

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Sectorbeeld
realisaties
woningcorporaties

2009

Sectorbeeld realisaties woningcorporaties
verslagjaar 2008

Naarden, 16 november 2009

2009

Samenvatting

Deel 1 Belangrijkste trends in het volkshuisvestelijk presteren

Voortschrijdende concentratie en krimpend marktaandeel

Als gevolg van fusies daalde het aantal corporaties van 508 in 2004 naar 430 in 2008. Het gemiddelde aantal woonegelegenheden per corporatie steeg over die periode daarmee van 4.800 naar 5.600. Het aandeel woningbezit van de corporaties in de Nederlandse woningmarkt daalde van 33,9% in 2004 naar 31,9% in 2008.

Het jaar 2008 als topjaar voor nieuwbouw door corporaties

Voor de nieuwbouw door de sector was 2008 een topjaar met de realisatie van 36.500 woonegelegenheden in de huur en koop. Daarmee leverden de corporaties en hun verbindingen 46% van de totale landelijke nieuwbouw-productie van 78.900 woningen in 2008. In 2007 was dat aandeel in de landelijke nieuwbouwproductie nog 42%.

Dalende verkopen en stabiele sloopaantallen

In de afgelopen vijf jaar werden er ruim 79.000 woonegelegenheden voor verhuur verkocht aan eigenaar-bewoners (ruim 75.000) of beleggers (ruim 4.000). Ondanks allerlei initiatieven van corporaties die de verkopen aan huurders moeten stimuleren, werden in 2008 in totaal toch slechts 13.400 woningen aan bewoners verkocht. Dat is ongeveer 3.000 minder huurwoningen dan in 2005. Van de bijna 76.000 woonegelegenheden die in de afgelopen vijf jaar door sloop aan het corporatiebezit onttrokken zijn, is het niveau in de laatste drie jaar stabiel op ongeveer 16.000 woonegelegenheden per jaar.

Effecten van mutaties op de kwaliteit van het bezit

Als gevolg van de toevoegingen door nieuwbouw en aankoop enerzijds en de afname door sloop en verkoop anderzijds, ontstaan ook verschuivingen in de kwaliteit van het corporatiebezit. Het aandeel eengezinswoningen daalt in vijf jaar tijd van 45,4% in 2004 naar 43,6% in 2008. Ook het aandeel meergezinswoningen zonder lift daalt van 28,8% naar 27,5%. Aan de andere kant stijgt het aandeel meergezinswoningen met lift licht van 12,4% naar 12,7%. Het aandeel hoogbouwwooningen groeit harder van 9,0% naar 10,6%, evenals het aandeel overige woonegelegenheden, dat groeit van 4,4% naar 5,6%. De gemiddelde Nederlandse corporatiewoning had op 1 januari 2008 een WOZ-waarde van € 158.000,-. Dit is ruim tweederde van de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in Nederland (€ 233.000,-).

De corporatiewoning biedt daarmee wat minder kwaliteit dan de andere woningen. Op zichzelf is dat logisch want de meeste woningen van corporaties bieden wel een goede basis-kwaliteit, maar ze zijn minder luxueus dan veel koopwoningen.

Dalende mutaties en stabiele leegstand

Het aantal mutaties is na een stijgende lijn tot en met 2006 in het afgelopen jaar weer verder gedaald. Ook in niet-verstedelijkt gebied waar vorig jaar nog sprake was van een lichte toename van de mutatiegraad, is de daling in 2008 ingezet. De leegstand is in 2008 redelijk stabiel gebleven op 1,2% van de corporatievoorraad.

Ontwikkeling huurprijsklassen

Ondanks het beleid dat in de afgelopen jaren steeds meer ruimte bood voor ontwikkeling van het duurdere huursegment door corporaties, zoals huurharmonisatie en meer mogelijkheden voor differentiatie in huurprijzen, is het aandeel duurdere woningen in de afgelopen vijf jaar beperkt toegenomen van 6% naar 7%. Per saldo valt nog steeds 93% van de huurwoningvoorraad van de woningcorporaties binnen het beleidsmatig gewenste bereik van lagere inkomens. De grote differentiatie die als gevolg van beleid in het verleden is ontstaan in de gerealiseerde huurprijzen tussen verschillende regio's, komt ook tot uitdrukking in verschillen in benutting van de maximaal toegestane huur. Gemiddeld wordt 71% van wat de corporatie op grond van het Woningwaarderingstelsel maximaal had mogen vragen, aan de huurder in rekening gebracht.

Toewijzingen aan lagere inkomens

Uit de toewijzingsgegevens blijkt dat bijna 28% van de toewijzingen in 2008 betrekking had op huishoudens die niet tot de doelgroep behoren (in 2007 ruim 27%). Een groot deel van de vrijkomende huurwoningen van corporaties was, gezien vanuit de hoogte van de huurprijzen, echter terecht ook beschikbaar voor huishoudens met wat hogere inkomens. Uit de toewijzingen over 2008 blijkt namelijk dat bijna 90% van de toewijzingen volgens de inkomenscriteria als passend beschouwd mogen worden. Dat is iets lager dan het landelijk gemiddelde over de voorgaande jaren 2003-2007 toen gemiddeld ongeveer 91% financieel passend werd toegewezen.

Meer geschikte huisvesting voor ouderen en minder validen

Het aantal woningen dat de corporatie geschikt acht voor huishoudens van ouderen en gehandicapten is in de afgelopen vijf jaar met ruim 36.000 gestegen. Inmiddels bestaat bijna 15% van de corporatievoorraad uit woningen die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plus-huishouden of aan een gehandicapte. De fysieke toegankelijkheid van het woningbezit is de afgelopen jaren aanmerkelijk verbeterd. Het aantal voor minder validen toegankelijke woningen is in vijf jaar met bijna 62.000 gestegen. Er zijn inmiddels bijna 654.000 voor minder valide huurders vaak geschikte woningen, hetgeen overeenkomt met 27,4% van de totale corporatievoorraad.

Forse groei in uitgaven leefbaarheid en investeringen in maatschappelijk vastgoed

In 2008 gaven corporaties bijna € 269 miljoen uit ten behoeve van de leefbaarheid. Dat is een stijging met bijna 49% ten opzichte van 2007 toen € 181 miljoen werd uitgegeven. Ook de investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn in 2008 fors toegenomen met 44%, van € 143 miljoen in 2007 naar € 205 miljoen in 2008.

Deel 2 Belangrijkste trends in het financiële presteren

Verder stijgende bedrijfslasten

De meest in het oog springende ontwikkeling in 2008 is de sterkere stijging van de netto bedrijfslasten met 9,1%. Daarmee groeien de bedrijfslasten weer harder dan de boveninflatoire stijging in 2007. De oorzaak moet enerzijds gezocht worden in de CAO Woondiensten 2007-2008. Ook speelt de uitbreiding van het personeelsbestand met 2,4% ten opzichte van 2007. Een deel van de kostenstijging wordt veroorzaakt door de toenemende activiteiten van corporaties. Daarnaast kunnen ook inefficiënties een verklaring vormen. Vanaf 2004 zijn de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gestegen met 32,8%. De cumulatieve inflatie over die periode bedroeg slechts 8,4%.

Dalende netto exploitatiekasstroom

De ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom is in de afgelopen vijf jaar, maar met name in het laatste jaar verslechterd en komt in 2008 uit op 40%. Van iedere euro huur gaat nu 60% naar bedrijfslasten en onderhoud. In 2004 ging van iedere euro huur nog ruim 50% naar bedrijfslasten en onderhoud. Ook de rentedekkingsgraad is in 2008 verder verslechterd ten opzichte van 2006. Dit is een direct gevolg van de gedaalde netto exploitatiekasstroom en de gestegen rentelasten per verhuureenheid. In 2007 zijn de rentelasten per verhuureenheid voor het eerst in de beschouwde periode beperkt gestegen. In 2008 zet die stijging fors door. De oorzaak moet niet gezocht worden in het renteniveau zelf (constant gebleven op 4,6%), maar in de sterke groei van de totale omvang van de schulden. Deze toename wordt weer veroorzaakt door de groei van de portefeuille in exploitatie, in ontwikkeling (huur en koop) en gereedgekomen, maar nog niet verkochte koopwoningen. 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 verder zullen toenemen. Ook verhoogt de invoering van integrale vennootschapsbelasting (Vpb) vanaf 1 januari 2008 de lasten voor woningcorporaties. De verdere ontwikkeling van de exploitatiekasstroom en de rentelasten is sterk bepalend voor de leen- en de investeringscapaciteit van corporaties. De afhankelijkheid van verkoop van bestaand bezit bij investeringen zal steeds groter worden als bovengenoemde trend doorzet.

Verminderde inkomsten uit verkoop van bestaande woongelegenheden

De verkoop van bestaande woongelegenheden is, naast de netto exploitatiekasstroom uit de exploitatie van woongelegenheden, de belangrijkste bron van kasmiddelen van corporaties. In 2008 is het aantal verkopen aan eigenaar-bewoners met 9% gedaald ten opzichte van 2007.

Het totale aantal verkopen aan eigenaar-bewoners daalde ver onder de niveaus van de afgelopen jaren. Wanneer het verstorende effect van de verkoop van het bestaande bezit aan eigen verbindingen in 2007 buiten beschouwing wordt gelaten, blijkt dat ook de bruto verkoopprijs en netto kasstroom per woonegelegenheid gedaald zijn ten opzichte van 2006 en 2007.

Dalende inkomsten uit nieuwbouw van koopwoningen

De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2008 door de corporaties zijn opgeleverd, bedragen € 181.000,- per woonegelegenheid en zijn hiermee licht gestegen ten opzichte van 2007 (€ 178.000,- per woonegelegenheid). Corporaties hebben in 2008 gemiddeld genomen een netto verkoopresultaat van ongeveer € 12.000,- per koopwoning gerealiseerd. Dit is een daling ten opzichte van 2007. De winstbijdrage van de gerealiseerde koopprojecten is in 2008 op sectorniveau slechts € 70 miljoen. Het beslag op middelen vanwege projectontwikkeling (in aanbouw en niet verkochte gereedgekomen koopwoningen) bedraagt € 2,6 miljard (exclusief al reeds gemaakte afboekingen). In de huidige markt zijn hier aanzienlijke risico's mee gemoeid.

Toename volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is in 2008 met € 1.435,- per woonegelegenheid fors toegenomen ten opzichte van 2007. De totale stijging van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in 2008 bedraagt bijna € 3,9 miljard. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de relatief grote oplevering van nieuwbouw met hoge exploitatiewaarden versus de onttrekkingen (sloop en verkoop) met lage exploitatiewaarden.

Toename langlopende schulden

De nominale schuld is in 2008 met bijna € 4,5 miljard toegenomen. Over 2007 was de toename bijna € 3,1 miljard. De rentabiliteitswaarde steeg in 2008 met ruim € 3,1 miljard. Deze forse toename van de leningenportefeuille wijst er op dat een groot deel van de nieuwbouw via leningen gefinancierd is. Ook is er sprake van een toename van de rentabiliteitswaardecorrectie van € 1.354 miljoen. Deze forse toename wijst in de richting van langlopende renteaftspraken bij financiering of herfinanciering.

Afname van het volkshuisvestelijk vermogen

Het totale volkshuisvestelijk vermogen is in 2008 als percentage van het balanstotaal afgenomen met 1,1%. In absolute zin is het totale volkshuisvestelijk vermogen in 2008 ten opzichte van 2007 heel licht toegenomen.

Omvang van het risicoprofiel

Bij de bepaling van het risicoprofiel in 2008 (8,8%) is ten opzichte van 2007 (10,7%) sprake van een afname. Deze wordt vooral veroorzaakt door het afgenomen macro-economisch risico. Door de zeer lage inflatieverwachting waarmee de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is bepaald, is het verschil met een slecht weerscenario voor met name de inflatie (voor de huur het meest van belang) kleiner geworden dan in 2007. Ten opzichte van vorig jaar is de beklemming van de Vpb nieuw.

Het totaal van het risico 2008 inclusief deze beklemming (8,8% +2,0%) is nagenoeg gelijk aan het risicoprofiel over 2007.

Toename aantal verbindingen

Opvallend is dat in vergelijking met vorig jaar, ondanks dat Verenigingen van Eigenaren (VvE's) nu niet meegerekend worden, er toch sprake is van een stijging van het aantal verbindingen in 2008 naar 1.886. Naarmate de corporatie groter is, heeft men ook meer verbindingen. Het totale bedrag van de kapitaaldeelname omvat in 2008 bijna € 1,3 miljard. In 950 verbindingen leveren corporaties 100% van de kapitaalbreng. De totale omvang van de kapitaaldeelname die hiermee gemoeid is bedraagt 81% van de totaal opgegeven kapitaalbreng. Bij de activiteiten die plaatsvinden in de verbindingen gaat het meestal om projectontwikkeling, al dan niet in combinatie met andere activiteiten. De vastgoedexploitatie en de projectontwikkeling hebben evenals in 2007 nu ook het grootste volume in de financiering door de toegelaten instelling.

Terugdraaien doorzakken

De omvang van het aantal woongelegenheden in verbindingen is duidelijk teruggelopen. In 2007 zijn er door corporaties ongeveer 24.000 woongelegenheden verkocht aan de eigen verbindingen (het zogenaamde 'doorzakken'). In 2008 is een belangrijk deel van het doorgezakte bezit (ongeveer 12.000 woongelegenheden) weer teruggekomen bij de toegelaten instelling, terwijl een ander deel van het doorgezakte bezit in de nabije toekomst weer bij de toegelaten instelling ondergebracht zal worden.

Materieel belang van verbindingen

De activiteiten in de verbindingen worden bijna volledig gefinancierd door de toegelaten instellingen. Als de omvang van de schulden wordt afgetrokken van de bezittingen, kan worden gesteld dat in 2008 circa € 4,6 miljard van de bezittingen in de verbindingen wordt gefinancierd door de toegelaten instellingen. Dit is een groei van € 0,4 miljard in één jaar tijd, terwijl het woningbezit in verbindingen fors is afgenomen dit jaar. In relatie tot de ontwikkelingen op de markt voor koopwoningen ontstaan hier aanzienlijke marktrisico's. De posten voorraden en onderhanden werk toerekenbaar aan verbindingen zijn tezamen met € 300 miljoen ook sterk toegenomen tot ruim € 1,1 miljard. Dit duidt erop dat de omvang van de koopwoningen die gereed maar niet verkocht zijn, sterk is toegenomen en daarnaast dat de koopwoningen die in aanbouw zijn, veel minder door de kopers worden gefinancierd.

Winstgevendheid van verbindingen

De cijfers over de hoogte van de verschuldigde belasting als indicatie voor de resultaten van de commerciële activiteiten in verbindingen, geven niet het beeld dat sectoraal er bedrijfseconomisch in verbindingen veel winst wordt gemaakt. Als gekeken wordt naar het resultaat op deelnemingen in de enkelvoudige winst- en verliesrekening dan blijkt dat aanzienlijk verslechterd in 2008 ten opzichte van 2007. Ook de cijfers voor deelnemingen die niet geconsolideerd zijn, geven aan dat verbindingen over het algemeen niet erg renderend zijn. Het rendement in de afzonderlijke verbindingen blijkt sterk negatief te zijn. Het verschil

tussen het ingebrachte vermogen (inclusief agio) en het eigen vermogen in verbindingen dat toerekenbaar is aan corporaties bedraagt - € 800 miljoen. Bij 869 verbindingen bedraagt het saldo - € 1,3 miljard en bij 550 verbindingen € 0,5 miljard. Bij de rest van de verbindingen is het saldo neutraal.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

De corporaties tezamen schatten de acute Vpb op - € 0,4 miljoen. 250 corporaties houden rekening met een betaling van € 185 miljoen en 177 corporaties met een verrekenbare post van dezelfde orde van grootte die in latere jaren van invloed kan zijn op de te betalen Vpb. Het gaat hierbij om een raming van de corporaties. In hoeverre de definitieve aanslagen bij deze cijfers aansluiten, zal later moeten blijken. De acute Vpb heeft betrekking op met name drie onderdelen: de fiscale exploitatiekasstroom (inclusief effect woningverbetering), effecten van combinatieprojecten (motie Tang) en bedrijfseconomische resultaten op projectontwikkeling.

De belasting buitengewoon resultaat (latente Vpb) komt uit op - € 519,8 miljoen. Dit is met name het effect van verschillen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische waardering van bezit. Deze inschatting heeft materieel niet zo veel betekenis. De fiscus heeft in zijn raming al geen rekening gehouden met de winst vanwege de verkoop van bestaand bezit (relatief lage fiscale winst en effect herinvesteringsreserve). In zijn beoordeling houdt het Fonds daarom ook geen rekening met de actieve belastinglatentie.