

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Sectorbeeld
realisaties
woningcorporaties

2009

Sectorbeeld realisaties woningcorporaties
verslagjaar 2008

Naarden, 16 november 2009

2009

Inhoud

Samenvatting	4
Deel 1: Belangrijkste trends in het volkshuisvestelijk presteren	4
Deel 2: Belangrijkste trends in het financiële presteren	6
Deel 1: Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties verslagjaar 2008	11
Trends in de corporatiesector 2004-2008	12
Gegevensbijlage	28
Deel 2: Financiële positie woningcorporaties verslagjaar 2008	41
1 Financiële positie van de sector	42
1.1 Inleiding	42
2 Baten en lasten ontleend aan de winst- en verliesrekening	45
2.1 Inleiding	45
2.2 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten	45
2.3 Ontwikkeling netto exploitatiekasstroom	48
Gegevensbijlage	54
3 Financiële gegevens over (des)investeringen in woonegelegenheden	55
3.1 De gebruikte gegevens	55
3.2 Bouw, aankoop en verbetering voor eigen verhuur	55
3.4 Verkoop bestaand bezit	58
3.5 Verkoop nieuwbouw	62

4	Vermogenspositie corporaties	65
4.1	Inleiding	65
4.2	Balans verslagjaar 2008	65
4.3	Materiële vaste activa: de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	68
4.4	Ontwikkeling langlopende schulden	74
4.5	Het volkshuisvestelijk vermogen	74
4.6	De omvang van het risico en de Vpb-beklemming	76
4.7	Volkshuisvestelijk vermogen versus risico	78
5	Verbindingen	80
5.1	Inleiding	80
5.2	Het aantal verbindingen en de spreiding hiervan tussen corporaties	81
5.3	Financieel belang en invloed van betekenis van corporaties in verbindingen	82
5.4	De activiteiten in de verbindingen	84
5.5	De omvang van het bezit in exploitatie	86
5.6	Materieel belang verbindingen	87
5.7	De winstgevendheid van verbindingen	90
	Gegevensbijlage	94
	Begrippenlijst	97

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 woonegelegenheden

De verkoop van bestaande woonegelegenheden is, naast de netto exploitatiekasstroom uit de exploitatie van woonegelegenheden, 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.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Deel 1

Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties
verslagjaar 2008

Trends in de corporatiesector 2004-2008

Een krimpend marktaandeel

Door de lichte afname van 41.400 corporatiewoningen in de laatste vijf jaar en de gelijktijdige groei van de totale Nederlandse woningvoorraad van 6.809.600 woningen primo 2004 naar 7.106.600 woningen ultimo 2008, nam de kwantitatieve betekenis van de corporatiesector binnen de Nederlandse woningmarkt af. Over de periode van vijf jaar daalde het aandeel van de corporatiesector in de Nederlandse woningmarkt van 33,9% in 2004 naar 31,9% in 2008.

Deze afname was niet overal even sterk (tabel 1 gegevensbijlage). In de provincies Utrecht, Zeeland en Noord-Brabant is deze afname per saldo relatief beperkt gebleven. De afname was het grootst in de noordelijke provincies Groningen, Friesland en Drenthe. Ook binnen de vier grote steden zijn grote verschillen waarneembaar. De marktpositie van de corporaties in de gemeente Den Haag veranderde in de laatste vijf jaar het minst. De afname in de gemeenten Amsterdam en Rotterdam was daarentegen fors. Toch beschikt de corporatiesector in 2008 in deze steden nog steeds over een marktaandeel van bijna de helft van de totale lokale woningmarkt.

Voorschrijdende concentratie

Naast krimp 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 508 naar 430 in 2008. Het gemiddelde aantal woongelegenheden per corporatie steeg over die periode daarmee van 4.800 naar 5.600. Ook in het verslagjaar 2008 heeft de concentratie binnen de sector zich voortgezet. In 2007 telde de sector nog 455 corporaties met een gemiddelde omvang van 5.200 woningen.

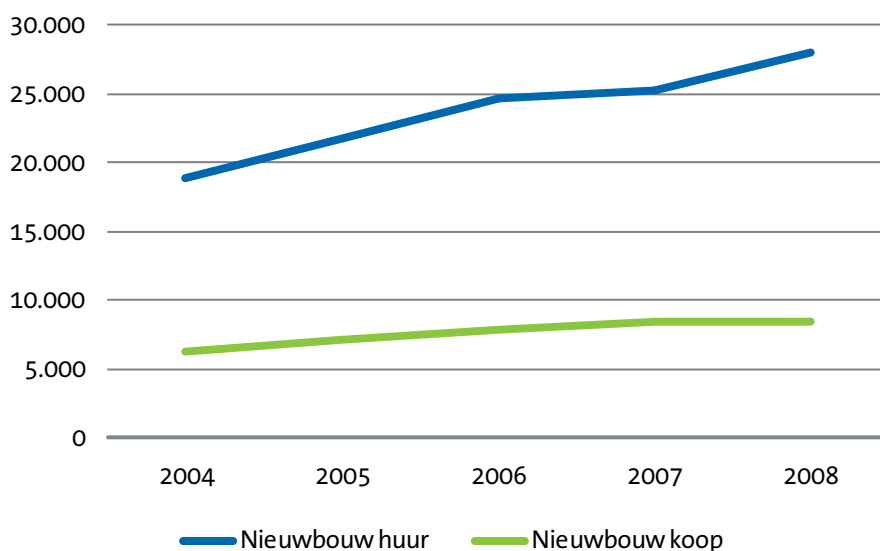
De omvang van de gemiddelde corporatiegrootte loopt sterk uiteen tussen de stedelijke gemeenten en overige gemeenten. Waar de niet-verstedelijkte gemeenten in 2008 te maken hebben met corporaties met een gemiddelde omvang van 3.500 woongelegenheden (primo 2004: 2.900), is de corporatieomvang in de verstedelijkte gemeenten inmiddels gemiddeld 9.600 woongelegenheden (primo 2004: 8.400 woongelegenheden).

2008: een topjaar voor nieuwbouw door corporaties

De voorraad van corporaties daalde in geringe mate maar wel gestaag in de afgelopen jaren. Ultimo 2008 is het aantal woongelegenheden van corporaties uitgekomen op iets meer dan 2,4 miljoen. De gebruikelijke jaarlijkse daling is in 2008 echter omgezet in een lichte

stijging. De afname van de voorraad over de laatste vijf jaar wordt vooral veroorzaakt door verkopen aan bewoners of beleggers en sloop van woonegelegenheden van corporaties, respectievelijk 79.300 en 75.900. Tegelijkertijd zijn ruim 31.900 woonegelegenheden van buiten de sector aangekocht en zijn 118.500 nieuwe te verhuren woonegelegenheden gerealiseerd. Over de afgelopen vijf jaar werden daarnaast ook 38.400 koopwoningen door corporaties gerealiseerd, die niet tot de sector gerekend worden, maar die natuurlijk wel van belang zijn voor de woningmarkt als totaal. Voor de nieuwbouw door de sector was 2008 een topjaar met de realisatie van 36.500 woonegelegenheden in de huur en koop. Daarmee leverde de corporaties sector ongeveer 46% van de totale landelijke nieuwbouwproductie van 78.900 woningen in 2008 (CBS). In 2007 was dat aandeel in de landelijke nieuwbouwproductie nog 42%.

Grafiek 1 Nieuwbouw door corporaties 2004-2008



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. Opvallend daarbij is dat nieuwbouw voor verhuur na een afvlakking van de groei in 2007, in 2008 toch weer flink gestegen is.

Bezien vanuit de verschillende grootteklassen van corporaties (tabel 3 gegevensbijlage) valt een redelijk evenwichtige verdeling van deze productie van nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur over 2008 op. Verhoudingsgewijs komt de toename in het afgelopen jaar iets meer op het conto van de corporaties in de grootteklassen 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 35% (van de corporatievoorraad) was deze productie met 29% van de totale nieuwbouw relatief laag.

De nieuwbouw van koopwoningen

Ook bij de realisatie van nieuwe koopwoningen was de afgelopen jaren aanvankelijk een stijgende lijn waarneembaar, maar wel minder sterk dan bij de woongelegenheden voor verhuur. Het aantal door corporaties gerealiseerde koopwoningen is over de laatste vijf jaar gestegen van 6.300 in 2004 naar een niveau van 8.500 koopwoningen in 2008. Opvallend is dat de sector ook in 2008 nog het relatief hoge niveau van 2007 heeft kunnen handhaven. Op basis van de signalen uit de door de economische crisis stagnerende markt, mag echter verwacht worden dat een dergelijk niveau op korte termijn niet meer gehaald zal worden.

Het zijn met name de grootste corporaties die in de afgelopen vijf jaar relatief veel koopwoningen realiseerden (tabel 4 gegevensbijlage). 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. Het hoge aandeel van gerealiseerde nieuwbouw van koopwoningen door deze corporaties kan samenhangen met 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.

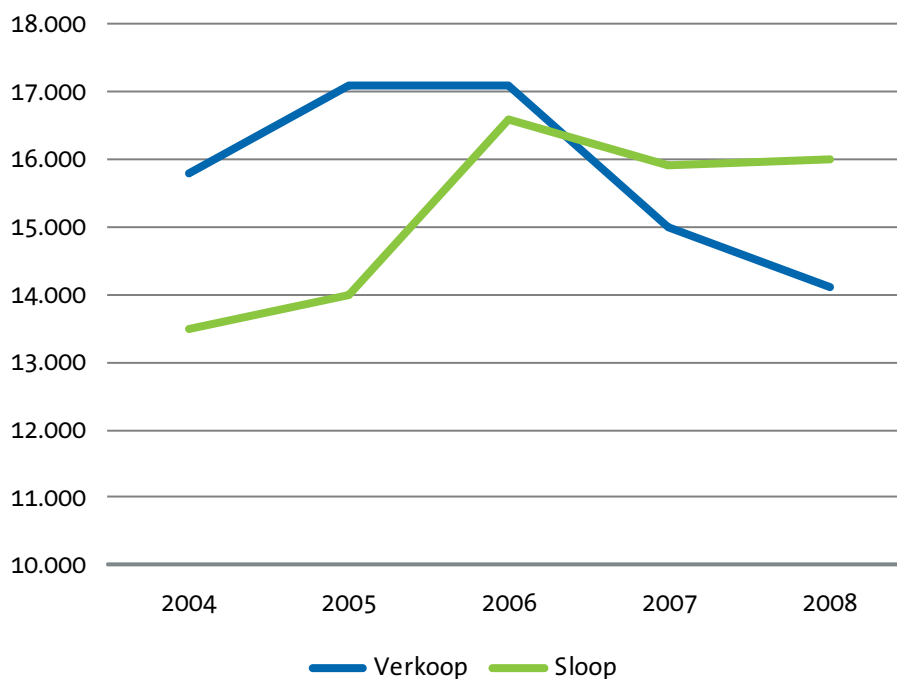
Regionale spreiding van de nieuwbouwproductie

Door middel van nieuwbouw van huur en koop voegden de corporaties de afgelopen vijf jaar bijna 146.600 nieuwe woongelegenheden toe aan de Nederlandse woningvoorraad. Gerelateerd aan de omvang van het corporatiebezit werden de grootste nieuwbouwinspanningen geleverd in de regio's Amstelland/Meerlanden, Midden-Brabant, Noord- en Midden Drenthe en de regio Hengelo/Enschede (tabel 5 gegevensbijlage). Aan de andere kant waren de nieuwbouwinspanningen relatief laag in de regio's Rijnmond, Heuvelland Zuid-Limburg, Oostelijk Zuid-Limburg en Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard.

Afname van de corporatievoorraad door sloop

Van de 75.900 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 (tabel 6 gegevensbijlage). 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 56% (42.700 woongelegenheden) door de herstructureringscorporaties gesloopt (tabel 7 gegevensbijlage). Het gaat in 2008 om 16.000 gesloopte woongelegenheden. Dat is een kleine toename ten opzichte van 2007, maar het is wel wat minder dan de realisatie over 2006 (bijna 700 minder, tabel 2 gegevensbijlage). Zoals verwacht mocht worden zijn het weer vooral goedkope huurwoningen (bijna 11.500) die op deze wijze in het afgelopen jaar aan de corporatievoorraad onttrokken zijn, hoewel het laatste jaar ook meer betaalbare huurwoningen gesloopt zijn (van 2.400 in 2007 naar 3.200 in 2008). Het aantal gesloopte eenheden in verzorgingstehuizen steeg van 400 naar 900.

Grafiek 2 Sloop en verkoop door corporaties 2004-2008



Verkoop van huurwoningen

In de afgelopen vijf jaar werden er 79.300 wooneenheden voor verhuur verkocht aan eigenaar-bewoners (75.100) of beleggers (4.200). 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 (tabel 2 gegevensbijlage). Dat is ongeveer 3.000 minder huurwoningen dan in 2005 aan eigenaar-bewoners verkocht werden.

Door de verkoop van huurwoningen kunnen corporaties een bijdrage leveren aan de huisvesting van de doelgroep¹. 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. In de afgelopen vijf jaar werden naast een zeer beperkt aantal andere wooneenheden 74.500 huurwoningen van corporaties verkocht, waarvan 28.800 aan zittende huurders en 45.700 aan nieuwe huishoudens (tabel 9 gegevensbijlage). Ruim 22% van deze huurwoningen behoorde tot de goedkopere huurprijsklasse, 65% kwam uit het betaalbare segment en 12% uit het duurste huursegment. Waar bij sloop het accent ligt op het onttrekken van goedkopere woningen, ligt bij verkoop de nadruk veel meer op de betaalbare en duurdere prijsklassen.

¹ Inkomensgrenzen voor de doelgroep van 1 januari tot en met 31 december 2008:
Eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar: tot € 20.600,-
Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar: tot € 27.950,-
Eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 18.525,-
Meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 24.626,-

In 2008 werden bijna 13.400 huurwoningen tegen een gemiddelde verkoopprijs van bijna € 145.200,- verkocht. In 2007 werden 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 2008 bij bijna 30% van de verkochte huurwoningen benut (tabel 10 gegevensbijlage), in 2007 was dat nog 27%.

Waar voorheen startersleningen aan kopers alleen door gemeenten en Rijk verstrekt mochten worden, bestaat sinds 26 juli 2007 voor corporaties ook de mogelijkheid startersleningen te verstrekken. Met deze leningen kunnen corporaties ook een bijdrage leveren aan de problemen die starters op de koopmarkt ondervinden. Deze mogelijkheid is in 2008, evenals in 2007, nog slechts beperkt benut. Er werden door de gezamenlijke corporaties in 2008 in totaal 130 startersleningen verstrekt, waarmee in totaal een bedrag van bijna € 3,9 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, maar dat aantal nam het afgelopen jaar niet toe. De nominale omvang van de terugkoopverplichting ultimo verslagjaar bedroeg ruim € 1,5 miljard (in 2007 was dat nog € 2,1 miljard). Enkele corporaties verkochten ook woongelegenheden in de vorm van een future constructie. Tot en met 2008 ging het om 119 woongelegenheden waarmee een bedrag van ruim € 12,2 miljoen is gemoeid.

Ook de in 2008 door de corporaties gerealiseerde 8.500 koopwoningen kunnen van betekenis zijn voor de huisvesting van de doelgroep van lagere inkomens. In 2007 realiseerden de corporaties en hun verbindingen ruim 6.500 koopwoningen, waarvan de kosten voor het in eigendom verkrijgen onder de € 200.000,- lagen. Dit is bijna 65% van alle gerealiseerde koopwoningen door corporaties en hun verbindingen². Het blijft echter de vraag hoeveel van deze koopwoningen ook daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de doelgroep van lagere inkomens. Dat is lang niet voor elk huishouden in de doelgroep weggelegd³. Anderzijds mag verwacht worden dat corporaties door vooral te bouwen in dit lagere koopprijssegment, ook hebben bijgedragen aan verbetering van de doorstroming, wat meer indirect ook ten goede komt aan de woonkansen van de doelgroep van lagere inkomens. Vooral in Amsterdam werden door de corporaties relatief veel koopwoningen (1.800) onder de grens van € 200.000,- aan de voorraad toegevoegd. De regio's Rijnmond en Drechtsteden volgen in absolute zin als tweede en derde regio op grote afstand met ongeveer 800 respectievelijk 700 koopwoningen in dit lagere prijssegment.

² Omdat in de gegevensopvraging de aantallen in verbindingen niet zijn uitgespitst, worden deze hier als totaal meegenomen en niet na rato van deelnemingspercentage. Daarmee komt het totaal hoger uit.

³ De maximale hypotheek voor een huishouden in de doelgroep ligt bij een rentepercentage van 5,3% voor een hypotheek met looptijd van 30 jaar rond de € 130.000,-.

Uitgaven verbetering

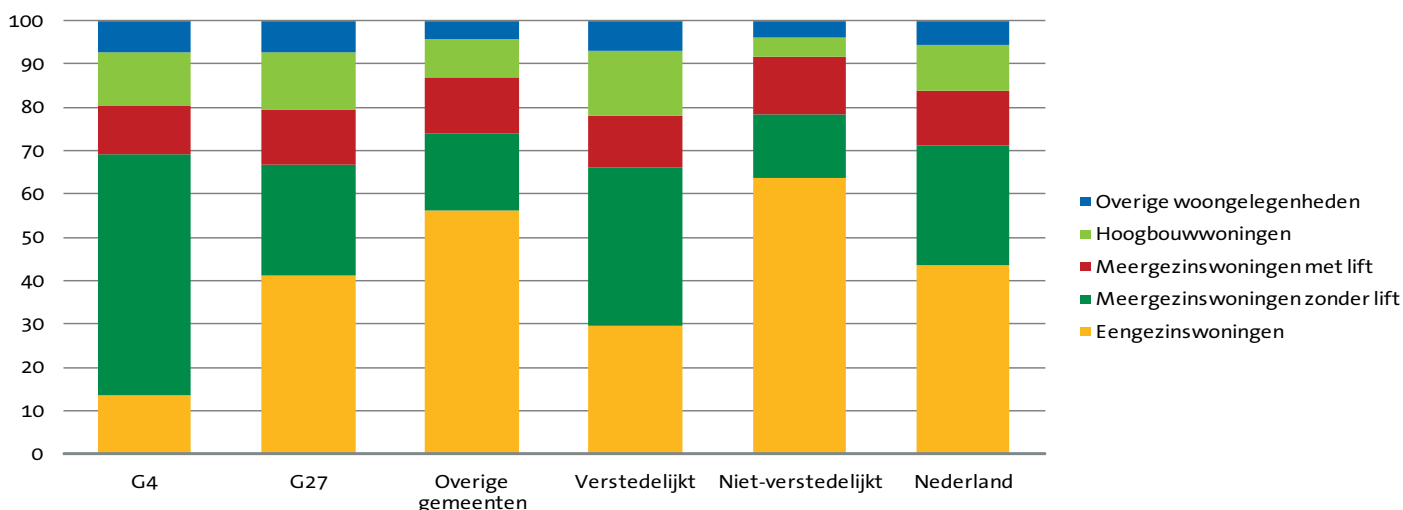
In 2008 werd er ruim € 1,4 miljard aan de verbetering van het corporatiebezit uitgegeven. Dat is bijna 0,2 miljard meer dan in de voorgaande jaren. Gemiddeld werd per gewogen verhuureenheid⁴ in 2008 € 578,- uitgegeven.

Onderscheiden naar referentiegroepen valt daarbij op dat middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties hierin relatief hoog scoren (€ 854,-), gevolgd door de grotere herstructureringscorporaties (€ 709,-).

De kwaliteit van de voorraad

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 (grafiek 1 gegevensbijlage). 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%.

Grafiek 3 Samenstelling corporatievoorraad naar type woonegelegenheden en gemeenten in procenten, 2008



Onderscheiden naar groepen gemeenten zijn de verschillen in opbouw van de corporatievoorraad naar woningtype groot. Een relatief groot aandeel meergezinswoningen zonder lift treft men aan in de verstedelijkte gemeenten en met name de vier grote steden. Hoogbouw concentreert zich in de stedelijke gemeenten. De sociale huursector van niet-verstedelijk Nederland wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel eengezinswoningen van ongeveer 64%.

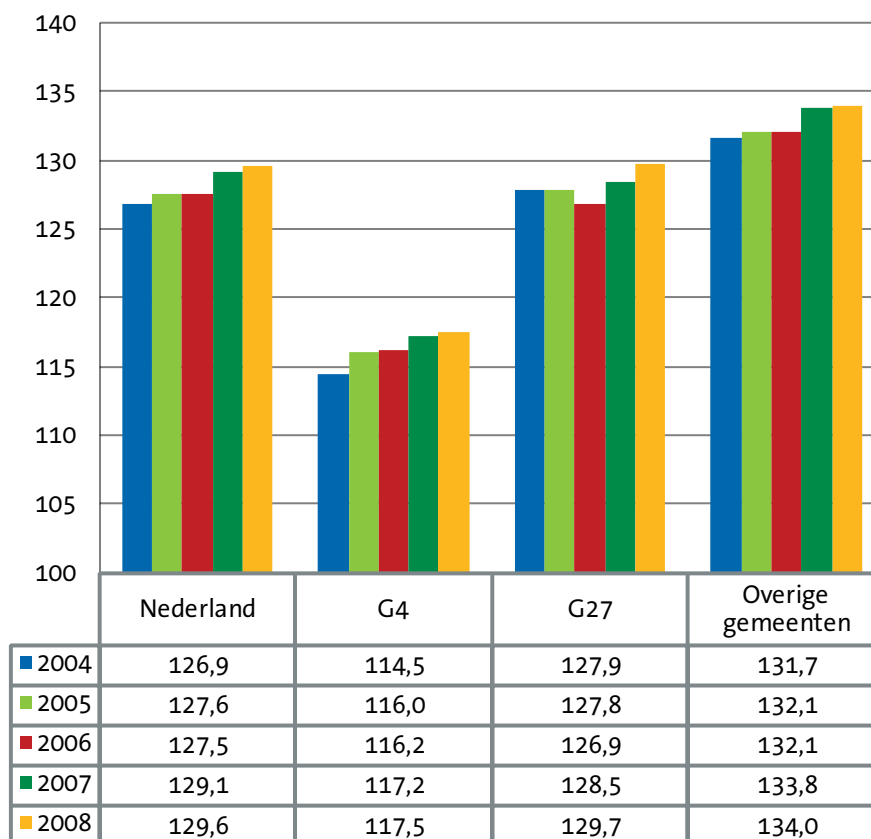
⁴ Omdat bedragen voor verbetering niet alleen betrekking hebben op woonegelegenheden, maar ook op ander vastgoed zoals garages, bedrijfsruimten, winkels en maatschappelijk vastgoed, wordt hier uitgegaan van het begrip gewogen verhuureenheden.

Vanuit de mutaties in de voorraad over de afgelopen vijf jaar is het aandeel woongelegenheden in de bouwjaarklassen vanaf 1991 toegenomen, terwijl het aandeel in de bouwjaarklassen daarvoor daalde (grafiek 2 gegevensbijlage).

Qua leeftijdsopbouw valt op dat daar waar de corporaties in de vier grote steden aan de ene kant van oudsher nog steeds te maken hebben met een relatief oude vooroorlogse voorraad (22,4%), zij aan de andere kant ook het hoogste aandeel nieuwe voorraad van na 1990 (21,1%) in hun bezit hebben (grafiek 3 gegevensbijlage). Deze verjonging van de voorraad is veel minder sterk aanwezig in de G27, waar het aandeel woongelegenheden vanaf 1991 in 2008 slechts 16,8 % bedraagt (landelijk 18,8% in 2008).

De verschillen in kwaliteit van de woongelegenheden komen ook tot uitdrukking in verschillen in de punten-waardering van het Woningwaarderingstelsel (WWS-punten). Het corporatiebezit in de vier grote steden wordt daarin het minste gewaardeerd. Tegelijk was de groei van het aantal punten over de laatste vijf jaar wel het sterkst. Dat kan samenhangen met de hierboven beschreven relatief snelle verjonging van de voorraad.

Grafiek 4 Ontwikkeling van het aantal WWS-punten per huurwoongelegheden 2004-2006 respectievelijk huurwoning 2007-2008⁵



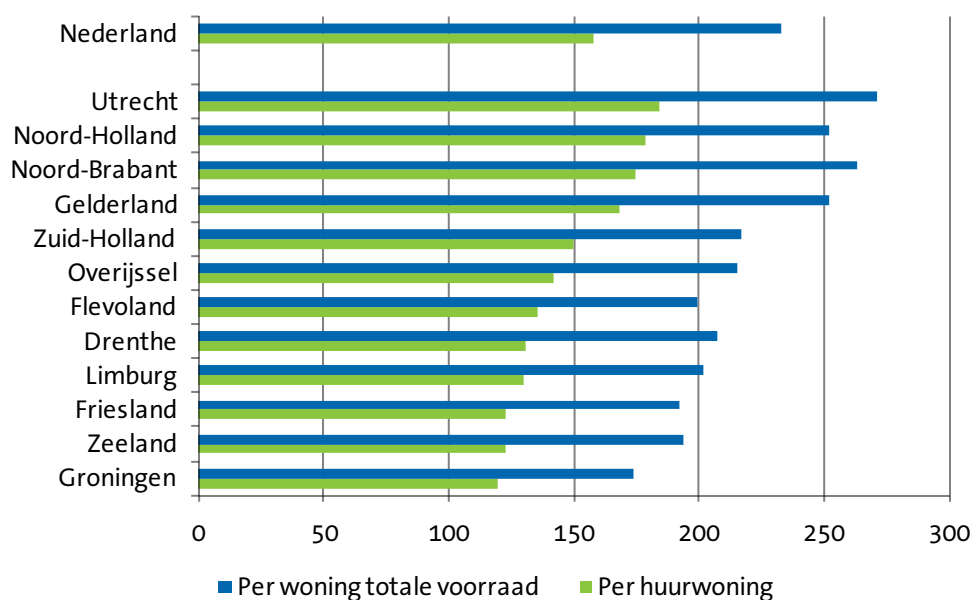
⁵ Vanaf 2007 is specifiek gevraagd naar aantal punten voor woningen, in eerdere jaren naar aantal punten voor woongelegenheden.

De 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 regionale woningmarkt voor koopwoningen wordt toegekend aan de woning. Dat het hier gaat om huurwoningen maakt niet uit. WOZ-waarden worden 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 regionale koopwoningmarkt wordt toegekend aan de woning. Deze kwaliteit zal daarbij deels kunnen afhangen van fysieke aspecten zoals de aspecten waar het Woningwaarderingstelsel naar kijkt en hangt daarnaast ook met vele andere aspecten samen, 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, dat 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 meer 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 2008 een WOZ-waarde van € 158.000,-. Dit is ruim tweederde van de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen in Nederland (€ 233.000,-). De gemiddelde 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 basiskwaliteit, maar ze zijn daarmee minder luxueus dan veel koopwoningen.

Grafiek 5 Gemiddelde WOZ-waarde (x € 1.000,-) per woning naar provincie, 2008



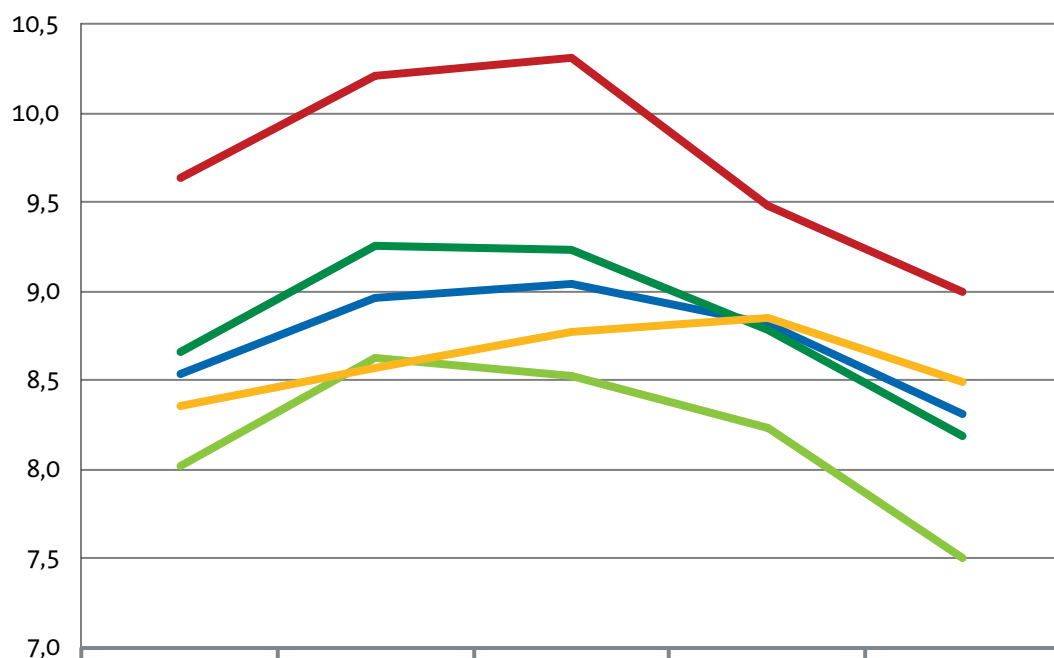
Geografisch gezien is het verschil tussen de WOZ-waarden van huurwoningen van de corporatie en het totaal aantal woningen het grootst in de provincies Drenthe en Friesland (beide 55%). Aan de andere kant is dat verschil relatief klein in Flevoland (60%) en Noord-Holland (67%). Het is aannemelijk dat de ligging van een woning in een regio met een meer of minder gespannen woningmarkt een grote rol in deze verschillen speelt. Deze marktcomponent ontbreekt in het Woningwaarderingstelsel.

De verhuren van corporatiebezit

Het aantal mutaties is na een stijgende lijn tot en met het jaar 2006 in het afgelopen jaar weer verder gedaald⁶. Ook in niet-verstedelijkt gebied waar vorig jaar nog sprake was van een lichte toename van de mutatiegraad, is de daling in 2008 ingezet.

⁶ Daarbij wordt opgemerkt dat de gepresenteerde jaren niet geheel vergelijkbaar zijn. De mutatiegegevens over 2004-2006 hebben volgens de definities in de gegevensopvraging over die jaren betrekking op alle woonegelegenheden, 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 en 2008 hebben volgens aanwijzingen uit de gegevensopvraging over dat jaar alleen betrekking op huurwoningen (2.254.100 in 2008), maar hier moet andersom niet uitgesloten worden dat sommige corporaties ook de mutatiegraad van verzorgings-eenheden (50.000) en overige woonegelegenheden (84.100) hebben meegerekend.

Grafiek 6 Ontwikkeling mutatiegraad in procenten, 2004-2008⁷



	2004	2005	2006	2007	2008
Nederland	8,5	9,0	9,0	8,8	8,3
G4	8,0	8,6	8,5	8,2	7,5
G27	9,6	10,2	10,3	9,5	9,0
Verstedelijkt Nederland	8,7	9,3	9,2	8,8	8,2
Niet-verstedelijkt Nederland	8,4	8,6	8,8	8,8	8,5

De mutatiegraad van verstedelijkt Nederland ligt na een forse daling in het afgelopen jaar weer onder het lage niveau van 2004. In de G27 gemeenten is er sprake van relatief het meeste aanbod van vrijgekomen corporatiewoningen, maar hier daalt de mutatiegraad over de afgelopen twee jaar 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. Andersom heeft de woningzoekende in de provincies Groningen, Friesland en Zeeland en de regio Zuid-Limburg de meeste kans met een relatief hoge mutatiegraad van meer dan 10%.

Terwijl de mutaties in het afgelopen jaar daalden, is de leegstand van langer dan drie maanden in 2008 redelijk stabiel gebleven op 1,2% van de corporatievoorraad (grafiek 4 gegevensbijlage). De leegstand vertoont geen dalende tendens in het afgelopen jaar. De leegstand mag hier niet beschouwd worden als een uiting van het ontbreken van druk op de markt maar vindt voor het leeuwendeel zijn oorzaak in projectleegstand (tabel 12 gegevensbijlage).

⁷ In deze grafiek zijn de mutatiecijfers van corporaties die zich specifiek toeleggen op studentenhuysvesting buiten beschouwing gelaten, want deze studentenhuysvesters zorgen met de binnen hun specifieke doelgroep gebruikelijk zeer hoge mutaties voor een vertekening van de geografische analyses.

Dat verklaart ook waarom dit cijfer met name in de vier grote steden hoog is waar ook de meeste herstructureringsprojecten in wijken plaatsvinden. De leegstand veroorzaakt door marktomstandigheden ligt landelijk op een laag niveau van 0,4%, terwijl de projectleegstand 0,8% bedraagt.

Prijsklassen in de voorraad

De corporatie dient op zodanige wijze woningen te bouwen of te verwerven dat daarmee 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, 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 voorraad⁸ in de laatste jaren verder afnam van bijna een derde van de corporatievoorraad tot 27%, nam het aandeel betaalbare huurwoningen binnen de sector toe van 62% naar 66% (tabel 13 gegevensbijlage). Ondanks het beleid dat in het afgelopen jaren steeds meer mogelijkheden 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.

Huurprijsontwikkeling

Als gevolg van onder meer 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 (tabel 14 gegevensbijlage). Bij een landelijk gemiddelde van € 402,- per maand in 2008, blijkt de stad Groningen met een gemiddelde maandhuur van € 371,- het goedkoopste aanbod te leveren. Deze regio wordt gevolgd door de meer perifere woningmarkten van Drenthe, Friesland, Zeeland en de regio's IJsselvallei, Heuvelland Zuid-Limburg en de Betuwe. In de provincie Flevoland ligt het huurniveau het hoogste met gemiddeld € 434,-. Relatief duur is het corporatiebezit ook in Oost-Utrecht, Oost-Veluwe en het Gooi.

Via het huurprijsbeleid kunnen corporaties 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 2008 is de jaarlijkse huurverhoging gesteld op 1,6%. De corporaties blijven gemiddeld overall min of meer in de buurt van deze 1,6% (tabel 14 gegevensbijlage).

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.

⁸ Vanaf 1 juli 2008 tot 1 juli 2009 golden op basis van de Wet op de huurtoeslag de volgende grenzen:
Goedkoop: maandhuur tot € 348,99
Betaalbaar: maandhuur vanaf € 348,99 tot € 535,33
Duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur van € 535,33 tot € 631,73
Duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 631,73

Gemiddeld wordt 71% van wat de corporatie op grond van het Woningwaarderingstelsel maximaal had mogen vragen, aan de huurder in rekening gebracht. Als uitersten wordt aan de ene kant door de corporaties in de regio Noord- en Midden-Drenthe in 2008 gemiddeld slechts 63,0% van de maximaal toegestane huur berekend, terwijl aan de andere kant de huurder van de Amsterdamse corporaties gemiddeld 77,7% van die norm betaald (tabel 15 gegevensbijlage).

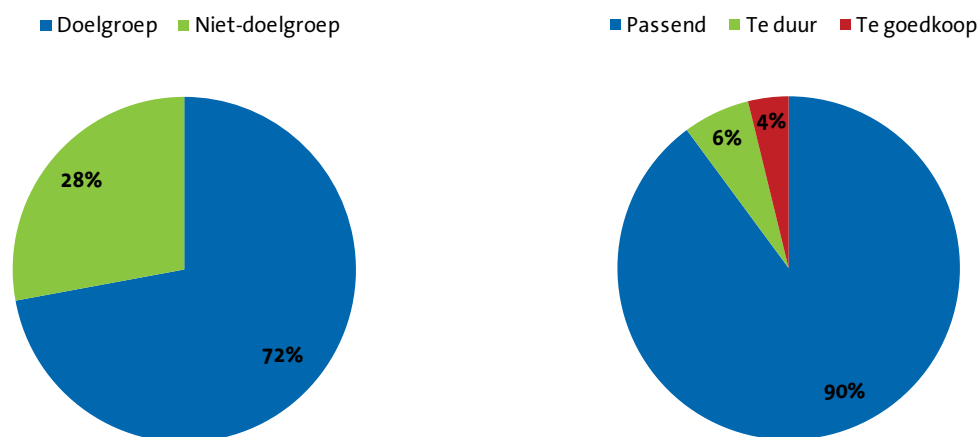
Woningtoewijzingen

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. Zo werd in het WoON 2006 gemeten dat 49% van de goedkope huurwoningen door huishoudens bewoond worden die niet tot de doelgroep van lagere inkomens behoren (tabel 16 gegevensbijlage). Andersom wordt 28% van dure huurwoningen bewoond door een huishouden uit de doelgroep.

Aan de andere kant heeft de corporatie bij mutaties in de huurvoorraad van vrijkomende goedkope en betaalbare huurwoningen echter wel 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 2008 in staat bleken passend toe te wijzen volgens de inkomenscriteria uit het Bbsh en de Wet op de huurtoeslag. Daarbij wordt ook van corporaties verwacht dat zij bij het verhuren van hun woningen ernaar streven, dat er door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op huurtoeslag. Als niet passend worden hier enerzijds de toewijzingen beschouwd van goedkope huurwoningen aan huishoudens met een inkomen boven dat van de doelgroep. Dit zijn de te goedkope toewijzingen die leiden tot goedkope scheefheid. Aan de andere kant gaat het om huishoudens met lagere inkomens die de duurdere huurwoningen krijgen toegewezen, waarbij deze huishoudens gegeven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag relatief minder huurtoeslag krijgen, waardoor deze huishoudens ook een relatief groot deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn. Deze te dure toewijzingen leiden tot dure scheefheid.

Grafiek 7 De toewijzingen aan de doelgroep en de financiële passendheidscriteria, 2008



Uit de toewijzingen over 2008 blijkt 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% passend werd toegewezen. Van de overige toewijzingen is in 2008 3,8% als te goedkoop te beschouwen (2007 4,0%) en 6,3% van de toewijzingen was gezien vanuit de huurinkomenscriteria te duur. Dat is bijna een procentpunt meer dan in 2007 toen 5,4% van de toewijzingen in de categorie te duur vielen. Uit de toewijzingsgegevens blijkt ook dat 27,9% van de toewijzingen in 2008 betrekking had op huishoudens die niet tot de doelgroep behoren (in 2007 27,2%). Een groot deel van de vrijkomende huurwoningen van corporaties was, gezien vanuit de hoogte van de huurprijzen, terecht beschikbaar voor huishoudens met wat hogere inkomens.

De verschillen tussen de regio's zijn echter groot en vragen vaak een regio-specifieke beschouwing om de consequenties in beeld te brengen. Zo wordt in Noord-Friesland slechts iets meer dan 78% passende toewijzingen gehaald. Er is hier vooral sprake van relatief veel te dure toewijzingen in 2008 (17,6% versus 6,3% landelijk). In deze regio is met een percentage van 43% van de doelgroep dat in dure huurwoningen woont, 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 2008 ook geen hoog aantal te goedkope toewijzingen (4,3%) geteld worden (tabel 16 gegevensbijlage). 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 een regio als Amsterdam waar in 2008 een hoog aandeel te dure toewijzingen (8,2%) hand in hand gaat met een hoog aandeel te goedkope toewijzingen (7,7%). 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. Tegen de achtergrond van een reeds bestaande hoge goedkope scheefheid (in het WoON 2006 scoorde Amsterdam 56% niet-doelgroep huishoudens in goedkope huur tegen 49% landelijk) levert dat vraagtekens op.

De voorraad voor ouderen en overige bijzondere doelgroepen

Naast de zorg voor woonruimte voor de primaire doelgroep van lagere inkomens wordt van corporaties ook verwacht dat zij bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen en gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. De gegevens over de afgelopen vijf jaar laten overall een groei zien van de inspanningen van corporaties om woonruimte beschikbaar te hebben voor bijzondere doelgroepen.

Waar de afgelopen vijf jaar een lichte daling van bijna 2% van het aantal huurwoningen in het corporatiebezit zichtbaar werd, is aan de andere kant over de periode van vijf jaar een stijging van zowel de eenheden in verzorgingstehuizen (ruim 5%) als de overige woongelegenheden (bijna 27%) te constateren (tabel 17 gegevensbijlage). In absolute aantallen gaat het om een afname van huurwoningen met 43.900 en omvat de groei slechts een beperkt aantal verzorgingseenheden (groeide in vijf jaar met 2.600) en een ruimer aantal overige woongelegenheden (groeide met 17.700). Over het laatste jaar bezien valt op dat een neergaande trend in aantal huurwoningen doorbroken (in 2008 + 7.500) lijkt, terwijl het aantal eenheden in verzorgingstehuizen is gestabiliseerd.

Het aantal woningen dat de corporatie geschikt acht voor oudere huishoudens en gehandicapten is in de afgelopen vijf jaar met ruim 36.000 gestegen (tabel 18 gegevensbijlage). 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. Na jaren van groei is de toename van dat aandeel net als het aantal verzorgingseenheden, het laatste jaar evenwel gestopt. Het aantal woningen voor overige bijzondere doelgroepen (zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden) is daarentegen in 2008 verder gestegen. De totale groei over de afgelopen vijf jaar van ruim 5.900 woningen, zorgt in 2008 voor een totaal van 18.600 woningen voor overige bijzondere doelgroepen.

Het aantal eenheden voor deze bijzondere doelgroepen in bijzondere woongebouwen⁹ schommelde de afgelopen vijf jaar rond de 50.000 en omvat in 2008 2,1% 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, daalde in procenten van het aantal woongelegenheden van 3,5% in 2004 naar 3,0% ultimo 2008 (tabel 18 gegevensbijlage).

De fysieke toegankelijkheid van het woningbezit is de afgelopen jaren daarentegen aanmerkelijk verbeterd. Het aantal toegankelijke woningen (tot en met 2006) c.q. nultredenwoningen (vanaf 2007)¹⁰ is in vijf jaar met bijna 61.600 gestegen (tabel 19 gegevensbijlage). Er zijn inmiddels bijna 653.700 voor minder valide huurders vaak geschikte woningen, hetgeen overeenkomt met 27,4% van de totale corporatievoorraad.

Deze groei is in het laatste twee jaar opmerkelijk omdat de gehanteerde definitie voor toegankelijkheid in 2007 verder aangescherpt is¹¹.

9 Bijzondere woongebouwen: een bouwencomplex, gebouw (of deel van een gebouw) dat volgens de (ver)bouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden(s), mede gericht op het (kunnen) leveren van vormen van zorg- en dienstverlening.

10 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 verdieping slaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

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

De toewijzing aan ouderen en overige bijzondere doelgroepen

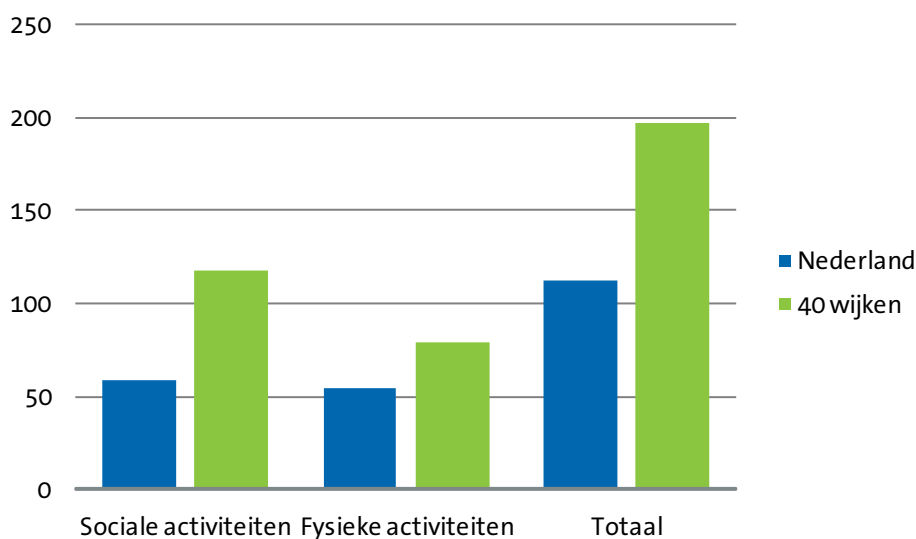
In totaal heeft 15,5% van de toewijzingen over 2008 betrekking op huishoudens met een hoofdbewoner van 65 jaar of ouder (in 2007 14,5%). In het voorgaande is naar voren gekomen dat van de totale toewijzingen 27,9% niet tot de doelgroep behoorde. Van de 29.600 toewijzingen onder de oudere huishoudens behoorde 31,1% niet tot de doelgroep van lagere inkomens (in 2007 30,5%) (tabel 20 gegevensbijlage).

Bezien vanuit de financiële criteria voor passendheid, waarbij voor oudere huishoudens lagere inkomensgrenzen gelden, wordt onder oudere huishoudens minder te goedkoop (2,2% onder oudere huishoudens versus 3,8% voor totale toewijzingen) en beduidend meer te duur toegewezen (12,6% onder oudere huishoudens versus 6,3% voor totale toewijzingen) (tabel 21 gegevensbijlage). 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. Ruim 2% (4.100) van de totale toewijzingen over 2008 had betrekking op bijzondere doelgroepen.

Uitgaven aan leefbaarheid

In 2008 gaven de corporaties bijna € 269 miljoen uit aan activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid. Dat is een stijging van bijna 49% ten opzichte van 2007 toen € 181 miljoen werd uitgegeven. Ongeveer vergelijkbaar met vorig jaar wordt een ruime helft hiervan besteed aan sociale activiteiten (52%) en de rest aan fysieke activiteiten (48%). Het gaat gemiddeld om € 112,- per woongelegenheden van de corporaties.

Grafiek 8 Uitgaven leefbaarheid in 40-wijken en Nederland per woongelegenheden, (x € 1,-), 2008

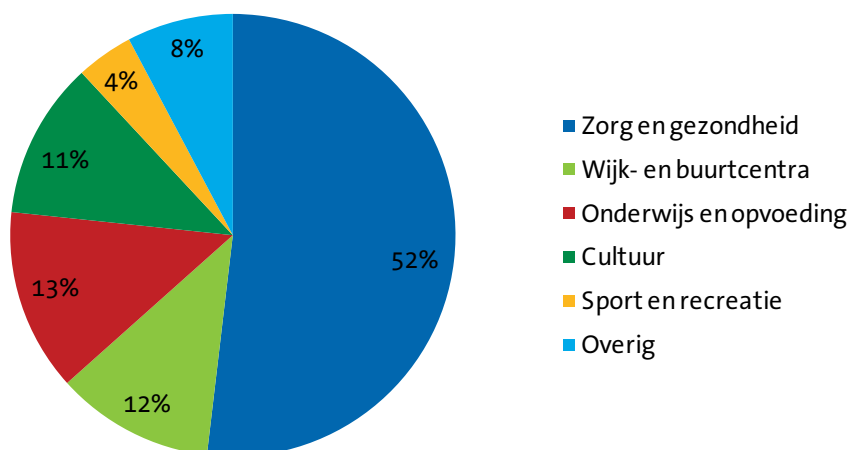


Van de uitgegeven € 269 miljoen slaat ongeveer € 46 miljoen neer in de 40 wijken. Uitgedrukt per woonegelegenheid wordt daar zowel relatief veel aan sociale als aan fysieke activiteiten in het kader van leefbaarheid uitgegeven. Verdeeld over de gemeenten (tabel 22 gegevensbijlage) wordt ook relatief veel in G4 gemeenten uitgegeven (€ 192,- per woonegelegenheid) gevolgd door de G27 (€ 113,- per woonegelegenheid). In de overige gemeenten wordt ongeveer € 82,- per woonegelegenheid aan leefbaarheid uitgegeven. Bij de laatste categorie valt op dat hier, in tegenstelling tot de grotere gemeenten, juist meer aan dan aan sociale activiteiten uitgegeven wordt (56%).

Investerings in maatschappelijk vastgoed

De investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn in 2008 fors toegenomen met 44% van € 143 miljoen in 2007 naar € 205 miljoen in 2008 (tabel 23 gegevensbijlage). Deze investeringen betreffen zowel nieuwbouw (77%) als aankopen van vastgoed (23%).

Grafiek 9 Investerings in maatschappelijk vastgoed, 2008



Verdeeld over de diverse sectoren valt op dat in 2008 ten opzichte van 2007 het aandeel dat geïnvesteerd werd in onderwijs en opvoeding zowel absoluut (van € 33,7 miljoen naar € 27,2 miljoen) als relatief fors daalde (van 23% naar 13%). Het aandeel zorg en gezondheid groeide daarentegen flink van 47% in 2007 naar 52% in 2008. Ook het aandeel investeringen in maatschappelijk vastgoed in de sector cultuur steeg van 7% naar 11%, evenals de investeringen in de sector sport en recreatie, die van 0% in 2007 naar 4% groeiden in 2008.

De vastgoedportefeuille van de sector bevat naast vele woonegelegenheden ook vele niet-woonegelegenheden. Tot de niet-woonegelegenheden behoren onder andere 126.000 garages en 23.000 bedrijfsruimten en winkels (tabel 23 gegevensbijlage). In aantallen uitgedrukt maakt het maatschappelijk vastgoed met ruim 3.000 eenheden slechts een beperkt deel van deze niet-woonegelegenheden uit (1,7%).

Als echter naar de waarde van het vastgoed aan niet-woongelegenheden gekeken wordt, gaat het om een substantiëler aandeel van ruim 24% (€ 1,7 miljard) in de totale WOZ-waarde van de niet-woongelegenheden van in totaal € 6,9 miljard in 2008.

Uitgaven verbetering

In 2008 werd er ruim € 1,4 miljard aan de verbetering van het corporatiebezit uitgegeven. Dat is bijna € 0,2 miljard meer dan in de voorgaande jaren. Gemiddeld werd per gewogen verhuureenheid¹² in 2008 € 578,- uitgegeven. Onderscheiden naar referentiegroepen valt daarbij op dat middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties hierin relatief hoog scoren (€ 854,-), gevolgd door de grotere herstructureringscorporaties (€ 709,-).

Gegevensbijlage

Tabel 1 Marktaandeel huurwoningen corporaties in procenten, 2004 en 2008

	2004	2008	Mutatie		2004	2008	Mutatie
Nederland	33,9	31,9	-5,9				
Noord				Amsterdam	53,2	49,0	-7,9
Groningen	34,6	32,1	-7,3	Rotterdam	54,8	49,6	-9,5
Friesland	31,6	29,4	-7,0	Den Haag	36,0	33,7	-6,4
Drenthe	28,5	26,6	-6,7	Utrecht	39,2	36,3	-7,4
				Grote vier	48,1	44,2	-8,3
Oost							
Overijssel	32,0	30,3	-5,5	G27	39,2	36,6	-6,6
Gelderland	31,3	29,5	-5,7	30/31 ISV-gemeenten*	42,9	39,7	-7,4
West				Verstedelijkt Nederland	40,6	37,8	-7,0
Utrecht	31,9	30,4	-4,7	Niet-verstedelijkt Nederland	27,5	26,3	-4,2
Flevoland	30,2	28,3	-6,4				
Noord-Holland	38,6	36,3	-6,0	Regionaal Orgaan Amsterdam	40,9	37,9	-7,4
Zuid-Holland	38,5	36,1	-6,3	Stadsregio Rotterdam	47,1	43,2	-8,3
				Haaglanden	36,0	33,9	-5,8
Zuid				Bestuur Regio Utrecht	32,2	30,8	-4,2
Zeeland	25,2	24,5	-2,7	Twente	32,9	31,6	-3,9
Noord-Brabant	30,8	29,2	-5,3	Knooppunt Arnhem-Nijmegen	35,9	33,7	-6,4
Limburg	29,8	28,1	-5,7	Stadsregio Eindhoven	31,3	29,7	-5,2

* huurwoningen corporaties als percentage Nederlandse woningvoorraad volgens CBS-woningstatistiek primo 2004 - ultimo 2008

¹² Omdat de bedragen voor verbetering niet alleen betrekking kunnen hebben op woongelegenheden, maar ook op ander vastgoed zoals garages, bedrijfsruimten, winkels en maatschappelijk vastgoed, wordt hier uitgegaan van het begrip gewogen verhuureenheden.

Tabel 2 Mutatie aantal woonegelegenheden, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008	Totalen 2004-2008
Aantal woonegelegenheden per 1 januari	2.420.200	2.411.900	2.408.600	2.407.500	2.403.100	
Nieuwbouw	18.800	21.800	24.700	25.200	28.000	118.500
Aankoop (alleen van buiten de sector)	4.000	12.300	7.900	2.900	4.800	31.800
Verkoop	15.800	17.100	17.100	15.000	14.100	79.300
<i>Verkoop aan eigenaar-bewoners</i>	<i>15.100</i>	<i>16.400</i>	<i>15.800</i>	<i>14.300</i>	<i>13.400</i>	<i>75.100</i>
<i>Verkoop aan beleggers en overigen</i>	<i>700</i>	<i>700</i>	<i>1.300</i>	<i>700</i>	<i>800</i>	<i>4.200</i>
Sloop	13.500	14.000	16.600	15.900	16.000	75.900
Overige mutaties	-400	-3.600	-1.600	-800	-100	-6.500
Aantal woonegelegenheden per 31 december	2.411.900	2.407.000	2.403.700	2.403.900	2.405.600	
Productie koopwoningen	6.300	7.200	7.900	8.500	8.500	38.400

Tabel 3 Nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur naar grootteklasse, 2004-2008

	Aantal corporaties 2008	Aantal woon- gelegenheden 2008	In % totaal 2008	Nieuwbouw woon- gelegenheden 2004-2008	In % totaal 2004-2008
Grootteklasse					
< 500	48	14.200	1	500	0
500-5.000	250	541.700	23	31.300	26
5.000-10.000	76	538.200	22	28.900	24
10.000-20.000	34	477.500	20	23.900	20
≥ 20.000	22	834.000	35	33.800	29
Totaal	430	2.405.600	100	118.500	100

Tabel 4 Nieuwbouw koopwoningen naar grootteklasse, 2004-2008

	Aantal corporaties 2008	Aantal woon- gelegenheden 2008	In % totaal 2008	Nieuwbouw koopwoningen 2004-2008	In % totaal 2004-2008
Grootteklasse					
< 500	48	14.200	1	50	0
500-5.000	250	541.700	23	6.300	16
5.000-10.000	76	538.200	22	6.100	16
10.000-20.000	34	477.500	20	7.400	19
≥ 20.000	22	834.000	35	18.500	48
Totaal	430	2.405.600	100	38.400	100

Tabel 5 Nieuwbouw huur en koop naar woningmarktregio, 2004-2008

		Woongelegenheden primo 2004	Nieuwbouw 2004-2008 als % woongelegenheden primo 2004
Rangorde			
1	Amstelland/Meerlanden	40.900	9,3
2	Midden-Brabant	54.300	8,5
3	Noord- en Midden-Drenthe	19.400	8,1
4	Hengelo/Enschede	59.400	8,1
5	IJsselvallei	62.900	7,9
6	Eindhoven e.o.	71.400	7,9
7	Flevoland	42.700	7,9
8	Helmond e.o.	25.600	7,8
9	Amsterdam	210.700	7,6
10	Midden-Limburg	24.000	7,5
NEDERLAND		2.420.200	6,0
36	Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overflakkee	56.400	4,8
37	Den Bosch e.o.	40.000	4,7
38	Oost-Utrecht	53.000	4,6
39	Zuid-Zeeland	10.600	4,3
40	Betuwe	28.100	4,3
41	Het Gooi	34.200	4,1
42	Rijnmond	265.800	4,1
43	Heuvelland Zuid-Limburg	32.700	3,6
44	Oostelijk Zuid-Limburg	41.600	3,4
45	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	62.300	2,9

Tabel 6 Sloop naar van woongelegenheden grootteklasse, 2004-2008

	Aantal corporaties 2008	Aantal woon- gelegenheden 2008	In % totaal 2008	Sloop totaal 2004-2008	In %
Grootteklasse					
< 500	48	14.200	1	300	0
500-5.000	250	541.700	23	12.300	16
5.000-10.000	76	538.200	22	15.800	21
10.000-20.000	34	477.500	20	16.200	21
≥ 20.000	22	834.000	35	31.300	41
Totaal	430	2.405.600	100	75.900	100

Tabel 7 Sloop van woonegelegenheden naar referentiegroep, 2004-2008

	Aantal woon- gelegenheden	Aantal sloop
Referentiegroep		
Studentenhuysvesting	43.400	800
Ouderenhuysvesting	82.600	2.100
Grote herstructureringscorporatie	579.500	25.000
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporatie	458.500	17.600
Gemiddeld profiel	430.000	7.700
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	182.800	3.800
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	149.500	5.800
Corporatie met relatief jong bezit	41.800	400
Corporatie met marktgevoelig bezit	303.500	11.700
Corporatie met stabiele portefeuille	128.700	900
Overige (niet goed in te delen)	5.300	0
Nederland	2.405.600	75.900

Tabel 8 Sloop naar prijsklasse en type woonelegenheden, 2008

Huurwoningen				Eenheden in	Overige woon-	Totaal
Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur- toeslaggrens	Duur boven huur- toeslaggrens	verzorgingshuizen	gelegenheden	Nederland
11.500	3.200	200	0	900	200	16.000

Tabel 9 Verkoop van woonegelegenheden naar prijsklasse en type woonelegenheden, 2004-2008

	Huurwoningen			Eenheden in	Overige woon-	Totaal
	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	verzorgingshuizen	gelegenheden	Nederland
Verkoop aan bewoners:						
zittende huurders	5.600	20.000	3.200	120	200	29.100
overige natuurlijke personen	10.900	29.000	5.900	0	200	46.000
Totaal	16.400	49.000	9.100	0	400	75.100

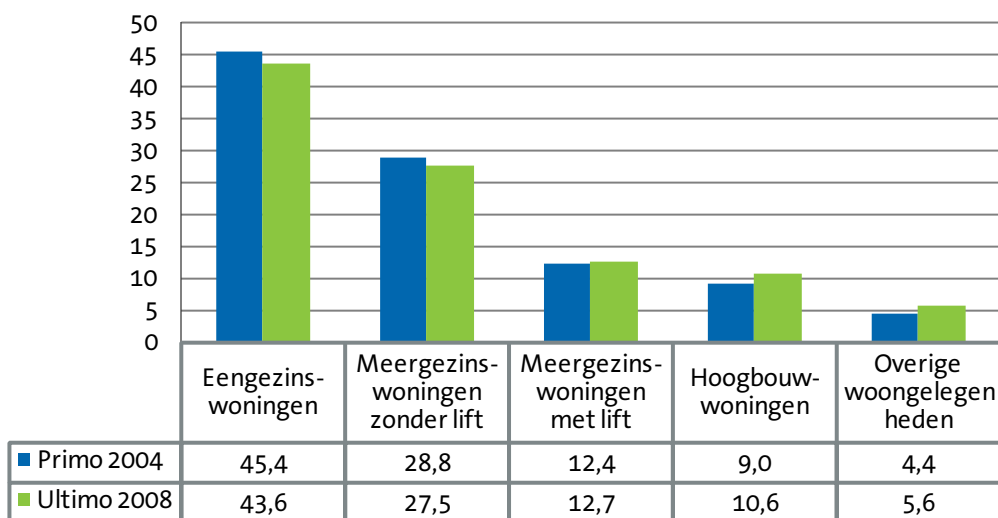
Tabel 10 Verkoopvoorwaarden, 2008

	Totaal Nederland
Verkochte huurwoningen zonder korting	9.400
Verkochte huurwoningen met 1-10% korting	1.500
Verkochte huurwoningen met 11-20% korting	300
Verkochte huurwoningen met 21-30% korting	1.800
Verkochte huurwoningen met meer dan 30% korting	400
Totaal verkochte huurwoningen	13.400

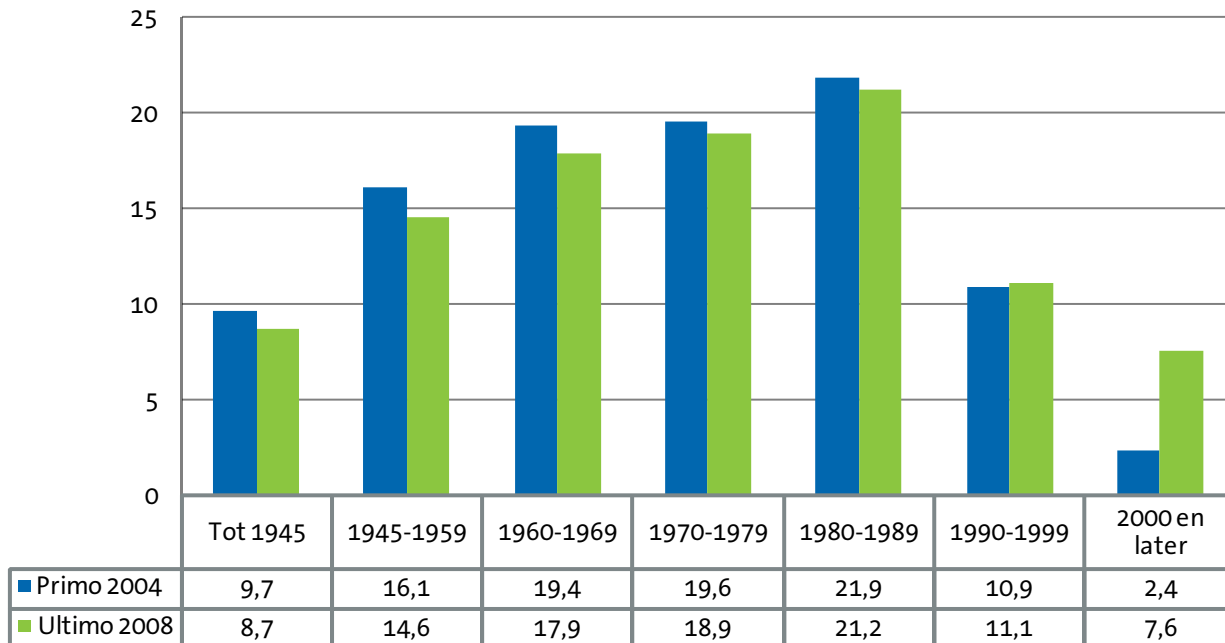
Tabel 11 Nieuwbouw koopwoningen in de tien meest productieve regio's 2008

		< € 200.000,-	≥ € 200.000,-	Totaal
Rg19	Amsterdam	1.300	500	1.800
Rg31	Rijnmond	800	500	1.300
Rg30	Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overflakkee	700	100	800
Rg08	Hengelo/Enschede	400	200	600
Rg27	Den Haag	400	100	500
Rg39	Eindhoven e.o.	200	200	400
Rg02	Stad Groningen	200	200	400
Rg35	Breda e.o.	100	200	300
Rg13	Arnhem e.o.	200	50	250
Rg14	Nijmegen e.o.	100	100	200
Nederland		6.500	3.600	10.100

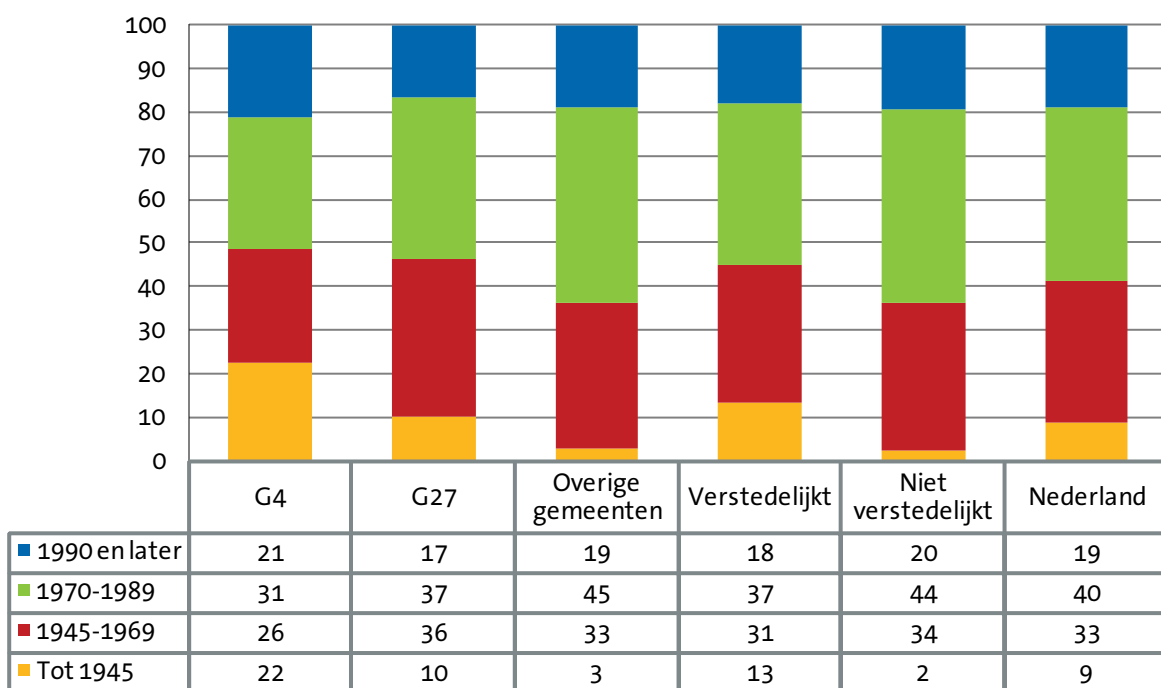
Grafiek 1 Samenstelling van de corporatievoorraad naar type woongelegenheden in procenten, 2004 en 2008



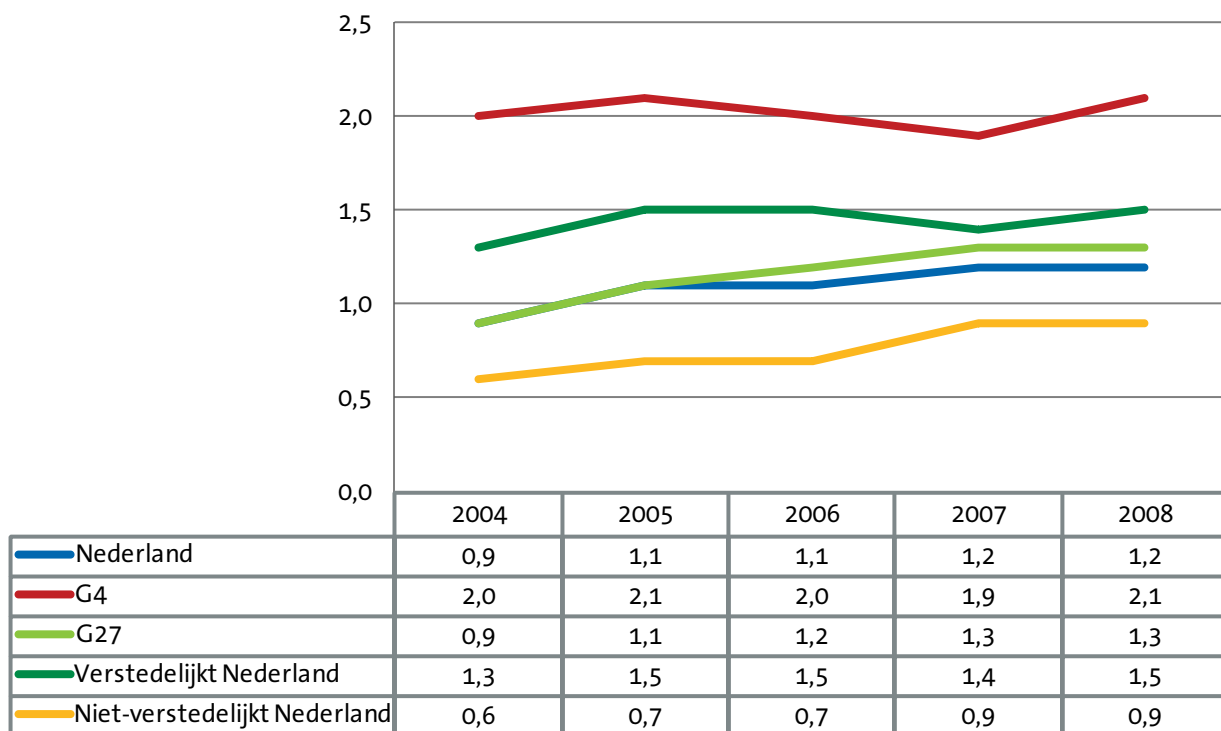
Grafiek 2 Samenstelling van de corporatievoorraad naar bouwperiode in procenten, 2004 en 2008



Grafiek 3 Samenstelling corporatievoorraad naar groepen gemeenten en bouwperiodes in procenten, 2008



Grafiek 4 Ontwikkeling leegstand in procenten, 2004-2008



Tabel 12 Leegstand naar oorzaken, 2008

	Leegstand in aantal woonegelegenheden	Leegstand veroorzaakt door markt in % woonegelegenheden 2008	Leegstand veroorzaakt door projecten in % woonegelegenheden 2008
Nederland	29.400	0,4	0,8
G4	10.200	0,8	1,3
G27	7.700	0,5	0,8
Verstedelijkt Nederland	20.600	0,5	0,9
Niet-verstedelijkt Nederland	8.900	0,3	0,6

Tabel 13 Ontwikkeling prijsklassen huurwoningen, 2004-2008

	Goedkoop		Betaalbaar		Duur		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
2004	739.400	32	1.431.100	62	127.500	6	2.298.000
2008	607.200	27	1.500.200	66	162.300	7	2.269.700

Tabel 14 Huurprijsontwikkeling woongelegenheden, 2008

		Gemiddelde maandhuur 2008	Huurverhoging per 1 juli 2008
	Rangorde		
1	Stad Groningen	371	1,8
2	Noord-Friesland/Waddeneilanden	374	1,6
3	Zuid-Zeeland	376	1,6
4	Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	381	1,6
5	IJsselvallei	383	1,5
6	Heuvelland Zuid-Limburg	384	1,6
7	Betuwe	388	1,7
8	Noord- en Midden-Drenthe	388	1,5
9	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	389	1,6
10	Ommelanden	393	1,6
	NEDERLAND	402	1,6
36	Zaanstreek/Waterland	410	1,7
37	Noord-Limburg	411	1,7
38	Kop Noord-Holland/West-Friesland	413	1,6
39	Drechtsteden/HoekseWaard/GoereeOverfl.	413	1,6
40	Noord-Kennemerlanden	415	1,6
41	Noordoost-Brabant	415	1,6
42	Het Gooi	418	1,6
43	Oost-Veluwe	421	1,6
44	Oost-Utrecht	427	1,6
45	Flevoland	434	1,6

Tabel 15 Regionale verdeling benutting van maximaal toegestane huurprijs, 2008

		% van maximaal toegestane huurprijs
Rangorde		
1	Noord- en Midden-Drenthe	63,0
2	Helmond e.o.	63,3
3	Betuwe	63,3
4	Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	64,6
5	Oost-Friesland/ZuidwestFriesland	64,9
6	Almelo	65,4
7	Zuid-Zeeland	66,2
8	Eindhoven e.o.	66,2
9	Achterhoek	66,5
10	Breda e.o.	66,8
		0,0
NEDERLAND		71,0
		0,0
36	West-Utrecht	72,3
37	Oost-Utrecht	72,7
38	Zuid-Kennemerland	73,8
39	Midden-Kennemerland	74,2
40	Bollenstreek/Leiden	74,3
41	Het Gooi	74,7
42	Rijnmond	75,1
43	Amstelland/Meerlanden	76,5
44	Den Haag	76,6
45	Amsterdam	77,7

Tabel 16 Relatie huur en inkomen bij woningtoewijzingen in procenten, 2008

		Financiële passendheid toewijzingen 2008			Huisvestingssituatie doelgroep WoON 2006	
		Passend	Te goedkoop	Te duur	Doelgroep in dure huur	Niet doelgroep in goedkope huur
Rangorde						
1	Noord-Friesland/Waddeneilanden	78,1	4,3	17,6	43	40
2	Helmond e.o.	80,9	6,4	12,7	36	57
3	Hengelo/Enschede	83,6	6,0	10,3	43	46
4	Amsterdam	84,1	7,7	8,2	33	56
5	Oost-Veluwe	84,8	5,9	9,3	24	38
6	Betuwe	85,4	5,5	9,1	20	51
7	Achterhoek	85,8	3,3	10,9	28	48
8	Almelo	85,9	4,0	10,1	22	58
9	Midden-Kennemerland	86,0	7,8	6,2	64	40
10	Noord-Kennemerlanden	86,1	6,4	7,5	40	45
NEDERLAND		89,9	3,8	6,3	28	49
36	Amstelland/Meerlanden	93,3	1,4	5,3	21	60
37	Heuvelland Zuid-Limburg	93,8	2,4	3,9	33	50
38	Stad Groningen	93,8	3,6	2,6	16	35
39	Midden-Limburg	94,1	2,0	3,9	37	54
40	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	94,1	2,2	3,8	35	59
41	Nijmegen e.o.	95,0	2,4	2,7	33	45
42	Den Bosch e.o.	95,1	2,8	2,1	22	50
43	Midden-Brabant	95,2	1,8	3,0	34	41
44	Noord- en Midden-Drenthe	96,2	1,6	2,2	6	39
45	West-Utrecht	96,9	1,3	1,8	20	48

Tabel 17 Ontwikkeling van woonegelegenheden, 2004-2008

	Huurwoningen	Eenheden in verzorgingshuizen	Overige woon gelegenheden
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
2008	2.254.100	50.000	84.100

Tabel 18 Ontwikkeling realisatie woonruimte voor bijzondere doelgroepen, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Ouderen en gehandicaptenwoningen	315.100	318.600	327.900	353.600	351.400
<i>als % voorraad woongelegenheden</i>	13,1	13,2	13,6	14,7	14,7
Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	12.700	12.600	12.900	17.200	18.600
<i>als % voorraad woongelegenheden</i>	0,5	0,5	0,5	0,7	0,8
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	61.900	55.700	52.700	56.800	49.500
<i>als % voorraad woongelegenheden</i>	2,6	2,3	2,2	2,4	2,1
Aandeel huishoudens dat gebruik maakt van arrangementen	3,5	4,5	4,3	4,7	3,0

Tabel 19 Ontwikkeling toegankelijkheid van het woningbezit, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Aantal	592.100	605.000	615.900	649.700	653.700
Als % voorraad	24,5	25,1	25,6	27,0	27,4

Tabel 20 Toewijzing aan ouderen naar inkomen, 2008

	Toewijzingen totaal	Aan ouderen uit doelgroep	Aan ouderen uit niet-doelgroep
Aantal	190.800	20.400	9.200
%	100,0	10,7	4,8

Tabel 21 Financiële passendheid van toewijzing aan ouderen 2008

	Passend	Te goedkoop	Te duur
Aantal	24.300	600	3.600
%	85,2	2,2	12,6

Tabel 22 Leefbaarheidsuitgaven naar type uitgave, 2008

	Leefbaarheidsuitgaven gemiddeld per woongelegenheden (x € 1,-)			Totaal (x € 1.000,-)
	Sociale activiteiten	Fysieke activiteiten	Totaal	
	G4	113	79	
G27	62	52	113	66.000
Overige gemeenten	36	46	82	108.000
Nederland	58	54	112	269.000
40 wijken	118	79	197	46.000

Tabel 23 Investerings in maatschappelijk vastgoed naar type vastgoed, 2008*

	x € 1 miljoen	in %
Zorg en gezondheid	106	51,9
Wijk- en buurtcentra	24	11,5
Onderwijs en opvoeding	27	13,3
Cultuur	23	11,4
Sport en recreatie	9	4,2
Overig	16	7,8
Totaal	205	100

(*excl. eventuele investeringen bij verbindingen i.v.m. beschikbare informatie)

Tabel 24 De omvang van het bezit aan niet-woongelegenheden in de corporatiesector, 2008

	Aantallen	in %
Garages	125.627	70,6
Bedrijfsruimten / winkels	22.935	12,9
Maatschappelijk vastgoed	3.099	1,7
Overig	26.197	14,7
Totaal	177.858	100,0

Deel 2

Financiële positie woningcorporaties
verslagjaar 2008

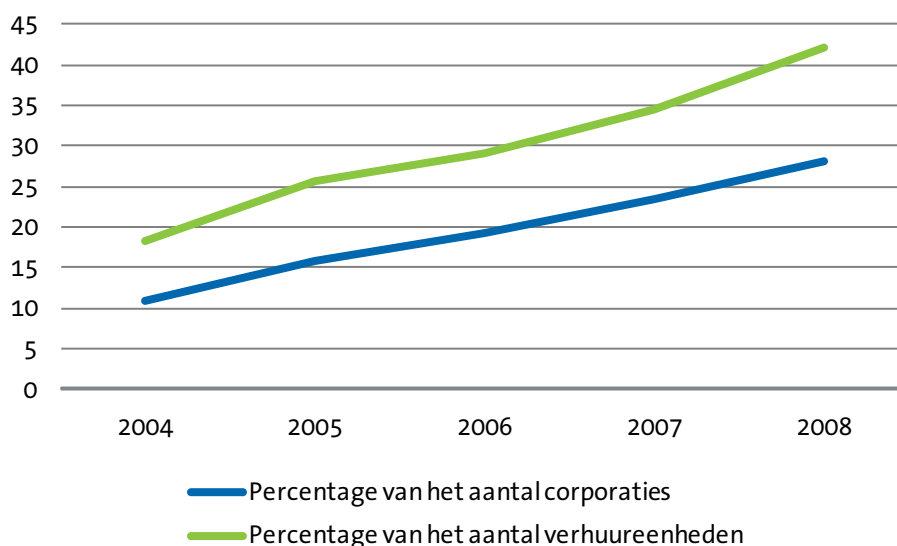
Financiële positie van de sector

1.1 Inleiding

In dit deel van het Sectorbeeld realisaties staat de financiële positie van de sector centraal. Hierbij wordt de vermogenspositie van de sector ultimo 2008 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 het 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 2008 is er een toename ten opzichte van verslagjaar 2007. In grafiek 1.1 is over de periode 2004-2008 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, 2004-2008



In 2008 pasten 119 corporaties met een totaal bezit van 1.073.800 verhuureenheden de bedrijfswaarde toe. Dit is gelijk aan bijna 28% van het aantal corporaties en bijna 42% van het totale aantal verhuureenheden. De overige corporaties waardeerden het bezit nog op historische kosten. In 2007 paste 24% van het aantal corporaties met een bezit van 34% van het totale aantal verhuureenheden de bedrijfswaarde toe als waarderingsgrondslag in de jaarrekening.

Evenals in voorgaande jaren wordt, ter wille van de onderlinge vergelijkbaarheid, 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 corporaties in de Verantwoordingsinformatie hebben opgegeven.

Bij de waardering op basis van de bedrijfswaarde wordt de geüniformeerde bedrijfswaarde gehanteerd die met ingang van verslagjaar 2007 onderdeel uitmaakt van de beoordelingsmethodiek¹³ van het Fonds. De geüniformeerde bedrijfswaarde wordt door het Fonds aangeduid met de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde¹⁴. Bij de beoordelingsmethodiek worden ook de balansposten materiële vaste activa in ontwikkeling, deelnemingen, voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, overige voorzieningen en langlopende schulden nader gewaardeerd.

¹³ Zie brochure 'Nieuwe beoordelingsmethodiek', CFV 2008

¹⁴ Zie brochure 'De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde', CFV 2008

In hoofdstuk 2 worden enkele elementen uit de sectorale winst- en verliesrekening over verslagjaar 2008 gepresenteerd. Allereerst komt de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten over de periode 2004-2008 bod. Verder wordt de ontwikkeling van de netto kasstroom uit de exploitatie van woongelegenheden over de periode 2004-2008 geanalyseerd. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de ontwikkeling van de rentelasten en de overige financiële baten en lasten. Andere onderdelen van de winst- en verliesrekening komen in de volgende hoofdstukken aan de orde. Door een bespreking op deze wijze worden dubbelingen voorkomen. De integrale winst- en verliesrekening wordt in een bijlage gepresenteerd.

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 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.

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.

Baten en lasten ontleend aan de winst- en verliesrekening

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen met name de onderdelen uit de winst- en verliesrekening aan bod die betrekking hebben op de operationele bedrijfsvoering. De andere posten worden meegenomen in de volgende hoofdstukken. De integrale winst- en verliesrekening is in een bijlage opgenomen. In dit Sectorbeeld over verslagjaar 2008 worden, evenals vorig jaar, de financiële gegevens niet per woongelegenheden, maar per gewogen verhuureenheid 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 zuiverder¹⁵. De gepresenteerde financiële gegevens in dit hoofdstuk over 2008 zijn gebaseerd op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over verslagjaar 2008 van alle 429 toegelaten instellingen¹⁶.

2.2 Ontwikkeling van de 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 2.1 is het verloop van de variabele lasten, de bruto bedrijfslasten en de netto bedrijfslasten over de periode 2004-2008 weergegeven, uitgedrukt per verhuureenheid¹⁷.

¹⁵ 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.

¹⁶ Het Wooninvesteringsfonds is vanwege het a-typische karakter van deze instelling (volledig gericht op uitpanden en om deze reden gewaardeerd op basis verkoop van bezit) buiten de berekening in deel II van deze rapportage gebleven.

¹⁷ 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.

Tabel 2.1 Netto bedrijfslasten (x € 1,-) per verhuureenheid, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2007*	2008	% stijging 2008 t.o.v. 2007*
Personeelslasten	559	569	616	655	654	700	7,0
Overige bedrijfslasten	934	996	1.035	1.133	1.100	1.161	5,5
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.057	1.147	1.200	1.301	1.301	1.409	8,3
Variabele lasten	2.550	2.713	2.851	3.090	3.055	3.270	7,0
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.094	-1.188	-1.256	-1.366	-1.361	-1.475	8,4
Bruto bedrijfslasten	1.457	1.525	1.595	1.724	1.694	1.795	6,0
Af: Vergoedingen	-242	-245	-259	-264	-264	-270	1,9
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-146	-123	-128	-157	-146	-135	-7,8
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	-30	-38	-43	-52	-44	-44	-10,7
Netto bedrijfslasten	1.038	1.118	1.165	1.251	1.234	1.346	9,1

De variabele lasten, de bruto bedrijfslasten en de netto bedrijfslasten zijn in 2008 ten opzichte van 2007¹⁸ (op basis herzien cijfer 2007*) gestegen met respectievelijk 7,0%, 6,0% en 9,1%. Vooral de netto bedrijfslasten laten daarmee een veel sterkere stijging dan de, ook al forse boveninflatoire, stijgingen in 2007.

Uit de tabel 2.1 blijkt dat de personeelslasten in 2008 zijn gestegen met 7,0%. De oorzaak hiervoor kan deels worden verklaard uit de CAO Woondiensten 2007-2008. Voor de werkgevers levert deze CAO volgens berekeningen van Aedes 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 2008 gestegen tot 26.595 fte. Dit is een stijging van 2,4% ten opzichte van 2007. 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.

¹⁸ Het cijfer 2007 in de eerste kolom heeft betrekking op de vorig jaar gepresenteerde cijfers. Ook in dit cijfer was een correctie opgenomen ten opzichte van de opgave. De post overige bedrijfslasten uit de geaggregeerde winst- en verliesrekening was neerwaarts bijgesteld voor een bedrag van € 67,4 miljoen. Deze correctie vloeide voort uit een nadere beoordeling van de boekhoudkundige verwerking van de netto bedrijfslasten. Ten opzichte van deze cijfers voor 2007 heeft opnieuw een bijstelling plaatsgevonden. Enkele corporaties hebben alsnog laten weten dat de cijfers aanpassing behoeven. Deels omdat bedragen onder de verkeerde post waren verantwoord en deels omdat bedragen niet onjuist waren verantwoord maar feitelijk niet als bedrijfslasten gezien kunnen worden (bijvoorbeeld aan projecten gerelateerde kosten of afboekingen). De opnieuw bijgewerkte cijfers voor 2007 worden hierna steeds gebruikt voor 2007. Ook voor de cijfers 2008 heeft een bijstelling plaatsgevonden ten opzichte van de opgave in de winst- en verliesrekening. Het gaat per saldo om een neerwaartse correctie van € 250 miljoen op de netto bedrijfslasten.

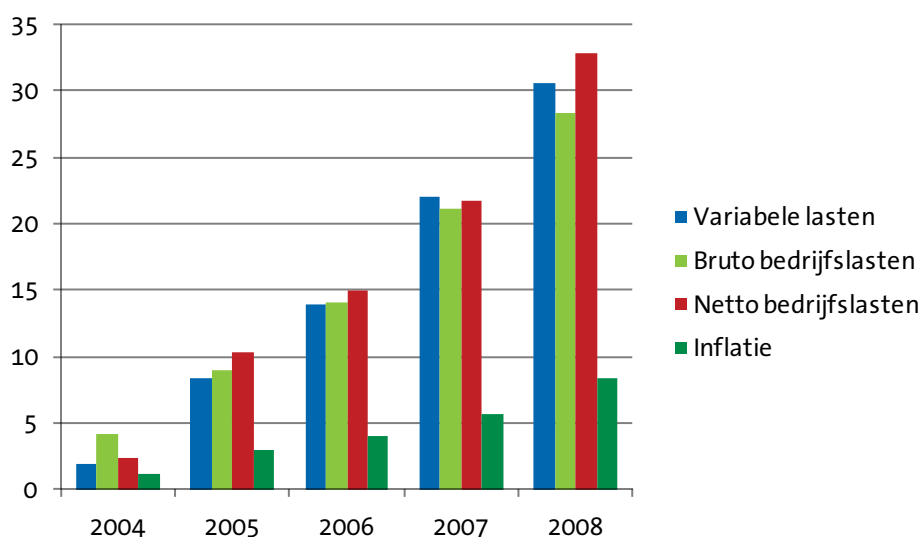
Tabel 2.2 Aantal verhuureenheden per fte, 2005-2008

	2005	2006	2007	2008
Aantal verhuureenheden	2.456.994	2.454.370	2.429.334	2.441.263
Aantal fte's	23.300	25.076	25.967	26.595
Aantal verhuureenheden per fte	105,5	97,9	93,6	91,8
Stijging aantal fte's		7,6%	3,6%	2,4%

Uit tabel 2.2 blijkt dat het aantal verhuureenheden in de afgelopen jaren licht is afgenomen, terwijl het aantal fte's juist is gestegen. Als eerste indicatie kan dit duiden op een verminderde efficiëntie. Het beeld wordt echter verstoord door corporaties die hun onderhoudsdienst verzelfstandigden of een eerdere verzelfstandiging ook weer terugdraiden. Een deel van deze ontwikkeling zou echter ook kunnen samenhangen met de inzet van het personeel voor leefbaarheid en andere activiteiten.

Uit tabel 2.1 blijkt dat de overige bedrijfslasten in 2007 met 6,3% zijn toegenomen tot € 1.100,- per verhuureenheid. In 2008 zijn de overige bedrijfslasten met 5,5% toegenomen tot € 1.161,- per verhuureenheid. De onderhoudskosten zijn eveneens gestegen ten opzichte van 2007. In 2007 bedroegen de onderhoudskosten (inclusief eigen personeel) € 1.361,- per verhuureenheid. In 2008 zijn de onderhoudskosten met 8,4% gestegen tot € 1.475,- per verhuureenheid. Ook dit is een forse stijging aangezien de inflatie voor bouwkosten (CBS nieuwbouwwoningen inputindex) in 2008 4,6% bedroeg.

Grafiek 2.1 Cumulatieve stijgingspercentages per verhuureenheid, 2004-2008

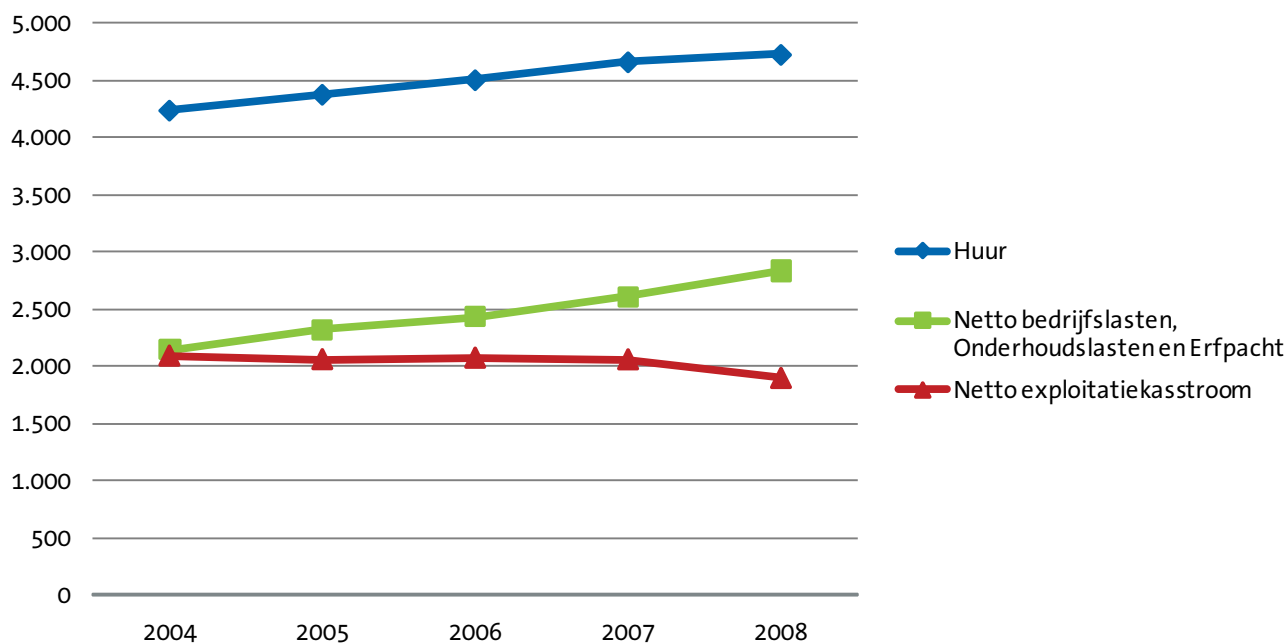


In grafiek 2.1 zijn over de periode 2004-2008 de cumulatieve stijgingspercentages van de variabele lasten en de bruto bedrijfslasten, de netto bedrijfslasten en de inflatie opgenomen. Vanaf 2004 zijn de netto bedrijfslasten per verhuureenheid gestegen met 32,8%. De cumulatieve inflatie over die periode bedroeg slechts 8,4%. Er is in de afgelopen jaren derhalve sprake van een sterk boveninflatoire stijging van de netto bedrijfslasten. Verder zijn de netto bedrijfslasten in 2008 ook weer sterker gestegen dan in 2007. Zoals eerder 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. Door de openbaarmaking van de cijfers in Corporatie in Perspectief (CiP) is de basis voor de cijfers wel steviger geworden; corporaties worden daarmee meer uitgenodigd zich te verantwoorden over de opgegeven cijfers. Daarnaast worden corporaties met een hoog niveau en een sterke stijging van de netto bedrijfslasten in de individuele oordeelsbrief door de minister hierop aangesproken. Vóór 1 februari 2010 dienen deze corporaties aan te geven wat de oorzaken voor deze ontwikkeling zijn en welke beleid ze met betrekking tot dit onderwerp voeren. Een werkgroep van de gebruikers, verschaffers en de controleurs van de jaarrekening bereidt een andere inrichting van de winst- en verliesrekening voor, die meer inzicht kan bieden in de kosten van de verschillende activiteiten (functionele indeling).

2.3 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 wordt de ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid over de periode 2004-2008 gepresenteerd. In deze grafiek is tevens de ontwikkeling van de huur per verhuureenheid en de gezamenlijke omvang van de netto bedrijfslasten, de onderhoudslasten en de erfpacht per verhuureenheid weergegeven. Het saldo van de inkomsten uit huur (de blauwe lijn) minus de uitgaven voor netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht (de groene lijn) vormt de netto exploitatiekasstroom (de rode lijn).

Grafiek 2.2 Netto exploitatiekasstroom, huur en (gezamenlijk) netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht (x € 1,-) per verhuureenheid, 2004-2008



In de jaren 2004 - 2007 lag de netto exploitatiekasstroom op een vergelijkbaar niveau. In 2008 is er sprake van een forse daling van 7,8% ten opzichte van 2007. In 2007 bedroeg de netto exploitatiekasstroom € 2.057,- per verhuureenheid, in 2008 was dit nog maar € 1.896,-. De zogenaamde doorzakoperatie heeft de cijfers in 2007 en 2008 beïnvloed: 2007 geeft een te positief beeld en 2008 ten opzichte van 2007 een te negatief beeld¹⁹. Het niveau van 2008 geeft echter de huidige stand van zaken goed weer. Op groepsniveau speelt het effect van het doorzakken niet. De huur per eenheid bedroeg in 2007 € 4.614,- en in 2008 € 4.729,-, dus een reële huurstijging van € 115,- ofwel 2,5%. Naast de huurstijging per 1 juli 2008 van 1,6% zal de rest van de stijging samenhangen met de effecten van huurverhoging bij mutatie en mutaties in de voorraad (nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop, woningverbetering).

De huren zijn na 2004 met € 493,- per verhuureenheid toegenomen (11,6%). De netto bedrijfslasten, onderhoud en erfpacht stegen tezamen in dezelfde periode met € 689,- (32,1%) en hebben per saldo geleid tot een forse daling van de netto exploitatiekasstroom van € 193,-. De inflatie bedroeg in deze periode slechts 7,1%. In deze cijfers zijn nog niet de effecten van de Vpb verwerkt. De sectorbrede bijdrageheffing bijzondere projectsteun voor de 40 wijken werkt per saldo neutraal. Daarbij gaat het om een operationele last bij de betalers en een (investerings)subsidie bij de ontvangers.

¹⁹ Vorig jaar is er door corporaties een groot aantal wooneenheden verkocht aan de eigen verbindingen (het zogenaamde 'doorzakken'). Gezien deze grote mutatie in de voorraad was daarmee de vergelijking tussen 2007 en voorgaande jaren, bij waarden die uitgedrukt worden per verhuureenheid, in beperkte mate verstoord. In 2008 is een belangrijk deel van het doorgezakte bezit (ongeveer 11.500 wooneenheden) weer teruggekomen bij de toegelaten instelling. De bedragen per verhuureenheid zijn berekend op basis van het aantal verhuureenheden ultimo 2008. Dit is dus inclusief het bezit dat in 2008 is teruggekocht van de eigen verbindingen. Dit geeft in de cijfers per verhuureenheid een lichte vertekening. Het niveau per eenheid is in vergelijking tot vorig jaar circa 0,6% lager dan wanneer het doorgezakte bezit niet was teruggekocht.

In tabel 2.4 is de ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom als percentage van de huromzet weergegeven. Dit kengetal 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.

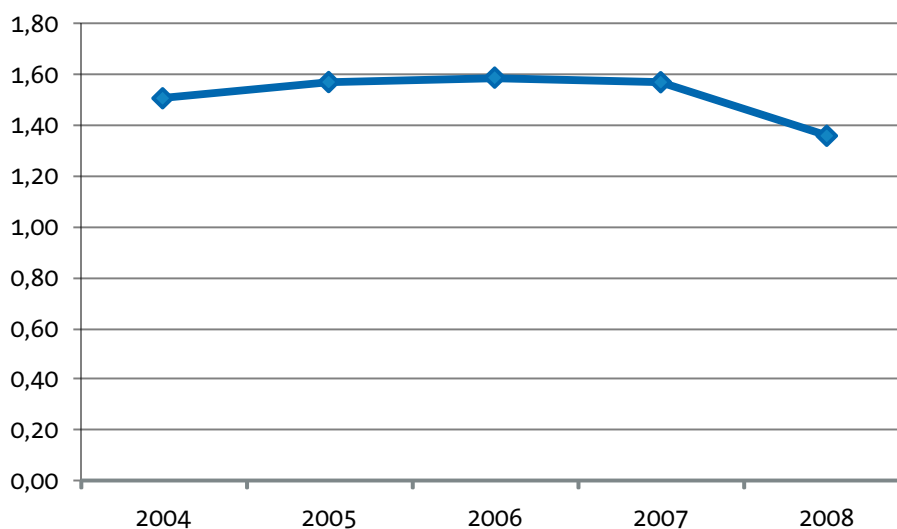
Tabel 2.3 Ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom (x € 1,-) per verhuureenheid, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Huur	4.235	4.376	4.504	4.663	4.729
Af: Netto bedrijfslasten	-1.038	-1.118	-1.165	-1.234	-1.346
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.094	-1.188	-1.256	-1.361	-1.475
Af: Erfpacht	-12	-12	-12	-11	-11
Netto exploitatiekasstroom	2.089	2.058	2.071	2.057	1.896
Netto exploitatiekasstroom als percentage van de huromzet	49	47	46	44	40

De totale netto exploitatiekasstroom vóór rente bedraagt in 2008 € 4,6 miljard (bedrag per eenheid maal het aantal verhuureenheden). In de jaren 2004 tot en met 2007 was dit nog € 5,0 miljard.

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de netto exploitatiekasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers 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 2004-2008 weergegeven.

Grafiek 2.3 Rentedekkingsgraad, 2004-2008



De rentedekkingsgraad is in 2008 snel verslechterd ten opzichte van 2006. Dit is een direct gevolg van de gedaalde netto exploitatiekasstroom en de gestegen rentelasten per verhuureenheid.

Tabel 2.4 Netto exploitatiekasstroom, rentelasten (x € 1,-) per verhuureenheid en rentedekkingsgraad, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid	2.089	2.058	2.071	2.057	1.896
Rentelasten en soortgelijke kosten per verhuureenheid	-1.386	-1.310	-1.305	-1.313	-1.398
Rentedekkingsgraad	1,51	1,57	1,59	1,57	1,36

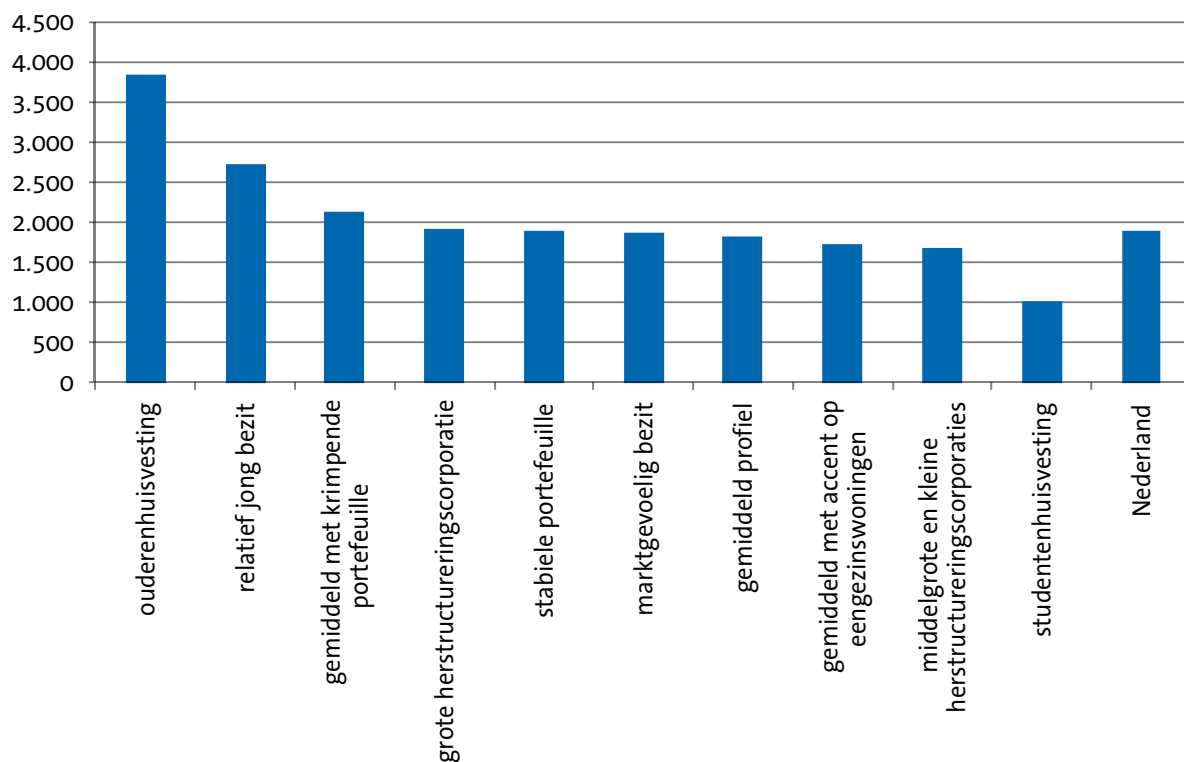
In 2007 zijn de rentelasten per verhuureenheid voor het eerst in de beschouwde periode beperkt gestegen. In 2008 zet die stijging fors door. De rentelasten bedroegen in 2008 € 1.398,- per verhuureenheid tegenover € 1.313,- in 2007. Het niveau van de rentelasten komt hiermee tussen het niveau van de netto bedrijfslasten (€ 1.346,-) en de onderhoudslasten (€ 1.475,-) in te liggen. De oorzaak moet niet gezocht worden in het renteniveau (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 niet verkochte koopwoningen. Doordat de financieringsbehoefte van de verbindingen grotendeels door de toegelaten instelling wordt ingevuld, dragen de activiteiten in de verbindingen ook bij aan de toename van de schuld.

De omvang van de langlopende schulden van corporaties is in 2008 met 7% toegenomen ten opzichte van 2007. Ultimo 2007 bedroeg de omvang van de langlopende schulden € 65,5 miljard, ultimo 2008 was dit € 69,9 miljard. Bij ruim 33% van het aantal corporaties was er ultimo 2008 sprake van rente-instrumenten die renterisicoposities van ultimo verslagjaar aanwezige leningen afdekken.

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. Daarnaast zal door de zwakke woningmarkt de omvang van koopwoningen in aanbouw (onderhanden werk) en koopwoningen gereed maar niet verkocht (voorraden) niet snel afnemen. Ultimo 2008 was daar sectoraal op groepsniveau al een bedrag van € 2,7 miljard mee gemoeid. Daarbij verhoogt ook de invoering van integrale 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 investeringscapaciteit van corporaties. De afhankelijkheid van verkoop van bestaand bezit bij investeringen zal steeds groter worden als bovengenoemde trend zich doorzet.

De gemiddelde netto exploitatiekasstroom in 2008 van € 1.896,- per verhuureenheid verschilt per type corporatie.

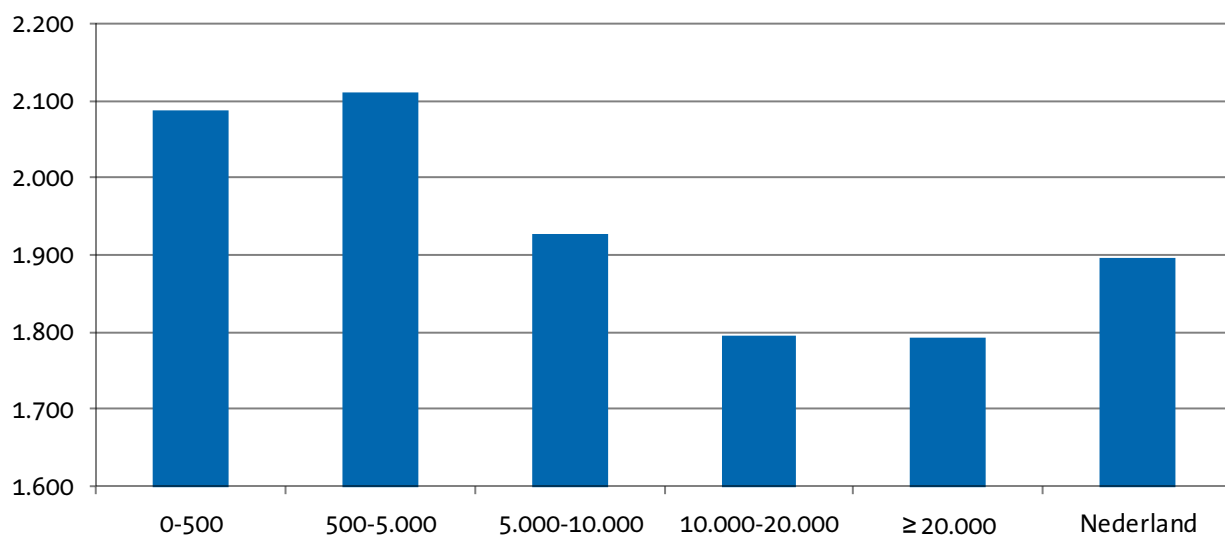
Grafiek 2.4 Netto exploitatiekasstroom (x € 1,-) per verhuureenheid per referentiegroep, 2008



Ouderenhuisvesters hebben gemiddeld genomen de hoogste netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid (204% van het sectorale gemiddelde). Ook corporaties met relatief jong bezit (144% van het sectorale gemiddelde) en de gemiddelde corporaties met een krimpende portefeuille (113% van het sectorale gemiddelde) scoren goed qua niveau van de netto exploitatiekasstroom. De gemiddelde netto exploitatiekasstroom is bij studentenhuysvesters veruit het slechtst (54% van het sectorale gemiddelde). Ook de middelgrote en kleine herstructureringscorporaties (87% van het sectorale gemiddelde), de gemiddelde corporaties met een accent op eengezinswoningen (92% van het sectorale gemiddelde) en de gemiddelde corporaties (96% 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 2008 weergegeven.

Grafiek 2.5 Netto exploitatiekasstroom (x € 1,-) per verhuureenheid per grootteklasse, 2008



Corporaties in de grootteklasse 500-5.000 verhuureenheden hebben gemiddeld genomen de hoogste netto exploitatiekasstroom. Met een bedrag van € 2.110,- per verhuureenheid zitten zij ver boven het sectorale gemiddelde van € 1.896,- per verhuureenheid. De corporaties in de grootteklassen 0-500 en 5.000-10.000 verhuureenheden zitten met respectievelijk € 2.089,- en € 1.928,- per verhuureenheid ook boven het sectorale gemiddelde qua niveau van de netto exploitatiekasstroom. Bij de grotere corporaties is de gemiddelde netto exploitatiekasstroom het laagst waarbij de corporaties in de grootteklasse van 20.000 en meer verhuureenheden met € 1.792,- per verhuureenheid de laagste gemiddelde netto exploitatiekasstroom hebben. Bij de grootteklasse 10.000-20.000 ligt dit iets hoger met € 1.797,- per verhuureenheid.

Gegevensbijlage

	Totaal 2008 (x € 1 miljoen)	Per verhuur- eenheid 2008 (x € 1)	Per verhuur- eenheid 2007 (x € 1)
Huren	11.544	4.729	4.663
Vergoedingen	660	270	264
Overheidsbijdragen	41	17	18
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	108	44	52
Overige bedrijfsopbrengsten	327	134	157
Som der bedrijfsopbrengsten	12.680	5.194	5.155
Mutatie actuele waarde	- 1.733	- 710	- 1.327
Mutatie actuele waarde rentabiliteitswaardecorrectie	1.892	774	90
Erfpacht	- 27	- 11	- 11
Lonen & Salarissen	- 1.337	- 548	- 517
Sociale lasten en pensioenen	- 372	- 152	- 138
Lasten onderhoud	- 3.441	- 1.409	- 1301
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	- 16	- 7	- 16
Overige bedrijfslasten	- 3.036	- 1.244	- 1.160
Sectorheffing	- 76	- 31	
Som der bedrijfslasten	- 8.145	- 3.337	- 4381
Bedrijfsresultaat	4.534	1.857	774
rente-baten en soortgelijke opbrengsten	510	209	173
rentelasten en soortgelijke kosten	- 3.413	- 1.398	- 1.313
Overige financiële baten en lasten	- 15	- 7	2
Som financiële baten en lasten	- 2.919	- 1.196	- 1.137
Belastingen	- 56	- 23	2
Resultaat deelnemingen	50	20	- 12
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.610	660	- 373
Resultaten verkoop onroerende zaken	1.645	678	653
Wijziging in onderhanden werk	28	11	59
Buitengewone baten	19	8	4
Onrendabele investeringen	- 2.622	- 1.074	- 283
Buitengewone lasten	- 7	- 3	- 3
Belastingen buitengewoon resultaat	- 364	- 149	0
Som andere baten en lasten	- 1.302	- 529	431
Jaarresultaat	309	126	58

Financiële gegevens over (des-) investeringen in woongelegenheden

3.1 De gebruikte gegevens

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) uit het vorige hoofdstuk, 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. De data hebben over het algemeen betrekking op de toegelaten instelling, zonder dat daarin de verbindingen zijn meegenomen. Daar waar in dit hoofdstuk ook de financiële gegevens met betrekking tot de (des-)investeringen van de verbindingen van corporaties zijn weergegeven, zal dit expliciet worden vermeld.

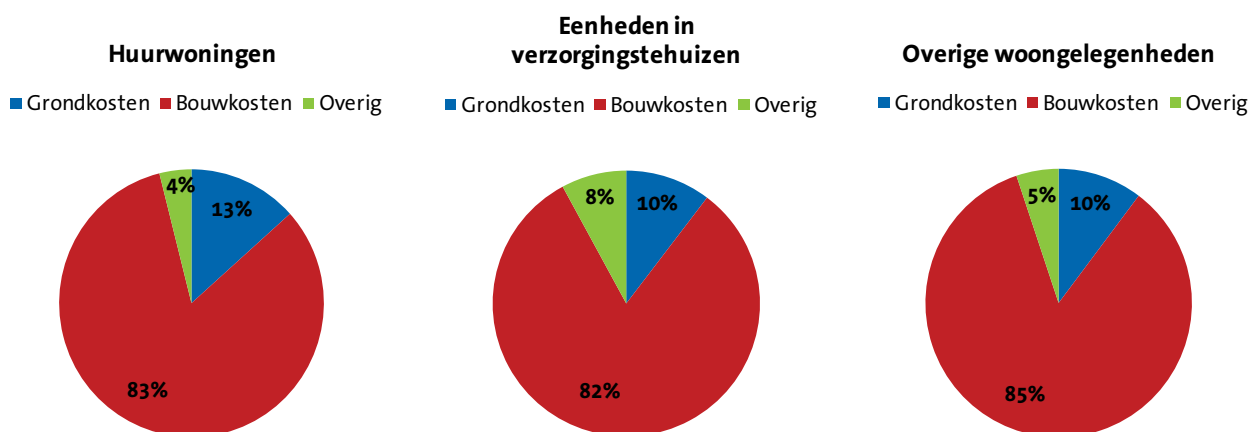
3.2 Bouw, aankoop en verbetering voor eigen verhuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de investeringen in nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur, verbeteringen 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 zijn. 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 immers en dat beïnvloedt de hoogte van het onrendabele deel van de investering.

In 2008 zijn er in totaal 22.200 nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur gerealiseerd. Het aandeel huurwoningen, eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden hierin betreft respectievelijk 84% (19.400 woongelegenheden), 6% (1.500 woongelegenheden) en 10% (2.200 woongelegenheden). De verhoudingen zijn daarmee nagenoeg hetzelfde als in 2007. De gemiddelde stichtingskosten voor huurwoningen bedroegen in 2008 € 156.000,- per woongelegenheid. Eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden werden in 2008 voor respectievelijk € 190.000,- en € 131.000,- per woongelegenheid gerealiseerd²⁰. In grafiek 3.1 zijn de stichtingskosten van de woongelegenheden voor eigen verhuur gespecificeerd naar de componenten grondkosten, bouwkosten en overige kosten.

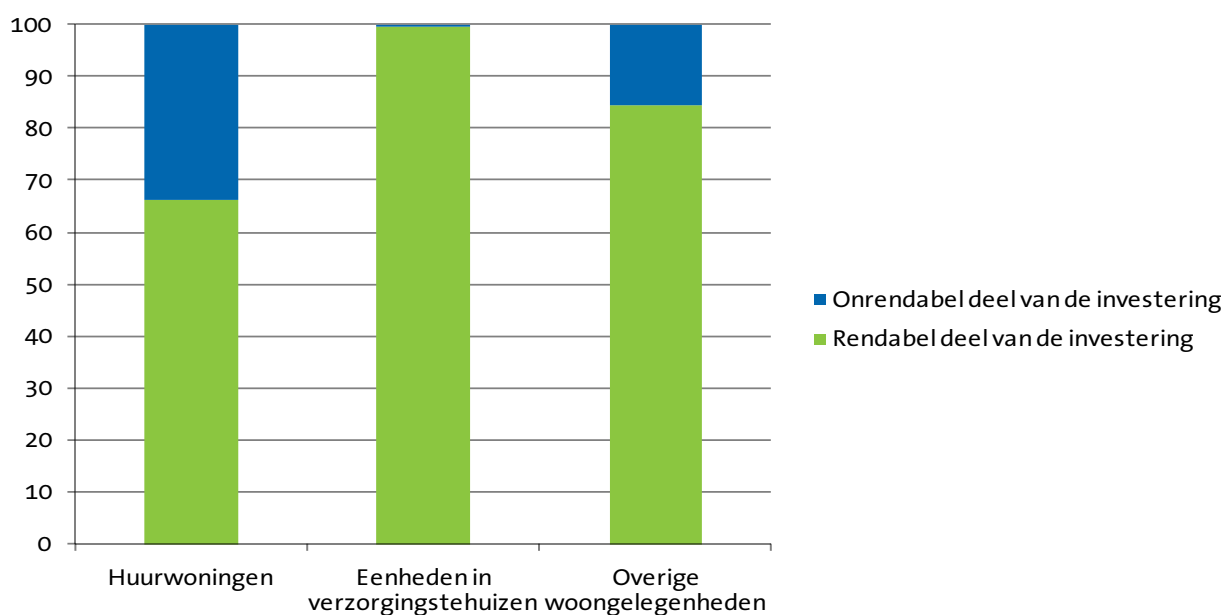
²⁰ De gemiddelde stichtingskosten voor huurwoningen bedroegen in 2007 € 147.000,- per woongelegenheid. Eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden werden in 2007 voor respectievelijk € 164.000,- en € 80.000,- per woongelegenheid gerealiseerd.

Grafiek 3.1 Ontleding bruto stichtingskosten woonegelegenheden voor eigen verhuur, 2008



Het aandeel bouwkosten is bij overige woonegelegenheden met 85% het grootst. Bij de huurwoningen (83%) en de eenheden in verzorgingstehuizen (82%) ligt het aandeel bouwkosten op een vergelijkbaar niveau. Het aandeel grondkosten is bij de huurwoningen relatief hoog met 13%. Bij de eenheden in verzorgingstehuizen zijn de grondkosten als percentage van de totale stichtingskosten met 10% iets lager. Bij de eenheden in verzorgingstehuizen maken de overige kosten 8% uit van de totale stichtingskosten. Dit percentage ligt bij de huurwoningen en overige woonegelegenheden aanmerkelijk lager met respectievelijk 4% en 5%.

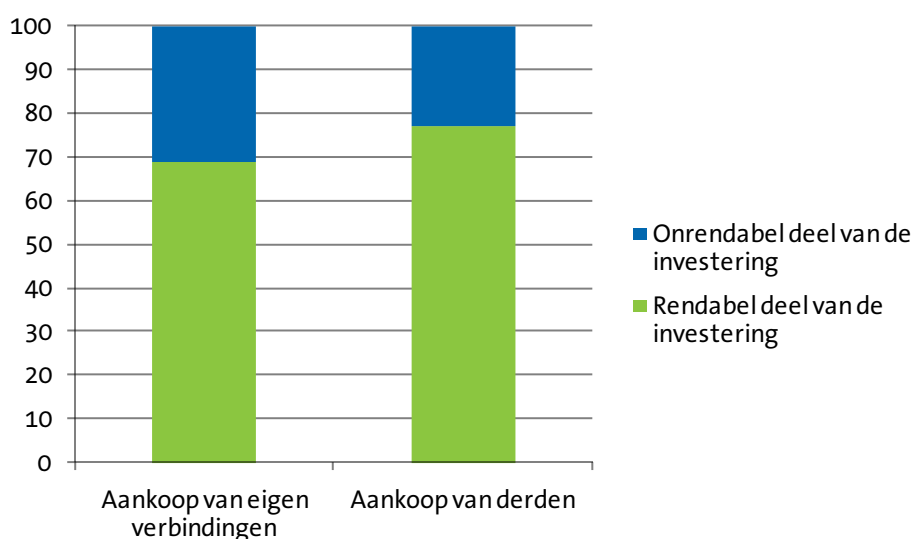
Grafiek 3.2 Onrendabels woonegelegenheden voor eigen verhuur, 2008



Bij huurwoningen is het onrendabele deel van de investeringen in 2008 het grootst met 34% (in 2007 28%). Deze stijging ten opzichte van 2007 vloeit voort uit een lagere bedrijfs-waarde (-3,6%) en hogere stichtingskosten (5,7%). Bij de overige woonegelegenheden bedroeg de onrendabele top in 2008 16% van het geïnvesteerde bedrag (in 2007 was dat 14%). Opvallend is dat daar waar de onrendabele top bij huurwoningen en overige woningen in 2008 steeg, de onrendabele top van eenheden in verzorgingstehuizen in 2008 nagenoeg verdwenen is. De investeringen met betrekking tot de eenheden in de verzorgingstehuizen waren in 2008 nagenoeg rendabel.

In 2008 zijn 12.000 (in 2007 8.200) woonegelegenheden voor eigen verhuur aangekocht. Hiervan zijn 4.300 (in 2007 2.200) woonegelegenheden aangekocht van de eigen verbindingen²¹, 7.700 woonegelegenheden zijn afkomstig van derden (in 2007 6.000). De gemiddelde aankoop prijs van de woonegelegenheden die van de eigen verbindingen zijn betrokken, bedraagt € 136.000,-. De aankoop prijs van de woonegelegenheden die zijn aangekocht bij derden, bedraagt € 90.000,- per woonelegenheden. De oorzaak van dit verschil is mogelijk dat een groot deel van de woonegelegenheden die van de eigen verbindingen zijn betrokken, nieuw ontwikkelde woonegelegenheden (hogere aankoop prijzen dan bestaande woningen) betreffen.

Grafiek 3.3 Onrendabels aankoop voor eigen verhuur, 2008



Bij de aankoop van eigen verbindingen is het onrendabele deel van de aankoop prijs het grootst met 31%. Dat is hetzelfde percentage als in 2007. Bij de aankoop van derden bedroeg de onrendabele top in 2008 23% van het geïnvesteerde bedrag. In 2007 was dat slechts 15%.

²¹ Hierbij zijn de aankopen van vijf corporaties uit eigen verbindingen ter grootte van totaal 11.500 woonegelegenheden, bedoeld om het eerder in verbindingen doorgezaakt bezit weer onder de toegelaten instelling te brengen, buiten beschouwing gelaten.

3.3 Verkoop bestaand bezit

De verkoop van bestaande woonegelegenheden is, naast de netto exploitatiekasstroom uit de exploitatie van woonegelegenheden, de belangrijkste bron voor 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 2008 is het aantal verkopen aan eigenaar-bewoners met 9% gedaald ten opzichte van 2007. Het totale aantal verkopen aan eigenaar-bewoners bedroeg in 2008 13.000 woonegelegenheden²² en ligt daarmee ver onder het niveau van de afgelopen jaren. Na een aanvankelijke stijging in de jaren 2004 en 2005 is in 2006 een daling van het aantal verkochte woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners ingezet. De daling in 2008 is vergelijkbaar met de daling in 2007. Deze daling is opmerkelijk gezien het grote aantal initiatieven dat door corporaties wordt ontplooid om verkoop aan eigenaar-bewoners te stimuleren.

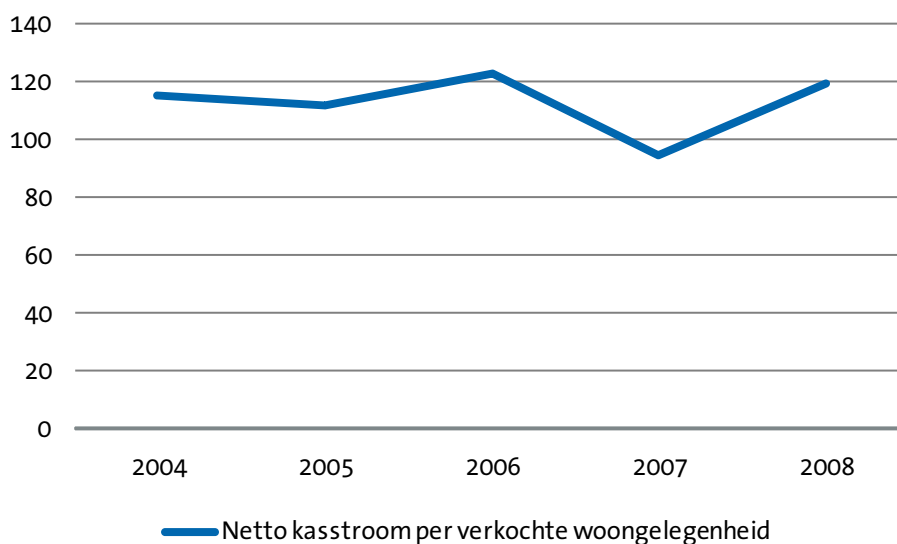
Tabel 3.1 Opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit (x €1.000,-), 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Aantal verkochte woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners	15.100	16.400	15.800	14.300	13.000
Aantal verkochte woonegelegenheden aan andere verhuurders	2.400	4.900	3.500	28.000	5.600
Totaal aantal verkochte woonegelegenheden	17.500	21.300	19.300	42.300	18.600
Verkochte woonegelegenheden als percentage van de totale woonegelegenheden	0,74	0,88	0,80	1,78	0,78
Bruto verkoopprijs per woonelegenheden	120	117	129	97	124
Verkoopkosten per woonelegenheden	5	5	5	3	4
Netto kasstroom per verkochte woonelegenheden	115	112	123	95	119

In tabel 3.1 is een overzicht opgenomen van de aantallen verkochte woonegelegenheden in de periode 2004-2008 zowel aan eigenaar-bewoners als aan andere verhuurders. In deze tabel is tevens informatie opgenomen over de bruto verkoopprijzen en de verkoopkosten per woonelegenheden en de netto kasstroom als het saldo hiervan.

²² Dat is een klein verschil met de aantallen gepresenteerd in het volkshuvestelijke deel van de rapportage. In dit financiële deel worden de gegevens van het Wooninvesteringsfonds niet meegenomen.

Grafiek 3.4 Opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit (x € 1.000,-), 2004-2008



Uit grafiek 3.4 blijkt dat de netto kasstroom per wooneenheid sterk is gestegen ten opzichte van 2007. Dit beeld wordt beïnvloed door het grote aantal verkopen aan eigen verbindingen in 2007. Het aantal verkochte wooneenheden aan eigen verbindingen en andere verhuurders is zeer sterk gedaald in 2008. Deze daling wordt grotendeels veroorzaakt door het vrijwel wegvallen van het aantal verkopen aan eigen verbindingen (het zogenaamde ‘doorzakken’) in 2008²³.

²³ 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. Overdracht van woningen aan verbindingen in het geregeerde gebied uit fiscale of beheertechnische motieven wordt in principe niet toegestaan.

Tabel 3.2 Opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit (x € 1.000,-), 2007 en 2008

	2007		2008	
	Verkoop aan eigenaar-bewoners	Verkoop aan andere verhuurders	Verkoop aan eigenaar-bewoners	Verkoop aan andere verhuurders
Zittende huurders	4.877	nvt	3.925	0
Overige natuurlijke personen	9.426	nvt	9.085	0
Eigen verbindingen	nvt	23.659	nvt	821
Toegelaten instellingen	nvt	3.598	nvt	3.988
Beleggers	nvt	486	nvt	123
Overigen	nvt	251	nvt	628
Totaal aantal verkochte woonegelegenheden	14.303	27.994	13.010	5.560
Verkochte woonegelegenheden als percentage van de totale woonegelegenheden	0,60	1,18	0,55	0,23
Bruto verkoopprijs per woonegelegenheid	146	72	146	70
Verkoopkosten per woonegelegenheid	7	0	6	1

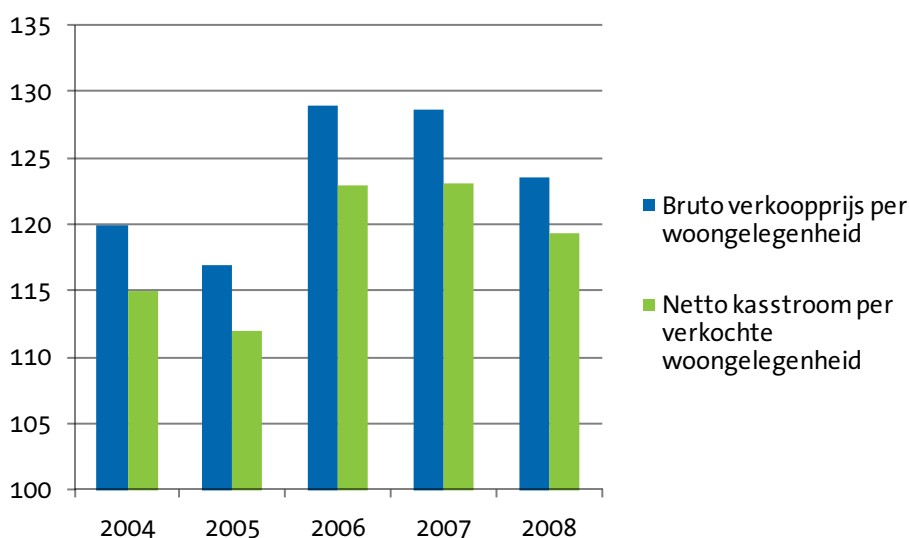
In 2007 werden er nog 23.700 woonegelegenheden (1,2% van het totale aantal woonegelegenheden) verkocht aan eigen verbindingen. In 2008 ging het slechts om 800 woonegelegenheden (zie tabel 3.2). Het meetellen van deze verkopen geeft een vertekend beeld van de verkoopopbrengsten aangezien dit feitelijk '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 en 2008 gespecificeerd. 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.

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 zowel in 2007 als in 2008 erg groot. De verkoopprijs aan eigenaar-bewoners was in 2008 gemiddeld € 146.000,-, terwijl de verkoopprijs aan andere verhuurders gemiddeld slechts € 72.000,- bedroeg. De woonegelegenheden die zijn verkocht aan andere verhuurders, zijn gemiddeld genomen voor minder dan de helft van de prijs die aan eigenaar-bewoners is gevraagd, van de hand gedaan. Hierdoor bestaat het risico op weglek van maatschappelijk gebonden vermogen bij de verkopende corporatie. Als de aankoop wordt gedaan door een instelling buiten de sector, speelt dit risico op het niveau van de sector als geheel. De onderlinge verkoop van woonegelegenheden tussen corporaties (4.000 woonegelegenheden) wordt in tegenstelling tot 2007 nu maar beperkt veroorzaakt door het aantal transacties met het Wif. Waar vorig jaar de corporaties nog ongeveer 1.500 woonegelegenheden verkochten aan het Wif, is dit aantal in 2008 gedaald tot ruim 600.

Wanneer het versturende effect van de verkoop van het bestaande bezit aan eigen verbindingen in 2007 buiten beschouwing wordt gelaten²⁴, blijkt dat de bruto verkoopprijs en de netto kasstroom per wooneenheid gedaald zijn ten opzichte van 2006 en 2007.

Grafiek 3.5 Bruto verkoopprijs en netto kasstroom (x € 1.000,-) per wooneenheid, 2004-2008



De bruto verkoopprijs bedraagt in 2008 € 124.000,- per wooneenheid. In zowel 2006 als 2007 ging het om € 129.000,-. Na verkoopkosten resulteert in 2008 een netto kasstroom (bruto verkoopprijs minus verkoopkosten) van € 119.000,- per wooneenheid. 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 2008 respectievelijk € 2,2 miljard en € 2,1 miljard. Dit niveau is lager dan het niveau in 2007 (van € 2,4 miljard en € 2,3 miljard). De totale netto kasstroom uit de verkoop aan eigenaar-bewoners bedraagt in 2008 sectorbreed bijna € 1,8 miljard. De verkoop aan eigenaar-bewoners levert hiermee, ondanks het gedaalde aantal transacties nog steeds een belangrijke bijdrage aan de financiering van de investeringen van de corporaties.

De balans tussen investeren en desinvesteren is voor de corporaties belangrijk in de financiële sturing. Op basis van de gerealiseerde cijfers, zonder dat daarbij rekening gehouden is met het moment van verwerken in de jaarrekening, ontstaat globaal het volgende beeld op sectorniveau. De nieuwbouw en de aankoop van eigen verbindingen en van derden gaat gepaard met een investeringsniveau van circa € 4,9 miljard. Het hiermee gemoeide onrendabel op basis van de opgave van de corporaties bedraagt ongeveer € 1,4 miljard.

²⁴ De bruto verkoopprijs en de netto kasstroom per wooneenheid voor 2007 zijn hierbij gecorrigeerd voor de 23.700 verkopen aan eigen verbindingen tegen een prijs van € 72.000,- per wooneenheid (zie tabel 3.2). In het hanteren van een prijs van € 72.000,- per wooneenheid 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 beperkt zijn.

De netto kasstroom van de verkopen exclusief verkoop aan eigen verbinding bedraagt € 2,1 miljard. De winst van deze verkopen bedraagt op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde € 1,5 miljard. Dus afgezien van andere investeringen (woningverbetering, nieuwbouw huur in de verbinding zelf) levert de verkoop voldoende op om de onrendabele top te financieren (€ 2,1 miljard versus € 1,4 miljard) en is de verkoopwinst nog net iets groter dan het onrendabel (€ 1,5 miljard versus € 1,4 miljard).

3.4 Verkoop nieuwbouw

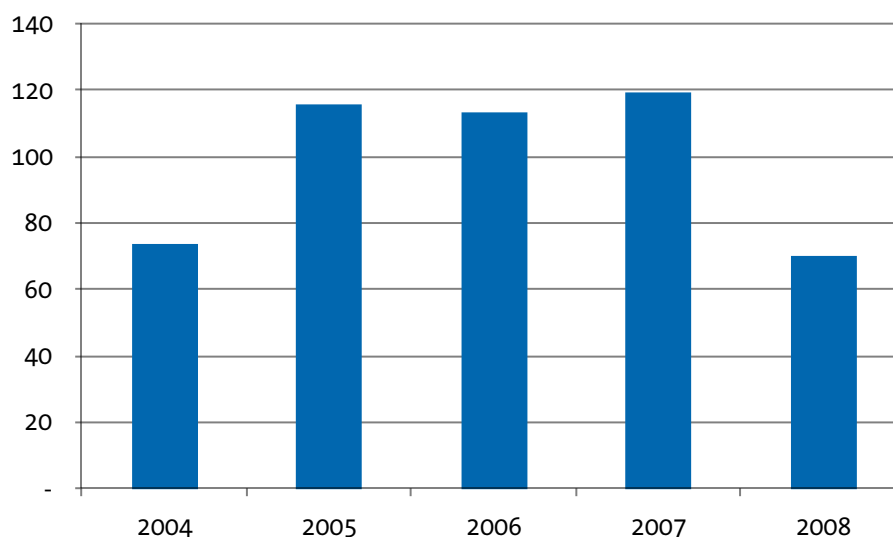
Het totale aantal koopwoningen dat door de corporaties en de verbindingen van corporaties in 2008 is opgeleverd, bedraagt 8.500. Hierbij zijn de aantallen van de verbindingen gecorrigeerd voor het percentage kapitaalsdeelname door derden. Het totale aantal opgeleverde koopwoningen is hiermee nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2007. Wel heeft er een verdere verschuiving plaatsgevonden in de verhouding van het aantal koopwoningen dat door de corporaties is ontwikkeld (dit is verder gedaald naar een niveau van bijna 6.000) en het aantal koopwoningen dat door de verbindingen van corporaties is ontwikkeld (dit is gestegen).

Tabel 3.3 Opbrengsten uit de verkoop van nieuwbouw (x € 1.000,-), 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Bruto stichtingskosten per woongelegenheden	166	180	180	178	181
Netto verkoopresultaat per woongelegenheden	13	19	16	18	12

De gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2008 door de corporaties zijn opgeleverd bedragen € 181.000,- per woongelegenheden en zijn hiermee licht gestegen ten opzichte van 2007 (€ 178.000,- per woongelegenheden). 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 daling van het verkoopresultaat zou mede het gevolg kunnen zijn van het vaker hanteren van constructies met verkoop onder voorwaarden. Bij dergelijke constructies is de verkoopwinst bij oplevering kleiner of negatief, maar worden in toekomstige jaren via winstdeling weer extra inkomsten geboekt. Gesplitst naar bestemming van deze nieuwbouw ontstaat een gedifferentieerd beeld. Bij de woongelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur, zijn de bruto stichtingskosten en het netto verkoopresultaat per koopwoning respectievelijk € 137.000,- en € 6.000,-. Bij de koopwoongelegenheden die aan particulieren verkocht worden, zijn dit respectievelijk € 197.000,- en € 13.000,-. 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. De top tien van corporaties die in absolute zin in 2008 grote verliezen op nieuwbouw van opgeleverde koop leden, begint met een verlies van € 0,7 miljoen en eindigt bij ruim € 2,1 miljoen. In relatieve zin bestaat de top tien uit een verlies van € 24.000,- tot € 62.000,- per koopwoning.

Grafiek 3.6 Netto sectorale verkoopresultaat nieuwbouw koop totaal (x € 1 miljoen), 2004-2008



In grafiek 3.6 is de ontwikkeling van het totale netto verkoopresultaat (in absolute bedragen sectorbreed) uit de verkoop van nieuwbouw weergegeven. Het totale netto verkoopresultaat bedroeg in 2008 € 70 miljoen en is hiermee fors lager uitgekomen dan in de voorgaande drie jaren (2005-2007). De nieuwbouw van koopwoningen levert hiermee slechts een heel bescheiden bijdrage aan de financiering van de investeringen van de corporaties.

Tabel 3.4 Opbrengsten uit de verkoop van nieuwbouw in verbindingen (x € 1.000,-), 2008

	Bestemd verkoop	Voor derden bestemd voor verhuur	Totaal
Bruto stichtingskosten per wooneenheid	197	137	164
Netto verkoopresultaat per wooneenheid	13	6	9
Netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten	6,6	4,3	5,5

Uit tabel 3.4 blijkt dat de gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen die in 2008 door de verbindingen van corporaties zijn opgeleverd, € 197.000,- per wooneenheid bedragen. Deze zijn hiermee hoger dan de gemiddelde stichtingskosten van de koopwoningen (€ 181.000,-) die door de toegelaten instellingen zijn opgeleverd.

De verbindingen van corporaties hebben in 2008 gemiddeld genomen een netto marge van 5,5% gerealiseerd op de verkoop van koopwoningen. Dat is iets minder dan vorig jaar toen 6,2% gerealiseerd werd. Het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten is ook iets lager dan de netto marge die door toegelaten instellingen in 2008 werd gehaald op de verkoop van nieuwbouw koop (6,6%).

Verder is het opvallend dat het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten bij de woongelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur, veel beter is dan de netto marge van 1,3% die in 2007 gerealiseerd werd. Het netto verkoopresultaat als percentage van de bruto stichtingskosten bedraagt bij de woongelegenheden die zijn verkocht aan derden bestemd voor verhuur, 4,3%, terwijl dit bij de overige koopwoongelegenheden 6,6% bedraagt. In 2007 was daar nog een netto marge van 8,7% waar te nemen.

Vermogenspositie corporaties

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de vermogenspositie van de Nederlandse woningcorporaties nader uiteengezet. 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 enkele overige belangrijke balansposten worden toegelicht. In paragraaf 4.5 wordt het volkshuisvestelijk vermogen als resultaat van alle voorgaande waarderingsvraagstukken uiteengezet. Daarbij wordt ingegaan op de ontwikkeling van het vermogen. Vervolgens wordt in paragraaf 4.6 de omvang van het risico voor het verslagjaar 2008 behandeld. Ten slotte wordt in paragraaf 4.7 ingegaan op de confrontatie van het volkshuisvestelijk vermogen met het berekende risico.

4.2 Balans verslagjaar 2008

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 passiva). De hoogte van het vermogen wordt sterk bepaald door de toegepaste waarderingsgrondslagen. 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 doorexplotatiewaarde 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.

Tabel 4.1 Balans corporaties totaal, 2007 en 2008

	x € 1 miljoen		x €1,- per verhuureenheid	
	2007	2008	2007	2008
Activa				
Totaal materiële vaste activa	90.332	95.007	37.184	38.917
in exploitatie	82.549	86.457	33.980	35.415
in ontwikkeling	6.360	7.024	2.618	2.877
ten dienste van exploitatie	1.422	1.526	585	625
Totaal financiële vaste activa	4.261	4.921	1.754	2.016
te vorderen BWS-subsidies	441	324	182	133
deelnemingen	1.412	1.085	581	444
effecten	866	1.091	356	447
overige financiële vaste activa	1.543	2.421	635	992
Vlottende activa	6.934	6.481	2.854	2.655
voorraden	268	396	110	162
onderhanden projecten	1.167	1.135	480	465
effecten	293	339	121	139
liquide middelen	2.320	2.077	955	851
vorderingen en overige vlottende activa	2.886	2.534	1.188	1.038
Totaal activa	101.527	106.409	41.792	43.588
Passiva				
Totaal eigen vermogen	32.108	32.416	13.217	13.279
Totaal voorzieningen	1.141	1.919	470	786
voorziening pensioenen	2	2	1	1
voorziening latente belastingverplichting	1	66	0	27
voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	1.000	1.583	412	648
overige voorzieningen	137	268	56	110
Langlopende schulden	60.200	63.469	24.780	25.998
leningen overheid en kredietinstellingen	59.191	62.359	24.365	25.544
waarborgsommen en overige schulden	1.009	1.110	415	455
Kortlopende schulden	8.078	8.605	3.325	3.525
Totaal passiva	101.527	106.409	41.792	43.588

De waarde van de totale materiële vaste activa in 2008 bedraagt € 38.917,- per verhuureenheid. Bij de materiële vaste activa in exploitatie is een forse stijging van € 1.435,- per verhuureenheid ten opzichte van 2007 opgetreden. Deze stijging betreft de totale stijging, inclusief effecten van voorraadmutaties en de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad. Bij de post materieel vaste activa in ontwikkeling is ook een duidelijke stijging (+ € 259,-) zichtbaar.

De cijfers voor zowel 2007 als 2008 zijn gecorrigeerd door het elimineren van de afboekingen die het gevolg zijn van feitelijke verplichtingen. Het gaat in 2008 om een bedrag van € 950 miljoen. De opgegeven voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is daarnaast bijgesteld, door voorzieningen die betrekking hebben op feitelijke verplichtingen niet mee te nemen. Het betreft een post van circa € 1,5 miljard euro. Het resterende cijfer laat overigens zien dat de voorziening wegens harde juridische verplichtingen sterk is toegenomen vergeleken met 2007.

De overweging in de methodiek van het Fonds om deze vermogenseffecten van feitelijke verplichtingen niet mee te nemen is de volgende. In de waardering van het vastgoed houdt het Fonds geen rekening met verkopen (desinvesteringen). De opgegeven bedrijfswaarde wordt hiervoor met € 5,6 miljard neerwaarts bijgesteld. De keerzijde is dat de feitelijke verplichtingen die voortvloeien uit toekomstige investeringen ook buiten beschouwing worden gelaten. Alleen de effecten van juridische verplichtingen worden meegenomen. De andere effecten (verkoop en investeringen op basis van een feitelijke verplichting) komen in beeld bij de beoordeling van de activiteiten in de prognoseperiode. Een neveneffect is dat deze waarderingmethode redelijk dicht aansluit bij de feitelijke kasstromen die optreden als gevolg van investeren en desinvesteren. Het deel van de productie van nieuwbouw huur dat in verbindingen plaatsvindt, is in deze cijfers niet terug te vinden. De cijfers in de enkelvoudige balans laten overigens zien dat de omvang van de productie nieuwbouw huur in aanbouw is toegenomen.

Waar de waarde van de balanspost deelnemingen in 2007 ten opzichte van 2006 nog fors steeg, is deze in 2008 met € 327 miljoen gedaald. Er is daarmee een einde gekomen aan de ontwikkeling dat woningen 'doorzakken' naar verbindingen.

Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in de daling van de balanspost vorderingen en overige vlottende activa. Vorderingen op groepsmaatschappijen (deelnemingen) worden onder deze balanspost verantwoord. In de opgave van de corporatie was onder deze activa ook een actieve belastinglatentie opgenomen met een omvang van ruim € 800 miljoen. Het Fonds neemt deze post in haar geheel niet mee omdat de realisatie van deze latentie vanuit de waardering die het Fonds hanteert, niet aan de orde is. Mocht uiteindelijk de toekomstige te betalen Vpb door de latente actieve belastingvordering feitelijk minder worden, dan wordt dat bij de realisatie wel duidelijk. De post overige financiële vaste activa is zeer sterk toegenomen. Dit is het gevolg van meer financiële relaties met verbindingen en een mogelijke groei van deposito's die duurzaam worden aangehouden. In het weergegeven bedrag is overigens wel een neerwaarts correctie toegepast voor de zogenaamde verkoop onder voorwaarden. Conform de verslaggevingregels mag de winst niet worden verwerkt en wordt de vordering op deze wijze verwerkt met als tegenhanger dat de terugkoopverplichting onder de schulden moet worden opgenomen. Pas bij terugkoop mag de transactie in zijn geheel worden verwerkt. Vanuit het oogpunt van vergelijkbaarheid corrigeert het Fonds deze post mede om balansvergroting tegen te gaan.

Aan de passiefzijde van de balans is de ontwikkeling van de balanspost langlopende schulden sterk bepalend voor de vermogenspositie. Evenals in 2007 wordt er in 2008 weer een duidelijke toename van de omvang van de langlopende schulden, gewaardeerd tegen de rentabiliteitswaarde, zichtbaar. De gemiddelde langlopende schuld per verhuureenheid neemt in 2008 met € 1.219,- toe. Ook de post overige voorzieningen is tevens duidelijk toegenomen. Het Fonds telt de overige voorzieningen in beginsel bij het eigen vermogen, tenzij deze voorzieningen een uitdrukking zijn van een negatieve vermogenswaarde van verbindingen. De stijging kan hieraan worden toegerekend. Per saldo is het eigen vermogen met een kleine stijging van € 62,- per verhuureenheid in absolute zin redelijk constant gebleven. Als aandeel van het balanstotaal is er echter sprake van een daling van 31,6% in 2007 naar 30,5% in 2008.

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 stappen²⁵:

- ◆ **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.
- ◆ **Bijdrageheffing (projectsteun 40 wijken):** bij de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de heffing voor nog negen jaren (periode 2009-2018). De heffing over 2008 is verwerkt als last in het resultaat en vormt hierdoor geen onderdeel meer van de waarde ultimo 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 lastenkasstromen (onderhoud plus overige exploitatielasten) worden getoetst aan een ruime bandbreedte.

In tabel 4.2 is weergegeven hoe vanuit de opgegeven bedrijfswaarde in de zeven stappen van de uniformering de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is bepaald.

²⁵ Voor een uitgebreide uitleg van de uniformering is de Fondspublicatie 'De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde' 2008 beschikbaar. Daarnaast is in de Beleidsregels 2009 een actuele beschrijving opgenomen van de gehanteerde handelswijze.

Tabel 4.2 Effecten uniformering bedrijfswaarde (x € 1 miljoen totaal en x € 1,- per vhe), 2007 en 2008

	2007		2008	
	x € 1mln.	x € 1,- per vhe	x € 1mln.	x € 1,- per vhe
Opgegeven bedrijfswaarde	99.599	40.992	102.848	42.129
Correctie discontering	1.100	453	870	356
Correctie elimineren verkoopportefeuille	-4.928	-2.029	-5.602	-2.295
Correctie parameters	-4.733	-1.948	-3.006	-1.231
Correctie sectorspecifieke heffing	69	28	-397	-163
Correctie levensduur	-159	-66	-167	-68
Correctie restwaarde	-7.345	-3.023	-7.349	-3.010
Correctie lastenniveau	-1.052	-433	-739	-303
Totaal effect uniformering	-17.049	-7.018	-16.390	-6.714
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	82.549	33.980	86.457	35.415

De door het Fonds gehanteerde uniformering leidt evenals in 2007 tot een vrij forse neerwaartse bijstelling van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde. Deze neerwaartse bijstelling vloeit met name voort uit de correctie door het elimineren van de verkoopportefeuille, de correctie parameters, de correctie restwaarde en de correctie lastenniveau.

De forse omvang en toename van de correctie elimineren verkoopportefeuille ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door een relatief groot aantal corporaties dat toekomstige verkoopopbrengsten in de bedrijfswaarde inrekent. Bij de correctie parameters is een relatief klein aantal corporaties verantwoordelijk voor een groot deel van deze correctie. Dit zijn corporaties die met name met betrekking tot de toekomstige huurstijging stijgingsfactoren hebben opgenomen die niet in verhouding staan met de actuele inflatieverwachtingen en daarnaast gedurende de gehele levensduur uitgaan van boveninflatoire huurstijgingen. Ten aanzien van de correctie restwaarde geldt dat bij individuele corporaties er sprake is van zowel negatieve als positieve correcties. De grotere correctie op het lastenniveau in 2008 is een gevolg van de strengere beoordeling van de aansluiting van de lasten in de bedrijfswaarde op de lastenkasstromen.

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.

Tabel 4.3 Contante waarde van kasstromen in de volkhuysvestelijke exploitatiewaarde (x € miljoen totaal en x € 1,- per vhe), 2007 en 2008

	2007		2008	
	x € 1 mln.	x € 1,- per vhe	x € 1 mln.	x € 1,- per vhe
Kasstroom				
CW huur minus huurderiving	169.858	69.920	174.692	71.558
CW bijdragen en inkomsten uit verkoop	592	790	336	138
CW restwaarde	4.985	2.052	5.010	2.052
CW ingaande kasstromen	175.435	72.762	180.038	73.748
CW onderhoudsuitgaven	47.357	19.494	46.147	18.903
CW beheeruitgaven	43.133	18.301	44.256	18.128
CW verbeteringsuitgaven	2.325	957	2.651	1.086
CW heffing projectsteun 40 wijken	72	30	527	216
CW uitgaande kasstromen	92.887	38.782	93.581	38.333
Volkhuysvestelijke exploitatiewaarde	82.549	33.980	86.457	35.415

De volkhuysvestelijke exploitatiewaarde is in 2008 met € 1.435,- per woonegelegenheid fors toegenomen ten opzichte van 2007. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de groei van de contante waarde van de huur met € 1.638,-. Hierbij spelen de volgende effecten: de relatief grote oplevering van nieuwbouw in samenhang met de hogere huurniveaus en de langere levensduur, de huurgroei in de bestaande voorraad in 2008 als gevolg van de huurstijging per 1 juli, de effecten van de harmonisatie-ineens en de minder afnemende levensduur van de bestaande voorraad in vergelijking met de verwachtingen van vorig jaar. De groei van de contante waarde van de overige exploitatie-uitgaven hangt samen met de in hoofdstuk 2 geconstateerde ontwikkeling in de bedrijfslasten en de strakkere koppeling die het Fonds heeft aangebracht tussen de kasstroomprognose van corporaties en de bedrijfswaardeopgave met betrekking tot de lasten. De totale stijging van de volkhuysvestelijke exploitatiewaarde in 2008 bedraagt bijna € 3,9 miljard. Deze stijging is in tabel 4.4 uitgesplitst.

Tabel 4.4 Mutatie volkhuysvestelijke exploitatiewaarde verschillende effecten, x € 1 miljoen, 2008

	CW ingaande kasstroom	CW uitgaande kasstroom	CW netto kasstroom
Verloop volkhuysvestelijke exploitatiewaarde			
Effect voorraadmutatie	7.603	1.962	5.641
Effect bestaande voorraad	-3.000	-1.267	-1.733
<i>Effect autonome ontwikkeling</i>	<i>-1.754</i>	<i>-1.402</i>	<i>-352</i>
<i>Effect parameter wijzigingen</i>	<i>-1.784</i>	<i>-4.250</i>	<i>2.466</i>
<i>Effect heffing bijzonder projectsteun</i>	<i>0</i>	<i>451</i>	<i>-451</i>
<i>Effect niveauwijzigingen</i>	<i>538</i>	<i>3.933</i>	<i>-3.395</i>
Totaal mutatie	4.603	694	3.909

De waardeverandering van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in 2008 wordt in de eerste plaats veroorzaakt door mutaties in de voorraad. Het totale waarde-effect als gevolg van nieuwbouw, aankoop, woningverbetering, verkoop en sloop bedroeg in 2008 € 5.641 miljoen. De waardemutatie van de bestaande voorraad (woongelegenheden die zowel primo als ultimo 2008 in bezit van de corporatie zijn) bedraagt minus € 1.733 miljoen. Dit komt overeen met de mutatie actuele waarde, zoals die in de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 2 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 2008 en 2007 zijn verschillend. Door de daling van de (te verwachten) inflatie zijn de parameters voor de huurstijging in 2008 ten opzichte van 2007 naar beneden bijgesteld. De daling van de verwachte inflatie leidt ook tot lagere stijgingsfactoren voor de onderhouds- en beheerlastenontwikkeling. Hierdoor treedt een waarde-effect op als gevolg van parameterwijzigingen. Opvallend hierbij is het per saldo positieve effect van parameterwijzigingen op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De lagere contante waarden van de uitgaven (met name onderhoud en beheer) zijn groter dan het "verlies" aan huurinkomsten. Het laat zich aanzien dat de effecten van de lagere verwachte inflatie op de huurverhoging daarnaast gemitigeerd worden doordat corporaties meer ruimte benutten in de jaarlijkse huurstijging en/of huurharmonisatie.

Als derde element speelt de methodische wijziging van het meenemen van de heffing bijzondere projectsteun. In de beoordeling van 2008 is het effect van deze heffing voor een periode van tien jaar in de bepaling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde meegenomen. In de beoordeling van 2007 was de heffing slechts voor één jaar meegenomen.

Als laatste element wordt het effect van niveauwijzigingen bepaald. 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. In de bestaande voorraad 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.

De in tabel 4.4 opgenomen ingaande en uitgaande kasstromen zijn nader onder te verdelen. Deze nadere onderverdeling maakt het mogelijk om bijvoorbeeld de diverse effecten op de netto huurkasstroom en de onderhouds- en beheerkasstroom inzichtelijk te maken. In tabel 4.5 is deze nadere uitsplitsing weergegeven.

Tabel 4.5 Mutatie kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde naar verschillende effecten, (x € 1 miljoen), 2008

	Contante waarde ingaande kasstromen			Contante waarde uitgaande kasstromen			
	Netto huren	Ov. inkomsten plus verkoop	Restwaarde	Onderhoud	Beheer	Verbetering	Bijzondere projectsteun
Effect voorraadmutatie	7.647	-5	-39	1.149	831	-18	0
Effect bestaande voorraad	-2.814	-251	64	-2.359	291	344	455
<i>Effect autonome ontwikkeling</i>	<i>-2.045</i>	<i>-8</i>	<i>299</i>	<i>-915</i>	<i>-630</i>	<i>140</i>	<i>4</i>
<i>Effect parameter wijzigingen</i>	<i>-1.784</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.135</i>	<i>-1.115</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Effect heffing bijzonder projectsteun</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>451</i>
<i>Effect niveauwijzigingen</i>	<i>1.015</i>	<i>-243</i>	<i>-235</i>	<i>1.691</i>	<i>2.037</i>	<i>205</i>	<i>0</i>
Totale mutatie	4.834	-256	25	-1.210	1.123	326	455

Bij de ingaande kasstromen blijkt de netto huurkasstroom verreweg de belangrijkste kasstroom. De netto huurkasstroom daalt voor de bestaande voorraad als gevolg van de autonome ontwikkeling en de lagere huurparameter. Opvallend is dat er het op het gebied van huurniveau gemiddeld genomen sprake is van een toename.

Als de aandacht wordt gericht op de uitgaande kasstromen, vallen de onderhouds- en beheerkasstroom in het bijzonder op. Per saldo is sprake van een daling van de contante waarde van deze lastenkasstromen. Deze wordt grotendeels veroorzaakt door de effecten van de parameteraanpassingen. Opvallend daarbij is dat het absolute niveau van de lastenkasstromen (niveauwijziging) wel duidelijk toeneemt. Ook in deze analyse van de mutatie van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde blijkt een forse toename van zowel de onderhoudslasten als de beheerlasten.

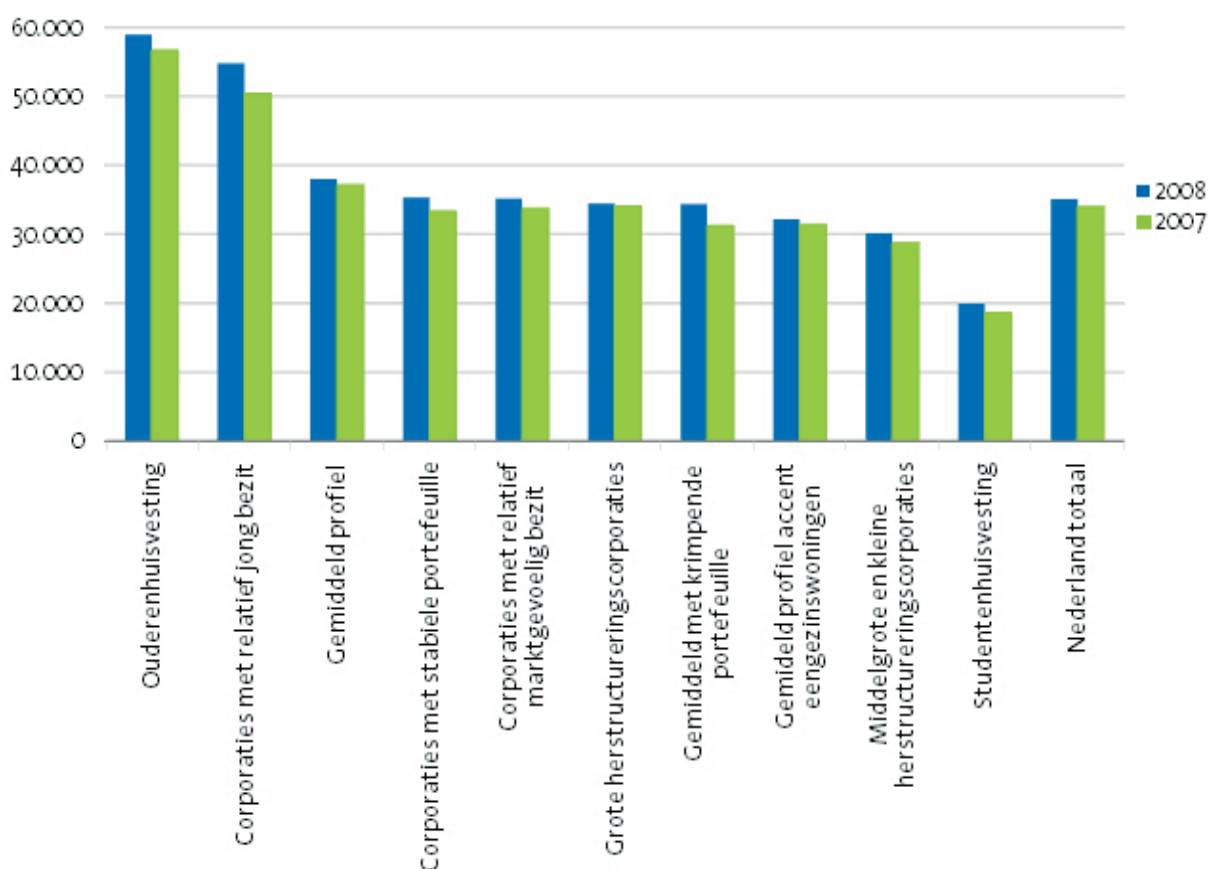
Naast de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is het interessant om de verschillen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde tussen corporaties ultimo 2008 te bezien. Om verschillen als gevolg van omvang te neutraliseren, zal de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid bij deze analyse het uitgangspunt zijn.

Tabel 4.6 Gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid naar grootteklasse, (x € 1,-), 2008

Vhv exploitatiewaarde per vhe	
Grootteklasse	
< 500	36.864
500-5.000	36.965
5.000-10.000	35.433
10.000-20.000	33.782
≥ 20.000	34.329
Nederland	35.415

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 het 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.

Grafiek 4.1 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per referentiegroep, per verhuureenheid, (x € 1,-), 2007 en 2008



Het beeld dat uit de grafiek naar voren komt is verklaarbaar. 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. De gemiddelde hoge waarde bij ouderenhuysvesters 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 langlopende schulden

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 van 6%.

Tabel 4.7 Ontwikkeling rentabiliteitswaarde en nominale waarde leningen, (x € 1 miljoen), 2007-2008

	2007	2008
Nominale waarde leningen	65.454	69.932
Rentabiliteitswaardecorrectie	-5.108	-6.462
Rentabiliteitswaarde leningen	60.346	63.470

Uit tabel 4.7 blijkt dat de nominale schuld in 2008 met bijna € 4,5 miljard is toegenomen. Over 2007 was de toename bijna € 3,1 miljard. De rentabiliteitswaarde leningen steeg in 2008 met ruim € 3,1 miljard. Deze forse toename van de leningenportefeuille wijst er op dat een groot deel van de nieuwbouw en de in aanbouw zijnde productie (huur en koop) via leningen gefinancierd is. Ook is er sprake van een toename van de rentabiliteitswaardecorrectie met € 1.354 miljoen. Deze forse toename wijst in de richting van langlopende renteaftspraken bij financiering of herfinanciering. De afgelopen jaren was de gestaag dalende rente een belangrijke verklaring voor de jaarlijkse stijging van de rentabiliteitswaardecorrectie. In 2008 is het gemiddeld renteniveau gelijk gebleven ten opzichte van 2007. Echter door de groei van de nominale omvang van de leningen neemt de rentabiliteitscorrectie zelf ook toe. Dit verklaart echter onvoldoende de groei van de rentabiliteitswaardecorrectie. De relatief sterke groei is met name veroorzaakt doordat in 2008 de rentevast periode voor nieuwe leningen of herzieningen van bestaande leningen is verlengd.

4.5 Het volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen is het centrale vermogensbegrip dat het Fonds hanteert bij de financiële beoordeling van woningcorporaties. In de verslagjaren voor 2007 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 huidige beoordelingsmethodiek van het Fonds is juist een principiële scheiding aangebracht tussen het volkshuisvestelijk vermogen enerzijds en de omvang van het risico anderzijds. In tabel 4.8 is daarom het gecorrigeerd weerstandsvermogen zonder aftrek van risico voor de periode 2004-2006 weergegeven.

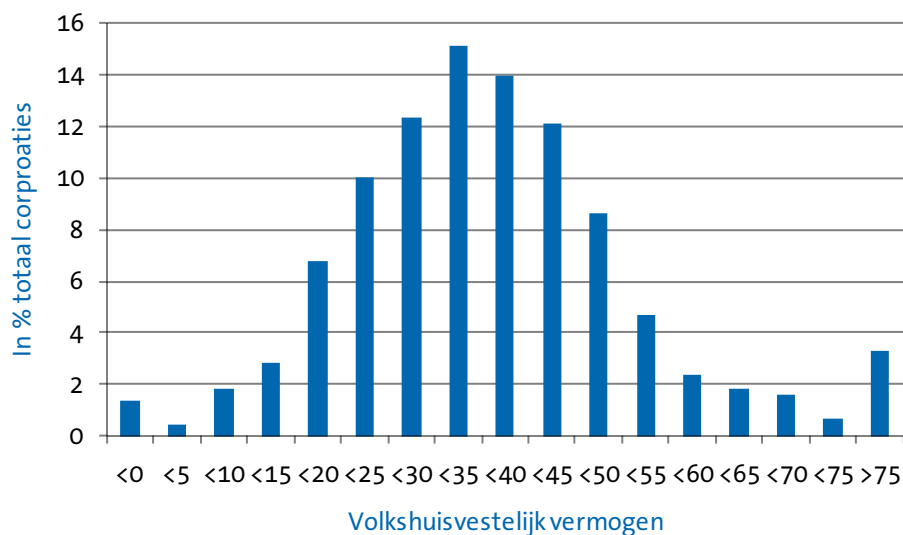
Tabel 4.8 Vermogenspositie (x € 1 miljoen), 2004- 2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Volkshuisvestelijk vermogen			31.911	32.108	32.416
Volkshuisvestelijk vermogen in % balanstotaal			32,7	31,6	30,5
Gecorrigeerd weerstandsvermogen incl. risicoaftrek	31.502	33.749	32.816		
Gecorrigeerd weerstandsvermogen incl. risicoaftrek in % balanstotaal	32,6	33,7	32,6		

Het volkshuisvestelijk vermogen betreft het vermogen zoals dat in de definitieve financiële beoordeling is bepaald. In 2008 hebben zich geen specifieke wijzigingen in de berekeningsgrondslagen voorgedaan. Het totale volkshuisvestelijk vermogen is in 2008 in absolute zin heel licht toegenomen ten opzichte van 2007. De relatieve afname uitgedrukt in aandeel van het balanstotaal (-1,1 %) is daarentegen redelijk fors.

Tussen corporaties is er een grote spreiding in de hoogte van het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal. In grafiek 4.2 is deze spreiding weergegeven. Het gemiddelde volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal bedraagt 30,5%. Zes corporaties (1,5% 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 volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal, ultimo 2008



In tabel 4.9 zijn voor de verschillende grootteklassen van corporaties 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 de helft 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 percentage van het balanstotaal, 2008

Grootteklasse	Gemiddeld vermogen in % balanstotaal	Vermogen in % van gecorrigeerd balanstotaal					Totaal percentage
		0-15%	15%-30%	30%-45%	45%-60%	>60%	
< 500	41,4	6,9	8,6	34,5	19,0	31,0	100,0
500-5.000	34,4	4,6	28,2	45,0	17,2	5,0	100,0
5.000-10.000	31,7	6,4	35,9	39,7	16,7	1,3	100,0
10.000-20.000	31,3	3,0	42,4	45,5	6,1	3,0	100,0
≥ 20.000	26,5	4,5	63,6	22,7	9,1	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.

4.6 De omvang van het risico en de Vpb-beklemming

Bij de financiële beoordeling van corporaties door het Fonds wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen het totale risico en de vermogenseffecten als gevolg van de Vpb-plicht voor corporaties.

Eerst wordt ingaan op de risicobepaling. De risicobepaling in de financiële beoordeling van het Fonds is gebaseerd op de negatieve vermogenseffecten als gevolg van een slecht weer scenario.

Het Fonds berekent het verschil in het te realiseren volkshuisvestelijke vermogen op basis van een verwacht scenario en een slecht weer scenario. 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 tegenvallen als gevolg van negatieve marktontwikkelingen.

Het macro-economisch risico betreft het risico dat de exploitatie en rentelasten tegenvallen bij een slecht weer scenario. 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 rechtstreekse 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 afzonderlijke risico's.

De te betalen Vpb door corporaties heeft een effect op de financiële positie. De Vpb is een winstbelasting, die niet direct samenhangt met de exploitatie van woningen (zoals bijvoorbeeld de onroerende zaakbelasting). Hierdoor maakt de te betalen Vpb geen deel uit van de waarde van het bezit van corporaties en heeft de in de toekomst te betalen Vpb geen invloed op de vermogensbepaling. De te betalen belasting moet echter wel opgebracht worden en drukt dus wel op de financiële mogelijkheden van corporaties. Het Fonds hanteert daardoor naast het te berekenen risico een bedrag als Vpb-beklemming. Daarbij wordt de contante waarde van de over vijf jaar na balansdatum verschuldigde Vpb bepaald. Bij de beoordeling geldt dat het vermogen van de corporatie groot genoeg moet zijn om het risico en de Vpb-beklemming te kunnen dragen.

Binnen het totale risico is het macro-economisch risico het meest dominant. Macro-economische risico's zoals tegenvallers als gevolg van een hogere dan de verwachte 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 en Vpb-beklemming als percentage van het balanstotaal, 2007 en 2008

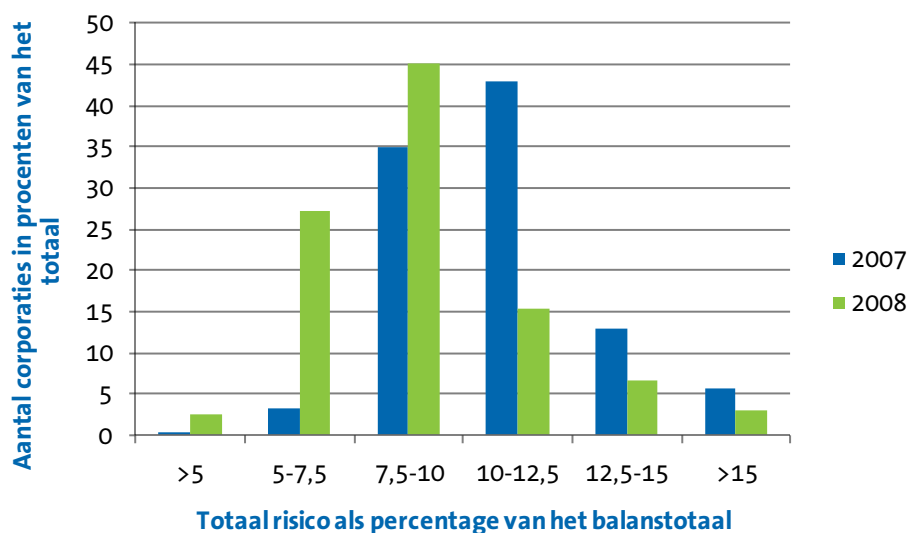
	2007	2008
Risicobron		
Marktrisico	3,6	3,8
Macro-economisch risico	9,4	7,2
Operationeel risico	2,7	2,4
Totaal risico	10,7	8,8
Vpb-beklemming	-	2,0
Totaal risico en Vpb-beklemming	-	10,8

De afname van het risicoprofiel in 2008 ten opzichte van 2007 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 weer scenario voor met name de inflatie (voor de huur het meest van belang) kleiner geworden dan in 2007.

De abrupte verandering van de exogene parameters als gevolg van de crisis is hier debet aan. Ten opzichte van vorig jaar is de beklemming van de Vpb nieuw. Het totaal van het risico 2008 inclusief deze beklemming is daardoor toch nagenoeg gelijk aan het risicoprofiel over 2007.

De totale risicopositie verschilt tussen corporaties 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. Zowel in bedragen per eenheid en nog sterker als percentage van het balanstotaal, leidt dit tot verschillen. Immers, een lage volkshuisvestelijke exploitatiewaarde leidt tot een lager volkshuisvestelijk vermogen en daarmee tot een lager balanstotaal. De spreiding van het totale risico als percentage van het balanstotaal is echter minder groot dan de spreiding in het volkshuisvestelijk vermogen (zie grafiek 4.2)

Grafiek 4.3 Spreiding totaal risico als percentage van het gecorrigeerd balanstotaal, 2008



De spreiding in het totale risico is betrekkelijk gering. Ruim 60% 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.

4.7 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 marktwaardetoets 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 2008 uitgekomen op 30,5. Het totale risico (inclusief Vpb-beklemming) in 2008 bedraagt gemiddeld 10,8%. De financiële positie van de gezamenlijke woningcorporaties is, hoewel het vermogen in 2008 afneemt, toch nog 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 en Vpb-beklemming, 2008

	Aantal corporaties	Percentage
Vermogen		
Groter dan 10%	380	88,6
Tussen 0% en 10%	39	9,1
Kleiner dan 0%	10	2,3

De in tabel 4.11 opgenomen gegevens²⁶ zijn gebaseerd op de resultaten van de definitieve beoordeling van de solvabiliteit. Op basis van de definitieve beoordeling blijkt bij tien corporaties de financiële positie onvoldoende. Bij 39 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 39 corporaties is in geen enkele situatie sprake van een negatieve marktwaardetoets. Ook bij deze 39 corporaties is de financiële positie dus voldoende.

Bij de tien 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 tien 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.

²⁶ In deze tabel is het Wif niet meegenomen.

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; 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 het 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 Verantwoordingsinformatie geeft sinds het verslagjaar 2007 inzicht in zowel de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening als in de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Een geconsolideerde jaarrekening is een jaarrekening waarin de activa, passiva, baten en lasten van de economische entiteit als geheel worden opgenomen. De economische entiteit omvat alle rechtspersonen en vennootschappen die een groep vormen en alle andere rechtspersonen waarover de woningcorporatie overheersende zeggenschap kan uitoefenen. Daarnaast is sinds het verslagjaar 2007 per verbinding informatie beschikbaar over de activiteiten in een verbinding alsook over enkele financiële kengetallen. In de verbindingen zullen veelal de kernactiviteiten alleen in de ontwikkelingsfase worden uitgevoerd (bij gereedkomen vindt overdracht plaats naar de toegelaten instelling waar dan ook de financiële effecten zullen neerslaan).

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 in kaart gebracht vanuit het perspectief van de individuele corporatie. Daarna komt het aantal verbindingen aan de orde als juridische entiteit zelf. De verdeling van het aantal verbindingen naar grootteklasse geeft het volgende beeld.

Tabel 5.1 Spreiding van het aantal verbindingen naar grootteklasse, 2008

	<500	500-5.000	5.000-10.000	10.000-20.000	≥ 20.000	Totaal
Aantal corporaties	58	239	78	33	22	430
Aantal corporaties zonder verbindingen	53	84	10	0	0	147
Aantal corporaties met verbindingen	5	155	68	33	22	283
Totaal aantal verbindingen	6	491	468	316	605	1.886
Aantal verbindingen per corporatie in groep	0,1	2,1	6,0	9,6	27,5	4,4
Aantal verbindingen per corporatie met verbinding	1,2	3,2	6,9	9,6	27,5	6,7

Opvallend is dat in vergelijking met vorig jaar er toch sprake is van een stijging van het aantal verbindingen van 1.802 in 2007 naar 1.886 in 2008. Dit terwijl in 2008 corporaties Verenigingen van Eigenaren niet meer hoefden op te geven als verbinding. Het gemiddelde aantal verbindingen over alle corporaties bedraagt 4,4 (in 2007 4,0). Bij corporaties die verbindingen hebben, bedraagt in 2008 het gemiddelde aantal verbindingen 6,7 (in 2007 6,5). Bij de eerste twee grootteklassen is er nog steeds een groot aantal corporaties zonder een enkele verbinding, maar hun aantal neemt wel af van 176 in 2007 naar 147 in 2008. Het aantal verbindingen per corporatie in de betreffende groep is beperkt. Ook de corporaties die verbindingen hebben, hebben er slechts een beperkt aantal. De corporaties in de volgende grootteklassen hebben bijna allemaal een verbinding. De corporaties vanaf 10.000 woongelegenheden hebben allemaal minimaal één verbinding. Het aantal per corporatie correleert duidelijk met de omvang van de grootteklasse.

De spreiding van het aantal verbindingen per corporatie is nog steeds groot²⁷. Van 147 corporaties die geen verbindingen hebben, tot een corporatie die meer dan 80 verbindingen heeft. Door vergelijking van de door corporaties afzonderlijk opgegeven verbindingen, kan in kaart worden gebracht hoeveel corporaties een verbinding hebben met dezelfde juridische entiteit. Bij 379 verbindingen blijkt er geen één op één relatie te zijn (in 2007 370). In totaal zijn er bij deze 379 verbindingen 122 juridische entiteiten betrokken²⁸.

Als de dubbeltellingen die het gevolg zijn van samenwerking door verschillende corporaties in dezelfde verbinding geëlimineerd worden, blijken er 1.629 verbindingen (1.886 minus 257) met een afzonderlijke juridische entiteit te zijn.

²⁷ Zie bijlagentabel 5.A

²⁸ Zie bijlagentabel 5.B

5.3 Financieel belang en invloed van betekenis van corporaties in verbindingen

Het aandeel in en het bedrag aan ingebracht risicodragende kapitaal is in tabel 5.2 weergegeven.

Tabel 5.2 Aandeel in kapitaalbreng door corporaties, 2008

	Kapitaaldeelname	
	In %	(x € 1 mln.)
Aantal verbindingen		
950	100	1.052,2
10	99 t/m 90	34,8
3	90 t/m 80	0,0
5	80 t/m 70	0,0
8	70 t/m 60	0,6
261	60 t/m 50	37,9
31	50 t/m 40	9,9
146	40 t/m 30	60,4
113	30 t/m 20	37,1
156	20 t/m 10	38,6
85	10 t/m 0,1	25,2
118	0	1,2*
1.886		1.298,0

* Het over 2008 opgegeven bedrag van € 1,2 miljoen betreft slordigheden in de opgave. Het bedrag heeft met name te maken met certificaten voor het Wif.

Het totale bedrag van de kapitaaldeelname omvat in 2008 bijna € 1,3 miljard. In vergelijking met vorig jaar toen er ruim € 1,5 miljard opgegeven is, valt de kapitaaldeelname daarmee lager uit. Dit is een gevolg van het feit dat corporaties beter onderscheid hebben gemaakt tussen kapitaalbreng vanuit de toegelaten instelling of vanuit een ‘tussenholding’, waardoor er minder dubbeltellingen zijn opgetreden.

Ook dit overzicht bevestigt het beeld dat corporaties over het algemeen een één op één relatie hebben met een verbinding. Bij 950 verbindingen leveren corporaties 100% van de kapitaalbreng. De omvang van de kapitaaldeelname die hiermee gemoeid is, bedraagt 81% van de totaal opgegeven kapitaalbreng. De omvang van de kapitaalbreng is daarmee sterk 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 118 verbindingen is geen sprake van kapitaaldeelname. Veelal gaat het om stichtingen waar corporaties bestuurlijk een relatie mee hebben. De financiële betrokkenheid verloopt dan vaak via leningen of garanties. 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 5.3 Aantal verbindingen als groepsmaatschappij en geconsolideerd, (x € 1 miljoen), 2008

	Aantal verbindingen	Groeps- maatschappij	Geconsolideerd	Hoe	Kapitaal- inbreng
Groepsmaatschappij:					
- integraal geconsolideerd	835	ja	ja	integraal	1.062
- proportioneel geconsolideerd	96	ja	ja	proportioneel	22
- niet geconsolideerd	145	ja	neen	nvt	5
Totaal groepsmaatschappij	1.076	ja			1.090
Geen groepsmaatschappij	810	neen	neen	nvt	208
Totaal generaal	1.886				1.298

Er is in 2008 sprake van 1.076 verbindingen die een onderdeel vormen van een groepsmaatschappij. Een groep is in de wet omschreven als een economische eenheid waarin rechtspersonen en vennootschappen organisatorisch zijn verbonden (art. 2:24b BW). Er is sprake van een groep als aan de volgende criteria is voldaan: organisatorische verbondenheid, centrale leiding en economische eenheid. Hierbij is de feitelijke situatie bepalend. De feitelijke situatie rond de drie criteria leidt tot het vaststellen van de feitelijke beleidsbepalende invloed van de ene maatschappij in de andere maatschappij. Wanneer sprake is van feitelijk beleidsbepalende invloed tussen maatschappijen is sprake van een groep. Normaal gesproken wordt een verbinding die onderdeel is van een groepsmaatschappij, geconsolideerd²⁹. Vanwege een geringe betekenis van de verbinding wordt er in 2008 in 145 gevallen echter niet geconsolideerd. Deze zijn volgens de corporatie wel te kwalificeren als groepsmaatschappij. Het betreft verbindingen (stichting, VOF, CV, BV) waarbij het belang door de corporatie onvoldoende werd geacht om te consolideren. 810 verbindingen zijn door de corporatie niet als onderdeel van een groepsmaatschappij aangemerkt.

Ook dit overzicht maakt in navolging van de vorige tabel duidelijk dat kapitaal inbreng met name plaatsvindt bij één op één situaties. Hier vindt dan ook integrale consolidatie plaats. Bij toepassing van de integrale consolidatiemethode worden de activa en passiva, alsmede de baten en lasten voor 100% in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen. Proportionele consolidatie kan alleen worden toegepast als er sprake is van joint ventures³⁰. Duidelijk is dat de financiële betrokkenheid bij geconsolideerde verbindingen aanzienlijk groter is dan bij de niet geconsolideerde verbindingen.

²⁹ Rechtspersonen en vennootschappen die op grond van de wettelijke bepalingen in de consolidatie moeten worden betrokken, maar waarvan de gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel, mogen echter buiten de consolidatie worden gelaten (art. 2:407 lid 1a BW; RJ 655.204).

³⁰ Een joint venture is een entiteit waarin als gevolg van een overeenkomst tot samenwerking een beperkt aantal deelnemers gezamenlijk de zeggenschap uitoefent (RJ 215.101). Proportionele consolidatie houdt in dat de activa en passiva van de rechtspersoon waarin de samenwerking plaatsvindt, voor een evenredig deel in de consolidatie worden betrokken.

Tabel 5.4 Het juridisch karakter van de relatie met de verbinding, 2008

	Dochter	Geen dochter	Totaal
BV	972	334	1.306
NV	10	62	72
CV	35	117	152
VOF	51	110	161
Vereniging	0	9	9
Stichting	41	117	158
Overig	4	24	28
Totaal	1.113	773	1.886

Het belangrijkste juridisch voertuig voor de verbinding is de BV, met name bij dochters. Er is sprake van een dochter als de corporatie direct of indirect (eventueel samen met derden) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering heeft of de helft van de bestuurders of commissarissen kan benoemen of ontslaan. Een vennootschap waarbinnen de corporatie of één of meer dochtermaatschappijen, als vennoot volledig aansprakelijk is richting schuldeisers, wordt met een dochtermaatschappij gelijkgesteld. Niet elke dochtermaatschappij behoeft een groepsmaatschappij te zijn (b.v. wel meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering, maar op basis van contractuele bepalingen met een andere aandeelhouder toch geen feitelijk beleidsbepalende invloed). In de praktijk blijken de dochtermaatschappijen overigens wel samen te vallen met het begrip groepsmaatschappij (957 van de 1076³¹). Het overgrote deel van de deelnemingen met invloed van betekenis is ook een dochtermaatschappij.

5.4 De activiteiten in de verbindingen

De Verantwoordingsinformatie 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 ontplooiën.

Bij de activiteiten die plaatsvinden in de verbindingen gaat het meestal om projectontwikkeling al dan niet in combinatie met andere activiteiten. Bij 598 verbindingen is alleen sprake van projectontwikkeling³². 170 verbindingen kennen naast projectontwikkeling ook andere activiteiten. Dienstverlening wordt ook veel opgegeven als activiteit. Bij 294 verbindingen is alleen sprake van dienstverlening. Vastgoedexploitatie komt ook relatief veel voor (bij 140 verbindingen als enige activiteit), terwijl de omvang van het bezit in verbindingen met totaal circa 17.000 woongelegenheden relatief beperkt is. Waarschijnlijk gaat het hier onder meer om BV's die als reactie op de invoering van de partiële Vpb waren opgericht, maar die na de introductie van de integrale Vpb niet langer nodig zijn. De structurering van de verbindingen wordt ook zichtbaar via de zogenaamde tussenholding³³ (bij 177 verbindingen de enige activiteit). Er ontstaat de lijn van de toegelaten instelling naar de tussenholding en van tussenhol-

³¹ Zie bijlage tabel 5C

³² Zie bijlage tabel 5E

³³ Een tussenholding is een rechtspersoon die deel uitmaakt van een groep, maar niet als groepshoofd kan worden aangemerkt.

ding naar onderliggende verbindingen die geen rechtstreekse relatie hebben met de toegelaten instelling. Overwegingen vanuit risicobeheersing vormen vaak mede een reden voor een dergelijke structurering. De categorie overig blijft groot (439 verbindingen met overig als enige activiteit). Deze categorie omvat zeer verschillende activiteiten zoals woonzorgdiensten, beheer BV's, projectbureaus, woonwinkels, productontwikkeling, energie, glasvezel NV, bemiddeling, VvE beheer, onderhoudsbedrijven, wijkontwikkelingsmaatschappijen en tot slot een steen- en kleiwarenfabriek.

Het belang van de verbindingen is in onderstaand overzicht weergegeven. Hierbij is per activiteit aangegeven wat daarin respectievelijk de kapitaalbreng, de leningen van de toegelaten instelling, de rekening courant toegelaten instelling en de garanties zijn. Omdat er een groepering per activiteit heeft plaatsgevonden (in een verbinding kunnen immers meerdere activiteiten plaatsvinden), 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 € 1.600 miljoen. Ondanks deze beperkingen van de cijfers laat het overzicht wel zien wat de financiering in afzonderlijke verbindingen is door corporaties op basis van kapitaalbreng, leningen, rekening courant en garanties.

Tabel 5.5 Verdeling financiering door TI naar activiteit verbinding (x € 1 miljoen), 2008

	Kapitaal- inbreng	Lening	Rekening courant	Garantie	Totaal	Aantal verbindingen
Vastgoedexploitatie	426	844	489	72	1.831	269
Projectontwikkeling	317	359	1.046	345	2.067	768
Dienstverlening	159	134	169	17	479	385
Tussen holding	609	662	290	129	1.690	235
Overig	123	515	35	24	697	501
Totaal	1.634	2.514	2.029	587	6.764	2.158
Correctie voor dubbelingen	-336	-533	-692	-214	-1.603	-272
Totaal	1.298	1.981	1.337	373	4.989	1.886

De vastgoedexploitatie en de projectontwikkeling hebben evenals in 2007 nu ook het grootste volume. Een belangrijk deel van het volume in de overige activiteiten en deels in de dienstverlening hangt samen met holdingstructuren. Deze structuren dragen zelf weer bij aan de financiering van de andere verbindingen.

De verdeling geeft op totaalniveau een beperkte terugloop te zien ten opzichte van vorig jaar. Het totaal na correctie sloot toen op € 5.132 miljoen en komt in 2008 uit op € 4.989 miljoen. De afname is mede veroorzaakt doordat de opgave van de financiering door de toegelaten instelling nu nauwkeuriger is dan vorig jaar. Opvallende trends zijn dat de kapitaalbreng (- € 207 miljoen) en leningen (- € 535 miljoen) teruglopen, terwijl de rekening courant (+ € 478 miljoen) en garanties (+ € 120 miljoen) oplopen.

Onderscheiden naar activiteit blijkt dat vastgoedexploitatie ten opzichte van vorig jaar gedaald is (- € 288 miljoen), met name de leningen (- € 571 miljoen) dalen daarin flink.

Dat is op zich logisch in verband met het terugdraaien van in verbindingen doorgezakt bezit. Gezien de omvang van het terugdraaien valt de daling nog tegen. Echter bij veel vast-goedexploitatieverbindingen is ook projectontwikkeling een activiteit en deze activiteit is in omvang toegenomen (+ € 199 miljoen). Met name de rekening courant financiering van projectontwikkeling groeide fors (+ € 602 miljoen). Dit duidt op veel financiering door de toegelaten instelling van moeilijk verkoopbare projecten en van projecten in ontwikkeling (waaronder grondposities). De corporaties hebben in het totaal voor € 1,6 miljard aan grondposities. Welk deel van deze posities is ondergebracht in verbindingen is onbekend. Het belang van de financiering door corporaties van de verbindingen blijft zeer substantieel. De vraag die ontstaat, is hoe de toegelaten instelling dit financiert. In paragraaf 6 wordt op dit punt verder ingegaan.

5.5 De omvang van het bezit in exploitatie

De omvang van het aantal woonegelegenheden in verbindingen is duidelijk teruggelopen.

Tabel 5.6 Ontwikkeling aantal woonegelegenheden in verbindingen, 2008

Aantal woonegelegenheden per 1 januari	27.656
Nieuwbouw huur (productie bestemd voor eigen verhuur)	474
Aankoop van:	
- eigen verbindingen (incl. TI)	1.474
- collega TI; gemeenten en overigen	397
Verkoop aan toekomstige bewoners:	
- eigenaar-bewoners	-134
Verkoop aan andere instellingen (incl. TI):	
- eigen verbindingen (incl. TI)	-12.038
- collega TI en/of andere verbindingen	-2
Sloop	-493
Saldo overige mutaties	170
Aantal einde jaar	17.505

Deze afname wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het terugdraaien van onrechtmatige verkopen aan verbindingen. Een deel van deze operatie zit nog in de pijplijn en is nog niet in deze cijfers verwerkt. Van de 27.656 woonegelegenheden in verbindingen begin 2008 hadden er circa 24.000 betrekking op het doorzakken. Hiervan zijn inmiddels circa 12.000 weer terug naar de toegelaten instelling. In 2008 zijn 821 eenheden aangekocht vanuit de toegelaten instelling (onderdeel van aankoop van eigen verbindingen). De totale omvang van het aantal woonegelegenheden in verbindingen bedraagt nu circa 0,7% van de voorraad.

Na de introductie van de integrale Vpb is de vraag aan de orde wat het belang voor corporaties is om bezit in verbindingen onder te brengen. Voor borgbaar bezit is er geen financiële reden meer om bezit in verbindingen onder te brengen. De verkoop aan de verbinding zou cash moeten genereren in de toegelaten instelling (vergelijkbaar met de opbrengst van verkoop aan een eigenaar-bewoner) die kan worden aangewend om activiteiten in de toegelaten

instelling te financieren dan wel leningen in de toegelaten instelling af te lossen. De aankoop in de verbinding moet dan worden gefinancierd door het aantrekken van niet geborgde leningen waarvoor meestal een hogere rente geldt. Alleen indien de aankoop niet of maar gedeeltelijk leidt tot een betaling aan de toegelaten instelling kan de transactie bijdragen aan extra financieringsruimte in de verbinding ten behoeve van niet borgbare activiteiten. Echter bij de toegelaten instelling treedt hierdoor een verslechtering op van de financieringscapaciteit. De omvang van de schulden ten opzichte van de resterende eenheden neemt toe en de exploitatiekasstroom neemt af. Feitelijk verschuift hierdoor financieringscapaciteit en vermogen van de toegelaten instelling naar de verbinding, welke dan met name aangewend zal worden voor nevenactiviteiten.

Tabel 5.7 Het aantal woongelegenheden in verbindingen, 2008

	Aantal corporaties	Totaal aantal doorgezakte woongelegenheden
5.000-2.500	2	7.819
2.500-1.000	1	1.031
1.000-500	6	3.746
500-250	6	1.859
< 250	66	3.050
Totaal	81	17.505

Het aantal corporaties met substantieel bezit in een verbinding is sterk afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Naast de 17.505 woongelegenheden hebben corporaties 6.779 niet-woongelegenheden ondergebracht in verbindingen. Voor het deel van de portefeuille dat niet borgbaar is, is er minder reden om de portefeuille in de toegelaten instelling te houden. Echter ook bij overdracht van niet borgbaar bezit blijft een aandachtspunt wat dit voor gevolgen heeft op de investeringscapaciteit voor borgbare investeringen (kernactiviteiten).

5.6 Materieel belang verbindingen

De ontvangen dVi maakt het mogelijk de financiële omvang van de bezittingen en schulden in verbindingen in kaart te brengen. De cijfers in tabel 5.8 zijn afgeleid uit de opgegeven geconsolideerde en de enkelvoudige balans. Het verschil tussen de geconsolideerde en de enkelvoudige cijfers geeft voor de meeste balansposten het bedrag weer 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 (afgezien van de bedragen in deze post die geen betrekking hebben op verbindingen) 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.

Tabel 5.8 Bezittingen en schulden van verbindingen (x € 1 miljoen), 2006, 2007 en 2008

	Geconsolideerde balans 2008	Enkelvoudige balans 2008	Toerekenbaar aan verbindingen		
			2008	2007*	2006*
Bezittingen					
Mva in exploitatie	91.294	89.962	1.331	1.419	387
Mva in ontwikkeling	6.902	6.107	795	646	302
Mva ten dienste van de exploitatie	1.583	1.526	58	35	32
Deelnemingen	437	1.401	437	505	462
Overige financiële vaste activa	1.766	2.556	1.766	925	934
Voorraden	649	396	253	146	94
Onderhanden projecten	2.016	1.135	881	682	423
Overige vlottende activa	5.896	5.439	456	204	302
Totaal			5.977	4.562	2.936
Schulden					
Saldo voorzieningen en kortlopende schulden	12.415	11.926	489	84	196
Langlopende schulden	70.607	70.337	270	248	-5
Totaal			759	332	191

* opgave conform jaarrekening 2007

Het terugdraaien van een deel van de doorzakoperatie werkt maar bescheiden door in de omvang van de materiële vaste activa in exploitatie dat toerekenbaar is aan de verbindingen. Een mogelijke verklaring is dat meer bezit in de verbindingen is gewaardeerd op basis van uitponden. Daarnaast is door de mutaties in de vastgoedportefeuille het aandeel van recentere eenheden toegenomen (in 2008 zijn 2.000 nieuwe eenheden opgeleverd in verbindingen).

Het Fonds uniformeert in zijn methodiek alleen de enkelvoudige balans omdat deze de grondslag vormt voor de bepaling van het volkshuisvestelijk vermogen. Om de enkelvoudige en de geconsolideerde balans te kunnen vergelijken is er daarom voor gekozen voor beide uit te gaan van de opgave. De van de corporaties overgenomen cijfers zijn een uitvloeisel van de waardering tegen historische kostprijs of bedrijfswaarde. Bij waardering tegen marktwaarde zou de waarde van deze vastgoedportefeuille aanzienlijk groter zijn.

De portefeuille materiële vaste activa in ontwikkeling is in 2008 met circa € 150 miljoen verder gegroeid. De omvang van deze portefeuille is het saldo van onttrekkingen en toevoegingen. Het gaat hier om onttrekkingen als gevolg van het gereed komen van nieuwbouwhuurcomplexen (overboeking naar materiële vaste activa in exploitatie) en toevoegingen als gevolg van de uitgaven van lopende projecten nieuwbouwhuur in verbindingen. De verantwoordingswijze veronderstelt dat de projecten na gereedkomen in de verbinding in exploitatie worden genomen. Vanwege de borgingsfaciliteit zou het echter voor de hand liggen dat indien de stichtingskosten binnen de grenzen voor borging blijven³⁴, de eenheden uiteindelijk binnen de toegelaten instelling in exploitatie worden genomen.

³⁴ De borgingsgrens in 2008 is € 240.000,- per woning.

De post deelnemingen na consolidatie is licht gedaald in vergelijking met vorig jaar. Het betreft de deelnemingen die niet zijn geconsolideerd. Het materieel belang van deze verbindingen is groter omdat de post het saldo weergeeft van bezittingen en schulden.

De relatief sterke groei van de post overige financiële activa is opvallend. Het bedrag is met ruim € 800 miljoen toegenomen in vergelijking met vorig jaar. De post in de geconsolideerde balans heeft onder meer betrekking op leningen aan niet geconsolideerde verbindingen. Hierbij kunnen ook achtergestelde leningen betrokken zijn of certificaten voor bijvoorbeeld het Wooninvesteringsfonds. Daarnaast kan de post in de geconsolideerde balans betrekking hebben op zaken die geen relatie hebben met verbindingen (activering belasting latenties, activeringen vanwege verkoop onder voorwaarden, duurzaam aangehouden deposito's).

De posten voorraden en onderhanden werk toerekenbaar aan verbindingen zijn tezamen met bijna € 400 miljoen ook sterk toegenomen. 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. In de enkelvoudige balans is de trend veel minder sterk opgetreden. Op groepsniveau leggen de koopprojecten voor een bedrag van ruim € 2,6 miljard beslag op de financieringsmiddelen (eventueel reeds getroffen afwaarderingen zouden hier nog bij moeten worden geteld). Gezien de huidige markt levert dit aanzienlijke marktrisico's op. De beperkte omvang van de schulden van verbindingen aan externe geldverschaffers, niet zijnde de corporatie zelf, (de langlopende schuld is slechts € 270 miljoen) maakt duidelijk dat de activiteiten in de verbindingen bijna volledig zijn gefinancierd door de toegelaten instellingen.

Financiering door de toegelaten instelling kan in theorie vanuit kapitaalbreng, kortlopende financieringsarrangementen en langlopende leningen. De vorm waarin de financiering aan de verbinding plaatsvindt, hoeft niet parallel te lopen met de wijze waarop de toegelaten instelling het zelf financiert. De toegelaten instelling kan kortlopende financieringsarrangementen aangaan en de beschikbaar komende middelen één op één doorsluizen naar de verbinding als kortlopend arrangement of als kapitaalbreng. Het is ook mogelijk dat de toegelaten instelling langlopende leningen aantrekt en korte financiering verstrekt aan de verbinding. Bij een overdracht van bezit tegen een bepaalde waarde en een gelijktijdige verstrekking van een lening van dezelfde omvang behoeft de externe financieringsstructuur van de toegelaten instelling niet te wijzigen. In tabel 5.9 is weergegeven hoe, op basis van de opgave van de corporaties, de verbindingen door de corporaties zijn gefinancierd.

Tabel 5.9 Financiering door toegelaten instellingen van verbindingen (x € 1 miljoen) 2008

x € 1 miljoen	
Wijze van financieren	
Kapitaalbreng	1.298
Leningen TI	1.981
Rekening courant	1.336
Totaal	4.615
Garanties	373

De omvang van circa € 4,6 miljard sluit niet volledig aan bij de uit de balansvergelijking afgeleide netto positie in tabel 5.9 van € 5,2 miljard. Drie oorzaken kunnen dit verklaren:

- ◆ Onder financiële vaste activa zijn bedragen opgenomen die geen betrekking hebben op verbindingen. Naar verwachting is er voor de subposten ‘activering belastinglatentie’, ‘verkoop onder voorwaarden’ en ‘duurzaam aangehouden deposito’s’ een bedrag van circa € 0,9 miljard opgenomen.
- ◆ De in verbindingen opgetreden verliezen zijn ook gefinancierd maar zijn niet zichtbaar.
- ◆ De opgave van de financiële relatie van de verbinding met de toegelaten instelling omvat niet alle financiële relaties. Niet alle certificaten Wif en achtergestelde obligaties zijn als zodanig verantwoord.

De € 4,6 miljard geeft een redelijke indicatie van de omvang van de financiering door de toegelaten instelling van de activiteiten in verbindingen.

5.7 De winstgevendheid van verbindingen

De opstelling van de bezittingen, schulden en financieringswijze van de verbindingen geeft 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. Vanwege de invoering van de integrale Vpb is de te betalen belasting echter niet zonder meer een bruikbare indicator voor het bedrijfseconomisch rendement. Het resultaat op deelnemingen in de enkelvoudige en de geconsolideerde winst- en verliesrekening wordt vervolgens geanalyseerd als mogelijke indicator voor rentabiliteit.

Tabel 5.10 Verschuldigde belasting (x € 1.000,-), 2007 en 2008

	2008	2007
Belastingen enkelvoudig	56.491	-5.495
Belastingen geconsolideerd	-367	-31.208
Belastingen toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen	-56.858	-25.723
Belasting buitengewoon resultaat enkelvoudig	- 545.727	
Belasting buitengewoon resultaat geconsolideerd	-519.757	
Belasting buitengewoon resultaat toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen	25.970	

De cijfers in tabel 5.10 zijn opgesteld op basis van de opgave van de corporaties. Onder de post belastingen wordt de Vpb verwerkt die samenhangt met het (fiscale) resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (acute Vpb). Opvallend is dat in de enkelvoudige winst- en verliesrekening de corporaties slechts een bedrag van € 56 miljoen ramen. Dit zou de belasting moeten zijn die samenhangt met de fiscale exploitatiekasstroom, de fiscale verliezen vanwege toerekening van kosten van huurprojecten aan koopprojecten (onder meer bij sloop- en vervangende nieuwbouw) bij combinatieprojecten (uitvoering motie Tang) en bedrijfseconomische winsten of verliezen op projecten.

Het bedrag komt aanzienlijk lager uit dan vorig jaar is ingeschat. Het bedrag is ook lager dan de ramingen op basis van de prognose-informatie van corporaties. Een paar kanttekeningen bij deze cijfers:

- ◆ Het gaat om inschattingen van corporaties. In hoeverre de definitieve aanslag aansluit bij de opgave van de corporaties zal nog moeten blijken.
- ◆ Het cijfer is een optelsom van de opgave van alle corporaties. Verschuldigde en te vorderen Vpb zijn tezamen genomen. Het totaalbedrag zegt dus niets over de kasstroom die naar de fiscus gaat optreden. De verschuldigde belasting kan snel tot betalingsverplichtingen leiden, terwijl de te vorderen belasting pas op een later moment invloed hebben op de feitelijke kasstroom (verrekenbare verliezen).

Het cijfer op basis van de geconsolideerde winst- en verliesrekening geeft aan dat corporaties inschatten dat ze op groepsniveau in het geheel geen belasting verschuldigd te zijn. Geconsolideerd daalt de verschuldigde belasting met een kleine € 57 miljoen. In de verbindingen zal dit toch voornamelijk het gevolg van projecten moeten zijn. Hoewel het voor een deel kan samenhangen met de zogenaamde combinatieprojecten, geven de cijfers in ieder geval niet het beeld dat er sectoraal bedrijfseconomisch in verbindingen veel winst wordt gemaakt.

De belasting buitengewoon resultaat heeft betrekking op buitengewone resultaten. Indien in de balans een actieve belastinglatentie is opgenomen, als gevolg van de verschillen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische waardering van bezit, wordt de vorming van deze (actieve) belastinglatentie verwerkt ten gunste van dit resultaat. Corporaties hebben voor € 520 miljoen opgenomen als baten uit dien hoofde. De opgave van de corporaties laat een paradoxaal effect zien van de introductie van de integrale vennootschapsbelasting. Op sectorniveau levert de introductie van de integrale vennootschapsbelasting dus een vermogensgroei op van € 520 miljoen in de opgave (geconsolideerde winst- en verliesrekening) van de corporaties. De betekenis hiervan is materieel echter beperkt. Fiscaal raakt deze latentie niet de ramingen van de fiscus. Bij verkoop van bezit was namelijk al rekening gehouden met het niet optreden van fiscale winsten die tot acute Vpb aanleiding geven (fiscale winst is beperkt en deze komt daarnaast in een herinvesteringsreserve). Het Fonds neemt mede daarom in zijn vermogensbepaling de actieve belastinglatentie (het Fonds heeft ook geen inzicht in de opbouw van de post; gevolg van waarderingsverschillen of van gerealiseerde verliezen) niet mee. In de gecorrigeerde enkelvoudige winst- en verliesrekening die hiervoor is gepresenteerd, is deze balanscorrectie technisch in zijn geheel verwerkt in de post 'belasting buitengewoon resultaat'. Hierdoor is een bedrag van € 364 miljoen ontstaan. Dit bedrag kan echter niet worden gezien als indicatie van hetgeen corporaties verschuldigd zijn naast het bedrag dat ze als acute Vpb hebben bepaald. Een deel van de latentie heeft namelijk betrekking op gerealiseerde verliezen en een ander deel is door de corporatie vorig jaar al verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Tabel 5.11 De spreiding van de verschuldigde belasting (x € 1.000,-), 2008

	Aantal corporaties	Belasting geconsolideerd	Belasting enkelvoudig	Aantal corporaties	Belasting geconsolideerd	Belasting enkelvoudig
	2008	2008	2008	2007	2007	2007
Enkelvoudig belasting betalen	252	184.962	203.907	126	27.339	21.394
Enkelvoudig geen belasting betalen	77	-18.168	0	240	0	0
Enkelvoudig verrekenbare belasting	100	-167.161	-147.416	89	-58.547	-26.889
Totaal	429	-367	56.491	455	-31.208	-5.495

De spreiding van de verschuldigde belasting is vrij groot. 252 corporaties verwachten € 185 miljoen belasting te moeten betalen. De overige corporaties ramen een vergelijkbaar bedrag als te verrekenen acute Vpb. Dit bedrag kan van invloed zijn op in latere jaren feitelijk te betalen Vpb.

Tabel 5.12 Belasting en resultaat van deelnemingen naar grootteklasse (x € 1.000,-), 2008

	Aantal corporaties	Belasting geconsolideerd	Belasting buitengewoon geconsolideerd	Belasting enkelvoudig	Belasting bui- tengewoon enkelvoudig	Resultaat deelnemingen geconsolideerd	Resultaat deelnemingen enkelvoudig
Grootte							
0-500	58	1.936	-70	1.936	-70	-2	-2
500-5.000	238	23.855	-71.377	30.954	-73.303	1.297	-2.692
5.000-10.000	78	3.510	-87.123	16.241	-100.067	907	-26.481
10.000-20.000	33	21.688	-119.797	27.990	-135.863	-5.150	-29.166
≥ 20.000	22	-51.356	-241.390	-20.630	-236.424	-26.340	-140.819
Totaal	429	-367	-519.757	56.491	-545.727	-29.288	-199.160

Naar grootteklasse ontstaan interessante verschillen in de raming van de te 'betalen' belasting. De corporaties met meer dan 20.000 eenheden (circa 35% van het bezit) verwachten over 2008 geen Vpb te hoeven betalen en schatten ook verreweg het grootste effect van de creatie van de actieve belastinglatentie.

Het totale resultaat op deelnemingen in de enkelvoudige winst- en verliesrekening is aanzienlijk verslechterd ten opzichte van 2007³⁵. Ook hier valt op dat de grotere corporaties de slechtste resultaten behalen. Daarnaast maken de cijfers duidelijk dat de slechte resultaten met name worden gehaald bij de verbindingen die worden geconsolideerd.

Dus de verbindingen waar corporaties de controle hebben, leveren slechtere resultaten dan de verbindingen waar geen invloed van betekenis is. Dit beeld kwam vorig jaar ook al naar voren en hangt deels ook samen met het feit dat de verbindingen met de grootste omvang (omzet, balanstotaal) worden geconsolideerd.

³⁵ Het resultaat op deelnemingen in de winst- en verliesrekening na toepassing van de beoordelingsmethodiek levert een positief resultaat op van € 50 miljoen. Dit wordt echter verklaard doordat in het vorig jaar het Fonds al forse afwaardering op de waardering van deze balanspost heeft uitgevoerd.

Dit slechte bedrijfseconomische resultaat kan door de volgende omstandigheden ontstaan: incidenten (zoals Woonbron en Servatius), verevening tussen koop en huur in project BV's, inbreng tegen marktwaarde en waardering tegen bedrijfswaarde in exploitatieverbindingen en het niet goed renderen van commerciële activiteiten.

Tabel 5.13 Resultaat op deelnemingen (x € 1.000,-), 2008

	2008	2007
Resultaat deelnemingen enkelvoudig	-199.160	-28.833
Resultaat deelnemingen geconsolideerd	-29.288	14.991
Resultaat deelnemingen toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen	-169.872	-43.824

Op sectorniveau laat tabel 5.13 duidelijk zien dat de verliezen toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen verreweg het grootste zijn en in 2008 ook aanzienlijk zijn toegenomen. Het effect van de afboeking door corporatie Woonbron op de Rederij (de verbinding waar de SS Rotterdam in is ondergebracht), telt overigens behoorlijk door in de cijfers voor 2008.

De spreiding in het resultaat is groot. Veel corporaties hebben geen verbindingen of verbindingen met een marginale omvang zodat het resultaat nul of verwaarloosbaar is. De helft van de corporaties realiseert in de plus of in de min substantiële resultaten³⁶. Het resultaat op deelnemingen die niet zijn geconsolideerd, is aanzienlijk beperkter en heeft ook betrekking op minder corporaties. Dus veel corporaties hebben geen verbinding of alleen verbindingen die worden geconsolideerd³⁷.

Tabel 5.14 Saldo eigen vermogen verbinding versus inbrengwaarde, naar rato van aandeel (x € 1.000,-), 2008

	Aantal verbindingen	Totaal bedrag	Bij tussenholdingen	Bedrag
Negatief	869	-1.342.888	128	-443.768
Neutraal	467	0	25	0
Positief	550	542.249	81	106.024
Totaal	1.886	-800.637	234	-337.744

Op grond van de cijfers van de afzonderlijke verbindingen is in kaart gebracht wat uitgaande van de waarderingsgrondslagen van de afzonderlijke verbindingen, het eigen vermogen van de verbinding is. Zonder rekening te houden met dubbeltellingen (een verbinding kan ook een moeder van een andere verbinding zijn) is het verschil tussen het eigen vermogen van de verbinding en de kapitaalbreng (vaak geplaatst kapitaal plus eventueel een agio) minus € 800 miljoen. Hierbij is wel rekening gehouden met het belang van de corporatie in de verbinding. 869 verbindingen hebben in totaal een negatief saldo van ruim € 1,3 miljard (de verbinding met de meest negatieve waarde komt uit op - € 108 miljoen) en 550 verbindingen hebben een saldo van + € 542 miljoen (de verbinding met het hoogste saldo heeft + € 25 miljoen).

³⁶ Zie bijlagentabel 5F

³⁷ Zie bijlagentabel 5G

Bij 467 verbindingen bedraagt het saldo nul. Dit kan op verschillende situaties duiden zoals lege BV's of stichtingen waar jaarlijks wordt afgerekend. Ook deze cijfers geven aan dat over het algemeen verbindingen niet erg renderend zijn, terwijl het resultaat in de verbindingen toch voornamelijk zal worden veroorzaakt door nevenactiviteiten. Het resultaat van in verbindingen uitgevoerde kernactiviteiten zou normaal gesproken (moeten) worden afgerekend met de toegelaten instelling. Bij tussenholdingen is de kans op dubbeltellingen gering. Echter ook bij tussenholdingen ontstaat hetzelfde beeld. Veel negatief renderende verbindingen (zelfde verbinding met de hoogste negatieve score). Hier zijn duidelijk minder verbindingen met een saldo van nul. Dit lijkt ook logisch gezien het doel van de tussenholding.

Gegevensbijlage

Tabel 5a Spreiding van het aantal verbindingen per corporatie

	Aantal corporaties
Aantal corporaties met 0 verbindingen	147
Aantal corporaties met 1 tot 5 verbindingen	178
Aantal corporaties met 6 tot 10 verbindingen	59
Aantal corporaties met 11 tot 15 verbindingen	18
Aantal corporaties met 16 tot 20 verbindingen	16
Aantal corporaties met 21 tot 30 verbindingen	2
Aantal corporaties met 31 tot 40 verbindingen	4
Aantal corporaties met 41 tot 50 verbindingen	3
Aantal corporaties met 51 tot 60 verbindingen	2
Aantal corporaties met 81 tot 90 verbindingen	1
Totaal	430

Tabel 5b Aantal corporaties verbonden met dezelfde juridische entiteit

	Aantal corporaties										Totaal
	2	3	4	5	6	7	8	17	30		
Aantal juridische entiteiten	62	29	10	7	9	2	1	1	1		122
Aantal verbindingen	124	57	40	35	54	14	8	17	30		379

Tabel 5c Aantal verbindingen als groepsmaatschappijen en dochtermaatschappij

	Groeps- maatschappij	Geen groeps- maatschappij	Totaal
Dochtermaatschappij	957	156	1.113
Geen dochtermaatschappij	119	654	773
Totaal	1.076	810	1.886

Tabel 5d Kwalificatie verbinding

	Aantal
Hoe kwalificeert verbinding zich	
Deelneming met invloed van betekenis	1.154
Deelneming zonder invloed van betekenis	298
Joint venture	185
Overige effecten	22
Overig	227
Totaal	1.886

Tabel 5e De activiteiten in de verbindingen

	Aantal	Aantal afzonderlijke juridische entiteiten *
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling, dienstverlening en tussenholding	3	3
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling, dienstverlening en overig	1	1
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling en dienstverlening	15	13
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling en tussenholding	3	3
Vastgoedexploitatie, projectontwikkeling en overig	2	22
Vastgoedexploitatie en projectontwikkeling	79	68
Vastgoedexploitatie, dienstverlening en overig	2	2
Vastgoedexploitatie en dienstverlening	15	14
Vastgoedexploitatie en tussenholding	3	3
Vastgoedexploitatie en overig	6	6
Vastgoedexploitatie	140	130
Projectontwikkeling, dienstverlening en tussenholding	1	1
Projectontwikkeling, dienstverlening en overig	1	1
Projectontwikkeling en dienstverlening	22	22
Projectontwikkeling en tussenholding	20	20
Projectontwikkeling en overig	23	18
Projectontwikkeling	598	517
Dienstverlening, tussenholding en overig	1	1
Dienstverlening en tussenholding	15	15
Dienstverlening en overig	15	14
Dienstverlening	294	242
Tussenholding en overig	11	11
Tussenholding	177	172
Overig	439	367
Totaal	1.886	1.666

* Aantal entiteiten is een benadering. Bij entiteiten waar meerdere corporaties een relatie mee hebben zijn niet altijd dezelfde activiteiten opgegeven (conform opgave zouden er maar 1629 juridische entiteiten moeten zijn).

Tabel 5f Resultaat op deelnemingen in enkelvoudige W&V (x € 1.000,-)

	Aantal corporaties	Resultaat op deelnemingen in de enkelvoudige balans 2008
Positief resultaat	99	67.750
Geen resultaat	222	0
Negatief resultaat	108	-266.910
Totaal	429	-199.160

Tabel 5g Resultaat op deelnemingen in geconsolideerde W&V (x € 1.000,-)

	Aantal corporaties	Resultaat op deelnemingen in de geconsolideerde balans
Positief resultaat	63	17.024
Geen resultaat	301	0
Negatief resultaat	65	-46.312
Totaal	429	-29.288

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'.

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'.

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.

Bbsh

Besluit beheer sociale-huursector.

BCFV

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van toekomstige inkomsten (o.a. huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van toekomstige uitgaven (o.a. 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw, ministerie van VROM en Centraal Fonds Volkshuisvesting gezamenlijk opgevraagd. Uitvoering hiervan geschiedt door het samenwerkingsverband CorpoData. Dit samenwerkingverband 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 (de Prospectieve informatie) op 1 februari en de dVi (de Verantwoordingsinformatie) 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 vijfjaarsprognoseperiode.

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 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen.

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 woningwaarderingsstelsel.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is de resultante van baten en lasten in desbetreffende boekjaar. In principe is het jaarresultaat gelijk aan mutatie van het eigen vermogen in 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 onderhoudslasten en de erfpacht in mindering te brengen op de huuropbrengsten.

Niet-verstedelijkt Nederland

Gemeenten met een omgevingsadressendichtheid tot 1.500 adressen per km² (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 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

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

Realisatie-index

Met de Realisatie-index worden verschillen tussen opgegeven prognoses van aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop en 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 bedrijfsopbrengsten (hu- ren, bijdragen en overige bedrijfsopbrengsten) minus de bedrijfslasten (afschrijvingen, muta- tie 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 on- rendabele investeringen in vastgoed niet tot het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

Risicobedrag

Het totale financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen vanuit verschillende risico- bronnen. 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 woningcorporatie op basis van voortzetting van het beheer haar verplichtingen kan nakomen. De financiële effecten van voorgenomen activi- teiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. Het solvabiliteitsoordeel is geba- seerd 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 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

Hieronder wordt verstaan een dochtermaatschappij (artikel 2: 24a BW) en een deelneming (artikel 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 (garages, bedrijfsruimten/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.

Vermogensbeklemming

Het deel van het volkshuisvestelijk vermogen dat noodzakelijk is om de voor vijf jaar vooruitberekende vennootschapsbelasting te kunnen dragen.

Verstedelijkt Nederland

Gemeenten met een omgevingsadressendichtheid van 1.500 adressen of meer per km² (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, Almere

Papier binnenwerk Biotop 100 grs/m², *papier omslag* Biotop 250 grs/m²

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl