollandse (16,1%) en in het Limburgse (12,4%) corporatiebezit. In Flevoland bezitten de corporaties juist opvallend weinig hoogbouw (1,8%). Overige woonegelegenheden ten slotte zijn relatief sterk aanwezig in het Groningse corporatiebezit (10,8%) terwijl ze in Zeeland juist relatief weinig voorkomen (2,5%).

### Referentiegroepen

Voor enkele referentiegroepen wijkt de samenstelling van het bezit sterk af van de Nederlandse corporatievoorraad. Dit betreft de grote en middelgrote plus kleine herstructureringscorporaties, de studentenhuysvesters, de ouderenhuisvesters en de corporaties met een gemiddeld profiel en accent op eengezinswoningen. Voor beide groepen herstructureringscorporaties is er hierbij verband met stedelijkheid. Zij bezitten relatief weinig eengezinswoningen (23,0% bij de grote en 33,9% bij de middelgrote en kleine herstructureringscorporaties) en relatief veel meergezinswoningen zonder lift (51,2% respectievelijk 35,9%). Voor elk van beide groepen herstructureringscorporaties staat 93% van het bezit van woonegelegenheden in de (zeer) sterk stedelijke gemeenten van Nederland, waar relatief weinig eengezinswoningen zijn en relatief veel meergezinswoningen zonder lift.

Voor de grote herstructureringscorporaties is er vervolgens ook nog weer een extra effect, want ruim driekwart van hun woonegelegenheden (77,7%) bevindt zich in de G4, waar het aandeel eengezinswoningen nog weer lager is dan in de (zeer) sterk stedelijke gemeenten en het aandeel meergezinswoningen zonder lift nog weer hoger.

De middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties daarentegen hebben een kleine minderheid van hun woongelegenheden in de G4 (12,6%).

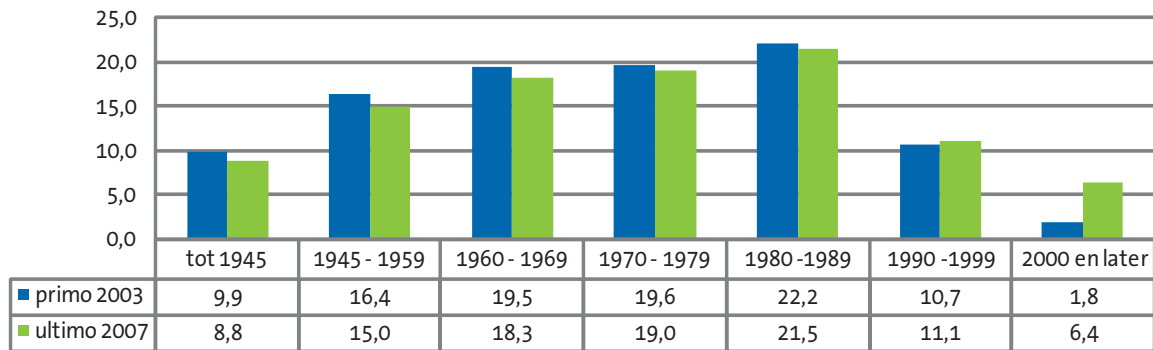
Voor de drie andere referentiegroepen ten slotte geldt dat de specifieke samenstelling van de corporatievoorraad direct samenhangt met de karakteristieken van deze referentiegroepen. Studentenhuisvesters en ouderenhuisvesters kenmerken zich door bezit van woongelegenheden dat goed bij hun marktsegment past, te weten overige woongelegenheden (72,2% respectievelijk 37,0%) en voor de ouderenhuisvesters verder ook hoogbouwoningen (23,9%) en meergezinswoningen met lift (29,5%). Het bezit van de corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen (83,1%).

### 3.3 Verjonging van de voorraad

Zoals uit grafiek 3.3 blijkt, groeiden in de afgelopen vijf jaar binnen de corporatievoorraad de percentages woongelegenheden uit de bouwperiodes 1990-1999 (+ 0,3%-punt) en 2000 en later (+ 4,6%-punt), terwijl de aandelen woongelegenheden uit alle eerdere bouwperiodes daalden. Deze verjonging is deels het gevolg van nieuwbouw, maar daarnaast ook van aankoop, sloop en verkoop van woongelegenheden. Hoewel het totaal aantal woongelegenheden van de corporaties met slechts 28.500 kromp, waren de veranderingen in de aantallen woongelegenheden uit verschillende bouwperiodes vaak veel omvangrijker. Het aantal woongelegenheden uit 2000 en later groeide met 109.700. Daarnaast groeide ook het aantal woongelegenheden uit de periode 1990 - 1999 licht (+ 5.300). Uit alle eerdere bouwperiodes daalde het aantal woongelegenheden fors. Door sloop en/of verkoop verdwenen 27.900 vooroorlogse woongelegenheden uit de voorraad, 37.900 woongelegenheden uit 1945-1959, 33.400 uit 1960-1969, 21.000 uit 1970-1979 en 23.700 uit 1980-1989<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Doordat ultimo 2007 voor circa 400 woongelegenheden de bouwperiode ontbreekt, is de som van de toe- en afnames over de bouwperiodes (28.900) iets hoger dan de daling in het aantal woongelegenheden in de sector (28.500).

**Grafiek 3.3 Samenstelling van de corporatievoorraad woongelegenheden naar bouwperiode in %, 2003 en 2007**

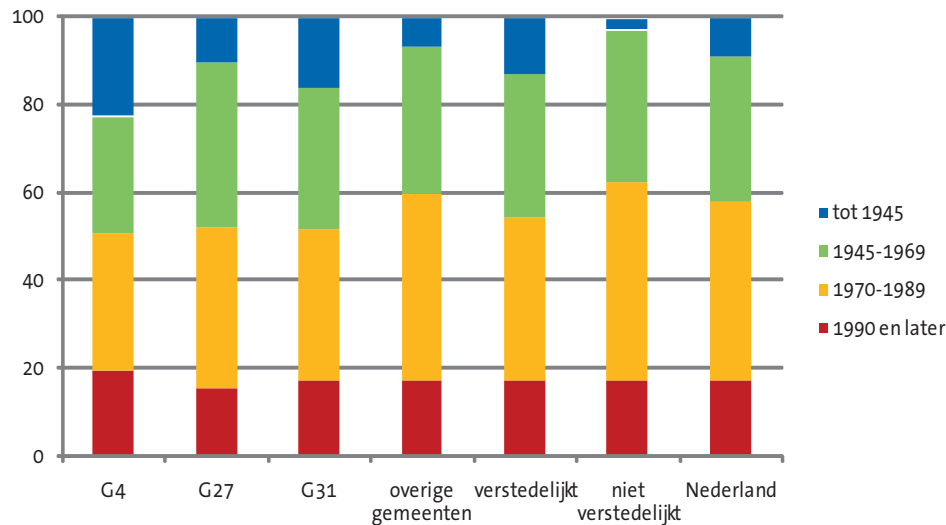


In het afgelopen jaar is het tempo van de verjonging van de corporatievoorraad overigens opgevoerd. Tussen ultimo 2006 en ultimo 2007 steeg het totale percentage woongelegenheden uit de twee perioden 1990 - 1999 en 2000 en later van 16,3% naar 17,4%. Over de afgelopen vijf jaar bedroeg de gemiddelde jaarlijkse toename daarentegen slechts 1,0%-punt. Vooral in het begin van deze vijfjaarsperiode was er in Nederland een dip in de woningproductie die ook die van huurwoningen betrof.

### Geografisch

Grafiek 3.4 laat zien dat binnen Nederland de verjonging van de corporatievoorraad verschilt en ook de opbouw van de voorraad corporatiewoongelegenheden naar bouwperiode in meer brede zin. Dit heeft mede te maken met het ruimtelijk orderingsbeleid inzake verstedelijking en met economische bloeiperiodes die steden en/of gebieden in het verleden doormaakten. Zo telt het corporatiebezit in de G4 relatief veel woongelegenheden uit 1990 en later (19,8%) maar zijn daarnaast ook de vooroorlogse woongelegenheden hier oververtegenwoordigd. De corporatievoorraad in de G27 daarentegen is juist relatief minder verjongd dan de hele Nederlandse corporatievoorraad: slechts 15,5% van de corporatievoorraad dateert van 1990 en later. Voor de G31 als totaal en voor verstedelijkt Nederland ten slotte is de mate van verjonging in de corporatievoorraad nagenoeg vergelijkbaar met die van de hele Nederlandse corporatievoorraad.

**Grafiek 3.4 Samenstelling van de corporatievoorraad aan woonegelegenheden naar groepen gemeenten en bouwperiode in %, 2007**



### 3.4 Gemiddeld aantal WWS-punten van huurwoningen

Het aantal WWS-punten dat een huurwoning scoort is een indicatie voor vooral fysieke kwaliteiten van de huurwoning en haar omgeving. Het aantal WWS-punten wordt berekend via het woningwaarderingstelsel dat punten toekent op grond van kenmerken zoals de oppervlakte, het soort woning, beschikbare lengte van het aanrechtblad in de keuken, de beschikbare sanitaire voorzieningen alsmede voorzieningen in de omgeving. Ernstige geluidsoverlast leidt tot minpunten. Het totaal behaalde aantal WWS-punten bepaalt vervolgens welke huurprijs maximaal is toegestaan voor de huurwoning.

In 2007 behaalde de gemiddelde huurwoning van de sector 129,1 WWS-punten. Dit wijst op een lichte kwaliteitverbetering van het woningbezit bij de corporaties ten opzichte van 2006 toen de gemiddelde huurwoonegelegenheid nog 127,5 punten behaalde. Helemaal vergelijkbaar zijn de twee puntentotalen niet. In 2007 is exclusief gevraagd naar de WWS-punten voor de huurwoningen, terwijl in 2006 nog gevraagd werd naar de punten van alle huurwoonegelegenheden. Doordat huurwoningen 94,5% van de totale corporatievoorraad uitmaken, zal het effect van de gewijzigde vraagstelling evenwel beperkt zijn. Zoals grafiek 3.5 laat zien is de trend naar kwaliteitsverbetering al langer gaande en komt hij ook voor in de G4, G27 en de overige gemeenten die niet onder het Grote Stedenbeleid vallen<sup>5</sup>.

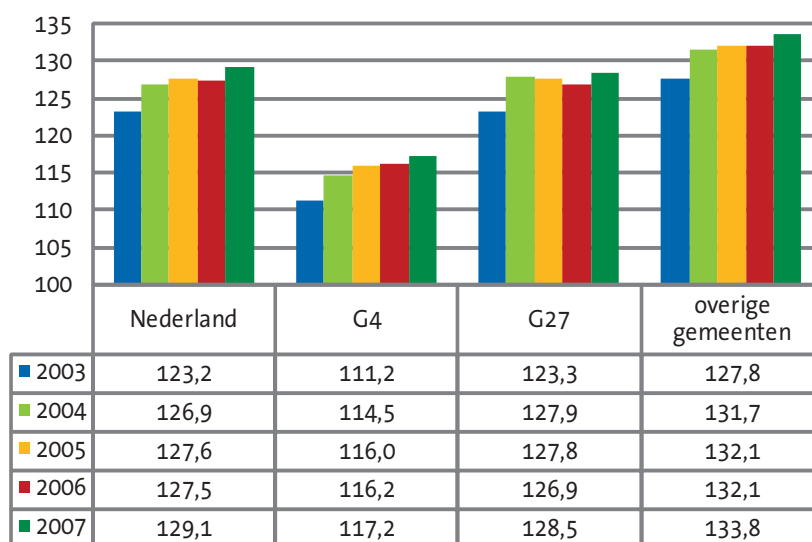
<sup>5</sup> De WWS-punten voor gebieden binnen Nederland betreffen schattingen, gebaseerd op de verdeling van de woonegelegenheden van elke corporatie over afzonderlijke gemeenten en het gemiddelde aantal WWS-punten van de huurwoningen van de corporatie.

De grote sprong die de grafiek tussen 2003 en 2004 laat zien, is hierbij overigens niet alleen kwaliteitsverbetering, maar is mede veroorzaakt door een wijziging in het puntenstelsel, namelijk het afbouwen van de verouderingsaftrek. Tussen 2004 en 2007 is het stelsel evenwel niet veranderd.

### Geografisch

Binnen Nederland verschilt de kwaliteit van de huurwoningen in de sector. In de G4 is de kwaliteit met 117,2 punten minder dan in de G27 (128,5 punten, daar is de kwaliteit gemiddeld genomen weer minder dan in de rest van Nederland (133,8 punten). Ongeveer een derde (4,8 punt) van het verschil in WWS-punten tussen de G4 en de overige gemeenten wordt verklaard door verschil in het oppervlak van de woningen. De rest van het verschil hangt dus met andere kwaliteitsaspecten samen. Grafiek 3.5 laat zien dat het kwaliteitsverschil tussen gebieden door de tijd heen hardnekkig is. Het wordt veroorzaakt doordat kwaliteitsverbetering in de huurwoningvoorraad een traag proces is, doordat het afhankelijk is van nieuwbouw, verbetering, sloop, aankoop en verkoop van woningen. Jaarlijks kan altijd maar een klein deel van de totale huurwoningvoorraad bij deze processen betrokken zijn. Toch is in de G4 tussen 2004 en 2007 sprake van een net wat sterkere toename van het gemiddeld aantal WWS-punten van de huurwoningen dan elders.

**Grafiek 3.5** Ontwikkeling van het aantal WWS-punten per huurwoongelegenheid 2003-2006 respectievelijk huurwoning, 2007\*



\* In 2007 is specifiek gevraagd naar het aantal punten voor woningen, terwijl in 2003 t/m 2006 werd gevraagd naar het aantal punten voor alle woongelegenheden. Hierdoor is er tussen 2006 en 2007 een trendbreuk. Het effect van deze trendbreuk is waarschijnlijk zeer beperkt. Woningen vormen 94,5% van alle woongelegenheden van corporaties.



Ook tussen provincies bestaan er kwaliteitsverschillen in de huurwoningen. Gemiddeld het laagst scoren Noord-Holland (121,4) en Zuid-Holland (124,1). Deze lage scores komen deels door de corporatievoorraad in de drie grote steden binnen hun grenzen, maar daarnaast behalen binnen deze provincies ook veel woningmarktregio's buiten de grote steden gemiddeld per corporatiewoning minder WWS-punten dan de gemiddelde Nederlandse corporatiewoning. Verder behaalt ook de corporatievoorraad in Groningen (127,3), Friesland (128,6) en Utrecht (129,0) gemiddeld per woning (iets) minder WWS-punten dan de corporatievoorraad in heel Nederland (129,1). Voor elk van deze provincies wordt dit relatief lage gemiddelde veroorzaakt doordat de corporatiewoningen in één woningmarktregio lager scoren dan die in heel Nederland. Voor de provincie Groningen is dat de woningmarktregio Stad Groningen (118,4 punt), voor Friesland de woningmarktregio Noord-Friesland/Waddeneilanden (126,5) en voor Oost-Utrecht, West-Utrecht (127,9) waartoe ook de stad Utrecht behoort.

In alle andere provincies bedraagt het gemiddelde aantal WWS-punten per woning minimaal 133. De hoogste scores gelden daarbij voor de corporatievoorraad in Drenthe (137,0) en Noord-Brabant (138,0). Ook alle woningmarktregio's in deze twee provincies behalen gemiddeld per huurwoning minstens 133 WWS-punten. In de overige provincies liggen trouwens ook maar drie woningmarktregio's waar gemiddeld per huurwoning minder dan 133 WWS-punten worden behaald. Dit zijn Nijmegen e.o. (125,2 punt), Heuvelland Zuid-Limburg (127,9) en Hengelo-Enschede (132,7).

### Referentiegroepen

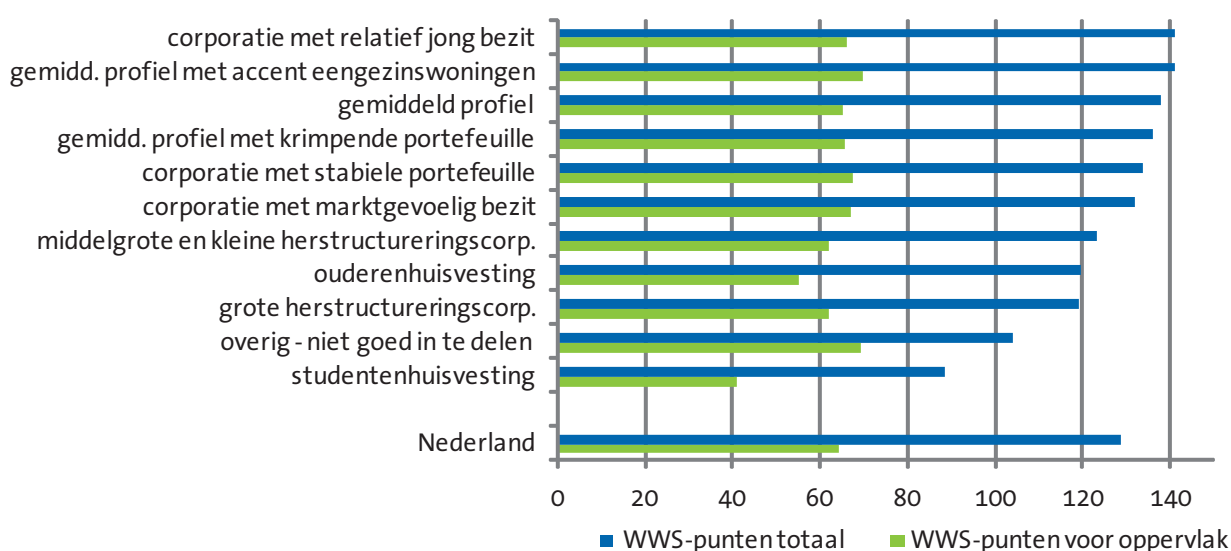
Ook tussen de referentiegroepen verschilt de gemiddelde kwaliteit van huurwoningen, zoals gemeten via de WWS-punten. De gemiddeld hoogste score wordt behaald door de corporaties met relatief jong bezit (141,4) en die met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen (141,1). Gemiddeld lage scores worden behaald door studentenhuisvesters (88,5), ouderenhuisvesters (119,7), grote herstructureringscorporaties (119,2) en middelgrote en kleine herstructureringscorporaties (123,5). Voor elk van deze groepen is dit beeld begrijpelijk.

Het gemiddeld hoge aantal WWS-punten van de corporaties met relatief jong bezit zal mede komen doordat hun 'relatief jonge bezit' beter voldoet aan hedendaagse eisen ten aanzien van wooncomfort dan de doorsnee corporatiewoning. Voor de corporaties met accent op eengezinswoningen zal het voorts mede komen omdat in de WWS-puntentelling ook wordt gekeken naar het soort woning en een eengezinswoning meer punten scoort dan een appartement. Voor beide referentiegroepen is daarnaast ook het relatief ruime oppervlak van de woningen van belang, want het aantal WWS-punten voor oppervlak ligt voor beide iets boven het landelijke gemiddelde voor corporatiewoningen.

Voor de beide groepen herstructureringscorporaties zal het gemiddeld lage aantal WWS-punten mede komen doordat ze veel meergezinswoningen bezitten die weinig punten krijgen en doordat ze relatief veel oudere woningen hebben die waarschijnlijk minder voldoen aan eisen rond hedendaags wooncomfort die deel uitmaken van het WWS-puntensysteem.

Daarnaast zal ook het gemiddeld wat kleinere oppervlak van de woningen enigszins meespelen, maar dit is geen heel zwaarwegende factor. Het gemiddeld aantal WWS-punten voor oppervlak van hun woningen ligt nog geen 2,5 punt lager dan voor de gemiddelde corporatiewoning in Nederland. Voor de ouderenhuisvesters en de studentenhuisvesters daarentegen is het geringe oppervlak wel een factor van belang. Gemiddeld per woning noteren de ouderenhuisvesters slechts 55,3 WWS-punten voor het oppervlak van de woningen en de studentenhuisvesters 41,2, terwijl de gemiddelde Nederlandse corporatiewoning 64,5 punten haalt voor oppervlak. Daarnaast zal voor beide ook meespelen dat veel van de woningen appartementen zijn, die minder WWS-punten scoren dan eengezinswoningen.

**Grafiek 3.6** Gemiddeld totaal aantal WWS-punten en gemiddeld aantal WWS-punten voor oppervlak naar referentiegroep, 2007



### 3.5 WOZ-waarde van woningen

Ook de WOZ-waarde levert informatie over de kwaliteit van de woning. Het betreft de kwaliteit of waardering die op de markt voor koopwoningen wordt toegekend aan de woning. Dat het hier gaat om huurwoningen maakt niet uit. De WOZ-waarde wordt immers voor alle woningen vastgesteld vanuit het uitgangspunt dat daarmee voor elke woning de waarde wordt aangegeven die deze woning in het vrije economische verkeer op de waardepeildatum zou hebben. Voor zover de WOZ-waarde de verkoopprijs goed inschat, geeft deze ook een indicatie van de kwaliteit die op de koopwoningmarkt wordt toegekend aan de woning. Deze kwaliteit zal daarbij deels kunnen afhangen van kenmerken van de woning waarmee het woningwaarderingssysteem rekening houdt.

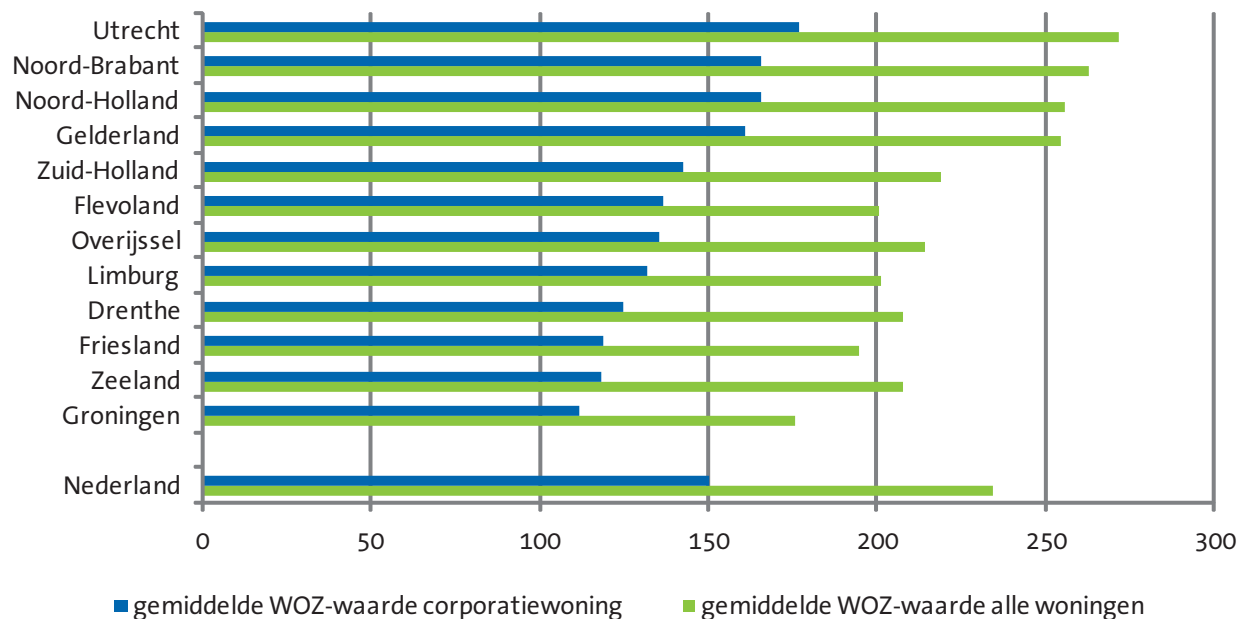
Daarnaast zijn ook vele andere aspecten van belang zoals de nabijheid van de woning ten opzichte van werkgelegenheid en snelwegen, groen en water en de sociale status van de buurt. Onderdeel van de kwaliteit, die in de hoogte van de WOZ-waarde tot uitdrukking wordt gebracht, is de ligging van de woning in een meer of minder gespannen woningmarkt. Zoals bekend gaan gespannen woningmarkten samen met hogere koopwoningprijzen dan minder of niet gespannen woningmarkten. Dergelijke prijsverschillen tussen meer en minder gespannen woningmarkten zijn te duiden als schaarstepremie: de extra prijs die consumenten over hebben voor een woning die beschikbaar komt in een gebied waar het vrijkomende aanbod aan woningen veel kleiner is dan de vraag. Zo'n schaarstepremie kan hoog oplopen en heeft daardoor veel invloed op de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in een gespannen woningmarktregio.

De gemiddelde Nederlandse corporatiewoning had op de waardepeildatum 1 januari 2007 een WOZ-waarde van € 150.000,-. Dit is bijna tweederde (64,2%) van de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in Nederland (€ 234.000,-), hetgeen impliceert dat de gemiddelde corporatiewoning minder kwaliteit biedt dan de andere woningen. Op zichzelf logisch want de meeste woningen van corporaties bieden wel een basiskwaliteit, maar zijn niet luxueus.

### **Geografisch**

Grafiek 3.7 toont de verschillen in de gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen tussen provincies. Die verschillen blijken veel minder bij een vergelijking tussen gemeenten uit het Grote Stedenbeleid en de rest van Nederland, danwel de verstedelijkte en niet-verstedelijkte gemeenten. Dit laatste zal mede komen doordat bij deze vergelijking gemeenten uit sterk uiteenlopende woningmarktregio's, met veel of weinig spanning samen worden genomen. Wat betreft de provincies blijkt de gemiddeld hoogste WOZ-waarde voor corporatiewoningen voor te komen in Utrecht en blijkt deze waarde daarnaast ook in Noord-Brabant, Noord-Holland en Gelderland fors hoger dan in heel Nederland. Hetzelfde geldt trouwens voor de gemiddelde WOZ-waarde per woning uit de totale woningvoorraad, hetgeen er nog weer op wijst dat ligging belangrijk is voor de marktwaardering van woningen. Verder blijkt de gemiddeld laagste WOZ-waarde per corporatiewoning voor te komen in Groningen, Zeeland, Friesland en Drenthe.

**Grafiek 3.7 Gemiddelde WOZ-waarde van de corporatiewoningen en van de totale woningvoorraad naar provincie x € 1.000,-, 2007**



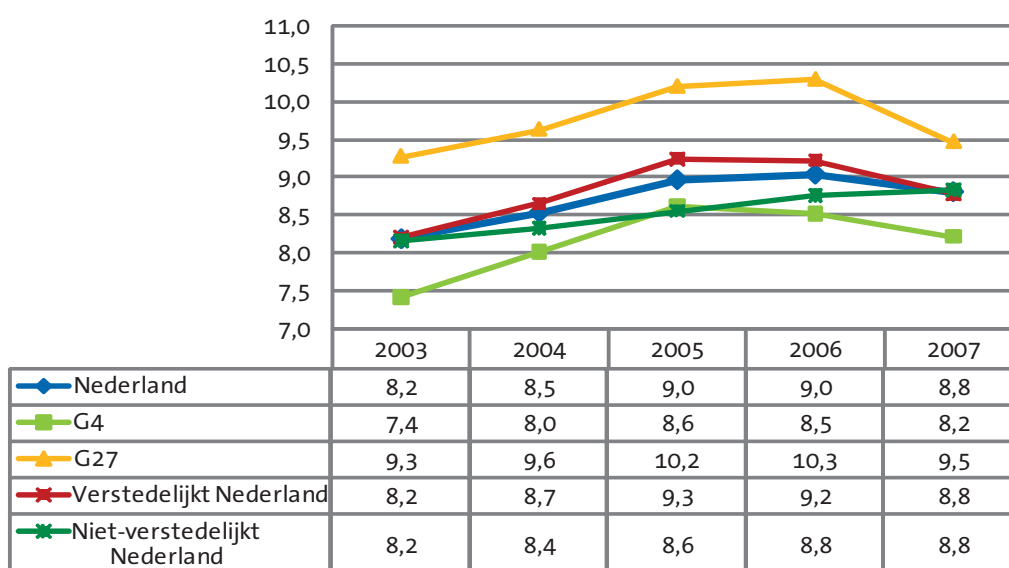
Deze informatie over de gemiddelde WOZ-waarde per corporatiewoning in de diverse provincies geeft een geheel ander beeld van de kwaliteit van de corporatiewoningen per provincie dan het beeld dat hierover in het voorgaande naar voren kwam op basis van de waardering van de corporatiewoningen volgens het aantal WWS-punten. Volgens de WWS-punten immers bieden de corporatiewoningen in Noord-Holland gemiddeld genomen de minste kwaliteit (121,4 WWS-punten) terwijl deze woningen volgens de WOZ-waardering tot de meest gewaardeerde horen. In iets mindere mate geldt ditzelfde voor de provincie Utrecht. Volgens het woningwaarderingstelsel zijn de Utrechtse corporatiewoningen met gemiddeld 129,0 WWS-punten per woning kwalitatief immers vrijwel vergelijkbaar met die in heel Nederland (129,1). De gemiddelde WOZ-waarde ligt daarentegen ruim boven die van de gemiddelde Nederlandse corporatiewoning. Precies het omgekeerde geldt voor Drenthe. Met gemiddeld 137,0 WWS-punten per corporatiewoning is Drenthe de één-na-hoogst scorende provincie op basis van WWS-waardering. Alleen Noord-Brabant komt met gemiddeld 138,0 WWS-punten per corporatiewoning nog hoger uit. Volgens de WOZ-waarde echter behoort Drenthe tot de provincies waar de corporatiewoningen het minst gewaardeerd worden, terwijl de corporatiewoningen in Noord-Brabant tot de meest gewaardeerde horen. Bij de waardering van woningen op de markt, wat immers het uitgangspunt is voor de vaststelling van WOZ-waarde, zijn dus ook andere kwaliteitsaspecten relevant dan de kwaliteitsaspecten die worden beoordeeld in het woningwaarderingstelsel. De ligging van de woning in een regio met meer of minder spanning op de woningmarkt heeft daarbij veel invloed. De hoge WOZ-waarden in Noord-Holland en Utrecht zullen mede verband houden met schaarste.

## Verhuur en verkoop door corporaties

### 4.1 De verhuurbaarheid van het corporatiebezit

De mutatiegraad biedt inzicht in de doorstroming binnen het bezit. Hoge mutaties kunnen daarbij een afnemende gewildheid van het bezit bij de consument indiceren. Aan de andere kant kan een relatief hoge mutatiegraad ook positief gewaardeerd worden, want mutaties bevorderen de doorstroming waarmee een bijdrage geleverd wordt aan het creëren van woonkansen voor de woonconsumenten op de woningmarkt. Andersom kan een lage mutatiegraad een teken zijn van grote tevredenheid van de consument. De geringe verhuisgeneigdheid kan in dat geval ook bijdragen aan stabiliteit in de buurt of wijk. In grafiek 4.1 zijn de mutatiecijfers van corporaties die zich specifiek toeleggen op studentenhuisvesting buiten beschouwing gelaten, want deze studentenhuisvesters zorgen met de binnen hun specifieke doelgroep gebruikelijk, zeer hoge mutaties voor een vertekening van de geografische analyses.

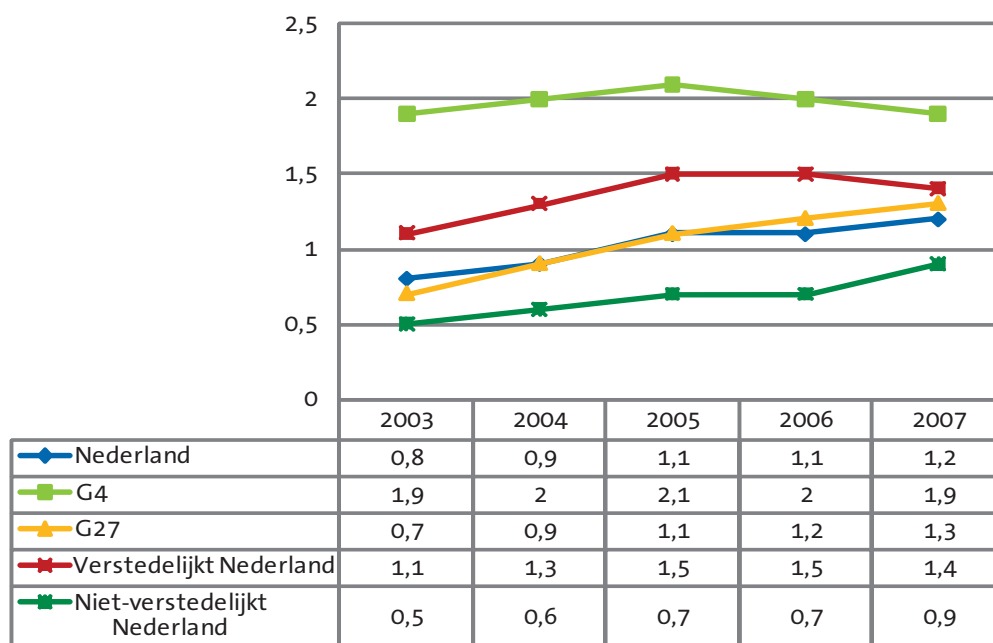
Grafiek 4.1 Ontwikkeling mutatiegraad in %, 2003-2007



Aan de ontwikkeling van de mutatiegraad in de laatste vijf jaar is te zien dat na een dieptepunt in het aantal mutaties in 2003 de markt voor corporatiewoningen gedurende enkele jaren weer is toegenomen. Uit het laatste jaar lijkt echter dat de groei van de mutatiegraad zich niet verder doorzet en het niveau van mutaties weer daalt<sup>6</sup>. Deze trend is echter niet waar te nemen in niet-verstedelijkt Nederland. Daar is de mutatiegraad in de afgelopen jaren gestaag doorgegroeid tot het niveau van het landelijke gemiddelde. De mutatiegraad van verstedelijkt Nederland ligt na een forse daling in het afgelopen jaar weer op hetzelfde niveau als niet-verstedelijkt Nederland. In de G27 gemeenten is er sprake van relatief het meeste aanbod van vrijgekomen corporatiewoningen, maar hier daalt de mutatiegraad wel het snelst. Binnen de vier grote steden heeft de woningzoekende vanuit de doorstroming binnen het corporatiebezit nog steeds de minste kans op een vrijkomende corporatiewoning. Qua geografische spreiding is een relatief hoge mutatiegraad van meer dan 10% te vinden in de provincies Groningen, Friesland en Zeeland en de regio's Noord- en Midden-Drenthe, Hengelo/Enschede, Nijmegen en Flevoland.

Terwijl de mutaties licht daalden, is de leegstand van langer dan drie maanden in 2007 licht opgelopen naar 1,2% van de corporatievoorraad. Deze groei komt vooral voor rekening van de niet-stedelijke gemeenten en de kleinere GSB-gemeenten. Binnen de G4 daalde de leegstand in het afgelopen jaar, maar met 1,9% is binnen de vier grote steden de leegstand nog wel het hoogst.

**Grafiek 4.2** Ontwikkeling leegstand in %, 2003-2007



<sup>6</sup> Daarbij wordt opgemerkt dat de gepresenteerde jaren niet geheel vergelijkbaar zijn. De mutatiegegevens over 2003-2006 hebben volgens de definities in de gegevensopvraging over die jaren betrekking op alle wooneenheden, maar niet uitgesloten moet worden dat het grootste deel van de corporaties in de praktijk toch hier alleen de mutatiegegevens van huurwoningen hebben opgegeven. De gegevens over 2007 hebben volgens aanwijzingen uit de gegevensopvraging over dat jaar alleen betrekking op huurwoningen (2.247.000), maar hier moet andersom niet uitgesloten worden dat sommige corporaties ook de mutatiegraad van verzorgingseenheden (50.000) en overige wooneenheden (80.000) hebben meegerekend.

In het Sectorbeeld van vorig jaar is verondersteld dat de toename van de leegstand die in de afgelopen jaren zichtbaar werd, hoogstwaarschijnlijk meer te maken had met het op gang komen van de grote vernieuwings- en herstructureringsprojecten dan met verhuurbaarheidsproblemen. Uit de meer toegespitste gegevensopvraging over 2007 op dit punt ontstaat het beeld dat de leegstand inderdaad grotendeels zijn oorzaak vindt in projecten en niet in verhuurbaarheidsproblemen van de corporatiewoningen. Met name binnen de vier grote steden, waar ook de meeste herstructureringsprojecten in wijken plaatsvinden, wordt de hoge leegstand van 1,9% voor meer dan tweederde deel veroorzaakt door projectleegstand.

**Tabel 4.1 Leegstandspercentage naar oorzaken, 2007**

	Leegstand veroorzaakt door markt	Leegstand veroorzaakt door projecten	Leegstand totaal
Nederland	0,4	0,8	1,2
G4	0,6	1,3	1,9
G27	0,5	0,8	1,3
Verstedelijkt Nederland	0,5	0,9	1,4
Niet-verstedelijkt Nederland	0,3	0,6	0,9

De leegstand veroorzaakt door marktomstandigheden ligt landelijk op een laag niveau. Onderscheiden naar regio's zijn er echter grote verschillen zichtbaar. Aan de ene kant geven de corporaties in Het Gooi, de beide regio's Kennemerland, de Betuwe, Noord-Limburg en Amstelland/Meerlanden over 2007 geen enkele leegstand veroorzaakt door marktomstandigheden op. Vooral in de meer perifere woningmarkten is er aan de andere kant in 2007 sprake van leegstand van enige betekenis binnen de corporatiesector als gevolg van de marktomstandigheden. De corporaties in Zuid-Zeeland kennen gemiddeld een leegstand als gevolg van marktomstandigheden van 1,7%, in Oostelijk Zuid-Limburg gaat het om 1,2% en de Westelijke Mijnstreek staat met 0,9% op een derde plaats. Deze perifere woningmarkten worden ook gekenmerkt door een krimp van de bevolking over de afgelopen jaren. Tegelijk werd er in twee van deze regio's, Zuid-Zeeland en de Westelijke Mijnstreek, door de corporaties toch nog op gemiddeld niveau doorgebouwd in de afgelopen jaren.

## 4.2 Huurprijsbeleid

### Prijsklassen in de voorraad

De corporatie dient op zodanige wijze woningen te bouwen of te verwerven dat daarmee aan woningzoekenden uit lagere inkomensgroepen zo veel mogelijk een woning in de betaalbare prijsklasse, die wordt begrensd door de aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag (Wht), kan worden verhuurd. In dat verband biedt een analyse van de ontwikkeling van de prijsklassen binnen de sector een belangrijk inzicht.

Waar aan de ene kant de omvang van de goedkope voorraad<sup>7</sup> in de laatste jaren verder afnam van ruim een derde van de corporatievoorraad tot minder dan 29%, nam het aandeel betaalbare huurwoningen binnen de sector toe van 61% naar 66%.

**Tabel 4.2 Huurwoningen naar prijsklasse, 2003-2007**

	Goedkoop		Betaalbaar		Duur		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
2003	780.600	34	1.406.600	61	125.400	5	2.312.600
2007	644.400	28	1.478.100	65	145.700	6	2.268.200

Ondanks het beleid dat de afgelopen jaren steeds meer mogelijkheden bood voor ontwikkeling van het duurdere huursegment door corporaties, zoals huurharmonisatie, meer mogelijkheden voor differentiatie in huurprijzen en overheden die bouwen in duurdere segmenten stimuleren, is het opmerkelijk dat het aandeel duurdere woningen in de afgelopen vijf jaar slechts beperkt is toegenomen van 5% naar 6%. Per saldo valt nog steeds 94% van de huurwoningvoorraad van de woningcorporaties binnen het beleidsmatig gewenste bereik van lagere inkomens.

Regionaal zijn daarin echter wel enige opvallende verschillen waarneembaar. De beide Utrechtse regio's, Het Gooi en 's-Gravenhage kennen ieder ruim meer dan 10% duurdere corporatiewoningen, terwijl de regio Amstelland/Meerlanden bijna 20% haalt. Vrijwel overal steeg het aandeel duurdere huurwoningen in de laatste vijf jaar. Er is één regio waar het aandeel dure huurwoningen fors daalde. In Flevoland ging het aandeel van 13% in 2003 naar 8% in 2007. Aan de andere kant zijn er vier regio's waar de stijging met minimaal 3%-punt bovengemiddeld was (Almelo, Het Gooi, Amstelland/Meerlanden en Noordoost Brabant). De consequenties van de toename van het duurdere segment moeten voor deze vier regio's echter verschillend ingeschat worden. In een regio als Almelo die overschotten in de goedkope en betaalbare huurklassen heeft, zal deze toename waarschijnlijk minder consequenties hebben voor de huisvestingsmogelijkheden van de doelgroep van lagere inkomens, dan in een regio als Amstelland/Meerlanden waar de druk op de betaalbare huurvoorraad nog hoog is.

### Huurprijsontwikkeling

Als gevolg van grotendeels historisch gegroeide huurprijzen en de regionale verschillen in waardering van de kwaliteit van de woongelegenheden, lopen de gemiddelde huurprijzen van de woongelegenheden geografisch uiteen. Bij een landelijk gemiddelde van € 392,- per maand in 2007 liggen de gemiddelde huurprijzen het laagst in de G27 en het hoogst in niet-verstedelijkt gebied.

<sup>7</sup> Vanaf 1 juli 2007 gelden op basis van de Wet op de huurtoeslag de volgende grenzen:  
Goedkoop: maandhuur tot € 343,49  
Betaalbaar: maandhuur vanaf € 343,49 tot € 526,89  
Duur: maandhuur vanaf € 526,89



**Tabel 4.3 Gemiddelde maandhuur per woongelegenhed x € 1,-, 2007\***

Nederland	392
G4	388
G27	386
Verstedelijk Nederland	390
Niet-verstedelijk Nederland	395

\* Met correctie voor 9 corporaties

Vanuit de regionaal woningmarkten bezien lopen de verschillen verder uiteen. De stad Groningen blijkt met een gemiddelde maandhuur van € 342,70 het goedkoopste aanbod te leveren. Deze uitschieter wordt op enige afstand gevolgd door de meer perifere woningmarkten van Drenthe, Friesland, Limburg en Zeeland. In de regio Noord-Kennemerlanden ligt het huurniveau het hoogste met gemiddeld € 425,50. Flevoland komt op de tweede plaats aan de bovenkant met een gemiddelde van € 418,90, gevolgd door de regio's Oost-Utrecht en de Zaanstreek/Waterland.

**Tabel 4.4 Gemiddelde maandhuur in tien goedkoopste en tien duurste regio's per woongelegenhed, x € 1,-, 2007\***

1	Stad Groningen	343
2	Noord- en Midden-Drenthe	365
3	Noord-Friesland/Waddeneilanden	367
4	Zuid-Zeeland	369
5	Heuvelland Zuid-Limburg	375
6	Oost-Friesland/Zuidwest-Friesland	376
7	Ijsselvallei	377
8	Nijmegen e.o.	377
9	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	379
10	Bollenstreek/Leiden	381
<b>NEDERLAND</b>		<b>392</b>
36	Den Bosch e.o.	405
37	Het Gooi	406
38	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	406
39	Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overflakkee	407
40	Oost-Veluwe	407
41	Kop Noord-Holland/West-Friesland	408
42	Zaanstreek/Waterland	410
43	Oost-Utrecht	410
44	Flevoland	419
45	Noord-Kennemerland	426

\* Met correctie voor 9 corporaties

Via het huurprijsbeleid kunnen corporaties inmiddels slechts beperkt sturen in de prijsvorming van de bestaande huurwoningen. Het inflatiegebonden huurbeleid van het Rijk biedt voor de corporaties in een periode van lage inflatie van de afgelopen jaren daartoe maar weinig mogelijkheden. In 2007 is de jaarlijkse huurverhoging gesteld op 1,1%, terwijl voor 2008 uitgegaan wordt van 1,6%. Op basis van de opgaven van de corporaties mag verwacht worden dat de corporaties deze bescheiden ruimte overal ook volledig zullen benutten.

Vanuit het beleid in het verleden is er grote differentiatie ontstaan in de gerealiseerde huurprijzen tussen verschillende regio's, wat ook tot uitdrukking komt in verschillen in benutting van de maximaal toegestane huur. Gemiddeld wordt voor de huurwoningen van de corporaties 70,6% aan de huurder in rekening gebracht, van wat de corporatie op grond van het woningwaarderingstelsel maximaal had mogen vragen. Als uitersten wordt aan de ene kant door de corporaties in de regio Noord-en Midden-Drenthe in 2007 gemiddeld slechts 61,5% van de maximaal toegestane huur berekend, terwijl aan de andere kant de huurder van de Amsterdamse corporaties gemiddeld 77,1% van die norm betaalt.

**Tabel 4.5** Huurprijsbeleid en situatie huurwoningmarkt in tien goedkoopste en tien duurste regio's, 2007

		% Van maximaal toegestane huurprijs	Voorgenomen harmonisatie in %	Aanbod in % vraag van huurwoningen < aftoppingsgrens
1	Noord- en Midden-Drenthe	61,5	0,4	78
2	Helmond e.o.	62,2	0,2	69
3	Betuwe	62,5	0,1	48
4	Almelo	63,0	0,1	235
5	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	64,2	0,3	92
6	Zuid-Zeeland	65,4	0,5	130
7	Noordoost-Brabant	65,6	0,0	75
8	Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	65,6	0,1	109
9	IJsselvallei	65,8	0,5	102
10	Eindhoven e.o.	66,1	0,3	57
	<b>NEDERLAND</b>	<b>70,6</b>	<b>0,3</b>	<b>94</b>
36	Flevoland	72,3	0,5	115
37	West-Utrecht	72,3	0,3	77
38	Noord-Kennemerlanden	72,4	0,0	75
39	Zuid-Kennemerland	72,5	0,3	104
40	Bollenstreek/Leiden	72,7	0,3	90
41	Het Gooi	73,3	0,6	143
42	Rijnmond	74,4	0,4	89
43	Amstelland/Meerlanden	75,2	0,4	75
44	s-Gravenhage	75,7	0,2	86
45	Amsterdam	77,1	0,6	130

Daarnaast heeft de corporatie alleen nog bij mutaties van reeds verhuurde woningen mogelijkheden om de huur (desgewenst) meer in de richting van het maximaal toegestane huurniveau te brengen. Uit tabel 4.5 blijkt dat de corporaties over het algemeen in hun beleid zeer verschillend omgaan met het harmonisatiebeleid. Er zijn regio's waar de corporaties de harmonisatiemogelijkheden volstrekt niet benutten, terwijl in weer andere regio's door de corporaties gemiddeld toch gerekend wordt met substantiële huurstijging als gevolg van het huurharmonisatiebeleid.

Men zou wellicht verwachten dat bij het al dan niet benutten van de huurharmonisatie er een relatie bestaat met de marktpositie van de huurwoningen. Het lijkt immers eenvoudiger huren van vrijgekomen woningen te verhogen in een huurmarkt met veel vraagdruk, dan in een huurmarkt die gekenmerkt wordt door (dreigende) aanbodoverschotten. In tabel 4.5 is die marktsituatie vanuit het WoON 2006 in kaart gebracht door het aanbod van huurwoningen onder de aftoppinggrens (het betaalbare segment) te confronteren met de vraag naar die woningen binnen de regio<sup>8</sup>.

Dat levert vooral een indicatief beeld van de marktsituatie op, omdat vaak lang niet alle verhuisgeneigde huishoudens daadwerkelijk hun verhuisplannen kunnen realiseren. Bij een percentage boven de 100 is er dan indicatief sprake van een woningmarkt met mogelijke overschotten, terwijl regio's met een percentage van minder dan 100 op mogelijke tekorten in dat segment duiden. Op basis van deze vraag-/aanbodverhoudingen lijkt er echter geen enkel verband te bestaan tussen de in WoON berekende situatie op de huurwoningmarkt en de mate waarin de huurharmonisatie benut wordt. In de tabel komen zowel regio's voor met een tekort waar niet of nauwelijks geharmoniseerd wordt, alsook regio's met een overschot waarbij wel relatief veel huurharmonisatie ingerekend wordt. Ook het huidige huurprijsniveau uitgedrukt in een percentage van de maximaal toegestane huur lijkt hierin geen rol te spelen. Daar waar de regio qua huurprijs nog ver afstaat van de maximale toegestane huurprijs en er dus ruimte lijkt vanuit de relatief gunstige prijs-/kwaliteitverhouding, wordt soms zeer bescheiden of niet geharmoniseerd, terwijl in regio's waar corporaties de maximaal toegestane huurprijs veel dicht naderen er soms nog relatief veel geharmoniseerd gaat worden.

<sup>8</sup> Het WoON is een landelijke enquête om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het gebruik van vraag-/aanbodverhoudingen uit het WoON 2006 als bron voor de regionale woningmarktsituatie in dit hoofdstuk heeft enkele beperkingen die van belang zijn bij de interpretatie. Bij het WoON worden de huishoudens in kaart gebracht die in de regio actief op zoek zijn naar een (andere) woning en die binnen twee jaar willen verhuizen. Deze huishoudens laten vaak ook een woning achter. De in beeld gebrachte vraag van de consument is echter lang niet altijd daadwerkelijk te realiseren, ook niet in een marktsituatie waarin voldoende gevraagde woningen beschikbaar zijn. Het op basis van de opgave van de consument verwachte aanbod uit verwachte doorstroming komt om diezelfde reden in de praktijk dan ook niet altijd beschikbaar.

### 4.3 Woningtoewijzingen

De kerntaak van de corporaties, het huisvesten van de doelgroep, komt misschien nog wel het beste tot uitdrukking in de wijze waarop de corporatie omgaat met woningtoewijzingen. Een corporatie kan niet echt voorkomen dat een omvangrijk deel van de voorraad als gevolg van de inkomensontwikkeling onder huurders uiteindelijk bewoond wordt door huishoudens die niet meer tot de doelgroep van lagere inkomens behoren.

Aan de andere kant heeft de corporatie bij mutaties in de huurvoorraad van vrijkomende goedkope en betaalbare huurwoningen echter wel weer mogelijkheden om invulling te geven aan het bij voorrang toewijzen van betaalbare huurwoningen aan huishoudens uit lagere inkomensgroepen. Daarbij dient de corporatie de actuele vraag- en aanbodverhoudingen ter plaatse te betrekken bij het verhuren van haar woningen. Ook spelen de bepalingen in de lokaalspecifieke gemeentelijke huisvestingsverordeningen een rol bij het toewijzen door corporaties.

Aan de hand van de toewijzingsgegevens kan ook nagegaan worden in hoeverre corporaties bij nieuwe toewijzingen in 2007 in staat bleken passend toe te wijzen volgens de inkomenscriteria uit het Bbsh en de Wht. Daarbij wordt ook van corporaties verwacht dat zij bij het verhuren van haar woningen er naar streven, dat door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op huurtoeslag. Corporaties zijn hierin mede afhankelijk van de lokaalspecifieke invulling van de passendheidscriteria in lokale huisvestingsverordeningen. Als niet passend worden hier enerzijds de toewijzingen beschouwd van goedkope huurwoningen aan huishoudens met een inkomen van boven dat van de doelgroep. Deze te goedkope toewijzingen leiden tot goedkope scheefheid. Aan de andere kant gaat het om huishoudens met lagere inkomens die de duurdere huurwoningen krijgen toegewezen. Deze huishoudens krijgen gegeven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, relatief minder huurtoeslag waardoor deze huishoudens ook een relatief groot deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn. De te dure toewijzingen leiden tot dure scheefheid.

**Tabel 4.6 Relatie huur en inkomen bij woningtoewijzingen, 2006 en 2007**

		Financiële passendheid toewijzingen 2007			Huisvestings situatie doelgroep WoON 2006	
		Passend	Te goedkoop	Te duur	Doelgroep in dure huur	Niet-doelgroep in goedkope huur
1	Noord-Friesland/Waddeneilanden	79,8	4,1	16,1	43	40
2	Helmond e.o.	81,0	7,8	11,2	36	57
3	Hengelo/Enschede	84,4	7,1	8,5	24	38
4	Amsterdam	84,5	3,8	11,7	28	48
5	Oost-Veluwe	84,9	4,5	10,6	44	60
6	Betuwe	86,2	8,4	5,4	33	56
7	Achterhoek	87,1	5,1	7,8	57	53
8	Almelo	87,5	8,3	4,2	64	40
9	Midden-Kennemerland	88,1	5,6	6,3	23	55
10	Noord-Kennemerlanden	88,2	5,8	6,0	23	55
	<b>NEDERLAND</b>	<b>90,7</b>	<b>4,0</b>	<b>5,4</b>	<b>28</b>	<b>49</b>
36	Breda e.o.	93,4	3,0	3,6	9	52
37	Zaanstreek/Waterland	93,7	2,6	3,7	12	51
38	Stad Groningen	93,9	3,5	2,6	16	35
39	Midden-Brabant	93,9	2,4	3,7	34	41
40	Heuvelland Zuid-Limburg	94,1	3,1	2,7	33	50
41	Ommelanden	94,3	3,1	2,6	38	43
42	Amstelland/Meerlanden	94,3	1,1	4,5	21	60
43	Nijmegen e.o.	94,7	3,4	1,9	33	45
44	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	94,7	2,3	3,0	35	59
45	West-Utrecht	96,2	1,5	2,3	20	48

Uit de toewijzingen over 2007 blijkt dat bijna 91% van de toewijzingen volgens de inkomenscriteria als passend beschouwd mag worden. Het percentage passend uit 2007 komt goed overeen met het landelijk gemiddelde over de voorgaande jaren 2003-2006 toen ook gemiddeld 91% passend werd toegewezen. Van de overige toewijzingen is in 2007 4,0% als te goedkoop te beschouwen en 5,4% van de toewijzingen was te duur. Het patroon van te dure c.q. te goedkope toewijzingen was in de eerdere jaren echter anders; 3,7% van de toewijzingen in de afgelopen jaren is als te duur te beschouwen en 5,3% was volgens de huur-inkomenscriteria te goedkoop.

Uit de toewijzingsgegevens blijkt ook dat 27,2% van de toewijzingen betrekking had op huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Ook deze toewijzingen zijn grotendeels passend, omdat het hier voor een groot deel gaat om woningen die niet tot het goedkope segment behoren.

De verschillen tussen de regio's zijn ook hier echter groot en vragen vaak een regio-specifieke beschouwing om de consequenties in beeld te brengen. Zo wordt in Noord-Friesland nog geen 80% passende toewijzingen gehaald. Er is hier vooral sprake van relatief veel te dure toewijzingen in 2007 (16,1% versus 5,4% landelijk). In deze regio is met een percentage van 43% van de doelgroep dat in dure huurwoningen woont al sprake van een relatief hoge dure scheefheid (43% tegen 28% landelijk). Tegelijk is er binnen deze regio ook sprake van een beperkte goedkope scheefheid (40% versus 49% landelijk), terwijl er in 2007 ook geen extreem aantal te goedkope toewijzingen in 2007 geteld worden. Het lijkt er hier dus niet op dat de kansen op passende toewijzingen van huishoudens met lagere inkomens belangrijk negatief beïnvloed worden door de toewijzingen aan huishoudens uit de hogere inkomens.

Die kans is veel meer aanwezig in regio's als Helmond en Hengelo/Enschede waar in 2007 een hoog aandeel te dure toewijzingen hand in hand gaat met een hoog aandeel te goedkope toewijzingen. Hier kan het uitgangspunt van passende toewijzingen aan de doelgroep wellicht ook in de verdrukking zijn gekomen omdat er relatief veel goedkope huurwoningen aan huishoudens buiten de doelgroep werden toegewezen. Weer een volstrekt andere situatie komt voor in de regio Almelo waar een relatief hoog aandeel te goedkope toewijzingen gepaard gaat met een bescheiden aandeel te dure toewijzingen. Er is vanuit het lage percentage te dure toewijzingen niet zoveel reden om aan te nemen dat door de goedkope toewijzingen de doelgroep in de verdrukking komt. Het hoge aandeel te goedkope toewijzingen in deze regio zal wellicht samenhangen met het zeer ruime aanbod van huurwoningen onder de aftoppingsgrens<sup>9</sup>.

## 4.2 Inspanningen van corporaties in het koopsegment

Ook door de verkoop van huurwoningen kunnen corporaties een bijdrage leveren aan de huisvesting van de doelgroep. Dat kan enerzijds door huurwoningen rechtstreeks te verkopen aan huishoudens uit de doelgroep tegen een voor hen betaalbare prijs. Meer indirect kan dat ook door de huurwoningen te verkopen aan huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren en de daarmee beschikbaar komende financiële middelen via nieuwbouw weer elders in te zetten voor de huisvesting van de doelgroep.

<sup>9</sup> Het aanbod in procenten van de vraag naar die huurwoningen is blijkens het WoON 2006 in deze regio maar liefst 235%, en daarmee verreweg het hoogste van alle regio's.

**Tabel 4.7 Verkoop aan bewoners naar prijsklassen Nederland totaal, 2003-2007**

	Huurwoningen goedkoop	Betaal- baar	Duur	Eenheden in verzorgings- huizen	Overige woon- gelegen- heden	Totaal Nederland
Zittende huurders	6.000	22.800	3.400	100	200	32.600
Overige natuurlijke personen	10.100	28.000	5.600	0	200	43.900

Naast een zeer beperkt aantal andere woongelegenheden werden in de afgelopen vijf jaar 76.500 huurwoningen van corporaties verkocht, waarvan 32.600 aan zittende huurders en 43.900 aan nieuwe huishoudens. Ruim 21% van deze huurwoningen behoorde tot de goedkopere huurprijsklasse, 66% kwam uit het betaalbare segment en 12% uit het duurste huursegment.

**Tabel 4.8 Aandeel verkochte huurwoningen en vraag/aanbod verhoudingen betaalbare huur, 2003-2007**

		Aandeel verkochte huurwoningen als % voorraad	Aanbod in % vraag huurwoningen < aftoppingsgrens uit WoOn 2006
1	Achterhoek	5,9	64
2	Noord-Limburg	5,3	89
3	Amsterdam	4,9	130
4	IJsselvallei	4,8	102
5	Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	4,5	109
6	Oostelijk Zuid-Limburg	4,5	124
7	Midden-Limburg	4,4	52
8	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	4,4	92
9	Flevoland	4,3	115
10	Rijnmond	4,3	89
	<b>NEDERLAND</b>	<b>3,2</b>	<b>94</b>
36	Midden-Kennemerland	2,1	75
37	Oost-Veluwe	2,0	108
38	West-Utrecht	2,0	77
39	Regio Roosendaal	1,8	91
40	Noord- en Midden-Zeeland	1,8	95
41	Bollenstreek/Leiden	1,7	90
42	Noordoost-Brabant	1,3	75
43	Amstelland/Meerlanden	1,1	75
44	Zuid-Kennemerland	1,1	104
45	Den Bosch e.o.	0,9	71

Ten opzichte van de corporatievoorraad blijken in procenten van de voorraad de meeste huurwoningen verkocht te zijn in de regio's Achterhoek (5,9%), Noord-Limburg (5,3%) en in Amsterdam (4,9%). Opvallend daarbij is dat de eerste twee regio's blijkens de vraag-/aanbodverhoudingen van huurwoningen beneden de aftoppingsgrens uit het WoON 2006 nog relatief veel vraag bij weinig te verwachten aanbod in de betaalbare prijsklasse kennen. Ook in Midden-Limburg laat WoON 2006 veel meer vraag dan aanbod in de betaalbare huurklasse zien, desondanks blijken ook hier relatief veel huurwoningen (4,4%) te zijn verkocht.



Aan de andere kant zijn er nauwelijks woningen (rond de 1,0%) verkocht in de regio's Den Bosch, Zuid-Kennemerland en Amstelland/Meerlanden. Bij de top tien van de regio's met relatief lage verkopen bevinden zich geen regio's die te maken hebben met grote overschotten op basis van de vraag-/aanbodverhoudingen van huurwoningen beneden de aftoppingsgrens.

In 2007 werden bijna 14.200 huurwoningen tegen een gemiddelde verkoopprijs van bijna € 147.000,- verkocht. De corporaties hebben op grond van het Bbsh binnen bepaalde beperkingen daarbij de mogelijkheid om deze huurwoningen te verkopen voor een prijs onder de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de woning. Deze kortingsmogelijkheden zijn in 2007 bij 27% van de verkochte huurwoningen benut.

**Tabel 4.9 Verkoop met korting, 2007**

Nederland totaal	
Verkochte huurwoningen zonder korting	10.300
Verkochte huurwoningen met 1-10% korting	1.800
Verkochte huurwoningen met 11-20% korting	200
Verkochte huurwoningen met 21-30% korting	1.500
Verkochte huurwoningen met meer dan 30% korting	400
<b>Totaal verkochte huurwoningen</b>	<b>14.200</b>

Waar voorheen startersleningen aan kopers alleen door gemeenten en Rijk verstrekt mochten worden, bestaat sinds 26 juli 2007 voor corporaties ook de mogelijkheid om startersleningen te verstrekken. Door middel van het verstrekken van deze leningen kunnen corporaties ook een bijdrage leveren aan de problemen die starters op de koopmarkt ondervinden. Deze mogelijkheid is in 2007 nog slechts beperkt benut. Er werden door de gezamenlijke corporaties in 2007 in totaal 60 startersleningen verstrekt, waarmee in totaal een bedrag van bijna € 1,5 miljoen gemoeid was.

Een andere vorm van ondersteuning van de aankoop van woningen door huishoudens is de verkoop van woningen waarbij de corporatie naast de korting een terugkoopverplichting aangaat met winstdeling, zodat de koper met minder grote risico's te maken heeft. Tot en met 2007 werden op deze wijze ruim 18.200 huurwoningen verkocht. De nominale omvang van de terugkoopverplichting ultimo verslagjaar bedroeg ruim € 2,1 miljard. Enkele corporaties verkochten ook woongelegenheden in de vorm van een future constructie. Tot en met 2007 ging het om 115 woongelegenheden waarmee een bedrag van ruim € 4,6 miljoen is gemoeid.

Ook de in 2007 door de corporaties gerealiseerde 9.500 koopwoningen kunnen van betekenis zijn voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens. In 2007 realiseerden de corporaties ruim 6.200 redelijk betaalbare koopwoningen (bijna 66%) onder de € 200.000,-. Dit is bijna 66% van alle gerealiseerde koopwoningen. Het blijft echter de vraag hoeveel van deze koopwoningen ook daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep van lagere inkomens.

Met name tegen de achtergrond van de eind 2007 oplopende hypotheekrente is dat lang niet voor elk huishouden in de doelgroep weggelegd. Anderzijds mag verwacht worden dat corporaties door vooral te bouwen in dit 'betaalbare' kooprijsegment, ook hebben bijgedragen aan verbetering van de doorstroming, wat meer indirect ook ten goede komt aan de woonkansen van de doelgroep van lagere inkomens.

**Tabel 4.10 Nieuwbouw koopwoningen in de tien meest productieve regio's, 2007**

	< € 200.000,-	> € 200.000,-	Totaal
Amsterdam	1.710	290	2.000
's-Gravenhage	400	410	800
Rijnmond	490	300	790
IJsselvallei	230	150	380
Hengelo/Enschede	230	80	300
Eindhoven e.o.	150	150	300
West-Utrecht	180	100	280
Stad Groningen	220	50	270
Midden-Brabant	140	120	260
Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	190	50	230
<b>NEDERLAND</b>	<b>6.200</b>	<b>3.300</b>	<b>9.500</b>

Vooral in Amsterdam werden door de corporaties met ruim 1.700 koopwoningen onder de prijsgrens van € 200.000,- veel 'betaalbare' koopwoningen aan de voorraad toegevoegd. De regio Rijnmond en 's-Gravenhage volgen in absolute zin als tweede en derde regio op grote afstand met bijna 500, respectievelijk iets meer dan 400 koopwoningen in dit segment.

#### **4.5 Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen**

##### **Ontwikkelingen in het corporatiebezit**

Corporaties dienen bij te dragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen en gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. In deze paragraaf wordt nagegaan hoe de sector daar in de afgelopen jaren invulling aan heeft gegeven. De gegevens over de afgelopen vijf jaar laten overal een groei zien van de inspanningen van corporaties om woonruimte beschikbaar te hebben voor bijzondere doelgroepen.

**Tabel 4.11 Ontwikkeling van woongelegenheden, 2003-2007**

	Huurwoningen	Eenheden in verzorgings- tehuizen	Overige woon- gelegenheden
2003	2.312.600	45.400	62.500
2004	2.298.000	47.400	66.400
2005	2.288.300	49.200	70.500
2006	2.279.900	49.400	74.400
2007	2.246.600	50.000	79.500

Waar de afgelopen vijf jaren een lichte daling van bijna 3% van het aantal huurwoningen in het corporatiebezit zichtbaar werd, is aan de andere kant een stijging van zowel de eenheden in verzorgingstehuizen (ruim 10%) als de overige woongelegenheden (ruim 27%) te constateren. In absolute aantallen gaat het om een afname aan huurwoningen met bijna 65.000 en omvat de groei slechts een beperkt aantal verzorgingseenheden (groeide in vijf jaar met bijna 4.600) en overige woongelegenheden (groeide met bijna 17.000).

**Tabel 4.12 Ontwikkeling realisatie woonruimte voor bijzondere doelgroepen, 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007
Ouderen en gehandicaptenwoningen	301.200	315.100	318.600	327.900	353.600
Als % voorraad woongelegenheden	12,4	13,1	13,2	13,6	14,7
Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	12.800	12.700	12.600	12.900	17.200
Als % voorraad woongelegenheden	0,5	0,5	0,5	0,5	0,7
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	53.400	61.900	55.700	52.700	56.800
Als % voorraad woongelegenheden	2,2	2,6	2,3	2,2	2,4
Aandeel huishoudens dat gebruik maakt van arrangementen in %	3,2	3,5	4,5	4,3	4,7

Het aantal woningen dat de corporatie geschikt acht voor oudere huishoudens en gehandicapten is in de afgelopen vijf jaar met ruim 50.000 gestegen. Inmiddels bestaat bijna 15% van de corporatievoorraad uit woningen die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plushuishouden of aan een gehandicapte. Ook het aantal woningen voor overige bijzondere doelgroepen (zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex)psychiatrische patiënten, (ex)verslaafden, ex-gedetineerden) steeg in de afgelopen vijf jaar met ruim 4.400. Het aantal eenheden voor deze bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen steeg met 3.400 en omvat inmiddels 2,4% van de corporatievoorraad.

Het aandeel huishoudens dat gebruik maakt van contractueel vastgelegde arrangementen waarbij de corporatie een intermediaire rol vervult tussen aanbieders van de diensten en de bewoners groeide in procenten van het aantal woongelegenheden, van 3,2% in 2003 naar 4,7% ultimo 2007. Ook de fysieke toegankelijkheid van het woningbezit is de afgelopen jaren aanmerkelijk verbeterd.

**Tabel 4.13** Ontwikkeling toegankelijkheid van het woningbezit, 2003-2007

	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal	580.100	592.100	605.000	615.900	649.700
Als % voorraad	24,0	24,5	25,1	25,6	27,0

Het aantal toegankelijke woningen (tot en met 2006) c.q. nultreden woningen (vanaf 2007)<sup>10</sup> is in vijf jaar met bijna 70.000 gestegen. Er zijn inmiddels bijna 650.000 voor minder valide huurders vaak geschikte woningen, hetgeen overeenkomt met 27% van de totale corporatievoorraad. Deze groei is in het laatste jaar opmerkelijk omdat de gehanteerde definitie voor toegankelijkheid in 2007 verder aangescherpt is<sup>11</sup>.

#### Toewijzingen van woonruimte aan bijzondere doelgroepen in 2007

Het aantal toewijzingen aan ouderen is ontleend aan dezelfde toewijzingstabellen die gebruikt zijn in paragraaf 4.3. Ten behoeve van deze paragraaf zijn de toewijzingen aan hoofdbewoners jonger dan 65 jaar en 65 jaar en ouder van elkaar onderscheiden en staat de laatste leeftijdscategorie centraal.

**Tabel 4.14** Toewijzingen aan ouderen naar inkomen, 2007

	Toewijzingen totaal	Aan ouderen uit doelgroep	Aan ouderen uit niet-doelgroep
Aantal	196.000	19.700	8.700
In %	100	10,1	4,4

<sup>10</sup> Toegankelijke woning (tot en met verslagjaar 2006): een woning die zonder traplopen van buiten bereikbaar is en waarin vertrekken als woonkamer, keuken, douche/bad, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers liggen. Het aantal is inclusief de toegankelijke woningen voor bijzondere doelgroepen, maar exclusief de woningen in bijzondere woonvormen.

Nultredenwoning (vanaf verslagjaar 2007): een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer, en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

<sup>11</sup> In de in 2006 gehanteerde definitie van toegankelijkheid kunnen ook nog woningen gerekend worden waarvan de belangrijkste vertrekken intern toch alleen via traplopen bereikbaar waren (sommige portiek etagewoningen). Dit type woningen is in de definitie van 2007 uitgesloten.

In totaal heeft 14,5% van de toewijzingen over 2007 betrekking op huishoudens met een hoofdbewoner van 65 jaar of ouder. In het voorgaande is naar voren gekomen dat van de totale toewijzingen 27,2% niet tot de doelgroep behoorde. Van de 28.400 toewijzingen onder de oudere huishoudens behoorde 30,5% niet tot de doelgroep van lagere inkomens.

**Tabel 4.15 Financiële passendheid toewijzingen aan ouderen, 2007**

	Passend	Te goedkoop	Te duur
Aantal	24.300	700	2.800
In %	87,5	2,5	10,0

Bezien vanuit de financiële criteria voor passendheid, waarbij voor oudere huishoudens lagere inkomensgrenzen gelden<sup>12</sup>, wordt onder oudere huishoudens wat minder te goedkoop (onder oudere huishoudens 2,5% versus 4,0% voor totale toewijzingen) en beduidend meer te duur toegewezen (onder oudere huishoudens 10% versus 5,4% voor totale toewijzingen). Dit relatief grote aandeel te dure toewijzingen wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door de combinatie van relatief veel lagere inkomens onder ouderen en de ten opzichte van reguliere huurwoningen vaak duurdere ouderenhuisvesting.

Bijna 2% (3.800) van de totale toewijzingen over 2007 had betrekking op bijzondere doelgroepen zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex)psychiatrische patiënten, (ex)verslaafden, ex-gedetineerden. Het zijn met name de corporaties uit de referentiegroep 'ouderenhuisvesting' die zich het meest op deze bijzondere doelgroepen toeleggen. Binnen deze groep corporaties viel 6,5% van de toewijzingen in 2007 aan deze bijzondere doelgroepen toe. Alle andere referentiegroepen scoren wat betreft de toewijzing aan deze bijzondere doelgroepen rond het landelijk gemiddelde.

<sup>12</sup> Inkomensgrenzen voor de doelgroep van 1 januari tot en met 31 december 2007  
 Eenpersoonsouderenhuishouden ≥ 65 jaar: tot € 18.250,- (art.14 onderdeel c van de Wht)  
 Meerpersoonsouderenhuishouden ≥ 65 jaar: tot € 24.275,- (art.14 onderdeel d van de Wht)

## Leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed en niet-woongelegenheden

### 5.1 Inleiding

Bij lezing van dit hoofdstuk is het relevant te weten dat de hier gepresenteerde financiële informatie niet is ontleend aan de winst- en verliesrekening of de balans welke als onderdeel van de jaarrekening beide onderwerp zijn van accountantscontrole. Het hier gemaakte onderscheid tussen leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed sluit aan op hetgeen het Bbsh sinds 1997 aangeeft voor het prestatieveld leefbaarheid. Het Bbsh geeft een brede omschrijving voor leefbaarheid. Op hoofdlijnen samengevat komt deze er op neer dat corporaties ten behoeve van de leefbaarheid activiteiten mogen ondernemen die:

- ♦ De woonomgeving buiten de directe nabijheid van de woongelegenheden ten goede komen.
- ♦ Het woongenot ten goede komen.
- ♦ En/of te maken hebben met bouwen, verwerven, beheren en exploiteren van andere gebouwen dan woongelegenheden, alsmede met sloop en verkoop van deze gebouwen.

Binnen dit hoofdstuk worden uitgaven voor de twee eerste groepen van activiteiten besproken onder de noemer leefbaarheid, terwijl de investeringen in de bouw of aankoop van andere gebouwen dan woongelegenheden worden besproken bij maatschappelijk vastgoed. Voor beide onderwerpen geldt voorts dat dit hoofdstuk enkel weergeeft wat de toegelaten instellingen zelf doen. Voor verbindingen is er namelijk geen informatie over eventuele uitgaven ten behoeve van leefbaarheid of investeringen in maatschappelijk vastgoed.

### 5.2 Leefbaarheid

In 2007 gaven 372 van de 455 corporaties geld uit aan activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid. Hun gezamenlijke uitgaven hieraan bedroegen € 181 miljoen<sup>13</sup>. Dat is gemiddeld € 76,- per woongelegenheid van de corporaties. Een ruime helft hiervan werd besteed aan sociale activiteiten (53%) en de rest aan fysieke activiteiten (47%). Voor zowel de sociale als de fysieke activiteiten geldt dat ongeveer driekwart van deze uitgaven wijkgebonden is en de rest individueel.

<sup>13</sup> Ter vergelijking: volgens Aedes bedrijfstakinformatie besteedden corporaties in 2006 in totaal € 275 miljoen aan leefbaarheid, maar dat is inclusief € 104 miljoen aan investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Bij sociale en fysieke, wijkgebonden en individuele activiteiten gaat het om de volgende zaken:

- ◆ Sociale, wijkgebonden activiteiten betreffen uitgaven/investeringen ter ondersteuning van onder meer bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals huismeester, wijkbeheerder, leefbaarheidscoördinator), leefbaarheidsonderzoeken, wijkschouw.
- ◆ Sociale, individuele activiteiten betreffen uitgaven/investeringen voor bijvoorbeeld welkomsbijeenkomsten voor nieuwe bewoners, bestrijding van woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid.
- ◆ Fysieke wijkgebonden activiteiten betreffen uitgaven/investeringen voor onder meer buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals HOED, buurtposten, wijksteunpunten), onderhoud groenvoorzieningen, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering.
- ◆ Fysieke, individuele activiteiten betreffen uitgaven/investeringen voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting, afsluiting portieken.

### Geografisch

Binnen Nederland gaven de corporaties vooral in de vier grote steden (G4) en in de 40 wijken relatief veel uit aan leefbaarheid, namelijk gemiddeld € 114,- per woonelegenheden. Een verband met stedelijke problematiek is hier aannemelijk. Zoals grafiek 5.1 laat zien hangen de hoge uitgaven vooral samen een relatief stevige inzet op sociale activiteiten. Zowel aan wijkgebonden als aan individuele sociale activiteiten is in de G4 en de 40 wijken gemiddeld per woonelegenheden fors meer besteed dan in heel Nederland. Daarnaast is hier ook wat meer besteed aan wijkgebonden fysieke activiteiten. De uitgaven aan individuele fysieke activiteiten waren vrijwel gelijk aan die in heel Nederland.

In de 27 andere gemeenten van het grote stedenbeleid (G27) is gemiddeld per woonelegenheden € 83,- besteed aan leefbaarheid, € 7,- meer dan voor heel Nederland en bijna € 30,- minder dan in de G4 en de 40 wijken. In mindere mate dan bij de G4 en de 40 wijken lag er voorts ook in de G27 een accent op sociale activiteiten. Dit valt op als de gemiddelde leefbaarheidsuitgaven in de G27 worden vergeleken met die van de overige gemeenten.

**Tabel 5.1 Leefbaarheidsuitgaven naar type uitgave, 2007**

	Gemiddeld per woongegelegenheid (x € 1,-)				Totaal	Totaal (x € 1.000,-)
	Sociale activiteiten		Fysieke activiteiten			
	Wijkgebonden	Individueel	Wijkgebonden	Individueel		
G4	49	26	30	9	114	56.800
G27	33	12	24	14	83	47.700
Overige gemeenten	21	5	24	9	59	76.600
<b>Nederland</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>76</b>	<b>181.100</b>
40 wijken	53	23	30	8	114	26.200

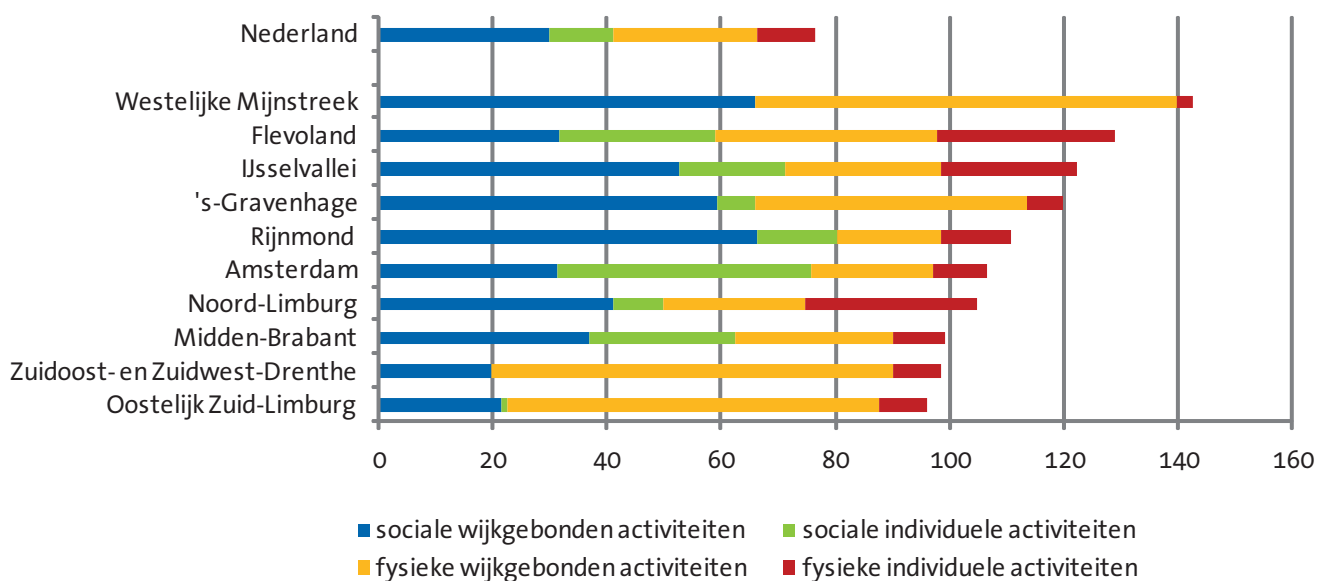
Ook tussen woningmarktgebieden zijn er grote verschillen in de uitgaven van corporaties aan leefbaarheid. Anders dan voorgaande tabel wellicht doet vermoeden waren de uitgaven per corporatiewoongegelegenheid gemiddeld het hoogst in de Westelijke Mijnstreek (Sittard e.o.), Flevoland en de IJsselvallei (Deventer e.o.). Pas daarna volgen drie van de vier grootste regio's.

In de meeste van de tien regio's met de gemiddeld hoogste leefbaarheidsuitgaven worden in vergelijking met heel Nederland hoge bedragen besteed aan sociale wijkgebonden activiteiten en dan in het bijzonder aan de sociale wijkgebonden activiteiten. In enkele van deze regio's is daarnaast ook aan fysieke activiteiten meer uitgegeven dan gemiddeld in heel Nederland gebeurd. In Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe en in Oostelijk Limburg is de sterke inzet op fysieke wijkgebonden activiteiten geheel bepalend voor de hoogte van de uitgaven aan leefbaarheid.



**Grafiek 5.1**

**Uitgaven aan leefbaarheid in de tien woningmarktregio's met de hoogste uitgaven per woonegelegenheid x € 1,-, 2007**

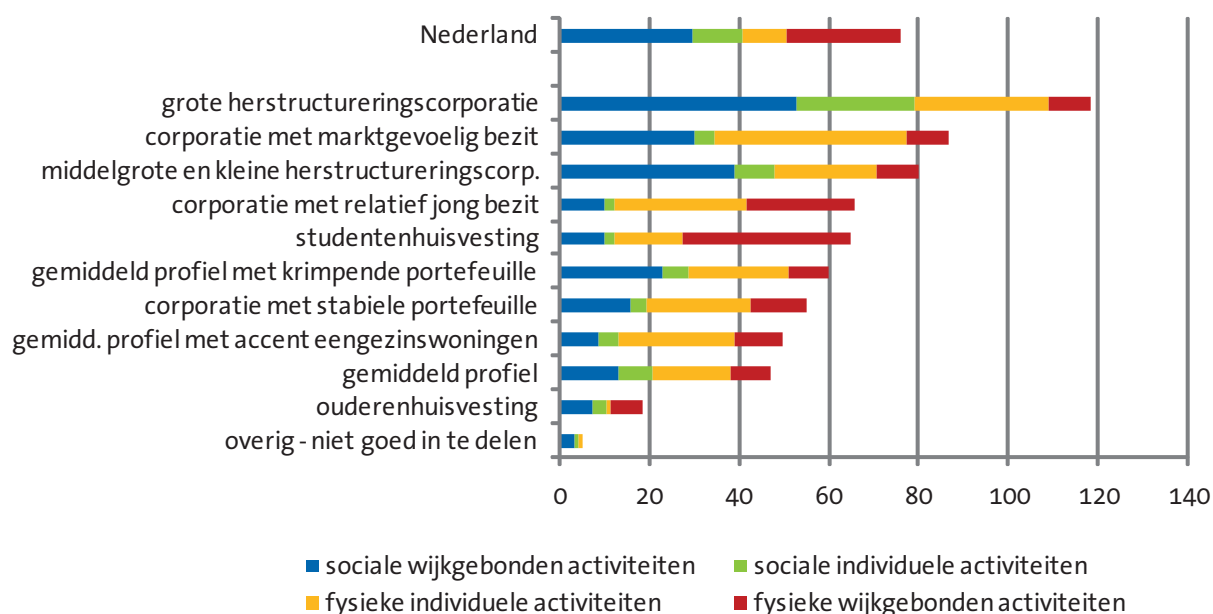


### Referentiegroepen

Zoals grafiek 5.2 laat zien, bestaan er ook tussen de referentiegroepen grote verschillen in de bedragen die gemiddeld per woonegelegenheid werden uitgegeven aan leefbaarheid. Voor de twee groepen herstructureringscorporaties lijken deze verschillen samen te hangen met de ligging en aard van het bezit en de opgave waar ze voor staan. Beide geven relatief veel uit aan leefbaarheid: grote herstructureringscorporaties gemiddeld € 118,- per woonegelegenheid en middelgrote en kleine herstructureringscorporaties € 80,-. Bij beide groepen ligt er voorts een sterk accent op sociale activiteiten, zij het dat dit accent bij de grote herstructureringscorporaties nog wat meer opvalt dan bij de middelgrote en kleine. Dit patroon van relatief hoge uitgaven en een accent op sociale activiteiten correspondeert met de ligging van de woonegelegenheden van beide groepen. Eerder is al eens aangegeven dat de grote herstructureringscorporaties circa driekwart van alle woonegelegenheden in de G4 bezitten. Dit bezit vormt daarbij ongeveer tweederde van hun totale bezit. De middelgrote en kleine herstructureringscorporaties zijn daarnaast sterk aanwezig in de 27 andere gemeenten uit het Grotestedenbeleid: 58% van hun woonegelegenheden bevindt zich in de G27 en omgekeerd bezitten zij hiermee 45% van alle woonegelegenheden van corporaties in deze gemeenten.

Naast de herstructureringscorporaties geven ook corporaties met marktgevoelig bezit relatief veel uit aan leefbaarheid: gemiddeld € 87,- per woonegelegenheid. Zij zijn daarbij relatief sterk gericht op fysieke activiteiten in de wijk. De reden hiervan is niet helemaal duidelijk. Mogelijk streven ze hiermee naar een betere marktpositie en hogere waarde van hun bezit.

**Grafiek 5.2 Uitgaven aan leefbaarheid naar type uitgave en referentiegroep per woongelegenhed x € 1,-, 2007**



De ouderenhuisvesters en de overige corporaties die niet goed zijn in te delen bij de andere groepen geven gemiddeld het minst uit aan leefbaarheid. Voor de ouderenhuisvesters zal dit mede komen doordat éénderde van hun woongelegenheden bestaat uit eenheden in verzorgingshuizen, waar bewoners naar verwachting een beschermde en veilige leefomgeving vinden.

### 5.3 Investerings in maatschappelijk vastgoed

Deze paragraaf bespreekt hoeveel de corporaties in 2007 investeerden in maatschappelijk vastgoed en waar deze investeringen plaatsvonden. Voorafgaand daaraan wordt kort ingegaan op de waarde van het huidige bezit aan maatschappelijk vastgoed bij corporaties.

Eind 2007 bezaten minstens 144 van de 455 corporaties maatschappelijk vastgoed. Door onvolledige opgave is de totale omvang van hun bezit aan maatschappelijk vastgoed niet precies bekend maar wel is duidelijk dat het om tenminste 2.200 objecten gaat met een gezamenlijke WOZ-waarde van minstens € 517,7 miljoen. Dit lijkt mogelijk weinig, maar daar staat tegenover dat het bezit van maatschappelijk vastgoed pas sinds 1997 is toegestaan in het Bbsh met de toevoeging van het prestatieveld 'leefbaarheid'. Voorts zal de gezamenlijke WOZ-waarde in werkelijkheid ook nog wel hoger liggen dan die € 517,7 miljoen want dit bedrag betreft ongeveer driekwart van alle maatschappelijk vastgoed objecten<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Voor 474 objecten is geen WOZ-waarde opgegeven. Omgekeerd is voor € 35,2 miljoen aan WOZ-waarde onbekend hoeveel objecten het betreft.

Het hier genoemde bedrag is ook niet vergelijkbaar met de marktwaarde in verhuurde staat die Aedex/IPD opgeeft voor het maatschappelijk vastgoed. Deze door Aedex/IPD opgegeven marktwaarde van € 2,6 miljard is namelijk inclusief de marktwaarde van de eenheden in verzorgingshuizen. Binnen deze paragraaf echter worden eenheden in verzorgingshuizen niet tot het maatschappelijk vastgoed gerekend.

In 2007 investeerden 52 corporaties voor een gezamenlijk bedrag van bijna € 143 miljoen in maatschappelijk vastgoed<sup>15</sup>. Het grootste deel van dit bedrag werd geïnvesteerd in vastgoed voor de zorg en gezondheidszorg (47%) en in vastgoed voor onderwijs en opvoeding (23%).

Het resterende bedrag ging naar buurt- en wijkvoorzieningen, cultureel vastgoed en overig, maatschappelijk vastgoed. De investeringen in vastgoed voor de sport- en recreatiesector waren minimaal.

**Tabel 5.2** Investeringen in maatschappelijk vastgoed\* naar type vastgoed, 2007

	Vastgoed voor:					Overig	Totaal
	Zorg en gezondheid	Wijk- en buurtcentra	Onderwijs en opvoeding	Cultuur	Sport en recreatie		
x € 1 miljoen	67,1	17,2	33,4	9,8	0,4	15,0	142,8
in %	47	12	23	7	0	10	100

\* Exclusief eventuele investeringen door verbindingen, want voor hen ontbreekt deze informatie.

### Geografisch

Van de bijna € 143 miljoen die de corporaties in 2007 investeerden in maatschappelijk vastgoed, is slechts 1,5% geïnvesteerd in de 40 wijken en 10% in de vier grote steden. In verhouding tot het aandeel woonegelegenheden van corporaties in de 40 wijken (10%) en de G4 (21%) is dit weinig, maar het betreft hier enkel de investeringen die gedurende een jaar zijn gedaan. Zodra er wat breder wordt gekeken naar de WOZ-waarde van het totale bezit aan maatschappelijk vastgoed komt een geheel ander beeld naar voren. In de G4 is namelijk 38,9% gelokaliseerd van de totale WOZ-waarde van € 518 miljoen aan maatschappelijk vastgoed bij corporaties.

In de 27 andere gemeenten van het Grotestedenbeleid (G27) kwam 30% van alle investeringen in maatschappelijk vastgoed terecht. Dit is relatief veel in verhouding tot het aandeel woonegelegenheden in de G27 van 24%. Mogelijk betreft dit een inhaalslag, want in de G27 bevindt zich tot nog toe pas 14,4% van de WOZ-waarde van al het maatschappelijk vastgoed dat corporaties bezitten.

<sup>15</sup> Aedes meldt in de Bedrijfstakinformatie over 2006 een investeringsbedrag van € 104 miljoen.

De grote verschillen in de geografische spreiding van de investeringen in maatschappelijk vastgoed in 2007 en die van het bezit aan maatschappelijk vastgoed geven aan dat een nadere analyse van de investeringen uit een jaar niet heel zinvol is. Deze investeringen vertonen een te weinig interpreteerbaar patroon. Dit komt waarschijnlijk doordat er vele factoren zijn die beïnvloeden in welke mate corporaties in enig jaar investeren in maatschappelijk vastgoed. Zonder pretentie van volledigheid kan worden gedacht aan:

- ◆ Het al dan niet voorkomen van een behoefte aan investeringen in maatschappelijk vastgoed binnen het werkgebied van een corporatie.
- ◆ De mate waarin er ter plaatse ook andere organisaties zijn dan corporaties die willen investeren in maatschappelijk vastgoed.
- ◆ Verwachtingen inzake de rentabiliteit van concreet beoogde investeringen in maatschappelijk vastgoed.
- ◆ De beleidsmatige keuze van een corporatie om wel of niet actief te zijn op het veld van investeringen in maatschappelijk vastgoed.
- ◆ De financiële mogelijkheden van een corporatie tot (mogelijk deels onrendabel) investeren in maatschappelijk vastgoed.
- ◆ Het gegeven dat maatschappelijk vastgoed vele jaren meegaat waardoor er van jaar tot jaar sterke fluctuaties kunnen zijn in de investeringen van afzonderlijke corporaties in maatschappelijk vastgoed.

#### **5.4 Niet-woongelegenheden**

De vastgoedportefeuille van de sector bevat naast vele woongelegenheden ook vele niet-woongelegenheden. Tot de niet-woongelegenheden behoren garages, bedrijfsruimten/winkels en overig bezit. De omvang en waarde van het bezit van niet-woongelegenheden binnen de sector staat in deze paragraaf centraal.

Eind 2007 waren er 401 corporaties die zelf of via hun verbindingen één of meer niet-woongelegenheden bezaten. In totaal betreft dit 170.200 niet-woongelegenheden. Garages vormen verreweg het grootste deel hier, daarnaast bezitten corporaties ook bedrijfsruimten/winkels en overige panden. Het aantal panden maatschappelijk vastgoed is slechts 1,3% van het totale aantal niet-woongelegenheden.

De totale WOZ-waarde van alle niet-woongelegenheden bedraagt per 1 januari 2007 € 5,7 miljard. Dat is 1,6% van de totale WOZ-waarde van alle woongelegenheden. Het aandeel van de bedrijfsruimten/winkels, maatschappelijk vastgoed en overige panden in de totale WOZ-waarde van € 5,7 miljard zal naar verwachting relatief hoog zijn. De WOZ-waarde van de verschillende typen niet-woongelegenheden is evenwel niet bekend. Alleen voor het maatschappelijk vastgoed is er een indicatie voor de WOZ-waarde namelijk € 518 miljoen, hetgeen 9,0% is van de totale WOZ-waarde van de niet-woongelegenheden.

**Tabel 5.3 De omvang van het bezit van niet-woongelegenheden in de corporatiesector, 2007**

	Aantal panden:				Totaal	WOZ-waarde* (x € 1 miljoen)
	Garages	Bedrijfs- ruimten/ winkels	Maatschappelijk vastgoed	Overig		
Aantallen resp. bedrag	121.500	21.900	2.200	24.600	170.200	5.746
in %	71,4	12,9	1,3	14,5	100,0	

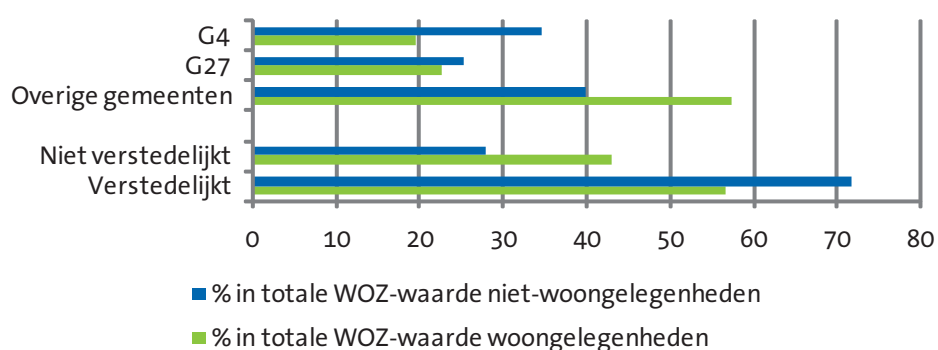
\* Peildatum WOZ-waarde is 1 januari 2007

### Geografisch

Zoals grafiek 5.3 laat zien is in de G4, en in mindere mate in de G27, een relatief veel groter deel gelokaliseerd van de WOZ-waarde van de niet-woongelegenheden van corporaties dan van de WOZ-waarde van hun woongelegenheden. Mede in samenhang hiermee is het bezit van niet-woongelegenheden ook in de (zeer) sterk stedelijke gemeenten oververtegenwoordigd.

De relatieve oververtegenwoordiging van het bezit van niet-woongelegenheden in de G4 hangt sterk samen met het corporatiebezit in Amsterdam. In Amsterdam is namelijk 20,1% van de totale WOZ-waarde aan niet-woongelegenheden gelokaliseerd tegenover 9,3% van de waarde van alle woongelegenheden van corporaties. Binnen Amsterdam blijkt de oververtegenwoordiging weer sterk bepaald door vijf corporaties die samen 21,5% bezitten van alle bedrijfsruimten/winkels bij corporaties in Nederland.

**Grafiek 5.3 Verdeling woongelegenheden en niet-woongelegenheden van corporaties over groepen van gemeenten, 2007**





---

## Deel 2

---

# Financiële positie woningcorporaties

verslagjaar 2007

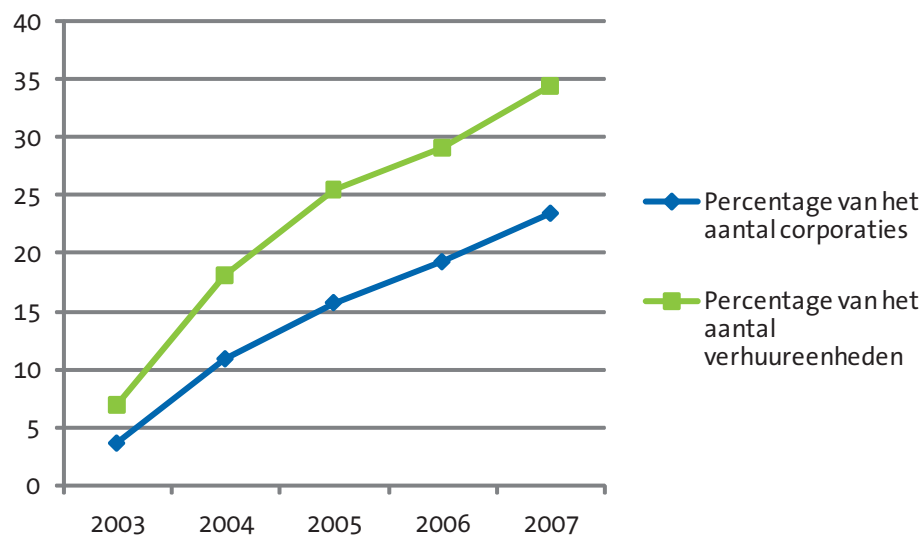
# 1

## Inleiding

In dit deel van het Sectorbeeld realisaties staat de financiële positie van de sector centraal. Hierbij wordt de vermogenspositie van de sector ultimo 2007 gepresenteerd en worden de baten en lasten uit de winst- en verliesrekening besproken. Daarnaast worden de financiële gegevens met betrekking tot de (des)investeringen in woongelegenheden weergegeven. Verder zal worden ingegaan op de verbindingen die corporaties hebben en de financiële relaties tussen de toegelaten instellingen en de verbindingen.

Het vermogen en resultaat van corporaties worden beïnvloed door de toegepaste waarderingsgrondslagen. De Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving laten een waardering van het vastgoed op historische kosten en een waardering tegen de bedrijfswaarde toe. De afgelopen jaren is de toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag van de materiële vaste activa in exploitatie van corporaties toegenomen. Ook in verslagjaar 2007 is er een toename ten opzichte van verslagjaar 2006. In grafiek 1.1 is over de periode 2003-2007 de ontwikkeling van het percentage corporaties weergegeven dat in de jaarrekening waardering tegen bedrijfswaarde toepast, evenals het percentage van het totale aantal verhuureenheden dat tegen de bedrijfswaarde wordt gewaardeerd.

**Grafiek 1.1** Toepassing van de bedrijfswaarde in de jaarrekening, 2003-2007





In 2007 pasten 107 corporaties met een totaal bezit van 837.400 verhuureenheden de bedrijfswaarde toe. Dit is gelijk aan krap een kwart (24%) van het aantal corporaties en ruim een derde (34%) van het totale aantal verhuureenheden. De overige corporaties waardeerden het bezit nog op historische kosten. In 2006 paste 19% van het aantal corporaties met een bezit van 29% van het totale aantal verhuureenheden de bedrijfswaarde toe als waarderingsgrondslag in de jaarrekening.

Evenals in voorgaande jaren wordt, ter wille van de onderlinge vergelijkbaarheid, bij de corporaties die de historische kosten als waarderingsgrondslag toepassen, de balans en de winst- en verliesrekening aangepast in verband met waardering tegen de bedrijfswaarde. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bedrijfswaarde en de rentabiliteitswaarde die deze corporaties in de Verantwoordingsinformatie hebben opgegeven.

Nieuw ten opzichte van voorgaande jaren is dat bij de waardering op basis van de bedrijfswaarde de geüniformeerde bedrijfswaarde wordt gebruikt die met ingang van verslagjaar 2007 onderdeel uitmaakt van de nieuwe beoordelingsmethodiek<sup>16</sup> van het Fonds. De geüniformeerde bedrijfswaarde wordt door het Fonds aangeduid met de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde<sup>17</sup>. Bij de nieuwe beoordelingsmethodiek worden ook de balansposten materiële vaste activa in ontwikkeling, deelnemingen, voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, overige voorzieningen en langlopende schulden nader gewaardeerd.

In hoofdstuk 2 wordt de sectorale winst- en verliesrekening over verslagjaar 2007 gepresenteerd. In een afzonderlijke paragraaf wordt de ontwikkeling van de samenstellende componenten van de netto bedrijfslasten over de periode 2003-2007 besproken. Verder wordt de ontwikkeling van de netto kasstroom uit de exploitatie van woongelegenheden over de periode 2003-2007 geanalyseerd. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de ontwikkeling van de rentelasten en de overige financiële baten en lasten. Naast de sectorale gemiddelden worden met betrekking tot een aantal gegevens ook de gemiddelden per referentiegroep en per grootteklasse weergegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de financiële gegevens met betrekking tot (des)investeringen in woongelegenheden. Bij de investeringen gaat het om de productie van nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur, verbeteringen en renovaties van woongelegenheden en de aankoop van bestaande woongelegenheden. Bij de desinvesteringen gaat het om de verkoop van het bestaande bezit en de verkoop van nieuw opgeleverde koopwoongelegenheden. Bij de investeringen staan vooral de stichtingskosten en de hoogte van de onrendabele top centraal. Bij de desinvesteringen wordt vooral ingegaan op de bruto verkoopprijzen, de inkomende kasstromen en de gerealiseerde verkoopresultaten.

<sup>16</sup> Zie brochure 'Nieuwe beoordelingsmethodiek', CFV 2008

<sup>17</sup> Zie brochure 'De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde', CFV 2008

In hoofdstuk 4 staat de sectorale vermogenspositie centraal. Hierbij wordt de sectorale balans gepresenteerd en wordt in een afzonderlijke paragraaf ingegaan op de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Daarnaast wordt onder meer de ontwikkeling van de rentabiliteitswaarde van de leningen besproken. Verder wordt het volkshuisvestelijk vermogen weergegeven en wordt ingegaan op de solvabiliteitspositie van de corporaties.

Hoofdstuk 5 gaat in op het aantal verbindingen in de sector en de financiële relaties tussen de toegelaten instellingen en de verbindingen. Hierbij wordt de aard en omvang van de activiteiten binnen de verbindingen gezien. In afzonderlijke paragrafen wordt ingegaan op de wijze waarop verbindingen zijn gefinancierd en de mate van winstgevendheid van verbindingen. Bij de analyses in dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening van de corporaties.

## Winst- en verliesrekening

### 2.1 Inleiding

De gepresenteerde financiële gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over verslagjaar 2007 van alle 455 toegelaten instellingen. Er zijn aanpassingen doorgevoerd in verband met de nieuwe beoordelingsmethodiek van het Fonds met ingang van verslagjaar 2007. In de voorgaande Sectorbeelden werden de financiële gegevens veelal uitgedrukt per woongelegenheden. Met ingang van het Sectorbeeld over verslagjaar 2007 zullen de financiële gegevens niet per woongelegenheden, maar per gewogen verhuureenheid worden gepresenteerd. Aangezien de opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening een relatie hebben met alle verhuureenheden en niet alleen met de woongelegenheden is deze wijze van presenteren zuiverder<sup>18</sup>.

In 2007 is er door corporaties een groot aantal woongelegenheden verkocht aan de eigen verbindingen (het zogenaamde 'doorzakken'). Gezien deze grote mutatie in de voorraad wordt de vergelijking tussen 2007 en voorgaande jaren, bij waarden die uitgedrukt worden per verhuureenheid, in beperkte mate verstoord. De bedragen per verhuureenheid zijn berekend op basis van het aantal verhuureenheden ultimo 2007. Dit is dus exclusief het bezit dat in 2007 is verkocht aan de eigen verbindingen. Wanneer de verkoop aan de eigen verbindingen niet zou hebben plaatsgevonden, zouden alle waarden die in dit hoofdstuk voor 2007 per verhuureenheid zijn weergegeven circa 1% lager uitgekomen zijn.

### 2.2 Winst- en verliesrekening verslagjaar 2007

De indeling van de gepresenteerde winst- en verliesrekening wijkt af van de indeling conform Richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Bij de gepresenteerde indeling wordt onderscheid gemaakt tussen het bedrijfsresultaat als resultante van de opbrengsten en kosten die samenhangen met de exploitatie van het vastgoed en het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, waarbij ook rekening is gehouden met de financiële baten en lasten, de belastingen en het resultaat uit deelnemingen. Daaronder zijn de financiële gevolgen van de (des)investeringen en de buitengewone baten en lasten weergegeven.

<sup>18</sup> De financiële gegevens over voorgaande jaren zijn omgerekend naar bedragen per verhuureenheid. Daar waar in dit hoofdstuk het begrip verhuureenheid wordt gehanteerd wordt steeds het gewogen aantal verhuureenheden bedoeld. Hierbij krijgen de niet-woongelegenheden zoals garages, bedrijfsruimten en winkels en het maatschappelijk vastgoed een wegingsfactor mee waarna ze bij de woongelegenheden worden opgeteld. Op deze manier ontstaat er een bruikbaar beeld over het totale aantal verhuureenheden.

**Tabel 2.1 Winst- en verliesrekening (in totalen en per verhuureenheid), 2007**

	Totaal (x € 1 miljoen)	Per verhuur- eenheid (x € 1,-)
Huren	11.329	4.663
Vergoedingen	642	264
Overheidsbijdragen	44	18
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	126	52
Overige bedrijfsopbrengsten	382	157
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>12.523</b>	<b>5.155</b>
Mutatie actuele waarde	- 3.224	- 1.327
Mutatie actuele waarde rentabiliteitswaardecorrectie	218	90
Erfpacht	- 27	- 11
Lonen & Salarissen	- 1.257	- 517
Sociale lasten en pensioenen	- 335	- 138
Lasten onderhoud	- 3.161	- 1.301
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- 39	- 16
Overige bedrijfslasten	- 2.818	- 1.160
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>- 10.643</b>	<b>- 4.381</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.880</b>	<b>774</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	421	173
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 3.189	- 1.313
Overige financiële baten en lasten	5	2
<b>Som financiële baten en lasten</b>	<b>- 2.763</b>	<b>- 1.137</b>
Belastingen	5	2
Resultaat deelnemingen	- 29	- 12
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>- 906</b>	<b>- 373</b>
Resultaten verkoop onroerende zaken	1.586	653
Wijziging in onderhanden werk	144	59
Buitengewone baten	11	4
Onrendabele investeringen	- 686	- 283
Buitengewone lasten	- 6	- 3
Belastingen buitengewoon resultaat	- 0	- 0
<b>Som andere baten en lasten</b>	<b>1.048</b>	<b>431</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>142</b>	<b>58</b>

De geaggregeerde winst- en verliesrekening over verslagjaar 2007 is in tabel 2.1 weergegeven. Hierbij zijn zowel de totale bedragen als de bedragen uitgedrukt per verhuureenheid opgenomen. In de bijlage bij dit hoofdstuk is tevens de ontwikkeling van de winst- en verliesrekening over de periode 2003-2007 weergegeven. In verband met de eerder genoemde aanpassingen in het kader van de nieuwe beoordelingsmethodiek van het Fonds met ingang van verslagjaar 2007 is vergelijking met de winst- en verliesrekeningen over eerdere jaren niet voor alle posten goed mogelijk. Om de 'systeemwijziging' ten gevolge van de nieuwe beoordelingsmethodiek te benadrukken is bij de weergave in de bijlage de 'breuk' tussen de jaren 2006 en 2007 geaccentueerd.

Voor de sector bedraagt het jaarresultaat in 2007 € 142 miljoen, hetgeen overeenkomt met € 58,- per verhuureenheid. Dit jaarresultaat wordt in 2007 sterk beïnvloed door de mutatie actuele waarde materiële vaste activa die, evenals in 2006, negatief is. De negatieve mutatie actuele waarde materiële vaste activa bedraagt in 2007 € 1.327,- per verhuureenheid en is een uitdrukking van een daling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bestaande vastgoed.

In de mutatie van de actuele waarde van de rentabiliteitswaardecorrectie komt het voordeel naar voren dat corporaties hebben gerealiseerd door nieuwe aangetrokken leningen, herfinancieringen en renteconversies van bestaande leningen tegen een lagere rente dan de disconteringsvoet van 6%. Het gemiddelde percentage rentelasten op de leningenportefeuille bedraagt in 2007 4,6%. In 2006 was dit nog 4,9%. De mutatie van de actuele waarde van de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt in 2007 € 90,- per verhuureenheid.

De gemiddelde jaarlijkse huur bedraagt in 2007 € 4.663,- per verhuureenheid en is hiermee met 3,5% gestegen ten opzichte van 2006. Deze stijging is de resultante van de huurverhoging, inclusief huuraanpassing na mutatie, bij de bestaande woongelegenheden enerzijds en van het huurverhogende effect van nieuwbouw, woningverbetering en sloop minus het huurverlagende effect van verkoop van woongelegenheden anderzijds.

Bij alle componenten van de netto bedrijfslasten doet zich een stijging voor, maar deze is het sterkst bij de overige bedrijfslasten. De overige bedrijfslasten zijn in 2007 met 9,5% gestegen ten opzichte van 2006 en komen nu uit op € 1.133,- per verhuureenheid<sup>19</sup>.

De totale netto bedrijfslasten (variabele lasten minus de onderhoudslasten en gecorrigeerd voor vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie van het eigen bedrijf) zijn in 2007 met 7,3% gestegen ten opzichte van 2006 en komen nu uit op € 1.251,- per verhuureenheid.

<sup>19</sup> Het genoemde bedrag van € 1.133,- per verhuureenheid wijkt af van het bedrag in tabel 2.1 (€ 1.160,- per verhuureenheid). De oorzaak hiervoor is een neerwaartse bijstelling van de overige bedrijfslasten voor een bedrag van € 67,4 miljoen. Deze correctie vloeit voort uit een nadere beoordeling van de boekhoudkundige verwerking van de netto bedrijfslasten.

In 2007 zijn de rentelasten per verhuureenheid voor het eerst in vijf jaar gestegen. De rentelasten bedroegen in 2007 € 1.313,- per verhuureenheid. In 2006 was dit € 1.305,- per verhuureenheid. Gezien het feit dat het gemiddelde percentage rentelasten op de leningenportefeuille juist is gedaald ten opzichte van 2006, wordt de stijging veroorzaakt door een toename van de omvang van de leningenportefeuille van corporaties. De rentebaten en soortgelijke opbrengsten zijn in 2007 licht gestegen ten opzichte van 2006.

Het resultaat uit de verkoop van onroerende zaken is in 2007 licht gedaald ten opzichte van 2006 en bedraagt nu € 653,- per verhuureenheid. Deze daling hangt samen met het gedaalde aantal verkopen aan eigenaar-bewoners. De omvang van de onrendabele investeringen bedraagt in 2007 € 686 miljoen ofwel € 283,- per verhuureenheid. Vooral met betrekking tot deze post is de vergelijking met 2006 echter niet goed mogelijk in verband met de eerder genoemde aanpassingen als gevolg van de nieuwe beoordelingsmethodiek. Het Fonds corrigeert in verslagjaar 2007 de door de corporatie verwerkte onrendabele investeringen voor zover deze niet zijn gebaseerd op juridische verplichtingen. Zonder deze aanpassing zou de post onrendabele investering 2,2 miljard bedragen, hetgeen vergelijkbaar is met 2006 (2,1 miljard).

Het resultaat deelnemingen is in 2007 verder verslechterd ten opzichte van 2006 en bedraagt nu € 12,- negatief per verhuureenheid. In 2006 was dit nog € 8,- negatief per verhuureenheid. Het negatieve resultaat bij deelnemingen is opmerkelijk. Verwacht zou mogen worden dat deelnemingen, waarin veelal nevenactiviteiten worden uitgevoerd, een positief rendement opleveren.

### **2.3 Ontwikkeling netto bedrijfslasten**

De bedrijfslasten vormen een belangrijk onderdeel van de winst- en verliesrekening. Bij de presentatie van de bedrijfslasten worden de variabele lasten, de bruto bedrijfslasten en de netto bedrijfslasten onderscheiden. De variabele lasten bestaan uit de totale personeelslasten, de overige bedrijfslasten en de onderhoudslasten. De bruto bedrijfslasten zijn dan de variabele lasten minus de onderhoudslasten. Na een correctie op de bruto bedrijfslasten voor vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie van het eigen bedrijf resulteren de netto bedrijfslasten. In tabel 2.2 is het verloop van de variabele lasten, de bruto bedrijfslasten en de netto bedrijfslasten over de periode 2003-2007 weergegeven, uitgedrukt per verhuureenheid<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> Vanaf verslagjaar 2005 geven corporaties afzonderlijk op welke personeelslasten aan onderhoud toegerekend moeten worden. Het gaat hierbij om de eigen technische dienst of onderhoudsafdeling. In 2007 gaat het om € 65,- per verhuureenheid. Deze lasten worden bij de onderhoudslasten opgeteld. De omvang van deze post in voorafgaande jaren is geschat op basis van de in 2005 verkregen informatie.

De variabele lasten, de bruto bedrijfslasten en de netto bedrijfslasten zijn in 2007 ten opzichte van 2006 gestegen met respectievelijk 8,4%, 8,1 % en 7,3%. Dit is een veel sterkere stijging dan de, ook al forse boveninflatoire, stijgingen in 2006. Verder is de stijging ook hoger dan door corporaties was geprognosticeerd. Uit het Sectorbeeld voornemens<sup>21</sup> blijkt wel dat corporaties in 2007 een stijging van de netto bedrijfslasten voorzien ten opzichte van 2006, maar de werkelijk gerealiseerde stijging is hoger dan door corporaties was verwacht.

**Tabel 2.2** Nettobedrijfslasten x € 1,- per verhuureenheid, 2003-2007

	2003	2004	2005	2006	2007	% stijging 2007 t.o.v. 2006
Personeelslasten	569	559	569	616	655	6,4
Overige bedrijfslasten	867	934	996	1.035	1.133	9,5
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.067	1.057	1.147	1.200	1.301	8,4
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.503</b>	<b>2.550</b>	<b>2.713</b>	<b>2.851</b>	<b>3.090</b>	<b>8,4</b>
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.105	-1.094	-1.188	-1.256	-1.366	8,8
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.399</b>	<b>1.457</b>	<b>1.525</b>	<b>1.595</b>	<b>1.724</b>	<b>8,1</b>
Af: Vergoedingen	-239	-242	-245	-259	-264	2,2
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-145	-146	-123	-128	-157	22,5
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	0	-30	-38	-43	-52	20,6
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.014</b>	<b>1.038</b>	<b>1.118</b>	<b>1.165</b>	<b>1.251</b>	<b>7,3</b>

Uit de tabel blijkt dat de personeelslasten in 2007 zijn gestegen met 6,4%. De oorzaak hiervoor kan deels worden verklaard uit de nieuwe CAO Woondiensten die per 1 januari 2007 is ingegaan. Voor de werkgevers levert deze CAO volgens berekeningen van Aedes in 2007 een kostenstijging van circa 3,5% op.

Een andere oorzaak voor de stijging van de personeelslasten is de uitbreiding van het personeelsbestand. Het aantal formatieplaatsen in de sector is in 2007 gestegen tot 25.967 fte. Dit is een stijging van 3,6% ten opzichte van 2006. Indien de oorzaak van de toename van het aantal formatieplaatsen is dat bepaalde activiteiten die voorheen werden uitbesteed weer in huis worden gehaald, hoeft de stijging van het aantal formatieplaatsen per saldo overigens niet te leiden tot een verhoging van de netto bedrijfslasten.

<sup>21</sup> Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, begrotingsjaar 2008, CFV 2008

**Tabel 2.3** Aantal verhuureenheden per fte, 2005-2007

	2005	2006	2007
Aantal verhuureenheden	2.456.994	2.454.370	2.429.334
Aantal fte's	23.300	25.076	25.967
Aantal verhuureenheden per fte	105,5	97,9	93,6

In tabel 2.3 is de ontwikkeling van het aantal verhuureenheden per fte over de periode 2005-2007 weergegeven. Het aantal verhuureenheden is in de afgelopen jaren afgenomen, terwijl het aantal fte's juist is gestegen. Dit duidt op een verminderde efficiëntie. Een deel van deze ontwikkeling zou ook kunnen samenhangen met de inzet van het personeel voor leefbaarheid en andere activiteiten.

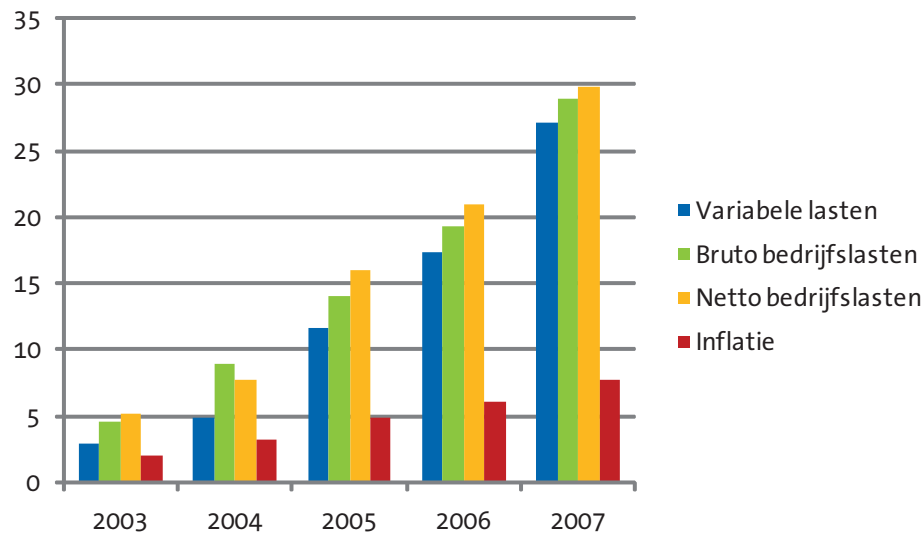
Uit tabel 2.2 blijkt dat de overige bedrijfslasten in 2007 sterk zijn gestegen. In 2006 bedroegen de overige bedrijfslasten € 1.035,-. In 2007 zijn de overige bedrijfslasten met 9,5% toegenomen tot € 1.133,- per verhuureenheid<sup>22</sup>. Dit is de sterkste stijging van deze post in de afgelopen vijf jaar.

De onderhoudslasten zijn eveneens gestegen ten opzichte van 2006. In 2006 bedroegen de onderhoudslasten (inclusief eigen personeel) € 1.256,- per verhuureenheid. In 2007 zijn de onderhoudslasten met 8,8% gestegen tot € 1.366,- per verhuureenheid. Ook dit is een forse stijging aangezien de inflatie voor bouwkosten (CBS nieuwbouwwoningen outputindex) in 2007 4,0% bedroeg.

<sup>22</sup> De post overige bedrijfslasten uit de geaggregeerde winst- en verliesrekening over 2007 is neerwaarts bijgesteld voor een bedrag van 67,4 miljoen. Deze correctie vloeit voort uit een nadere beoordeling van de boekhoudkundige verwerking van de netto bedrijfslasten.



**Grafiek 2.1** Cumulatieve stijgingspercentage variabele lasten, bruto bedrijfslasten en netto bedrijfslasten en inflatie, 2003-2007



In grafiek 2.1 zijn over de periode 2003-2007 de cumulatieve stijgingspercentages van de variabele lasten, de bruto- en netto bedrijfslasten en de inflatie opgenomen. Vanaf 2002 zijn de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gestegen met 29,8%. De cumulatieve inflatie over die periode bedroeg slechts 7,8%. Er is in de afgelopen jaren derhalve sprake van een sterk boveninflatoire stijging van de netto bedrijfslasten. Verder zijn de netto bedrijfslasten in 2007 ook sterker gestegen dan in 2006. Zoals bovenstaand al is aangegeven kan een deel van de kostenstijging veroorzaakt zijn door de toenemende activiteiten van corporaties. Ook inefficiënties kunnen een verklaring vormen. Het inzicht in de oorzaken van de stijging van de lasten van corporaties ontbreekt bij de huidige verantwoordingsmethodiek. Zoals eerder door het Fonds is geconstateerd<sup>23</sup> is voor een goed inzicht in de stijging van de lasten meer informatie nodig over de relatie tussen kosten en activiteiten. Begin 2008 is er door het Fonds een onderzoek gestart dat is gericht op de ontwikkeling van een instrument waarmee het intern toezichthoudend orgaan de kostenontwikkeling beter kan beoordelen. De resultaten van dit onderzoek zijn medio 2008 beschikbaar gekomen. In het ontwikkelde model worden de bedrijfslasten uit de categoriale indeling van de winst- en verliesrekening via verdeelsleutels toegerekend naar een functionele, op activiteiten gerichte, indeling. In combinatie met informatie over het activiteitsniveau kan hiermee inzicht worden verkregen in de oorzaken van stijgende bedrijfslasten. In overleg met de partijen die bij het onderzoek betrokken zijn geweest, zal bezien worden welke acties in gang kunnen worden gezet om de toepassing van het ontwikkelde instrument in de sector te stimuleren.

<sup>23</sup> 'Vervolgonderzoek bedrijfslasten woningcorporaties', CFV 2006

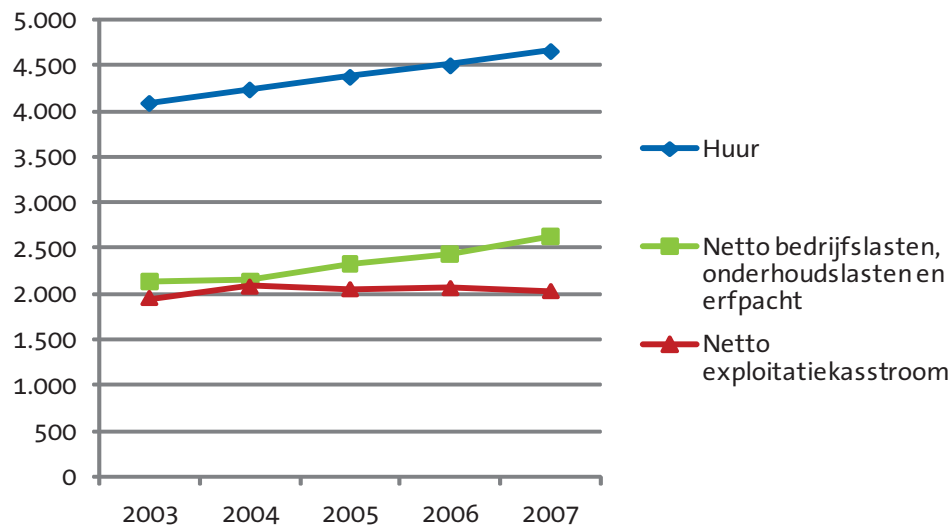
In de voorgaande tekst zijn de netto bedrijfslasten per verhuureenheid voor de sector als geheel besproken. De gemiddelde netto bedrijfslasten bedragen in 2007 € 1.251,- per verhuureenheid. Dit gemiddelde verschilt per type referentiegroep. Corporaties met een stabiele portefeuille hebben gemiddeld genomen de laagste netto bedrijfslasten per verhuureenheid (83% van het sectorale gemiddelde). Ook studentenhuysvesters (84% van het sectorale gemiddelde), corporaties met een gemiddeld profiel met het accent op eengezinswoningen (90% van het sectorale gemiddelde) en corporaties met relatief jong bezit (91% van het sectorale gemiddelde) scoren goed qua niveau van de netto bedrijfslasten. De gemiddelde netto bedrijfslasten zijn bij ouderenhuisvesters, grote herstructureringscorporaties en gemiddelde corporaties met een krimpende portefeuille 10% of hoger dan het sectorale gemiddelde van € 1.251,- per verhuureenheid.

De netto bedrijfslasten verschillen ook afhankelijk van het aantal verhuureenheden van de corporaties. Corporaties in de grootteklasse 0 tot 500 verhuureenheden hebben gemiddeld genomen de laagste netto bedrijfslasten. Met een bedrag van € 993,- per verhuureenheid zitten zij ver onder het sectorale gemiddelde van € 1.251,- per verhuureenheid. De corporaties in de grootteklassen 500 tot 5.000 en 5.000 tot 10.000 verhuureenheden zitten met respectievelijk € 1.179,- en € 1.154,- per verhuureenheid ook onder het gemiddelde niveau van de netto bedrijfslasten. Bij de grotere corporaties zijn de gemiddelde netto bedrijfslasten het hoogst. Dit is opmerkelijk aangezien er kennelijk dus geen sprake is van positieve effecten van schaalgrootte op de netto bedrijfslasten. Een mogelijke oorzaak zou kunnen zijn dat er bij de grotere corporaties, die veelal actief zijn in de grote steden, sprake is van hogere netto bedrijfslasten als gevolg van een hoger activiteitsniveau op het gebied van herstructurering en leefbaarheid. De corporaties in de grootteklasse 10.000 tot 20.000 verhuureenheden hebben met € 1.404,- per verhuureenheid de hoogste gemiddelde netto bedrijfslasten. Bij corporaties met meer dan 20.000 verhuureenheden ligt dit iets lager met € 1.373,- per verhuureenheid.

## 2.4 Ontwikkeling netto exploitatiekasstroom

De financiering van de corporatiesector en de daarvan afgeleide investeringsmogelijkheden, hangen sterk samen met de mate waarin corporaties in staat zijn om kasstromen te genereren. De belangrijkste bronnen van kasmiddelen van corporaties zijn de netto kasstroom uit de exploitatie van woongelegenheden en de kasstroom uit de verkoop van bestaande woongelegenheden. In deze paragraaf staat de netto exploitatiekasstroom centraal. De netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid geeft een indicatie van de jaarlijks beschikbare middelen om de rente en aflossingen over de aangetrokken leningen te betalen en (onrendabele) investeringen te doen. In grafiek 2.2 is de ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid over de periode 2003-2007 weergegeven. In deze grafiek is tevens de ontwikkeling van de huur per verhuureenheid en de gezamenlijke omvang van de netto bedrijfslasten, de onderhoudskosten en de erfpacht per verhuureenheid weergegeven. Het saldo van de inkomsten uit huur (de blauwe lijn) minus de uitgaven voor netto bedrijfslasten, onderhoudskosten en erfpacht (de groen lijn) vormt de netto exploitatiekasstroom (de rode lijn).

**Grafiek 2.2** Netto exploitatiekasstroom, huur en (gezamenlijk) de netto bedrijfslasten, de onderhoudslasten en de erfpacht x € 1,- per verhuureenheid, 2003-2007



In de jaren 2004 - 2006 lag de netto exploitatiekasstroom op een vergelijkbaar niveau. In 2007 is echter sprake van een daling van 1,7% ten opzichte van 2006. In 2007 bedroeg de netto exploitatiekasstroom € 2.036,- per verhuureenheid, in 2006 was dit nog € 2.071,-. De huren zijn met € 159,- per verhuureenheid toegenomen. De eerder weergegeven stijging van de netto bedrijfslasten met € 86,- en die van de onderhoudslasten met € 110,- hebben de extra huurkasstroom echter volledig teniet gedaan en zelfs geleid tot een daling van de netto exploitatiekasstroom.

Een nadere specificatie van de ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid is weergegeven in tabel 2.4. Hierin is tevens de ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom als percentage van de huuromzet weergegeven. Dit kengetal is in de afgelopen vijf jaar verslechterd en komt in 2007 uit op 44%. Van iedere euro huur gaat nu 56% naar bedrijfslasten en onderhoud. In 2006 ging van iedere euro huur 54% naar bedrijfslasten en onderhoud.

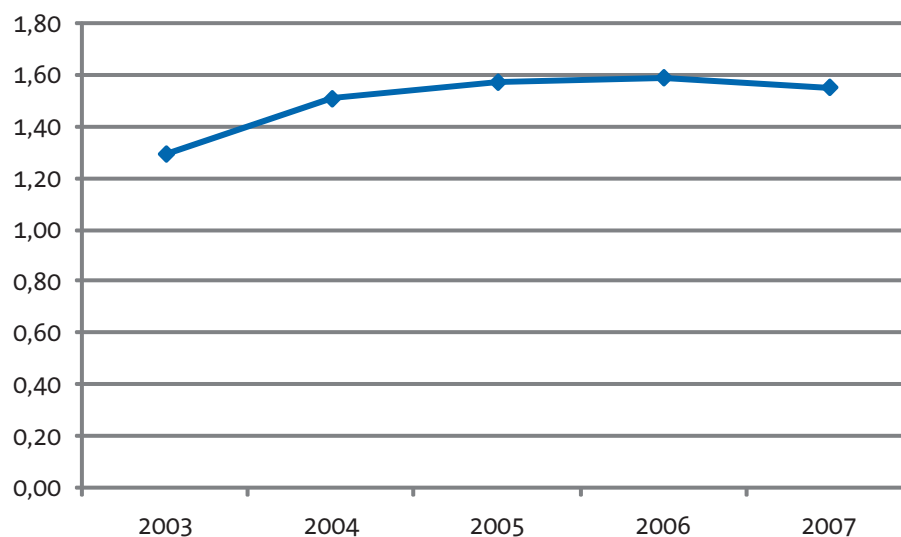
**Tabel 2.4** Ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom x € 1,- per verhuureenheid, 2003-2007

	2003	2004	2005	2006	2007
Huur	4.086	4.235	4.376	4.504	4.663
Af: Netto bedrijfslasten	-1.012	-1.038	-1.118	-1.165	-1.251
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.105	-1.094	-1.188	-1.256	-1.366
Af: Erfpacht	-13	-12	-12	-12	-11
<b>Netto exploitatiekasstroom</b>	<b>1.955</b>	<b>2.089</b>	<b>2.058</b>	<b>2.071</b>	<b>2.036</b>
Netto exploitatiekasstroom in % van de huurozet	48	49	47	46	44

De totale netto exploitatiekasstroom vóór rente bedraagt in 2007 € 4,9 miljard. In de jaren 2004 tot en met 2006 was dit nog € 5,1 miljard.

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de netto exploitatiekasstroom de verschuldigde rente aan verschafters van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de rentedekkingsgraad, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. In grafiek 2.3 is de ontwikkeling van dit kengetal over de periode 2003-2007 weergegeven.

**Grafiek 2.3** Rentedekkingsgraad, 2003-2007



De rentedekkingsgraad is in 2007 verslechterd ten opzichte van 2006. Dit is een direct gevolg van de gedaalde netto exploitatiekasstroom en de gestegen rentelasten per verhuureenheid. In tabel 2.5 is de ontwikkeling van de rentelasten in relatie tot de netto exploitatiekasstroom weergegeven.

Dit jaar zijn de rentelasten per verhuureenheid voor het eerst in de beschouwde periode gestegen. De rentelasten bedroegen in 2007 € 1.313,- per verhuureenheid tegenover € 1.305,- in 2006. Gezien het feit dat het gemiddelde percentage rentelasten op de leningenportefeuille juist is gedaald ten opzichte van 2006, wordt de stijging veroorzaakt door een toename van de omvang van de leningenportefeuille van corporaties. De omvang van de langlopende schulden van corporaties is in 2007 met 5% toegenomen ten opzichte van 2006. Ultimo 2006 bedroeg de omvang van de langlopende schulden € 62,3 miljard, ultimo 2007 was dit € 65,5 miljard. Bij ruim 29% van het aantal corporaties was er ultimo 2007 sprake van rente-instrumenten die renterisicoposities van ultimo verslagjaar aanwezige leningen afdekken.

**Tabel 2.5** Netto exploitatiekasstroom, rentelasten x € 1,- per verhuureenheid en rentedekkingsgraad, 2007

	2003	2004	2005	2006	2007
Netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid	1.955	2.089	2.058	2.071	2.036
Rentelasten en soortgelijke kosten per verhuureenheid	-1.510	-1.386	-1.310	-1.305	-1.313
Rentedekkingsgraad	1,29	1,51	1,57	1,59	1,55

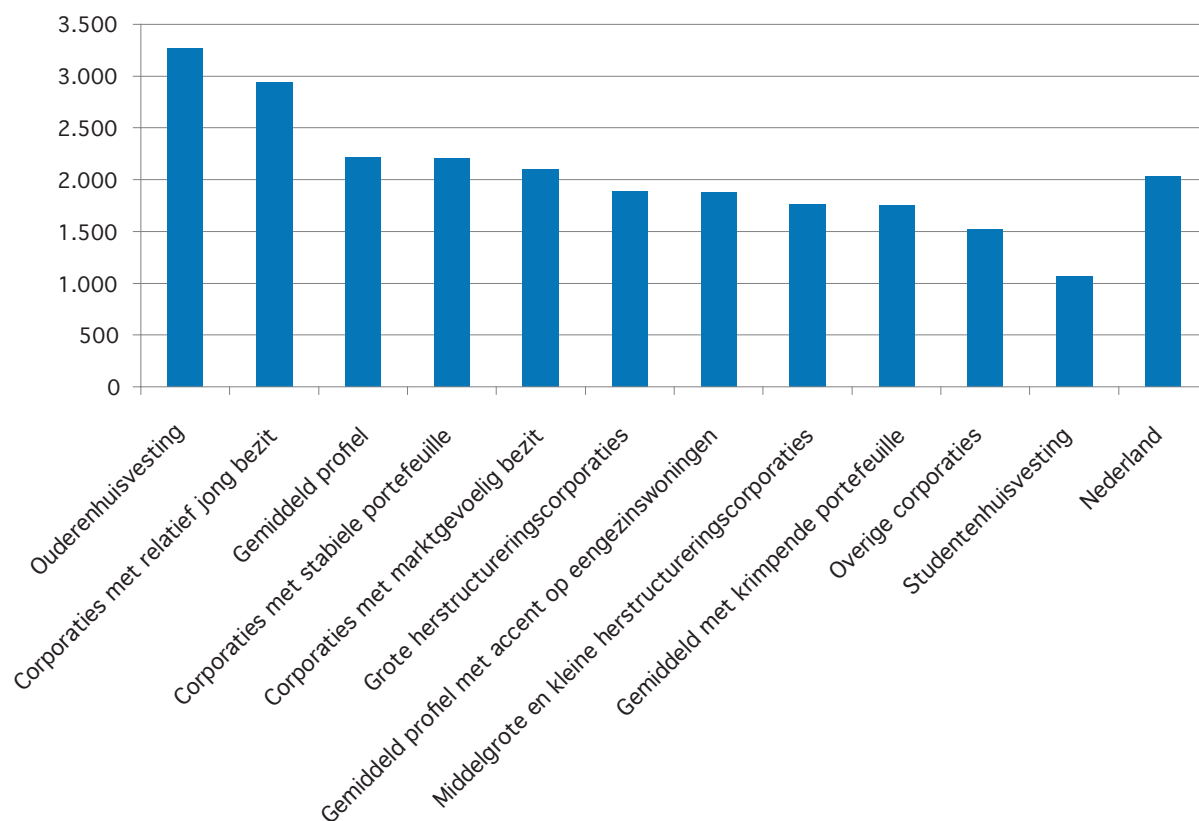
De afgelopen jaren compenseerden de dalende rentelasten de stijgende bedrijfslasten. Onder invloed van het grote volume van de voorgenomen investeringen valt te verwachten dat de rentelasten in de nabije toekomst zullen toenemen. Verder verhoogt ook de invoering van integrale vennootschapsbelasting vanaf 1 januari 2008 de lasten voor woningcorporaties. Hiermee is de noodzaak om de bedrijfslasten te beteugelen verder toegenomen.

De gestegen rentelasten worden in 2007 overigens gecompenseerd door de eveneens gestegen rentebaten en overige financiële baten en lasten. Deze bedroegen in 2007 € 175,- per verhuureenheid ten opzichte van € 151,- per verhuureenheid in 2006. De netto exploitatiekasstroom na rentelasten en soortgelijke kosten en gecorrigeerd voor rentebaten en overige financiële baten en lasten bedraagt in 2007 € 899,- per verhuureenheid. In 2006 was dit nog € 918,- per verhuureenheid.

De totale netto exploitatiekasstroom na rentelasten en soortgelijke kosten en gecorrigeerd voor rentebaten en overige financiële baten en lasten bedraagt in 2007 € 2,2 miljard. In 2006 was dit € 2,3 miljard.

Zoals in tabel 2.4 is aangegeven bedraagt de gemiddelde netto exploitatiekasstroom in 2007 € 2.036,- per verhuureenheid. Dit gemiddelde verschilt per type corporatie. In grafiek 2.4 is de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid in 2007 voor de afzonderlijke referentiegroepen weergegeven.

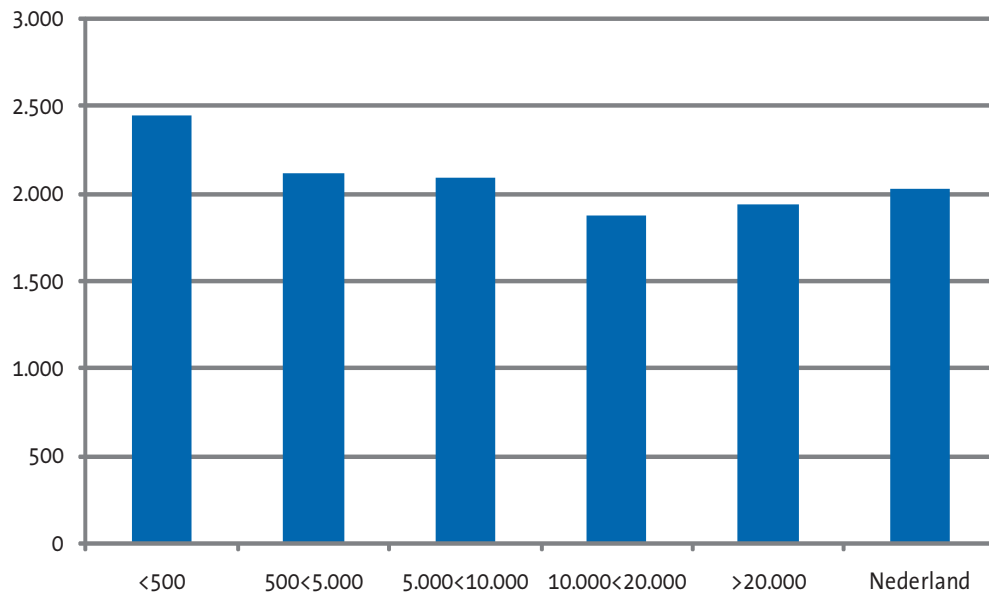
**Grafiek 2.4** Netto exploitatiekasstroom x € 1,- per verhuureenheid per referentiegroep, 2007



Ouderenhuisvesters hebben gemiddeld genomen de hoogste netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid (161% van het sectorale gemiddelde). Ook corporaties met relatief jong bezit (145% van het sectorale gemiddelde), corporaties met een gemiddeld profiel (109% van het sectorale gemiddelde) en corporaties met een stabiele portefeuille (108% van het sectorale gemiddelde) scoren goed qua niveau van de netto exploitatiekasstroom. De gemiddelde netto exploitatiekasstroom is bij studentenhuisvesters veruit het slechtst (53% van het sectorale gemiddelde). Ook de middelgrote en kleine herstructureringscorporaties (87% van het sectorale gemiddelde), de gemiddelde corporaties met een krimpende portefeuille (86% van het sectorale gemiddelde) en de overige corporaties - niet goed in te delen (75% van het sectorale gemiddelde) hebben te kampen met een relatief lage netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid.

De netto exploitatiekasstroom verschilt ook afhankelijk van de omvang (aantal verhuureenheden) van corporaties. In grafiek 2.5 is, voor vijf afzonderlijke grootteklassen, de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid in 2007 weergegeven.

**Grafiek 2.5** Netto exploitatiekasstroom x € 1,- per verhuureenheid per grootteklasse, 2007



Corporaties in de grootteklasse 0 tot 500 verhuureenheden hebben gemiddeld genomen de hoogste netto exploitatiekasstroom. Met een bedrag van € 2.453,- per verhuureenheid zitten zij ver boven het sectorale gemiddelde van € 2.036,- per verhuureenheid. De corporaties in de grootteklassen 500 tot 5.000 en 5.000 tot 10.000 verhuureenheden zitten met respectievelijk € 2.115,- en € 2.098,- per verhuureenheid ook boven het sectorale gemiddelde qua niveau van de netto exploitatiekasstroom. Bij de grotere corporaties is de gemiddelde netto exploitatiekasstroom het laagst. De corporaties in de grootteklasse 10.000 tot 20.000 verhuureenheden hebben met € 1.872,- per verhuureenheid de laagste gemiddelde netto exploitatiekasstroom. Bij corporaties met meer dan 20.000 verhuureenheden ligt dit iets hoger met € 1.942,- per verhuureenheid.

### Winst- en verliesrekening x € 1 miljoen, 2003-2007

	2003	2004	2005	2006	2007*
Huren	10.080	10.421	10.751	11.054	11.329
Vergoedingen	590	595	603	634	642
Overheidsbijdragen	152	104	51	46	44
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-	74	94	106	126
Overige bedrijfsopbrengsten	361	360	304	315	382
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>11.183</b>	<b>11.554</b>	<b>11.804</b>	<b>12.155</b>	<b>12.523</b>
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	1.637	442	1.874	- 2.652	- 3.224
Mutatie actuele waarde rentabiliteitswaardecorrectie	1.320	240	706	1.125	218
Erfpacht	- 32	- 30	- 28	- 28	- 27
Lonen & Salarissen	- 1.058	- 1.084	- 1.103	- 1.197	- 1.257
Sociale lasten en pensioenen	- 345	- 293	- 297	- 315	- 335
Lasten onderhoud	- 2.633	- 2.600	- 2.818	- 2.945	- 3.161
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	-	- 3	- 10	- 3	- 39
Overige bedrijfslasten	- 2.139	- 2.299	- 2.448	- 2.538	- 2.818
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>- 3.250</b>	<b>- 5.627</b>	<b>- 4.124</b>	<b>- 8.554</b>	<b>- 10.643</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.933</b>	<b>5.927</b>	<b>7.679</b>	<b>3.601</b>	<b>1.880</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	282	264	267	313	421
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 3.724	- 3.411	- 3.220	- 3.202	- 3.189
Overige financiële baten en lasten	140	75	68	56	5
<b>Som financiële baten en lasten</b>	<b>- 3.302</b>	<b>- 3.072</b>	<b>- 2.885</b>	<b>- 2.833</b>	<b>- 2.763</b>
Belastingen	-	1	- 1	- 6	5
Resultaat deelnemingen	- 16	6	-	- 20	- 29
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>4.615</b>	<b>2.860</b>	<b>4.793</b>	<b>743</b>	<b>- 906</b>
Resultaten verkoop onroerende zaken	1.376	1.444	1.633	1.655	1.586
Wijziging in onderhanden werk	15	18	29	112	144
Buitengewone baten	83	120	6	10	11
Onrendabele investeringen	- 946	- 1.615	- 1.640	- 2.106	- 686
Buitengewone lasten	- 73	- 14	- 22	- 54	- 6
Belastingen buitengewoon resultaat	-	-	-	-	- 0
<b>Som andere baten en lasten</b>	<b>455</b>	<b>- 47</b>	<b>6</b>	<b>- 383</b>	<b>1.048</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>5.070</b>	<b>2.813</b>	<b>4.799</b>	<b>360</b>	<b>142</b>

\* In verband met de aanpassingen in het kader van de nieuwe beoordelingsmethodiek met ingang van verslagjaar 2007 (zie hoofdstuk 1) is vergelijking met de winst- en verliesrekeningen over eerdere jaren niet voor alle posten goed mogelijk.



# Financiële gegevens over (des)- investerings in woongelegenheden

## 3.1 Inleiding

De gegevens die in dit hoofdstuk worden gepresenteerd hebben wel een relatie met de winst- en verliesrekening (onder meer de posten resultaten verkoop onroerende zaken en onrendabele investeringen), maar zijn hier niet aan ontleend. De gepresenteerde financiële gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de specificatie van de productie alsmede de aan- en verkoopgegevens zoals de corporaties deze aan het Fonds hebben opgegeven. Daar waar in dit hoofdstuk ook de financiële gegevens met betrekking tot de (des)investerings van de verbindingen van corporaties zijn weergegeven, zal dit expliciet worden vermeld. Een deel van de gepresenteerde gegevens is in 2007 voor het eerst opgevraagd, zodat het niet in alle gevallen mogelijk is om historische cijfervergelijkingen weer te geven.

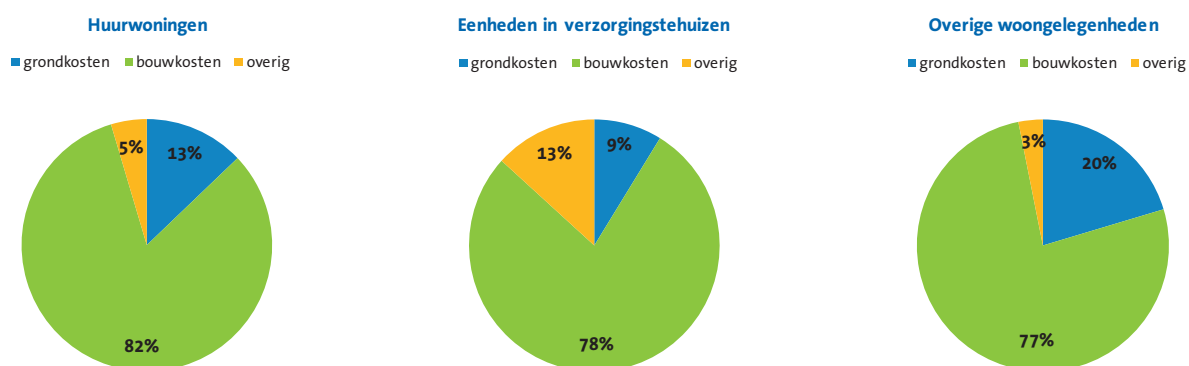
## 3.2 Bouw, aankoop en verbetering voor eigen verhuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de investeringen in nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur, verbeteringen en renovaties van woongelegenheden en de aankoop van bestaande woongelegenheden. 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 het investeringsbedrag en de bedrijfswaarde zoals opgegeven door de corporaties, zijn het grove benaderingen. De wijze waarop corporaties de bedrijfswaarde berekenen, varieert en dat beïnvloedt de hoogte van het onrendabele deel van de investering. De bedrijfswaarden van de verschillende corporaties zijn hierdoor niet goed vergelijkbaar en dat werkt door op de hiermee berekende onrendabels. De gepresenteerde informatie geeft echter wel een globaal beeld van de mate waarin nieuwbouw, verbetering en aankoop al dan niet rendabel zijn.

In 2007 zijn er in totaal 22.900 nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur gerealiseerd. Het aandeel huurwoningen, eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden hierin betreft respectievelijk 83% (19.000 woongelegenheden), 7% (1.600 woongelegenheden) en 10% (2.300 woongelegenheden). De gemiddelde stichtingskosten voor huurwoningen bedroegen in 2007 € 147.000,- per woongelegheden. Eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden werden in 2007 voor respectievelijk € 164.000,- en € 80.000,- per woongelegheden gerealiseerd.

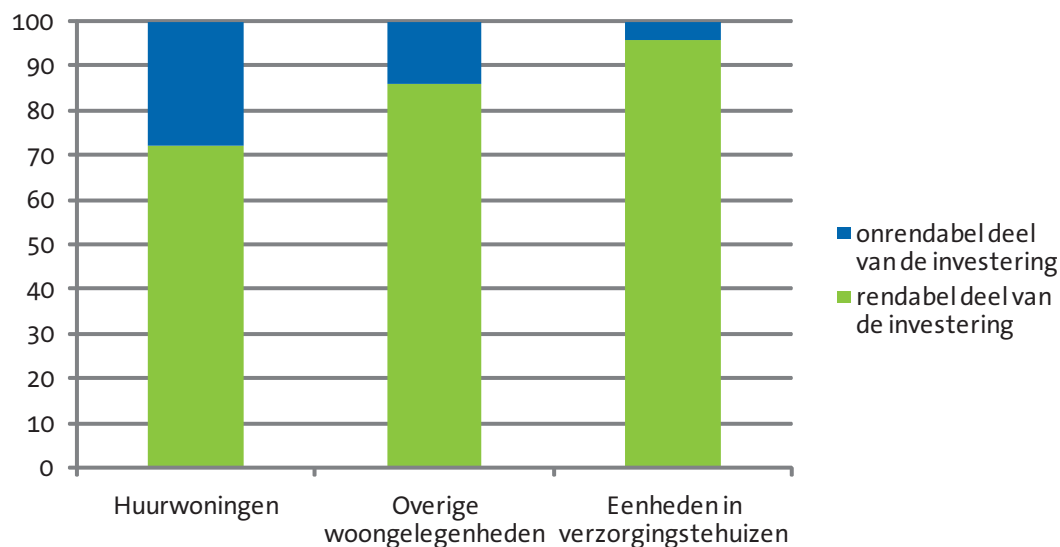
In grafiek 3.1 zijn de stichtingskosten van de wooneenheden voor eigen verhuur gespecificeerd naar de componenten grondkosten, bouwkosten en overige kosten.

**Grafiek 3.1 Ontleding bruto stichtingskosten wooneenheden voor eigen verhuur, 2007**



Het aandeel bouwkosten is bij huurwoningen het grootst met 82%. Bij de eenheden in verzorgingstehuizen (78%) en de overige wooneenheden (77%) ligt het aandeel bouwkosten op een vergelijkbaar niveau. Het aandeel grondkosten is bij de overige wooneenheden het grootst met 20%. Bij de huurwoningen en de eenheden in verzorgingstehuizen zijn de grondkosten als percentage van de totale stichtingskosten veel lager met respectievelijk 13% en 9%. De aandelen overige kosten zijn bij de huurwoningen en de overige wooneenheden met respectievelijk 5% en 3% relatief laag. Bij de eenheden in verzorgingstehuizen maken de overige kosten 13% uit van de totale stichtingskosten.

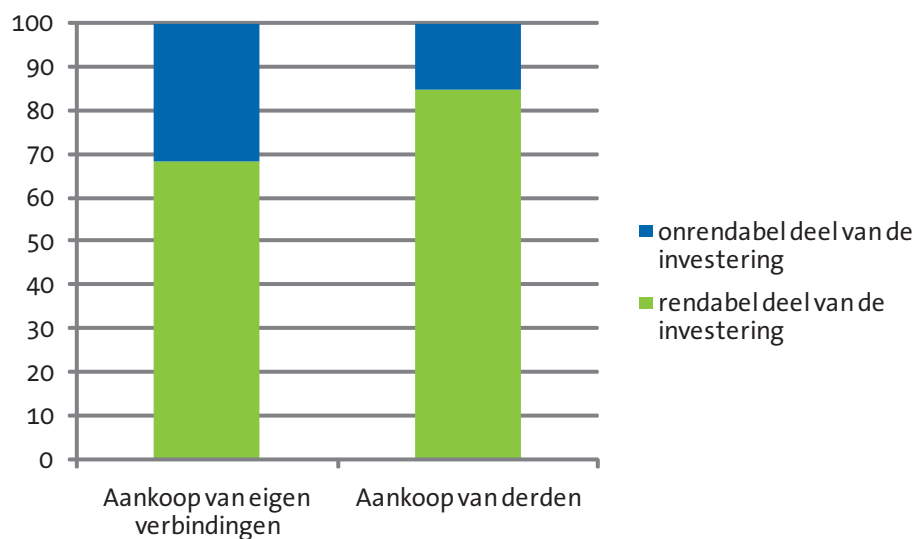
**Grafiek 3.2 (On)rendabel deel wooneenheden voor eigen verhuur, 2007**



In grafiek 3.2 is zichtbaar gemaakt welk deel van de stichtingskosten in nieuwe huurwoningen, eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden onrendabel is. Bij huurwoningen is het onrendabele deel van de investeringen in 2007 het grootst met 28%. Bij de overige woongelegenheden bedroeg de onrendabele top in 2007 14% van het geïnvesteerde bedrag. Opvallend is dat de onrendabele top bij de gerealiseerde eenheden in verzorgingstehuizen in 2007 slechts 4% bedroeg<sup>24</sup>. De investeringen met betrekking tot de eenheden in de verzorgingstehuizen waren in 2007 derhalve nagenoeg rendabel. Dit sluit overigens ook aan bij grafiek 2.4 in hoofdstuk 2 waaruit blijkt dat de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid bij de referentiegroep ouderenhuisvesters het hoogst is. Bij de exploitatie in de woonzorgsfeer is sprake van relatief hoge huren en relatief lage onderhoudslasten.

In 2007 zijn 8.200 woongelegenheden voor eigen verhuur aangekocht. Hiervan zijn 2.200 woongelegenheden aangekocht van de eigen verbindingen, 6.000 woongelegenheden zijn afkomstig van derden. De gemiddelde aankoopprijs van de woongelegenheden die van de eigen verbindingen zijn betrokken bedraagt € 153.000,-. De aankoopprijs van de woongelegenheden die zijn aangekocht bij derden bedraagt € 100.000,- per woongelegheden. De oorzaak van dit verschil is mogelijk dat een groot deel van de woongelegenheden die van de eigen verbindingen zijn betrokken, nieuw ontwikkelde woongelegenheden (hogere aankooprijzen dan bestaande woningen) betreffen.

**Grafiek 3.3 (On)rendabel deel aankoop voor eigen verhuur, 2007**



<sup>24</sup> Op de onderliggende data is een correctie toegepast. Aangezien twee corporaties geen plausibele bedrijfswaarde voor de eenheden in de verzorgingstehuizen hebben opgegeven (deze was onwaarschijnlijk hoog) is bij deze corporaties de bedrijfswaarde gelijkgesteld aan de stichtingskosten.

In grafiek 3.3 is zichtbaar gemaakt welk deel van de aankoopprijs onrendabel is. Bij de aankoop van eigen verbindingen is het onrendabele deel van de aankoopprijs het grootst met 31%. Bij de aankoop van derden bedroeg de onrendabele top in 2007 15% van het geïnvesteerde bedrag.

In 2007 zijn er door corporaties 93.700 verbeteringen en renovaties van woongelegenheden uitgevoerd. Hierbij bedroeg de gemiddelde investering per ingreep € 12.000,-. Het onrendabele deel van de investeringen in verbeteringen en renovaties die in 2007 zijn uitgevoerd bedraagt 42% en ligt hiermee aanzienlijk hoger dan bij de investeringen in nieuwe en bestaande woongelegenheden voor eigen verhuur. Bij het hoge percentage onrendabel speelt mogelijk mee dat de effecten van de woningverbetering op bijvoorbeeld de levensduur niet zijn verwerkt in de bedrijfswaarde.

De productie van nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur door de verbindingen van corporaties is zeer bescheiden in verhouding tot de aantallen die de toegelaten instellingen hebben gerealiseerd. In 2007 zijn er door de verbindingen van corporaties in totaal slechts ruim 100 nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur gerealiseerd.

### **3.3 Verkoop bestaand bezit**

De verkoop van bestaande woongelegenheden is, naast de netto exploitatiekasstroom uit de exploitatie van woongelegenheden, de belangrijkste bron van kasmiddelen van corporaties. Ook de opbrengsten uit de verkoop van nieuwbouw koopwoningen leveren een, zij het veel bescheidener, bijdrage aan de kasmiddelen van corporaties. In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële gegevens met betrekking tot de verkoop van het bestaande bezit.

In 2007 is het aantal verkopen aan eigenaar-bewoners met 9,5% gedaald ten opzichte van 2006. Het totale aantal verkopen aan eigenaar-bewoners bedroeg in 2007 14.300 woongelegenheden en ligt daarmee zelfs onder het niveau van 2003. Na een aanvankelijke stijging in de jaren 2004 en 2005 is in 2006 een daling van het aantal verkochte woongelegenheden aan eigenaar-bewoners ingezet. De daling in 2007 is nog sterker dan de daling in 2006.

Deze daling is opvallend gezien het grote aantal initiatieven dat door corporaties wordt ontplooid om verkoop aan eigenaar-bewoners te stimuleren. In tabel 3.1 is een overzicht opgenomen van de aantallen verkochte woongelegenheden in de periode 2003-2007. In deze tabel is tevens informatie opgenomen over de bruto verkoopprijzen en de verkoopkosten per woongelegenschap en de netto kasstroom als het saldo hiervan.

**Tabel 3.1 Opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit x € 1.000,-, 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal verkochte woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners	14.800	15.100	16.400	15.800	14.300
Aantal verkochte woonegelegenheden aan andere verhuurders	1.900	2.400	4.900	3.500	28.000
Totaal aantal verkochte woonegelegenheden	16.700	17.500	21.300	19.300	42.300
Verkochte woonegelegenheden in % van de totale woonegelegenheden	0,72	0,74	0,88	0,80	1,78
Bruto verkoopprijs per woonelegenheden	119	120	117	129	97
Verkoopkosten per woonelegenheden	6	5	5	5	3
Netto kasstroom per verkochte woonelegenheden	112	115	112	123	95

Het aantal verkochte woonegelegenheden aan eigen verbindingen en andere verhuurders is zeer sterk gestegen in 2007. Deze stijging komt echter nagenoeg volledig voor rekening van het aantal verkopen aan eigen verbindingen (het zogenaamde 'doorzakken'). In 2007 zijn er 23.700 woonegelegenheden (1,2% van het totale aantal woonegelegenheden) verkocht aan eigen verbindingen. Het doorzakken van bezit naar eigen verbindingen heeft plaatsgevonden bij 22 corporaties, waarbij het aantal doorgezakte woonegelegenheden tussen deze corporaties uiteenloopt van 11 tot 5.542 woonegelegenheden. Zes corporaties hebben 1.000 of meer woonegelegenheden verkocht aan eigen verbindingen. Deze zes corporaties zijn goed voor 85% van het totale aantal doorgezakte woonegelegenheden. Het is niet bekend of het hierbij alleen om overdracht van het economische eigendom of ook het juridische eigendom betreft.

De overdracht van onroerend goed aan een verbinding wordt gezien als de overdracht aan een derde. Hierop is het bepaalde in artikel 11d van het Bbsh van toepassing. Dat wil zeggen dat een voorgenomen overdracht moet worden gemeld bij de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en dat de minister goedkeuring moet verlenen voor de overdracht. Verder heeft de minister alle corporaties per brief<sup>25</sup> laten weten dat overdracht van woningen aan verbindingen in het gereguleerde gebied<sup>26</sup> uit fiscale of beheertechnische motieven in principe niet wordt toegestaan.

Uit tabel 3.1 blijkt dat de bruto verkoopprijs en de netto kasstroom per woonelegenheden sterk is gedaald ten opzichte van 2006. Dit beeld wordt echter vertekend door het grote aantal verkopen aan eigen verbindingen in 2007. Het meetellen van deze verkopen geeft een vertekend beeld aangezien dit feitelijk 'intercompany transacties' zijn en de verbindingen veelal zijn gefinancierd vanuit de toegelaten instelling. Externe financiering van verbindingen vindt in beperkte mate plaats. De ingaande kasstromen uit hoofde van de verkopen aan eigen verbindingen staan (deels) tegenover de uitgaande kasstromen in verband met de financiering van de verbindingen. In tabel 3.2 zijn de aantallen verkochte woonegelegenheden in 2007 gespecificeerd.

<sup>25</sup> Brief met kenmerk DBO 2007128415 en brief met kenmerk DBO 2008045929

<sup>26</sup> Ten aanzien van de grens van gereguleerd en niet-gereguleerd bezit geldt de huurtoeslaggrens van € 621,78 per maand

Hierbij zijn de financiële gegevens met betrekking tot de verkopen van het bestaande bezit gesplitst in de verkopen aan eigenaar-bewoners en de verkopen aan andere verhuurders, waaronder de verkopen aan eigen verbindingen.

**Tabel 3.2 Opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit x € 1.000,-, 2007**

	Verkoop aan eigenaar-bewoners	Verkoop aan andere verhuurders
Zittende huurders	4.900	nvt
Overige natuurlijke personen	9.400	nvt
Eigen verbindingen	nvt	23.700
Toegelaten instellingen	nvt	3.600
Beleggers	nvt	500
Overigen	nvt	200
Totaal aantal verkochte woonegelegenheden	14.300	28.000
Verkochte woonegelegenheden in % van de totale woonegelegenheden	0,60	1,18
Bruto verkoopprijs per woonelegenheden	146	72
Verkoopkosten per woonelegenheden	7	0

Hoewel bij de verkopen aan andere verhuurders een enigszins lagere verkoopprijs mag worden verwacht als gevolg van complexgewijze verkopen in bewoonde staat, is het verschil met de bruto verkoopprijs bij verkoop aan eigenaar-bewoners erg groot.

Wanneer de bruto verkoopprijs lager is dan 90% van de vrije onderhandse verkoopwaarde, is op grond van artikel 11c van het Bbsh ontheffing van de minister vereist voor de overdracht. De woonegelegenheden die zijn verkocht aan andere verhuurders zijn gemiddeld genomen echter voor minder dan de helft van de prijs die aan eigenaar-bewoners is gevraagd verkocht. Hierdoor bestaat het risico op weglek van maatschappelijk gebonden vermogen.

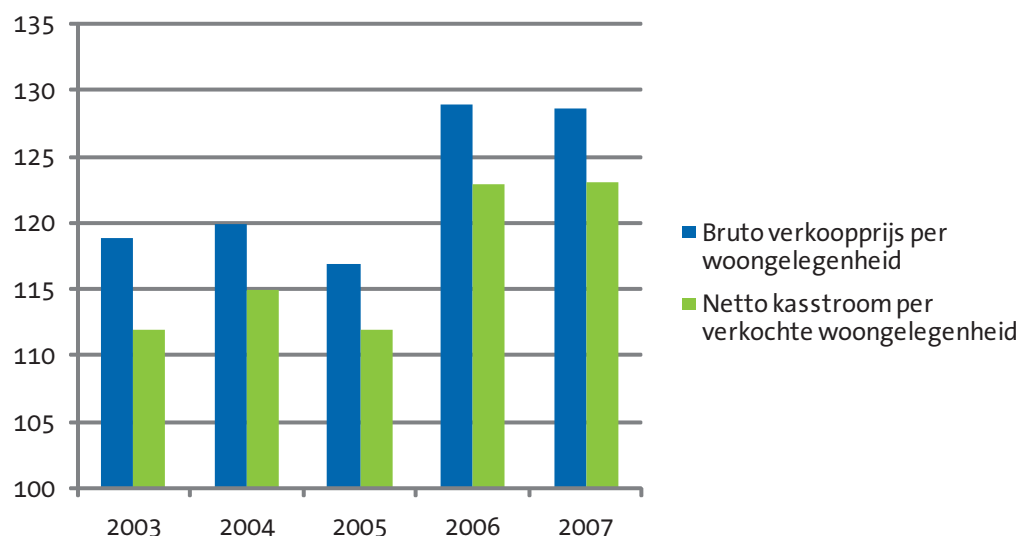
Van het totale aantal woonegelegenheden dat is verkocht aan eigen verbindingen (23.700) behoort 37,9% (9.000 woonegelegenheden) tot het goedkope segment en 45,4% (10.700 woonegelegenheden) tot het betaalbare segment. Van het totale aantal woonegelegenheden dat is verkocht aan eigenaar-bewoners (14.300) behoort 20,9% (3.000 woonegelegenheden) tot het goedkope segment en 64,4% (9.200 woonegelegenheden) tot het betaalbare segment. Het totale aandeel goedkoop en betaalbaar bij de verkopen aan eigen verbindingen en bij de verkopen aan eigenaar-bewoners bedraagt hiermee respectievelijk een vergelijkbare 83,3% en 85,2%. Het grote verschil tussen de bruto verkoopprijs bij de verkoop aan eigenaar-bewoners en de bruto verkoopprijs bij verkoop aan andere verhuurders kan derhalve ook niet verklaard worden doordat aan eigen verbindingen relatief gezien meer woonegelegenheden zijn verkocht die tot het goedkope segment behoren.

Ook in relatie tot de eigen verwachtingen van corporaties is de lage bruto verkoopprijs bij verkoop aan andere verhuurders, inclusief de eigen verbindingen, opmerkelijk. Uit de prognoses van corporaties blijkt dat verwacht werd dat de bruto verkoopprijs bij verkoop aan andere verhuurders in 2007 zou uitkomen op € 110.000,- per woonegelegenheid<sup>27</sup>. Dit wijkt sterk af van de werkelijke bruto verkoopprijs van € 72.000,- per woonegelegenheid. Deze gemiddelde bruto verkoopprijs loopt overigens sterk uiteen per corporatie. De gemiddelde bruto verkoopprijs bij verkoop aan andere verhuurders, inclusief eigen verbindingen, varieert in een range van € 4.000,- tot € 268.000,-. De methoden die gehanteerd zijn voor de bepaling van de bruto verkoopprijs bij verkoop aan andere verhuurders verschillen kennelijk sterk.

De onderlinge verkoop van woonegelegenheden tussen corporaties is in 2007 (3.600 woonegelegenheden) sterk gestegen ten opzichte van 2006 (2.200 woonegelegenheden). Dit wordt nagenoeg volledig veroorzaakt door het gestegen aantal transacties met het Wooninvesteringsfonds (WIF). Het WIF heeft ook de status van toegelaten instelling. In 2006 heeft het WIF 340 woonegelegenheden van corporaties aangekocht. In 2007 is dit gestegen naar 1.494 woonegelegenheden. Het WIF heeft in 2007 van negen corporaties bezit aangekocht, maar het merendeel (975 woonegelegenheden) van het totale aantal aangekochte woonegelegenheden is aangekocht van één corporatie.

Wanneer het verstorende effect van de verkoop van het bestaande bezit aan eigen verbindingen in 2007 buiten beschouwing wordt gelaten blijkt dat de bruto verkoopprijs en netto kasstroom per woonegelegenheid gelijk is gebleven ten opzichte van 2006.

**Grafiek 3.4** Bruto verkoopprijs en netto kasstroom per woonegelegenheid x € 1.000,-, 2003-2007



<sup>27</sup> Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, begrotingsjaar 2008, CFV 2008

In grafiek 3.4 is de ontwikkeling van de bruto verkoopprijs en de netto kasstroom (bruto verkoopprijs minus verkoopkosten) in de periode 2003-2007 zichtbaar gemaakt<sup>28</sup>.

De bruto verkoopprijs per woongelegenhed bedraagt in 2007, evenals in 2006, € 129.000,- per woongelegenhed. Na verkoopkosten resulteert in 2007, net zoals in 2006, een netto kasstroom van € 123.000,- per woongelegenhed. In totaal voor de gehele sector met een correctie voor de verkopen aan eigen verbindingen, bedragen de bruto verkoopprijs en de totale netto kasstroom in 2007 respectievelijk € 2,4 miljard en € 2,3 miljard<sup>29</sup>. Dit niveau is vergelijkbaar met het niveau in 2005 en 2006. In die jaren bedroegen de totale bruto verkoopprijs en de totale netto kasstroom respectievelijk € 2,5 miljard en € 2,4 miljard<sup>30</sup>.

De totale netto kasstroom uit de verkoop aan eigenaar-bewoners bedraagt in 2007 sectorbreed bijna € 2 miljard. Dit komt overeen met 86,4% van de totale netto kasstroom uit de verkoop van het bestaande bezit. De verkoop aan eigenaar-bewoners levert hiermee, ondanks het gedaalde aantal transacties ten opzichte van 2006, ook in 2007 een belangrijke bijdrage aan de financiering van de investeringen van de corporaties.

### 3.4 Verkoop nieuwbouw

Het totale aantal koopwoningen dat door de corporaties en de verbindingen van corporaties in 2007 is opgeleverd bedraagt 8.500. Hierbij zijn de aantallen van de verbindingen gecorrigeerd voor het percentage kapitaalsdeelname door derden. Het totale aantal opgeleverde koopwoningen is hiermee gestegen ten opzichte van 2006 (7.900 koopwoningen). Verder heeft er een verschuiving plaatsgevonden in de verhouding van het aantal koopwoningen dat door de corporaties is ontwikkeld (dit is gedaald) en het aantal koopwoningen dat door de verbindingen van corporaties is ontwikkeld (dit is gestegen).

In tabel 3.3 is over de periode 2003 - 2007 een overzicht opgenomen van de bruto stichtingskosten en de netto verkoopresultaten per woongelegenhed. De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2007 door de corporaties zijn opgeleverd bedragen € 178.000,- per woongelegenhed en zijn hiermee licht gedaald ten opzichte van 2006 (€ 180.000,- per woongelegenhed).

**Tabel 3.3 Opbredngen uit de verkoop van nieuwbouw x € 1,-, 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007
Bruto stichtingskosten per woongelegenhed	159.000	166.000	180.000	180.000	178.000
Netto verkoopresultaat per koopwoning	23.000	13.000	19.000	16.000	18.000

<sup>28</sup> De bruto verkoopprijs en de netto kasstroom per woongelegenhed voor 2007 zijn hierbij gecorrigeerd voor de 23.700 verkopen aan eigen verbindingen tegen een prijs van € 72.000,- per woongelegenhed (zie tabel 3.2). In het hanteren van een prijs van € 72.000,- per woongelegenhed bij deze correctie schuilt een kleine onzuiverheid, aangezien dit niet alleen het gemiddelde is van de verkopen aan eigen verbindingen, maar ook van de verkopen aan toegelaten instellingen, beleggers en overigen. Gezien de geringe omvang van laatstgenoemde categorieën in verhouding tot het aantal verkopen aan eigen verbindingen zal dit effect echter zeer gering zijn.

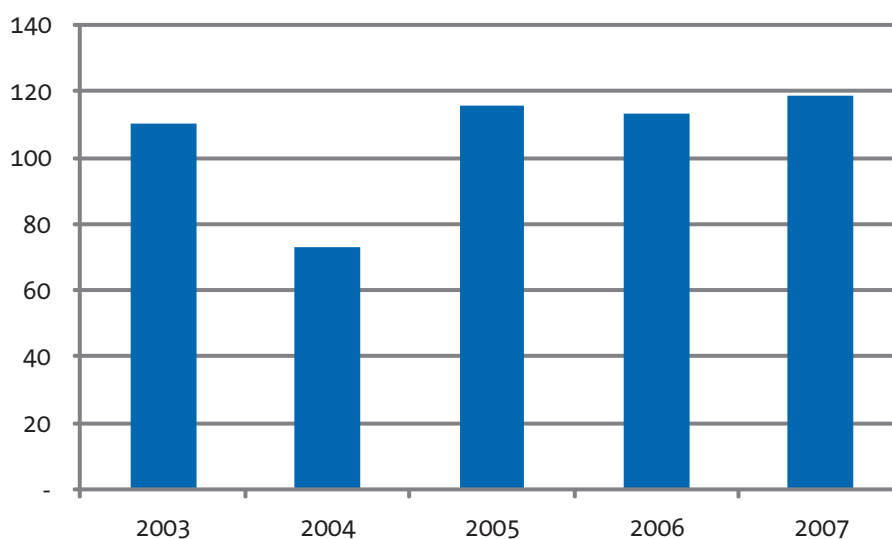
<sup>29</sup> Bij deze correctie speelt de dezelfde (beperkte) onzuiverheid zoals onder voetnoot 6 is verwoord.

<sup>30</sup> Dit betreft de totale bruto verkoopprijs en de totale netto kasstroom voor 2005 en 2006. Hierop heeft geen correctie plaatsgevonden voor verkopen aan eigen verbindingen. Gezien de zeer beperkte omvang van de verkopen aan eigen verbindingen in 2005 en 2006 verstoort dit de vergelijking met de, voor verkopen aan eigen verbindingen, gecorrigeerde bruto verkoopprijs en netto kasstroom in 2007 echter beperkt.



Corporaties hebben in 2007 gemiddeld genomen een netto verkoopresultaat van € 18.000,- per koopwoning gerealiseerd. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2006, maar ligt nog onder het niveau dat in 2005 is gerealiseerd. De gegevens in tabel 3.3 zijn voor 2007 nog te splitsen in woongelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur en de overige koopwoongelegenheden. Bij de woongelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur zijn de bruto stichtingskosten en het netto verkoopresultaat per koopwoning respectievelijk € 172.000,- en € 4.000,-. Bij de overige koopwoongelegenheden is dit respectievelijk € 178.000,- en € 19.000,-. Daarnaast is er ook een grote spreiding in de hoogte van de verkoopresultaten per corporatie. De bouw van koopwoningen blijkt een risicovolle activiteit die soms ook tot forse verliezen leidt. Van de 129 corporaties die in 2007 koopwoningen hebben opgeleverd is door 21 corporaties (16%) een negatief resultaat behaald.

**Grafiek 3.5** Netto verkoopresultaat nieuwbouw koop x € 1 miljoen totaal, 2003-2007



In grafiek 3.5 is de ontwikkeling van het totale netto verkoopresultaat (in absolute bedragen sectorbreed) uit de verkoop van nieuwbouw weergegeven. Het totale netto verkoopresultaat bedroeg in 2007 bijna € 120 miljoen en is hiermee, ondanks het gedaalde aantal opgeleverde koopwoningen door corporaties (exclusief door verbindingen opgeleverde koopwoningen), hoger uitgekomen dan in 2006. De oorzaak hiervoor is het licht gestegen netto verkoopresultaat per koopwoning ten opzichte van 2006. De verkoop van nieuwbouwkopen levert hiermee een bescheiden bijdrage aan de financiering van de investeringen van de corporaties.

De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2007 door de verbindingen van corporaties zijn opgeleverd bedragen € 183.000,- per woongelegenheid en zijn hiermee iets hoger dan de gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die door de toegelaten instellingen zijn opgeleverd (€ 178.000,- per woongelegenheid).

In tabel 3.4 is informatie opgenomen over de bruto stichtingskosten en de netto verkoopresultaten van de koopwoningen die in 2007 door de verbindingen van corporaties zijn opgeleverd.

**Tabel 3.4 Opbrengsten uit de verkoop van nieuwbouw verbindingen x € 1,-, 2007**

	<b>Bestemd verkoop</b>	<b>Voor derden bestemd voor verhuur</b>	<b>Totaal</b>
Bruto stichtingskosten per woongegelegenheid	194.000	164.000	183.000
Netto verkoopresultaat per koopwoning	17.000	2.000	11.000
Netto verkoopresultaat in % van de bruto stichtingskosten	8,7	1,3	6,2

De verbindingen van corporaties hebben in 2007 gemiddeld genomen een netto marge van 6,2% gerealiseerd op de verkoop van koopwoningen. Het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten is hiermee lager dan de netto marge die door toegelaten instellingen is gerealiseerd op de verkoop van koopwoningen (10,2%).

Hierbij speelt mogelijk een rol dat de nieuwbouw koopwoningen bij de toegelaten instellingen op (bestaande) eigen grond zijn gerealiseerd, waardoor de totale stichtingskosten lager zijn dan bij de verbindingen die grond veelal tegen een hogere marktwaarde zullen moeten aantrekken.

Verder is het opvallend dat het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten bij de woongegelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur veel lager is dan de netto marge bij de overige koopwoongegelegenheden. Het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten bedraagt bij de woongegelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur 1,3%, terwijl dit bij de overige koopwoongegelegenheden 8,7% bedraagt. De oorzaak van het lage netto verkoopresultaat bij de woongegelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur is waarschijnlijk gelegen in het feit dat het grootste deel van deze categorie door de verbindingen is verkocht aan de toegelaten instellingen. Bij de verkoop aan toegelaten instellingen wordt door de verbindingen kennelijk een laag netto verkoopresultaat geaccepteerd.

## Vermogenspositie corporaties

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de vermogenspositie van de Nederlandse woningcorporaties nader uiteengezet. Dit betekent dat in de eerste plaats de omvang van het volkshuisvestelijk vermogen wordt bepaald. Dit vermogen wordt afgezet tegen het berekende risico. De confrontatie tussen vermogen en risico bepaalt de feitelijke financiële positie van de Nederlandse corporaties. Bij de bepaling van het vermogen van de woningcorporaties is een sectorale balans het vertrekpunt. Deze sectorale balans wordt in paragraaf 4.2 uiteengezet. Een belangrijk onderdeel van de balans is de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De elementen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de ontwikkeling daarvan komen in paragraaf 4.3 aan de orde. Vervolgens zullen in paragraaf 4.4 respectievelijk paragraaf 4.5 enkele overige belangrijke balansposten worden toegelicht. In paragraaf 4.6 wordt het volkshuisvestelijk vermogen als resultaat van alle voorafgaande waarderingsvraagstukken uiteengezet. Uiteraard zal ook worden ingegaan op de ontwikkeling van het vermogen. Vervolgens wordt in paragraaf 4.7 de omvang van het risico voor het verslagjaar 2007 behandeld. Ten slotte wordt in paragraaf 4.8 ingegaan op de confrontatie van het volkshuisvestelijk vermogen met het berekende risico.

### 4.2 Balans verslagjaar 2007

De balans geeft de vermogenspositie van een woningcorporatie weer. Het eigen vermogen is het verschil tussen de waarde van de bezittingen (de activa) en de waarde van de schulden. De hoogte van het vermogen wordt sterk bepaald door de toegepaste waarderingsgrondslagen. Met ingang van het Sectorbeeld 2007 wordt een balans gepresenteerd die aansluit bij de nieuwe beoordelingsmethodiek van het Fonds. Bij het vaststellen van de balans gelden twee belangrijke uitgangspunten:

- ◆ De balanswaardering van het vastgoed is gebaseerd op de doorexplotatiewaarde.
- ◆ Vermogenseffecten als gevolg van niet-juridische verplichtingen worden niet in de balanswaardering meegenomen.

De doorexpluatiewaarde van het vastgoed komt tot uitdrukking in de door het Fonds berekende volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Het Fonds uniformeert de opgegeven bedrijfswaarde tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Deze uniformering is noodzakelijk om, rekening houdend met de beleidskeuzes van corporaties, te komen tot plausibele en vergelijkbare vastgoedwaarderingen in gelijke omstandigheden. Aanpassing van de balanswaardering door het Fonds als gevolg van verwerking van niet-juridische verplichtingen is in een aantal specifieke situaties van toepassing.

In de voorgaande Sectorbeelden werd een balans opgesteld op basis van opgaven van de corporaties. Deze balansen zijn moeilijk te vergelijken met de balans over het verslagjaar 2007 op basis van de nieuwe methodiek. Om toch een beeld te kunnen schetsen van de balans en de vermogensontwikkeling is ook voor het verslagjaar 2006 de geüniformeerde balans op basis van de nieuwe beoordelingsmethodiek opgesteld. In tabel 4.1 is de balans voor 2006 en 2007 weergegeven.

**Tabel 4.1 Balans corporaties totaal, 2006 en 2007**

	in € 1 miljoen		in € per verhuureenheid	
	2006	2007	2006	2007
<b>Activa</b>				
Totaal materiële vaste activa	88.919	90.332	36.229	37.184
in exploitatie	82.307	82.549	33.535	33.980
in ontwikkeling	5.295	6.360	2.157	2.618
ten dienste van exploitatie	1.317	1.422	537	585
Totaal financiële vaste activa	3.467	4.261	1.413	1.754
te vorderen BWS-subsidies	509	441	207	182
deelnemingen	856	1.412	349	581
effecten	605	866	246	356
overige financiële vaste activa	1.496	1.543	610	635
Vlottende activa	5.284	6.934	2.153	2.854
voorraden	217	268	88	110
onderhanden projecten	959	1.167	391	480
effecten	155	293	63	121
liquide middelen	2.079	2.320	847	955
vorderingen en overige vlottende activa	1.873	2.886	763	1.188
<b>Totaal activa</b>	<b>97.669</b>	<b>101.527</b>	<b>39.794</b>	<b>41.792</b>
<b>Passiva</b>				
Totaal eigen vermogen	31.911	32.108	13.002	13.217
Totaal voorzieningen	1.233	1.141	502	470
voorziening pensioenen	7	2	3	1
voorziening latente belastingverplichting	0	1	0	0
voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	1.182	1.001	482	412
overige voorzieningen	44	137	18	56
Langlopende schulden	57.359	60.200	23.370	24.780
leningen overheid en kredietinstellingen	56.474	59.191	23.009	24.365
waarborgsommen en overige schulden	885	1.009	361	415
Kortlopende schulden	7.167	8.078	2.920	3.325
<b>Totaal passiva</b>	<b>97.669</b>	<b>101.527</b>	<b>39.794</b>	<b>41.792</b>

De waarde voor de totale materiële vaste activa in 2007 bedraagt € 37.184,- per verhuureenheid. Binnen de materiële vaste activa is de post materiële vaste activa in exploitatie de belangrijkste. Bij de materiële vaste activa in exploitatie is een geringe stijging van € 445,- per verhuureenheid opgetreden. Deze stijging betreft de totale stijging, inclusief effecten van voorraadmutaties en autonome waardeontwikkeling. Bij de post materieel vaste activa in ontwikkeling is een duidelijke stijging zichtbaar. Deze post geeft echter een niet volledig beeld over de totale corporatie. In 2007 vindt een deel van de productie van woningen plaats in de diverse verbindingen van corporaties. In de enkelvoudige balans van de corporatie zijn deze ontwikkelingen niet zichtbaar. Daarnaast wordt de toename van deze balanspost veroorzaakt door methodische aanpassingen. In paragraaf 4.4 wordt hierop nader ingegaan.

De waarde van de balanspost deelnemingen is fors toegenomen. Deze ontwikkeling is te verklaren uit het feit dat woningen zijn 'doorgezakt' naar verbindingen. Deze toename is overigens ook zichtbaar in de stijging van de balanspost vorderingen en overige vlottende activa. Vorderingen op groepsmaatschappijen (deelnemingen) worden op deze balanspost verantwoord. Aan de passiefzijde van de balans is de ontwikkeling van de balanspost langlopende schulden sterk bepalend voor de vermogenspositie. In 2007 is een duidelijke toename van de omvang van de langlopende schulden zichtbaar. De gemiddelde langlopende schuld per verhuureenheid neemt in 2007 met € 1.410,- toe. De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw neemt in 2007 af met € 181 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt door een aantal methodische aanpassingen. Zonder deze methodische aanpassingen zou een stijging van € 228 miljoen optreden. Ook de ontwikkeling in overige voorzieningen wordt deels veroorzaakt door methodische aanpassingen. In paragraaf 4.5 zal op de ontwikkeling van de beide voorzieningen worden ingegaan.

### 4.3 Materiële vaste activa: de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Het Fonds uniformeert de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde van materieel vast actief in exploitatie tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Deze uniformering is noodzakelijk om te komen tot een plausibele bedrijfswaarde, waarbij corporaties, rekening houdend met beleidskeuzen, op vergelijkbare wijze worden gewaardeerd. Deze uniformering geschiedt in zeven stappen:

- ◆ **Gelijkschakelen moment van disconteren:** het Fonds gaat ervan uit dat de kasstromen in de bedrijfswaarde gemiddeld genomen midden in het jaar ontvangen respectievelijk betaald worden.
- ◆ **Elimineren van effecten toekomstige verkoop:** op basis van de waarderingsgrondslag doorexploratiewaarde worden eventuele toekomstige opbrengsten van verkopen uit de bedrijfswaarde gelicht.
- ◆ **Toetsing parameters:** de door de corporatie opgegeven parameters worden vanuit plausibiliteit getoetst aan bepaalde grenswaarden. Een aantal parameters wordt uniform vastgesteld.
- ◆ **Sectorspecifieke heffing (projectsteun 40 wijken):** bij de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de heffing voor 2008.
- ◆ **Toetsing opgegeven levensduur:** de door de corporatie opgegeven levensduur wordt getoetst aan een bandbreedte, behorend bij de door het Fonds berekende levensduur op basis van bezitskenmerken.
- ◆ **Toetsing restwaarde:** het Fonds hanteert een uniforme restwaarde.
- ◆ **Toetsing lastenniveaus:** de in de opgegeven bedrijfswaarde gehanteerde lasten kasstromen (onderhoud plus overige exploitatielasten) worden getoetst aan een ruime bandbreedte.

Voor een uitgebreide uitleg van de uniformering is de Fondspublicatie 'De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' beschikbaar<sup>31</sup>. In tabel 4.2 is weergegeven hoe vanuit de opgegeven bedrijfswaarde in de zeven stappen van de uniformering de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is bepaald.

<sup>31</sup> Zie brochure 'De Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde', CFV 2008

**Tabel 4.2 Effecten uniformering bedrijfswaarde, 2006 en 2007**

	2006		2007	
	in € 1 miljoen	Per Vhe in € 1,-	in € 1 miljoen	Per Vhe in € 1,-
<b>Opgegeven bedrijfswaarde</b>	<b>97.798</b>	<b>39.847</b>	<b>99.599</b>	<b>40.992</b>
Correctie discontering	1.708	696	1.100	453
Correctie elimineren verkoopportefeuille	-4.523	-1.843	-4.928	-2.029
Correctie parameters	-5.563	-2.266	-4.733	-1.948
Correctie sectorspecifieke heffing	345	141	69	28
Correctie levensduur	-146	-60	-159	-66
Correctie restwaarde	-6.763	-2.755	-7.345	-3.023
Correctie lastenniveau	-550	-224	-1.052	-433
<b>Totaal effect uniformering</b>	<b>-15.491</b>	<b>-6.312</b>	<b>-17.049</b>	<b>-7.018</b>
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>82.307</b>	<b>33.535</b>	<b>82.549</b>	<b>33.980</b>

De door het Fonds gehanteerde uniformering leidt tot een vrij forse neerwaartse bijstelling van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. Opvallend daarbij is dat met name de correctie door het elimineren van de verkoopportefeuille, de correctie parameters en correctie restwaarde hiervoor bepalend zijn.

De forse omvang van de correctie elimineren verkoopportefeuille wordt bepaald door een relatief groot aantal corporaties dat toekomstige verkoopopbrengsten in de bedrijfswaarde inrekenen. Ruim 38% van de woningcorporaties houdt rekening met toekomstige verkoopopbrengsten. In aantal verhuureenheden gemeten is het aandeel van deze woningcorporaties ruim 62%. Hieruit valt af te leiden dat gemiddeld genomen de grotere corporaties verkoopopbrengsten meenemen bij de bepaling van de bedrijfswaarde.

Bij de correctie parameters valt op dat een relatief klein aantal corporaties verantwoordelijk is voor een groot deel van deze correctie. Corporaties die een lagere discontovoet dan 6% hanteren worden geconfronteerd met een relatief hoge correctie. Dit geldt ook voor corporaties die hoge huurverhogingsparameters hanteren.

Ten aanzien van de correctie restwaarde geldt dat bij individuele corporaties er sprake is van zowel negatieve als positieve correcties.

De uniformering van de bedrijfswaarde leidt in voorkomende gevallen tot aanpassingen van de onderliggende kasstromen. De contante waarde van deze geüniformeerde in- en uitgaande kasstromen bepalen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit. In tabel 4.3 zijn de onderliggende kasstromen en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde voor de jaren 2006 en 2007 weergegeven.



**Tabel 4.3 Contante waarde van kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, 2006 en 2007**

	2006		2007	
	in € 1 miljoen	Per Vhe in € 1,-	in € 1 miljoen	Per Vhe in € 1,-
<b>Kasstroom</b>				
CW huur minus huurderiving	166.581	67.871	169.858	69.920
CW bijdragen	195	79	340	140
CW bijdragen overige inkomsten	1.165	475	1.831	754
CW restwaarde	5.253	2.140	4.985	2.052
<b>CW ingaande kasstromen</b>	<b>173.194</b>	<b>70.566</b>	<b>177.015</b>	<b>72.865</b>
CW onderhoudsuitgaven	46.802	19.069	47.357	19.494
CW overige exploitatieuitgaven	41.644	16.967	42.890	17.655
CW verbeteringsuitgaven	1.835	748	2.325	957
CW overige uitgaven	605	247	1.822	750
CW heffing projectsteun 40 wijken	0	0	72	30
<b>CW uitgaande kasstromen</b>	<b>90.887</b>	<b>37.031</b>	<b>94.466</b>	<b>38.885</b>
<b>Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>	<b>82.307</b>	<b>33.535</b>	<b>82.549</b>	<b>33.980</b>

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is in 2007 iets toegenomen ten opzichte van 2006. De relatief geringe toename is ook zichtbaar in de verhouding tussen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de contante waarde van de netto huurkasstromen. In 2006 bedroeg deze verhouding 49,4%. In 2007 resteert hiervan 48,6%. De totale stijging van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in 2007 bedraagt € 242 miljoen. Deze stijging is in tabel 4.4 uitgesplitst.

**Tabel 4.4 Mutatie volkshuisvestelijke exploitatiewaarde 2007 naar verschillende effecten x € 1 miljoen, 2007**

	CW ingaande kasstroom	CW uitgaande kasstroom	CW netto kasstroom
<b>Verloop volkshuisvestelijke exploitatiewaarde</b>			
Effect voorraadmutatie	4.232	766	3.466
Effect bestaande voorraad	-410	2.814	-3.224
Effect autonome ontwikkeling	-1.465	-924	-541
Effect parameter- en niveauwijzigingen	1.055	3.738	-2.683
Totaal mutatie 2007 - 2006	3.822	3.580	242

De waardeverandering van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in 2007 wordt in de eerste plaats veroorzaakt door mutaties in de voorraad. Het totale waarde-effect als gevolg van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop bedroeg in 2007 € 3.466 miljoen. De waardemutatie van de bestaande voorraad (woongelegenheden die zowel primo als ultimo 2007 in bezit van de corporatie zijn) bedraagt minus € 3.224 miljoen. Dit komt overeen met de mutatie actuele waarde, zoals die in de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 3 is verantwoord.

De waardemutatie van de bestaande voorraad is nader onder te verdelen. In de eerste plaats is er het effect van de autonome ontwikkeling. Doordat de bedrijfswaarde een jaar opschuift vindt een waardedaling plaats ter hoogte van de vrijgevallen kasstromen. Daarnaast worden de toekomstige kasstromen juist meer waard doordat zij een jaar dichterbij komen. De combinatie van deze twee effecten is de autonome ontwikkeling in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. In de tweede plaats is er een effect als gevolg van parameterwijzigingen en niveauwijzigingen van de onderliggende kasstromen. De uniformering van de bedrijfswaarde tot de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde heeft ook betrekking op de parameters. De geüniformeerde parameters van de jaren 2007 en 2006 stemmen vrijwel overeen. De huurstijgingspercentages, de onderhouds- en overige exploitatielastenstijging kennen slechts marginale verschillen, waardoor het effect op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ook marginaal is. Ook de vrijwel gelijk gebleven gemiddelde restant levensduur leidt niet tot waardeverandering.

De daling van de gemiddelde restant levensduur van de bestaande voorraad wordt goed gemaakt door de stijging als gevolg van de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Dit betekent dat de waardemutatie na correctie voor voorraadmutaties en autonome ontwikkelingen vrijwel geheel is toe te rekenen aan niveauwijzigingen. Hiermee wordt bedoeld de absolute stijging van de (startwaarden van de) onderliggende kasstromen. De uitgaande kasstromen voor de bestaande voorraad stijgen sneller dan de ingaande kasstromen. Er vindt per saldo een afname van de netto kasstroom plaats die leidt tot een verlaging van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde voor het bestaande bezit en daarmee het vermogen van de corporaties.

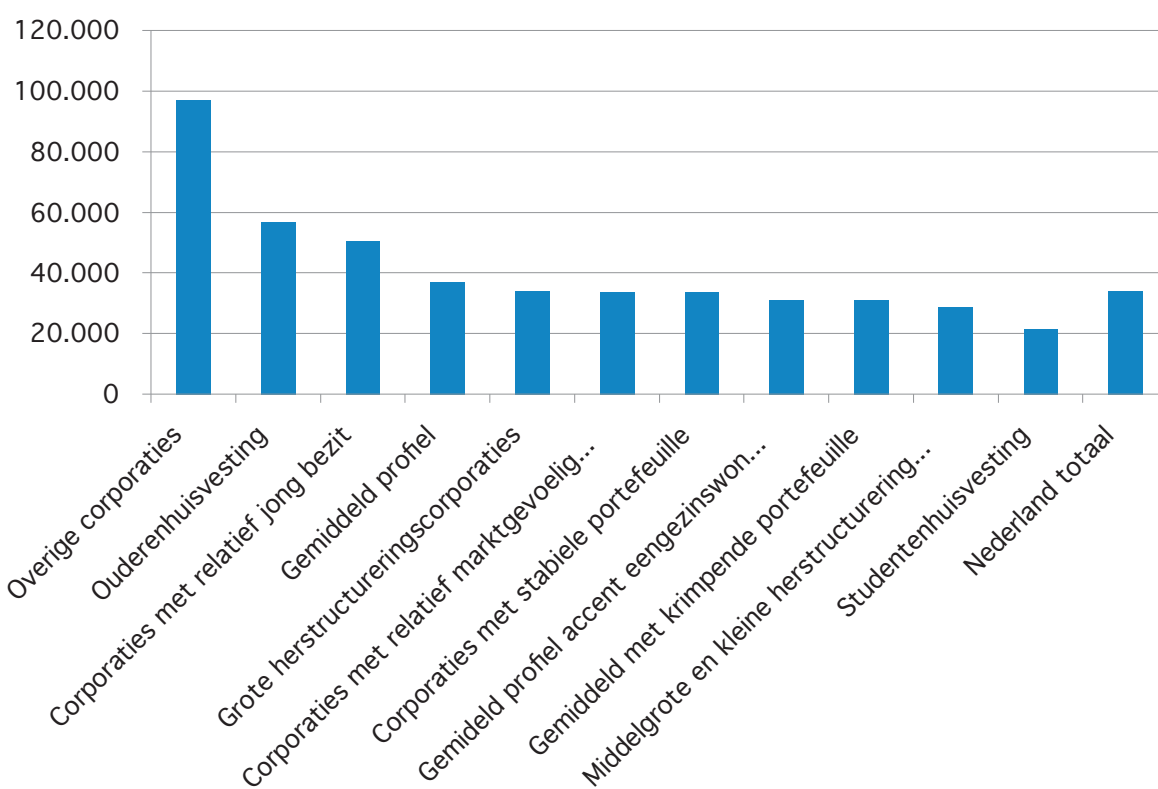
Naast de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is het interessant om de verschillen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde tussen corporaties ultimo 2007 te bezien. Om verschillen als gevolg van omvang te neutraliseren zal de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid bij deze analyse het uitgangspunt zijn. In tabel 4.5 zijn de volkshuisvestelijke exploitatiewaarden naar grootteklasse weergegeven.

**Tabel 4.5 Gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid naar corporatiegrootte x € 1,-, 2007**

Grootteklasse	Waarde
<500	35.927
500<5.000	35.144
5.000<10.000	34.387
10.000<20.000	32.430
>20.000	33.717
<b>Nederland totaal</b>	<b>33.980</b>

De lagere gemiddelde waarde bij de grotere corporaties wordt veroorzaakt door het wat oudere bezit. Bij dit bezit leidt de gemiddeld lagere restant levensduur en lagere huurniveau tot een lagere gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Naast verschillen naar grootteklasse is ook bezien of de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde verschilt naar type corporatie. Hiertoe is de referentiegroep indeling van het Fonds gebruikt. In grafiek 4.1 is de gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid naar referentiegroep weergegeven.

**Grafiek 4.1 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per referentiegroep per verhuureenheid x € 1,-, 2007**



Het beeld dat uit de grafiek naar voren komt is verklaarbaar. Het Wooninvesteringsfonds (WIF) is ingedeeld bij de overige corporaties<sup>32</sup>. Bij de studentenhuisvesters is door het grote aantal onzelfstandige woningen een lage gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde zichtbaar. Het huurniveau van onzelfstandige woningen is gemiddeld genomen lager dan dat van zelfstandige woningen.

<sup>32</sup> Bij het WIF is het woningbezit gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit sluit aan bij het specifieke karakter van het WIF. Het relatief grote aandeel van het WIF in de referentiegroep 'overige corporaties' leidt tot het hoge gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in deze referentiegroep.

De gemiddelde hoge waarde bij ouderenhuisvesters hangt samen met de specifieke marktsituatie en exploitatie in de woon-zorgsfeer. Hierbij is sprake van relatief hoge huren die soms samen kunnen gaan met relatief lage onderhoudslasten. Dit laatste hangt af van de afspraken over onderhoud die met de huurder (vaak een zorginstelling) zijn gemaakt. Ook de gemiddelde hoge waarde van corporaties met jong bezit is goed verklaarbaar. Jong woningbezit heeft een lange restant levensduur en een relatief hoog huurniveau.

#### **4.4 Ontwikkeling overige actief balansposten**

Ook bij andere balansposten is sprake van een waarderingsvraagstuk als gevolg van de door het Fonds gehanteerde methodiek. Bij de balanspost materieel vaste activa in ontwikkeling heeft het Fonds een correctie aangebracht op de door de corporatie opgegeven waarde. Het Fonds corrigeert de door de corporatie verwerkte onrendabele investeringen, voor zover deze niet zijn gebaseerd op juridische verplichtingen. Als hiervan sprake is maakt het Fonds de daarbij behorende afboeking in feite ongedaan. In de balans over 2006 is deze correctie, als gevolg van de toen nog niet beschikbare data, niet verwerkt. In de balans voor het verslagjaar 2007 is ten opzichte van 2006 een stijging van de post materieel vaste activa in ontwikkeling zichtbaar van € 1.065 miljoen. Een groot deel van deze stijging (€ 910 miljoen) is echter het gevolg van de hiervoor genoemde correctie. Op basis van de ongecorrigeerde opgave van corporaties is een stijging in deze balanspost zichtbaar van € 155 miljoen.

Deze geringe stijging op basis van de opgave van corporaties is het gevolg van het onderbrengen van nieuwbouwactiviteiten in verbindingen. Deze beperkte toename geeft daarmee een onvolledig beeld van de ontwikkeling in de waarde van materieel vaste activa in ontwikkeling voor de corporatiesector als geheel (inclusief verbindingen).

De balanspost deelnemingen is in 2007 fors gegroeid ten opzichte van 2006. De waarde van deelnemingen bedroeg in 2006 € 856 miljoen. In 2007 is dit toegenomen tot € 1.412 miljoen. Deze toename is vooral het gevolg van woningbezit dat 'doorgezakt' is in verbindingen. Omdat waardering van het 'doorgezakt' bezit door het Fonds is aangepast, is de eigen opgave van de corporaties van € 1.673 miljoen verlaagd met € 261 miljoen. De toename van de post vorderingen en overige vlottende activa heeft dezelfde achtergrond. Een zeer groot deel van de stijging is toe te schrijven aan vorderingen op groepsmaatschappijen (verbindingen).

#### **4.5 Ontwikkeling passief balansposten**

Evenals het woningbezit worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen actuele waarde. De rentabiliteitswaarde van de leningen geeft deze actuele waarde weer. Het verschil tussen de nominale waarde en de rentabiliteitswaarde van leningen is de rentabiliteitswaardecorrectie. Als de rentabiliteitswaarde lager is dan de nominale waarde, levert het verschil een additionele bijdrage aan het volkshuisvestelijk vermogen. Bij nieuwe leningen of herfinanciering ontstaat een dergelijk verschil indien de rentevoet van de aan te trekken lening dan wel her te financieren lening, lager is dan de discontovoet.

**Tabel 4.6**    **Ontwikkeling rentabiliteits- en nominale waarde leningen x € 1 miljoen, 2006-2007**

	2006	2007
Nominale waarde leningen	62.242	65.301
Rentabiliteitswaardecorrectie	- 4.883	- 5.101
Rentabiliteitswaarde leningen	57.359	60.200

In tabel 4.6 is ontwikkeling van de waarde van de leningportefeuille voor 2006 en 2007 weergegeven. De nominale schuld is in 2007 met bijna € 3,1 miljard toegenomen. De rentabiliteitswaarde steeg in 2007 met ruim € 2,8 miljard. Per saldo is sprake van een toename van de rentabiliteitswaardecorrectie van € 218 miljoen. De afgelopen jaren was de gestaag dalende rente een belangrijke verklaring voor de jaarlijkse stijging van de rentabiliteitswaardecorrectie. Ook voor 2007 lijkt dit een plausibele verklaring. De gemiddelde rentelasten per verhuureenheid zijn in 2007 weliswaar iets toegenomen ten opzichte van 2006 maar het gemiddelde rentepercentage is nog iets gedaald. Zowel de groei van de nominale leningportefeuille als het iets lagere gemiddelde rentepercentage dragen bij aan de stijging van de rentabiliteitswaardecorrectie.

In de balans is verder een daling zichtbaar van de voorziening onrendabele investering nieuwbouw van € 182 miljoen. Hierbij speelt dezelfde kwestie als bij de ontwikkeling van de actief post materieel vaste activa in ontwikkeling. Deze daling wordt veroorzaakt door een grotere correctie op deze post door het Fonds in 2007 ten opzichte van 2006. Het effect op de balansmutatie van de gewijzigde correctie door het Fonds is € 410 miljoen. Zonder deze methodische aanpassing zou in 2007 de voorziening onrendabele investering nieuwbouw met € 228 miljoen stijgen. Bij de overige voorzieningen is in 2007 een toename zichtbaar van € 93 miljoen. Ook bij deze post speelt een correctie van het Fonds in 2007 ten opzichte van 2006 een grote rol. Vanuit de oorspronkelijke opgave van de corporaties is een stijging van deze post van € 57 miljoen zichtbaar. Het effect van de correctie door het Fonds op de balanspost overige voorzieningen is gelijk aan € 82 miljoen.

#### **4.6 Het volkshuisvestelijk vermogen**

Het volkshuisvestelijk vermogen is het centrale vermogensbegrip dat het Fonds met ingang van verslagjaar 2007 hanteert bij de financiële beoordeling van woningcorporaties. In de verslagjaren daarvoor werd de vermogenspositie van corporaties door het Fonds gebaseerd op het gecorrigeerd weerstandsvermogen. Deze twee vermogensbegrippen zijn niet direct met elkaar te vergelijken. Eén van de principiële verschillen ligt in de benadering van het risico. In het gecorrigeerd weerstandsvermogen zit een aftrek voor risico besloten. In de nieuwe beoordelingsmethodiek van het Fonds is juist een principiële scheiding aangebracht tussen het volkshuisvestelijk vermogen enerzijds en de omvang van het risico anderzijds.

In tabel 4.7 is daarom zowel het gecorrigeerd weerstandsvermogen zonder aftrek van risico voor de periode 2003-2006 als het volkshuisvestelijk vermogen voor de jaren 2006 en 2007 weergegeven:

**Tabel 4.7 Vermogenspositie x € 1 miljoen, 2003-2007**

	2003	2004	2005	2006	2007
Volkshuisvestelijk vermogen				31.911	32.108
Volkshuisvestelijk vermogen in % balanstotaal				32,7	31,6
Gecorrigeerd weerstandsvermogen incl risico-aftrek	33.222	31.502	33.749	32.816	
Gecorrigeerd weerstandsvermogen incl risico-aftrek in % balanstotaal	34,2	32,6	33,7	32,6	

Het volkshuisvestelijk vermogen betreft het vermogen zoals dat in de definitieve financiële beoordeling is bepaald. Het totale volkshuisvestelijk vermogen is in 2007 licht toegenomen ten opzichte van 2006. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de al eerder genoemde correcties op balansposten door het Fonds in 2007. Dit effect vindt bij drie balansposten plaats. In tabel 4.8 is het effect van deze mutaties op het volkshuisvestelijk vermogen 2007 weergegeven:

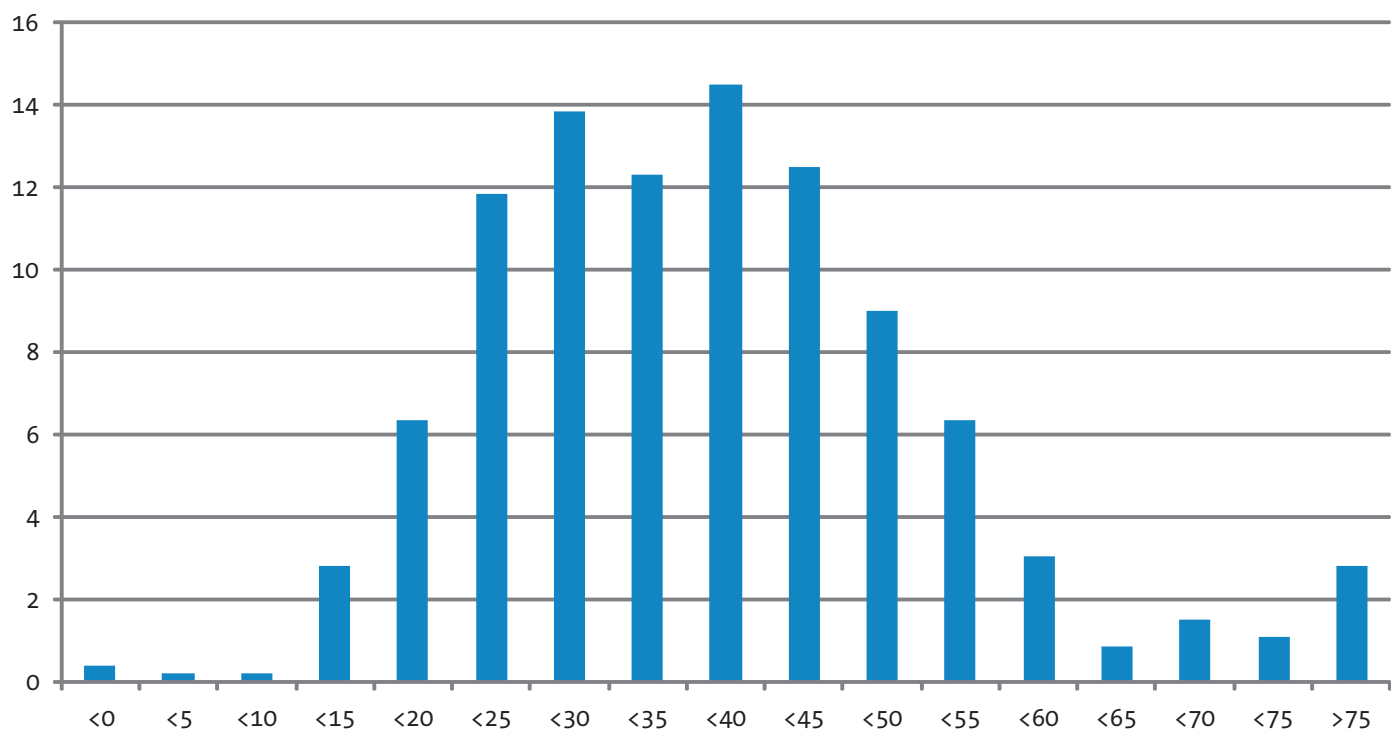
**Tabel 4.8 Effect correcties van het Fonds op het volkshuisvestelijke vermogen x € 1 miljoen, 2007**

Balanspost	Effect op vermogen
Materiële vaste activa in ontwikkeling	910
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	410
Overige voorzieningen	- 82
<b>Totaal effect</b>	<b>1.238</b>

Het totale vermogenseffect van de correcties op de balansposten in 2007 bedraagt € 1,2 miljard. Inclusief het effect van de correcties bedraagt de totale stijging van het volkshuisvestelijk vermogen in 2007 € 0,2 miljard. Dit betekent dat de netto vermogensstijging exclusief technische correcties in vermogensbepaling € 1,0 miljard negatief is. Deze vermogensdaling na correctie voor technische verschillen is in lijn met de vermogensontwikkeling volgens de oude methodiek voor het verslagjaar 2006 ten opzichte van 2005. De eerder gesignaleerde druk op de netto exploitatiekasstroom en de daling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bestaande bezit dragen voor een groot deel bij aan deze feitelijke verslechtering van de vermogenspositie.

Tussen corporaties is er een grote spreiding in de hoogte van het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal. In figuur 4.2 is deze spreiding weergegeven. Het gemiddelde volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal bedraagt 31,6%. Twee corporaties (0,5% van het aantal corporaties) hebben een negatief volkshuisvestelijk vermogen. Bij 13 corporaties bedraagt het volkshuisvestelijk vermogen meer dan 75% van het balanstotaal.

**Grafiek 4.2 Spreiding van het volkshuisvestelijk vermogen van het balanstotaal in %, 2007**



In tabel 4.9 zijn voor de verschillende corporatiegroottes de gemiddelde vermogenspositie en de aandelen naar verschillende vermogensklassen weergegeven. De spreiding van het volkshuisvestelijk vermogen verschilt sterk per grootteklasse. Van de corporaties met minder dan 500 verhuureenheden heeft ruim 50% een volkshuisvestelijk vermogen van minimaal 45% van het balanstotaal. Deze corporaties hebben een relatief sterke vermogenspositie, maar die is sterk gerelateerd aan de omvang. In absolute zin zijn de volkshuisvestelijke vermogens niet erg groot.

**Tabel 4.9 Gemiddeld volkshuisvestelijk vermogen en spreiding volkshuisvestelijk vermogen naar grootteklasse in % van het balanstotaal, 2007**

Grootteklasse	Gemiddeld vermogen in % balans- totaal	Vermogen in % van gecorrigeerd balanstotaal					Totaal
		0-15	15-30	30-45	45-60	>60	
<500	41,0	4,8	22,2	25,4	22,2	25,4	100,0
500<5.000	35,3	2,7	30,0	44,1	19,1	4,3	100,0
5.000<10.000	34,1	4,9	33,3	38,2	21,0	2,4	100,0
10.000<20.000	31,3	2,9	48,6	37,1	8,6	2,9	100,0
>20.000	26,8	10,0	55,0	30,0	5,0	0,0	100,0

Het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal neemt gemiddeld genomen af naarmate de omvang van de corporatie in verhuureenheden toeneemt. Daarnaast is de spreiding in de relatieve vermogenspositie bij kleinere corporaties groter dan bij de grote corporaties.

#### 4.7 De omvang van het risico

Bij de financiële beoordeling van corporaties door het Fonds wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen het totale risico. De risicobepaling in de financiële beoordeling van het Fonds is gebaseerd op de negatieve vermogenseffecten als gevolg van een slecht weerscenario.

Het Fonds berekent het verschil in de te realiseren volkshuisvestelijke exploitatiewaarde op basis van een verwacht scenario en een slecht weerscenario. Het risico wordt als een absolute waarde berekend en kan daarmee ook uitgedrukt worden als percentage van het balanstotaal.

De totale risicopositie is opgebouwd uit drie risicobronnen.

- ◆ Het marktrisico
- ◆ Het macro-economisch risico
- ◆ Het operationeel risico

Het marktrisico is het risico dat de huurinkomsten en verkoopinkomsten tegen vallen als gevolg van negatieve marktontwikkelingen. Het macro-economisch risico betreft het risico dat de exploitatie en rentelasten tegenvallen bij een slecht weerscenario. Het operationeel risico betreft de waardering van het risico wegens tegenvallers/missers bij de beheersing van bedrijfsprocessen. Bij de bedrijfsprocessen wordt onder andere gekeken naar deelnemingen, treasury en verkoopactiviteiten.

Het totale risico is niet gelijk aan een rechte optelling van de drie risicobronnen. De kans dat alle drie onafhankelijke risico's tegelijk optreden is buitengewoon klein. Daarom is het totale berekende risico kleiner dan de som van de drie risico's.



Binnen het totale risico blijkt het macro-economisch risico sterk bepalend. Macro-economische risico's zoals tegenvallers als gevolg van een stijging van de onderhouds- en overige exploitatiekosten, kunnen grote gevolgen hebben voor de waarde van het te exploiteren bezit. In tabel 4.10 zijn de gemiddelde risico's als percentage van het balanstotaal weergegeven:

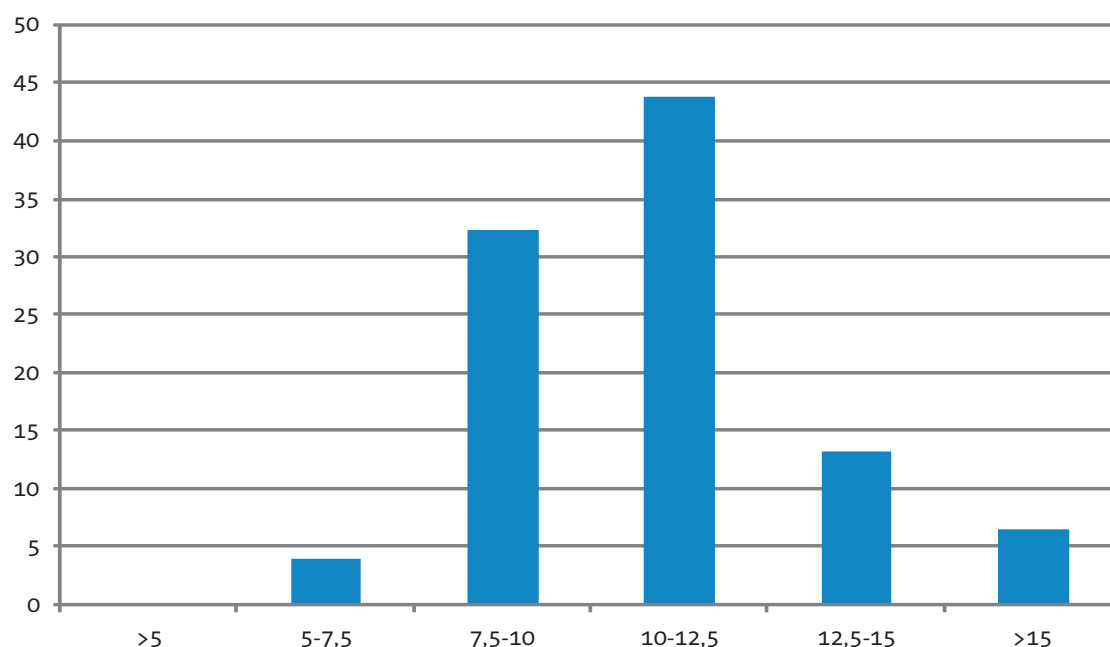
**Tabel 4.10 Risico's in % van het balanstotaal, 2007**

Risicobron	% Balanstotaal
Marktrisico	3,7
Macro-economisch risico	9,4
Operationeel risico	2,6
Totaal risico	10,8

De totale risicopositie tussen corporaties verschilt sterk. Het marktrisico hangt onder andere sterk af van het woningmarktgebied waarin de corporatie actief is. Het macro-economisch risico hangt onder andere af van het niveau van de onderhouds- en overige exploitatielasten ten opzichte van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Een relatief hoog lastenniveau veroorzaakt een relatief hoog macro-economisch risico.

De spreiding van het totale risico als percentage van het balanstotaal is echter minder groot dan de spreiding in het volkshuisvestelijk vermogen. In grafiek 4.3 is voor 2007 de spreiding in het totale risico weergegeven:

**Grafiek 4.3 Spreiding totaal risico in % van het gecorrigeerd balanstotaal, 2007**



De spreiding in het totale risico is betrekkelijk gering. Ruim 76% van de corporaties heeft een totaal risico tussen de 7,5% en 12,5% van het gecorrigeerd balanstotaal. Bij de corporaties met een totaal risico van 15% of hoger is in de meeste gevallen sprake van een relatief hoog macro-economisch risico. Van de 30 corporaties in deze laatste groep is bij 25 corporaties het macro-economisch risico minimaal 14,7% van het balanstotaal. Bij deze corporaties zijn de onderhouds- en exploitatielasten als percentage van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde relatief hoog.

De overige drie corporaties hebben te maken met een hoog operationeel risico. Deze drie corporaties zijn bijzonder actief in deelnemingen, maar behalen beperkte tot zelfs negatieve rendementen op de waarde van deze deelnemingen. De omvang van dit risico-element wordt bepaald door enerzijds de waarde van de deelneming en anderzijds het rendement op deze deelneming.

#### **4.8 Volkshuisvestelijk vermogen versus risico**

Bij de financiële beoordeling door het Fonds vindt een vergelijking plaats tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het totale risico. Indien het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het totale risico, is de solvabiliteit in principe voldoende. De corporatie heeft voldoende vermogen om op langere termijn haar woningen blijvend te kunnen verhuren. Via een marktwaardetoets wordt bepaald of er nog een extra buffer noodzakelijk is bovenop het berekende risico. De marktwaarde toets heeft betrekking op de verhouding van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het woningbezit. Als deze verhouding lager is dan 150%, wordt een extra buffer van 10% van het balanstotaal bovenop het berekende risico noodzakelijk geacht. In dat geval is de financiële positie voldoende als het volkshuisvestelijk vermogen minimaal 10% hoger ligt dan het berekende risico.

Gemiddeld genomen is het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het gecorrigeerd balanstotaal in 2007 uitgekomen op 31,6. Het totale risico in 2007 bedraagt gemiddeld 10,8%. De financiële positie van de gezamenlijke woningcorporaties is robuust te noemen. De verhouding tussen het vermogen en risico op individueel corporatieniveau is bepalend voor het individuele solvabiliteitsoordeel. In tabel 4.11 is het aantal corporaties op basis van het verschil tussen vermogen en risico weergegeven.

**Tabel 4.11** Verschil vermogen minus risico, 2007

	Aantal corporaties	%
Vermogen minus risico in % balanstotaal		
>10	400	87,9
0 en 10	50	11,0
<10	5	1,1

De in tabel 4.11 opgenomen gegevens zijn gebaseerd op de resultaten van de definitieve beoordeling van de solvabiliteit. Op basis van de definitieve beoordeling blijkt bij vijf corporaties de financiële positie onvoldoende. Bij 50 corporaties is, als gevolg van een buffer tussen vermogen en risico minder dan 10% van het gecorrigeerd balanstotaal, toepassing van de marktwaardetoets noodzakelijk. Bij deze 50 corporaties is in geen enkele situatie sprake van een negatieve marktwaardetoets. Ook bij deze 50 corporaties is de financiële positie voldoende.

Bij de vijf corporaties met een onvoldoende financiële positie is in alle gevallen sprake van een relatief slechte vermogenspositie. Ook het gemiddelde totale risico als percentage van het gecorrigeerd balanstotaal is bij deze vijf corporaties hoger dan bij de overige corporaties. De afwijking van de vermogenspositie van deze corporaties ten opzichte van de gemiddelde vermogenspositie is veel groter dan de afwijking in de risicopositie. De relatief zwakke vermogenspositie is daarmee de bepalende factor voor de slechte financiële positie, en niet zozeer het hogere gemiddelde risiconiveau.

## Verbindingen

### 5.1 Inleiding

De activiteiten die corporaties ondernemen, kennen verschillende aanduidingen die soms ook onderscheidend zijn naar de aard van de activiteit: kernactiviteiten; toegestane en niet toegestane (neven)activiteiten; belastingplichtige en niet belastingplichtige activiteiten; borgbare en niet borgbare activiteiten; markt - en publieke activiteiten; sociale en commerciële activiteiten.

De uitvoering van deze activiteiten kan plaatsvinden in de toegelaten instelling of een daaraan gelieerde verbinding. Onder een verbinding wordt verstaan:

- ♦ Een dochtermaatschappij, waaronder ook begrepen mogelijke kleindochters, als bedoeld in art. 24a van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- ♦ Een deelneming als bedoeld in art. 24c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- ♦ Financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap; stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap of het oprichten of doen oprichten van een andere rechtspersoon of vennootschap, op zodanige wijze dat daardoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

De vanaf 1 januari 2006 geldende partiële vennootschapsplicht heeft een sterke impuls gegeven aan het in verbindingen onderbrengen van (belastingplichtige) activiteiten. De door de sector met het ministerie van Financiën afgesloten vaststellingsovereenkomst (VSO) biedt twee wegen voor het afzonderen van belastingplichtige activiteiten. De juridische onderscheiding (de uitvoering van belastingplichtige activiteiten door verbindingen en de niet belastingplichtige activiteiten door de toegelaten instelling) heeft bij veel corporaties de voorkeur boven een administratieve scheiding binnen de toegelaten instelling.

Het Fonds heeft mede om deze reden de Verantwoordingsinformatie met ingang van het verslagjaar 2007 ingrijpend gewijzigd. Eén van de achterliggende doelen is meer inzicht te krijgen in de relaties tussen corporaties en verbindingen. Het is voor de uitoefening van het toezicht noodzakelijk de financiële invloed van verbindingen op de toegelaten instelling goed in beeld te krijgen. Bij de herformulering van de Verantwoordingsinformatie is ook gebruik gemaakt van de bevindingen en conclusies uit het onderzoek 'Rapportage verbindingen woningcorporaties 2001' van 17 juni 2003 van het Fonds.

De Verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2007 geeft voor het eerst zowel inzicht in de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening als in de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Daarnaast is per verbinding informatie verstrekt over de activiteiten in een verbinding alsook over enkele financiële kengetallen. De verantwoording over de gerealiseerde productie in verbindingen alsook de verantwoording over de vastgoedportefeuille in exploitatie in verbindingen is hierdoor op een toegankelijke manier beschikbaar gekomen. In onderstaande paragrafen wordt verslag gedaan van de analyse van deze informatie.

Paragraaf 2 brengt het aantal verbindingen van corporaties in kaart. De spreiding van het aantal verbindingen komt hierbij ook aan bod evenals het aantal verbindingen. Verschillende corporaties kunnen met dezelfde juridische entiteit een verbinding hebben. De volgende paragraaf besteedt aandacht aan het financieel belang en aan de al dan niet aanwezige invloed van betekenis van de corporatie in de verbinding. Paragraaf 4 richt zich op de activiteiten van de verbindingen. In 2007 is er veel bezit van corporaties 'doorgezakt' naar exploitatieverbindingen. Paragraaf 5 schetst een beeld van de omvang van deze operatie. Het materieel belang van de verbindingen en een inschatting van de wijze waarop de activiteiten en bezittingen in verbindingen zijn gefinancierd komt in paragraaf 6 aan bod. In paragraaf 7 wordt vanuit verschillende invalshoeken meer inzicht geven in de rentabiliteit van de verbindingen.

## 5.2 Het aantal verbindingen en de spreiding hiervan tussen corporaties

De verbinding wordt gezien vanuit het perspectief van de corporatie. Heeft een individuele corporatie een één op één relatie met een verbinding? Of hebben bijvoorbeeld verschillende corporaties een relatie met één en dezelfde verbinding. Eerst wordt het aantal verbindingen vanuit het perspectief van de individuele corporatie in kaart gebracht. Daarna komt aan de orde het aantal verbindingen als juridische entiteit zelf. De verdeling van het aantal verbindingen naar grootteklasse geeft het volgende beeld.

### Spreiding van het aantal verbindingen naar grootteklasse corporaties, 2007

Tabel 5.1

	<500	500<5.000	5.000<10.000	10.000<20.000	>20.000	Totaal
Aantal corporaties	63	256	82	34	20	455
Aantal corporaties zonder verbindingen	59	108	9	0	0	176
Aantal corporaties met verbindingen	4	148	73	34	20	279
Totaal aantal verbindingen	5	524	452	310	511	1.802
Aantal verbindingen per corporatie in groep	0,1	2	5,5	9,1	25,6	4
Aantal verbindingen per corporatie met verbinding	1,3	3,5	6,2	9,1	25,6	6,5

Bij de eerste twee grootteklassen is er nog een groot aantal corporaties zonder een verbinding. Het aantal verbindingen per corporatie in de betreffende groep is beperkt. Ook de corporaties verbindingen, hebben er slechts een beperkt aantal. De corporaties in de volgende grootteklasse hebben bijna allemaal een verbinding. Het aantal verbindingen per corporatie neemt ook drastisch toe. De corporaties vanaf 10.000 woongelegenheden hebben allemaal minimaal één verbinding. Het aantal per corporatie neemt duidelijk toe per grootteklasse. In het totaal zijn er 1.802 verbindingen verantwoord. Het gemiddelde aantal verbindingen over alle corporatie bedraagt 4. Bij corporaties die verbindingen hebben, bedraagt het gemiddelde 6,5.

### Spreiding van het aantal verbindingen per corporatie, 2007

Tabel 5.2

	Aantal corporaties
Aantal corporaties met 0 verbindingen	176
Aantal corporaties met 1 tot 5 verbindingen	180
Aantal corporaties met 6 tot 10 verbindingen	54
Aantal corporaties met 11 tot 15 verbindingen	20
Aantal corporaties met 16 tot 20 verbindingen	13
Aantal corporaties met 21 tot 30 verbindingen	6
Aantal corporaties met 31 tot 40 verbindingen	2
Aantal corporaties met 41 tot 50 verbindingen	1
Aantal corporaties met 51 tot 60 verbindingen	1
Aantal corporaties met 61 tot 70 verbindingen	2
<b>Totaal</b>	<b>455</b>

De spreiding van het aantal verbindingen per corporatie is erg groot, zoals tabel 5.2 laat zien. Van 176 corporaties die geen verbindingen hebben, tot twee corporaties die meer dan 60 verbindingen hebben. De twee corporaties met meer dan 60 verbindingen bevinden zich in de groep corporaties met meer dan 20.000 woongelegenheden.

Door vergelijking van de door corporaties afzonderlijk opgegeven verbindingen, kan in kaart worden gebracht hoeveel corporaties een verbinding hebben met dezelfde juridische entiteit. Bij 370 verbindingen blijkt er geen één op één relatie te zijn. In totaal zijn er bij deze 370 verbindingen 114 juridische entiteiten betrokken.

**Tabel 5.3 Aantal corporaties verbonden met dezelfde juridische entiteit, 2007**

	Aantal corporaties							Totaal
	2	3	4	5	6	10	25	
Aantal juridische entiteiten	64	22	6	3	17	1	1	114
Aantal verbindingen	128	66	24	15	102	10	25	370

Op basis van deze cijfers kan worden geconcludeerd dat van de 1.802 opgegeven verbindingen er 370 betrekking hebben op samenwerking binnen de sector. Als de dubbeltellingen die het gevolg zijn van samenwerking van verschillende corporaties in dezelfde verbinding geëlimineerd worden, blijven er (1.802 minus 256) 1.546 verbindingen over.

### 5.3 Financieel belang en invloed van betekenis van corporaties in verbindingen

Het aandeel in de risicodragende kapitaalbreng wordt allereerst weergegeven.

**Tabel 5.4 Aandeel in kapitaalbreng door corporaties, 2007**

Aantal verbindingen	Kapitaaldeelname	
	in %	in € 1 mln
798	100	1.281,0
21	99 t/m 90	13,7
13	90 t/m 80	0,2
26	80 t/m 70	0,2
26	70 t/m 60	0,6
259	60 t/m 50	60,8
49	50 t/m 40	7,4
140	40 t/m 30	61,3
111	30 t/m 20	25,3
156	20 t/m 10	34,1
103	10 t/m 0,1	20,6
100	0	0,0
<b>1.802</b>		<b>1.505,0</b>

In 798 verbindingen leveren corporaties 100% van de kapitaalbreng. De omvang van de kapitaaldeelname die hiermee gemoeid is bedraagt 85% van de totaal opgegeven kapitaalbreng. De indruk bestaat dat de hiermee gemoeide € 1,3 miljard groter is dan de kapitaalbreng die vanuit de toegelaten instelling is verstrekt. De inbreng vanuit holdingconstructies naar onderliggende 'kleindochters' is soms ook verantwoord als kapitaalbreng door de toegelaten instelling. Dit tast het beeld niet aan dat de omvang van de kapitaalbreng toch sterk is geconcentreerd bij de verbindingen waar corporaties eventueel via een holding een 100% belang hebben. Bij een aandeel van 50% respectievelijk 33,3% is ook een redelijk aantal verbindingen aanwezig. Dit duidt op samenwerkingsverbanden met een enkele collega of marktpartij.

Bij 100 verbindingen is sprake van geen kapitaaldeelname. Veelal gaat het hier om stichtingen waar corporaties bestuurlijk een relatie mee hebben. Afhankelijk van de mate van bestuurlijke invloed kunnen deze stichtingen worden geconsolideerd. Financiële betrokkenheid verloopt dan vaak via leningen of garanties. Naast stichtingen komen ook veel CV-constructies voor waar geen sprake is van kapitaalbreng. Corporaties kunnen hierin wel winstgerechtigd zijn. Besloten vennootschappen kunnen in dit verband ook aan de orde zijn als het gaat om zogenaamde kleindochters. De corporatie heeft hierin geen directe inbreng maar indirect via een holdingconstructie. Ten slotte worden in deze groep ook verenigingen van eigenaren verantwoord waar corporaties in participeren.

Het volgende overzicht groepeert de verbindingen op basis van de antwoorden op de vragen met betrekking tot de aanwezigheid van een groepsmaatschappij en het al dan niet consolideren.

**Tabel 5.5 Aantal verbindingen als groepsmaatschappij en geconsolideerd x € 1 miljoen, 2007**

	Aantal verbindingen	Groeps- maatschappij	Geconsoli- deerd	Kapitaal- inbreng
	787	ja	ja	1.296
	60	neen	ja	6
<b>Totaal geconsolideerd</b>	<b>847</b>			<b>1.302</b>
	114	ja	neen	16
	841	neen	neen	186
<b>Totaal niet geconsolideerd</b>	<b>955</b>			<b>203</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>1.802</b>			<b>1.505</b>

Duidelijk is dat de financiële betrokkenheid bij geconsolideerde verbindingen aanzienlijk groter is dan bij de niet geconsolideerde verbindingen. Dit sluit aan bij de vorige tabel. Hier werd geconstateerd dat de grootste omvang van de kapitaalbreng plaatsvindt in verbindingen met een 100% belang.



Twee categorieën verdienen in dit verband nog een toelichting. Volgens de corporatie kwalificeren 60 verbindingen zich niet als groepsmaatschappij maar worden wel geconsolideerd. Het betreft hier vooral CV- en VOF-constructies die geen groepsmaatschappij zijn, maar waarvan de cijfers wel worden geconsolideerd. Hier staan 114 verbindingen tegenover die zich volgens de corporatie wel kwalificeren als groepsmaatschappij terwijl de cijfers niet worden geconsolideerd. Het betreft verbindingen (stichting, V.O.F., CV, BV) waarbij het belang door de corporatie onvoldoende werd geacht om te consolideren en waarbij het belang materieel gezien te verwaarlozen viel in relatie tot de omvang van de toegelaten instelling. Van de 370 verbindingen die slechts betrekking hebben op 114 afzonderlijke juridische entiteiten, werden er slechts 40 geconsolideerd. De met de 370 verbindingen gemoeide kapitaalbreng bedraagt € 115 miljoen.

**Tabel 5.6** Het juridisch karakter van de relatie met de verbinding, 2007

	Aantal
<b>Juridisch karakter relatie met de verbinding</b>	
Dochtermaatschappij	659
Deelneming	478
Joint-venture	46
VOF	110
Stichting	139
Overig	370
<b>Totaal</b>	<b>1.802</b>

Het juridisch karakter van de verbinding is door de corporaties ook aangeduid en weergegeven in tabel 5.6.

Samenwerking tussen corporaties doet zich het meeste voor in de vorm van deelnemingen en bij de categorie 'Overig'. Onder de categorie 'Overig' komen vooral verenigingen en CV-constructies voor. Overigens kan voor corporaties het juridisch karakter van de verbinding met één en dezelfde juridische entiteit verschillen. Het is afhankelijk van de specifieke relatie van de corporatie met deze entiteit.

#### 5.4 De activiteiten in de verbindingen

De verantwoordingsinformatie over verbindingen biedt ook inzicht in de aard van de activiteiten van de verbindingen. De corporaties konden aangeven of de verbinding zich bezighoudt met vastgoedexploitatie, projectontwikkeling, dienstverlening of overige activiteiten. Een verbinding kan ook een combinatie van activiteiten ontplooien.

**Tabel 5.7 De activiteiten in de verbindingen, 2007**

Activiteit in verbinding	Aantal	Aantal afzonderlijke juridische entiteiten *
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling en dienstverlening	12	12
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling en geen dienstverlening	71	55
Vastgoedexploitatie, geen projectontwikkeling en geen dienstverlening	124	108
Vastgoedexploitatie, geen projectontwikkeling en dienstverlening	27	21
Projectontwikkeling, geen vastgoedexploitatie en dienstverlening	22	22
Projectontwikkeling, geen vastgoedexploitatie en geen dienstverlening	559	479
Dienstverlening, geen projectontwikkeling en geen vastgoedexploitatie	365	289
Overig	622	560
<b>Totaal</b>	<b>1.802</b>	<b>1.546</b>

\* Het aantal entiteiten is een benadering. Bij entiteiten waar meerdere corporaties een relatie mee hebben is niet altijd dezelfde activiteit opgegeven.

De rangorde van verbindingen die zich volgens de opgave bezighouden met een enkele activiteit ziet er als volgt uit: overig 560, projectontwikkeling 479, dienstverlening 289, vastgoedexploitatie 108. Slechts bij 110 verbindingen geven corporaties aan dat de verbinding zich bezig houdt met meerdere activiteiten. De activiteiten die worden genoemd bij 'overige' verbindingen zijn redelijk divers.

Het onderstaande overzicht illustreert dat.

- ◆ Holding structuren voor vastgoedexploitatie, projectontwikkeling en dienstverlening
- ◆ Fiscale beleggingsinstelling (FBI)
- ◆ Grondexploitatie
- ◆ Onderhoudsbedrijf
- ◆ Buurtbeheerbedrijf
- ◆ Management BV
- ◆ Kabelmaatschappij
- ◆ VVE-beheer
- ◆ Wijkontwikkelingsbedrijf
- ◆ Steenfabriek

De holdingconstructie fungeert bij verschillende corporaties als paraplu waaronder de verschillende werkmaatschappijen zijn 'opgehangen'. Ook bij de categorie dienstverlening komt een redelijk grote mate van diversiteit voor. Daarnaast valt op dat er soms dezelfde activiteiten worden genoemd als bij de specificatie van de categorie 'overig'. Veel genoemd bij deze categorie zijn: VVE-beheer, onderhoudsbedrijf, huismeestercluster, energieactiviteiten, administratie/ict, bemiddeling, makelaardij en bouwadvies, bijzondere projecten en holding- en FBI-structuren. De corporaties hebben dit jaar voor het eerst over dit onderwerp informatie verstrekt. Het Fonds zal voor het volgende jaar extra aandacht schenken aan de vergroting van de eenduidigheid van de te verantwoorden informatie.

Bij verbindingen die zich uitsluitend bezighouden met vastgoedexploitatie gaat het vaak om bezit dat buiten de toegelaten instelling is verworven of ontwikkeld en wordt geëxploiteerd (bedrijfsruimten, winkels, parkeergarages en kantoorpanden voor toegelaten instellingen). Daarnaast gaat het om verbindingen voor 'doorgezakt - of nog door te zakken bezit'. Dit kan in de vorm van een fiscale beleggingsinstelling zijn gegoten.

Het belang van de verbindingen is in onderstaand overzicht weergegeven. Hierbij is per activiteit aangegeven wat daarin respectievelijk de kapitaalbreng, de leningen toegelaten instelling, de rekening courant toegelaten instelling en de garanties zijn. Omdat er een groepering per activiteit (in een verbinding kunnen immers meerdere activiteiten plaatsvinden) heeft plaatsgevonden, ontstaat enige overlap in de telling. In de onderste regel van de tabel is op totaalniveau dit effect gecorrigeerd. Voor de vier bronnen van financiering van een verbinding gaat het op totaalniveau om een correctie van € 700 miljoen. Daarnaast speelt dat een aantal corporaties de financiering van de activiteiten vanuit de holding heeft aangemerkt als financiering door de toegelaten instelling. Ook dit leidt tot dubbeltelling in met name de totaaltelling. Ondanks deze beperkingen van de cijfers laat het overzicht wel zien wat direct of indirect de financiering in afzonderlijke verbindingen is door corporaties op basis van kapitaalbreng, leningen, rekening courant en garanties.

**Tabel 5.8 Verdeling financiering door corporaties naar activiteit verbinding x € 1 miljoen, 2007**

	Kapitaal- inbreng	Lening	Rekening courant	Garantie	Totaal
Vastgoedexploitatie	444	1.415	218	42	2.119
Projectontwikkeling	507	676	444	240	1.868
Dienstverlening	158	203	115	1	477
Overige activiteiten	600	516	221	11	1.348
<b>Totaal</b>	<b>1.709</b>	<b>2.810</b>	<b>998</b>	<b>294</b>	<b>5.813</b>
Totaal na correctie	1.505	2.516	859	253	5.132

De vastgoedexploitatie, waaronder met name doorgezakt bezit, en de projectontwikkeling hebben duidelijk het grootste volume. Een belangrijk deel van het volume in de overige activiteiten en deels in dienstverlening hangt samen met holdingstructuren. Deze structuren dragen zelf weer bij aan de financiering van de andere verbindingen.

## 5.5 De omvang van het doorgezakte bezit

De invoer van de partiële vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2006 en de totstandkoming van de VSO hebben een sterke impuls gegeven aan het buiten de toegelaten instelling plaatsen van activiteiten. De partiële Vpb heeft ook betrekking op commercieel bezit. Het gaat hierbij enerzijds om niet-woongelegenheden (bedrijfsruimten, winkels, garages en dergelijke) en anderzijds om woongelegenheden boven de huurtoeslaggrens (aangeduid als commerciële woongelegenheden). Daarnaast is er sprake van een indirect effect bij woongelegenheden die voor sloop zijn aangemerkt. De overdracht van dit bezit conform de grondslagen van de VSO (inbreng tegen 70% WOZ-waarde), kan als er na sloop sprake is van koopprojecten fiscaal mogelijk interessant zijn via compensabele verliezen.

Veel corporaties hebben zich georiënteerd op de juridische scheiding tussen belastingplichtige en niet-belastingplichtige activiteiten. Een aantal heeft de juridische structuur hiervoor in 2007 al gecreëerd. Van deze groep heeft een deel de economische overdracht van het 'commerciële' bezit in 2007 ook geëffectueerd. De overwegingen bij het zogenaamde 'doorzakken' zijn overigens niet voor alle corporaties strikt fiscaal. De opvattingen van individuele corporaties over kernactiviteiten (publieke taak) en andere activiteiten hebben soms de aard en de omvang van de doorgezakte portefeuille beïnvloed. Het ministerie onderzoekt de rechtmatigheid van de overdracht van alle doorgezakte woongelegenheden naar de verbindingen. In dit hoofdstuk wordt aan dit aspect verder geen aandacht geschonken.

Het aantal corporaties dat meer dan 250 woongelegenheden heeft overgedragen aan verbindingen bedraagt 12. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de omvang van het doorzakken dat in 2007 heeft plaatsgevonden. Meer dan 90% van deze woongelegenheden heeft een huur lager dan de huurtoeslaggrens. Het is niet bekend of de overdracht alleen het economische eigendom of ook het juridische eigendom betreft.

**Tabel 5.9** Het aantal doorgezakte woongelegenheden, 2007

	Aantal corporaties	Totaal aantal doorgezakte woongelegenheden
Aantal doorgezakte woongelegenheden		
> 5.000	1	5.542
> 2.500 en < 5.000	3	11.703
> 1.000 en < 2.500	2	2.737
> 500 en < 1.000	2	1.512
> 250 en < 500	4	1.240
< 250	10	925
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>23.659</b>

Het doorgezakte bezit is gelijk aan ruim 1% van het totale corporatiebezit. Voor de 12 corporaties met meer dan 250 doorgezakte woonegelegenheden betreft het in enkele gevallen een aanzienlijk groter aandeel (30 à 40%) van de eigen woningportefeuille.

Exclusief de doorgezakte woningen bevinden zich nog circa 3.500 woonegelegenheden in exploitatieverbindingen. Dit bescheiden aantal is verbonden aan verbindingen waar corporaties al een langere periode een relatie mee hebben en waarbij het bezit over het algemeen niet via de toegelaten instelling is verkregen. In exploitatieverbindingen bevinden zich daarnaast circa 6.800 niet-woonegelegenheden. Naar schatting hangt tweederde van dit laatste aantal samen met de 'doorzak'-operatie.

## **5.6 Materieel belang verbindingen**

In de enkelvoudige balans over het verslagjaar 2007 is het belang van verbindingen verdubbeld ten opzichte van de opgave in het vorige verslagjaar. De balanspost deelnemingen omvat nu € 1.412 miljoen. De opgave over het vorige verslagjaar is door de corporaties aangepast naar € 856 miljoen. De ontvangen Verantwoordingsinformatie maakt het mogelijk de financiële omvang van de bezittingen en schulden in verbindingen in kaart te brengen. Onderstaande cijfers zijn afgeleid uit de opgegeven geconsolideerde en de enkelvoudige balans. Het verschil tussen de geconsolideerde cijfers en de enkelvoudige cijfers geeft voor de meeste balansposten het bedrag dat betrekking heeft op verbindingen. Voor enkele balansposten kan deze benadering niet worden gebruikt. De balansposten deelnemingen, overige financiële vaste activa, vorderingen groepsmaatschappijen en kortlopende schulden groepsmaatschappijen moeten anders benaderd worden. Bij consolidatie wordt de post uit de enkelvoudige balans ontvlochten en verantwoord onder de andere balansposten. De post die na consolidatie blijft staan onder deelnemingen en overige financiële vaste activa geeft de omvang weer voor de verbindingen die niet zijn geconsolideerd. Deze bedragen geven een indicatie van de omvang van deze verbindingen en worden om die reden meegenomen bij de bepaling van het materiële belang van de verbindingen. Voor de cijfers over 2006 is volstaan met het alleen weergeven van de uitkomst van deze exercitie.

**Tabel 5.10 Bezittingen en schulden van verbindingen x € 1 miljoen, 2007**

	Geconsolideerde balans 2007	Enkelvoudige balans 2007	Toereken- baar aan verbindingen 2007	Verbindingen 2006*
<b>Bezittingen</b>				
Mva in exploitatie	85.965	84.546	1.419	387
Mva in ontwikkeling	6.108	5.462	646	302
Mva ten dienste van	1.457	1.422	35	32
Deelnemingen	505	1.673	505	462
Overige financiële vaste activa	925	1.598	925	934
Voorraden	414	268	146	94
Onderhanden projecten	1.849	1.167	682	423
Overige vlottende activa	4.550	4.346	204	302
<b>Totaal</b>			<b>4.562</b>	<b>2.936</b>
<b>Schulden</b>				
Saldo voorzieningen en kortlopende schulden	10.870	10.786	84	196
Langlopende schulden	65.702	65.454	248	-5
<b>Totaal</b>			<b>332</b>	<b>191</b>

\* opgave conform jaarrekening 2007

Als gevolg van het laten doorzakken van bezit van de toegelaten instelling naar de zogenaamde exploitatieverbindingen, is de omvang van de vastgoedportefeuille in verbindingen spectaculair toegenomen. Op basis van de opgave van de corporaties is er sprake van een groei van meer dan € 1 miljard. De van de corporaties overgenomen cijfers zijn een uitvloeisel van een waardering tegen historische kostprijs of bedrijfswaarde. Indien deze portefeuille tegen marktwaarde zou zijn gewaardeerd, zou dit tot een aanzienlijk hoger bedrag hebben geleid.

De portefeuille materiële vaste activa in ontwikkeling is eveneens sterk gegroeid. Het is onduidelijk of corporaties echt van plan zijn om deze woningen binnen de verbinding te gaan exploiteren of dat ze alsnog worden overgedragen aan de toegelaten instelling.

De post deelnemingen na consolidatie is nog steeds zeer aanzienlijk (van enkelvoudig € 1,4 miljard naar geconsolideerd € 0,5 miljard). Dit betreft de verbindingen die niet worden geconsolideerd omdat de corporatie geen invloed van betekenis kan uitoefenen op het zakelijke en financiële beleid van de verbinding of verbindingen die vanwege het beperkte financiële belang niet worden geconsolideerd. Het materiële belang kan groter zijn omdat de omvang van de post deelneming het saldo weergeeft van de bezittingen en de schulden in de verbinding.

De post overige financiële vaste activa daalt ook aanzienlijk als gevolg van de consolidatie (van enkelvoudig € 1,5 miljard naar geconsolideerd 0,9 miljard). Leningen die de corporatie verstrekt aan de verbinding, vallen bij een consolidatie weg. De resterende post zal in beginsel samen hangen met de niet-geconsolideerde verbindingen.

Aangezien een groot deel van de verbindingen is gefinancierd door de toegelaten instelling geeft de optelling van deze post samen met de post deelneming in de geconsolideerde balans een redelijke benadering van het materieel belang van de niet geconsolideerde verbindingen.

De post voorraden duidt op koopwoningen die al opgeleverd zijn maar nog niet verkocht. De post onderhanden werk geeft het saldo weer van de kosten van in uitvoering zijnde werken en de al in rekening gebrachte facturen aan de kopers. De omvang en de groei van de posten voorraden en onderhanden werk geeft aan dat corporaties een steeds groter volume koopwoningen via verbindingen in de markt zetten. De totale omvang van de voorraden en onderhanden werk in de groep (dus inclusief wat binnen de toegelaten instelling plaatsvindt) bedraagt respectievelijk € 414 miljoen (€ 311 miljoen in 2006) en € 1.849 miljoen (€ 1.383 miljoen in 2006). Dit zijn posten met een substantieel marktrisico, zeker nu de markt minder wordt.

De beperkte omvang van de schulden van verbindingen aan externe geldverschaffers, niet zijnde de corporatie zelf (langlopend slechts € 248 miljoen) maakt duidelijk dat de activiteiten in de verbindingen bijna volledig zijn gefinancierd door de toegelaten instellingen. Als de omvang van de schulden wordt afgetrokken van de bezittingen kan worden gesteld dat circa € 4,2 miljard van de bezittingen in de verbindingen wordt gefinancierd door de toegelaten instellingen. De toegelaten instellingen kunnen deze financiële middelen op hun beurt verkregen hebben via niet-geborgde langlopende leningen, kortlopende financieringsarrangementen en eigen middelen.

In tabel 5.11 is weergegeven hoe, op basis van de opgave van de corporaties, de verbindingen door de corporaties zijn gefinancierd.

**Tabel 5.11 Financiering door TI's van verbindingen x € 1 miljoen, 2007**

	Omvang bedrag
<i>Wijze van financieren</i>	
Kapitaalinbreng	1.505
Leningen TI	2.516
Rekening courant	859
<b>Totaal</b>	<b>4.880</b>
Garanties	255

Opvallend is dat volgens de opgave voor een bedrag van € 1,5 miljard aan vermogen van de toegelaten instelling is ingebracht in verbindingen. De beschikkingsmacht over een deel van het maatschappelijk gebonden vermogen is hiermee buiten de toegelaten instelling terecht gekomen.

Door het ontbreken van de borgingsstructuur in de verbindingen zal de financieringsfunctie van het eigen vermogen veel belangrijker zijn dan bij de toegelaten instelling. Voor zover het publieke (kern)activiteiten betreft, zal de corporatie voor dezelfde activiteit in de verbinding veel meer eigen vermogen moeten inzetten dan in de toegelaten instelling. Dit betekent dat het onderbrengen van publieke activiteiten in de verbinding de omvang van de mogelijke activiteiten verkleint.

Voor commerciële activiteiten leidt het al dan niet onderbrengen van deze activiteiten in een verbinding in beginsel niet tot een andere positie. Immers ook in de toegelaten instelling zijn dergelijke activiteiten niet borgbaar. Commerciële activiteiten (en deze doen zich toch vooral voor in verbindingen) zijn door de daarbij horende andere financieringsstructuur wel van invloed op de mogelijke omvang van de publieke activiteiten.

Het totaal van € 4,9 miljard verschilt circa € 0,7 miljard met de waarde van de bezittingen na aftrek van de externe schulden. Het komt voor dat corporaties in hun extracomptabele verantwoording van de financiering van verbindingen het onderscheid tussen financiering vanuit de toegelaten instelling of de holding niet goed hebben aangehouden. Dit heeft dubbeltellingen tot gevolg. De wijze waarop met name het ‘doorzakken’ van bezit is verwerkt, kan ook tot verschillen leiden. De verantwoording in de jaarrekening van de toegelaten instelling kan afwijken van de verwerkingswijze van de cijfers in de verbinding. Het is mogelijk dat bij de (economische) overdracht uitgegaan is van een commerciële waardering en dat deze benadering tevens is gehanteerd in de waardering van de verbinding. Op basis van deze cijfers kan dus niet de conclusie worden getrokken dat het verschil van een € 0,7 miljard wordt veroorzaakt door tot nog toe gemaakte verliezen. Voor zover bij de overdracht van vastgoed aan de verbindingen niet is uitgegaan van een commerciële waardering is er in feite sprake van een nog grotere overdracht van de beschikkingsmacht van het maatschappelijk gebonden vermogen dan hiervoor is aangegeven.

Het uitgangspunt bij de vorming van verbindingen is dat het toezicht niet mag worden belemmerd. De eerste ervaringen leren dat de financiële beoordeling van corporaties met veel verbindingen aanzienlijk complexer is. Zowel vermogenstechnisch als vanuit het oogpunt van risicobeoordeling.

De financieringswijze van de activiteiten in verbindingen kan ook worden gezien vanuit het oogpunt van de al dan niet aanwezige marktconformiteit van de kapitaalverschaffing en de afscherming van de toegelaten instelling voor de risico's van de verbinding voor zover deze betrekking hebben op ‘marktactiviteiten’. De vrijwel 100% financiering van de verbindingen door de toegelaten instelling versterkt het belang om de marktconformiteit vast te kunnen stellen. De discussie over het zogenaamde ‘level playing field’ (‘gelijk speelveld’) voor commerciële activiteiten is hiermee sterk verbonden.

Het vrijwel ontbreken van externe risicodragende kapitaalverschaffers en verschaffers van vreemd vermogen biedt een minder goede waarborg voor de beoordeling vooraf van de commerciële activiteiten op marktkansen en rentabiliteit door het bestuur van de verbinding.

De vrijwel volledige financiering van verbindingen door de toegelaten instelling heeft tot gevolg dat er van een goede afscherming van risico, vooral van belang voor de commerciële activiteiten, geen sprake is. Verliezen of in het ernstigste geval een failliete verbinding slaan, in de omstandigheid van 100% financiering door de toegelaten instelling, volledig terug op de toegelaten instelling. Allereerst doordat de waarde van de kapitaalbreng terugloopt. Vervolgens doordat bij slecht renderende verbindingen de betaling van rente- en aflossing op verstrekte leningen en rekening courant in het gedrang kan komen. Voor zover er sprake is van externe geldverschaffers kan de corporatie ook aangesproken worden als de corporatie garanties heeft verstrekt. Ten slotte is er nog een risico dat als de verbinding materieel kan worden gezien als een bestuurlijke eenheid met de toegelaten instelling.



De toegelaten instelling kan om die reden ook worden aangesproken door crediteuren van de verbinding.

## 5.7 De winstgevendheid van verbindingen

De opstelling van de bezittingen, schulden en financieringswijze van verbindingen geeft om de eerder genoemde redenen nog geen goed inzicht in de vraag hoe de verbindingen renderen. Via twee invalshoeken zal worden onderzocht of op deze vraag een antwoord kan worden gegeven. De omvang van het verschuldigde bedrag aan belasting in de enkelvoudige en de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt allereerst gebruikt als een indicatie voor de resultaten van de commerciële activiteiten in verbindingen. Het resultaat op deelnemingen in de enkelvoudige en de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt vervolgens geanalyseerd als mogelijke indicator voor rentabiliteit.

**Tabel 5.12** Verschuldigde belasting x € 1.000,-, 2006 en 2007

	2006	2007
Belastingen enkelvoudig	4.487	-5.495
Belastingen geconsolideerd	-46	-31.208
Belastingen toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen	-4.533	-25.713

De verschuldigde belasting over de belastingplichtige activiteiten voor de Vpb is voor de corporaties in 2007 negatief. Dit wil zeggen dat de corporaties compensabele verliezen hebben opgebouwd. Opvallend hierbij is dat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening de verschuldigde belasting € 25,7 miljoen negatiever is. De geconsolideerde verbindingen veroorzaken deze toename. Hoe de niet-geconsolideerde verbindingen fiscaal scoren is niet uit de cijfers af te lezen. In ieder geval wordt uit deze cijfers duidelijk dat, uitgaande van het fiscale winstbegrip, de corporaties zowel in 2007 als in 2006 in de geconsolideerde verbindingen een aanzienlijk verlies hebben geleden. Uitgaande van de Vpb-tarieven zal het verlies bijna vier maal hoger zijn (tarief: 25,5%) dan de berekende fiscale claim.

**Tabel 5.13** De spreiding van de verschuldigde belasting x € 1.000,-, 2006 en 2007

	Aantal corporaties	Belasting 2007		Belasting 2006	
		geconsolideerd	enkelvoudig	geconsolideerd	enkelvoudig
Belasting betalen in 2007	126	27.339	21.394	2.961	2.077
Geen belasting betalen in 2007	240	0	0	1	0
Verrekenbare belasting in 2007	89	-58.547	-26.889	-3.008	2.410
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>-31.208</b>	<b>-5.495</b>	<b>-46</b>	<b>4.487</b>

De spreiding van de verschuldigde belasting is in tabel 5.13 weergegeven. De cijfers laten zien dat er een groep is van 89 corporaties die in 2007 aanzienlijke verliezen heeft geleden. Het verlies over de belastingplichtige activiteiten is hierbij geconsolideerd veel groter dan niet-geconsolideerd. Dit betekent dat de geconsolideerde activiteiten ertoe hebben bijgedragen dat het verlies aanzienlijk hoger is uitgekomen (de toename van de belastingclaim van bijna € 32 miljoen komt overeen met een compensabel verlies van circa € 120 miljoen). De groep van 89 corporaties heeft over 2006 geconsolideerd ook verlies geleden. Deze cijfers bieden nog geen inzicht in de rentabiliteit van de niet-geconsolideerde activiteiten. Tegenover deze groep staat een groep van 126 corporaties die geconsolideerd meer winst heeft gemaakt dan enkelvoudig. De toename is beperkt en duidt op een fiscale winst in de geconsolideerde verbindingen van deze corporaties van circa € 25 miljoen. In 2006 bedraagt de winst in de geconsolideerde verbindingen van deze groep slechts circa € 3 miljoen (€ 0,9 miljoen te betalen Vpb gedeeld door het in dat jaar geldende belastingtarief). Verder geven 240 corporaties zowel enkelvoudig als geconsolideerd over 2007 en 2006 aan geen belasting te moeten betalen c.q. te verrekenen te hebben. Het is denkbaar dat de belastingplichtige activiteiten per saldo geen winst of verlies opleveren. Het is echter waarschijnlijk dat een aanzienlijk deel van deze groep geen belastingplichtige activiteiten onderneemt.

**Tabel 5.14 Belasting en resultaat deelnemingen naar grootteklasse x € 1.000,-, 2006 en 2007**

Corporatiegrootte	Aantal corporaties	Belasting geconsolideerd		Belasting enkelvoudig		Resultaat deelnemingen enkelvoudig	
		2007	2006	2007	2006	2007	2006
<500	63	192	0	192	0	0	0
500<5.000	256	-1.255	-79	-812	891	905	-9.300
5.000<10.000	82	-7.780	258	-7.970	88	-70.795	-1.826
10.000<20.000	34	-26.916	1.452	-3.116	985	34.248	9.552
>20.000	20	4.551	-1.677	6.211	2.523	6.809	-20.621
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>-31.208</b>	<b>-46</b>	<b>-5.495</b>	<b>4.487</b>	<b>-28.883</b>	<b>-22.195</b>

In tabel 5.14 zijn de corporaties onderscheiden naar grootteklasse. Het verlies over belastingplichtige activiteiten is in de groep 10.000 tot 19.999 woongelegenheden in 2007 het grootste. Het overgrote deel wordt veroorzaakt door de activiteiten in de geconsolideerde verbindingen (bijna € 100 miljoen verlies). Opvallend is dat het resultaat op deelnemingen in de enkelvoudige winst- en verliesrekening niet correleert met deze vaststelling. In theorie is het denkbaar dat het resultaat op deelnemingen enkelvoudig vooral wordt veroorzaakt door de niet-geconsolideerde verbindingen en/of de niet-belastingplichtige activiteiten. Uit verdere analyses zal blijken dat vooral de niet-geconsolideerde verbindingen een positief resultaat op deelnemingen laten zien.

Een andere oorzaak voor deze ogenschijnlijke discrepantie is dat de grondslagen voor resultaatbepaling in de winst- en verliesrekening afwijken van de fiscale grondslagen. In het bijzonder de verwerkingswijze van doorgezaakt bezit leidt soms tot grote resultaten (zowel positief als negatief) bij deelnemingen, terwijl op groepsniveau de transactie in beginsel niet tot resultaat kan leiden. Bij de kleinste grootteklasse is er sprake van een beperkte winst op belastingplichtige activiteiten. Hier is echter niet of nauwelijks sprake van verbindingen die financieel van belang zijn. Bij de andere grootteklassen is het opvallend dat de geconsolideerde activiteiten in verbindingen niet of nauwelijks bijdragen aan de winst. Ten opzichte van de cijfers in de enkelvoudige winst- en verliesrekening voor 2007 neemt de omvang van de te betalen belasting af c.q. wordt de omvang van de verrekenbare Vpb groter of neemt slechts zeer gering af. Het beeld is voor het verslagjaar 2006 niet wezenlijk anders.

Het is overigens mogelijk dat de Vpb cijfers beïnvloed zijn door fiscaal gecreëerde verliezen. De inschatting van het Fonds is dat bij de partiële Vpb de grondslagen voor winstbepaling voor belastingplichtige activiteiten fiscaal of commercieel niet wezenlijk verschillen. Het moment waarop winsten of verliezen kunnen worden genomen kan echter wel verschillen. Na de introductie van de integrale Vpb zal het vraagstuk van uiteenlopende grondslagen voor de winstbepaling meer gaan spelen.

Tegen het licht van de omvang van de activiteiten in geconsolideerde verbindingen en het daarmee gemoeide beslag op middelen levert het voorgaande vooralsnog geen indicatie op dat belastingplichtige activiteiten een redelijk rendement genereren. Een deel van de activiteiten in de verbindingen zal betrekking kunnen hebben op niet-belastingplichtige activiteiten. Deze activiteiten beïnvloeden in beginsel echter niet de winstbepaling bij de belastingplichtige activiteiten.

**Tabel 5.15 Resultaat deelnemingen x € 1.000,-, 2006 en 2007**

	2007	2006
Resultaat deelnemingen enkelvoudig	-28.833	-22.195
Resultaat deelnemingen geconsolideerd	14.991	15.675
Resultaat deelnemingen toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen	-43.824	-37.870

In tabel 5.15 worden de resultaten op sectorniveau weergegeven voor het resultaat op deelnemingen. Het resultaat op alle deelnemingen bedraagt in 2007 - € 28,8 miljoen en in 2006 - € 22,2 miljoen. Het resultaat op deelnemingen nadat de geconsolideerde verbindingen niet langer in dit cijfer zijn opgenomen verbetert aanzienlijk. Het resultaat is in 2007 en 2006 positief (€ 14,9 miljoen versus 15,6 miljoen). Dus over de verbindingen waar corporaties geen invloed van betekenis hebben (of de verbindingen die materieel van beperkt belang zijn zodat consolidatie niet hoeft plaats te vinden) wordt in de winst- en verliesrekening een positief resultaat verantwoord.

Uit deze cijfers kan tevens worden afgeleid wat het resultaat is bij de verbindingen die worden geconsolideerd. Deze blijken op basis van deze cijfers sterk verliesgevend. Het negatieve resultaat in 2007 is nog hoger dan in 2006 (€ 43,8 miljoen versus € 37,8 miljoen).

Een nadere analyse leert dat de resultaten op deelnemingen sterk worden beïnvloed door de wijze waarop de verbindingen worden verantwoord in de balans. Het resultaat over de niet-geconsolideerde verbindingen geeft een indicatie dat op het daarmee gemoeide geïnvesteerde vermogen (als deelneming gewaardeerd op € 505 miljoen) gemiddeld enig rendement wordt gemaakt. De resultaatbepaling voor deze deelnemingen lijkt minder gevoelig voor verwerkingswijzen dan bij geconsolideerde verbindingen, in het bijzonder doorgezakt bezit.

**Tabel 5.16** Resultaat op niet geconsolideerde deelnemingen x € 1.000,-, 2007

	Aantal corporaties	Resultaat op deelnemingen die niet zijn geconsolideerd in de balans 2007
Positief resultaat	65	26,7
Geen resultaat	337	0,0
Negatief resultaat	53	-11,7
<b>Totaal</b>	<b>455</b>	<b>15,0</b>

Het hoogste en laagste resultaat bij afzonderlijke corporaties indiceert ook dat de resultaten op de niet-geconsolideerde verbindingen een redelijk beeld geven van het bedrijfseconomisch resultaat. De corporatie met het hoogste resultaat en het laagste resultaat kwamen respectievelijk uit op € 3,5 miljoen en - € 2,2 miljoen. Slechts 53 corporaties verantwoordden een negatief resultaat op de niet-geconsolideerde verbindingen. Op corporatieniveau is dit een saldo van het resultaat van de niet-geconsolideerde verbindingen samen. In de enkelvoudige winst- en verliesrekening rapporteren 98 corporaties een negatief resultaat op verbindingen. Ook de omvang van het bedrag is aanzienlijk hoger- € 151,4 miljoen. Dit cijfer lijkt sterk beïnvloed door de verwerkingswijze van doorgezakt bezit.

## Begrippenlijst

### A-corporatie

De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie voldoet zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, als aan de eis dat ze haar middelen voldoende inzet in het belang van de volkshuisvesting. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

### Actuele waarde

Dit houdt in waardering tegen reële waarde. In de corporatiesector is conform RJ 645 de bedrijfswaarde de invulling van de reële waarde bij de waardering van onroerende zaken bestemd voor de verhuur.

### Arrangement

De contractueel vastgelegde levering van één of meer, al dan niet gecombineerde, woon-, zorg- of welzijnsdiensten aan bewoners van corporatiewoningen door andere organisaties dan de corporaties zelf, waarbij de corporatie een intermediaire rol speelt tussen aanbieders van genoemde diensten en bewoners.

### B1-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar brengen. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

### B2-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar brengen. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

### C-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Er is een onbalans tussen de activiteiten en de financiële mogelijkheden. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

### **Bbsh**

Besluit beheer sociale-huursector.

### **BCFV**

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur. Zie ook het begrip 'Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde'.

### **Bovengrenswaarde volkshuisvestelijk vermogen**

De waarde van het volkshuisvestelijk vermogen ten opzichte van het balanstotaal die bij de bepaling van het continuïteitsoordeel wordt aangehouden als grens waarboven sprake kan zijn van een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Dit oordeel (onvoldoende inzet) is ook afhankelijk van de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen in de prognoseperiode ten opzichte van het niveau in het verslagjaar.

### **Bruto bedrijfslasten**

De bruto bedrijfslasten bestaan uit de lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele lasten minus de onderhoudslasten.

### **Buitengewone baten en lasten**

Buitengewone baten en lasten vloeien voort uit incidentele gebeurtenissen of handelingen die niet direct samenhangen met de normale bedrijfsactiviteiten van een woningcorporatie.

### **Continuïteitsoordeel**

Met het oordeel wordt vastgesteld hoe in de vijfjaarsprognoseperiode de voorgenomen activiteiten zich verhouden tot de financiële mogelijkheden van de woningcorporatie. Het continuïteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen aan het einde van de prognoseperiode en het vermogen dat aan het einde van deze periode beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen. Het financiële oordeel over de voorgenomen activiteiten is in feite een oordeel over de passendheid van de voornemens in relatie tot de financiële mogelijkheden. Behalve dat een woningcorporatie ten opzichte van de beschikbare middelen voornemens kan hebben die een te groot beslag op deze middelen, kan het ook zo zijn dat de woningcorporatie voornemens heeft die te weinig beslag leggen op de beschikbare middelen.

### **CorpoData**

Vanaf 2008 worden de corporatiegegevens ten behoeve van het WSW, het ministerie van VROM en het Centraal Fonds gezamenlijk opgevraagd. Uitvoering hiervan geschiedt door het samenwerkingsverband CorpoData. Dit samenwerkingsverband draagt zorg voor de ontvangst van alle gegevens en juiste verspreiding hiervan aan de belanghebbenden. Deze gegevens worden op twee momenten in het jaar opgevraagd: de dPi op 1 februari en de dVi op 1 juli.

### **Disconteringsvoet**

Percentage waarmee toekomstige kasstromen contant worden gemaakt.

### **dPi**

De Prospectieve informatie die op grond van het Bbsh wordt opgevraagd over de eerstvolgende vijfjaars prognoseperiode.

### **dVi**

De Verantwoordingsinformatie die op grond van het Bbsh wordt opgevraagd over het afgelopen verslagjaar.

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde (groepen van) activa en de afzonderlijk gewaardeerde (groepen van) schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves.

### **Financiële vaste activa**

Onder financiële vaste activa worden financiële belangen opgenomen die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de corporatie duurzaam te dienen. Bij woningcorporaties betreft het overwegend deelnemingen, vorderingen uit hoofde van overheidssubsidies, verstrekte langlopende leningen in het kader van collegiale financiering en leningen aan deelnemingen en beleggingen die duurzaam bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de corporatie te dienen.

### **G4**

De vier grootste steden die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen. Het betreft de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

### **G27**

De grote steden, exclusief de G4, die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen. Het betreft de gemeenten Alkmaar, Almelo, Amersfoort, Arnhem, Breda, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad en Zwolle.

### **Gehandicaptenwoning**

Een woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan een gehandicapte.

### **Huurharmonisatie ineens**

Het bij bewonerswisseling optrekken van de huurprijs. Bij gereguleerde huurwoningen is de bovengrens gelijk aan het maximaal toegestane huurniveau volgens het woningwaarderingstelsel.

### **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat is de resultante van de baten en lasten in het desbetreffende boekjaar. In principe is het jaarresultaat gelijk aan de mutatie van het eigen vermogen in het betreffende boekjaar.

### **Kasstroomtoets**

Bij corporaties die op basis van de vermogenspositie als solvabel worden beoordeeld, maar waarbij de exploitatiekasstroom na rente desondanks structureel negatief blijkt te zijn vindt een kasstroomtoets plaats. Hierbij wordt bekeken of de kasstromen die de corporatie heeft opgegeven, consistent zijn met de kasstromen die ten grondslag liggen aan de bedrijfswaarde. Indien dit niet het geval is, kan dit aanleiding zijn om de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde aan te passen. De kasstroomtoets dient vooral om tekortkomingen van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde aan het licht te brengen.

### **Macro-economisch risico**

Het macro-economisch risico geeft het mogelijk financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve ontwikkelingen in de rente en de (bouwkosten) inflatie, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

### **Marktrisico**

Dit betreft het mogelijk financieel effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve marktontwikkelingen, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

### **Marktwaardetoets**

Indien het verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het berekende risicobedrag minder dan 10% van het balanstotaal bedraagt, wordt bezien of de marktwaarde van het bezit meer dan 150% bedraagt van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De marktwaardetoets wordt uitgevoerd om te bezien of in geval van nood de te verwachten verkoopopbrengsten van delen van het woningbezit in voldoende mate als vangnet kunnen fungeren.

### **Materiële vaste activa**

Onder materiële vaste activa worden de productiemiddelen opgenomen die voor de woningexploitatie, de levering van zaken en diensten en ten dienste van de exploitatie duurzaam worden ontwikkeld en aangehouden.



### **Mutatiegraad**

Het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde en aangekochte woonegelegenheden.

### **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

### **Netto exploitatiekasstroom**

De netto exploitatiekasstroom wordt berekend door de netto bedrijfslasten, de onderhoudskosten en de erfpacht in mindering te brengen op de huuropbrengsten.

### **Niet-verstedelijkt Nederland**

Gemeenten met een omgevingsadressendichtheid tot 1.500 adressen per km<sup>2</sup> (CBS 2007).

### **Nultredenwoning**

Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer, en één slaapkamer) op één verdieping slaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

### **Onvoldoende solvabiliteit**

Wanneer op balansdatum het risico groter of gelijk is aan het vermogen, beoordeelt het Centraal Fonds de corporatie als onvoldoende solvabel. Zie ook het begrip 'Solvabiliteitsoordeel'.

### **Operationeel risico**

Dit betreft het mogelijk financieel effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve ontwikkelingen door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

### **Ouderenwoning**

Een woning die de corporatie bij vrijkomen (met voorrang) toewijst aan een 55-plus huishouden.

### **Realisatie-index**

Met de Realisatie-index worden de verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop en de feitelijke realisaties weergegeven. De Realisatie-index biedt daarmee inzicht in mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen.

### **Referentiegroep**

De referentiegroepen zijn door het Fonds ontwikkeld, waarbij vergelijkbare corporaties zijn samengenomen. De referentiegroep wordt gebruikt bij bedrijfsvergelijking (Corporatie in Perspectief), als toetsingsinstrument bij de individuele beoordeling en bij diverse analyses over de ontwikkelingen van de sector als geheel.

### **Rentabiliteitswaarde**

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening. Deze is gelijk aan de contante waarde van rente- en aflossingsverplichtingen.

### **Rentabiliteitswaardecorrectie**

Het verschil tussen de nominale waarde van de leningen en de rentabiliteitswaarde is de rentabiliteitswaardecorrectie.

### **Rentedekkingsgraad**

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de netto exploitatiekasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald.

### **Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening wordt bepaald door de bedrijfsopbrengsten (huren, bijdragen en overige bedrijfsopbrengsten) minus de bedrijfslasten (afschrijvingen, mutatie actuele waarde, lonen en salarissen, onderhoud en overige bedrijfslasten) minus het saldo van financiële baten en lasten (rentebaten, opbrengsten beleggingen, resultaat deelnemingen en rentelasten). Het Fonds rekent verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen en onrendabele investeringen in vastgoed niet tot het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

### **Risicobedrag**

Het totale financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen vanuit de verschillende risicobronnen. Het is de samenvoeging van de bedragen voor macro-economisch risico, marktrisico en operationeel risico.

### **Risicobronnen**

Risicobronnen geven aan waardoor risico kan worden veroorzaakt. Het Fonds onderkent in zijn methodiek drie bronnen van risico: macro-economisch, markt en operationeel.

### **Risicogebieden**

Een risicogebied is de plaats waarop een risico uitwerkt. Balansposten en activiteiten in de prognoseperiode worden in dit verband als risicogebied aangeduid. De verwachte kasstromen die samenhangen met de balansposten en activiteiten, staan hierbij centraal. Optredende risico's kunnen tot verandering van deze verwachte kasstromen leiden.

### **Solvabiliteitsoordeel**

Met het oordeel wordt vastgesteld of de corporatie op basis van voortzetting van het beheer haar verplichtingen kan nakomen. De financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. Het solvabiliteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar. Het Fonds hanteert in zijn methodiek als vermogensbegrip het volkshuisvestelijk vermogen.

### **Variabele lasten**

De variabele lasten bestaan uit de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten.

### **Verbindingen**

Onder een verbinding wordt verstaan een dochtermaatschappij (art. 2: 24a BW) en een deelneming (art. 2:24c BW). Daarnaast is sprake van een verbinding indien een corporatie anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat hierdoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

### **Verhuureenheden**

Verhuureenheden bestaan uit woongelegenheden en niet-woongelegenheden zoals garages, bedrijfsruimten en winkels en het maatschappelijk vastgoed. Bij de optelling van beide categorieën krijgen de niet-woongelegenheden een wegingsfactor. Op deze manier ontstaat er een bruikbaar beeld over het totale aantal verhuureenheden.

### **Verstedelijkt Nederland**

Gemeenten met een omgevingsadressendichtheid van 1.500 adressen of meer per km<sup>2</sup> (CBS 2007).

### **Voldoende solvabiliteit**

Als de corporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen wordt zij voldoende solvabel genoemd. Dit is het geval het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het berekende bedrag aan risico. Zie ook het begrip 'Solvabiliteitsoordeel'.

### **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit is de bedrijfswaarde onder de veronderstelling van voortgezette verhuur gedurende de levensduur van het bezit. Hiermee wordt de relatie met het toezichtsdoel en de veronderstelling van beleidscontinuïteit benadrukt. Het Fonds bepaalt de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde via een uniformering van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde.

### **Volkshuisvestelijk vermogen**

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

### **Voorzieningen**

Onder voorzieningen worden middelen opgenomen ter dekking van voorzienbare toekomstige verplichtingen, verliezen en risico's waarvan de omvang en/of het tijdstip op balansdatum onzeker zijn, maar redelijkerwijs in te schatten. Bij woningcorporaties betreft dit met name de voorzieningen voor onrendabele investeringen nieuwbouw en voorzieningen voor verplichtingen in het kader van herstructurering van complexen. Daarnaast komen soms bijzondere voorzieningen voor, bijvoorbeeld in verband met rechtsgeschillen, reorganisaties of milieurisico's.

### **Woningen voor overige bijzondere doelgroepen**

Vormen van (semi) zelfstandig wonen voor zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-) verslaafden, ex-gedetineerden.

### **Woongelegenheden**

Een tot bewoning bestemde ruimte die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.

### **Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting**



*Samenstelling, eindredactie en uitvoering* Centraal Fonds Volkshuisvesting

*Druk* Graficiënt Printmedia, Laren

*Papier binnenwerk* Biotop 100 grs/m<sup>2</sup>, *papier omslag* Biotop 250 grs/m<sup>2</sup>