

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Sectorbeeld voornemens woningcorporaties

prognoseperiode 2011-2015

2011

Sectorbeeld voornemens woningcorporaties

Prognoseperiode 2011-2015

Naarden, 27 juni 2011

2011

Inhoud

Samenvatting	4
Factsheet	7
1 Trends in voorgenomen activiteiten	8
2 Financiële trends	20
3 Regionale analyse van voornemens 2011-2015	32
3.1 Inleiding	32
3.2 Regionale differentiatie van groeiperspectief	32
3.3 Effecten van de voornemens op de omvang van de sociale huursector	35
3.4 Effecten van de voornemens op de omvang van de regionale woningmarkt	36
3.5 Effecten van de voornemens op de kwaliteit van het corporatiebezit	37
3.6 Conclusies	38
Bijlagetabel 3a + 3b	
4 Diensten van algemeen economisch belang	40
4.1 Inleiding	40
4.2 Saldo operationele kasstromen	41
4.3 Uitgaande kasstroom materiële vaste activa	44
4.4 Ingaande kasstroom uit materiële vaste activa	47
4.5 Bruto financieringskasstroom	48
4.6 Conclusie	51

Samenvatting

Deze publicatie geeft allereerst een beeld van hetgeen de sector in 2010 verwacht te hebben gerealiseerd¹ en van de voornemens van de sector voor 2011-2015. Een vergelijking met de realisatie in 2009 en de voornemens uit het verleden geven hierbij zicht op trends in de sector. Voornemens zijn in het algemeen ambitieuzer dan de uiteindelijke realisatie. Daarnaast bevat de publicatie ook twee analyses op de voornemens voor de periode 2011-2015. Een regionale analyse verkent of de corporatievoornemens verschillen tussen groei- en krimpregio's. Een analyse van de kasstroomprognoses toont in hoeverre corporaties gericht zijn op diensten van algemeen economisch belang. Deze samenvatting vermeldt alleen de meest opvallende bevindingen. Anders dan in eerdere jaren bevat dit Sectorbeeld voornemens woningcorporaties verder geen doorrekening van het financieel meerjarenperspectief voor de sector. Met de eind mei 2011 gepubliceerde 'Doorrekening effecten Regeerakkoord' heeft het Fonds namelijk al voorzien in een financieel meerjarenperspectief.

Trends: nadruk op kernactiviteiten

De gestage groei die zich in de afgelopen vijf jaar voordeed bij de nieuwbouw van woongelegenheden door de sector lijkt in 2010 gestopt. De nieuwbouwproductie door de sector lijkt beperkt lager te zijn dan in het topjaar 2009. Ook de voornemens voor 2011-2015 zijn lager dan voornemens uit eerdere prognoses. De sectorvoornemens tot nieuwbouw van huurwoongelegenheden dalen overigens minder sterk dan die voor koopwoongelegenheden. Verder valt het bij de voorgenomen bouw van huurwoongelegenheden op dat de inzet op huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens gestaag terugloopt tot en met 2015. Beide ontwikkelingen lijken erop te wijzen dat de sector sterker dan in afgelopen jaren focust op haar volkshuisvestelijke kerntaken.

Bij de verkoop van huurwoningen aan particuliere huishoudens² valt op dat de corporaties in 2010 beduidend meer lijken te hebben verkocht dan in 2009. De tussen 2011-2015 voorgenomen verkopen zijn lager dan bij eerdere prognoses.

¹ Definitieve cijfers voor 2010 komen in december 2011 beschikbaar.

² In eerdere publicaties werden de verkopen aan particuliere huishoudens aangeduid als verkopen aan eigenaar-bewoners.

In de 40 wijken worden in de prognoseperiode 2011-2015 relatief nog steeds meer productiemaatregelen³ voorzien dan daarbuiten. In vergelijking met eerdere prognoses echter daalt de intensiteit van de voorgenomen productiemaatregelen in de 40 wijken sterker dan daarbuiten. In het bijzonder de voornemens tot sloop en nieuwbouw van koopwoongelegenheden dalen relatief sterk in de 40 wijken. Voor investeringen in maatschappelijk vastgoed geldt hetzelfde. In de 40 wijken worden in verhouding tot het corporatiebezit hogere investeringen voorgenomen in maatschappelijk vastgoed dan daarbuiten, maar in vergelijking met eerdere prognoses lopen deze investeringsvoornemens voor de 40 wijken wel sterker terug dan elders.

Financiële trends: tering naar de nering zetten

Voor de prognoseperiode 2011-2015 is een lager totaalbedrag aan investeringen in vastgoed voor verhuur (nieuwbouw, aankoop en verbetering) voorgenomen dan bij eerdere prognoses. Vooral het voorgenomen volume aan nieuwbouwinvesteringen daalt, terwijl het volume aan voorgenomen verbeterinvesteringen stijgt.

Op het bedrijfseconomische vlak lijkt de sector in 2010 voortgang te boeken met kostenbesparing. Gemiddeld per woongelegenschap is er volgens de verwachtingcijfers voor 2010 beduidend minder besteed aan netto bedrijfslasten dan in 2009 en ook minder aan onderhoud. In samenhang hiermee komt de gemiddelde netto exploitatiekasstroom per woongelegenschap in 2010 beduidend hoger uit dan in 2009.

De omvang van de leningenportefeuille van de corporaties is in 2010 verder toegenomen en zal volgens de voornemens ook tussen 2011-2015 nog verder toenemen. In samenhang hiermee stijgt ook het gemiddeld per woongelegenschap te betalen bedrag aan rentelasten. De sector verwacht dat de rentedekkingsgraad in 2010 beduidend hoger uitkomt dan in 2009 en in de periode daarna terugloopt tot ongeveer het niveau van 2009. De hoge rentedekkingsgraad in 2010 is hierbij te danken aan de kostenbesparingen in 2010, terwijl de daling van de rentedekkingsgraad na 2010 wordt beïnvloed door de verwachte oplopende rentelasten.

Regionale analyse: ondanks krimp nog veel groeiverwachting

Voor de regionale analyse zijn regio's op grond van hun groeiperspectief ten aanzien van het aantal huishoudens tot 2040 ingedeeld in drie groepen, te weten krimpregio's, regio's met beperkte groei en regio's met forse groei. Gemiddeld genomen blijken de verschillen in de voornemens tot en met 2015 tussen de drie groepen beperkt. Zo blijkt de gemiddeld voorgenomen nieuwbouw in krimpregio's slechts beperkt lager en de gemiddeld voorgenomen sloop slechts beperkt hoger dan in regio's met een groeiperspectief.

³ Productiemaatregelen betreffen nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop en verbetering van woongelegenschappen.

Bij elk van de drie groepen regio's blijken de verschillen tussen de regio's binnen één groep verder erg groot. Van de krimpregio's bijvoorbeeld is eigenlijk alleen Parkstad Limburg aan te merken als een regio waar de corporatiesector zelf in de komende vijf jaar ook verwacht te krimpen en daarmee tegelijk bijdraagt aan de krimp van de regionale woningmarkt als geheel.

In enkele andere krimpregio's rekenen de corporaties nog met een forse groeipotentie voor de sociale huursector. Vanuit een groeiperspectief is er ook weinig invloed waar te nemen op de mate waarin de corporatievoorraad door nieuwbouw, sloop en verbetering vernieuwd wordt.

Diensten van algemeen economisch belang: overgrote deel van activiteiten

De activiteiten die de toegelaten instellingen in de periode 2011-2015 ondernemen, zijn voor het overgrote deel diensten van algemeen economisch belang (Daeb) en komen volgens de Europese mededingingsregels dus in aanmerking voor staatssteun. Dit geldt voor zowel de verhuurexploitatie van het vastgoed, als bij de uitgaven voor (des)investeringen in vastgoed voor de exploitatie en bij de nieuwe leningen die ze willen aangaan. Alleen de nieuwbouw van vastgoed voor verkoop is per definitie geen Daeb-activiteit. Deze nieuwbouw voor verkoop behoort ook niet tot de core business van corporaties.

Indien de toegelaten instellingen worden onderverdeeld naar grootteklasse of referentiegroepen, blijkt dat de mate waarin niet-Daeb-activiteiten worden ondernomen enigszins verschilt tussen de groepen. Grote en herstructureringscorporaties kennen over het algemeen een wat groter aandeel niet-Daeb-activiteiten. Toch geldt voor alle groepen dat Daeb-activiteiten het overgrote deel van de activiteiten uitmaakt.

Factsheet

Verwachte* realisatie 2010 versus realisatie 2009

	Realisatie 2009	Verwachte realisatie 2010
Activiteiten (in aantallen)		
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	30.400	29.300
Sloop huurwoongelegenheden	15.800	13.400
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	13.100	15.500
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren in één woongelegenheden)	22.500	21.400
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	10.000	7.600
Financieel (in €)		
Investerings in vastgoed voor verhuur (x € 1 miljard)	8,1	7,9
Groei leningenportefeuille (x € 1 miljard)	5,9	4,9
Netto bedrijfslasten per woongelegenheden (x € 1,-)	1.439	1.383
Onderhoud per woongelegenheden (x € 1,-)	1.458	1.398
Netto exploitatiekasstroom per woongelegenheden (x € 1,-)	2.116	2.394

* Definitieve cijfers voor 2010 komen in december 2011 beschikbaar op de website.

Voornemens 2011-2015 versus eerdere voornemens*

	Voornemens		
	2009-2013	2010-2014	2011-2015
Activiteiten (in aantallen)			
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	205.500	175.100	164.200
Sloop huurwoongelegenheden	103.400	85.000	78.900
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	94.800	91.500	84.000
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren in één woongelegenheden)	101.800	105.700	117.000
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	95.200	74.600	59.000
Financieel (in €)			
Investerings in vastgoed voor verhuur (x € 1 miljard)	51,2	46,9	44,1
w.v. investeringen in maatschappelijk vastgoed (x € 1 miljard)	2,2	2,9	2,2
Groei leningenportefeuille (x € 1 miljard)	20,1	16	12,3

* Voornemens zijn vaak ambitieuzer dan uiteindelijke realisatie.

Trends in voorgenomen activiteiten

Vergelijking tussen realisatiecijfers uit het verleden, de verwachtingen voor 2010 en prognoses voor 2011

Op grond van een vergelijking tussen de realisatiecijfers uit de laatste jaren en de recente verwachtingcijfers van corporaties over 2010, mag men ervan uitgaan dat de gestage groei die in de vijf laatste jaren zichtbaar was, nu gestopt is. Er wordt een beperkte afname in de oplevering van de woongelegenheden voor verhuur⁴ voorspelt van 30.400 in 2009 naar 29.300 woongelegenheden in 2010, maar dat is toch nog beduidend meer dan het niveau van 2005. Een veel sterkere daling wordt echter voorzien in de door de corporaties te realiseren koopwoningen (van 10.000 naar 7.600). De in de laatste vijf jaren geconstateerde lichte daling in de verkopen aan particuliere huishoudens zal in 2010 plaats maken voor een stevige groei (van 13.100 in 2009 naar 15.500) en gaat daarmee weer richting het hoge niveau van 2005. De sloopaantallen zullen aan de andere kant met ongeveer 2.400 scherp dalen tot een niveau van 13.400 woongelegenheden en komen daarmee ook onder het relatief lage niveau van 2005.

Tabel 1.1 Korte termijnontwikkeling nieuwbouw verkoop en sloop*

Ontwikkeling totaal aantal woongelegenheden (inclusief verbindingen)	Realisatie 2005	Realisatie 2009	Verwachting 2010	Prognose 2011
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	21.800	30.400	29.300	31.700
Nieuwbouw koopwoningen	7.200	10.000	7.600	8.500
Verkoop woongelegenheden aan particuliere huishoudens	16.400	13.100	15.500	17.000
Sloop van woongelegenheden	14.000	15.800	13.400	18.500

* Er is op basis van ervaringen uit voorgaande analyses aanleiding om te veronderstellen dat cijfers die de corporaties nu melden voor de verwachte realisatie in 2010 slechts beperkt zullen afwijken van de definitieve realisatie in 2009. De definitieve cijfers over de realisatie in 2010 worden in december 2011 bekend.

⁴ Zie tabel 1.1 In alle gepresenteerde aantallen zijn de aantallen die gerealiseerd worden in een verbinding naar rato van het deelnemingspercentage van de corporatie meegerekend. Bij de nieuwbouw voor verhuur is naast de nieuwbouw van woongelegenheden door de toegelaten instelling zelf bovendien ook de aankoop van woongelegenheden van haar verbindingen als nieuwbouw meegerekend, tenzij het om aankoop van bestaand bezit gaat.

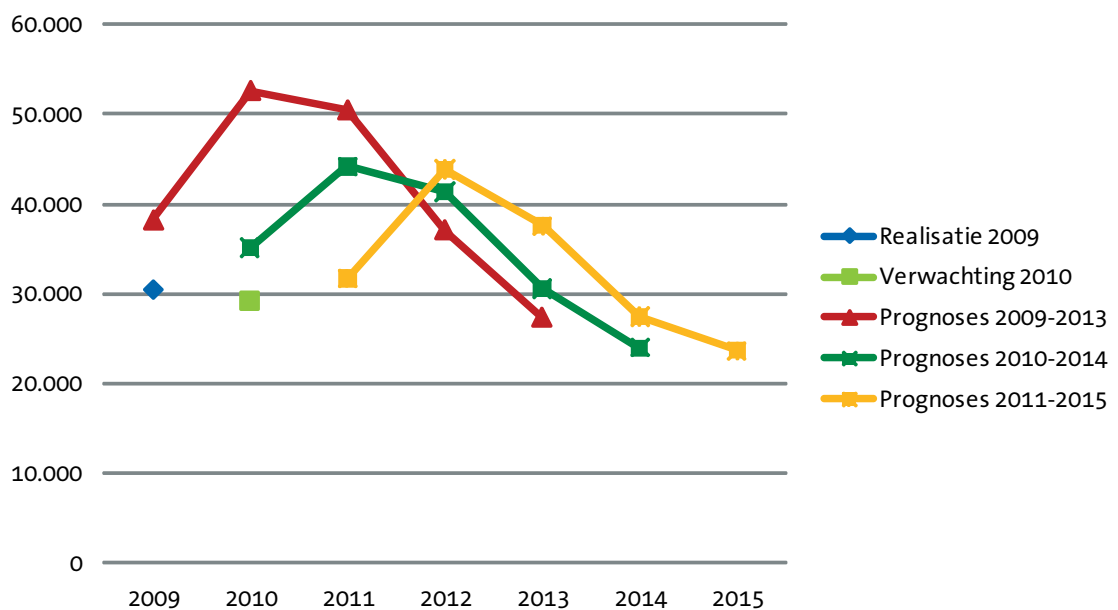
Indien de verwachtingcijfers over 2010 vergeleken worden met de voorgenomen aantallen over het eerste prognosejaar 2011, lijkt het alsof er op alle fronten weer groei mogelijk is. Het is verleidelijk te concluderen dat met de beperkte dip in nieuwbouw en sloop in 2010 de effecten van de kredietcrisis al weer achter de rug zijn. Deze conclusie mag men niet trekken. Het beschrijven van relevante trends uit de door corporaties opgegeven meerjarige voornemens als aannemelijke voorspelling van de te verwachten inspanningen van de corporaties, is een riskante onderneming. Het Fonds heeft in het verleden meer dan eens geconstateerd dat corporaties vaak niet in staat bleken hun voornemens ook daadwerkelijk te realiseren. Dat heeft onder meer te maken met de verschillende opvattingen over de doelstellingen van een begroting en vooral wat daarin onder 'realistische verwachtingen' verstaan wordt. Aan de andere kant kunnen corporaties ook te maken krijgen met onverwachte tegenvallers die buiten henzelf veroorzaakt worden (langere planprocedures, tegenvallende ontwikkelingen in de woningmarkt, problemen bij projectpartners).

Dit jaar is het ook lastig om voorspellingen te doen, omdat de corporaties in de aan Corpo-Data opgegeven voornemens over de komende vijf jaar nog niet geheel rekening hebben kunnen houden met de consequenties van de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb in het kader van de nieuwe regelgeving rond staatssteun. Het is maar de vraag in hoeverre gevolgen daarvan voor de investeringen van corporaties in met name de duurdere huurwoningen, de nieuwbouw van koopwoningen en het commerciële vastgoed, in de hierna volgende beschouwingen over voornemens verwerkt zijn.

Toch weer een boeggolf in de voorgenomen nieuwbouw van corporaties

In de laatste jaren werd als een opvallende ontwikkeling in het prognosegedrag van corporaties geconstateerd dat de gebruikelijke hoge boeggolf in de prognoses voor nieuwbouw van huur afvlakt. Veel minder dan voorheen leek er in de afgelopen jaren bij de nieuwbouw van huur sprake van voor zich uitschuivende aantallen in het tweede en derde prognosejaar. Deze boeggolf komt echter weer sterk terug in de prognoses over de komende vijf jaar. Voor 2012 worden er door de corporaties bijna 43.900 nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur ingerekend, ruim 44% meer dan in het topjaar 2009 feitelijk gerealiseerd is. Over de vijf prognosejaren als totaal is een lichte daling zichtbaar van ruim 175.000 nieuwe woonegelegenheden over de prognosejaren 2010-2014 naar een niveau van ruim 164.000 over de jaren 2011-2015. Ten opzichte van eerdere voornemens over de periode 2009-2010 (ruim 205.000) vlakt ook de daling in de voornemens af.

Grafiek 1.1 Nieuwbouw woonegelegenheden voor eigen verhuur (inclusief aankoop van eigen verbindingen), 2009-2015



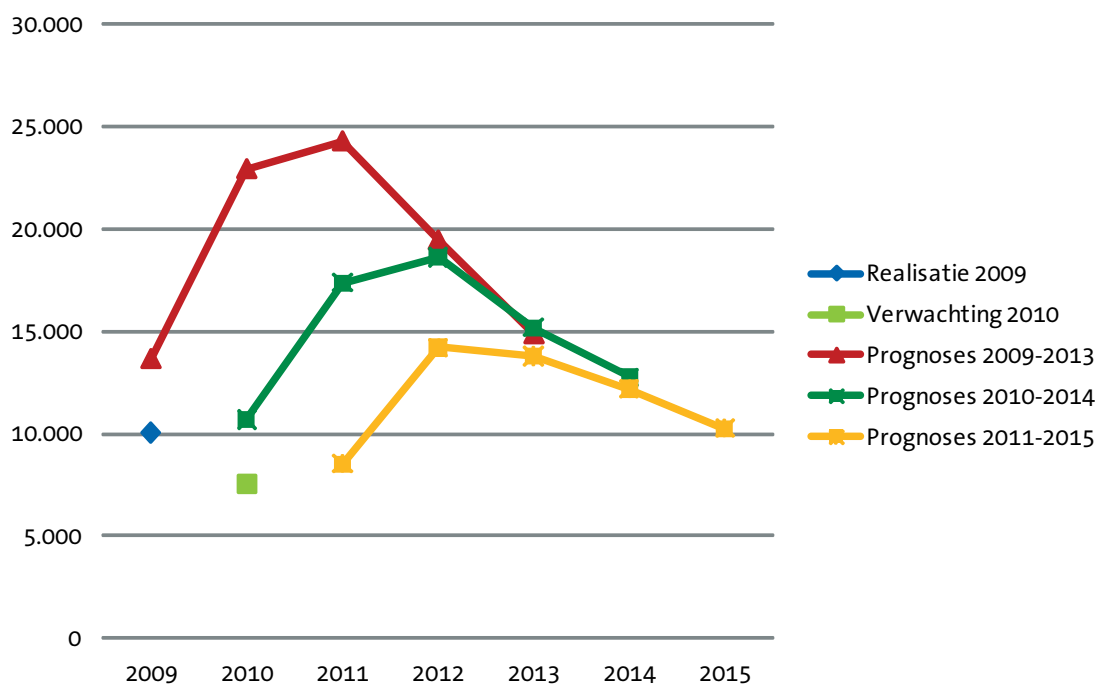
Binnen de voornemens blijkt dat, mogelijk onder invloed van de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb en de daaraan verbonden voorwaarden, de voornemens om duurdere huurwoningen boven de grens van de huurtoeslag te bouwen, licht afnemen.

Tabel 1.2 Verwachte en voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen naar prijsklasse, in %

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur- toeslaggrens	Duur boven huur- toeslaggrens
2009-2014	7	45	32	16
2010-2015	5	42	38	14

De voorgenomen nieuwbouw van koopwoonegelegenheden door corporaties van bijna 59.000 woningen over de prognoseperiode 2011-2015 daalt relatief sterk ten opzichte van de beide vorige prognoseperiodes 2009-2013 (ruim 95.000) en 2010-2014 (circa 75.000). Bij de prognoses van koopwoningen valt niet alleen de relatief grote daling in de verwachting en voornemens op, maar ook dat de gebruikelijke boeggolf hier in tegenstelling tot de woonegelegenheden voor verhuur wel verder afvlakt.

Grafiek 1.2 Nieuwbouw van koopwoonegelegenheden, 2009-2015

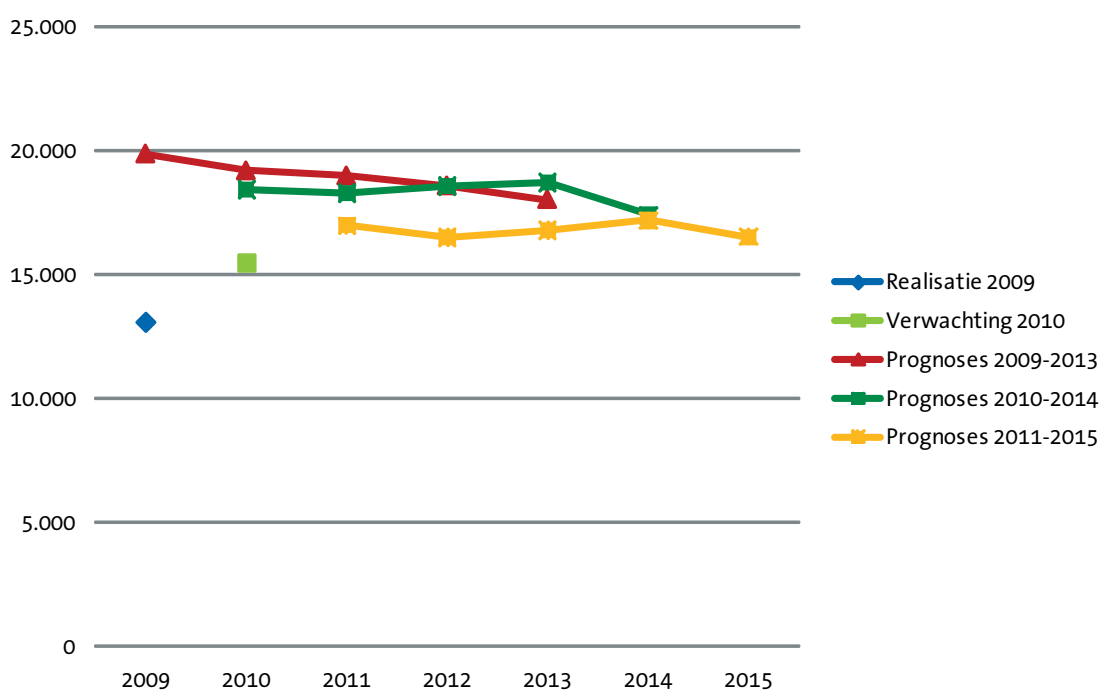


Uit de vergelijking tussen het gewijzigde patroon van voornemens van nieuwbouw van huur en het patroon dat zichtbaar is bij koop, zou afgeleid kunnen worden dat de corporaties zich inmiddels weer meer concentreren op huur. Het is echter de vraag of de daling in koop straks daadwerkelijk gecompenseerd gaat worden door (de nieuwe boeggolf in) de nieuwbouwproductie van woonegelegenheden voor verhuur.

Daling in voornemens verkoop van huurwoningen

Hoewel het aantal verkopen aan particuliere huishoudens naar verwachting in 2010 fors gaat stijgen, is dat geen trend die ook doorzet in de voornemens van de corporaties over de periode 2011-2015. De verkopen aan particuliere huishoudens dalen ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2010-2014 van 91.500 naar 84.000. In tegenstelling tot de nieuwbouwprognoses is bij de prognoses van verkopen in het geheel geen sprake van een boeggolf. De voorgenomen verkopen worden door de jaren heen redelijk evenwichtig gespreid.

Grafiek 1.3 Verkoop woonegelegenheden aan particuliere huishoudens, 2010-2014

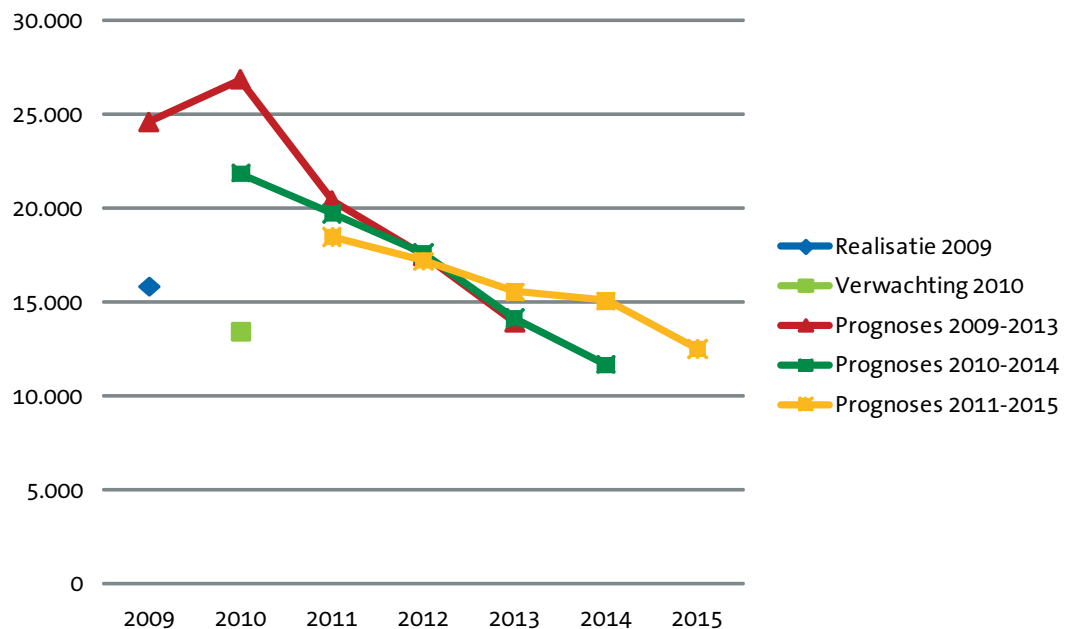


Naar verwachting zijn er in 2010 meer huurwoningen verkocht aan particuliere huishoudens dan in 2009. De afstand tussen de (verwachte) realisatie en prognoses van verkopen is daarbij kleiner geworden. Informatie over het aantal woningen dat in 2010 onder voorwaarde en met korting is verkocht, komt in december 2011 beschikbaar.

Minder sloop voorzien

De afstand tussen de (verwachte) realisatie en prognoses van slopen is nog steeds groot. In lijn met de daling in de verwachting over 2010 laat ook de meerjarige trend in de prognose-aantallen van te slopen woonegelegenheden een verdere daling zien in de periode 2011-2015 ten opzichte van eerdere vijftienprognoses. Over 2009-2013 werden er nog 103.400 te slopen woonegelegenheden voorzien, over 2010-2014 werd nog met ruim 85.000 gerekend en over de meest recente prognoseperiode gaat het om 79.000 te slopen woonegelegenheden.

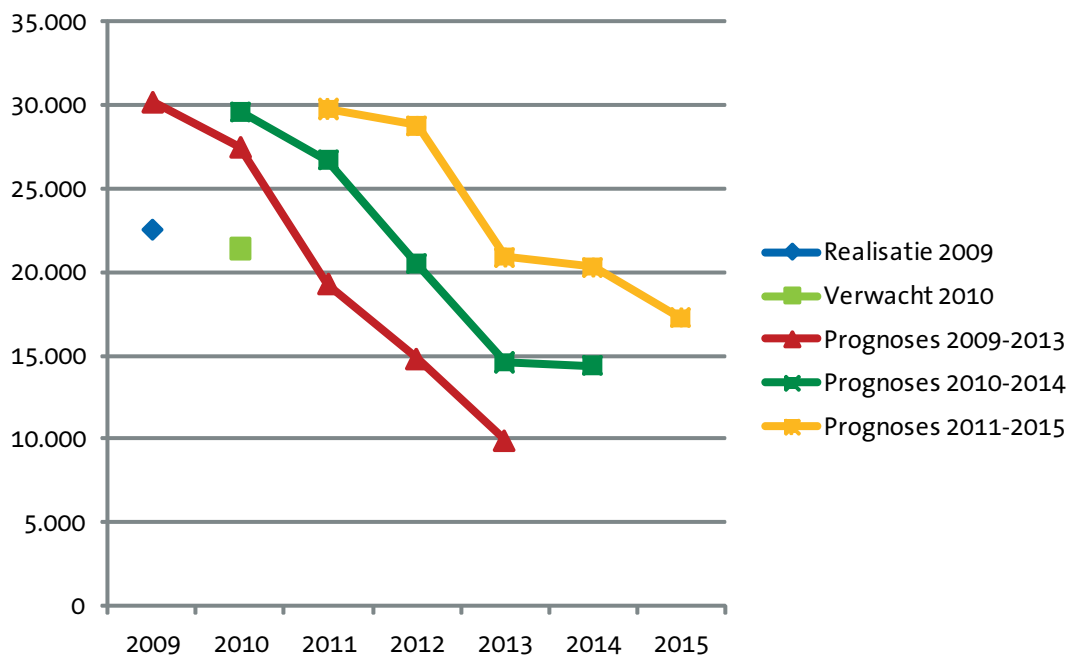
Grafiek 1.4 Sloop van woonegelegenheden, 2009-2015



Meer ingrijpende verbeteringen voorgenomen

Corporaties verwachten dat ze in 2010 in totaal 21.400 woongelegenheden ingrijpend verbeterden. Dat is iets minder dan de 22.500 woongelegenheden die in 2009 ingrijpend verbeterd werden. Er is sprake van ingrijpende verbetering indien er meer dan € 20.000,- wordt besteed aan de verbetering van een woongelegenheden. Tussen 2011-2015 willen de corporaties in totaal 117.000 woongelegenheden ingrijpend verbeteren. Dat is meer dan bij de vorige prognoses voor 2009-2013 (101.800) en 2010-2014 (105.700).

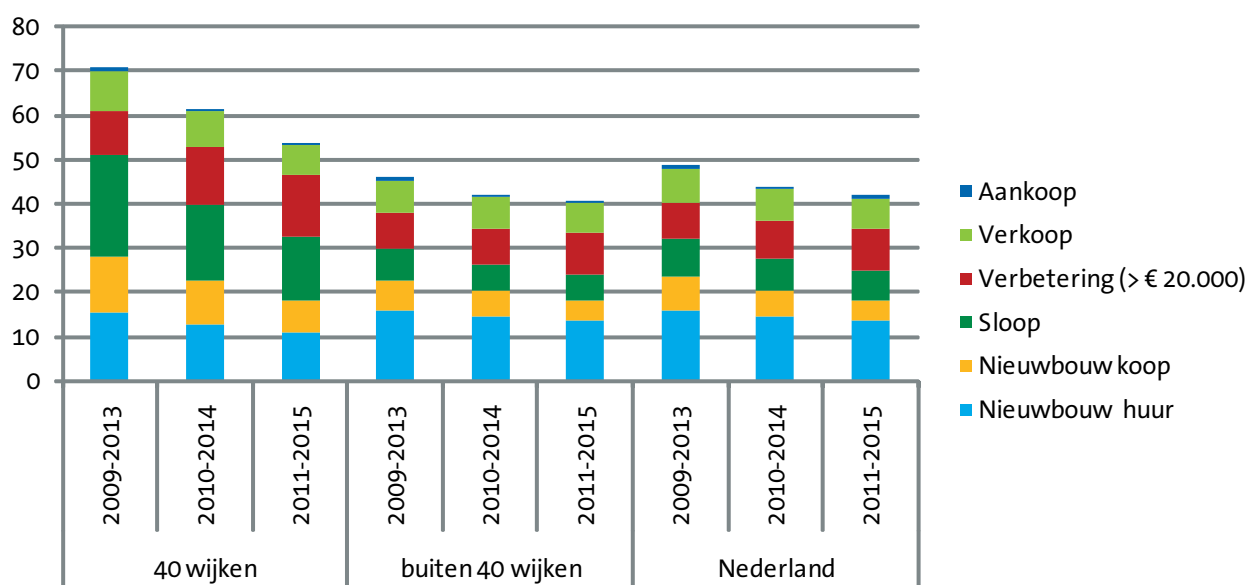
Grafiek 1.5 Ingrijpende verbetering van woongelegenheden, 2009-2015



Sterk afnemende concentratie van productiemaatregelen in de 40 aandachtswijken

In de 40 Vogelaarwijken worden in de prognoseperiode 2011-2015 weliswaar relatief nog steeds de meeste productiemaatregelen voorzien, maar de mate van intensiteit daalt wel heel sterk in de voornemens⁵.

Grafiek 1.6 Gemiddelde jaarlijkse intensiteit van voorgenomen productiemaatregelen (per 1.000 woonegelegenheden) van corporaties in de 40 wijken en daarbuiten, 2009-2015



Hoewel de intensiteit van maatregelen er nog hoger is dan elders, loopt de intensiteit in de 40 wijken sterk terug. Over de eerste prognoseperiode dat de intensiteit gemeten werd (2008-2012), was deze nog 78. Over de twee daaropvolgende vijfjarenprognoses werd in deze wijken nog een intensiteit gemeten van bijna 71 (2009-2013) respectievelijk ruim 61 (2010-2014) per 1.000 woonegelegenheden per jaar. Voor de prognoseperiode 2011-2015 komt men nu niet verder dan bijna 54. De in de vorige jaren geconstateerde daling van voorgenomen inzet in de 40 wijken zet daarmee gestaag door. Deze daling is in de 40 wijken ook veel scherper dan buiten de 40 wijken.

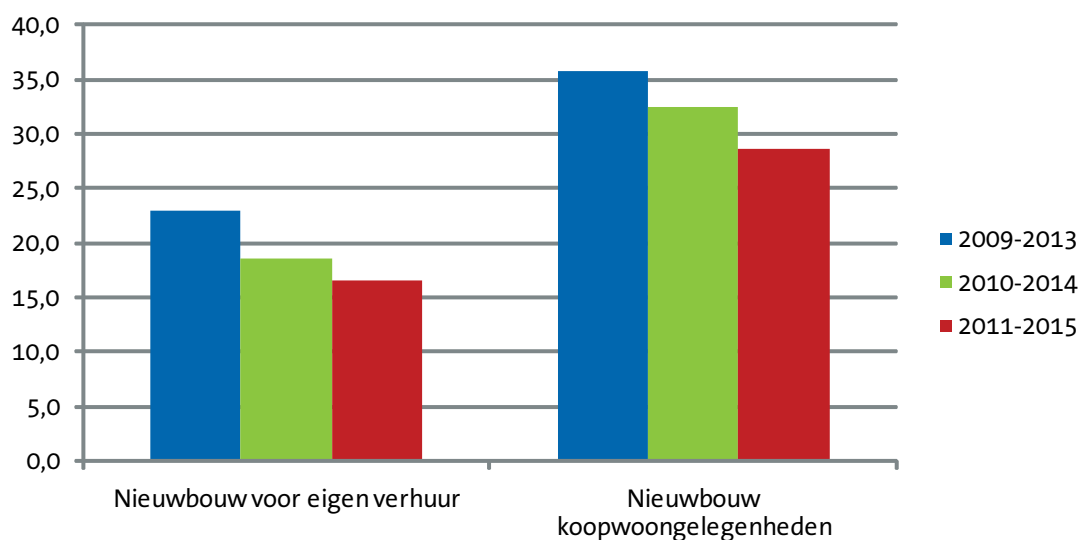
⁵ Intensiteit drukt uit hoe actief corporaties zijn in verhouding tot hun bezit. Het aantal woonegelegenheden waar voornemens voor bestaan, wordt uitgedrukt in promilles van het bezit ultimo 2009. Het gaat hier om voornemens tot nieuwbouw van huur en koop, sloop, aan- en verkoop en ingrijpende verbeteringen.

De voorgenomen nieuwbouw van huur ligt in de 40 wijken ruim onder het gemiddelde, maar zowel de activiteiten in de nieuwbouw van koopwoningen als de sloop en ingrijpende verbetering krijgen vanuit de beoogde transformatie van de wijken in de voornemens van corporaties duidelijke accenten. Opvallend is dat de intensiteit van de nieuwbouw van koopwoongelegenheden in de 40 wijken daalde van 12,6 per 1.000 woongelegenheden in 2009-2013, via 10,0 in 2010-2014 naar 7,5 in de periode 2011-2015. Deze daling ten opzichte van prognoseperiode 2009-2013 met -40% is sterker dan buiten de 40 wijken (-33%). De daling van de sloopvoornemens is over de drie prognoseperioden nog groter: van 22,8 per 1.000 woongelegenheden in de periode 2009-2013 naar 14,1 in de laatste prognoseperiode. Aan de andere kant wordt over dezelfde perioden een grotere intensiteit van ingrijpende verbetering in de 40 wijken zichtbaar in een groei van 10,3 per 1.000 woongelegenheden jaarlijks naar 14,0.

Verbindingen minder betrokken bij nieuwbouw

In vergelijking met de vorige prognoses lijken de verbindingen minder betrokken bij de uitvoering van de voorgenomen nieuwbouw. Deze teruggang doet zich voor bij zowel de nieuwbouw voor eigen verhuur als de nieuwbouw voor de verkoop.

Grafiek 1.7 Percentage voornemens* dat wordt uitgevoerd door verbindingen naar type voornemen, 2009-2015

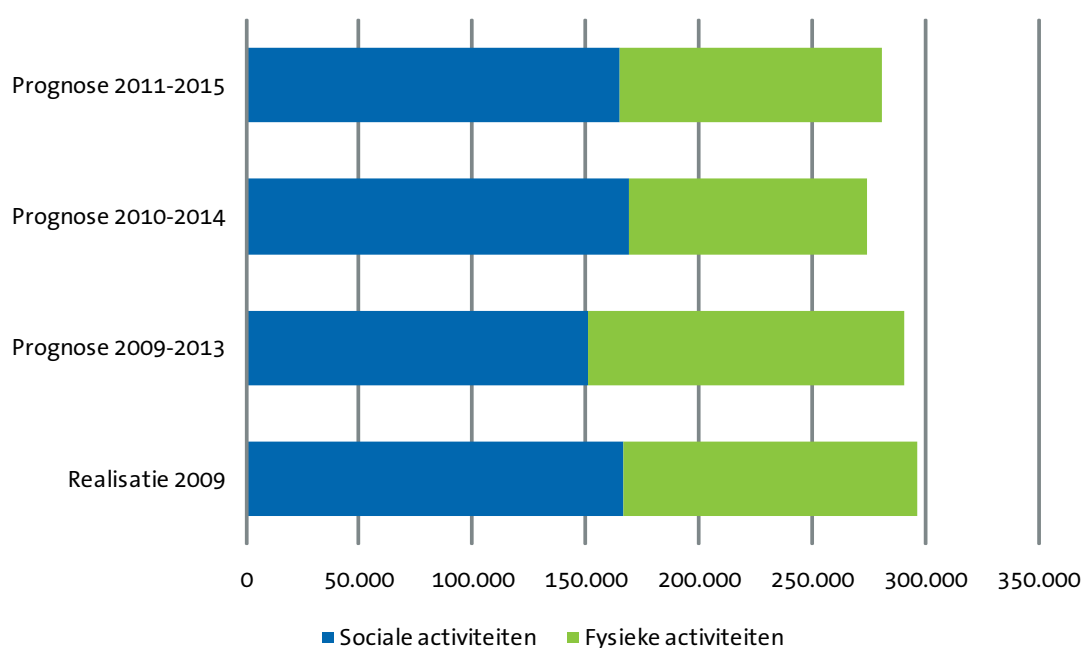


* Bij nieuwbouw huur is hier voor de prognoses over 2009-2013 en 2010-2014 een hoger percentage vermeld dan eerder is gepubliceerd. Dit komt doordat de nieuwbouw die de toegelaten instellingen kopen van eigen verbindingen hier op het conto van de verbindingen is gezet welke immers direct betrokken zijn bij de bouw. In eerdere publicaties lag het accent op de partij die na oplevering de eigenaar was.

Licht stijgende leefbaarheidsuitgaven

In vergelijking met de vorige prognoseperiode 2010-2014 is er sprake van een lichte stijging van de in de laatste prognoseperiode voorgenomen leefbaarheidsuitgaven. Waar de prognose van de sociale activiteiten redelijk stabiel blijft, betreft deze stijging enkel de voorgenomen uitgaven aan fysieke activiteiten in het kader van de leefbaarheid.

Grafiek 1.8 Ontwikkeling in jaargemiddelde van de voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid naar sociale en fysieke activiteiten (x € 1.000,-), 2009-2015

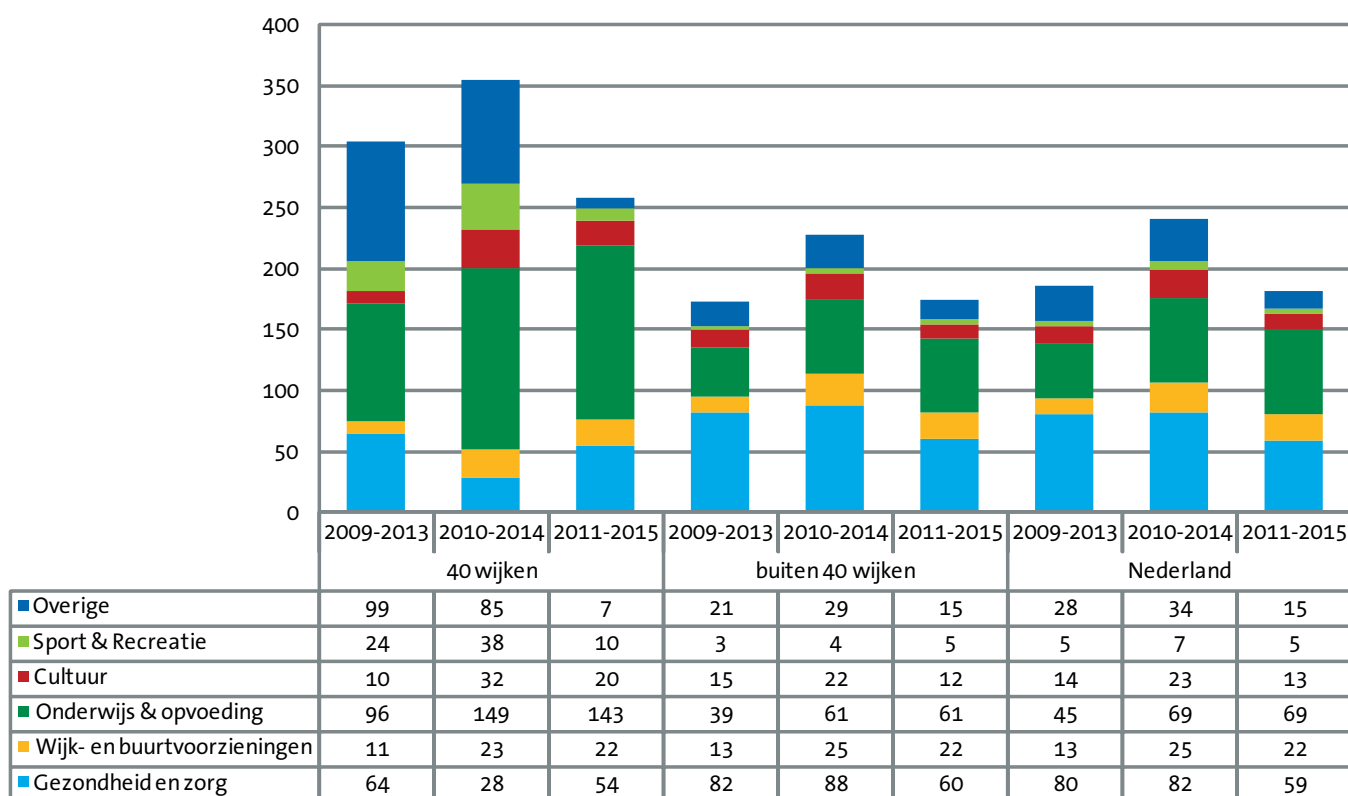


Hoewel er in vergelijking met de vorige prognoseperiode 2010-2014 dus een stijging is van de voorgenomen fysieke en totale leefbaarheidsuitgaven, liggen de huidige voornemens tot deze uitgaven nog wel lager dan bij de prognoseperiode 2009-2013.

Minder voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed

Anders dan bij de leefbaarheiduitgaven tonen de tussen 2011 en 2015 voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed een forse daling ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2010-2014 en zitten weer op een met 2009-2013 vergelijkbaar niveau van investeringen. De investeringen in dit vastgoed zullen op basis van de prognoses fors dalen van een jaargemiddelde van € 575 miljoen in de prognoseperiode 2010-2014 naar een niveau van € 438 miljoen in de prognoseperiode 2011-2015. Ter relativering van deze cijfers wordt opgemerkt dat het hier voornemens betreft die veel hoger zijn dan wat in 2009 aan investeringen in maatschappelijk vastgoed gerealiseerd is (€ 292 miljoen). Met uitzondering van de sector onderwijs & opvoeding die in de prognoses stabiel blijft, zullen de investeringen in maatschappelijk vastgoed in alle overige sectoren dalen, maar vooral de categorie overig⁶ zal van deze krimp in de voornemens last ondervinden.

Grafiek 1.9 Voorgenomen investeringen (nieuwbouw en aankopen) in maatschappelijk vastgoed (jaargemiddelde x € 1,- per woonegelegenheid), 2009-2015



⁶ De categorie 'overig maatschappelijk vastgoed' betreft onder meer de investeringsgebonden leefbaarheidsuitgaven die niet vallen onder een van de vijf andere categorieën maatschappelijk vastgoed.

De afname ten opzichte van de vorige prognoseperiode betreft zowel de 40 wijken als de gebieden buiten de 40 wijken. Enigszins vergelijkbaar met de waarneming rond de productie-intensiteit in de wijken (grafiek 1.5) is ook hier de daling in voornemens in de 40 wijken ten opzichte van de voorgaande prognoseperiode wat groter dan de daling buiten de 40 wijken. Binnen de 40 wijken daalden de investeringen in maatschappelijk vastgoed naar een jaarmiddelde van € 355,- per woongegelegenheid over de periode 2010-2014 naar € 257,- over de periode 2011-2015. Daarbuiten daalden deze investeringen van € 229,- naar € 174,- per woongegelegenheid.

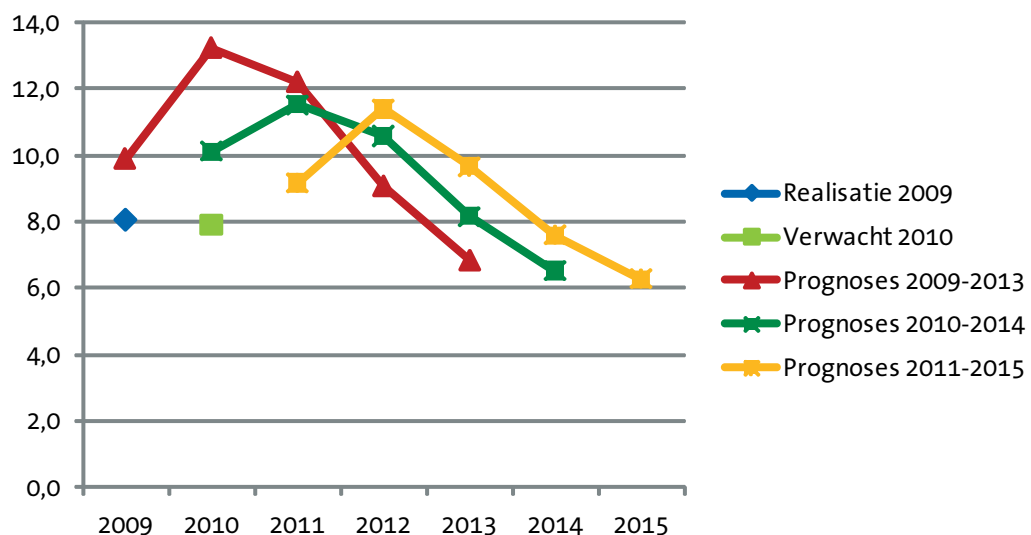
Financiële trends

Daling van het investeringsvolume⁷

De toegelaten instellingen (exclusief hun verbindingen) verwachten dat ze in 2010 € 7,9 miljard investeerden in hun vastgoed voor de verhuur (nieuwbouw, aankoop, of verbetering). Dit is marginaal minder dan in 2009. De afname betreft de investeringen in aankoop en verbetering. De investeringen in nieuwbouw zijn in 2010 licht gestegen. Dit is het gevolg van de stijging van de gemiddelde bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheden. Het aantal nieuwe woonegelegenheden daalde tussen 2009 en 2010.

Voor de prognoseperiode 2011-2015 gaan de corporaties uit van een investeringsvolume van in totaal € 44,1 miljard. Dit is minder dan de sector zich voornam bij voorgaande prognoses. Over 2009-2013 werd € 7,1 miljard meer aan investeringen voorgenomen en over 2010-2014 € 2,8 miljard meer.

Grafiek 2.1 Investerings in vastgoed voor de verhuur bij toegelaten instellingen (x € 1 miljard), 2009-2015

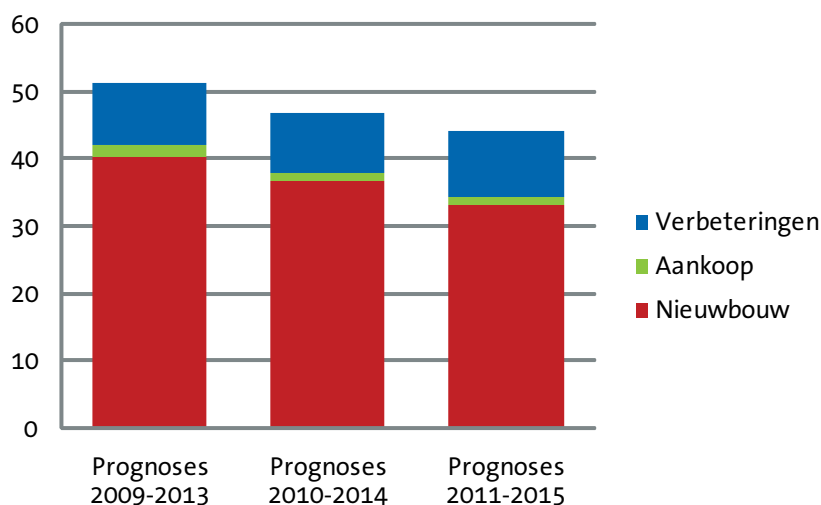


⁷ Het investeringsvolume betreft hier het totaal aan projectkosten die gemeoid zijn met vastgoed dat na nieuwbouw, verbetering en/of aankoop in een kalenderjaar wordt opgeleverd. De projectkosten kunnen daarbij deels ook in een eerder kalenderjaar zijn besteed.

Minder nieuwbouw huur, meer verbetering

De daling van het voorgenomen investeringsvolume wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door dat toegelaten instellingen minder willen gaan investeren in nieuwbouw voor eigen verhuur. Het voorgenomen nieuwbouwwolume tussen 2011 en 2015 bedraagt € 33,2 miljard, hetgeen € 7 miljard minder is dan twee jaar terug werd geprognoseerd voor de jaren 2009-2013 en € 3,6 miljard minder dan vorig jaar werd voorgenomen voor 2010-2014. Overigens was 2009 historisch gezien wel een topjaar voor de nieuwbouwproductie door de sector en 2010 lijkt daar dicht tegen aan te komen. De daling in het voorgenomen nieuwbouwwolume kan betekenen dat de topjaren inmiddels voorbij zijn. Het volume aan voorgenomen verbeterinvesteringen vertoont hernieuwde groei. Voor de jaren 2011-2015 komt het uit op € 9,7 miljard, dat is € 0,6 miljard meer dan het voornemen bij de prognoses over 2009-2013 en zelfs € 0,8 miljard meer dan werd voorgenomen over 2010-2014. Het voorgenomen aankoopvolume stabiliseert: met € 1,2 miljard over 2011-2015 is het marginaal lager dan tussen 2010-2014 (€ 1,3 miljard).

Grafiek 2.2 Investerings in vastgoed voor verhuur naar nieuwbouw, aankoop en verbetering (x € 1 miljard), 2009-2015

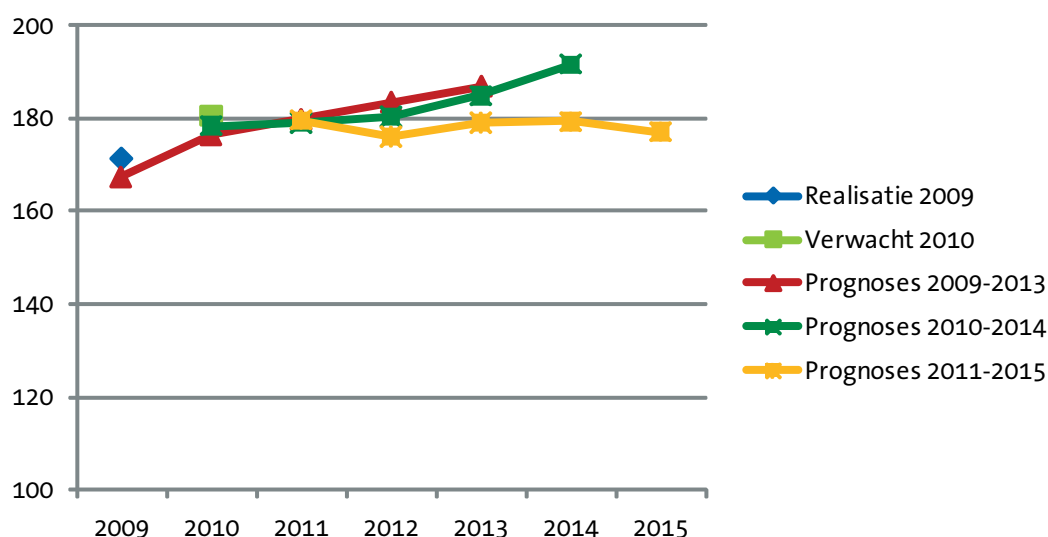


Stabilisatie gemiddelde bruto stichtingskosten bij nieuwbouw huur

De corporaties verwachten dat de bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoon-gelegenheid in 2010 € 181.000,- bedragen, hetgeen ruim € 10.000,- hoger is dan in 2009. Dit is een forse stijging gezien de malaise in de bouwsector die gelegenheid biedt tot gunstige prijsafspraken. Wel zijn er verschillende zaken die deze ontwikkeling kunnen hebben beïnvloed. Het kan deels liggen aan de 2,4 procentpunt groei van het percentage nieuwe huurwoningen in de huurprijsklasse boven de huurtoeslaggrens naar 17,4% van alle nieuwe woongelegenheden in 2010.

De bruto stichtingskosten voor deze huurwoningen liggen hoger dan bij huurwoningen met een lagere huur⁸. Daarnaast kunnen ook de afzetproblemen bij de nieuwbouw van koopwoningen een rol spelen. In verband hiermee kunnen koopwoningen zijn omgezet naar huurwoningen. Dergelijke omzettingen verhogen de gemiddelde stichtingskosten van de nieuwbouw huur, want nieuwbouw koop gaat veelal met hogere stichtingskosten gepaard dan nieuwbouw huur. Verder zijn er door de problemen rond nieuwbouw koop ook minder mogelijkheden tot het verevenen van de kosten van nieuwbouw huur met de nieuwbouw koop. Ook dat resulteert in hogere gemiddelde stichtingskosten voor de nieuwbouw huur.

Grafiek 2.3 Bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheid (x € 1.000,-), 2009-2015



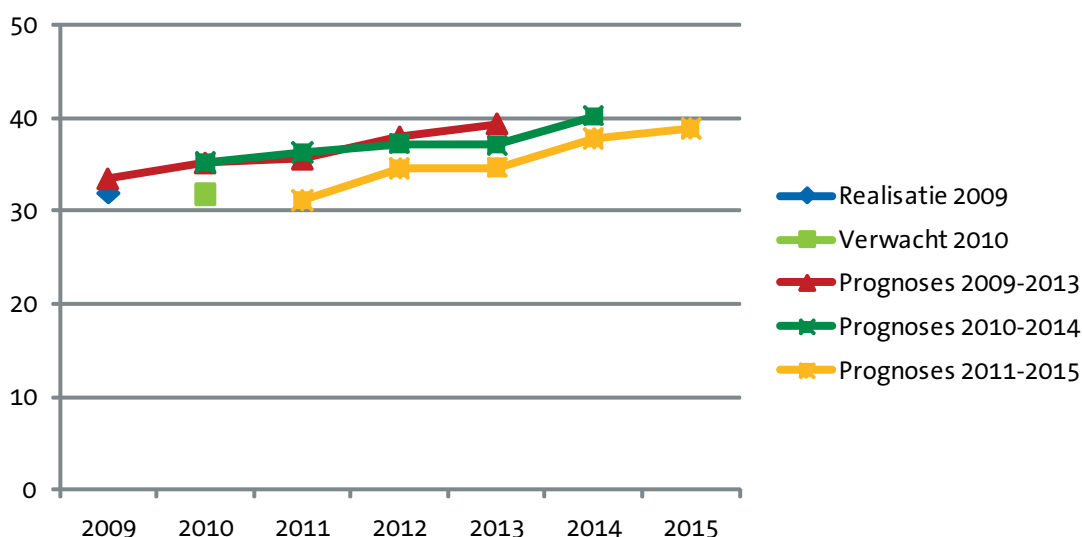
Voor de periode na 2010 wijzen de prognoses op een streven deze kosten te matigen. In voorgaande prognoseperioden werd er nog uitgegaan van gestaag stijgende bruto stichtingskosten per nieuwe huurwoongelegenheid. Hierbij werd voor de jaren 2012 en later bovendien ook uitgegaan van hogere kosten per nieuw te bouwen woongelegenheid voor de verhuur, dan in de laatste prognoses. De trendbreuk kan verschillende oorzaken hebben. De malaise in de bouwsector biedt gelegenheid om bij opdrachtverlening een gunstige prijs te bedingen. Daarnaast speelt ook de daling van het aandeel huurwoningen in de prijsklasse boven de huurtoeslaggrens een rol. In 2010 valt 17,4% van de nieuwbouwproductie in deze prijsklasse en in de prognoseperiode wordt dat gemiddeld 11,2%. Dit lagere aandeel matigt de gemiddelde stichtingskosten per woning, want de bruto stichtingskosten van woningen boven de huurtoeslaggrens zijn gemiddeld hoger dan die van huurwoningen tot de huurtoeslaggrens. Er zijn dus meerdere kostenbeperkende invloeden. Hun gezamenlijke effect zal deels teniet worden gedaan door autonome stijgingen van bouwrijzen onder invloed van onder meer inflatie.

⁸ R. de Wildt, T. Luijckx (2011) Onrendabele nieuwbouw; investeringen in de sociale huursector. Rigo, Amsterdam.

Ontwikkeling van onrendabele investeringen bij nieuwbouw huur

De corporaties verwachten dat in 2010 31,8% van de investeringen in nieuwbouw huurwoongelegenheden onrendabel zal zijn en dat dit percentage tussen 2011-2015 verder oploopt. Door een trendbreuk zijn deze percentages helaas niet te vergelijken met de data voor de realisatie in 2009 en voor de prognoses uit 2009-2013 en 2010-2014. De trendbreuk is een gevolg van de wijzigingen in de sectorparameters die in augustus 2010 is gepubliceerd. Deze nieuwe sectorparameters resulteren namelijk in een wat hogere bedrijfswaarde zodat het percentage aan onrendabele investeringen daalt⁹.

Grafiek 2.4 Percentage onrendabele investeringen bij nieuwbouw van huurwoongelegenheden, 2009-2015

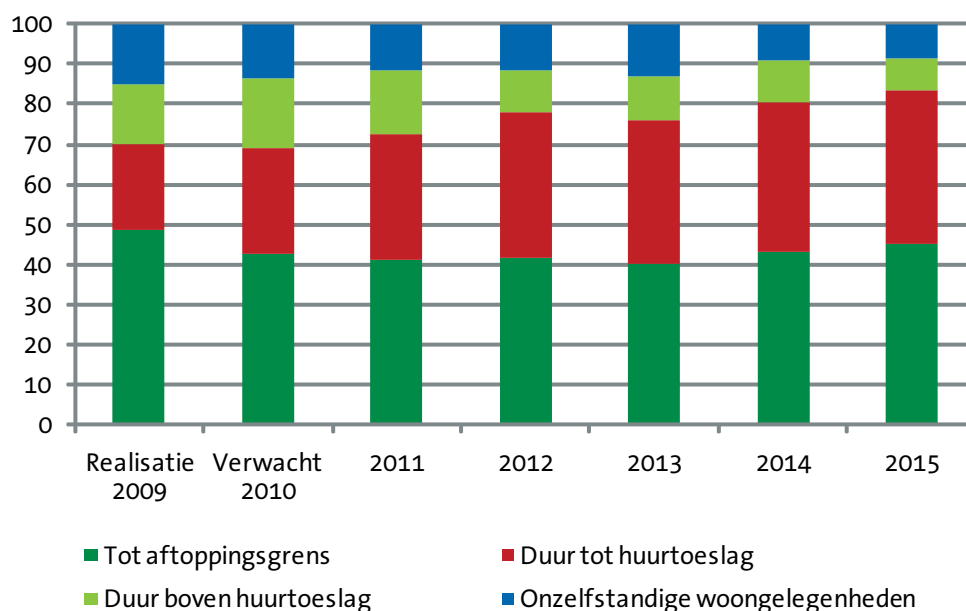


De stijging van het percentage onrendabele investeringen na 2010 is overigens opvallend, want de corporaties verwachten voor deze jaren wel een stabilisering van de bruto stichtingskosten per nieuwe wooneenheid. Deze stijging kan evenwel liggen aan veranderingen in de samenstelling van de nieuwbouwproductie. Zo daalt het aandeel onzelfstandige wooneenheden in de nieuwbouw zoals eenheden in verzorgingshuizen en studentenflats. Doordat het percentage onrendabele investeringen voor de onzelfstandige wooneenheden aanmerkelijk lager ligt dan bij nieuwe huurwoningen, kan dit de uitkomsten beïnvloeden¹⁰. Verder is het mogelijk dat de gemiddelde aanvangshuur bij de nieuwbouw woningen weer enigszins daalt. Het geprognosticeerde aandeel huurwoningen met een huur boven de huurtoeslag neemt immers af (van 17% in 2010 naar 8% in 2015) en het aandeel nieuwbouw huurwoningen tot de aftoppingsgrens groeit vanaf 2013 enigszins.

⁹ de corporaties hebben hun verwachtingen voor 2010-2015 enkele maanden na de publicatie van de nieuwe sectorparameters aangeleverd. Het is dus goed mogelijk dat zij deze verwachtingen deels baseerden op de nieuwe sectorparameters. De informatie over de realisatie in 2009 en de eerdere prognoses daarentegen is langer geleden aangeleverd door de corporaties en dus nog gebaseerd op de oude sectorparameters.

¹⁰ Over 2009 bijvoorbeeld gaven toegelaten instellingen op dat het aandeel onrendabele investeringen bij nieuwbouw van huurwoningen gemiddeld 36% bedroeg. Voor eenheden in verzorgingshuizen was dit 4,4% en voor overige wooneenheden 16,1%.

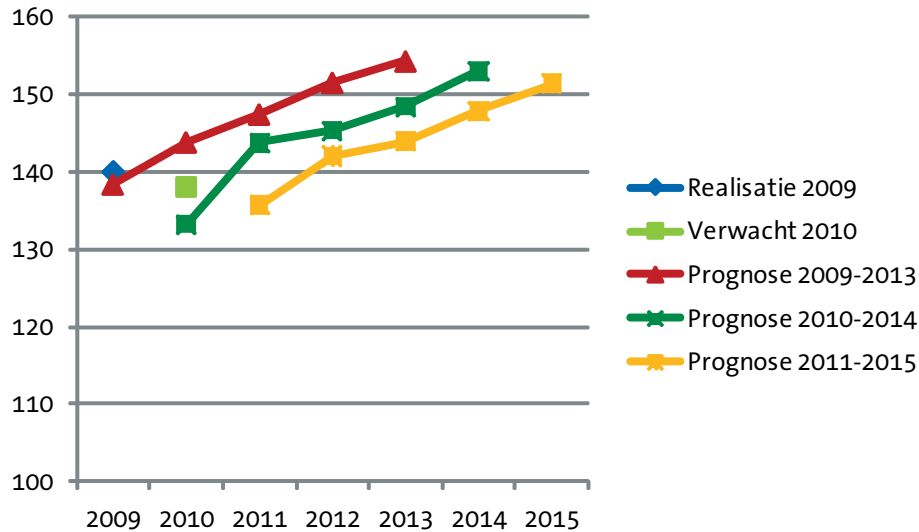
Grafiek 2.5 Samenstelling van de nieuwbouwproductie (huurwoningen naar prijsklasse en onzelfstandige woonegelegenheden), 2009-2015



Verkoopprijs huur aan particuliere huishoudens

De corporaties verwachten dat ze in 2010 bij de verkoop van huurwoonegelegenheden aan particuliere huishoudens een gemiddelde verkoopprijs behaalden van € 138.000,-. Dit is marginaal (€ 2.000,-) minder dan in 2009 werd gerealiseerd. Voor de periode 2011-2015 is voor ieder kalenderjaar een gemiddeld lagere verkoopprijs geprognosticeerd dan bij eerdere prognoses. Net als bij die eerdere prognoses is er daarnaast ook de verwachting dat de gemiddelde verkoopprijs in de toekomst weer gaat stijgen.

Grafiek 2.6 Verkooprij bij verkoop huurwoonegelegenheden aan particuliere huishoudens (x € 1.000,-), 2009-2015



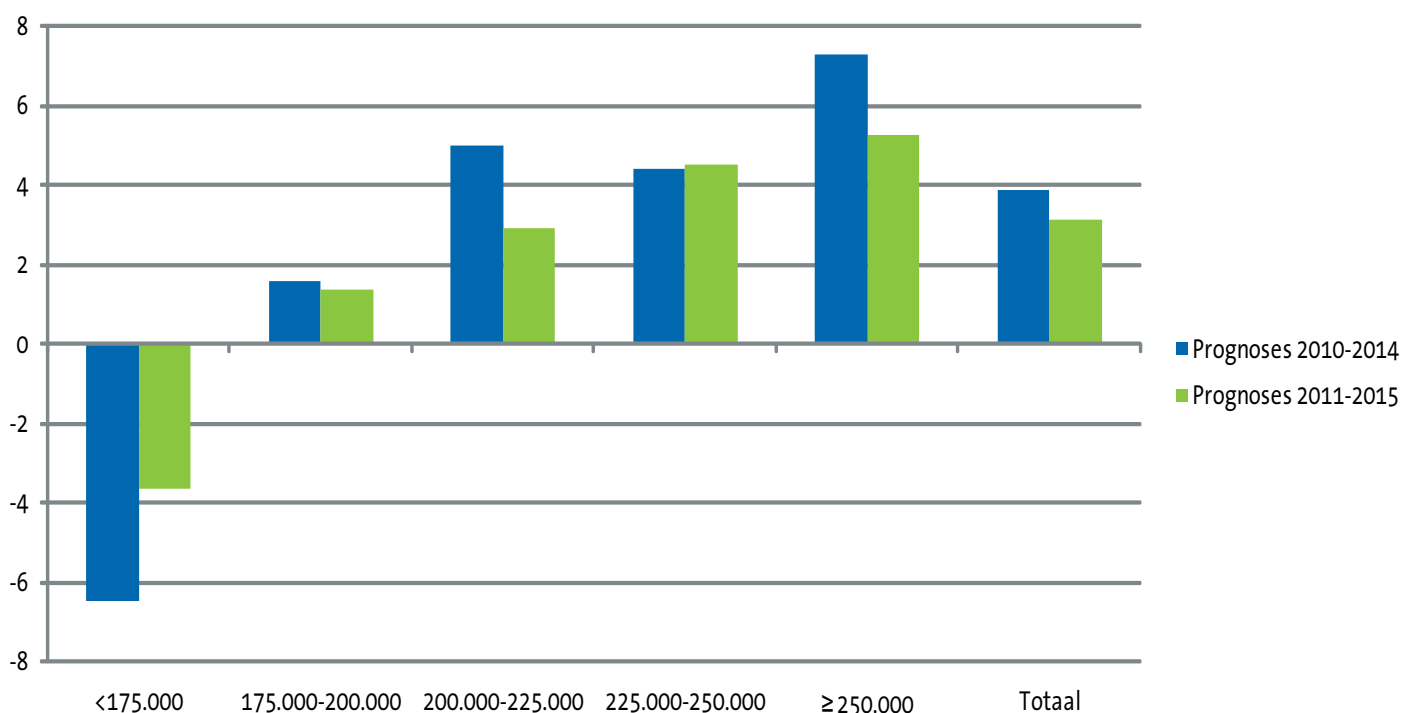
Lagere winstmarge bij nieuwbouw koop

Over 2010 verwachten de corporaties bij de nieuwbouw van koopwoonegelegenheden gemiddeld 0,2% van de verkoopprijs over te houden als winst. De totaal verwachte omzet bedraagt bijna € 1,6 miljard. Gelet op de risico's gaat het om een erg kleine marge. Over 2009 werd nog een winstmarge van 3,2% van de omzet gerealiseerd. De lage winstverwachting voor 2010 hangt samen met het prijsdrukkende effect van de problemen op de koopwoningmarkt in 2010. Ook zal meespelen dat een deel van de in 2010 gebouwde koopwoningen vermoedelijk nog niet verkocht is. Hoeveel er niet verkocht zijn in 2010 is nog niet bekend, maar ultimo 2009 hadden corporaties in totaal 9.600 koopwoningen in aanbouw die nog niet verkocht waren. Koopwoningen die in 2010 zijn opgeleverd maar nog niet zijn verkocht, drukken de gemiddeld behaalde winstmarge over de nieuwbouw koop in 2010.

Voor de prognoseperiode 2011-2015 gaan de corporaties uit van een gemiddelde winstmarge van 3,1% over de hele periode, bij een totale omzet van bijna € 12,9 miljard. Deze winstmarge is duidelijk minder dan de 3,9% winst die vorig jaar nog werd geprognosticeerd voor 2010-2014. Bij de huidige prognoses stijgt de voorspelde winstmarge bovendien pas vanaf 2013 boven de 3%.

Net als bij de prognoses van vorig jaar gaan corporaties die bouwen in lagere kooprijksklassen, uit van lagere winstmarges. Corporaties die hun nieuwbouw koopproductie willen verkopen tegen gemiddeld minder dan € 175.000,- per wooneenheid, verwachten zelfs dat de gemiddelde verkoopprijs lager zal zijn dan de stichtingskosten. Dat kan zeker in deze prijsklasse ook liggen aan de woningen die onder voorwaarden en met korting worden verkocht. Bij verkoopconstructies als Koopgarant wordt de korting bij doorverkoop alsnog betaald aan de corporatie en is tevens sprake van deling in de waardeontwikkeling van de woning. De corporaties die een gemiddeld hogere verkoopprijs willen realiseren bij nieuwbouw koop, verwachten wel winst te maken. De door hen nagestreefde winstmarge is gemiddeld hoger naarmate de gemiddelde verkoopprijs hoger is. Dit kan samenhangen met het hogere risico dat zij lopen over de nieuwbouw koop van duurdere woningen.

Grafiek 2.7 Netto verkoopresultaat als percentage van de omzet (winstmarge) voor corporaties, naar de gemiddeld per corporatie nagestreefde verkoopprijs (x € 1,-) per nieuwbouw wooneenheid, 2011-2015

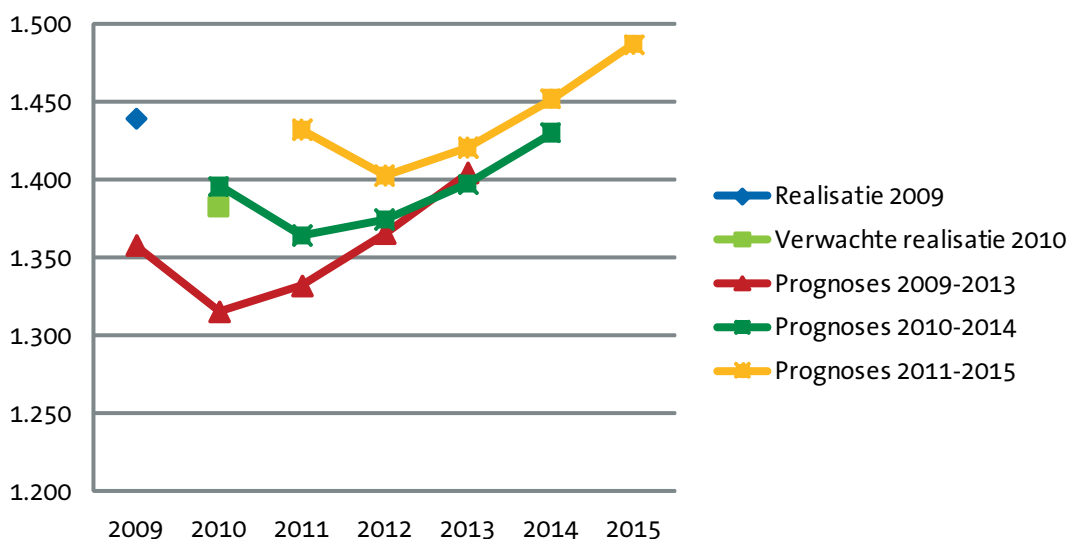


Lagere netto bedrijfslasten in 2010

Voor 2010 verwachten de corporaties dat de netto bedrijfslasten gemiddeld per wooneenheid uitkomen op € 1.383,- per wooneenheid. Dit is 3,9% lager dan in 2009 (€ 1.439,- per wooneenheid). Dit is een opvallende trendbreuk met de afgelopen jaren, waarin de gemiddelde netto bedrijfslasten jaarlijks stegen. Wel was hierbij in 2009 al een vertraging van deze groei geconstateerd. De daling van de netto bedrijfslasten in 2010 hangt samen met de ontwikkeling van verschillende componenten die tezamen de netto bedrijfslasten bepalen. Een groot deel van de daling wordt verklaard door de afname van de zogenoemde overige bedrijfsuitgaven¹¹ met gemiddeld € 50,- per wooneenheid.

De recente daling in de gemiddelde netto bedrijfslasten per wooneenheid krijgt in de prognosejaren 2011-2015 geen verder vervolg. Het voorspelde niveau van de netto bedrijfslasten per wooneenheid ligt in elk van deze jaren althans hoger dan bij eerdere prognoses werd verwacht voor de betreffende jaren. Wel blijven de netto bedrijfslasten volgens de prognoses de eerste jaren nog onder het niveau dat in 2009 werd gerealiseerd.

Grafiek 2.8 Ontwikkeling van de nettobedrijfslasten* per wooneenheid (x € 1,-), 2009-2015



* De definitie van de netto bedrijfslasten is aangescherpt, zodat de sectorspecifieke heffing geen deel uitmaakt van deze lasten. De data voor de eerdere prognoseperioden 2009-2013 en 2010-2014 zijn hierbij opnieuw berekend en verschillen daardoor van eerder gepubliceerde data.

11 De overige bedrijfsuitgaven omvatten alle uitgaven die in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening worden ondernomen voor zover ze niet behoren tot de personeelslasten, onderhoudslasten en lasten in verband met erfpacht. Voorbeelden zijn uitgaven voor algemene zaken (zoals advies, automatisering, accountant), huisvesting van de corporatie, zakelijke bedrijfslasten (verzekeringen, lokale lasten), tijdelijk ingehuurd personeel (m.u.v. personeel voor onderhoud, leefbaarheid en (des-) investeringsprojecten) en vergoedingen aan commissarissen en vrijwillige bestuursleden.

Hogere netto exploitatiekasstroom per woongegelegenheid

De corporaties verwachten dat de netto exploitatiekasstroom in 2010 uitkomt op € 2.394,- per woongegelegenheid in hun bezit, dat is € 278,- meer dan in 2009. De netto exploitatiekasstroom is hetgeen er uit de verhuur van het vastgoed overblijft voor rentelasten, aflossing op bestaande en nieuwe leningen, afdekking van onrendabels bij nieuwe investeringen en overheidslasten. Door de stijging in 2010 zal de netto exploitatiekasstroom voor het tweede achtereenvolgende jaar stijgen. De actuele stijging overtreft hierbij zelfs de stijging die tussen 2008 en 2009 werd gerealiseerd (van € 2.021,-¹² naar € 2.116,- per woongegelegenheid). De sterke groei tussen 2009 en 2010 wordt veroorzaakt doordat de stijging van de huurinkomsten samenviel met een daling van zowel de netto bedrijfslasten als de onderhoudskosten per woongegelegenheid. De daling van de gemiddelde onderhoudskosten per woongegelegenheid in 2010 houdt mogelijk mede verband met de tijdelijke verlaging van het BTW-tarief van 19% naar 6% vanaf 1 oktober 2010. Deze BTW-verlaging geldt nog tot 1 juli 2011.

Tabel 2.1 Huren, lasten en netto exploitatiekasstroom per woongegelegenheid, 2009-2015

	Realisatie	Verwacht	Prognoses				
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Huur	5.024	5.186	5.365	5.532	5.727	5.929	6.102
Af: netto bedrijfslasten	-1.439	-1.383	-1.432	-1.403	-1.421	-1.452	-1.487
Af: onderhoudskosten (incl. door eigen personeel)	-1.458	-1.398	-1.471	-1.487	-1.475	-1.481	-1.517
Af: erfpacht	-11	-10	-12	-11	-10	-8	-7
Netto exploitatiekasstroom	2.116	2.394	2.450	2.631	2.821	2.988	3.091
Netto exploitatiekasstroom in % van de huuromzet	42	46	46	48	49	50	51

De prognoses voor de jaren 2011-2015 zijn gericht op een verdere groei van de netto exploitatiekasstroom. Deze groeiverwachting berust op de aanname dat de stijging van de huuropbrengst in deze jaren meer zal opbrengen dan er nodig is voor de stijging van netto bedrijfslasten en onderhoudskosten. Bij eerdere prognoses kwamen soortgelijke verwachtingen voor. Of het werkelijkheid wordt, zal de komende jaren blijken. Tussen 2005 en 2009 is de stijging van de huurinkomsten geheel opgesoupeerd door de stijgende netto bedrijfslasten en onderhoudskosten¹³. In vergelijking met eerdere prognoses verwachten de huidige prognoses overigens een iets geringere cumulatieve stijging van de gemiddelde huur per woongegelegenheid, namelijk 21,5% stijging over de zevenjaarsperiode 2009-2015. Bij de vorige prognoses werd over de even lange periode 2008-2014 een stijging verwacht van 22,6% en bij de daaraan voorafgaande prognose 23,9% over de periode 2007-2013. De ontwikkeling van de huuropbrengsten hangt af van meerdere aspecten. Naast verwachtingen over huurprijsstijging van het bestaande bezit in exploitatie is ook de verandering van de samenstelling van de voorraad naar huurprijsklasse relevant.

¹² Verschil met waarde in Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2010 voor de realisatie 2009 ligt aan het aanscherpen van definitie voor de netto bedrijfslasten waarbij de sectorspecifieke heffing buiten deze lasten blijft.

¹³ Centraal Fonds (2010) Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2009.

Stabiliserende rentedekkingsgraad, 2009-2015

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak de rente-uitgaven van de sector betaald kunnen worden uit het saldo over de operationele kasstromen. De exacte definitie¹⁴ is dit jaar aangescherpt. Voor 2009 leidt dit tot een rentedekkingsgraad van 1,66, terwijl in 2010 een stijging naar 1,77 wordt verwacht. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt doordat de operationele kasstroom in 2010 hoger uitkomt dan in 2009 en dat ligt weer hoofdzakelijk aan de verlaging van de netto bedrijfslasten en de onderhoudslasten in 2010.

Na 2010 daalt de rentedekkingsgraad weer volgens de prognoses. Voor het eind van de prognoseperiode wordt een rentedekkingsgraad van 1,65 verwacht, dus marginaal minder dan in 2009 is gerealiseerd. Bij deze verwachting voor het einde van de prognoseperiode gaat de sector ervan uit dat de rente-uitgaven gedurende de prognoseperiode stijgen van € 3,5 miljard in 2009 naar € 4,4 miljard in 2015.

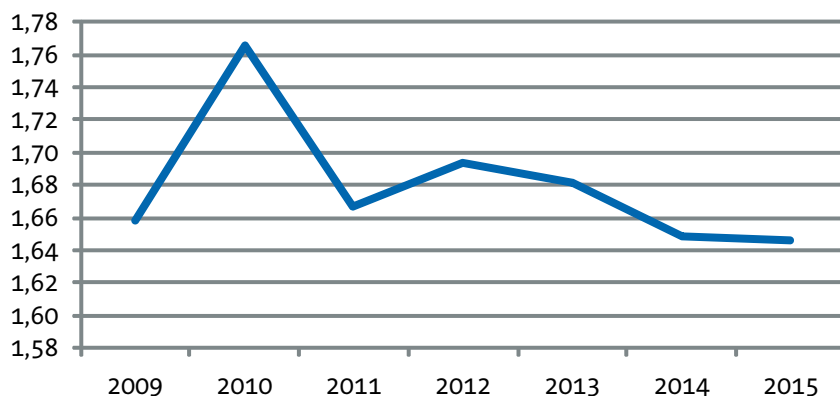
Overigens lijken de corporaties bij hun opgave van operationele kasstromen nog maar ten dele rekening te hebben gehouden met mogelijke wijzigingen op het vlak van sectorspecifieke heffingen. Vooral het in het najaar van 2010 aangekondigde Kabinetsvoornemen tot een heffing onder woningverhuurders in verband met de huurtoeslag is nog maar deels verwerkt door corporaties¹⁵. Dat zal mede komen doordat dit Kabinetsvoornemen nog geen vastgesteld beleid is. Doordat het aan corporaties toe te rekenen deel van deze heffing een bedrag omvat van circa € 600 tot € 650 miljoen per jaar, beïnvloedt hij de rentedekkingsgraad merkbaar. De sector rekent in zijn voornemens voor 2015 op € 245 miljoen aan sectorspecifieke heffingen. Indien de sector in 2015 met € 650 miljoen zou hebben gerekend, zou de rentedekkingsgraad in 2015 zijn uitgekomen op 1,55, hetgeen beduidend lager is dan in 2009.

Daar staat tegenover dat de door het Kabinet voorgenomen huurverruimende maatregelen, te weten de extra WWS-punten in schaarstegebieden en de maximaal 5% extra huurstijging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000,-, door corporaties waarschijnlijk ook nog maar deels is verwerkt. Voor een integrale lange termijn doorrekening van de Kabinetsvoornemens wordt verwezen naar de rapportage Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporaties, welke in mei 2011 op de website van het Fonds is geplaatst.

¹⁴ De rentedekkingsgraad is berekend als:
(saldo operationele kasstroom + geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf + rente-uitgaven - rentebaten) /
(rente-uitgaven - rentebaten - rente t.b.v. investeringen).

¹⁵ Tot de sectorspecifieke heffingen horen daarnaast ook de heffing bijzondere projectsteun voor de aandachtswijken en de heffingen voor sanerings- en projectsteun. De bedragen die met deze heffingen zijn gemoeid zijn beduidend lager dan de bedragen van de heffing voor de huurtoeslag.

Grafiek 2.9 Rentedeckingsgraad, 2009-2015



Groeiende leningenportefeuille

De toegelaten instellingen verwachten dat hun leningenportefeuille blijft groeien. Over 2010 verwachten ze een nominale groei met € 4,9 miljard, terwijl ze over 2009 een groei van bijna € 5,9 miljard¹⁶ realiseerden. De bedragen betreffen de kasstroom uit financieringsactiviteiten, dus het saldo van nieuwe leningen en aflossingen. De nominale waarde van het totaal aan schulden bedroeg ultimo 2009 overigens € 84,8 miljard. Voor de jaren 2011-2015 wordt een verdere groei geprognosticeerd met € 12,3 miljard. In vergelijking met eerdere prognoses remt de groei van de leningenportefeuille wel af. Over 2009-2013 werd nog € 20,1 miljard groei geprognosticeerd en over 2010-2014 € 16,0 miljard. Deze verwachte daling in het groeitempo hangt mede samen met de daling van het voorgenomen investeringsvolume.

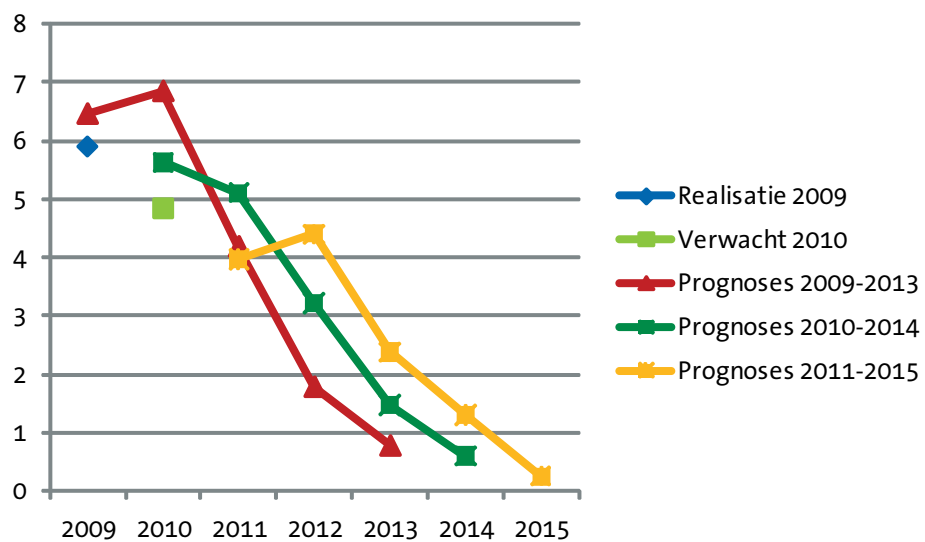
In de voornemens 2011-2015 lijkt de leningenportefeuille in 2015 te tenderen naar nul-groei, maar of dat ook werkelijkheid wordt is de vraag. Bij eerdere prognoses leek de leningenportefeuille in het laatste prognosejaar eveneens slechts minimaal te groeien, maar voor datzelfde kalenderjaar voorzien latere prognoses toch weer meer groei.

De groeiende leningenportefeuille heeft tot gevolg dat ook de rente-uitgaven stijgen. Ook de verwachte stijging van het gemiddeld te betalen rentepercentage¹⁷ draagt daaraan bij: van 4,45% in 2010 naar 4,60% in 2015. In 2010 is gemiddeld per wooneenheid € 1.489,- uitgegeven aan rente. In 2009 was dit nog € 1.442,-. Voor 2015 wordt verwacht dat de rente-uitgaven uitkomen op € 1.814,- per wooneenheid.

¹⁶ De hier vermelde cijfers zijn gebaseerd op de door de corporaties opgegeven kasstroomgegevens en wijken daardoor licht af van hetgeen in Sectorbeeld realisatie woningcorporaties is gemeld over de ontwikkeling van de leningenportefeuille.

¹⁷ Rentepercentage berekend als rente-uitgaven in jaar t / (gemiddelde van de nominale langlopende schuld in jaar t + jaar t -1).

Grafiek 2.10 Saldo van nieuwe leningen en aflossingen (x 1 miljard), 2009-2015



Regionale analyse van voornemens 2011-2015

3.1 Inleiding

In verband met uiteenlopende situaties op de verschillende regionale woningmarkten is het relevant om na te gaan in hoeverre de voornemens van corporaties beïnvloed worden door de woningmarktsituatie. Uit eerder onderzoek op basis van oudere data is gebleken dat woningcorporaties in het verleden qua marktomstandigheden nogal omgevingsongevoelig zijn. De vraag is of dat nog steeds het geval is nu de woningmarktsituatie de laatste jaren aan grote veranderingen (stagnatie) onderhevig is en de verwachte krimp van de bevolking in sommige regio's steeds meer realiteit wordt. Een andere vraag is ook of corporaties in een gebied met een in de toekomst afnemende vraagdruk ook minder de urgentie voelen om hun bezit te vernieuwen. In dit hoofdstuk wordt getracht licht te werpen op de verwachtingen van corporaties die te maken hebben met uiteenlopende perspectieven.

3.2 Regionale differentiatie van groeiperspectief

In deze regionale analyses wordt uitgegaan van 45 regionale woningmarkten die grotendeels samenvallen met de voormalige BWS-gebieden¹⁸. Een groei- dan wel krimpperspectief zal naar verwachting invloed hebben op de voornemens van corporaties. Met behulp van de huishoudenprognoses ontleend aan Primos-gegevens kan een groeiperspectief voor de regio in kaart gebracht worden. Deze wordt berekend door het verwachte aantal huishoudens in 2040 af te zetten tegen het aantal huishoudens in 2010. Daarmee wordt het groeiperspectief dus gebaseerd op de lange termijn ontwikkeling van huishoudens. Aldus zijn er vijf woningmarktgebieden te onderscheiden die te maken hebben met krimp van het aantal huishoudens en dus ook van het aantal benodigde woningen (zie bijlagentabel A). Vier van deze vijf regio's zien tot 2020 het aantal huishoudens ook al dalen.

¹⁸ BWS-gebied: besluit woninggebonden subsidie. Deze regeling bestaat niet meer.

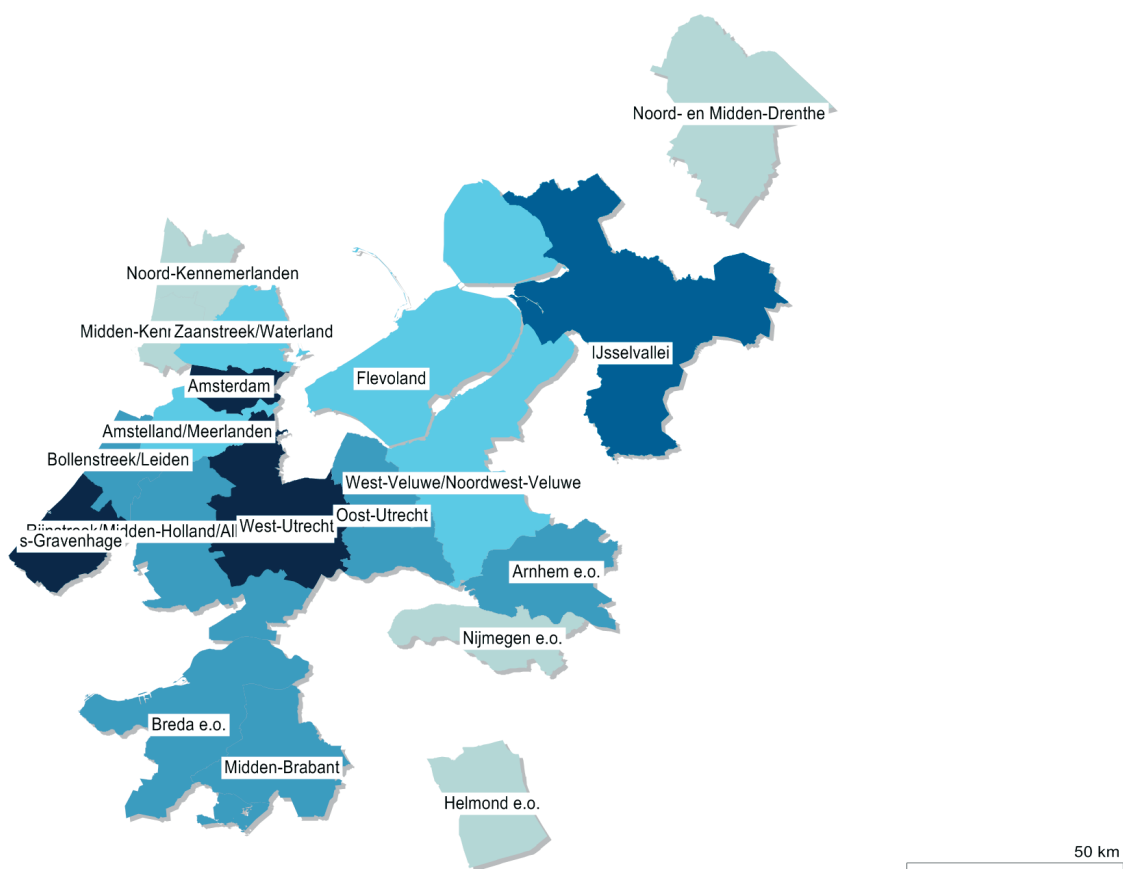
Woningmarktgebieden met een krimp van aantal huishoudens 2010 -2040 (Primos)



Tot deze selectie horen nog niet de regio's waar de krimp wat later zal starten en die over de periode 2020-2040 zullen krimpen volgens de huishoudensprognoses. Indien 2020 als uitgangspunt genomen wordt, dan komen regio's als Ommelanden (inclusief de gemeenten die deel uitmaken van Eemsdelta) en Noord- en Midden-Limburg ook als krimpregio in beeld.

Aan de andere kant van het palet zijn er 19 woningmarktregio's te onderscheiden waar in de komende 30 jaar het aantal huishoudens meer dan 10% groeit. De grootste stijger in dat verband is de regio Flevoland die nog te maken krijgt met een groei van 45% van het aantal huishoudens in 2040 ten opzichte van het niveau van 2010.

Woningmarktgebieden met een huishoudensgroei >10% in 2010 - 2040 (Primos)



3.3 Effecten van de voornemens op de omvang van de sociale huursector

De inspanningen van de corporaties in de diverse regio's worden in kaart gebracht door te meten wat het effect van realisatie van voornemens zal zijn op de omvang van de sociale huursector. Dat kan door het aantal nieuwbouw van huurwoningen minus sloop en verkoop van huurwoningen als aandeel van de huurwoningvoorraad van corporaties te berekenen.

Tabel 3.1 Het effect van voorgenomen inspanningen 2011-2015 van corporaties op de omvang van de sociale huursector, onderverdeeld naar groeiverwachtingen

Regio's met:	2010	2010	Inspanningen woningcorporaties 2011- 2015						
	Huis- houdens	Sociale huur- woningen	Nieuwbouw huur- woningen	Sloop huur- woningen	Verkoop	Mutatie sociale huursector	Aandeel nieuwbouw huur in %	Aandeel sloop in %	Aandeel verkoop in %
Krimp	503.806	136.389	8.582	5.320	4.877	-1,2	6,3	3,9	3,6
Beperkte groep < 10%	3.226.811	984.456	59.455	34.263	33.786	-0,9	6,0	3,5	3,4
Forse groei >10 %	3.655.527	1.133.514	77.813	32.431	44.636	0,1	6,9	2,9	3,9
Nederland totaal	7.386.144	2.254.359	145.850	72.014	83.298	-0,4	6,5	3,2	3,7

We zien dan dat bij de corporaties in de regio's met een krimpverwachting de eigen corporatievoorraad per saldo gemiddeld zal krimpen (-1,2%), terwijl de corporaties in de woningmarktgebieden met een beperkte groei van het aantal huishoudens over 2010-2040 ook verwachten dat de sociale huursector zal krimpen (-0,9%). Alleen de corporaties in de regio's met een nog forse groei van het aantal huishoudens verwachten gemiddeld een heel lichte groei (+0,1%) van hun voorraad in de komende vijf jaar.

Qua type maatregelen blijkt dat in de krimpregio's weliswaar iets meer gesloopt wordt (3,9%) dan in de regio's met een beperkte groei (3,5%), maar dat er in krimpregio's ook meer nieuwbouw van huur wordt voorzien (6,3%) ten opzichte van de regio's met beperkt groeiperspectief (6,0%). Dit lijkt wellicht verrassend, maar kan verband houden met regionale situatie. Zo kan de vergrijzing in de krimpregio's sterker zijn dan in de rest van Nederland en dat heeft gevolgen voor de kwalitatieve vraag naar woningen. In de regio's met de sterkste groeiverwachting is de nieuwbouw van huur het hoogst (6,9%) terwijl de sloop daar het laagst is (2,9%). De verschillen in verkoopverwachtingen van bestaande huurwoningen blijken uiteindelijk ook niet zo groot tussen de drie onderscheiden gebieden.

Opgemerkt moet worden dat de onderlinge verschillen tussen de krimpregio's groot zijn (zie bijlage tabel B). Parkstad Limburg (ook wel Oostelijk Zuid Limburg genoemd) is de krimpregio waar ook de corporaties voor 2011-2015 zelf de grootste krimp in de sociale huur verwachten (-4,7%). Ook in Heuvelland Zuid Limburg wordt een krimp van 3,0% van de sociale huursector voorzien.

De naburige Westelijke Mijnstreek en ook de Achterhoek voorzien aan de andere kant als saldo van nieuwbouw huur, sloop en verkoop nog een groei van respectievelijk 3,4% en 1,2%. Binnen de groep van de regio's met een sterk groeiperspectief zijn er ook grote verschillen. In groeiregio Amsterdam krimpt de sociale huursector met 4,8% zelfs nog sterker dan in krimpregio Parkstad Limburg. Daar tegenover staan binnen diezelfde categorie Nijmegen e.o. met een groei van 4,4% en de regio West-Veluwe/Noordwest-Veluwe met een groei van 5,0%.

3.4 Effecten van de voornemens op de omvang van de regionale woningmarkt

Een andere manier om te kijken naar de verwachte effecten is wat de voornemens van corporaties per saldo betekenen voor de totale regionale woningmarkt. Het gaat dan om nieuwbouw van huur- en koopwoningen minus sloop van huurwoningen als aandeel van totaal aantal zelfstandige woningen binnen een woningmarkt. De voorgenomen verkopen blijven hier buiten beschouwing omdat deze alleen een verandering van eigenaar bewerkstelligen, maar per saldo geen effect hebben op de omvang van de woningmarkt.

Tabel 3.2 Het effect van voorgenomen inspanningen 2011-2015 van corporaties op de omvang van de regionale woningmarkt, onderverdeeld naar groeiverwachtingen

Regio's met:	2010	2010	2010	2010	Inspanningen woningcorporaties 2011- 2015			
	Huis- houdens	Zelfstandige woningen	Sociale huur- woningen	Aandeel sociale huur in %	Nieuwbouw huur- woningen	Nieuwbouw koop- woningen	Sloop van huur- woningen	Effect op woning- markt
Krimp	503.806	492.447	136.389	27,7	8.582	1.477	5.320	1,0
Beperkte groep < 10%	3.226.811	3.137.831	984.456	31,4	59.455	23.858	34.263	1,6
Forse groei >10 %	3.655.527	3.476.286	1.133.514	32,6	77.813	33.616	32.431	2,3
Nederland totaal	7.386.144	7.106.564	2.254.359	31,7	145.850	58.951	72.014	1,9

In de krimpregio's is het aandeel van de sociale huursector relatief klein en is daarnaast ook de voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen bescheiden. Hierdoor is het effect van de voorgenomen mutaties op de totale regionale woningmarkt hier ook beperkt. In de krimpregio's leiden de inspanningen van de corporaties tot een beperkte groei van de woningmarkt van 1,0%. De inspanningen van corporaties die te maken hebben met regio's met een beperkt groeiperspectief dragen met 1,6% bij aan de groei van de woningmarkt in de komende vijf jaar, terwijl de corporaties in regio's met een forse groei vanuit nieuwbouw van huur en koop en sloop 2,3% verwachten toe te voegen aan de omvang van de regionale woningmarkt.

Ook vanuit dit perspectief zijn er grote verschillen binnen de groepen waar te nemen. Alleen in de regio Parkstad Limburg draagt uitvoering van de voornemens van de corporaties bij aan een beperkte krimp (-0,3%) van de regionale woningmarkt in de komende vijf jaar. In alle andere woningmarktregio's groeit de woningmarkt nog als gevolg van de inspanningen van de woningcorporaties. Dat geldt ook voor de overige krimpregio's Heuvelland Zuid Limburg (+0,7%), de Westelijke Mijnstreek (+1,6%), de Achterhoek (+2,0%) en Zuid Zeeland (+0,6%).

Aan de andere kant zijn er ook regio's met een forse bevolkingsgroei waar de corporaties niettemin voor de sector zelf met een relatief lage groei van hun voorraad rekenen. In dit verband valt naast Amsterdam (+1,7%) en Haaglanden (+1,5%), de provincie Flevoland op, waar de inspanningen van de corporaties 2,2% groei van de voorraad in de komende vijf jaar beogen, ondanks een huishoudensgroei van 45% in de komende 30 jaar.

3.5 Effecten van de voornemens op de kwaliteit van het corporatiebezit

Een derde manier om naar de inspanningen te kijken wordt ingegeven door de vraag in hoeverre de regionale woningmarktsituatie de kwaliteit van de corporatievoorraad gaat beïnvloeden. In dat geval wordt niet alleen naar de nieuwbouw en sloop van sociale huurwoningen gekeken, maar ook naar het aantal huurwoningen waarvan corporaties het voornemen hebben deze ingrijpend (met meer dan € 20.000,-) te verbeteren. Door het saldo van deze drie componenten af te zetten tegen de omvang van de sociale huurwoningvoorraad kan een 'kwaliteits-inspanning' geconstrueerd worden.

Tabel 3.3 Het effect van voorgenomen inspanningen 2011-2015 van corporaties op de kwaliteit van de sociale huursector, onderverdeeld naar groeiverwachtingen

	2010	Inspanningen woningcorporaties 2011- 2015				Als % totale sociale huur		
	Sociale huur-woningen	Nieuwbouw huurwoningen	Sloop	Ingrijpende verbetering	Inspannings-intensiteit kwaliteit voorraad	Nieuwbouw huur	Sloop	Ingrijpende verbetering
Regio's met:								
Krimp	136.389	8.582	5.320	6.172	14,7	6,3	3,9	4,5
Beperkte groep < 10%	984.456	59.455	34.263	46.525	14,2	6,0	3,5	4,7
Forse groei >10 %	1.133.514	77.813	32.431	67.477	15,7	6,9	2,9	6,0
Nederland totaal	2.254.359	145.850	72.014	120.174	15,0	6,5	3,2	5,3

Na het betrekken van de aantallen ingrijpende verbeteringen in de berekeningen blijkt dat de kwaliteitsinspanning op zich maar beperkt uiteenloopt tussen de drie type regio's. Naarmate er meer groeiverwachting is, lijken de corporaties in die regio's gemiddeld iets meer ingrijpende verbetering in te plannen, maar de verschillen zijn uiteindelijk niet erg groot.

Binnen de groepen zijn er wel weer opvallende verschillen. Binnen de groep van krimpregio's is Parkstad Limburg nu koploper met een kwaliteitsinspanning van 15,1%, terwijl binnen die groep Zuid-Zeeland met 9,6% de hekkensluis is. Binnen de groep van regio's met een forse huishoudensgroei zijn de verschillen groter. In de regio Noord- en Midden Drenthe komt het percentage voor de kwaliteitsinspanning uit op 9,9%, terwijl in de regio West Utrecht met 28,6% de meeste inspanningen op dit gebied verwacht mogen worden.

3.6 Conclusies

Gemiddeld genomen blijken de verschillen in de voornemens voor krimpregio's en regio's die nog kunnen groeien over het algemeen beperkt. In krimpregio's is de gemiddeld voorgenomen nieuwbouw slechts beperkt lager en de sloop slechts beperkt hoger, dan in regio's met een groeiperspectief. De uiteindelijke verschillen tussen corporaties in krimp- en groeimarkten zijn qua effect op de totale woningmarkt voor een deel toe te schrijven aan het geringe aandeel van de sociale huursector in de krimpregio's.

Bij deze benadering vanuit een groeiperspectief blijken de verschillen binnen de drie onderscheiden groepen regio's erg groot. Binnen de krimpregio's is eigenlijk alleen Parkstad Limburg aan te merken als een regio waar de corporatiesector zelf in de komende vijf jaar ook verwacht te krimpen en daarmee tegelijk bijdraagt aan de krimp van de regionale woningmarkt als geheel. In enkele andere krimpregio's rekenen de corporaties nog met een forse groeipotentie voor de sociale huursector. Vanuit een groeiperspectief is er ook weinig invloed waar te nemen op de mate waarin de corporatievoorraad door nieuwbouw, sloop en verbetering vernieuwd wordt.

Bijlagetabel 3a Huishoudens 2040 als percentage van huishoudens 2010 (Primos)

Regio's met krimp	Regio's met beperkte groep 0 < 10%	Regio's met forse groei >10%	
Parkstad Limburg	83	Noord-Limburg 101	Helmond e.o. 111
Heuvelland Zuid-Limburg	85	Ommelanden 102	Arnhem e.o. 111
Westelijke Mijnstreek	86	Midden-Limburg 103	Midden-Brabant 111
Achterhoek	93	Oost-Veluwe 103	Midden-Kennemerland 113
Zuid-Zeeland	100	Almelo 103	Nijmegen e.o. 114
		Stad Groningen 104	Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard 115
		Rijnmond 104	Noord-Kennemerlanden 117
		Regio Roosendaal 105	IJsselvallei 118
		Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overfl. 105	Bollenstreek/Leiden 118
		Oost-Friesland/Zuidwest-Friesland 106	Noord- en Midden-Drenthe 119
		Het Gooi 107	West-Veluwe/Noordwest-Veluwe 120
		Hengelo/Enschede 108	Breda e.o. 121
		Den Bosch e.o. 109	Amsterdam 123
		Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe 109	West-Utrecht 129
		Noord- en Midden-Zeeland 109	s-Gravenhage 130
		Zuid-Kennemerland 109	Zaanstreek/Waterland 131
		Noordoost-Brabant 109	Amstelland/Meerlanden 131
		Eindhoven e.o. 109	Oost-Utrecht 135
		Noord-Friesland/Waddeneilanden 110	Flevoland 145
		Betuwe 110	
		Kop Noord-Holland/West-Friesland 110	

Bijlagentabel 3b Inspanningen individuele woningmarktregio's

	Huishoudensprognose 2040 t.o.v. 2010 in %	Nieuwbouw huur, sloop en ver- koop in % sociale huurvoorraad	Nieuwbouw huur,sloop en koop in % zelfstandige woningen regio	Kwaliteits- inspanning
Parkstad Limburg	83	-4,7	-0,3	15,1
Heuvelland Zuid-Limburg	85	-3,0	0,7	13,6
Westelijke Mijnstreek	86	3,4	1,6	14,8
Achterhoek	93	1,2	2,0	16,5
Zuid-Zeeland	100	0,0	0,6	9,6
Noord-Limburg	101	4,2	2,4	14,5
Ommelanden	102	-0,7	0,8	14,6
Midden-Limburg	103	2,9	2,2	12,5
Oost-Veluwe	103	2,9	2,8	20,4
Almelo	103	-0,5	0,8	11,5
Stad Groningen	104	-0,7	3,2	15,1
Rijnmond	104	-5,0	0,4	14,2
Regio Roosendaal	105	2,1	2,4	13,6
Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree-Overfl.	105	-1,5	1,2	15,9
Oost-Friesland/Zuidwest-Friesland	106	-0,7	1,4	14,4
Het Gooi	107	-3,9	1,7	10,6
Hengelo/Enschede	108	-0,2	1,8	16,2
Den Bosch e.o.	109	3,2	3,0	11,6
Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	109	-1,1	1,3	13,3
Noord- en Midden-Zeeland	109	0,4	1,2	15,6
Zuid-Kennemerland	109	-1,1	1,9	18,4
Noordoost-Brabant	109	4,5	2,4	10,8
Eindhoven e.o.	109	1,8	2,6	16,0
Noord-Friesland/Waddeneilanden	110	0,1	1,0	14,3
Betuwe	110	0,9	2,2	15,0
Kop Noord-Holland/West-Friesland	110	-0,9	1,0	8,5
Helmond e.o.	111	2,6	3,4	13,4
Arnhem e.o.	111	-0,1	2,2	12,4
Midden-Brabant	111	4,5	3,8	16,4
Midden-Kennemerland	113	-0,9	1,6	13,5
Nijmegen e.o.	114	4,4	4,5	18,8
Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	115	1,1	1,9	15,1
Noord-Kennemerlanden	117	2,6	2,7	19,4
IJsselvallei	118	0,0	2,3	15,9
Bollenstreek/Leiden	118	1,8	2,6	21,3
Noord- en Midden-Drenthe	119	1,3	1,7	9,9
West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	120	5,0	3,0	19,3
Breda e.o.	121	2,0	3,3	13,9
Amsterdam	123	-4,8	1,7	13,9
West-Utrecht	129	-0,5	1,9	28,6
s-Gravenhage	130	-0,9	1,5	11,5
Zaanstreek/Waterland	131	-1,1	1,9	13,3
Amstelland/Meerlanden	131	3,8	1,9	11,7
Oost-Utrecht	135	0,2	2,3	15,0
Flevoland	145	2,1	2,2	12,1

Krimp
 Beperkte groep 0 tot 10%
 Forse groei >10 %

Diensten van algemeen economisch belang

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een indicatief beeld van de mate waarin corporaties al dan niet bezig zijn met activiteiten die in aanmerking komen voor staatssteun en hoeveel financiering hierbij nodig is. Staatssteun is volgens de Europese mededingingsregels alleen toegestaan voor diensten van algemeen economisch belang (Daeb). Over het staatssteundossier voor woningcorporaties nam de Europese Commissie op 15 december 2009 een besluit. Staatssteun voor corporaties betreft onder meer:

- ◆ de achtervang die de overheid biedt bij borging van leningen aan corporaties door het WSW; met deze borging krijgen corporaties hun leningen tegen een lagere rente gefinancierd;
- ◆ sanerings- en projectsteun aan corporaties door het Centraal Fonds;
- ◆ de lagere grondprijzen die sommige gemeenten hanteren voor grondaankopen door corporaties.

Het EC-besluit geeft verder ook nog een aantal voorwaarden waaraan corporaties dienen te voldoen voor het verkrijgen van staatssteun, zoals de voorwaarde dat bij nieuwe verhuringen 90% van de woningen dient te worden toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot maximaal € 33.614,- (prijspeil 2011) en dat bij de overige 10%, urgent woningzoekenden voorrang dienen te krijgen.

Welke activiteiten voor corporaties nu Daeb-activiteiten zijn, heeft het ministerie gepreciseerd in de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Deze regeling is op 3 november 2010 gepubliceerd en geldt vanaf 1 januari 2011. Tot de Daeb-activiteiten behoren onder meer:

- ◆ de bouw, aankoop en verhuur van woningen waarvan de kale huur per maand ten hoogste € 652,52 bedraagt (prijspeil 2011);
- ◆ de bouw en verhuur van maatschappelijk vastgoed¹⁹.

De tijdelijke regeling vormt de eerste fase in de uitvoering van het EC-besluit. De tweede fase behelst het bij wet regelen van een administratieve scheiding bij woningcorporaties tussen hun Daeb- en niet-Daeb-activiteiten. Deze tweede fase is een deel van het wetsvoorstel voor de wijziging van de Woningwet, dat in mei 2011 bij de Tweede Kamer is ingediend.

¹⁹ Er is een limitatieve lijst van maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Bij ministerieel besluit kan nog ander maatschappelijk vastgoed worden benoemd, waarvoor staatssteun mogelijk is.

De administratieve scheiding zal op zijn vroegst in 2012 kunnen ingaan. Het beeld dat dit hoofdstuk geeft van de mate waarin corporaties al dan niet bezig zijn met diensten van algemeen economisch belang is een indicatief beeld. Het berust op de kasstroomprognoses van de toegelaten instellingen²⁰ voor de periode 2011-2015. De verdeling van kasstromen over Daeb- en niet-Daeb-activiteiten wordt hierbij gebaseerd op informatie die de corporaties zelf aanleverden. Deze verdeling wordt nader verantwoord bij de bespreking van de kasstromen. De kasstromen belichten verschillende aspecten van de corporaties, te weten de verhuur van vastgoed, de investeringen en desinvesteringen in vastgoed en de financiering via nieuwe leningen.

4.2 Saldo operationele kasstromen

Het saldo van de in- en uitgaande operationele kasstromen van de corporaties berust hoofdzakelijk op de verhuur van het vastgoed door corporaties²¹. Gemiddeld per woongegeenheid loopt dit saldo op van € 792,- in 2011 tot € 1.001,- in 2015²². In totaal is dit een toename van € 1,9 miljard in 2011 tot € 2,4 miljard in 2015. Dit saldo kan worden benut voor bijvoorbeeld aflossing van leningen of het afdekken van (onrendabele) investeringen in verbetering of nieuwbouw van vastgoed voor verhuur. De verdeling van deze kasstroom naar Daeb en niet-Daeb is hier gebaseerd op de percentages die de corporaties opgaven voor het aandeel van de Daeb-activiteiten in dit saldo voor elk kalenderjaar.

Tabel 4.1 Saldo operationele kasstroom* naar Daeb en niet-Daeb (x € 1 miljoen), 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Daeb	1.794	2.004	2.178	2.183	2.263	10.421
Niet-Daeb	105	122	138	143	146	655
Totaal	1.900	2.126	2.315	2.326	2.409	11.076
Niet-Daeb als % van totaal	5,5	5,8	5,9	6,2	6,1	5,9

* Exclusief circa € 5 miljoen/€ 7 miljoen aan saldo per jaar bij twee kleinere toegelaten instellingen die een onwaarschijnlijke verdeling opgaven tussen Daeb en niet-Daeb.

Het saldo operationele kasstroom heeft gedurende de hele periode grotendeels betrekking op de exploitatie van het Daeb-vastgoed (circa 94%). Wel stijgt de bijdrage van het niet-Daeb vastgoed aan dit saldo hierbij enigszins, van 5,5% in 2011 tot 6,1% in 2015. Deze stijging kan liggen aan de te verwachten toename van het aandeel huurwoningen met een maandhuur boven de grens voor de staatssteun. Deze toename kan op grond van meerdere ontwikkelingen worden verwacht. Enerzijds zijn dat de veranderingen in de portefeuille onder invloed van nieuwbouw, sloop en verkoop. Circa 11% van de voorgenomen nieuwbouw voor eigen verhuur bestaat namelijk uit huurwoningen met een huur boven de grens voor staatssteun.

²⁰ Voor verbindingen is geen kasstroominformatie beschikbaar.

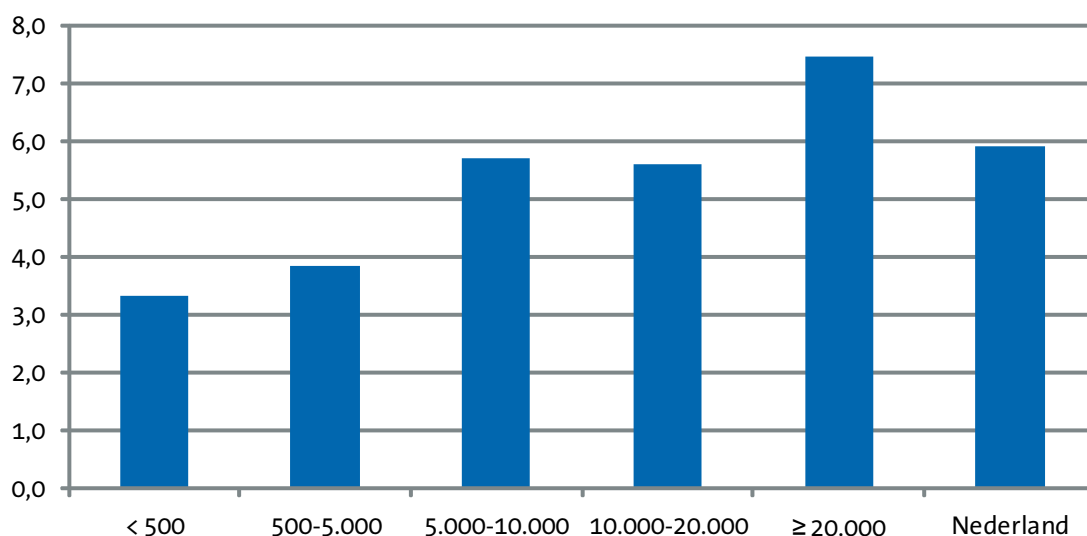
²¹ De operationele kasstroom is het saldo van: huren + vergoedingen + overheidsontvangsten + overige bedrijfsontvangsten + renteontvangsten) – erfpacht – personeelsuitgaven – onderhoudsuitgaven – overige bedrijfsuitgaven – renteuitgaven - sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat – vennootschapsbelasting – leefbaarheidsuitgaven (extern en niet investeringsgebonden).

²² Bij de operationele lasten hielden corporaties overigens slechts deels rekening met de aangekondigde heffing voor de huurtoeslag. Zie hoofdstuk 2.

Dit is beduidend meer dan het aandeel van deze woningen in het huidige bezit (<2%) en leidt daardoor tot een verhoging van het aandeel niet-Daeb-woningen. Ook het gegeven dat er bij sloop en verkoop vooral goedkope en betaalbare huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken, zorgt voor stijging van het aandeel niet-Daeb-woningen. Anderzijds is de huurharmonisatie relevant. Op het moment dat een vrijgekomen woning opnieuw wordt verhuurd, mag de huur van de woning immers worden verhoogd. De bovengrens voor deze huurverhoging hangt daarbij af van het aantal WWS-punten van de woning. Een deel van de woningen kan door huurharmonisatie overgaan in niet-Daeb-vastgoed.

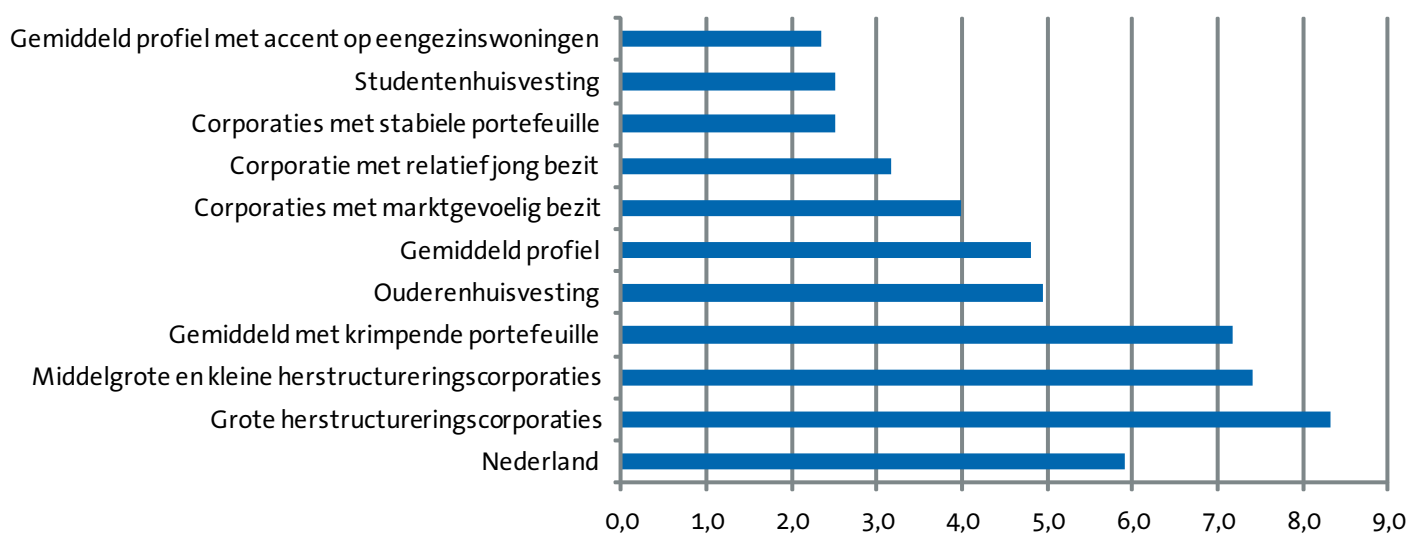
Het percentage van de niet-Daeb-activiteiten in het saldo van de operationele kasstroom verschilt enigszins tussen groepen corporaties. Bij een onderverdeling naar grootteklassen lijkt er een verband te zijn met het aantal woonegelegenheden dat de corporaties bezit. Voor de allerkleinste corporaties (minder dan 500 woonegelegenheden) berust het saldo van de operationele kasstromen het minst op niet-Daeb-bezit (3,3%). Bij de allergrootste corporaties van 20.000 woonegelegenheden of meer draagt het niet-Daeb-bezit gemiddeld genomen het meest bij aan het saldo van de operationele kasstromen (7,5%). Deze verschillen laten onverlet dat de verhuur van Daeb-bezit bij alle groepen verreweg het meest bijdraagt aan het saldo van de operationele kasstroom (>90%). De waargenomen verschillen zullen samenhangen met de samenstelling van het bezit. Voor de huurwoonegelegenheden is bekend dat kleinere corporaties relatief minder dure huurwoningen boven de huurtoeslaggrens bezitten dan grotere (1,5% versus 2,2%) en dat betekent dat ze zeer waarschijnlijk ook minder huurwoningen boven de grens voor de staatssteun zullen hebben. Daarnaast kunnen er ook bij de niet-woonegelegenheden verschillen zijn in de samenstelling van het bezit. Voor deze niet-woonegelegenheden is de verdeling naar Daeb en niet-Daeb echter niet goed bekend.

Grafiek 4.1 Gemiddeld percentage niet-Daeb-activiteiten in het saldo van de operationele kasstroom per grootteklasse, 2011-2015



Bij indeling van corporaties naar referentiegroepen komen eveneens verschillen naar voren. Bij beide groepen herstructureringscorporaties en de corporaties met een krimpend profiel leveren de niet-Daeb-activiteiten meer dan 7% van het saldo van de operationele kasstroom, terwijl dit voor andere referentiegroepen minder dan 5% is. Voor studentenhuisvesters en corporaties met een stabiele portefeuille is het zelfs maar 2,5%. Ook deze verschillen zullen verband houden met de samenstelling van het bezit. Voor alle referentiegroepen geldt dat de verhuur van het Daeb-bezit verreweg het meest bijdraagt aan het saldo van de operationele kasstroom (namelijk steeds meer dan 90%).

Grafiek 4.2 Gemiddeld percentage niet-Daeb-activiteiten in het saldo van de operationele kasstroom per referentiegroep, 2011-2015



4.3 Uitgaande kasstroom materiële vaste activa

Deze kasstroom omvat alle uitgaven die de corporaties doen in verband met investeringen en desinvesteringen in materiële vaste activa. Het onderscheid tussen uitgaven in verband met Daeb- en niet-Daeb-vastgoed wordt hierbij gebaseerd op de informatie die corporaties gaven over het 'al dan niet borgbaar' zijn van de betreffende uitgaven door het WSW. Sinds 1 januari 2011 is borging immers alleen bestemd voor Daeb-vastgoed. Alleen de uitgaven aan externe verkoopkosten zijn op die manier niet in te delen omdat ze nooit met borging te maken hebben. Zij worden hier geheel beschouwd als uitgaven voor Daeb-bezit. Dit zal niet helemaal correct zijn, maar deze externe verkoopkosten betreffen de verkoop van bezit uit de eigen vastgoedportefeuille en het merendeel daarvan is toch Daeb-bezit. Op het totaal van de uitgaande kasstroom voor materiële vaste activa vormen de externe verkoopkosten bovendien slechts 1,4%.

De totale uitgaande kasstroom voor materiële vaste activa in de jaren 2011-2015 bedraagt volgens de planning van de corporaties € 51,7 miljard. Een zesde deel hiervan (€ 8,4 miljard) betreft vastgoed dat voor de verkoop wordt gebouwd. Deze nieuwbouw voor de verkoop hoort per definitie bij de niet-Daeb-activiteiten van corporaties. De resterende € 43,3 miljard van de uitgaande kasstroom voor materiële vaste activa betreft uitgaven aan vastgoed voor de exploitatie. De uitgaven aan nieuwbouw voor verkoop hebben vanuit een bedrijfseconomisch perspectief een duidelijk andere betekenis dan uitgaven aan vastgoed voor exploitatie. De uitgaven voor de nieuwbouw voor verkoop worden in beginsel op korte termijn terugverdiend, namelijk met de verkoop. De uitgaven aan vastgoed voor de exploitatie daarentegen worden pas na een veel langere termijn en slechts ten dele terugverdiend. Het terugverdienen verloopt immers via de verhuur en investeringen in de sociale huursector zijn, zoals bekend, deels onrendabel.

Tabel 4.2 Uitgaande kasstroom voor materiële vaste activa naar type investering en Daeb en niet-Daeb (x € 1 miljoen), 2011-2015

	Nieuwbouw voor verkoop	MVA voor exploitatie	Waarvan: Nieuwbouw en aankoop voor verhuur	Verbetering	Sloop	Overige investe- ringen*	Externe verkoop- kosten**	Totaal
Daeb	0	38.248	27.079	9.179	733	521	736	38.248
Niet-Daeb	8.422	4.989	4.209	340	42	398		13.411
Totaal	8.422	43.237	31.288	9.519	776	919	736	51.660
Niet-Daeb in % in totaal	100,0	11,5	13,5	3,6	5,5	43,3	0,0	26,0

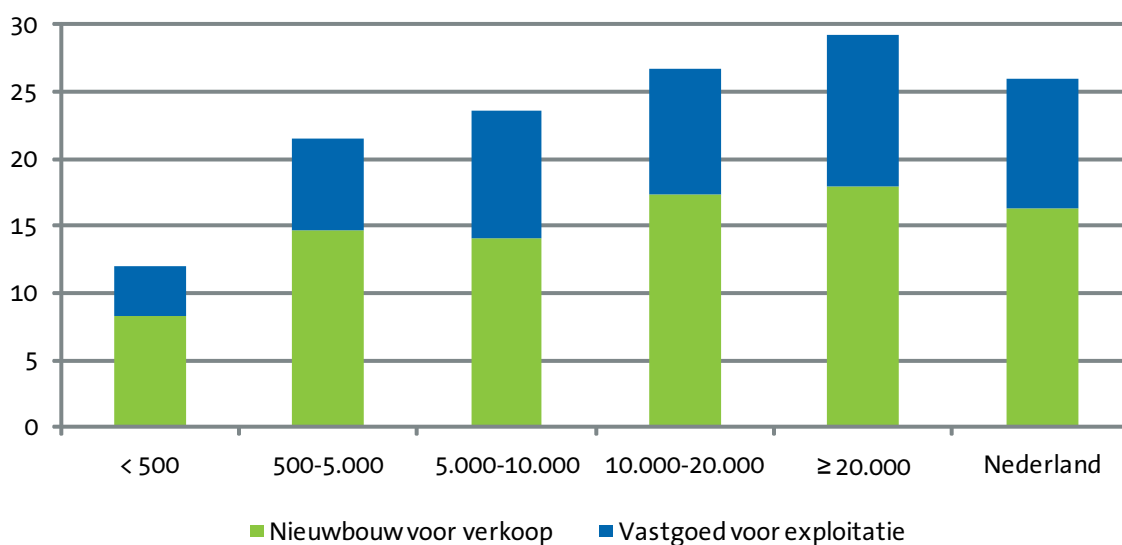
* Overige investeringen zijn onder meer de investeringen in kantoorpand en opslagruimten voor de corporatie.

** Externe verkoopkosten zijn toegeschreven aan Daeb, maar kunnen deels samenhangen met niet-Daeb.

Het overgrote deel van de € 43,3 miljard die de corporaties uitgeven aan vastgoed voor de exploitatie betreft Daeb-vastgoed (€ 38,2 miljard, 88,5%). Iets meer dan een tiende deel is bestemd voor niet-Daeb-vastgoed (€ 5,0 miljard, 11,5%). Deze uitgaven aan niet-Daeb-vastgoed voor de exploitatie betreffen hierbij met name investeringen in nieuwbouw en aankoop (€ 4,2 miljard). Op het totaal van de investeringen in nieuwbouw en aankoop van vastgoed voor exploitatie (€ 31,3 miljard) gaat het dan om 13,5% niet-Daeb gerelateerde investeringen. Dit percentage ligt iets hoger dan de 11,2% die de huurwoningen met een huur boven de grens voor de staatssteun vormen op het totaal aantal woonegelegenheden dat de toegelaten instellingen in de periode 2011-2015 willen bouwen of aankopen voor verhuur. Dat de investeringen iets hoger liggen zal mede komen doordat dit duurdere huursegment gepaard gaat met een gemiddeld hogere investering per woning.

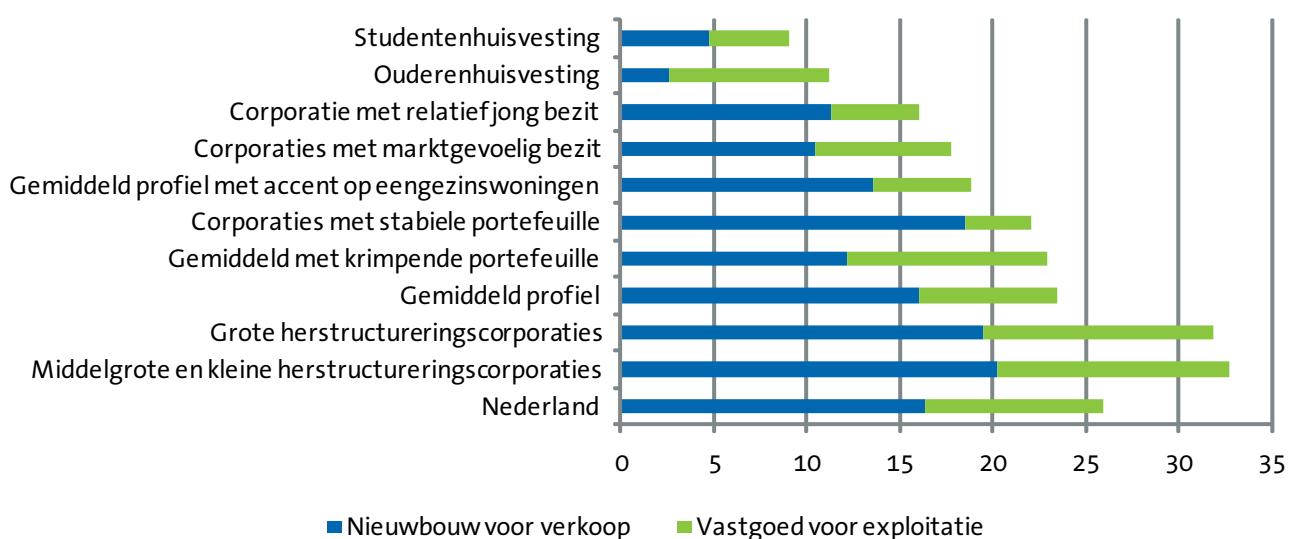
In totaal heeft 26% van de € 51,7 miljard die de corporaties tussen 2011-2015 in totaal willen uitgeven aan materiële vaste activa betrekking op niet-Daeb-vastgoed, namelijk 16,3% nieuwbouw voor de verkoop en 9,7% investeringen in vastgoed voor de exploitatie. Deze percentages verschillen evenwel tussen groepen corporaties. Ook hier lijkt de grootte van de corporaties weer relevant. Grotere corporaties besteden relatief meer aan niet-Daeb-vastgoed dan kleinere en dat geldt voor beide categorieën niet-Daeb-vastgoed. Zo willen de allergrootste corporaties met minstens 20.000 woonegelegenheden over de periode 2011-2015 gemiddeld 18% van de uitgaande kasstroom voor materiële vaste activa besteden aan nieuwbouw voor verkoop en 11,3% aan vastgoed in verband met de exploitatie. De overeenkomstige percentages voor bijvoorbeeld de corporaties met 500 tot 5.000 woonegelegenheden zijn 14,7% en 6,9%.

Grafiek 4.3 Gemiddeld percentage niet-Daeb-gerelateerde uitgaven in uitgaande kasstroom MVA per grootteklasse, 2011-2015



Bij een uitsplitsing naar referentiegroepen blijken studentenhuysvesters en ouderenhuisvesters relatief weinig uit te geven aan niet-Daeb-vastgoed (9% en 11% in totaal). De twee groepen met herstructureringscorporaties daarentegen besteden er juist relatief veel aan. Beide geven ze meer dan 30% van de uitgaven voor materiële vaste activa uit aan niet-Daeb-vastgoed. Circa 20% daarvan betreft overigens nieuwbouw voor verkoop en ruim 12% is bestemd voor niet-Daeb-vastgoed voor exploitatie. Deze relatief hoge inzet op niet-Daeb-vastgoed kan verband houden met hun herstructureringsopgave. Vanuit een streven naar een meer gedi-versifieerd bevolkingssamenstelling in te herstructureren wijken kan worden ingezet op het vergroten van het aanbod van koopwoningen en dure huurwoningen boven de huurgrens voor de staatssteun in de betreffende wijken.

Grafiek 4.4 Gemiddeld percentage niet-Daeb-gerelateerde uitgaven in uitgaande kasstroom MVA per referentiegroep, 2011-2015



4.4 Ingaande kasstroom uit materiële vaste activa

De ingaande kasstroom uit materiële vaste activa omvat alle inkomsten uit de verkoop van vastgoed. Dit betreft de verkoop van zowel bezit uit de eigen vastgoedportefeuille als de verkoop van vastgoed dat specifiek voor de verkoop is gebouwd. Verder betreft het ook de verkoop van zogenoemde overige materiële vaste activa, zoals grond. Binnen deze paragraaf zijn de verkoop van voormalig huurvastgoed en overige materiële vaste activa beide geheel gerekend tot de Daeb-activiteiten, terwijl de verkoop van nieuwgebouwd vastgoed wordt geduid als niet-Daeb-activiteit. Met deze definitie worden de verkoopinkomsten uit Daeb-vastgoed overigens licht overschat. Alle verkopen uit de verhuurportefeuille worden hier immers geduid als verkoop van Daeb-vastgoed. Ze kunnen echter ook betrekking hebben op huurvastgoed dat hoort bij het niet-Daeb-bezit, zoals huurwoningen met een huur boven de grens voor staatssteun of commercieel vastgoed. Naar schatting²³ kan in totaal circa 5% tot 10% van de verkoopinkomsten uit Daeb-vastgoed volgens de hier gehanteerde definitie betrekking hebben op niet-Daeb-vastgoed. Voor een meer exacte schatting ontbreekt de informatie.

De corporaties verwachten dat de ingaande kasstroom voor materiële vaste activa over 2011-2015 in totaal € 23,5 miljard zal bedragen. Hiervan heeft € 13,9 miljard betrekking op de verkoop van bezit uit eigen portefeuille (Daeb). De resterende € 9,6 miljard²⁴ betreft de verkoop van nieuwbouw (niet-Daeb). Vanuit een bedrijfseconomisch perspectief zijn de inkomsten uit deze twee verkoopstromen verder niet goed vergelijkbaar met elkaar. Hun betekenis voor de bedrijfsvoering van een corporatie verschilt enorm. De inkomsten die worden verkregen uit de verkoop van nieuwbouw dekken immers vooral de uitgaven af die voor deze nieuwbouw zijn gemaakt. De winstmarge die daarna overblijft, kan vervolgens worden benut voor andere doelen, zoals investeringen in de sociale huursector. Deze winstmarge omvat echter maar een klein deel van de inkomsten uit de verkoop van nieuwbouw. Zo is de verwachte gemiddelde winstmarge over de nieuwbouw van koopwoningen tussen 2011-2015 slechts 3,1% van de verkoopprijs²⁵. In vergelijking daarmee biedt de verkoop van bezit uit de eigen vastgoedportefeuille veel meer ruimte voor nieuwe investeringen. De verkoopwaarde van het bezit ligt namelijk meestal veel hoger dan de bedrijfswaarde. Verhoudingsgewijs groeit de investeringsruimte van corporaties dan ook veel meer door deze verkopen van bestaand bezit dan door de winst op de verkoop van nieuwbouw.

23 Deze schatting berust enerzijds op het gegeven dat 4,5% van de 87.500 bestaande huurwoongelegenheden die de toegelaten instellingen tussen 2011-2015 willen verkopen, een huurwoning is boven de huurgrens voor staatssteun. Ten minste 4,5% van de inkomsten uit verkoop van huurwoningen betreft dus eigenlijk niet-Daeb. Het kan echter ook meer zijn want de gemiddelde verkoopprijs van deze duurere huurwoningen is al hoger dan die voor andere woongelegenheden. Bij een twee keer hogere verkoopprijs als maximum gaat het om circa 9% van de verkoopinkomsten uit bestaande huurwoongelegenheden. Daarnaast worden er ook nog niet-woongelegenheden uit de exploitatieportefeuille verkocht. Hiervoor is de verdeling over Daeb en niet-Daeb niet bekend, maar ook als het geheel niet-Daeb-vastgoed betreft, betreft dit slechts 0,5% van de inkomsten uit bestaand huurvastgoed. Indien met beide items rekening wordt gehouden, zal dus grofweg 5%-10% van de inkomsten uit de verkoop van bestaand huurvastgoed samenhangen met niet-Daeb-bezit. In verhouding tot de totale inkomsten uit verkoop van materiële vaste activa (inclusief de verkoop van nieuwgebouwde koopprojecten) is dat circa 3%-6%.

24 De tussen 2011-2015 verwachte inkomsten uit verkoop van nieuwbouw zijn dus beduidend hoger dan de uitgaven aan nieuwbouw voor verkoop (€ 9,6 miljard versus € 8,4 miljard). Doordat deze inkomsten en uitgaven deels ander vastgoed betreffen, zegt dit verder niets over de winstmarge.

25 Zie hoofdstuk 2.

Tabel 4.3 Ingaande kasstroom uit materiële vaste activa (x € 1 miljoen), 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Daeb	2.860	2.634	2.788	2.840	2.822	13.943
Niet-Daeb	1.968	2.255	1.929	1.785	1.628	9.564
Totaal	4.828	4.888	4.717	4.624	4.450	23.507

Gezien het voorgaande voegt de verdeling van de ingaande kasstroom uit materiële vaste activa over Daeb en niet-Daeb weinig toe aan het inzicht in de mate waarin corporaties al dan niet bezig zijn met activiteiten die in aanmerking komen voor staatssteun. In verband hiermee wordt verder niet gekeken naar de verschillen die zich bij deze kasstroom voordoen tussen corporaties in verschillende grootteklassen en referentiegroepen.

4.5 Bruto financieringskasstroom

De bruto financieringskasstroom bestaat uit de nieuwe leningen die corporaties willen aantrekken. De leningen hebben betrekking op het vastgoed dat de corporaties bezitten voor de exploitatie²⁶. De nieuwe leningen zijn nodig voor herfinanciering van af te lossen leningen en voor investeringen in nieuw vastgoed. Voor de verdeling van de bruto financieringskasstroom over Daeb en niet-Daeb wordt hier opnieuw gebruik gemaakt van hetgeen corporaties aangeven over de borgbaarheid door het WSW. Nieuwe leningen die de corporaties borgbaar achten, zijn geduid als leningen voor Daeb-vastgoed en de niet-borgbare leningen zijn geduid als leningen voor niet-Daeb-vastgoed. Doordat enkele corporaties niet meedoen aan het WSW, is dit niet helemaal nauwkeurig, maar het is wel de best mogelijke benadering.

Met de nieuwe leningen die corporaties over de periode 2011-2015 willen aantrekken, is in totaal € 41,7 miljard gemoeid. In de loop van de periode daalt het per jaar gewenste bedrag aan nieuwe leningen. Dat komt mede door de ontwikkeling in voorgenomen activiteiten zoals de bouw van woongelegenheden voor eigen verhuur²⁷. Het overgrote deel van de nieuwe leningen (€ 39,6 miljard, 95,0%) is bestemd voor de financiering van Daeb-vastgoed. De nieuwe leningen voor niet-Daeb-vastgoed bedragen samen € 2,1 miljard.

Tabel 4.4 Bruto financieringskasstroom (x € 1 miljoen), 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Daeb	9.832	10.116	7.796	6.420	5.437	39.601
Niet-Daeb	676	442	404	361	217	2.100
Totaal	10.508	10.558	8.200	6.781	5.654	41.701
Niet-Daeb in % van totaal	6,4	4,2	4,9	5,3	3,8	5,0

²⁶ Uitgaven voor nieuwbouw voor verkoop worden gedekt door bouwtermijnen die kopers betalen.

²⁷ Zie hoofdstuk 1.

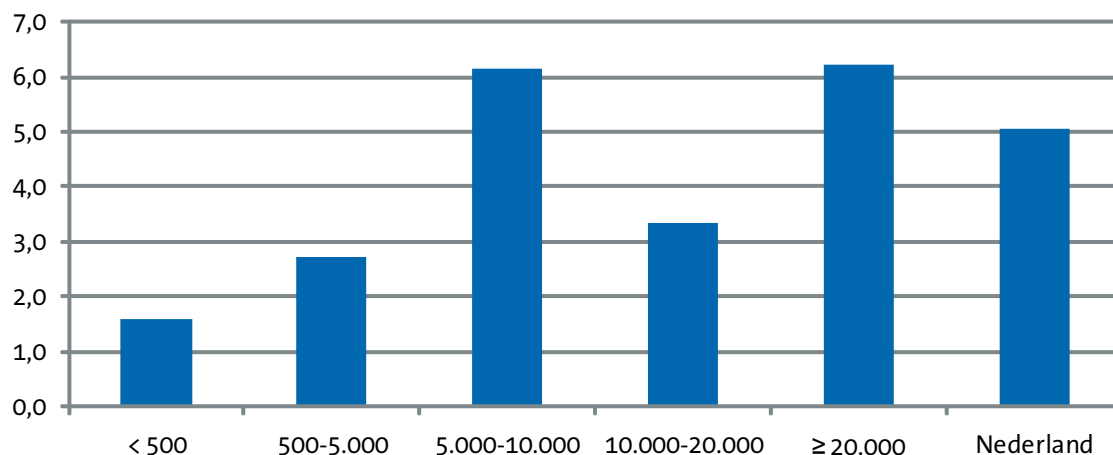
Deze nieuwe leningen brengen overigens niet in beeld met welk groei van de leningenportefeuille de corporaties rekening houden tussen 2011-2015. Deze groei blijkt uit de netto financieringskasstroom, welke wordt berekend door de af te lossen leningen in mindering te brengen op de nieuwe leningen. Over de periode 2011-2015 betreft dit totaal € 12,3 miljard, waarvan het overgrote deel betrekking heeft op Daeb-vastgoed (€ 11,8 miljard). Voor het niet-Daeb-vastgoed is de netto financieringskasstroom in enkele jaren negatief. De aflossingen zijn dan hoger dan de nieuwe leningen. Overigens is het mogelijk dat de omvang van het niet-Daeb-vastgoed in de netto financieringskasstroom enigszins onderschat is. Net als bij de nieuwe leningen is namelijk voor het onderscheid tussen Daeb en niet-Daeb uitgegaan van hetgeen de corporaties aangeven over het geborgd zijn van de aflossingen door het WSW. Een deel van de ongeborgde aflossingen kan echter betrekking hebben op oude gemeenteleningen die zonder WSW-borging zijn verstrekt. Deze gemeenteleningen kunnen daarbij wel degelijk betrekking hebben op Daeb-bezit. Mede in verband hiermee staan in de rest van deze paragraaf de nieuwe leningen centraal.

Tabel 4.5 Netto financieringskasstroom (x € 1 miljoen) 2011-2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Daeb	3.674	4.414	2.191	1.235	326	11.841
Niet-Daeb	298	-5	197	75	-72	493
Totaal	3.973	4.409	2.388	1.309	255	12.334

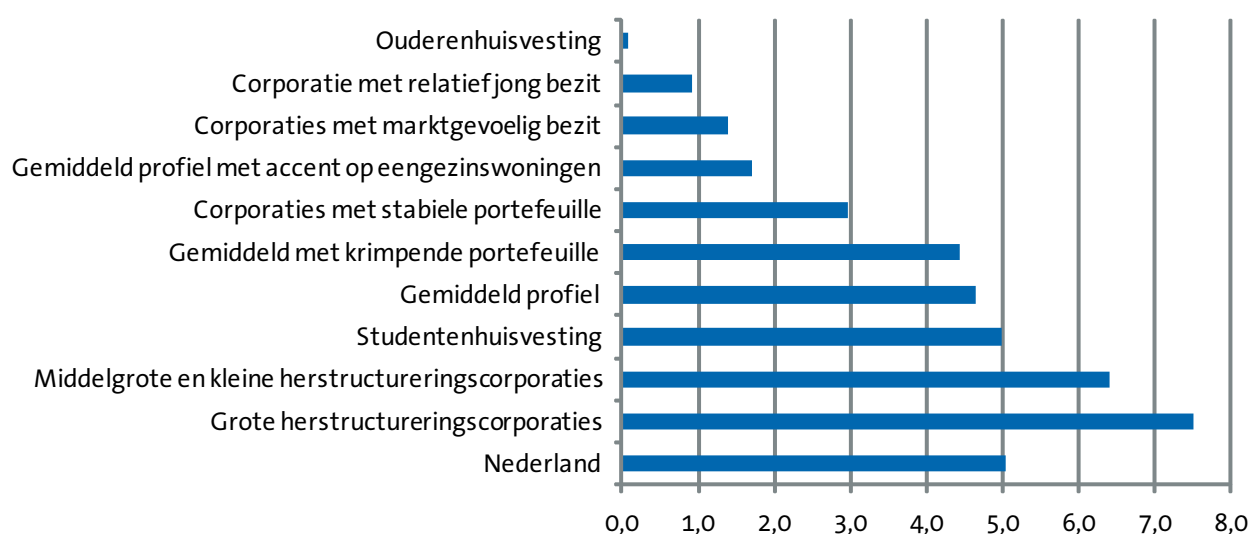
Als corporaties worden ingedeeld naar grootteklassen en referentiegroepen blijkt dat het aandeel nieuwe leningen voor niet-Daeb vastgoed te verschillen tussen tussen groepen corporaties. In de klasse van de grote corporaties met 20.000 woonegelegenheden of meer heeft gemiddeld ruim 6% van de nieuwe leningen betrekking op niet-Daeb-vastgoed en dat is meer dan voor de meeste andere grootteklassen. Alleen de corporaties in de grootteklasse van 5.000-10.000 woonegelegenheden komen gemiddeld nagenoeg even hoog uit. Binnen deze grootteklasse van 5.000-10.000 woonegelegenheden valt overigens op dat vooral twee corporaties relatief veel nieuwe leningen willen aangaan voor niet-Daeb-vastgoed.

Grafiek 4.5 Gemiddeld percentage nieuwe leningen dat verband houdt met niet-Daeb-vastgoed per grootteklasse, 2011-2015



Voor de referentiegroepen valt op dat de nieuwe leningen die ouderenhuisvesters willen aangaan, nagenoeg geen verband houden met niet-Daeb vastgoed (0,1%). Beide groepen herstructureringscorporaties komen daarentegen juist relatief hoog uit (6,4% en 7,5%). Dit zal samenhangen met de eerdere constatering dat zij in vergelijking met andere corporaties ook relatief veel investeren in niet-Daeb-vastgoed voor exploitatie, hetgeen verband kan houden met hun herstructureringsopgave.

Grafiek 4.6 Gemiddeld percentage nieuwe leningen dat verband houdt met niet-Daeb-vastgoed per referentiegroep, 2011-2015



4.6 Conclusie

De activiteiten die de toegelaten instellingen in de periode 2011-2015 ondernemen, behoren voor het overgrote deel tot de diensten van algemeen economisch belang die volgens de Europese mededingingsregels in aanmerking komen voor staatssteun. Dit blijkt uit het indicatieve beeld dat met behulp van de kasstroomprognoses van corporaties hiervoor kan worden gegeven. Bij de verhuur van vastgoed heeft gemiddeld 94% betrekking op Daeb-activiteiten. De nieuwbouw van vastgoed voor verkoop valt per definitie niet onder de Daeb-activiteiten. De nieuwbouw voor verkoop is echter ook niet de core business van corporaties. De € 43,2 miljard die de corporaties in totaal willen besteden aan (des)investeringen in vastgoed voor de exploitatie is vele malen hoger dan de € 8,4 miljard die ze verwachten uit te geven en terug te verdienen aan nieuwbouw koop.

Indien toegelaten instellingen worden onderverdeeld naar grootteklasse of referentiegroepen, blijkt dat de mate waarin niet-Daeb-activiteiten worden ondernomen enigszins verschilt tussen de groepen. Zo zijn herstructureringscorporaties gemiddeld genomen wat sterker gericht op niet-Daeb-activiteiten dan andere corporaties. Dit kan evenwel verband houden met hun herstructureringsopgave. Ondanks de verschillen tussen de groepen geldt bovendien dat Daeb-activiteiten bij alle groepen het overgrote deel van de activiteiten uitmaken.



Productgroep uit goed beheerde bossen
en andere gecontroleerde bronnen.
www.fsc.org Cert no. SES-EDC-00852
© 1996 Forest Stewardship Council

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

