

CENTRAAL FONDS VOLKSHUIJVESTING

Sectorbeeld
realisaties
woningcorporaties
verslagjaar 2011

2012

Sectorbeeld realisaties woningcorporaties
verslagjaar 2011

Baarn, 19 november 2012

2012

Inhoud

Voorwoord	5
Samenvatting	6
Factsheet	13
1 Vermogenspositie en risico's	15
1.1 Eigen vermogen en solvabiliteit	15
1.2 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	18
1.3 Risico's en solvabiliteit	20
2 Winst- en verliesrekening	23
2.1 Winst- en verliesrekening	23
2.2 Netto-bedrijfslasten en onderhoudslasten	26
2.3 Netto-exploitatiekasstroom per verhuureenheid	28
2.4 Rentedekkingsgraad	30
2.5 Marktconformiteit	31
3 Verbindingen	34
3.1 Financiering	34
3.2 Resultaat op verbindingen	36
3.3 Cumulatief verlies	37
4 De sector gewaardeerd tegen marktwaarde	39
4.1 Marktwaardebalans	40
4.2 Daeb en niet-Daeb in de marktwaardebalans	44
4.3 Winst- en verliesrekening bij de marktwaardebalans	47
5 Volkshuisvestelijk presteren	51
5.1 Mutaties in de corporatievoorraad	51
5.2 Kwaliteitsaspecten van de voorraad en omgeving	54
5.3 Verhuur van het corporatiebezit	58
Bijlagetabellen	64
Begrippenlijst	72

Voorwoord

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting geeft in zijn jaarlijkse Sectorbeeld realisaties woningcorporaties een overzicht van de financiële situatie van de gezamenlijke corporaties in het voorgaande verslagjaar en van de volkshuisvestelijke werkzaamheden die de corporaties samen uitvoerden in dat jaar. Het Fonds ontleent deze informatie aan de data die de corporaties aanleveren via de opvraag van de Verantwoordingsinformatie (dVi) door CorpoData. Voor het verslagjaar 2011 hebben 386 van de 389 corporaties deze informatie voldoende tijdig aangeleverd voor verwerking in het Sectorbeeld. Vestia, Stichting Woonformatie Ypenburg en Bouwvereniging Onze Woning hebben dit niet gedaan omdat zij (nog) geen, van een accountantsoordeel voorziene, jaarrekening hadden. Ten behoeve van dit Sectorbeeld is voor de grootste van deze drie, Vestia, de ontbrekende financiële informatie zo veel mogelijk aangevuld op basis van tussentijdse informatie die de corporatie verstrekte voor haar herstelplan. Voor de twee anderen is de financiële informatie over het verslagjaar 2010 en de voorspelling¹ voor 2011 gebruikt als benadering van de situatie in 2011. Doordat zij veel kleiner zijn dan Vestia beïnvloeden zij het beeld voor de sector als geheel veel minder. In het volkshuisvestelijke deel van dit Sectorbeeld is de informatie over de voorraadmutaties bij deze drie eveneens aangevuld op basis van hun voorspelling voor 2011. Voor andere volkshuisvestelijke prestaties kon de informatie niet worden aangevuld.

De risico's rond derivaten zijn de afgelopen 1,5 jaar pijnlijk duidelijk geworden. Binnen dit Sectorbeeld wordt daar niet uitvoerig bij stilgestaan, aangezien het Fonds daar separaat over rapporteert. Dat is tot op heden gebeurd via het rapport 'Rentrisico's beheerst of financiële risico's vergroot' en de rapportages naar aanleiding van de stresstesten op peildata 31 december 2011, 30 juni 2012 en 1 oktober 2012.

In november 2012 publiceerde het Fonds zijn doorrekening van de effecten van de voornemens die het Kabinet Rutte II in oktober bekend maakten voor het huurbeleid en de verhuursheffing. Deze effecten zijn niet ook nog een keer verwerkt in dit Sectorbeeld.

¹ Deze voorspelling komt uit de Prospectieve informatie (dPi 2011) die corporaties in de winter van 2010-2011 inleverden.

Samenvatting

Financiën

Vermogenspositie onder druk

De corporatiesector beleeft een turbulente periode die de gemiddelde vermogenspositie onder druk zet, ook al blijkt dit niet meteen uit de cijfers over verslagjaar 2011. Deze laten zien dat het eigen volkshuisvestelijke vermogen van de sector in 2011 groeide tot € 34,2 miljard; de solvabiliteit steeg naar 27,7%. Zonder de pijnlijke verliezen die een aantal corporaties leed op derivaten zou het eigen vermogen nog € 2,6 miljard hoger zijn uitgekomen. Daarnaast staat het vermogen onder druk door de verhuurdersheffing die het vorige Kabinet Rutte I aankondigde in zijn Regeerakkoord. Deze heffing, die de sector vanaf 2014 jaarlijks circa € 620 miljoen kost, is nog niet verwerkt² in de vermogenspositie ultimo 2011. Zou dat wel zijn gebeurd, dan zou het eigen volkshuisvestelijke vermogen van de sector ultimo 2011 zijn gedaald naar € 26,4 miljard en de solvabiliteit naar circa 23%. Worden de (hogere) bedragen voor de verhuurdersheffing uit de Rijksbegroting voor 2013 gehanteerd, en daarbovenop de extra verhoging van de verhuurdersheffing zoals aangekondigd in het Regeerakkoord van Kabinet Rutte II eind oktober 2012, dan dalen het eigen vermogen en de solvabiliteit uiteraard nog veel verder. Dit laatste heeft het Fonds laten zien in zijn in november 2012 uitgebrachte doorrekening van het huurbeleid en de verhuurdersheffing uit dit Regeerakkoord. Verder volgt in 2013 nog de saneringsheffing vanwege de uitvoering van het saneringsplan van de woningcorporatie Vestia³. Deze saneringsheffing heeft overigens geen effect op de vermogenspositie van de gezamenlijke corporaties. Ze vloeit immers ook weer terug naar de sector.

De corporaties hebben in hun beleid voor de nabije toekomst in meer of mindere mate al rekening gehouden met de oorspronkelijke verhuurdersheffing van Kabinet Rutte I, door een extra verhoging van de huuropbrengsten⁴ en een matiging van de onderhoudslasten in de eerstkomende jaren. Voor de sector als geheel steeg de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de bestaande vastgoedportefeuille hier-

² Volgens de handreiking bij RJ 645 worden heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan onroerende zaken in exploitatie pas betrokken in de bedrijfswaardeberekening zodra het wettelijk kader is geformaliseerd.

³ Deze hoge heffing is mogelijk gemaakt door de aanpassing van het Besluit Centraal Fondsvoor de Volkshuisvesting (BCFV).

⁴ Deze is voornamelijk alleen via huurharmonisatie te realiseren. De extra huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen is immers wettelijk nog niet geregeld.

door met € 4,2 miljard. Samen met het effect van voorraadmutaties (+ € 4,8 miljard) bracht dit de totale volkshuisvestelijke exploitatiewaarde op € 107,7 miljard ultimo 2011. Het effect van de voorraadmutaties is nog iets hoger dan in 2010 en heeft onder meer te maken met de hoge bouwproductie van huurwoongelegenheden door de sector (+ 28.600). Ultimo 2011 vormt de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde 87,2% van het balanstotaal (in 2010 nog 83,7%). De eerder geconstateerde trend dat de sector de exploitatie van bezit weer meer centraal stelt, zet hiermee verder door.

Tussen de corporaties onderling bestaan grote verschillen in solvabiliteit. Bij zijn oordeel bekijkt het Fonds onder meer of de solvabiliteit hoog genoeg is voor het opvangen van risico's die verband houden met marktomstandigheden, macro-economische ontwikkelingen, operationele activiteiten, de Vpb-beklemming (de buffer die corporaties zouden moeten aanleggen om de vennootschapsbelasting (Vpb) te kunnen betalen) en de eventuele risico-opslag (als de marktwaarde van het corporatiebezit niet duidelijk hoger is dan de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde). Ultimo 2011 zijn twee corporaties onvoldoende solvabel⁵. Indien bij de beoordeling ook rekening zou zijn gehouden met de effecten van de oorspronkelijke verhuurdersheffing vanaf 2014 (jaarlijks circa € 620 miljoen), zouden 32 corporaties onvoldoende solvabel zijn bevonden. Het opleggen van een saneringsheffing zal dit laatste aantal nog licht doen stijgen.

Bedrijfsvoering in 2011

Bij de exploitatie van het bezit in 2011 zijn de corporaties erin geslaagd de stijging van de netto-bedrijfslasten en onderhoudslasten te matigen. Ook de personeelslastenstijging bleef beperkt. De personeelsformatie nam licht af (- 0,5%) en het aantal verhuureenheden per fte steeg licht. Mede door de lastenmatiging groeide de netto-exploitatiekasstroom.

De rentedekkingsgraad voor de sector als geheel kwam in 2011 uit op 1,80, vrijwel even hoog als in 2010. De hoge rentedekkingsgraad ligt mede aan de historisch lage rentevoet van gemiddeld 4,21% voor de sector over 2011. Mede door de grote verschillen in de solvabiliteit van afzonderlijke corporaties zijn er ook grote verschillen in de rentedekkingsgraad. Een lage rentedekkingsgraad betekent niet alleen dat de rentelasten niet of maar net kunnen worden betaald uit de exploitatieopbrengsten, maar ook dat er geen of weinig ruimte is voor het opvangen van fluctuaties in andere posten en/of het aflossen van schulden.

Voor zelfstandige huurwoningen bedroeg de jaarhuur in 2011 3,4% van de WOZ-waarde. Dat is hoger dan in 2009 (3,09%) maar lager dan de norm van 4,5% die Kabinet Rutte II wil hanteren als grondslag voor een nieuw systeem dat het woningwaarderingstelsel vervangt. Die 4,5% van de WOZ-waarde wordt in woningmarktplannen vaak gezien als een marktconform huurniveau.

⁵ Daarnaast zijn er 381 voldoende solvabel bevonden, twee saneringscorporaties en vier oordeelsonthoudingen.

Door de huidige neergang op de koopwoningmarkt komt de sector haast vanzelf steeds dichterbij het behalen van deze norm. Als de WOZ-waarden 10% dalen (ten opzichte van waardepeildatum 1 januari 2011) en de huren 3% stijgen (ten opzichte van 2011), hebben 87 corporaties met samen circa een kwart van de corporatiewoningen een gemiddelde huur/WOZ-verhouding van 4,5% of meer. In 2011 haalden al 32 corporaties met bijna 110.000 woningen dit niveau⁶.

Verbindingen

In 2011 heeft de sector per saldo opnieuw verlies geleden op de activiteiten van verbindingen (€ 72,1 miljoen). Het cumulatieve verlies over de hele bestaansperiode van de verbindingen die eind 2011 nog actief waren, bedraagt per saldo zelfs circa € 1 miljard. In vergelijking met 2010 is het totaal aantal verbindingen gedaald. De financiering die corporaties verstrekken aan verbindingen is afgenomen tot € 3,9 miljard, waarvan € 1,4 miljard aan risicodragend kapitaal. Overigens blijken corporaties in de praktijk ook vaak risico te lopen op de leningen, garanties en/of rekeningen courant die ze aan verbindingen verstrekken. Het lukt zelden om de corporatie af te schermen voor verliezen in verbindingen.

Waardering tegen marktwaarde

Met de nieuwe richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving wordt het voor een corporatie mogelijk het bezit te waarderen tegen marktwaarde, mits dat past bij het door haar gevoerde beleid. Uit exercities van het Fonds waarbij de marktwaarde van het bezit in verhuurde staat is benaderd, blijkt het volgende:

- ◆ Er is op sectorniveau geen sprake van overcompensatie door staatssteun. Het door de sector behaalde directe rendement voor rente op de marktwaarde van het bezit (2,37%) is fors lager dan wat de benchmark IPD/ROZ aangeeft voor commerciële verhuurders (4,1%).
- ◆ Waardering tegen marktwaarde geeft geen goed beeld van de verdien-capaciteit van de sector. Voor het realiseren van de marktwaarde zou de sector veel meer bezit moeten verkopen dan dat ze tot nog toe doet. Een sterke verhoging van het aantal verkopen zou echter prijsdruk opleveren en daarmee tot een verlaging van de marktwaarde kunnen leiden. De huidige situatie op de koopwoningmarkt biedt bovendien weinig ruimte voor een sterke verruiming van de verkopen door de sector.
- ◆ De waardering tegen marktwaarde laat zien dat de sector een zeer laag direct rendement uit exploitatie behaalt. Dat wijkt af van de veronderstellingen die aan de marktwaardering ten grondslag liggen. De afwijking hangt voor een belangrijk deel samen met het volkshuisvestelijk optreden van corporaties, die geen marktconforme huren hanteren en hogere exploitatielasten hebben dan de commerciële sector.

⁶ Op basis van huren in 2011 en WOZ-waarde op waardepeildatum 1 januari 2011.

Daeb en niet-Daeb

Het vreemd vermogen van de niet-Daeb-tak van de corporaties is grotendeels (voor circa 89%) gefinancierd met leningen waarvoor staatssteun is verkregen. Na de in de toekomst⁷ door te voeren administratieve en vermogensscheiding zal de financiering van het niet-Daeb-deel marktconform dienen te verlopen. Hierbij mag het deels gaan om leningen die een corporatie vanuit het Daeb-deel tegen een marktconform tarief verstrekt aan het niet-Daeb-deel.

Het Fonds acht het vanuit het oogpunt van financieel toezicht zeer wenselijk dat:

- ◆ Corporaties na de administratieve scheiding worden gedwongen een deel van de financiering van niet-Daeb-activiteiten op de kapitaalmarkt aan te trekken. De noodzaak om met een goede businesscase externe financiers te overtuigen, dwingt corporaties om de marktkwaliteit voorop te stellen en niet de realisatie van het project. Voor hybride organisaties is het essentieel dat ze voor commerciële activiteiten ook te maken krijgen met de bij dat speelveld behorende spelregels.
- ◆ Er ook een juridische scheiding komt tussen de Daeb- en niet-Daeb-tak met daarbij ook waarborgen dat aanspraken op de toegelaten instelling waarin de Daeb-tak is ondergebracht, beperkt blijven tot hooguit het ingebrachte risicodragende kapitaal.

Risico's

De corporatiesector heeft te maken met uiteenlopende risico's. Voor zover deze niet tegen acceptabele kosten kunnen worden afgedekt, is het van belang ze te beheersen. Het gaat onder meer om de volgende risico's.

- ◆ *Schuldpositie*
De grote omvang van de leningenportefeuille maakt de sector gevoelig voor renterisico's.
 - ◆ Bij bestaande leningen met een variabele rente kunnen deze zijn afgedekt met derivaten. Afhankelijk van de daarbij geldende contractuele bepalingen kunnen hiermee echter andere risico's worden binnengehaald zoals het liquiditeitsrisico en het tegenpartijenrisico.
 - ◆ Bij herfinancieringen, nieuwe vaststellingen van de kredietopslag op basisrenteleningen en nieuwe financieringen ligt het renterisico vooral in de mogelijke stijging van de rente op de kapitaalmarkt in de toekomst. De rente was in 2011 en 2012 historisch laag.
- ◆ *Potentieel herfinancieringsrisico*
Medio november 2012 overweegt het ministerie of basisrenteleningen onder de beleidsregels voor derivaten vallen. Als de basisrenteleningen onder deze beleidsregels gaan vallen, hebben corporaties op de korte termijn beperkte mogelijkheden om hun langdurige financieringsbehoefte veilig te stellen.

⁷ De ingangsdatum is afhankelijk van de voortgang in het wetgevingstraject.

Sinds de kredietcrisis zijn andere vormen van langlopende financieringen met een langdurige rentevaste periode slechts beperkt beschikbaar en duur. Dit kan veranderen indien banken andere financieringsproducten ontwikkelen voor de lange termijn.

- ◆ *Verplichtingen als gevolg van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken*
Door de woonegelegenheden die onder voorwaarden zijn verkocht, heeft de sector ultimo 2011 voor € 5 miljard aan verplichtingen op haar balans staan. De hierbij afgesproken voorwaarden over het delen van de waardeontwikkeling en de eventuele terugkoopplicht brengen risico's met zich mee. Door de neergaande tendens op de koopwoningmarkt sinds 2008 kan waardedeling uitmonden in verliesdeling, uiteraard mede afhankelijk van het moment van eerste verkoop. Bij een terugkoopplicht is er een risico op liquiditeitsproblemen en vermogensverlies (als doorverkopen niet lukt en de woning weer in verhuur wordt genomen). Deze risico's zijn mede afhankelijk van het aantal woningen dat moet worden teruggekocht en de snelheid waarmee ze weer in de markt kunnen worden gezet. In 2011 was de in- en doorverkoopstroom op sectorniveau redelijk in balans.
- ◆ *Nieuwbouw koopwoningen en grondposities*
Door de prijsdaling op de koopwoningmarkt die vooralsnog verder door lijkt te zetten, is er een risico dat corporaties verder moeten afboeken op opgebouwde grondposities en de nieuwbouw van koopprojecten.
- ◆ *Verhuurdersheffing*
De effectuering van de door het Rijk aangekondigde ruimte voor extra huurverhogingen is van groot belang. Ook als de huurverhogingen wettelijk zijn geformaliseerd, kunnen de woningmarkt en het publieke volkshuisvestelijke belang, de ruimte in de praktijk beperken. Dit bepaalt in hoeverre corporaties de voorgenomen verhuurdersheffingen individueel en sectoraal kunnen opvangen.

Volkshuisvestelijke prestaties

Met de bouw van 28.600 nieuwe huurwoonegelegenheden en 6.700 koopwoningen heeft de corporatiesector in 2011 een bijna even grote nieuwbouwprestatie geleverd als in 2010. Wel liep de koopproductie terug, net als de ingrijpende verbeteringen en sloop van woningen. De verkoop van huurwoningen nam juist toe, maar dat lag aan de toegenomen verkoop aan beleggers en overige partijen. De verkoop aan particuliere huishoudens liep terug ten opzichte van 2010, maar was wel nog hoger dan in 2008 en 2009. Corporaties hebben bij de verkoop van zowel huur- als koopwoningen aan particulieren geregeld korting gegeven op de verkoopprijs. In vergelijking met eerdere jaren valt echter op dat ze minder vaak hoge kortingen van 20% of meer geven. Tevens valt op dat het aandeel woningen dat onder voorwaarden is verkocht (met ten minste 10% korting) niet verder is toegenomen.

Het jaarlijkse percentage mutaties (woningen die na vertrek van de huurder opnieuw worden verhuurd) is evenals in voorgaande jaren weer verder gedaald tot 7,7% in 2011. De daling in 2011 was het sterkst in de vier grote steden (G4). Met een gemiddelde mutatiegraad van 6,7% in 2011 duurt het hier gemiddeld bijna 15 jaar voordat een huurwoning opnieuw wordt verhuurd aan een woningzoekende. In 2007 was dat nog 12 jaar.

Net als in voorgaande jaren is het gemiddelde aantal WWS-punten per huurwoning in 2011 toegenomen. De groei werd in schaarstegebieden versterkt doordat hier sinds 1 oktober 2011 maximaal 25 extra WWS-punten mogelijk zijn, afhankelijk van de woningwaarde. Ook buiten de schaarstegebieden is het gemiddelde aantal WWS-punten per huurwoning echter gestegen. De stijging komt voort uit de kwaliteitsverbetering van de voorraad, als resultaat van nieuwbouw, woningverbetering, aankoop, sloop en verkoop van woningen. Deze kwaliteitsverbetering leidt overigens niet tot een verhoging van de gemiddelde WOZ-waarde van de corporatiewoningen. Door de sterke neerwaartse prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt daalde deze met 2% tot € 154.000,- (waardepeildatum 1 januari 2011).

De uitgaven van de corporaties aan leefbaarheid zijn in 2011 opnieuw teruggelopen. Gemiddeld per woning gaf de sector in 2011 € 115,- uit aan leefbaarheid (totaal € 280 miljoen). Er zijn grote verschillen in de hoogte en ontwikkeling van deze uitgaven. In de G4 geven corporaties gemiddeld per woning het meest uit aan leefbaarheid. Hier zijn de uitgaven sinds 2009 echter ook het meest gedaald.

In de afgelopen twee jaar lijken de corporaties sterk te hebben ingezet op huurharmonisatie. Via de zogenoemde 'overige mutaties'⁸ onttrokken ze circa 71.000 woningen aan de goedkope huurprijsklasse (maandhuur maximaal € 361,66). Tegelijkertijd brachten ze circa 56.000 woningen uit een lagere huurprijsklasse over naar de dure huurprijsklassen met een maandhuur vanaf € 554,76 (onder en boven de huurtoeslaggrens van € 652,52 per maand). De voorraad dure huurwoningen is daardoor uitgebreid tot 261.000 stuks eind 2011, ofwel 11,5% van de totale voorraad corporatiewoningen. Het overgrote deel (89%) van de voorraad corporatiewoningen bestaat dus nog steeds uit goedkope en betaalbare woningen die bij voorrang worden toegewezen aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Conform de richtlijnen ontleend aan de Wet op de huurtoeslag hebben corporaties in 2011 in totaal 83% van alle woningen die vrijkwamen na vertrek van de vorige bewoner financieel passend toegewezen. Het percentage te dure toewijzingen is in de afgelopen jaren opvallend gestegen naar 14%.

⁸ Overige mutaties zijn het gevolg van huurharmonisatie, verbetering/splitsing/samenvoeging van woningen en administratieve correcties e.d.

In 2011 hebben de corporaties in heel Nederland in totaal 93% van alle woningen met een huur van maximaal € 652,52 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 33.614,- (beide prijspeil 2011). Daarbij is er nauwelijks verschil tussen de door het ministerie aangewezen schaarstegebieden en niet-schaarstegebieden. Met deze 93% komen de corporaties gemiddeld uit boven het vereiste niveau van 90%, dat voortvloeit uit het EU-besluit inzake staatssteun aan woningcorporaties.

Factsheet

Financiën

	2010	2011
Financiële positie (bedragen x € 1 miljard)		
Balanstotaal	117,9	123,5
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde MVA in exploitatie	98,7	107,7
Volkshuisvestelijk vermogen	32,1	34,2
Rentabiliteitswaarde langlopende schulden	74,7	79,0
Contante waarde oorspronkelijke verhuurdersheffing (kabinet Rutte I)*	-	7,9
Kengetallen (%)		
Solvabiliteit	27,2	27,7
Loan to value (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde langlopende schulden)	75,7	73,3
Volkshuisvesterlijke exploitatiewaarde/balanstotaal	83,7	87,2
Risico's en Vpb-beklemming als % van balanstotaal		
Totaalrisico in % van balanstotaal	10,3	9,2
Risico-opslag marktwaardetoets	-	0,2
Vpb-beklemming in % van balanstotaal	2,1	2,5
Bedrijfsvoering (bedragen x € 1,- per vhe)		
Jaarhuur	5.038	5.164
Netto-bedrijfslasten	-1.353	-1.391
Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.328	-1.348
Netto-exploitatiekasstroom	2.348	2.416
Netto-exploitatiekasstroom na correctie lasten en baten vanwege rente en overheid	1.023	1.068
Rente-uitgaven per vhe	-1.435	-1.459
Kengetallen		
Rentedekkingsgraad	1,79	1,80
Rentevoet in %	4,32	4,21
Verbindingen		
Aantal verbindingen	1.878	1.781
Financiering door corporaties (x € 1 miljard)	4,1	3,9

* Het effect van de door Kabinet Rutte I aangekondigde verhuurdersheffing die de sector vanaf 2014 jaarlijks circa € 620 miljoen gaat kosten, is nog niet verwerkt in het balanstotaal, volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en volkshuisvestelijk vermogen.

Volkshuisvestelijke prestaties

	2010	2011
Aantal woongelegenheden woningcorporaties (ultimo verslagjaar)	2.413.400	2.414.300
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	28.600	28.600
Nieuwbouw koopwoningen	7.900	6.700
Aandeel nieuwbouw koopwoningen verkocht met korting (in %)	31,5	34,4
Sloop woongelegenheden	13.100	11.900
Verkoop bestaande woongelegenheden aan particuliere huishoudens	15.100	14.300
Aandeel bestaande woongelegenheden verkocht met korting (in %)	42,2	43,0
Aantal ingrijpend verbeterde woongelegenheden (> € 20.000,- per woongelegenheid)	21.400	18.800
Uitgaven aan leefbaarheid per woongelegenheid (x € 1,-)	120	115
WWS-punten per woongelegenheid*	131,3	136,8
Maandhuur per woongelegenheid (x € 1,-)*	422	440
Huurprijs als percentage van de maximaal toegestane huur* (in %)	72,0	70,2
WOZ-waarde per corporatiewoning (x € 1.000,-) (op peildatum 1 januari 2010 resp. 2011)*	157	154
Jaarhuur/WOZ-waarde (corporatiewoningen)	3,23	3,40
Aandeel toegankelijke woningen* (in %)	29,0	29,4
Mutatiegraad van huurwoningen (in %)	7,9	7,7
Aandeel huur/inkomen passende toewijzingen conform Wht** (in %)	86,4	83,0
Aandeel huur/inkomen te goedkope toewijzingen conform Wht** (in %)	3,0	2,8
Aandeel huur/inkomen te dure toewijzingen conform Wht** (in %)	10,5	14,2
Aandeel toewijzingen aan doelgroep van lagere inkomens conform EU-norm*/*** (in %)	n.v.t.	93,5

* Voor 2011 gebaseerd op 386 corporaties, dus exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

** Inkomensgrenzen en huurgrenzen ontleend aan de Wht van 1 januari tot en met 31 december 2011 volgens MG 2010-3.

*** Woningen met een maandhuur tot € 652,52 die worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 33.614,- (beide prijspeil 2011).

Vermogenspositie en risico's⁹

1.1 Eigen vermogen en solvabiliteit

Solvabiliteitsgroei

In 2011 namen het eigen (volkshuisvestelijke) vermogen en de solvabiliteit van de sector toe ten opzichte van 2010 (met + € 2,1 miljard, respectievelijk + 0,5 procentpunt). Dit blijkt uit de sectorale balans¹⁰ die het Fonds opstelt. Hierin zijn de materiële vaste activa in exploitatie voor alle corporaties gewaardeerd op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (tabel 1.1). De toename van het eigen vermogen wordt veroorzaakt door meerdere ontwikkelingen. De belangrijkste zijn:

- ◆ de opvallend sterke stijging van de waarde van de materiële vaste activa in exploitatie (+ € 9,0 miljard). Na aftrek van de waardedalingen bij de materiële vaste activa in ontwikkeling (- € 1,5 miljard), de financiële vaste activa (- € 1,2 miljard) en de vlottende activa (- € 0,7 miljard), resulteert per saldo een groei van het balanstotaal van + € 5,6 miljard.
- ◆ de extra schulden aan de passivazijde waarmee de groei van het balanstotaal deels is gefinancierd. De rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen groeit met + € 4,2 miljard terwijl de kortlopende schulden licht dalen (- € 0,5 miljard). Ook de voorzieningen nemen af (- € 0,3 miljard). Per saldo groeit het eigen vermogen hierdoor met + € 2,1 miljard.

⁹ Voor de hoofdstukken 1 t/m 4 geldt dat het Wif niet is meegenomen in de financiële informatie op sectorniveau. De bedragen per verhuureenheid die in deze hoofdstukken worden vermeld, zijn bovendien eigenlijk bedragen per gewogen verhuureenheid. Bij de weging tellen woonegelegenheden als één eenheid en bijvoorbeeld garages als 0,2 eenheid.

¹⁰ Gegevens van corporaties zelf vormen de input voor deze sectorale balans. Bij het bepalen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit en de rentabiliteitswaarde van leningen benut het Fonds de normen bij de vigerende beleidsregels.

Tabel 1.1 Balans ultimo verslagjaar, 2010-2011

	Sectortotaal		Per verhuureenheid	
	x € 1 miljoen		x € 1,-	
Activa	2010	2011	2010	2011
Totaal materiële vaste activa	106.733	114.217	43.234	46.064
Onroerende zaken in exploitatie	98.683	107.679	39.973	43.427
Onroerende zaken in ontwikkeling	6.418	4.938	2.600	1.992
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.632	1.600	661	645
Totaal financiële vaste activa	3.507	2.353	1.421	949
Te vorderen BWS-subsidies	121	61	49	25
Deelnemingen	880	657	356	265
Effecten	1.341	306	543	123
Overige financiële vaste activa	1.165	1.328	472	536
Vlottende activa	7.669	6.921	3.106	2.791
Voorraden	1.066	1.224	432	494
Onderhanden projecten	622	338	252	136
Vorderingen en overige vlottende activa	3.045	2.861	1.233	1.154
Effecten	62	78	25	31
Liquide middelen	2.873	2.420	1.164	976
TOTAAL ACTIVA	117.909	123.491	47.761	49.804
Passiva				
Eigen vermogen	32.066	34.215	12.989	13.799
Totaal voorzieningen	1.973	1.633	799	659
Voorziening pensioenen	3	4	1	2
Voorziening latente belastingverplichtingen	197	111	80	45
Overige voorzieningen	393	323	159	130
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	1.379	1.195	559	482
Langlopende schulden	74.705	78.952	30.260	31.841
Leningen overheid en kredietinstellingen	74.238	78.446	30.071	31.638
Overige schulden en waarborgsommen	467	505	189	204
Kortlopende schulden	9.165	8.690	3.712	3.505
TOTAAL PASSIVA	117.909	123.491	47.761	49.804
Solvabiliteit (in %)	27,2	27,7	27,2	27,7

Andere opvallende ontwikkelingen

Bij de balans ultimo 2011 valt een aantal zaken op:

- ◆ De sterke daling van de effecten (onder de financiële vaste activa) en de liquide middelen zijn deels het gevolg van de enorme financiële herstructurering die plaatsvond vanwege de derivatenproblematiek bij Vestia en een aantal andere corporaties. Mede vanwege de liquiditeitsrisico's van de derivatenportefeuilles hielden sommige corporaties een ruime positie aan op deze posten. Deze positie is aangewend om de negatieve waarde van de derivatenportefeuilles af te kopen. Voor zover de middelen hieruit niet voldoende waren, hebben corporaties extra leningen aangetrokken en/of bestaande leningen geherstructureerd. Het verdwijnen van deze middelen, zonder dat er waarde mee is gecreëerd, heeft de ontwikkeling van het eigen vermogen van de sector als geheel negatief beïnvloed.
- ◆ De omvang en ontwikkeling van de leningenportefeuille maken de sector gevoelig voor renterisico's. De rentabiliteitswaarde van de langlopende leningen bedraagt ultimo 2011 € 78,4 miljard (nominale waarde € 83,4 miljard¹¹). Renterisico's op bestaande leningen met een variabele rente kunnen zijn afgedekt met derivaten. Afhankelijk van de contractuele bepalingen in de derivatencontracten kunnen daarbij echter ook andere risico's worden binnengehaald zoals het liquiditeitsrisico of het tegenpartijenrisico door wanbetaling¹². Renterisico's spelen uiteraard ook bij herfinancieringen, nieuwe financieringen en nieuwe vaststellingen van de kredietopslag op basis renteleningen. De gemiddelde rentevoet van 4,21%¹³ die de sector in 2011 betaalde over haar leningen is historisch laag. Dit hangt samen met de sterke daling van de rente op tienjarige staatsleningen¹⁴ in de afgelopen jaren. De rente op deze leningen geeft een indicatie voor de hoogte van de rente op de geborgde leningen in de sector. Deze hoogte hangt verder ook af van de gehanteerde spread en de rentevaste periode. Indien de rente op de kapitaalmarkt in de toekomst stijgt, zullen de rentelasten voor de sector stijgen.
- ◆ De onderhanden projecten en voorraden die onder vlottende activa staan vermeld, hebben onder meer betrekking op de nieuwbouw van koopwoningen en de grondposities van corporaties. Beide activiteiten zijn risicovol. Voor de gezamenlijke corporaties bedraagt de totale waarde van de nog niet-verkochte, maar al wel opgeleverde (circa 2.200) of in aanbouw zijnde (circa 5.150) nieuwbouw koopwoningen eind 2011 tenminste € 754 miljoen¹⁵.

¹¹ Bijlagetabel 1.1.

¹² Met ingang van 1 oktober 2012 is de ministeriële regeling inzake derivaten van kracht. Hierin zijn strikte voorwaarden gesteld aan onder meer de typen derivaten die afgesloten mogen worden (uitsluitend nog payer swaps en rentecaps) en de minimale omvang van de liquiditeitsbuffer (de liquiditeitsverplichtingen bij een fictieve rentedaling van 2%-punt moeten opgevangen kunnen worden).

¹³ Rentevoet op basis (rentelasten/gemiddelde voor 2010 en 2011 van (rentabiliteitswaarde langlopende schulden – waarborgsommen – verplichtingenverkoop onder voorwaarde + kortlopende schulden bij gemeenten en kredietinstellingen + overige kortlopende schulden)).

¹⁴ Bijlagegrafiek 1.1.

¹⁵ Exclusief de waarde van niet verkochte koop bij drie corporaties die geen informatie leverden over 2011. Bijlagetabel 1.2.

Dit is circa € 300 miljoen¹⁶ lager is dan eind 2010. Vooral de waarde en het aantal van de nog niet-verkochte maar al wel in aanbouw zijnde koopwoningen daalden. Toch leggen de nog niet-verkochte nieuwe koopwoningen nog steeds beslag op middelen van de corporatie. Er is een reëel risico dat er nog verlies op deze woningen moet worden genomen. De daling van de koopprijzen heeft zich in 2012 voortgezet en lijkt ook in 2013 verder door te gaan. Bij de grondposities is er eveneens een reële kans op afboekingen.

- ◆ De waarde van de materiële vaste activa in ontwikkeling ligt eind 2011 € 1,5 miljard lager dan eind 2010. Deze afname past bij het teruglopen van de nieuwbouwprognoses van de gezamenlijke corporaties¹⁷. Ditzelfde geldt voor de post voorziening onrendabele investeringen, die met € 184 miljoen daalt. Ook voor deze posten brengt de huidige situatie op de woningmarkt extra risico's mee. Het spreekt niet vanzelf dat deze posten (waarin ook grondposities zijn verwerkt) leiden tot de verwachte waardecreatie. Ze kunnen dus verlies gaan opleveren.
- ◆ Bij de balanspost financiële vaste activa valt op dat de waarde van de deelnemingen daalt met - € 223 miljoen. Deze daling wordt deels bepaald door de verlaging van het in de verbindingen geïnvesteerde vermogen, die weer samenhangt met de afname van het activiteitenpatroon van verbindingen. Het hoofdstuk over verbindingen gaat hier verder op in.
- ◆ Door de sterke groei van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in 2011 is de verhouding tussen de schulden van de sector en de waarde van het bezit sterk verbeterd. De loan to value¹⁸ daalde van 75,7% in 2010 naar 73,3%. Tegelijkertijd steeg het percentage dat de materiële vaste activa in exploitatie innemen in het balanstotaal (van 83,7% in 2010 naar 87,2% in 2011). De trend dat de sector exploitatie van het bezit weer meer centraal zet, wordt hiermee voortgezet.

1.2 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Hoge groei door voorraad- en waardemutatie

De opvallend sterke stijging van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde met + € 9,0 miljard in 2011 hangt samen met voorraadmutaties en waardemutaties¹⁹. Voorraadmutaties door nieuwbouw, aankoop, verbetering, sloop en verkoop van verhuurvastgoed genereerden per saldo + € 4,8 miljard groei. De resterende + € 4,2 miljard is een waardestijging van het bestaande vastgoed, dus het vastgoed dat eind 2010 ook al in exploitatie was en waarvoor geen nieuwe investeringen zijn gepleegd. Deze mutatie van de actuele waarde is opvallend hoog²⁰.

¹⁶ Indien de drie corporaties ook in 2010 buiten beeld worden gelaten, wordt dit bedrag lager, maar geldt nog steeds dat de balanswaarde van niet-verkochte koopwoningen eind 2011 lager is dan eind 2010.

¹⁷ CFV (2012) Sectorbeeld voornemens woningcorporaties; prognoseperiode 2012-2016.

¹⁸ Rentabiliteitswaarde van langlopende schulden/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

¹⁹ Bijlage tabel 1.3

²⁰ Ter vergelijking: in 2010 bedroeg de mutatie actuele waarde € 248 miljoen en in 2009 + € 305 miljoen.

Ruim de helft ervan ontstaat doordat corporaties ultimo 2011 verwachten dat de huren in de komende vijf jaren sterker zullen stijgen dan dat ze eind 2010 nog dachten²¹. De rest ontstaat vooral doordat de corporaties ultimo 2011 uitgaan van een wat lager basisniveau aan onderhoudslasten. Hiermee is het beleid van de corporaties veel sterker dan in het verleden gericht op het aangrijpen van mogelijkheden tot het verbeteren van de toekomstige netto-exploitatiekasstroom. Bij het opnieuw verhuren van een woning zijn er nu al mogelijkheden voor extra huurverhogingen (via huurharmonisatie²²). Als de aangekondigde extra huurverhogingen voor huishoudens met hogere inkomens wettelijk zijn geregeld, kan daarnaast ook de huur van sommige zittende huurders extra worden verhoogd.

Het effect van de hogere verwachte huurinkomsten en lagere verwachte onderhoudsuitgaven op de groei van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is te zien in tabel 1.2. Deze tabel maakt duidelijk hoe de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van alle woongelegenheden ultimo verslagjaar voortkomt uit de contante waarde van alle in- en uitgaande kasstromen bij exploitatie. In 2011 is de contante waarde van toekomstige huuropbrengsten minus huurderiving gemiddeld per verhuureenheid ongeveer € 3.500,- hoger dan in 2010. De contante waarde van de onderhoudsuitgaven is in 2011 circa € 350,- lager dan in 2010.

Tabel 1.2 Samenstelling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, 2010-2011

	Sectortotaal		Per verhuureenheid	
	x € 1 miljard		x € 1,-	
	2010	2011	2010	2011
CW huur minus huurderiving	205,1	214,7	83.091	86.597
CW bijdragen en inkomsten uit verkoop	0,3	0,3	126	112
CW overige inkomsten geüniformeerd	1,7	1,3	709	511
CW restwaarde	5,7	5,6	2.291	2.259
CW ingaande kasstromen	212,8	221,9	86.217	89.479
CW onderhoudsuitgaven	-52,1	-51,4	-21.085	-20.731
CW beheeruitgaven	-58,4	-60,0	-23.676	-24.184
CW verbeteringsuitgaven	-2,3	-2,2	-919	-876
CW overige uitgaven	-1,3	-0,6	-521	-252
CW heffing projectsteun 40 wijken	-0,1	0,0	-43	-10
CW uitgaande kasstromen	-114,2	-114,2	-46.244	-46.052
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	98,7	107,7	39.973	43.427

21 Met ingang van het verslagjaar 2010 is bij het bepalen van de bedrijfswaarde een wat hogere stijgingsfactor voor huuropbrengsten toegestaan tijdens de eerste vijf exploitatiejaren dan bij de verslagjaren 2009 en eerder. In 2011 zijn meer corporaties de ruimte van deze sterkere huurverhogingen gaan benutten.

22 Sinds oktober 2011 is het aantal WWS-punten van huurwoningen in schaarsteregio's met maximaal 25 punten verhoogd. Hiermee zijn de mogelijkheden tot huurverhoging bij huurharmonisatie verruimd.

Verhuurdersheffing en saneringsheffing zijn nog niet verwerkt

In de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in tabel 1.2 is nog geen rekening gehouden met de toekomstige lasten van de verhuurdersheffing en de mogelijkheid van een saneringsheffing van maximaal 5% die Kabinet Rutte I voorbereidde. De enige overheidsheffing waarvan de lasten wel zijn verwerkt, is de heffing bijzondere projectsteun voor de 40 wijken die vanaf 2013 vervalt. De twee andere heffingen zijn buiten beschouwing gelaten. Volgens de handreiking bij RJ 645 worden heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan de onroerende zaken in exploitatie namelijk pas in de bedrijfswaardeberekening betrokken zodra het wettelijk kader is geformaliseerd.

Voor de gezamenlijke corporaties is het effect van de verhuurdersheffing relevant. Indien de heffing die Kabinet Rutte I voorbereidde nu al was ingevoerd, zouden de exploitatiewaarde van het bezit en het eigen vermogen ultimo 2011 circa € 7,9 miljard lager zijn dan hiervoor aangegeven en de solvabiliteit 22,8% zijn. De loan to value op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde zou dan 79,1% zijn. Over de effecten van de verhuurdersheffing uit het Regeerakkoord van Rutte II heeft het Fonds separaat gerapporteerd²³.

Het effect van de saneringsheffing²⁴ is min of meer neutraal voor de sector. De inkomsten van deze heffing worden immers als saneringsbijdrage weer uitgekeerd aan de sector. Voor de financiële positie van individuele corporaties maakt het uiteraard wel uit of ze deze heffing betalen, dan wel een saneringsbijdrage ontvangen.

Corporaties gaan vaak voorbij aan sectorparameters

Bij het vaststellen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde op basis van de bedrijfswaarde-informatie van corporaties constateert het Fonds dat er nog steeds veel corporaties zijn die de in 2010 door het WSW gewijzigde sectorparameters voor kostenstijgingen vanaf het zesde jaar slechts gedeeltelijk hebben overgenomen. Het Fonds corrigeert dit²⁵. Vooral de verhoging van de sectorparameters voor de stijging van onderhoudslasten en beheerlasten is vaak niet overgenomen. Opvallend genoeg gaan corporaties daarbij veelal voorbij aan het principe 'Pas toe of leg uit'. Accountants signaleren het vervolgens niet altijd in het assurancerapport hoewel dit volgens het controleprotocol wel zou moeten.

1.3 Risico's en solvabiliteit

Ondernemen gaat gepaard met risico's. Het is daarom belangrijk de risico's te beheersen voor zover ze niet tegen acceptabele kosten kunnen worden afgedekt. Bij de solvabiliteitsbeoordeling²⁶ richt het Fonds zich onder meer op de vraag of er voldoende eigen vermogen is voor het opvangen van de risico's op verliezen die kunnen

²³ CFV (2012) De effecten van het huurbeleid en de verhuurdersheffing op de solvabiliteit van de corporatiesector.

²⁴ Door de tijdsinterval tussen heffen en uitkeren kan de saneringsheffing tijdelijk effect hebben op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en financiële positie van de sector.

²⁵ Zie bijlagentabel 1.4 voor alle correcties die het Fonds voor het vaststellen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde doorvoerde op de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde.

²⁶ CFV (2012) Beleidsregels 2012.

voortkomen uit een negatieve marktontwikkeling, ongunstige macro-economische omstandigheden (zoals een hoge rente) en de operationele activiteiten²⁷. Verder moet ook de Vpb-beklemming kunnen worden opgevangen en sinds 2011 ook de extra risico-opslag in verband met de marktwaardetoets. De marktwaardetoets bestaat al langer, maar is met ingang van het verslagjaar 2011 vertaald in een risico-opslag. Deze risico-opslag wordt alleen opgelegd aan corporaties waarvoor geldt dat de marktwaarde van het bezit in verhuurde staat minder dan 150% van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde bedraagt. Het is dan namelijk relatief moeilijk eventuele grotere verliezen op te vangen met verkoop van bezit. Mede door de daling van de leegwaarde, het slecht-weer-scenario voor de koopmarkt en de stijgende volkshuisvestelijke exploitatiewaarde groeit het aantal corporaties dat niet meer voldoet aan deze ratio en daarom een hogere buffer moet aanhouden. Voor een voldoende score op het solvabiliteitsoordeel dient de solvabiliteit tenminste gelijk te zijn aan de som van de risico's, de Vpb-beklemming en de risico-opslag marktwaardetoets.

Tabel 1.2 Risico's, Vpb-beklemming en risico-opslag marktwaardetoets als percentage van het balanstotaal, 2010-2011

Risicobron	2010	2011
Marktrisico	4,1	4,2
Macro-economisch risico	7,9	6,6
Operationeel risico	4,8	4,4
Totaal risico*	10,3	9,2
Opslag marktwaarde	n.v.t.	0,2
Vpb-beklemming	2,1	2,5
Totaal	12,4	11,8

* Totale risico = wortel (marktrisico² + macro-economisch risico² + operationele risico²)

In vergelijking met 2010 is het totale risico als percentage van het balanstotaal gedaald (van 10,3% naar 9,2%). Deze daling is deels het gevolg van de stijging²⁸ van het balanstotaal tussen 2010 en 2011. Een andere reden is dat de omvang van het risico afhangt van het effect dat een slecht-weer-scenario heeft op bijvoorbeeld de hoogte van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Dit effect is kleiner naarmate de toekomstverwachtingen op grond waarvan de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is vastgesteld, al wat meer overeenkomen met de verwachtingen in het slecht-weer-scenario. In vergelijking met 2010 is er in 2011 minder verschil tussen deze verwachtingen. Verder daalt het percentage van het totale risico²⁹ ook doordat de corporaties minder juridische verplichtingen hebben voor productieactiviteiten in de twee jaren direct na het verslagjaar. De voorgenomen productie loopt immers terug.

27 Het gaat hierbij om risico's in de exploitatie van vastgoed, financiering en financiële instrumenten, deelnemingen, beleggingen en andere financiële activa, grondposities, aangegane verplichtingen voor de bouw van koop- en huurwoningen en overige verplichtingen zoals bij verkoop onder voorwaarde.

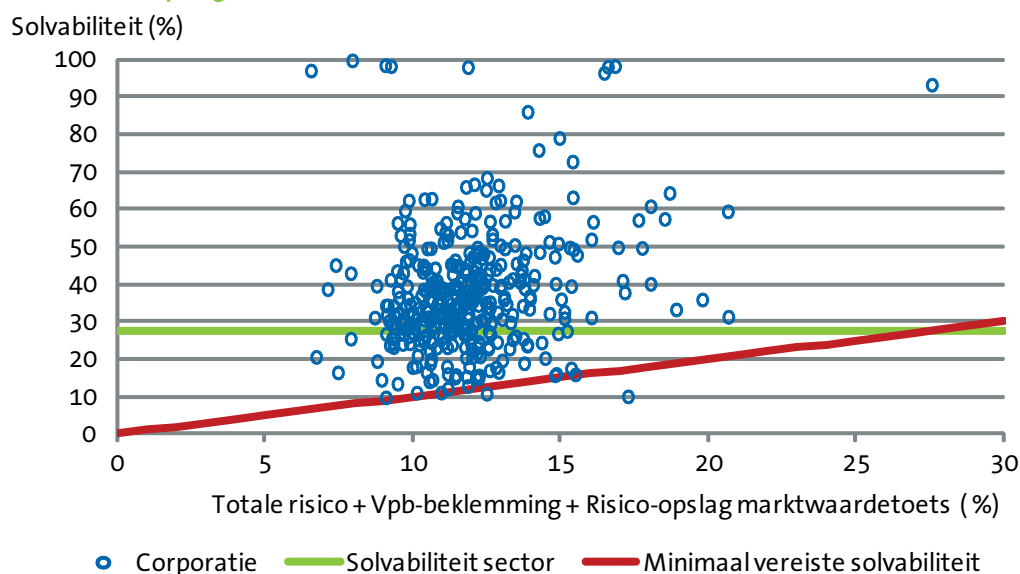
28 Zonder de stijging van het balanstotaal zou het totale risico 9,7% van het balanstotaal uitmaken.

29 Het risicopercentage van het solvabiliteitsoordeel geeft overigens geen beeld van de buffers die corporaties moeten hebben vanwege de activiteiten die ze zich in de vijf jaren na 2011 hebben voorgenomen. De risico's daarvan worden meegenomen bij de continuïteitsbeoordeling.

Voor de sector als geheel is de solvabiliteit ultimo 2011 hoog genoeg voor het opvangen van risico's. De solvabiliteit van 27,7% ligt ruim boven de 11,8% die het saldo van het totale risico, de Vpb-beklemming en de risicoopslag marktwaardetoets van het balanstotaal. Afzonderlijke corporaties echter laten ultimo 2011 een grote spreiding zien in zowel de solvabiliteit als het genoemde saldo (grafiek 1.1). Voor de meeste is de solvabiliteit ultimo 2011 voldoende. Dit geldt echter niet voor de twee corporaties onder de schuine lijn in de grafiek. Hun solvabiliteit is onvoldoende in verhouding tot hun gemodelleerde risicoprofiel.

Het beeld van grafiek 1.1 verandert aanzienlijk als ook de verhuurdersheffing in de afweging wordt betrokken. Door de verhuurdersheffing die het vorige Kabinet Rutte I in zijn Regeerakkoord had aangekondigd en die de sector jaarlijks circa € 620 miljoen zou kosten, zouden nog 30 corporaties meer een onbalans hebben tussen hun solvabiliteit en de minimaal benodigde buffer. De verhuurdersheffing is buiten beeld gelaten omdat heffingen van overheidswege volgens de handreiking bij RJ richtlijn 645 pas worden betrokken bij de bedrijfswaardeberekening indien het wettelijk kader is geformaliseerd. De effecten van de verhoging van de verhuurdersheffing die Kabinet Rutte II eind oktober 2012 aankondigde zijn daarnaast eveneens zeer groot. Het Fonds heeft dit laten zien in zijn doorrekening van de effecten van het huurbeleid en de verhuurdersheffing die in november 2012 is gepubliceerd.

Grafiek 1.1 Corporaties naar solvabiliteit en saldo van totale risico + Vpb-beklemming + risico-opslag marktwaardetoets, 2011, in % van balanstotaal*



* Exclusief twee saneringscorporaties (Vestia en WSG) en vier corporaties die in 2012 geen solvabiliteitsoordeel krijgen (SWY, Onze Woning, Laurentius en Wif).

Winst- en verliesrekening

2.1 Winst- en verliesrekening

Sterke groei van bedrijfsresultaat door waardestijging bestaand bezit

Het bedrijfsresultaat in de sectorale winst- en verliesrekening die het Fonds jaarlijks opstelt³⁰, bedraagt in 2011 € 9,8 miljard en is daarmee + € 3,3 miljard hoger dan in 2010 (tabel 2.1). Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de stijging van de post mutatie actuele waarde met + € 4,4 miljard ten opzichte van 2010. De post mutatie actuele waarde geeft aan hoeveel de waarde van het bestaande bezit is gestegen. Zoals eerder besproken is deze waardegroei in 2011 opvallend hoog. Daarnaast dragen de hogere huuropbrengsten (+ € 366 miljoen) ook bij aan de groei van het bedrijfsresultaat. De daling van de mutatie actuele waarde rentabiliteitswaardecorrectie³¹ met € 1,3 miljard, heeft de stijging van het bedrijfsresultaat afgeremd. In mindere mate geldt ditzelfde voor de verhoging van de onderhoudslasten, netto-bedrijfslasten en sectorspecifieke heffingen. De daling in de mutatie actuele waarde rentabiliteitswaardecorrectie is opvallend. Een groot deel van deze daling wordt veroorzaakt door de basisrenteleningen die corporaties sinds enkele jaren steeds vaker benutten voor langlopende financieringen³². Sinds de kredietcrisis zijn leningen met een lange rentevaste periode slechts beperkt beschikbaar en duur. Door bij nieuwe financieringen en herfinancieringen over te gaan op basisrenteleningen, verkrijgen corporaties de zekerheid dat ze gedurende een lange tijd (30 of 50 jaar) kunnen beschikken over vreemd vermogen. De te betalen rentevergoeding bestaat uit een vaste basisrente en een kredietopslag die volgens een contractueel vastgelegd tijdschema op bepaalde momenten wordt herzien. Deze herzieningsmomenten bepalen de duur van de daadwerkelijk rentevaste periode en beïnvloedt de hoogte van de rentabiliteitswaarde van deze leningen. De rentabiliteitswaarde van een lening wordt mede gebaseerd op de duur van de rentevaste periode. Door de overgang op basisrenteleningen duren de rentevaste perioden in de sector gemiddeld korter dan in het verleden en dat verhoogt de rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille.

³⁰ Het Fonds gaat hierbij uit van gegevens die corporaties zelf aanleveren en past deze aan de waardering op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde die het Fonds in zijn beoordelingsmethodiek gebruikt. Hierdoor wordt de informatie van corporaties onderling beter vergelijkbaar.

³¹ De mutatie actuele waarde rwc geeft aan met hoeveel de rentabiliteitswaardecorrectie is veranderd ten opzichte van het voorgaande verslagjaar. Zie bijlagentabel 1.1.

³² Volgens het WSW leenden corporaties in 2012 in totaal circa € 11 miljard (nominale waarde) via basisrenteleningen. Dat is 12,3% van de totale geborgde portfolio.

Overigens overweegt het ministerie medio november 2012 om de basisrenteleningen onder zijn 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' te laten vallen. Als hiertoe wordt besloten, mogen corporaties geen nieuwe basisrenteleningen meer afsluiten met een looptijd van meer dan tien jaar. Dat verhoogt hun herfinancieringsrisico. Op de korte termijn hebben ze dan namelijk beperkte mogelijkheden voor het veiligstellen van hun behoefte aan lange-termijn-financiering. Dit kan veranderen indien banken andere financieringsproducten ontwikkelen.

Tabel 2.1 Sectorale winst- en verliesrekening

	Sectortotaal x € 1 miljoen		Per vhe x € 1,-	
	2010	2011	2010	2011
Huren	12.439	12.805	5.038	5.164
Overheidsbijdragen	41	36	16	15
Afschrijvingen	-205	-200	-83	-81
Mutatie actuele waarde	-248	4.166	-100	1.680
Mutatie actuele waarde rwc	1.173	-112	475	-45
Netto-bedrijfslasten	-3.340	-3.449	-1.353	-1.391
Onderhoud	-3.278	-3.342	-1.328	-1.348
Erfpacht	-24	-24	-10	-10
Sectorspecifieke heffingen	-74	-102	-30	-41
Bedrijfsresultaat	6.484	9.778	2.626	3.944
Rentelasten	-3.559	-3.633	-1.442	-1.465
Rentebaten	358	308	145	124
Overige financiële baten en lasten	-25	-2.537	-10	-1.023
Resultaat deelnemingen	-352	-116	-142	-47
Vennootschapsbelasting	-51	38	-21	15
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.854	3.838	1.156	1.548
Resultaten verkoop onroerende zaken	1.228	1.093	498	441
Projectontwikkeling nieuwbouw verkoop	-52	-135	-21	-54
Wijziging onderhanden werk	-61	-35	-25	-14
Onrendabele investeringen en overige verliezen	-2.478	-2.810	-1.004	-1.133
Buitengewone baten en lasten	11	1	4	1
Belasting buitengewoon resultaat	-3	-22	-1	-9
Jaarresultaat	1.499	1.931	607	779

Door de hoge mutatie van de actuele waarde is het indirecte rendement voor belasting over de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde eveneens hoog (4,0%)³³. Samen met het directe rendement³⁴ van 5,5% levert dit afgerond 9,6% totaalrendement voor belasting. Het directe rendement is dus licht hoger dan het voorcalculatorisch veronderstelde rendement van 5,25% (de discountvoet die het WSW vaststelde).

³³ Indirect rendement = mutatie actuele waarde/gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

³⁴ Direct rendement = (bedrijfsresultaat – mutatie actuele waarde – mutatie actuele waarde rwc)/gemiddelde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

Het verschil tussen beide kan samenhangen met het niet volledig realiseren van de oorspronkelijke onderhoudsbegroting voor 2011 en met de autonome waardeontwikkeling van de bestaande voorraad.

Groei van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening gedempt door hoge verliezen

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening groeide met + € 984 miljoen beduidend minder sterk dan het bedrijfsresultaat. Dit ligt vooral aan het in 2011 extreem hoog opgelopen verlies onder de post 'overige financiële baten en lasten' van € 25 miljoen in 2010 naar ruim € 2,5 miljard in 2011. In veel mindere mate spelen ook de stijging van de rentelasten en de daling van de rentebaten een rol. Het extreem hoge verlies onder de post 'overige financiële baten en lasten' hangt deels samen met de ontwikkeling van de (negatieve) marktwaarde van derivaten en de hieruit voortgekomen noodzaak om derivatenportefeuilles af te bouwen en verlies te nemen opdat de liquiditeitsrisico's weer beheersbaar worden. Voor een deel vloeit dit ook voort uit het op de balans moeten opnemen van de negatieve marktwaarde van derivaten wanneer er niet wordt voldaan aan de voorwaarden om kostprijs hedge accounting toe te mogen passen. Ook is een klein deel het gevolg van de wijze waarop het Fonds bij zijn oordeelsvorming de veranderingen in de actieve belastinglatenties van corporaties verwerkt.

De groei van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening wordt verder nog enigszins ondersteund door het teruglopen van het verlies op deelnemingen en de omslag van de acute Vpb van last naar baat. Het lagere verlies op deelnemingen komt doordat er dit jaar, anders dan in het recente verleden, niet opnieuw sprake was van een aantal grote verliezen bij de verbindingen. De omslag bij de Vpb is opvallend, van een last in 2010 naar een baat in 2011. Het Fonds baseert deze post op de acute belastinglast³⁵. Het totaalbedrag van € 38 miljoen Vpb over 2011 is een saldo. In totaal zijn er 43 corporaties die samen een belastinglast melden van € 54 miljoen versus 53 corporaties met een gezamenlijke belastingbaat van € 91 miljoen. De positieve acute belastingcijfers geven aan dat de corporaties in de bedrijfsvoering de afgelopen jaren veel (fiscaal) verlies leden. Dit komt mede door de projectresultaten bij de nieuwbouw van koopwoningen en de fiscale toerekeningen die bij combinatieprojecten van huur- en koopwoningen zijn toegestaan op de grond van het huurdeel (motie Tang).

Met het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening kan worden berekend dat het rendement op het volkshuisvestelijk vermogen in 2011 uitkomt op 11,6%³⁶. Dit rendement is mede zo hoog doordat het totale rendement op de leningenportefeuille relatief laag is (- 4,5%)³⁷ en de leningenportefeuille ook meer dan twee keer zo groot is als het eigen vermogen. Die situatie genereert een sterk hefboomeffect.

³⁵ De Vpb-last in de door corporaties opgegeven winst- en verliesrekening is mede door de het effect van mutaties in de actieve belastinglatenties niet goed bruikbaar.

³⁶ Rendement volkshuisvestelijk vermogen = resultaat uit bedrijfsuitoefening/gemiddeld volkshuisvestelijk vermogen.

³⁷ Rendement op leningenportefeuille = (rentelasten + rentebaten + mutatie actuele waarde rwc)/gemiddelde waarde van langlopende schulden.

Groei van jaarresultaat gedempt door lagere resultaten uit verkoop en projectontwikkeling

Het jaarresultaat over 2011 bedroeg ruim € 1,9 miljard³⁸ en is hiermee + € 432 miljoen hoger dan over 2010. Deze toename blijft achter bij de stijging van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening in deze periode (+ € 984 miljoen). Dit komt deels doordat de verkoop van onroerende zaken minder resultaat genereerde (€ 135 miljoen) en het verlies op de nieuwbouw voor verkoop toenam (van - € 52 miljoen naar - € 135 miljoen). De belangrijkste oorzaak is echter de groei van de post onrendabele investeringen en overige verliezen. Met een omvang van - € 2,8 miljard is er in 2011 bijna € 332 miljoen meer verlies dan in 2010. Bij deze post gaat het deels om onrendabele investeringen in vastgoed dat in 2011 is gerealiseerd of nog gerealiseerd gaat worden. Daarnaast omvat deze post ook lasten van projecten die inmiddels zijn stopgezet, boekingen ten gunste van voorzieningen (soms) en afboekingen op koopprojecten of grondposities. Uit de huidige categoriale opzet van de winst- en verliesrekening bij corporaties³⁹ is helaas niet goed af te leiden wat de corporaties precies verantwoordt onder deze onrendabele investeringen en overige verliezen. Een overgang op het functionele model voor de winst- en verliesrekening zou meer inzicht geven in de achtergrond van de verliezen, uitgesplitst naar de belangrijkste bedrijfsactiviteiten.

Uit aanvullende informatie van de corporaties blijkt overigens dat de sector in 2011 per saldo € 243 miljoen afboekte op de waarde van de grondposities⁴⁰. Dat is ruim 10% van de totale waarde van de grondposities aan het begin van het verslagjaar. Cumulatief is er van 2009 tot en met 2011 per saldo zelfs € 573 miljoen aan waarde afgeboekt op de grondposities. Het is niet uit te sluiten dat er in de toekomst nog verdere verliezen moeten worden genomen op grondposities. Circa 72% van het oppervlak waar de grondposities betrekking op hebben, heeft nog geen bouwbestemming⁴¹.

2.2 Netto-bedrijfslasten en onderhoudslasten

Gematigde stijging van netto-bedrijfslasten

In 2011 zijn de netto-bedrijfslasten⁴² per verhuureenheid gestegen met 2,8%. Exclusief de leefbaarheidsuitgaven die verband houden met volkshuisvestelijke taken is er een stijging van 3,1%. Toch liggen beide stijgingspercentages onder het niveau van 3,3% dat de sectorparameter voor de stijging van deze lasten veronder-

³⁸ Het jaarresultaat is in 2011 niet gelijk aan de groei van het eigen vermogen in de sectorale balans. Dit komt doordat bij een aantal corporaties de beginbalans voor 2011 afwijkt van de eindbalans over 2010.

³⁹ Hier komt bij dat de cijfers van afzonderlijke corporaties vaak nauwelijks te vergelijken zijn doordat corporaties verschillende waarderingsgrondslagen hanteren en/of dezelfde waarderingsgrondslag verschillend toepassen. Voor de hier gepresenteerde sectorale winst- en verliesrekening heeft het Fonds de cijfers van corporaties zodanig aangepast dat deze aansluiten bij de waarderingsgrondslag die het Fonds hanteert in zijn beoordelingsmethodiek. Daarbij wordt uitgegaan van continuering van de verhuurexploitatie van het bezit.

⁴⁰ Bijlagentabel 2.1.

⁴¹ Bijlagentabel 2.2.

⁴² De netto-bedrijfslasten zijn afgeleid uit de baten en lasten van de winst- en verliesrekening van de corporaties. Het Fonds controleert vooraf of extreme opgaven bij corporaties verband kunnen houden met lasten of baten die eigenlijk niet behoren tot de netto-bedrijfslasten. Door deze controle zijn de netto-bedrijfslasten op sectorniveau per saldo met € 113 miljoen verlaagd. Bij de hoor- en wederhoorprocedure van de CiP zijn de netto-bedrijfslasten vervolgens verlaagd met per saldo € 35 miljoen voor de gezamenlijke corporaties.

stelt⁴³. Sinds 2010, toen de netto-bedrijfslasten zelfs daalden, zetten de corporaties blijkbaar in op kostenmatiging. Dit kan door werkzaamheden af te stoten of door werkzaamheden meer efficiënt uit te voeren. Hoe de corporaties hun kostenmatiging realiseren is niet bekend.

Tabel 2.2 Netto-bedrijfslasten per verhuureenheid x € 1,-, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Wijziging 2011 t.o.v. 2010	
						Bedrag	%
Personeelslasten	654	700	703	725	734	9	1,2
Overige bedrijfslasten	1.100	1.161	1.230	1.204	1.234	30	2,5
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.301	1.409	1.380	1.257	1.274	16	1,3
Variabele lasten	3.055	3.270	3.314	3.187	3.241	55	1,7
Af: onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.361	-1.475	-1.446	-1.328	-1.348	-20	1,5
Bruto-bedrijfslasten	1.694	1.795	1.868	1.859	1.894	35	1,9
Af: vergoedingen	-264	-270	-283	-290	-289	1	-0,2
Af: overige bedrijfsopbrengsten	-146	-135	-133	-152	-151	1	-1,0
Af: geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	-44	-44	-66	-64	-63	1	-1,6
Netto-bedrijfslasten	1.234	1.346	1.385	1.353	1.391	38	2,8
Af: leefbaarheidsuitgaven*	-75	-110	-103	-97	-96	1	-1,4
Netto-bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.159	1.236	1.282	1.256	1.295	39	3,1

* Sinds 2009 exclusief leefbaarheidsuitgaven die zijn verrekend in de onderhoudslasten.

De groei van de overige bedrijfslasten is verreweg de belangrijkste oorzaak van de stijging van de netto-bedrijfslasten. Gemiddeld per vhe stegen de overige bedrijfslasten namelijk met + € 30,- versus een gemiddelde toename van + € 38,- voor de netto-bedrijfslasten. Een deel van de stijging van de overige bedrijfslasten ligt aan de lokale lasten die corporaties zelf niet kunnen beïnvloeden. Deze lokale lasten stegen naar schatting⁴⁴ met circa + € 12,- (+ 3,4%) per corporatiewoning.

Gematigde personeelslastenstijging

Ook de personeelslasten per verhuureenheid zijn matig gestegen. Gemiddeld namen ze toe met 1,2%. De personeelsformatie uitgedrukt in aantal fte nam licht af (- 0,5%). Zonder deze personeelsafname zouden de personeelslasten per vhe gestegen zijn met 1,7%, dus net iets meer dan de inflatie in 2010 (1,3%). Voor het eerst sinds jaren is het aantal verhuureenheden per fte licht gestegen.

43 De sectorparameter voor de lastenstijging beoogt alleen het effect van prijsstijging aan te geven, dus niet de effecten van een hogere efficiëntie.

44 De schatting is gebaseerd op de gemiddelde tarieven voor de OZB voor woningen, de rioolheffing en de waterschapshelling bebouwd in heel Nederland in 2010 en 2011 (Coelo, persberichten, nr 55 uit 2010 en nr 48 uit 2011). Verder is de gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen gebruikt (in 2010 € 157.000,- en in 2011 € 154.000,-).

Tabel 2.3 Verhuureenheden en personeelsformatie in fte, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal verhuureenheden	2.429.334	2.441.263	2.461.250	2.468.744	2.479.530
Aantal fte's	25.967	26.595	28.007	28.368	28.233
Stijging aantal fte's t.o.v. voorgaand jaar (in %)	3,6	0,5	0,8	1,3	-0,5
Aantal verhuureenheden per fte	93,6	91,8	87,9	87,0	87,8

Sterke lastenmatiging bij onderhoud

De afgelopen twee jaar is de sector erin geslaagd de onderhoudskosten te matigen. In 2011 groeiden de onderhoudslasten per verhuureenheid met slechts 1,5%⁴⁵ en in 2010 zijn ze zelfs gedaald. Mede hierdoor heeft de sector in 2011 nominaal en gemiddeld per verhuureenheid minder uitgegeven aan onderhoud dan in 2007. De matiging van de onderhoudslasten kan verschillende oorzaken hebben. Het kan zijn dat corporaties het onderhoud (laten) uitvoeren tegen een lagere prijs en toch dezelfde onderhoudskwaliteit realiseren als voorheen. Ook is het mogelijk dat de corporaties de lasten beperken doordat ze genoeg nemen met een (wat) lager kwaliteitsniveau. Een combinatie van beide is uiteraard ook mogelijk.

2.3 Netto-exploitatiekasstroom per verhuureenheid

Een groeiende netto-exploitatiekasstroom

In 2011 is de netto-exploitatiekasstroom per verhuureenheid voor het derde achtereenvolgende jaar gestegen. De stijging van + 2,9% is nog iets hoger dan de + 2,5% groei van de huuropbrengst per verhuureenheid. Dit is vooral te danken aan de zeer matige stijging van de onderhoudslasten (+ 1,5%). Voor de andere lasten komt het groeipercentage meer overeen met dat van de huuropbrengsten. De netto-exploitatiekasstroom is een belangrijk financieel gegeven. Hij geeft aan hoeveel er uit de verhuur van het vastgoed overblijft voor het betalen van rentelasten, overheidsheffingen, aflossing van leningen, financiering van (onrendabele) investeringen en/of het opvangen van projectverliezen en andere verliezen die voortkomen uit genomen risico's.

⁴⁵ Dit is nog wat lager dan de 1,88% lastenstijging die het Fonds voor 2011 verwachtte bij de onderhoudslastenstijging. Zie CFV (2012) Normen en bronnen bij de beleidsregels 2012.

Tabel 2.4 Netto-exploitatiekasstroom per verhuureenheid, x € 1,-, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Wijziging 2011	
						t.o.v. 2010	
						Bedrag	%
Huur	4.663	4.729	4.873	5.038	5.164	126	2,5
Af: netto-bedrijfslasten	-1.234	-1.346	-1.385	-1.353	-1.391	-38	2,8
Af: onderhoudslasten (incl. eigen personeel)	-1.361	-1.475	-1.446	-1.328	-1.348	-20	1,5
Af: erfpacht	-11	-11	-10,0	-9,5	-9,8	-0,2	2,5
Netto-exploitatiekasstroom	2.057	1.896	2.032	2.348	2.416	68	2,9
Af: rente-uitgaven	-1.313	-1.398	-1.404	-1.435	-1.459	-24	1,6
Af: sectorspecifieke heffingen	0	-31	-29	-30	-42	-12	39,8
Af: vennootschapsbelasting	6	-76	-98	-21	15	36	-173,6
Rentebaten	173	209	159	145	123	-22	-14,8
Overheidsbijdragen	18	17	26	16	15	-2	-10,6
Netto-exploitatiekasstroom na correctie voor lasten en baten i.v.m. rente en overheid	942	617	686	1.023	1.068	45	4,4

Indien de netto-exploitatiekasstroom wordt gecorrigeerd voor de lasten en baten in verband met rente en overheid wordt duidelijk hoeveel de gewone bedrijfsuitoefening oplevert. In 2011 is dat € 1.068,- per verhuureenheid, + 4,4% meer dan in 2010. De groei van deze gecorrigeerde netto-exploitatiekasstroom is afgeremd doordat de rentelasten en de sectorspecifieke heffingen stegen, terwijl de rentebaten en de overheidsbijdragen terugliepen. De relatief sterke stijging van de gecorrigeerde netto-exploitatiekasstroom is vooral te danken aan de ontwikkeling van de post Vpb. De Vpb is hier gebaseerd op de acute belasting die corporaties opgaven in hun winst- en verliesrekening en die per saldo positief blijkt voor 2011. Dit ligt mede aan de fiscaal aftrekbare verliezen die bij een aantal corporaties zijn opgebouwd en die in de toekomst tot belastingvermindering kunnen leiden. De acute belasting geeft daarmee eigenlijk geen goed beeld van de kasstroom. Indien de Vpb niet op de acute belasting uit de winst- en verliesrekening wordt gebaseerd, maar op de forecast⁴⁶ van de Vpb-kasstroom, blijkt de sector in 2011 gemiddeld circa € 13,- per verhuureenheid te betalen aan Vpb. De gemiddelde netto-exploitatiekasstroom die gecorrigeerd is voor lasten en baten vanwege rente en overheid blijkt dan bovendien circa € 1.040,- per verhuureenheid te bedragen in 2011 en slechts 1,6% gegroeid ten opzichte van 2010.

⁴⁶ Deze is door corporaties aangeleverd in de prognostische informatie van 2011.

2.4 Rentedeckingsgraad

Rentedeckingsgraad stabiliseert

Op sectorniveau komt de rentedeckingsgraad⁴⁷ in 2011 uit op 1,80⁴⁸, vrijwel even hoog als in 2010. Net als in 2010 is deze relatief hoge gemiddelde rentedeckingsgraad vooral te danken aan de lage rentestand op de kapitaalmarkt. De gemiddelde rentevoet voor de sector was in 2011 4,21%.

Tabel 2.5 Berekening van de rentedeckingsgraad op basis van de netto-exploitatiekasstroom en de rentelasten per vhe, 2007-2011, x € 1,-

	2007	2008	2009	2010	2011
Netto-exploitatiekasstroom na correctie van overheidslasten en baten	2.081	1.806	1.931	2.314	2.404
Saldo rentelasten + rentebaten	-1.139	-1.189	-1.245	-1.291	-1.336
Rentedeckingsgraad	1,83	1,52	1,55	1,79	1,80

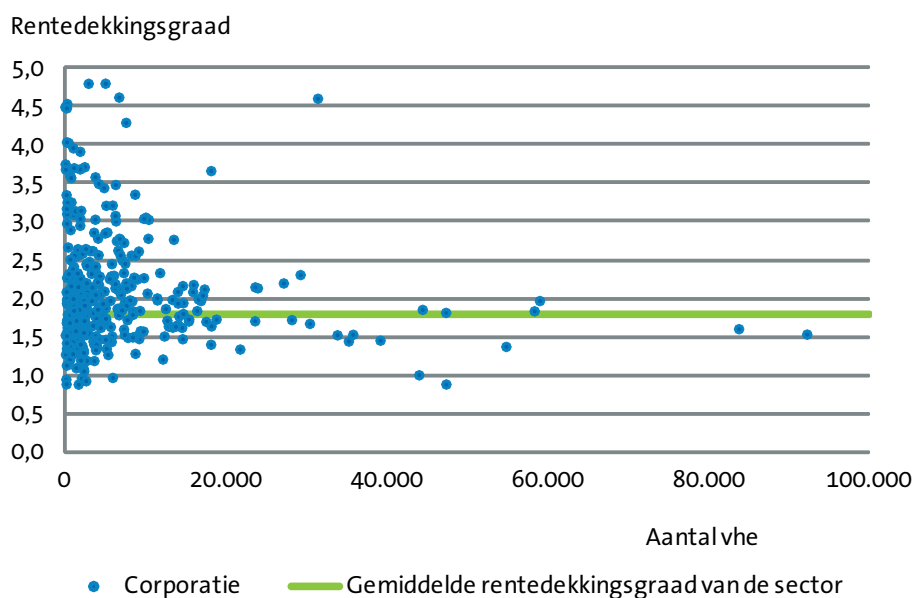
Rentedeckingsgraad verschilt sterk tussen corporaties

Voor de afzonderlijke corporaties loopt de rentedeckingsgraad sterk uiteen (grafiek 2.1). Een lage rentedeckingsgraad is risicovol. De rentelasten op leningen kunnen dan immers niet of nauwelijks worden betaald uit de opbrengsten van de exploitatie. Ook is er weinig ruimte voor het opvangen van fluctuaties in de rente en andere posten in de exploitatie. Het WSW hanteert 1,3 als ondergrens voor de rentedeckingsgraad. In de grafiek valt op dat de rentedeckingsgraad voor grote corporaties veelal onder of dicht bij het sectorgemiddelde ligt. Bij kleinere corporaties komen daarnaast ook relatief hoge rentedeckingsgraden voor. Een hoge rentedeckingsgraad betekent gewoonlijk dat een corporatie relatief weinig schulden heeft waardoor haar rentelasten laag zijn.

⁴⁷ Rentedeckingsgraad = (Huren – personeelslasten – overige bedrijfslasten – onderhoudslasten – erfpacht + vergoedingen + overige bedrijfsopbrengsten + overheidsbijdragen- sectorspecifieke heffingen – Vpb + geactiveerde productie) / (rente-uitgaven – rentebaten). Doordat de rentedeckingsgraad hier is bepaald o.b.v. posten uit de winst en verliesrekening kan hij licht af wijken van de rentedeckingsgraad o.b.v. kasstromen.

⁴⁸ De rentedeckingsgraad in 2011 bedraagt circa 1,76 indien de Vpb niet wordt gebaseerd op de acute belasting maar op de voorlopige kasstroominformatie die corporaties voor 2011 leverden met de prognostische informatie.

Grafiek 2.1 Rentedeckingsgraad* en het aantal verhuureenheden bij corporaties, 2011



* Exclusief 16 corporaties die door vooral lage rentelasten extreem scoren op de rentedeckingsgraad.

2.5 Marktconformiteit

Niet-marktconforme huren

In discussies over de woningmarkt⁴⁹ wordt vaak gesteld dat de huur marktconform is indien de jaarhuur voor een woning circa 4,5% van de WOZ-waarde bedraagt. In het Regeerakkoord geeft Kabinet Rutte II aan het huidige systeem voor woningwaardering te willen vereenvoudigen met als grondslag 4,5% van de waarde van de wet onroerende zaken. Voor de zelfstandige huurwoningen van de corporaties was de jaarhuur in 2011 gemiddeld 3,4% van hun WOZ-waarde (waardepeildatum 1 januari 2011). Dat is ruim onder de norm van 4,5%, maar wel fors hoger dan in 2009. De ontwikkeling richting de norm van 4,5% wordt vooral veroorzaakt door de prijsdalingen op de koopwoningmarkt die immers ook de WOZ-waarden doen dalen. Een minder belangrijke oorzaak is de verhoging van de gemiddelde jaarhuur per woning.

Tabel 2.6 Gemiddelde WOZ-waarde x € 1.000,- en jaarhuur, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
WOZ-waarde per corporatiewoning	152	158	160	157	154
Jaarhuur/WOZ-waarde van corporatiewoningen (in %)	3,25	3,17	3,09	3,23	3,40

49 Onder meer: Aedes, Woonbond, NVM en VEH (2012) Woningmarktplan 4.0.

Grote verschillen tussen corporaties

De verhouding tussen de jaarhuur van de woningen en de WOZ-waarde verschilt sterk tussen de corporaties. Voor ongeveer een derde van alle corporaties bedraagt de gemiddelde jaarhuur per woning nog geen 3% van de gemiddelde WOZ-waarde. Samen bezitten zij circa 30% van alle corporatiewoningen. Bij bijna de helft van alle corporaties (47%) met eveneens bijna de helft van alle woningen (47%) bedraagt de gemiddelde jaarhuur 3% tot 4% van de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Voor de overigen ligt het percentage boven de 4%. Opvallend hierbinnen is de groep van 32 corporaties met samen bijna 110.000 woningen die in 2011 gemiddeld per woning al tenminste 4,5% van de WOZ-waarde ontvangt aan huur. Hun bezit is vooral te vinden in de provincies Groningen, Flevoland, Zeeland en Limburg waar zij samen circa een vijfde tot minder dan tweevijfde deel van alle corporatiewoningen bezitten. Binnen deze provincies gaat het daarbij met name om de regio's Ommelanden, Flevoland (provincie en regio), Zuid-Zeeland, Parkstad, Westelijke Mijnstreek en ook wel Midden-Limburg.

De grote verschillen tussen de corporaties qua percentage jaarhuur uitgedrukt als percentage van de WOZ-waarde worden vooral veroorzaakt door de grote variatie in de gemiddelde WOZ-waarde per woning tussen de corporaties⁵⁰. Dit wordt uiteraard veroorzaakt door de ruimtelijk bepaalde verschillen in koopwoningprijzen binnen Nederland. De spreiding in de gemiddelde huurprijzen is beduidend minder groot.

Tabel 2.7 Corporaties en hun bezit onderverdeeld naar klassen waarin gemiddelde jaarhuur van woningen is uitgedrukt als percentage gemiddelde WOZ-waarde, 2011

	Aantal corporaties	Aantal woningen
< 2,5%	29	17.727
2,5% - < 3,0%	100	643.302
3,0% - < 3,5%	115	576.168
3,5% - < 4,0%	66	492.158
4,0% - < 4,5%	46	424.820
≥ 4,5%	32	109.965
Totaal	388	2.264.140

Een scenario

Onder invloed van de neerwaartse prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt en de stijging van de woninghuren valt te verwachten dat het percentage dat de jaarhuur is van de WOZ-waarde de komende jaren verder stijgt. Dat kan snel gaan. Indien de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen 10% daalt (ten opzichte van waardepeildatum 1 januari 2011) en de gemiddelde jaarhuur 3% stijgt, zijn er 87 corporaties die gemiddeld per woning tenminste 4,5% van de WOZ-waarde ontvan-

⁵⁰ Zie bijlagetabel 2.3

gen als jaarhuur. De boveninflatoire huurverhogingen⁵¹ die Kabinet Rutte II schetst in het Regeerakkoord versnellen dit proces nog. Nog meer corporaties bereiken dan binnen afzienbare tijd de norm van 4,5%. Indien het Kabinet deze norm wil hanteren als een harde bovengrens voor de huurprijzen, kunnen deze corporaties bij gelijkblijvende WOZ-waarden geen verdere huurverhogingen doorvoeren. Indien de daling van de WOZ-waarden nog verder doorzet zullen ze hun huren vervolgens zelfs moeten verlagen.

De 87 corporaties uit het scenario bezitten gezamenlijk bijna 590.000 woningen, dus ruim een kwart van alle corporatiewoningen. Deze woningen zijn relatief vaak te vinden in de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel, Flevoland, Zuid-Holland, Zeeland en Limburg. Hier bezitten deze 87 corporaties samen circa tweevijfde tot driekwart van alle corporatiewoningen. In de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant daarentegen bedraagt hun aandeel hooguit een paar procent.

⁵¹ Het Regeerakkoord meldt de volgende huurstijgingen: Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 33.000,- is dat 1,5% plus inflatie. Bij mensen met een inkomen tussen de € 33.000,- en € 43.000,- gaat het om 2,5% bovenop de inflatie. Boven de € 43.000,- is de huurverhoging 6,5% plus inflatie.

Verbindingen

3.1 Financiering

In 2011 is de inzet van corporaties op verbindingen⁵² verder teruggelopen. Het aantal verbindingen⁵³ daalde sterker dan in 2010. Ook daalde de totale financiering die de toegelaten instellingen leveren aan hun verbonden partners⁵⁴ sterker (- € 290 miljoen). Corporaties verstrekten vooral minder leningen (- € 264 miljoen) en garanties (- € 113 miljoen). Wel hebben ze wat meer gefinancierd via rekeningen courant (+ € 96 miljoen). De afname van de financiering kan meerdere oorzaken hebben. Een reden is dat verbindingen relatief minder bijdragen aan nieuwbouw van huur- en koopwoningen. Verder speelt ook de afbouw van project-BV's na afronding van het project een rol. Nog een reden is dat diverse corporaties hun relaties met verbindingen aan het herstructureren zijn (samenvoegen, afstoten). Dit gebeurt bijvoorbeeld naar aanleiding van fusies en ook omdat toegelaten instellingen er tegenwoordig vaker voor kiezen de activiteiten weer zelf uit te voeren. Verschillende overwegingen kunnen hierbij een rol spelen, zoals de ervaring dat:

- ◆ de toegelaten instelling vaak toch niet goed kan worden afgeschermd voor de risico's in de verbinding;
- ◆ de financiering van activiteiten eenvoudiger te organiseren is vanuit de toegelaten instelling;
- ◆ de rechtstreekse aansturing van activiteiten binnen de toegelaten instelling meer garanties biedt dat de eigen ondernemingstrategie⁵⁵ voorop staat en niet de doelstellingen van de verbinding.

⁵² Het begrip verbinding staat voor een relatie tussen een toegelaten instelling en een dochtermaatschappij, inclusief kleindochters (conform art. 24a, boek 2 BW), c.q. een toegelaten instelling en een deelneming (conform art. 24c, boek 2 BW). Ook is er sprake van een verbinding indien de toegelaten instelling financiële of bestuurlijke banden heeft met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, of stemrechten heeft in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap, of als de toegelaten instelling een andere rechtspersoon of vennootschap op een zodanige wijze opricht of doet oprichten dat daarmee een duurzame band ontstaat.

⁵³ Bijlage tabel 3.1 toont het aantal verbindingen naar activiteiten en de financiering door de toegelaten instellingen.

⁵⁴ Tot 2009 nam de totale financiering ook sterk af. Destijds gebeurde dat vooral doordat een aantal corporaties sociaal vastgoed dat ze hadden laten doorzakken naar verbindingen moesten terughalen.

⁵⁵ Bij project-BV's bijvoorbeeld kan de omzet en de daarvoor uit te voeren acquisitie een doel op zich gaan vormen, terwijl de toegelaten instelling de projectontwikkeling meer in het belang van de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille wil positioneren en zich daarom in de acquisitie terughoudender wil opstellen.

Tabel 3.1 Verbindingen en hun financiering door toegelaten instellingen, 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal verbindingen	1.802	1.886	1.915	1.878	1.781
Totale financiering door TI (x € 1 miljoen)	5.132	4.988	4.260	4.146	3.856
Waarvan:					
Kapitaalinbreng	1.505	1.298	1.185	1.403	1.394
Leningen TI	2.516	1.981	1.835	1.425	1.161
Rekening courant	859	1.336	855	1.066	1.162
Garanties	253	373	385	252	139

Ruim 80% van het door de corporaties ingebrachte risicodragende kapitaal (€ 1,4 miljard) is geleverd aan 886 partners⁵⁶ die het ingebrachte kapitaal geheel (100%) ontlenen aan de corporatie waarmee ze zijn verbonden (tabel 3.2). Zo'n sterke band is risicovol voor de betreffende corporaties. Risico's zijn er ook als de financiering met vreemd vermogen in de verbinding grotendeels afkomstig is van de corporatie (via lening en/of rekening courant), of als de corporatie garanties afgaf voor extern aangetrokken vreemd vermogen. Als er al sprake is van externe financiering zonder formele garantie van de corporatie, leidt de bestuurlijke aansturing van verbindingen er bovendien vaak toe dat crediteuren de corporatie kunnen aanspreken bij een dreigende faillissement van de verbinding. De corporatie kan haar verlies dan niet beperken tot het ingebrachte kapitaal. In de praktijk wordt hierdoor een van de doelen van de creatie van verbindingen zelden gerealiseerd, te weten het afschermen van de corporatie voor verliezen (groter dan de kapitaalinbreng) in de verbinding.

Tabel 3.2 Kapitaaldeelname door toegelaten instellingen in verbindingen, 2011

	Ingebracht kapitaal		Aantal verbindingen	
	(x € 1 miljoen)	Totaal	w.v. directe participatie	
100%	1.143,0	886	432	
80% < 100%	45,5	8	3	
60% < 80%	19,7	10	4	
40% < 60%	90,2	310	80	
20% < 40%	55,8	267	84	
> 0% en < 20%	39,4	175	92	
0%	0	125	0	
Totaal	1.393,6	1.781	695	

⁵⁶ Een partner die 100% van zijn risicodragende kapitaal ontvangt van één corporatie heeft een één-op-één relatie met die corporatie. Er zijn geen andere partijen bij betrokken. Wanneer een corporatie minder dan 100% van het risicodragend kapitaal levert aan de partner, heeft deze ook relaties met andere partijen. Dat kunnen andere corporaties zijn of bijvoorbeeld marktpartijen.

Bij bijna vier van de tien verbindingen participeert de corporatie direct in de partner zodat ze zijn beleid mede kan beïnvloeden. De overige hangen bijvoorbeeld onder een tussenholding (waar de corporatie al dan niet direct in participeert). Directe participatie komt verhoudingsgewijs vaak voor bij verbindingen waarvoor de corporatie 100% van het risicodragende kapitaal leverde.

3.2 Resultaat op verbindingen

Per saldo nog steeds verlies op activiteiten bij verbindingen

Ook in 2011 was het resultaat op de activiteiten van de verbindingen per saldo negatief (- € 72,1 miljoen). Dit blijkt uit het resultaat op deelnemingen dat de corporaties opgaven in hun eigen enkelvoudige winst- en verliesrekening⁵⁷. Wel was het verlies beduidend minder groot dan in 2010 en 2009 toen een aantal kostbare projecten bij verbindingen mislukten. In 2011 hebben zich bij de verbindingen vooralsnog geen nieuwe incidenten voorgedaan met een dergelijke grote omvang. Ook lijken de activiteiten bij verbindingen te zijn afgenomen. Zo is de inzet op projectontwikkeling in verbindingen teruggelopen. Verder valt op dat de niet-geconsolideerde verbindingen in 2011 een bescheiden winst genereerden (+ € 24,5 miljoen). In 2011 leden de corporaties per saldo meer verlies op de geconsolideerde⁵⁸ verbindingen dan op alle verbindingen (- € 96,6 miljoen versus - € 72,1 miljoen).

Tabel 3.3 Resultaat verbindingen volgens de winst- en verliesrekeningen van corporaties, x € 1 miljoen, 2007-2011

Resultaat deelnemingen	2007	2008	2009	2010	2011
Enkelvoudig (alle verbindingen)	-28,8	-199,2	-385,5	-280,5	-72,1
Geconsolideerd (niet-geconsolideerde verbindingen)	15,0	-29,3	-46,3	-71,0	24,5
Toerekenbaar aan geconsolideerde verbindingen	-43,8	-169,9	-339,2	-209,5	-96,6

Meerderheid corporaties maakt verlies op verbindingen

In 2011 leden tenminste 131 corporaties per saldo verlies op hun verbindingen (tabel 3.4). Hun gezamenlijke verlies (- € 226,1 miljoen) is bijna driemaal zo hoog als het eerder genoemde verliessaldo voor alle corporaties samen. Hiertegenover staan 76 corporaties die volgens de enkelvoudige winst- en verliesrekening een positief resultaat haalden. Net als in 2010 lijdten er dus meer corporaties verlies op verbindingen dan dat zij hieruit winst ontvangen. De 181 corporaties die geen resultaat op deelnemingen noteerden, hebben geen verbindingen of rekenen de activiteiten die de verbindingen uitvoeren jaarlijks af met de betrokken partners.

⁵⁷ Het verschil met het resultaat op deelnemingen in de eerder gepresenteerde sectorale winst- en verliesrekening wordt veroorzaakt doordat in de winst- en verliesrekeningen van afzonderlijke corporaties verschillende waarderingsgrondslagen en toepassingen van grondslagen voorkomen. In de sectorale cijfers is één waarderingsgrondslag gebruikt.

⁵⁸ Consolidatie geldt voor groepsmaatschappijen. Alleen bij een zeer kleine betrokkenheid is consolidatie niet nodig. Een groep is een economische eenheid waarin rechtspersonen en vennootschappen organisatorisch verbonden zijn (art. 24b BW). Er is sprake van een groep wanneer voldaan is aan de volgende criteria: organisatorische verbondenheid, centrale leiding en economische eenheid. De feitelijke situatie is hierbij bepalend voor het vaststellen van de beleidsbepalende invloed van de ene in de andere maatschappij.

Tabel 3.4 Aantal corporaties met negatief, neutraal of positief resultaat op deelnemingen in de winst- en verliesrekening, x € 1 miljoen, 2011

Resultaat op deelnemingen	Enkelvoudige winst- en verliesrekening		Geconsolideerde winst- en verliesrekening	
	Aantal corporaties	Bedrag	Aantal corporaties	Bedrag
Negatief	131	-226,1	126	-66,4
Geen	181	0,0	181	0,0
Positief	76	154,0	81	91,0
Totaal	388	-72,1	388	24,5

Er zijn ook meer verbindingen met verlies dan met winst

Uit cijfers die de corporaties leveren over het jaarresultaat van de partner waarmee ze verbonden zijn, blijkt verder dat er in 2011 meer verbindingen zijn die verlies genereren dan verbindingen die winst opleveren. Ook in eerdere jaren kwam dit beeld naar voren. Het maakt bovendien ook weinig uit of er wordt gekeken naar alle verbindingen, of alleen naar een specifieke selectie zoals de verbindingen waar de corporatie direct in participeert of de tussenholdingen.

Tabel 3.5 Aantal verbindingen met een negatief, neutraal en positief jaarresultaat, 2011

Jaarresultaat	Verbindingen	Waarvan	
	totaal	Directe participatie door TI	Tussenholding
Negatief	779	314	160
Neutraal	484	142	38
Positief	518	239	84
Totaal	1.781	695	282

3.3 Cumulatief verlies

Het cumulatieve verlies dat corporaties door de tijd heen lijden op verbindingen loopt hoog op. Voor de 695 verbindingen waar de corporaties direct in participeren en die in 2011 nog bestonden, bedraagt het gecumuleerde verlies ultimo 2011 per saldo ruim € 1 miljard. Dit is ongeveer even hoog als het cumulatieve verlies dat eind 2010 werd gesignaleerd bij de verbindingen met directe participatie. Dit betekent niet dat het verlies niet verder kan zijn opgelopen. Het aantal verbindingen waar de corporaties direct in participeren liep immers sterk terug. Gemiddeld per verbinding met directe participatie is het cumulatieve verlies hierbij licht gestegen van € 1,36 miljoen ultimo 2010 naar € 1,48 miljoen ultimo 2011. De omvang van het cumulatieve verlies bij verbindingen die in het verleden bestonden maar ultimo 2011 waren opgeheven, is niet exact vast te stellen. Het financiële resultaat van deze verbindingen kan bij opheffing direct zijn verwerkt in de cijfers van de toegelaten instelling.

Tabel 3.6 Saldo eigen vermogen minus ingebracht startkapitaal door toegelaten instellingen voor verbindingen waar de toegelaten instellingen direct in participeren, x € 1 miljoen, 2010-2011

	Ultimo 2010		Ultimo 2011	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Negatief	439	-1.350	385	-1.287
Neutraal	99	0	73	0
Positief	243	287	237	259
Totaal	781	-1.063	695	-1.028

Het totale cumulatieve verlies dat de sector leed op alle ultimo 2011 nog bestaande en verliesgenererende verbindingen is overigens nog wat hoger, namelijk € 1,3 miljard. Dit is de som van de verliezen bij de 385 verbindingen waar corporaties direct in participeren en die gedurende hun bestaan tot ultimo 2011 verliesgevend zijn geweest. Bij 237 andere verbindingen waar de corporaties direct in participeren is door de jaren heen wel winst ontstaan. Deze verbindingen leverden samen € 259 miljoen winst. Voor de 73 overige verbindingen met directe participatie door de corporatie is er cumulatief gezien geen winst of verlies. Zij rekenen hun activiteiten jaarlijks af met de corporaties.

De sector gewaardeerd tegen marktwaarde

In dit hoofdstuk presenteert het Fonds een sectorale balans en winst- en verliesrekening waarin het vastgoed is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor de oordeelsvorming over de continuïteit en solvabiliteit van corporaties hanteert het Fonds de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde als waarderingsgrondslag (hoofdstuk 1 en 2), omdat deze inzicht geeft in de daadwerkelijke verdien capaciteit van de corporaties, gezien hun publieke taken. Toch is de marktwaarde ook relevant. Deze relevantie is deels een gevolg van de uitwerking van het EU-besluit inzake staatssteun aan woningcorporaties (december 2009). Volgens deze uitwerking moeten corporaties in de toekomst⁵⁹ een administratieve en vermogensscheiding aanbrengen tussen hun sociale vastgoed dat valt onder de diensten van algemeen economisch belang (Daeb) en hun commerciële vastgoed (niet-Daeb). Staatssteun is alleen toegestaan voor Daeb-vastgoed. Corporaties zullen de investeringen in niet-Daeb-vastgoed (deels) via de kapitaalmarkt moeten financieren. Een waardering tegen marktwaarde helpt hen bij het presenteren van een goede businesscase tegenover geldverstrekkers. In de openingsbalans voor de administratieve en vermogensscheiding moeten de corporaties het vastgoed waarderen op basis van de marktwaarde. Het Fonds presenteert in dit hoofdstuk voor alle corporaties samen een openingsbalans met scheiding tussen de Daeb- en niet-Daeb-tak.

Daarnaast moet vanwege het EU-besluit in de toekomst worden beoordeeld of staatssteun aan corporaties leidt tot overcompensatie. Dit kan door het directe rendement dat de corporaties behalen op hun vermogen te vergelijken met dat van de commerciële sector. Deze vergelijking is alleen zinvol indien het corporatiebezit wordt gewaardeerd tegen dezelfde waarderingsgrondslag als gebruikt wordt in de commerciële sector, namelijk de marktwaarde. Met de informatie in dit hoofdstuk laat het Fonds zien dat er op het niveau van de sector als totaal geen sprake is van overcompensatie.

⁵⁹ De ingangsdatum van de vermogens- en administratieve scheiding hangt af van de voortgang van het wetstraject.

Een derde reden voor het belang van de marktwaarde is dat deze meer zicht geeft op de verliezen die corporaties lijden op het maatschappelijk gebonden vermogen waar ze mee werken. Bij waardering tegen volkshuisvestelijke exploitatiewaarde kan het effect van verliezen op het eigen vermogen worden geneutraliseerd met de winst uit verkoop van bestaand bezit. Bij waardering tegen marktwaarde is dit nauwelijks mogelijk omdat hierbij al meer rekening wordt gehouden met de leegwaarde van het bezit. Het effect van verliezen is dan ook sneller zichtbaar. In dit hoofdstuk wordt voor de sector als geheel gezien hoeveel verlies er is geleden.

De in dit hoofdstuk gepresenteerde informatie over de marktwaarde van het bezit van de corporaties, berust op een benadering. Voor 2011 is de marktwaarde benaderd op basis van dezelfde methode als in 2010⁶⁰.

4.1 Marktwaardebalans

Daling van eigen vermogen en solvabiliteit

Volgens de balans op basis van marktwaarde zijn het eigen vermogen van de sector en de solvabiliteit tussen 2010 en 2011 verder afgenomen. Het eigen vermogen daalde met € 5 miljard tot € 171,4 miljard en de solvabiliteit van 65,6% naar 63,6% (tabel 4.1). Toen het Fonds in 2009 de marktwaardebalans voor het eerst opstelde bedroeg de solvabiliteit nog 67,4%. De daling tussen 2010 en 2011 is het gevolg van verschillende oorzaken. Het totaal van de activa groeide slechts beperkt (+ € 0,1 miljard), terwijl aan de passivazijde van de balans de nominale waarde van de langlopende schulden sterk steeg (+ € 5,8 miljard) en de kortlopende schulden (- € 0,48 miljard) en de voorzieningen (- € 0,18 miljard) slechts licht afnamen. Omdat het eigen vermogen gelijk is aan het totaal van de activa minus de schulden en voorzieningen, leidt deze situatie tot een lager eigen vermogen en lagere solvabiliteit.

De lichte toename van het totaal van de activa (+ € 0,1 miljard) wordt veroorzaakt doordat de stijging van de materiële vaste activa (+ € 1,96 miljard) maar net groter is dan de daling van het totaal van de financiële vaste activa (- € 1,08 miljard) en de vlottende activa (- € 0,75 miljard). De redenen voor het teruglopen van de waarde van de financiële vaste activa en vlottende activa zijn besproken⁶¹ in hoofdstuk 1. De stijging van de marktwaarde van de materiële vaste activa is nog niet eerder toegelicht.

⁶⁰ De benadering is beschreven in hoofdstuk 8 van het Sectorbeeld realisaties woningcorporaties, verslagjaar 2010 (CFV, 2011)

⁶¹ De marktwaarde van de financiële vaste activa en de vlottende activa verschilt enigszins van hun waarde in de balans in hoofdstuk 1, waarin het bezit is gewaardeerd tegen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Dit maakt echter niet wezenlijk uit voor de hoofdoorzaken van de ontwikkeling van deze balansposten tussen 2010 en 2011.

Deze is het resultaat van de volgende ontwikkelingen:

- ◆ De groei van de omvang van de materiële vaste activa in exploitatie (+ € 2 miljard). Deze groei is het gesaldeerde effect van enerzijds de positieve waardeontwikkeling die voortkomt uit investeringen en desinvesteringen in voorraadmutaties en anderzijds de negatieve waardemutatie van de bestaande voorraad die wordt veroorzaakt door de neerwaartse ontwikkeling op de koopwoningmarkt;
- ◆ de afname van de waarde van de materiële vaste activa in ontwikkeling (- € 1,7 miljard). Deze afname hangt zeer waarschijnlijk samen met de vermindering in de nieuwbouwplannen van de corporaties;
- ◆ de groei van de omvang van de balanspost verkocht onder voorwaarden (+ € 1,7 miljard). Deze groei is deels het gevolg van de verkoop van woongelegenheden tegen voorwaarden in 2011. Daarnaast is de opgave van de waarde van de onder voorwaarden verkochte woongelegenheden in 2011 meer compleet dan in 2010⁶².

Sterke toename van leningen bij overheid en kredietinstellingen

De sterke toename van de langlopende schulden is opmerkelijk. Een klein deel daarvan houdt verband met de toename van de verplichtingen inzake onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden (+ € 1,6 miljard). Dit passivum is de tegenhanger van het activum verkocht onder voorwaarden. Veel belangrijker is de toename van de langlopende leningen bij overheid en kredietinstellingen (+ € 4 miljard). Tussen 2009 en 2010 groeiden de leningen ook al sterk. In totaal hebben de corporaties in twee jaar tijd ruim € 8 miljard (bijna 11%) meer geleend bij overheden en kredietinstellingen.

62 Corporaties zijn sinds 2010 verplicht deze post op te nemen in de balans. Uit het verschil tussen de omvang van dit activum in de balans ultimo 2010 en primo 2011 (bijna € 1 miljard) blijkt dat de opgave ultimo 2010 nog niet compleet was. In hun balans eind 2011 meldden de corporaties de waarde van in totaal 40.200 woongelegenheden die in het verleden onder voorwaarden zijn verkocht. De waarde van nog eens 1.026 andere woongelegenheden onder voorwaarden verkochte woongelegenheden bleef buiten de balans.

Tabel 4.1 Sectorale balans bij waardering tegen marktwaarde, x € 1 miljoen, ultimo 2010-2011

	Zonder interne leningen*			Met interne leningen*		
	2010			2011		
<i>Activa</i>	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Totaal	Daeb	Niet-Daeb
Totaal materiële vaste activa	257.603	241.986	15.618	259.562	242.634	16.928
In exploitatie	243.813	229.945	13.868	245.844	230.317	15.527
In ontwikkeling	8.749	6.999	1.632	7.004	5.603	1.401
Ten dienste van exploitatie	1.632	1.632	-	1.600	1.600	-
Verkocht onder voorwaarden	3.409	3.409	-	5.114	5.114	-
Financiële vaste activa	3.964	1.328	2.636	2.880	6.790	2.543
Te vorderen BWS-subsidies	121	121	-	61	61	-
Deelnemingen	1.337	-	1.337	1.183	-	1.183
Effecten	1.341	1.207	134	306	276	31
Overige financiële vaste activa	1.165	-	1.165	1.329	-	1.329
lening u/g aan niet-Daeb					6.453	
Vlottende activa	7.669	3.974	3.694	6.921	3.661	3.260
Voorraden	1.066	-	1.066	1.224	-	1.224
Onderhanden projecten	622	-	622	338	-	338
Totaal vorderingen en overige vlottende activa	3.045	1.333	1.712	2.861	1.413	1.448
Effecten	62	56	6	78	70	8
Liquide middelen	2.873	2.586	287	2.420	2.178	242
TOTAAL ACTIVA	269.236	247.288	21.948	269.362	253.085	22.730
<i>Passiva</i>						
Eigen vermogen	176.415	162.661	13.754	171.447	157.314	14.133
Totaal voorzieningen	539	190	349	355	110	246
Voorziening pensioenen	3	3	-	4	4	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	197	187	10	111	106	6
Overige voorzieningen	339	-	339	240	-	240
Langlopende schulden	83.117	76.457	6.660	88.870	88.051	7.272
Leningen overheid en kredietinstellingen	79.305	72.680	6.626	83.329	82.556	773
lening vanuit Daeb						6.453
Waarborgsommen	92	85	8	181	165	16
Overige schulden	316	289	26	330	300	29
Verplichtingen inzake onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden	3.404	3.404	-	5.030	5.030	-
Kortlopende schulden	9.165	7.979	1.186	8.690	7.610	1.080
TOTAAL PASSIVA	269.236	247.288	21.948	269.362	253.085	22.730
Solvabiliteit (in %)	65,5	65,8	62,7	63,6	62,2	62,2
Aandeel niet-Daeb in eigen vermogen (in %)			7,8			8,2

* Voor 2011 is het totaal van de marktwaardebalans zonder interne leningen gebaseerd op dezelfde methodiek als benut bij de marktwaardebalans voor 2010. Beide zijn daarom goed vergelijkbaar. Bij de splitsing van de marktwaardebalans naar Daeb en niet-Daeb is uitgegaan van de totale balans zonder interne leningen. Voor 2011 is de methodiek één stap verder doorontwikkeld door de met staatssteun verkregen leningen in de Daeb-tak te plaatsen en een interne lening van de Daeb- aan de niet-Daeb-tak op te nemen opdat de solvabiliteit van de Daeb- en niet-Daeb-tak gelijk wordt.

Risico's bij verkoop onder voorwaarden

De hoogte van de post verplichtingen inzake onroerende zaken die verkocht zijn onder voorwaarden wijst erop dat corporaties inmiddels een fors bedrag aan verplichtingen hebben opgebouwd door deze verkopen (€ 5 miljard). Deze verplichtingen brengen risico's met zich mee. De risico's hangen enerzijds samen met de bij deze verkopen gebruikelijke voorwaarde dat de corporatie en de eerste koper beide delen in de waardeontwikkeling van de woning indien de eerste koper deze weer verkoopt binnen een bepaald aantal jaren. Bij stijgende woningprijzen komt dat neer op het verdelen van de winst, maar bij prijsdalingen gaat het om het verdelen van het verlies. Het feitelijke waarde-effect voor de corporatie is onder meer afhankelijk van het moment van de oorspronkelijke verkoop en de wijze waarop de corporatie de teruggekochte woning weer in de markt plaatst.

Risico's zijn er daarnaast ook indien er bij de verkoop onder voorwaarden een terugkoopplicht voor de corporatie is afgesproken. Zo'n terugkoopplicht kan een liquiditeitsprobleem oproepen. Deze is mede afhankelijk van het aantal woningen dat moet worden teruggekocht en van de doorloopsnelheid waarmee de corporatie de teruggekochte woningen weer verkoopt. Het afgelopen jaar waren deze in- en doorverkoopstromen voor de sector als geheel redelijk in balans.

Marktwaaarde en de nieuwe richtlijn 645 voor de jaarverslaggeving

Bij de verslaggeving over verslagjaar 2011 zijn 22 corporaties alvast overgaan op de nieuwe richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze is vanaf verslagjaar 2012 verplicht voor alle corporaties. Volgens de nieuwe richtlijn kunnen corporaties hun bezit waarderen op basis van markt-, bedrijfswaarde of kostprijs. De keuze van de toe te passen waarderingsgrondslag hangt af van het door de corporatie gevoerde beleid en van de aard van het bezit, te weten sociaal (Daeb) of commercieel (niet-Daeb). Van de 22 corporaties die de richtlijn al in 2011 hebben ingevoerd zijn er vier geheel overgegaan op waardering van het bezit tegen marktwaaarde.

Tabel 4.2 De waarderingsgrondslagen die 22 corporaties toepasten die in de jaarrekening over 2011 al zijn overgegaan op de nieuwe RJ 645

	Type bezit	
	Sociaal	Commercieel*
Marktwaaarde	4	14
Bedrijfswaarde	11	n.v.t.
Kostprijs	7	6
Totaal*	22	20

* Twee corporaties hebben geen commercieel bezit.

Voor deze vier corporaties sluit het totaal opgegeven eigen vermogen op basis van marktwaaarde per saldo redelijk aan bij de benadering door het Fonds. Bij twee corporaties is er een fors verschil. Deze verschillen kunnen onder meer samenhangen met de waardering van de volkshuisvestelijke verplichtingen van de corporaties.

Deze verplichtingen komen voort uit prestatieafspraken die de corporatie maakte met gemeenten of uit andere afspraken met overige stakeholders. Het meenemen van deze volkshuisvestelijke verplichtingen in de marktwaarde van het vastgoed heeft als nadeel dat de waardebepaling van het vastgoed deels subjectief wordt. Het zou beter zijn als het waarde-effect van de volkshuisvestelijke verplichtingen niet wordt verwerkt in de marktwaarde van het bezit maar als afzonderlijke verplichting wordt opgenomen in de balans (vergelijkbaar met pensioenfondsen). De RJ biedt hier geen ruimte voor in richtlijn 645 en de bijbehorende handreiking.

Tabel 4.3 Voor vier corporaties die in 2011 overgingen op waardering van het bezit volgens marktwaarde een vergelijking tussen het door de corporatie opgegeven eigen vermogen en het door het Fonds geraamde marktvermogen, x € 1 miljard

	Opgave corporatie	Raming CFV
Ymere	5,8	5,8
Alliantie	5,3	4,8
Mitros	2,0	2,5
Woonpartners Midden-Holland	0,6	0,6
Totaal	13,7	13,7

4.2 Daeb en niet-Daeb in de marktwaardebalans

Scheiding tussen Daeb en niet-Daeb

In de toekomst⁶³ dienen corporaties een (openings)balans op te stellen voor de administratieve - en vermogensscheiding. Dit is een gevolg van de EU-beschikking van december 2009 over de staatssteun voor Daeb in de volkshuisvesting. De scheiding is vormgegeven in de herziene Woningwet die nog in behandeling is bij de Eerste Kamer⁶⁴ en krijgt verder structuur in de nog uit te werken algemene maatregelen van bestuur (AMVB) bij deze wet. Het Fonds hanteert bij deze weergave de volgende uitgangspunten. De solvabiliteit in de Daeb- en niet-Daeb-tak moet in de openingsbalans in beginsel gelijk zijn. Het gaat hierbij om de solvabiliteit op basis van de waarderingsgrondslag marktwaarde. Verder worden alle leningen met staatssteun toegedeeld aan de Daeb-tak. Voor zover door deze toedeling de solvabiliteit van de Daeb- en niet-Daeb-tak niet gelijk uitkomt, dienen er vanuit de Daeb-tak leningen te worden verstrekt aan de niet-Daeb-tak zodat de solvabiliteit van beide wel gelijk wordt. De voorwaarden voor deze leningen dienen qua prijsstelling marktconform te zijn. De financiering met lang vreemd vermogen van de niet-Daeb-tak vindt dus plaats met commerciële leningen en/of leningen van de Daeb-tak. De gevolgen van de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten zijn in tabel 4.1 te zien in de twee laatste kolommen.

⁶³ De ingangsdatum is afhankelijk van de voortgang in het wetgevingstraject.

⁶⁴ Ten tijde van de voorbereiding van dit rapport, eind oktober 2012, wachtte de Eerste Kamer op de memorie van antwoord nadat ze op 2 oktober een voorlopig verslag had uitgebracht.

Een lagere solvabiliteit

De solvabiliteit van Daeb en niet-Daeb bedraagt 62,2% en is daarmee 1,4 procentpunt lager dan het totaal op de sectorbalans aangeeft (63,6%). Deze daling komt door de balansverlenging die de interne leningen veroorzaken bij het Daeb-deel. De financiële activa van de Daeb-tak worden immers verhoogd met de interne leningen aan het niet-Daeb-vastgoed (lening u/g) en dat verhoogt het totaal van de activa (+ € 6,5 miljard). De financiering van deze leningen blijft uiteraard ook deel uitmaken van de passiva van het Daeb-vastgoed. Ze vallen onder het totaal van de langlopende leningen bij overheid en kredietinstellingen.

Opvallend weinig leningen zonder staatssteun

Het totaal van de langlopende schulden van de niet-Daeb-tak blijkt voor 88,7% (€ 6,5 miljard) gefinancierd met interne leningen uit het Daeb-deel. Het zijn dus leningen waarvoor in het verleden staatssteun is verleend. Ondanks de restricties⁶⁵ die al jarenlang bestaan bij het verkrijgen van financiering met staatssteun, blijkt dus minder dan 1% van het totaal van alle leningen door overheden en kredietinstellingen zonder staatssteun verstrekt⁶⁶. Dit komt mede doordat corporaties zich in het verleden voor de financiering van niet-Daeb-activiteiten maar beperkt hoefden te richten tot de kapitaalmarkt. Bij de bepaling van de definitieve omvang van de geborgde financiering met staatssteun werden de positieve operationele kasstroom en de opbrengsten uit verkoop van bestaand bezit namelijk niet volledig betrokken. Niet-Daeb-vastgoed kon dus (voor een belangrijk deel) worden gefinancierd uit deze middelen terwijl er tegelijk geborgde leningen werden aangetrokken voor de financiering van Daeb-vastgoed.

Het Fonds acht het zeer wenselijk dat corporaties als hybride organisaties na de scheiding worden gedwongen om een deel van de financiering van niet-Daeb (commerciële)-activiteiten op de kapitaalmarkt aan te trekken. Corporaties zijn dan vanzelf genoodzaakt om voor hun commerciële plannen een goede businesscase uit te werken die externe partijen overtuigt. Vreemde ogen dwingen de corporatie dan de marktkwaliteit centraal te stellen en niet alleen de realisatie van het project. Deze ontwikkeling past ook goed bij de beschikking van de EC.

Als deze trend na de scheiding doorzet zou dat veel vragen oproepen over de inzet van de staatssteun. Met het oog op de financiële risico's acht het Fonds het zeer wenselijk dat er een juridische scheiding komt tussen de Daeb- en de niet-Daeb-activiteiten. Het vergroot de kans op het aantrekken van commerciële financiering voor niet-Daeb-activiteiten én vermindert de risico's bij de toegelaten instelling. Voor een daadwerkelijke verkleining van de risico's moet wel worden gewaarborgd dat eventuele financiële aanspraken op de toegelaten instelling niet hoger kunnen oplopen dan het kapitaal plus de eventuele interne leningen die de toegelaten instelling inbrengt in de aparte entiteit waarin de niet-Daeb-tak wordt ondergebracht⁶⁷.

⁶⁵ Er kan alleen geborgde financiering worden verkregen als de uitgaven betrekking hebben op Daeb-activiteiten; voorheen borgbare activiteiten genoemd.

⁶⁶ Het percentage is afgeleid van de verhouding tussen de leningen voor Daeb- en niet-Daeb-activiteiten per 1/1/2012 die corporaties opgaven in de prognostische informatie van 2011.

⁶⁷ De niet-Daeb-tak in de toegelaten instelling bestaat dan alleen nog uit de netto-vermogenswaarde van de aparte entiteit

De ervaring met verbindingen⁶⁸ leert namelijk dat schuldeisers maar ook samenwerkingspartners vaak proberen om de risico's en verliezen in een deelneming af te wentelen op de toegelaten instelling als juridische entiteit en de zekerheidsstructuur waarmee deze is verbonden. Het Fonds verwacht dat de structuur waarbinnen de toegelaten instelling functioneert altijd invloed zal hebben op de positionering van de commerciële financiering ten opzichte van de geborgde financiering indien dit binnen dezelfde juridische entiteit plaatsvindt.

Groeiend aandeel niet-Daeb

Het aandeel van het eigen vermogen van de niet-Daeb-tak in het totale eigen vermogen van de sector bedraagt 8,2% en is licht gestegen ten opzichte van 2010⁶⁹ (7,8%) en 2009 (7,2%). Dit komt hoofdzakelijk doordat de materiële vaste activa in exploitatie van het niet-Daeb-deel in 2011 relatief sterker steeg dan die van het Daeb-deel. Het niet-Daeb-vastgoed bij de corporaties is namelijk verhoudingsgewijs sterk uitgebreid. Zo steeg het aantal huurwoningen met een maandhuur van tenminste € 652,52 bij de toegelaten instellingen met circa 21% (+ 11.500 woningen⁷⁰).

Het aandeel niet-Daeb bij corporaties varieert

Het aandeel dat de niet-Daeb-tak inneemt van het totale eigen vermogen loopt uiteen voor de diverse corporaties (tabel 4.4). Bij de meeste is dit aandeel lager dan 10%, maar bij een aantal heeft de niet-Daeb-tak een (beduidend) hoger aandeel in het eigen vermogen. Kleinere corporaties zijn oververtegenwoordigd in zowel de groep met een laag aandeel niet-Daeb (minder dan 5%) als de groep met een heel hoog aandeel niet-Daeb (>20%).

Tabel 4.4 Corporaties en woonegelegenheden naar aandeel dat niet-Daeb-vastgoed inneemt in totale eigen vermogen van de corporatie, 2011

Eigen vermogen niet-Daeb als % van het totale eigen vermogen	Aantal		Aantal woonegelegenheden
	corporaties	Totaal	Gemiddeld per corporatie
≤ 5%	167	504.441	3.021
> 5% - ≤10%	158	1.254.159	7.938
>10% - ≤15%	39	436.587	11.195
>15% - ≤20%	14	181.482	12.963
>20% - ≤75%	10	18.943	1.894
Totaal	388	2.395.612	6.174

en de interne leningen die vanuit de Daeb-tak is verkregen.

68 Voor de financiering van de huidige verbindingen is in totaal € 450 miljoen aan langlopende leningen rechtstreeks aangehouden bij externe partijen. De voorwaarden bij deze financiering zijn meestal zo opgesteld dat de toegelaten instelling feitelijk garant staat voor de rente en aflossing.

69 Zonder interne leningen omvat het niet-Daeb-deel 8,1% van het totale eigen vermogen van de sector gewaardeerd tegen marktwaarde.

70 Ruim de helft (51%) hiervan is via zogenoemde 'overige mutaties' toegevoegd aan de voorraad huurwoningen met een maandhuur boven € 652,52. Behalve om huurharmonisatie kan het daarbij ook gaan om woningen die na verbetering, samenvoeging of splitsing zijn toegevoegd aan dit huursegment. Een exacte uitsplitsing is niet te geven.

4.3 Winst- en verliesrekening bij de marktwaardebalans

Winst- en verliesrekening

Het jaarresultaat is gelijk aan de afname van het eigen vermogen in de marktwaardebalans. In vergelijking met 2010 is het jaarresultaat in 2011 aanzienlijk verslechterd (- € 2 miljard). Deze achteruitgang is ook te zien bij het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (- € 2,3 miljard) en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de extreem hoge negatieve waarde van de overige financiële baten en lasten in 2011 (- € 2,5 miljard). Deze post is toegelicht in hoofdstuk 2 bij de bespreking van de sectorale winst- en verliesrekening die hoort bij de balans waarin het verhuurvastgoed is gewaardeerd tegen zijn volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

Het bedrijfsresultaat over 2011 is licht hoger dan in 2010 (+ € 271 miljoen) en daarmee relatief sterk gestegen (+ 33%). De stijging is het saldo van enerzijds de verbetering van de huuropbrengsten (+ € 366 miljoen) en de mutatie marktwaarde (+ € 106 miljoen), anderzijds de stijging van de netto-bedrijfslasten (- € 109 miljoen), onderhoudslasten (- € 64 miljoen) en sectorspecifieke heffingen (- € 28 miljoen).

Tabel 4.5 Winst- en verliesrekening bij de marktwaardebalans, x € 1 miljoen, 2010-2011

	2010	2011
Huren	12.439	12.805
Overheidsbijdragen	41	36
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	-205	-200
Mutatie marktwaarde (incl. onrendabel op voorraadmutaties)	-4.736	-4.630
Netto-bedrijfslasten	-3.340	-3.449
Onderhoud	-3.278	-3.342
Erfpacht	-24	-24
Sectorspecifieke heffingen	-74	-102
Bedrijfsresultaat	823	1.094
Rentelasten	-3.559	-3.633
Rentebaten	358	308
Overige financiële baten en lasten	-26	-2.537
Resultaat deelnemingen*		-47
Vennootschapsbelasting	-51	38
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.455	-4.778
Resultaat verkoop bestaand bezit		0
Projectontwikkeling nieuwbouw verkoop*	-465	-135
Wijziging in onderhanden werk		-35
Buitengewone baten en lasten		1
Belastingen buitengewoon resultaat		-22
Jaarresultaat	-2.920	-4.968

* In 2010 omvat de post projectontwikkeling nieuwbouw verkoop ook het resultaat op deelnemingen en de wijziging in onderhanden werk.

Mutatie marktwaarde

De hoogte van de post mutatie marktwaarde is bepaald op basis van vooral de balansmutaties tussen 2010 en 2011. Het bedrag kan alleen op hoofdlijnen worden verantwoord.

Circa tweederde deel houdt volgens schattingen verband met negatieve waarde-mutaties van de bestaande voorraad en de per saldo negatieve waarde-effecten bij voorraadmutaties:

- ◆ de negatieve waardemutaties van de bestaande voorraad worden veroorzaakt door de prijsdalingen op de koopwoningmarkt. De marktwaarde van het bezit wordt immers mede afgeleid van de WOZ-waarde;
- ◆ de negatieve waarde-effecten van de voorraadmutaties hebben een andere oorzaak. Bij nieuwbouw, aankoop en verbetering van woningen is de investering hoger dan de marktwaarde van het bezit in verhuurde staat⁷¹. Het verschil is een negatief waarde-effect en geeft aan hoeveel er onrendabel wordt geïnvesteerd⁷². Ook bij desinvesteringen komen negatieve waarde-effecten voor. Ze ontstaan bijvoorbeeld bij sloop. Mede door de specifieke situatie op de Nederlandse woningmarkt kan de marktwaarde van de te slopen woningen zelden worden terugverdiend door de investeringen na de sloop.

Het resterende deel hangt samen met een waaier van uiteenlopende oorzaken en is slechts globaal te duiden. Hierbij gaat het deels om afwaarderingen op grond, voorraden niet-verkochte koopwoningen en stopgezette projecten waarvoor wel al kosten zijn gemaakt. Verder gaat het hier ook om niet-marktconforme investeringen en desinvesteringen in woongelegenheden en niet-woongelegenheden. Bij verkoop van vastgoed incasseren de corporaties bijvoorbeeld een lagere opbrengst dan de marktwaarde. Of corporaties investeren bij nieuwbouw meer dan als redelijk kan worden beschouwd. De investeringen zijn dan hoger dan de leegwaarde van het nieuwe vastgoed. De corporatie heeft bijvoorbeeld een te hoge kwaliteit gerealiseerd en/of op een verkeerde locatie gebouwd en/of te duur aanbesteed. Ten slotte kunnen ook kortingsregelingen die bij verkoop van bestaande huurwoongelegenheden en nieuwe koopwoningen voorkomen een rol spelen.

⁷¹ De marktwaarde in verhuurde staat is een positief waarde-effect en verhoogt de waarde van de materiële vaste activa.

⁷² Uit informatie van de vier corporaties die op basis van marktwaarde waarden blijkt dat zij er vanuit gaan dat de onrendabele investeringen bij waardering tegen marktwaarde ongeveer tweederde bedragen van de onrendabele investeringen bij waardering bij bedrijfswaarde.

Rendement zonder overcompensatie

In 2011 behaalde de sector 2,37% direct rendement voor rente uitgedrukt in de marktwaarde van het vastgoed⁷³ (tabel 4.6). Dat is licht hoger dan in 2010, maar fors lager dan het rendement van 4,1% dat de benchmark IPD/ROZ vastgoed Nederland vermeldt voor commerciële verhuurders. Het lagere rendement van de sector ligt mede aan de relatief lage (niet-marktconforme) huurprijzen die de sector hanteert en de extra inzet op beheer. Om die reden ook heeft de EU de corporatiesector in 2009 erkend als Daeb waarvoor staatssteun is toegestaan. Wel is daaraan de voorwaarde gekoppeld dat tenminste 90% van de woningen met een maandhuur van maximaal € 652,52 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaar inkomen lager dan € 33.614,- (beide prijspeil 2011). Daarnaast mag de ontvangen staatssteun niet leiden tot overcompensatie. Er is sprake van overcompensatie indien corporaties een hoger rendement halen dan commerciële verhuurders.

Bovengenoemde rendementscijfers laten zien dat overcompensatie niet speelt op sectorniveau. Het directe rendement ligt beduidend lager dan bij de commerciële woningverhuurders.

Strikt genomen dient de toets op overcompensatie te worden uitgevoerd voor alleen het Daeb-deel. Door het hoge aandeel van de Daeb-tak binnen het totaal maakt het echter niet veel uit dat hier naar het totaal is gekeken. In theorie zal het directe rendement in het Daeb-deel eigenlijk nog wat lager zijn, want het directe rendement in het niet-Daeb-deel moet hoger zijn dan in het Daeb-deel. Met de beschikbare informatie is het niet mogelijk een winst- en verliesrekening op te stellen voor alleen de Daeb-tak.

Tabel 4.6 Rendementscijfers corporatiesector op basis van marktwaarde, in %, 2010-2011

	2010	2011
Direct rendement woningbeleggingen voor rente uitgedrukt in marktwaarde vastgoed	2,31	2,37
Direct rendement woningbeleggingen na rente uitgedrukt in eigen vermogen	1,36	1,42
Totaal rendement op eigen vermogen	-1,63	-2,82

Ook indien er wordt gekeken naar het direct rendement na rente en uitgedrukt in eigen vermogen⁷⁴ is er niets dat wijst op overcompensatie. Het directe rendement na rente (1,42%) ligt beduidend lager dan het besproken directe rendement voor rente. Dat de corporaties door staatssteun relatief goedkoop kunnen lenen, voorkomt dus niet dat deze leningen hun rendement op eigen vermogen drukken. De rente die de sector op zijn leningen betaalt (circa 4,21%) is immers hoger dan het directe rendement voor rente dat de sector op de marktwaarde van het vastgoed behaalt. Hierdoor ontstaat een negatief hefboomeffect dat het rendement op eigen vermogen drukt.

⁷³ Berekend als (€ 1.094 miljoen bedrijfsresultaat - (- € 4.630 miljoen voorraadmutaties + - € 102 miljoen overheidsheffing)) / € 245.844 miljoen aan materiële vaste activa in exploitatie.

⁷⁴ Berekend als (€ 1.094 miljoen bedrijfsresultaat - (- € 102 miljoen overheidsheffing + - € 4.584 mutatie marktwaarde) + (- € 3.633 miljoen rentelasten + € 308 miljoen rentebaten)) / € 176.415 miljoen eigen vermogen primo jaar.

Het totale rendement op eigen vermogen ten slotte is duidelijk lager dan in 2010. Naast de negatieve effecten van de waardeontwikkeling van de bestaande voorraad en de voorraadmutaties in 2011 is met name het resultaat op de overige financiële baten en lasten debet aan. Naar verwachting is dat een eenmalig negatief effect in 2011.

Beperkte verdien capaciteit

Uit de lage rendementscijfers blijkt onder meer dat de marktwaarden en het marktvermogen geen goed beeld geven van de verdien capaciteit van de sector. Dit verandert ook niet als de huren naar marktniveau zouden gaan en de beheer- en onderhoudskosten marktconform worden. De marktwaarde is op dit moment immers nog sterk gerelateerd aan kooptransacties op de woningmarkt en kan alleen worden gerealiseerd door bezit te verkopen. Als corporaties echter binnen een korte tijd veel meer woongelegenheden zouden moeten verkopen dan ze tot nog toe doen, ontstaat het risico van een grote prijsdruk in de markt⁷⁵. Uiteindelijk bepaalt immers niet het aanbod maar de financieringsruimte van de individuele koper of een transactie zal plaatsvinden. Voor een drastische verhoging van het volume aan verkopen zou dus het financiële profiel van de koper moeten wijzigen of de prijs van de woning. Meer algemeen biedt de huidige situatie op de koopwoningmarkt ook weinig perspectief op een snelle uitbreiding van het aantal verkopen door corporaties. Ten slotte zal de huidige neerwaartse trend in de woningprijzen de marktwaarde binnen afzienbare tijd doen dalen. Een WOZ-daling van 10% (ten opzichte van de laatst bekende WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2011) leidt tot een nominale daling van de marktwaarde en marktvermogen met € 23 miljard.

Bij een verdere daling van de kooprijzen en een sterkere stijging van de huurprijzen zullen verhuur- en marktwaarde meer naar elkaar groeien⁷⁶. De marktwaarde wordt dan meer een uitdrukking van reëel optredende kasstromen. Dit proces is nu al gaande. In 2009 bedroeg de marktwaarde gedeeld door de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde nog 2,6 en in 2011 was dat gedaald naar 2,3. Indien de WOZ-waarden nog 10% dalen en de huurprijzen 3% stijgen, wordt de verhouding 2,1.

Tabel 4.7 De ontwikkeling van vastgoedwaarden, x € 1 miljard, 2009-2011

	2009*	2010	2011
Marktwaarde	242,2	243,8	245,8
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	94,4	98,7	107,7
Marktwaarde gedeeld door volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	2,6	2,5	2,3

* In 2009 is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde gebaseerd op de nieuwe sectorparameters die vanaf 2010 gelden.

75 Het effect van de corporatiewoningen die tussen 2005 en 2010 zijn verkocht op de prijsontwikkeling in de koopsector is op nationaal niveau verwaarloosbaar klein. Op regionaal niveau is dit minder duidelijk (A. van den Minne, M. Francke, J. Conijn (2011) Gevolgen corporatieverkoop op woningprijzen).

76 De ontwikkeling rond de verhuurdersheffing zullen dit proces ook beïnvloeden. De verhuurdersheffing beïnvloedt zowel de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit als de marktwaarde. Het effect op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde zal vermoedelijk sterker zijn. Bij het vaststellen van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde moet de verhuurdersheffing gedurende de gehele economische levensduur van de woning worden meegerekend. Bij waardering tegen marktwaarde wordt ervan uitgegaan dat de woning op enig moment wordt verkocht. Wat precies de effecten zullen zijn hangt mede af van het effect van de realisatie van hogere huurstijging ten opzichte van het niveau waar nu rekening mee is gehouden.

Volkshuisvestelijk presteren

5.1 Mutaties in de corporatievoorraad

De verantwoordingsgegevens over verslagjaar 2011 laten ook zien welke volkshuisvestelijke inspanningen de corporaties met hun financiële middelen hebben geleverd. Deze inspanningen komen met name tot uiting in de voorschrijdende mutaties van het aantal woonegelegenheden binnen de sector.

Tabel 5.1 Mutaties van het aantal woonegelegenheden, 2007-2011*

	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal huurwoonegelegenheden per 1 januari	2.407.500	2.403.100	2.405.600	2.411.200	2.415.000
Nieuwbouw	25.200	28.000	30.400	28.600	28.600
Aankoop (alleen van buiten de sector)	2.900	4.800	4.400	2.200	2.800
Verkoop (alleen aan buiten de sector)	15.100	14.100	13.400	15.500	18.100
waarvan:					
Verkoop aan particuliere huishoudens	14.300	13.400	13.100	15.100	14.300
Verkoop aan beleggers en overigen	700	800	300	400	3.800
Sloop	15.900	16.000	15.800	13.100	11.900
Overige mutaties	-800	-100	-600	100	-3.000
Aantal huurwoonegelegenheden per 31 december	2.401.700	2.405.600	2.410.700	2.413.400	2.414.300
Productie koopwoningen	8.500	8.500	10.000	7.900	6.700
Verbeteringen boven € 20.000,-				21.400	18.800

* Het hoge aantal overige mutaties in 2011 is grotendeels het gevolg van administratieve correcties bij enkele corporaties.

Nieuwbouw huur stabiel en nieuwbouw koop daalt

In tabel 5.1 worden enkele opvallende resultaten zichtbaar. Qua investeringen valt op dat de nieuwbouwproductie van 28.600 woonegelegenheden voor verhuur door de sector vergelijkbaar is met 2010. Een neergaande trend in nieuwbouw is goed waar te nemen in de productie van koopwoningen. Deze productie valt in 2011 met een totaal van ruim 6.700 lager uit dan in 2010 gerealiseerd werd. Het productieaantal uit 2011 vormt bijna tweederde van het aantal gerealiseerde koopwoningen uit topjaar 2009. Bij deze ontwikkelingen speelt als antwoord op de huidige marktomstandigheden waarschijnlijk ook de tussentijdse omzetting van de uiteindelijke bestemming van nieuwbouw van koopwoningen in huurwoningen.

Dalende ingrijpende verbetering

De ingrijpende verbetering van woonegelegenheden (met meer dan € 20.000,-) daalde in aantal van 21.400 naar ruim 18.800 woonegelegenheden⁷⁷.

Dalende sloopaantallen

Bij de sloopaantallen is, in lijn met de trend die vorig jaar al was ingezet, een verdere daling te constateren tot 11.900⁷⁸.

Groei in verkopen uit bestaand bezit

Opvallend is dat in 2012 de financiële motor achter de investeringen van vele corporaties, de verkopen van woningen uit het bestaande bezit, niet echt hapert. De totale verkoop van huurwoningen en andere woonegelegenheden voor verhuur blijkt ondanks de marktomstandigheden met een totaal van 18.100 verkochte woonegelegenheden zelfs fors hoger dan in voorgaande jaren. De groei wordt veroorzaakt doordat er in 2011 veel is verkocht aan beleggers en overige partijen. Ook de verkoop aan particuliere huishoudens is daarnaast behoorlijk hoog⁷⁹, weliswaar ongeveer 800 minder dan in 2010, maar tegelijk nog wel hoger dan in 2008 en 2009.

Verkoop vooral aan nieuwe huishoudens

In 2011 werden 2.600 huurwoonegelegenheden verkocht aan zittende huurders en 11.600 aan nieuwe huishoudens⁸⁰. Hiermee is het aandeel verkopen aan zittende huurders weer verder gedaald (19%). Deze trend bestaat al sinds 2000. Voor zittende huurders zijn er weinig overtuigende prikkels om hun woning te kopen. Het gat met de huurprijzen lijkt voor bewoners toch vaak te groot, maar ook qua risico zijn er natuurlijk grote verschillen. De voortdurende onzekerheid over de waardeontwikkeling van eigen woningen draagt waarschijnlijk niet bij aan het kopen van de eigen huurwoning. Een aanzienlijk deel van de zittende huurders komt qua inkomen, maar ook leeftijd naar verwachting niet in aanmerking voor een hypotheek.

Verkopen met korting

De verkoop aan particuliere huishoudens ging in de loop van de jaren in toenemende mate gepaard met korting. In 2011 werd 43% van de bestaande huurwoningen met korting verkocht en 34% van de door de corporaties gerealiseerde koopwoningen⁸¹. Het valt op dat corporaties relatief minder echt hoge kortingen verstrekken (van 20% en meer). Verkoop met kortingen is vanuit het perspectief van de consument natuurlijk gunstig, maar kent ook keerzijden. Deze hebben niet alleen betrekking op het functioneren van de woningmarkt (marktbederf) maar ook op de corporaties zelf, die er risico's mee kunnen lopen.

⁷⁷ Het aantal ingrijpende verbeteringen in 2011 blijkt hiermee overigens fors lager dan het eerder gepubliceerde voorlopige cijfer (31.800) dat was gebaseerd op gegevens die corporaties hadden aangeleverd via de dPi.

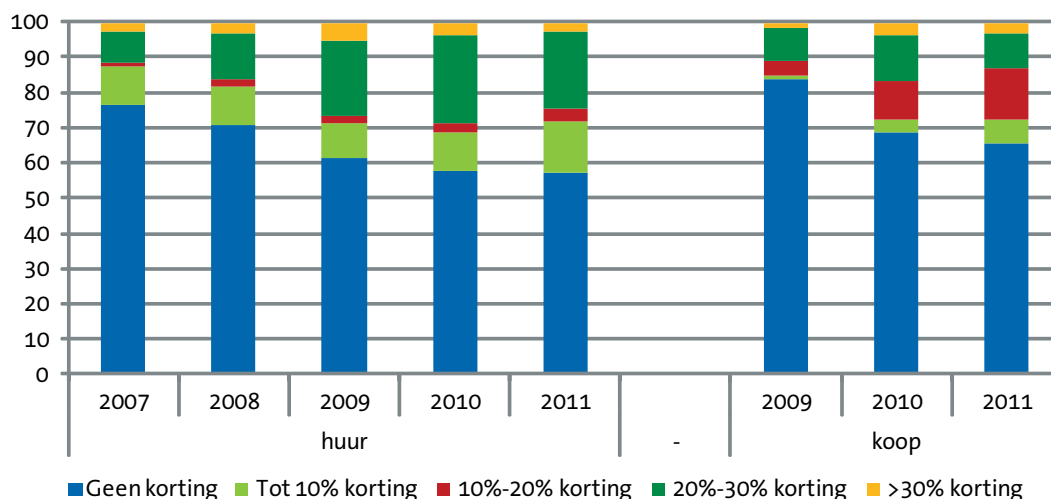
⁷⁸ Dit aantal is duidelijk hoger dan 7.200, gebaseerd op de dPi. Een aantal corporaties nam aan dat indien sloop wordt gevolgd door nieuwbouw, deze sloop niet meer apart opgegeven dient te worden.

⁷⁹ Ook hier is er een duidelijk verschil met het voorlopige cijfer (16.200) dat eerder is gepubliceerd op basis van dPi. Anders dan bedoeld blijken enkele corporaties in het nieuwe dPi-opvraagformat complexgewijze verkopen te hebben vermeld bij individuele verkopen.

⁸⁰ Zie bijlagetabel 5.1.

⁸¹ Zie bijlagetabel 5.2.

Grafiek 5.1 Korting bij verkopen door corporaties*



* In 2011 exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

Voor de risico's in de verkopen van bestaande huurwoningen is vooral het aandeel woningen dat met meer dan 10% korting is verkocht relevant, want bij deze verkopen gaat het in beginsel om een verkoop onder voorwaarden⁸². Dat betekent dat er afspraken zijn over terugbetaling van verleende kortingen en deling van de waardeontwikkeling (als de eerste koper de woning doorverkoopt binnen een bepaalde periode). Vaak is er ook sprake van een terugkooprecht of -plicht. In een markt met dalende koopprijzen hebben de risico's enerzijds betrekking op het verlies, dat kan ontstaan uit de afspraken over het delen van de waardeontwikkeling. Anderzijds is er het risico dat samenhangt met de terugkoopplicht die kan zijn afgesproken. Bij een terugkoopplicht kan het gebeuren dat een corporatie in een korte tijd meer woningen moet terugkopen, dan ze voor ogen had. Dit kan haar liquiditeitspositie onder druk zetten. In 2011 is het aandeel huurwoningen dat met meer dan 10% korting is verkocht licht gedaald ten opzichte van 2010 (van 31% naar 28%). Er wordt met deze verkopen dus nog steeds een substantieel deel risico genomen, maar in vergelijking met 2010 lijkt er een voorzichtige beweging naar wat minder risico's. Tegelijk valt het aantal van 1.300 woningen dat teruggekocht is in 2011 mee. Van de 1.300 ingekochte woningen zijn er bovendien ongeveer 1.200 weer doorverkoopt, hetgeen betekent dat de meeste terugkopen hun weg vinden naar de koopwoningmarkt. De ontwikkelingen met betrekking tot de verkoop van koopwoningen met korting is grotendeels vergelijkbaar met die van bestaande huurwoningen. Ten opzichte van 2010 werd wat meer verkocht met korting maar het gaat vooral om meer verkoop met lagere kortingen. Daarbij is het aandeel woningen dat met meer dan 10% korting is verkocht gestabiliseerd (28% in 2010 en 2011).

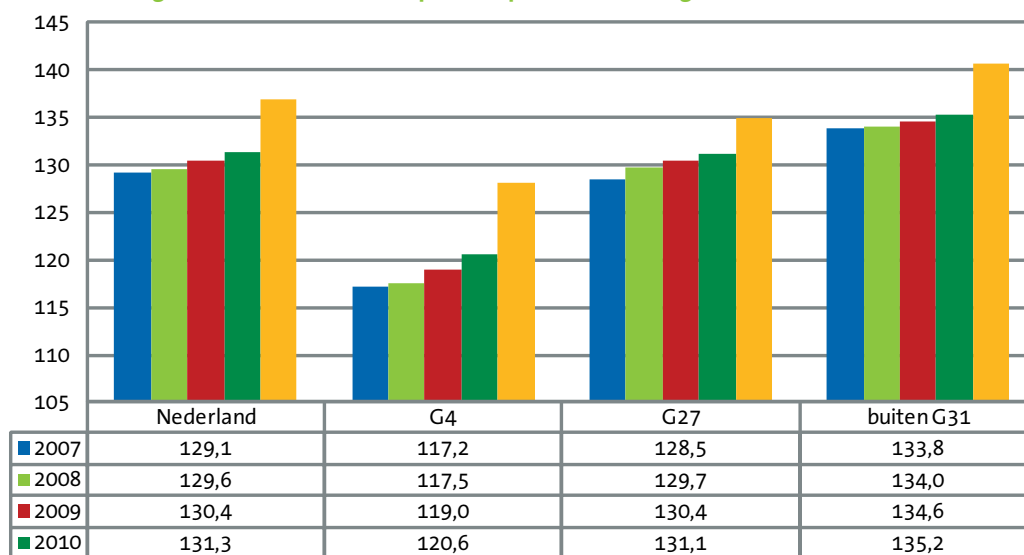
⁸² Alleen met toestemming van het ministerie mogen woningen met meer dan 10% worden verkocht zonder dat het gaat om een verkoop onder voorwaarden. Woningen die worden verkocht met maximaal 10% korting mogen van het ministerie altijd zonder voorwaarden worden verkocht.

5.2 Kwaliteitsaspecten van de voorraad en omgeving

De ontwikkeling van de WWS-punten

De verschillen in kwaliteit van de woonegelegenheden komen onder meer tot uitdrukking in de puntenwaardering volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS-punten). Het corporatiebezit in de vier grote steden wordt het laagst gewaardeerd. Tegelijk was de groei van het aantal punten in de laatste vijf jaar daar wel het sterkst. Deze groei kan ook samenhangen met relatief veel nieuwbouw en sloop in de vier grote steden. Verder is ook de rekensystematiek van de WWS-punten gewijzigd. De bestaande WWS-punten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie zijn voor een deel van de woningen vervangen door een waardering van de energieprestaties op basis van de energielabels van de woning⁸³.

Grafiek 5.2 Ontwikkeling van het aantal WWS-punten per huurwoning 2007-2011*



* In 2011 exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

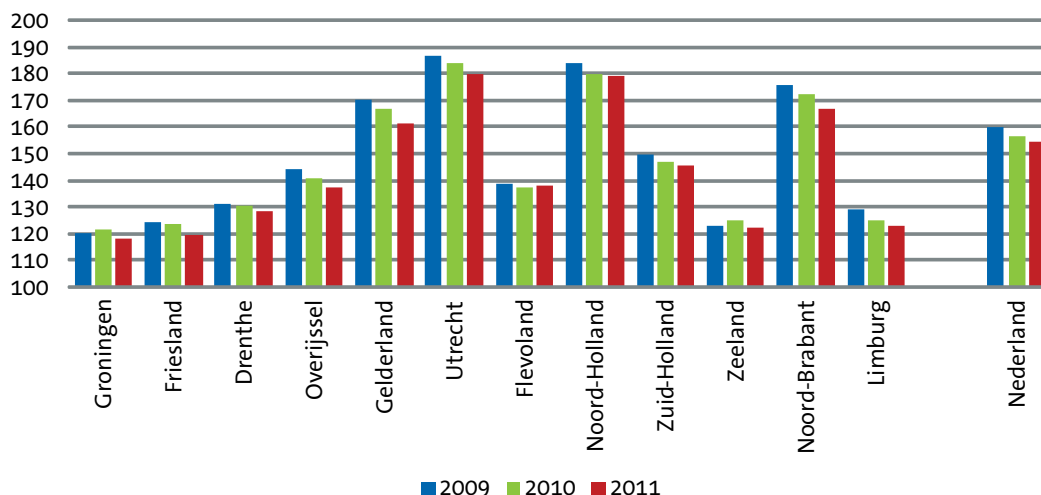
De toename van WWS-punten werd het laatste jaar nog eens versterkt door de invoering van de Donnerpunten. Sinds 1 oktober 2011 krijgen zelfstandige huurwoningen in schaarsteregio's maximaal 25 extra punten, waardoor gewilde woningen duurer worden. Het gaat hierbij om selecties van gemeenten in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Midden- en Oost-Brabant en Gelderland. In deze regio's steeg het aantal WWS-punten gemiddeld van bijna 131 in 2010 naar 140 in 2011 (+ 6,9%). In de overige regio's is een gemiddeld lagere groei van 2,7% waarneembaar van 132 in 2010 naar 135 punten in 2011. Waarschijnlijk hadden nog niet alle corporaties eind 2011 de Donnerpunten al verwerkt. De punten werden immers pas in oktober 2011 wettelijk geregeld.

⁸³ Zie MG 2010-02 van 12 april 2010. De wijziging is alleen van toepassing indien de woning beschikt over een energielabel of indien de huurovereenkomst op of na 1 juli 2010 is aangevraagd.

De waarde van woningen

Een tweede indicator van de woningkwaliteit is de WOZ-waarde, de waardering die op de regionale of lokale woningmarkt wordt toegekend aan woningen. 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. De gemiddelde corporatiewoning biedt in het algemeen wat minder kwaliteit dan de gemiddelde koopwoning. Dat is logisch want de meeste woningen van corporaties bieden wel een goede basiskwaliteit, maar zijn minder luxe dan veel koopwoningen.

Grafiek 5.3 Gemiddelde WOZ-waarde op 1 januari 2011 per huurwoning naar provincie, x € 1.000,- 2009-2011*



* In 2011 exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

De gemiddelde Nederlandse corporatiewoning had op de waardepeildatum 1 januari 2011 een WOZ-waarde van ruim € 154.000,-. In 2010 en 2009 was dat nog bijna € 157.000,- respectievelijk bijna € 160.000,-⁸⁴. Deze daling deed zich vrijwel overal voor. Ook in de provincies Groningen en Zeeland waar de gemiddelde WOZ-waarde vorig jaar nog licht steeg, is nu sprake van een daling. Alleen in Flevoland is er een zeer lichte stijging. Dit heeft mogelijk te maken met het toevoegen van relatief veel nieuwbouw in deze provincie.

84 Zie bijlagentabel 5.3.

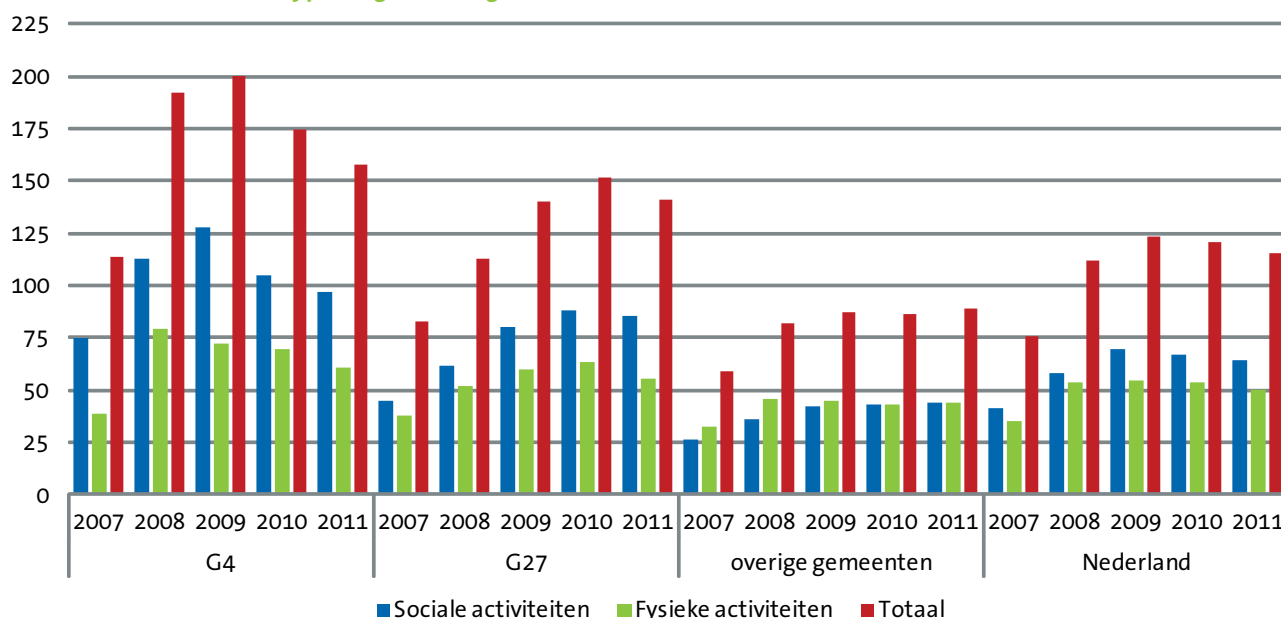
De uitgaven aan leefbaarheid

In 2011 heeft de sector gemiddeld per wooneenheid € 115,- uitgegeven aan leefbaarheid⁸⁵. Dit is fors (51%) meer dan in 2007, het eerste jaar waarvoor deze informatie beschikbaar is, maar wel iets lager dan in 2009 en 2010 toen respectievelijk € 124,- en € 120,- besteed werd. In totaal is er in 2008 bijna € 280 miljoen uitgegeven.

Binnen Nederland zijn er grote verschillen in hoogte en stijging van de uitgaven. In de vier grote steden wordt gemiddeld per corporatiewooneenheid € 158,- uitgegeven. In de 27 andere grote gemeenten uit het grote-steden-beleid € 141,-. De daling die vanaf 2009 inzet doet zich met name in de vier grote steden voor. Ten opzichte van 2007 zijn de gemiddelde uitgaven hier gestegen met 39%, respectievelijk 70% in de 27 andere grote gemeenten. In de overige gemeenten wordt gemiddeld per wooneenheid het minst uitgegeven aan leefbaarheid (€ 89,-). Daar is de stijging van deze uitgaven ten opzichte van 2007 51%.

Net als in eerdere jaren heeft meer dan de helft van de leefbaarheidsuitgaven die in 2011 zijn gedaan in de gemeenten van de G4 en G27, betrekking op sociale activiteiten. In de overige gemeenten is het aandeel uitgaven aan fysieke activiteiten in evenwicht met de uitgaven voor sociale activiteiten. Opvallend is bij de overige gemeenten wel dat de totale uitgaven aan leefbaarheid in 2011 in de laatste twee jaar niet afnemen, maar juist, zij het beperkt, zijn toegenomen.

Grafiek 5.4 Gemiddelde leefbaarheidsuitgaven per wooneenheid in bezit van corporaties x € 1,- naar type uitgaven en gebied 2007-2011*



* In 2011 exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

⁸⁵ Zie bijlagentabel 5.4.

De voorraad voor ouderen, studenten en overige bijzondere doelgroepen

Van corporaties wordt verwacht dat zij bijdragen aan het totstandbrengen van huisvesting voor ouderen en gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. De gegevens over de afgelopen vijf jaar laten zien dat corporaties zich hier voor hebben ingezet.

Tabel 5.2 Ontwikkeling woonruimte voor bijzondere doelgroepen, 2007-2011*

	2007	2008	2009	2010	2011
Ouderen en gehandicaptenwoningen	353.600	351.400	361.000	372.400	360.600
als % voorraad woongelegenheden	14,7	14,7	15,0	15,5	15,6
Aantal toegankelijke woongelegenheden	649.700	653.700	673.100	698.600	681.700
als % voorraad woongelegenheden	27,0	27,4	28,0	29,0	29,4
Aandeel huishoudens dat arrangementen benut (in%)	4,7	3,0	2,0	1,7	2,1
Woningen voor overige bijzondere doelgroepen	17.200	18.600	21.500	19.400	19.300
als % voorraad woongelegenheden	0,7	0,8	0,9	0,8	0,8
Eenheden voor bijzondere doelgroepen	56.800	49.500	53.400	56.000	56.400
als % voorraad woongelegenheden	2,4	2,1	2,2	2,3	2,4
Toewijzingen bijzondere doelgroepen			4.800	5.000	4.800
als % totaal aantal toewijzingen			2,8	2,7	2,5

* In 2011 exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

Het aantal woningen dat de corporaties geschikt acht voor oudere huishoudens en gehandicapten is gestegen tot ruim 360.000 in 2011. Deze en de navolgende cijfers voor 2011 zijn overigens exclusief die van Vestia, dus de feitelijke aantallen liggen naar verwachting nog wat hoger. Inmiddels bestaat bijna 16% van de corporatievoorraad uit woningen die de corporatie bij vrijkomen met voorrang toewijst aan een 55-plushuishouden of aan een gehandicaptenhuishouden.

Het aantal eenheden voor bijzondere doelgroepen⁸⁶ in bijzondere woongebouwen schommelde de afgelopen vijf jaar rond de 55.000 en omvat in 2011 2,4% van de corporatievoorraad. Het percentage woningen voor bijzondere doelgroepen (zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)verslaafden, ex-gedetineerden) is licht gedaald naar 0,8% in 2011. Ruim 2,5% (bijna 4.800) van de totale toewijzingen in 2011 had betrekking op deze bijzondere doelgroepen.

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 4,7% in 2007 naar 2,1% ultimo 2011.

⁸⁶ Onder bijzondere doelgroepen worden hier verstaan (ex-)psychiatrische patiënten, ex-dak- en -thuislozen, (ex-)verslaafden en ex-gedetineerden. Bijzondere woongebouwen: een gebouwcomplex, gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden of groep huishoudens, mede gericht op het (kunnen) leveren van vormen van zorg- en dienstverlening.

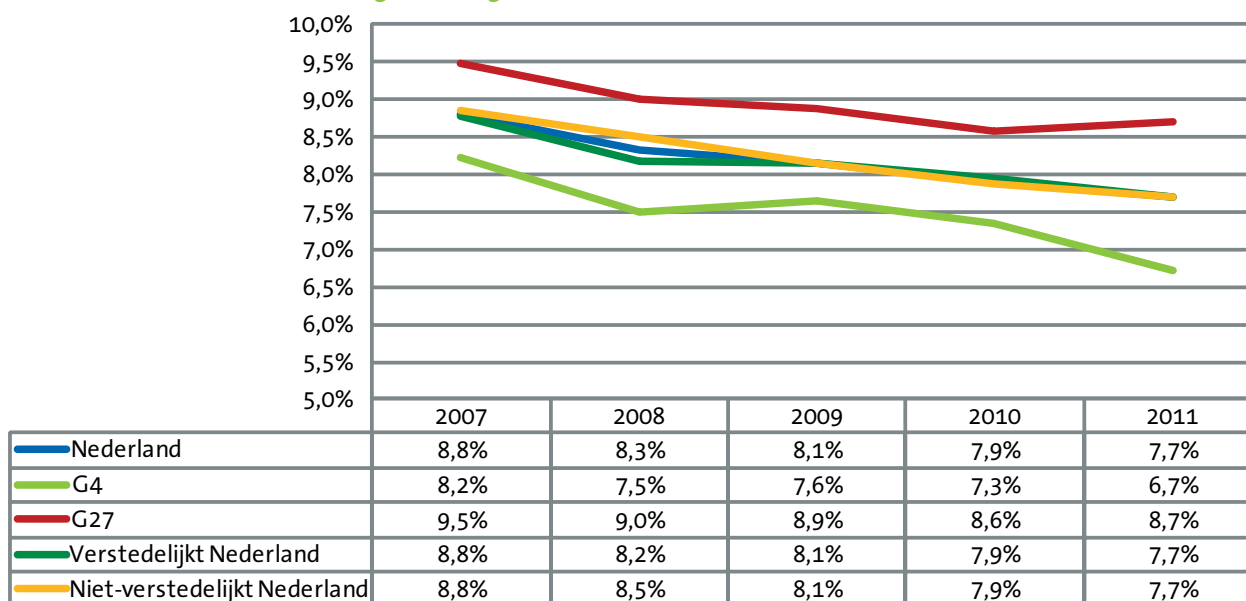
De fysieke toegankelijkheid van het woningbezit uitgedrukt in het aantal nultreden woningen is de afgelopen jaren aanmerkelijk verbeterd⁸⁷. Er zijn inmiddels ruim 680.000 voor minder valide huurders geschikte woningen. Dat is ruim 29% van de totale corporatievoorraad.

5.3 Verhuur van het corporatiebezit

Verder dalende mutatiegraad

Bij de mutatiegraad⁸⁸ gaat het om de verhuur van bestaande woningen die vrijkomen doordat de vorige huurder vertrokken is, dus exclusief de verhuur van woningen die in het verslagjaar zijn gebouwd en aangekocht. Het jaarlijkse percentage mutaties is in 2011 evenals in voorgaande jaren weer verder gedaald tot 7,7%⁸⁹. De daling is in het laatste jaar het sterkst in de G4. Het duurt hier met een gemiddelde mutatiegraad van 6,7% gemiddeld al bijna 15 jaar voordat een bestaande huurwoning beschikbaar komt voor een nieuwe huurder. In 2007 was dat nog 12 jaar. Binnen de G27 lijkt de daling van de mutatiegraad tot stilstand gekomen.

Grafiek 5.5 Ontwikkeling mutatiegraad, 2007-2011*



* In 2011 exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

87 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.

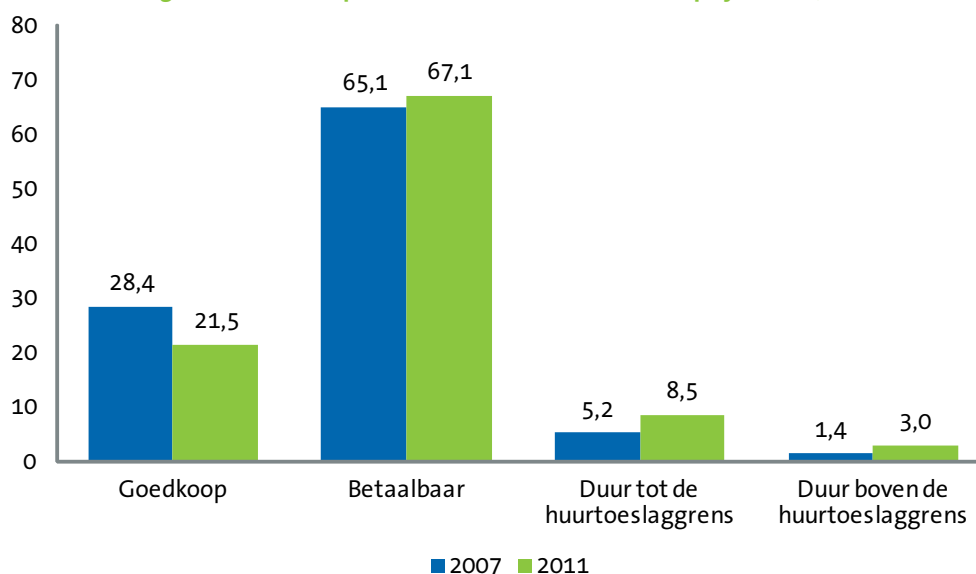
88 Bij het vaststellen van de mutatiegraad voor woningen zijn de corporaties die zich specifiek toeleggen op studentenhuisvesting buiten beschouwing gelaten. De specifieke doelgroep van deze corporaties heeft namelijk een zeer hoge mutatiegraad en vertekent daarmee de geografische analyses.

89 De gepresenteerde jaren zijn niet geheel vergelijkbaar. De gegevens over 2007 hebben volgens aanwijzingen uit de gegevensopvraging over dat jaar alleen betrekking op huurwoningen. Het valt echter niet uit te sluiten dat sommige corporaties hierbij toch ook de mutatiegraad van andere woonegelegenheden meerekenden.

Mutaties in prijsklassen in de voorraad

De corporatie dient op zodanige wijze woningen te bouwen of te verwerven dat daarmee aan woningzoekenden uit lagere inkomensgroepen zo veel mogelijk een woning kan worden verhuurd in de goedkope en betaalbare prijsklassen. De klassen worden begrensd door de aftoppingsgrens (maximaal € 554,76) van de Wet op de huurtoeslag (Wht). In dat verband is een analyse van de ontwikkeling van de prijsklassen binnen de sector relevant. Waar aan de ene kant de omvang van de goedkope voorraad⁹⁰ in de laatste vijf jaren verder afnam van 28,4% van de corporatievoorraad tot 21,5%, nam aan de andere kant het aandeel betaalbare huurwoningen binnen de sector toe van 65,1% naar 67,1%. Per saldo valt daarmee nog steeds bijna 89% van de huurwoningvoorraad van de corporaties binnen de aftoppingsgrens van de Wht. Deze woningen zijn qua prijs in principe goed bereikbaar voor de doelgroep van lagere inkomens.

Grafiek 5.6 Huurwoningen van alle corporaties samen verdeeld naar prijsklasse, 2007-2011



⁹⁰ Vanaf 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011 gelden op basis van de Wht ontleend aan MG 2010-3 de volgende grenzen:
Goedkoop: maandhuur tot € 361,66;
Betaalbaar: maandhuur vanaf € 361,66 tot € 554,76;
Duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur van € 554,76 tot € 652,52;
Duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 652,52.

Het aandeel duurder woningen waarvoor nog huurtoeslag mogelijk is, is in de afgelopen vijf jaar toegenomen van 5,2% naar 8,5%. Het aandeel van huurwoningen van corporaties waarvoor in het geheel geen huurtoeslag mogelijk is, groeide van 1,4% in 2007 naar 3,0% in 2011. De corporaties lijken daarmee sterk in te zetten op huurharmonisatie.

In de afgelopen twee jaar zijn ongeveer 71.000 goedkope woningen via de overige mutaties⁹¹ (dus niet via nieuwbouw, sloop, aankoop of verkoop) verschoven naar een hogere prijsklasse. Aan de andere kant zijn er ongeveer 56.400 woningen via dergelijke verschuivingen bijgekomen in de dure prijsklasse (tot en boven huurtoeslag). Dat wijst erop dat corporaties steeds meer gebruik maken van de mogelijkheden tot het verhogen van huren van bestaande woningen in het kader van met name de huurharmonisatie. Voor 2010 waren er beduidend minder overige mutaties.

Huurprijzen

Het landelijk gemiddelde van de huurprijzen van huurwoningen van corporaties was in 2011 € 440,- per maand, € 18,- meer dan in 2010. Als gevolg van onder meer grotendeels historisch gegroeide huurprijzen en de regionale verschillen in waardering van de kwaliteit van de woonegelegenheden, lopen de gemiddelde huurprijzen geografisch uiteen. De differentiatie die als gevolg van verschillen in beleid in het verleden is ontstaan in de gerealiseerde huurprijzen tussen regio's, komt ook tot uitdrukking in de benutting van de maximaal toegestane huur. In 2011 wordt gemiddeld 70,2% van wat de corporatie op grond van het Woningwaarderingstelsel maximaal had mogen vragen, aan de huurder in rekening gebracht. Dat is minder dan in 2010 toen dit percentage op 72% lag. Deze afname wordt veroorzaakt door de introductie van de zogenaamde Donnerpunten in de schaarsteregio's. Door de stijging van de waarderingspunten mag in deze regio's meer huur gevraagd worden, maar de huurverhoging houdt nog geen gelijke tred met deze mogelijkheid tot verruiming van de huurprijs. Dat verklaart onder meer de daling van het percentage gemiddelde van benutting van de maximaal toegestane huurprijs van de regio Amsterdam van 79,0% in 2010 naar slechts 71,7% in 2011⁹². Ook hier geldt overigens dat het waarschijnlijk is dat nog niet alle corporaties de Donnerpunten eind 2011 al verwerkt hadden.

⁹¹ Overige mutaties kunnen het gevolg zijn van huurharmonisatie, verbetering/splitsing/samenvoeging van woningen en administratieve correcties e.d. De sterke toename in overige mutaties sinds 2009 wijst op huurharmonisatie.

⁹² Zie ook bijlagetabel 5.5.

Woningtoewijzingen 2011 volgens criteria ontleend aan grenzen uit de Wet op huurtoeslag (Wht)

Het huisvesten van huishoudens met een smalle beurs wordt over het algemeen als kerntaak van de corporaties beschouwd. Dit komt tot uitdrukking in de wijze waarop de corporatie omgaat met woningtoewijzingen. Door de inkomensontwikkeling van huurders kan een corporatie namelijk niet voorkomen dat een omvangrijk deel van de voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep van lagere inkomens⁹³ behoren. Wel heeft de corporatie de mogelijkheid om nieuwe en leeggekomen goedkope en betaalbare huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens uit lagere inkomensgroepen, zoals gesteld in de Wht. Bij het toewijzen van die woningen dient de corporatie de actuele vraag- en aanbodverhoudingen ter plaatse te betrekken. Ook de bepalingen in de lokaalspecifieke gemeentelijke huisvestingsverordeningen spelen een rol bij het toewijzen door corporaties.

Uit de toewijzingsgegevens blijkt dat 26,6% van de toewijzingen in 2011 betrekking had op huishoudens die niet tot de doelgroep (conform de inkomensgrens in de Wht) behoren. In 2010 was dat 27,5%. Dat een deel van de toewijzingen van corporaties bij huishoudens met hogere inkomens terecht komt, is op zich logisch. Corporaties bezitten in 2011 immers ook 248.000 duurdere woongelegenheden boven de aftoppingsgrens van de Wht.

Financieel passende toewijzingen volgens criteria ontleend aan huurtoeslaggrenzen

Aan de hand van de toewijzingsgegevens kan ook weergegeven worden in hoeverre corporaties bij nieuwe toewijzingen in 2011 in staat bleken financieel passend toe te wijzen. Van corporaties wordt verwacht dat ze hun woningen zodanig verhuren, dat huurders een zo gering mogelijk beroep doen op huurtoeslag en dat zij goedkope woningen bij voorrang aan de doelgroep van lagere inkomens toewijzen⁹⁴. Niet-passend zijn toewijzingen die leiden tot goedkope of dure scheefheid. Goedkope scheefheid ontstaat als goedkope huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens die niet tot de doelgroep van lagere inkomens behoren. Van dure scheefheid is sprake als huishoudens met lagere inkomens duurdere huurwoningen krijgen toegewezen boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Zij ontvangen dan relatief minder huurtoeslag en zijn een groter deel van hun inkomen kwijt aan de huur. 'Passend' zijn dus toewijzingen van betaalbare en duurdere woningen aan hogere inkomens en toewijzingen van goedkope en betaalbare woningen aan lagere

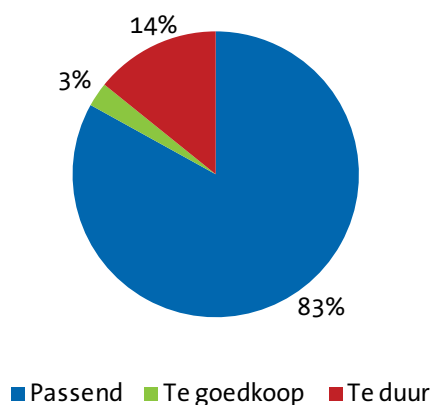
93 Inkomensgrenzen voor de doelgroep van 1 januari tot en met 31 december 2011 volgens MG 2010-3:

Eenpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 21.625,-;
Meerpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 29.350,-;
Eenpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 20.325,-;
Meerpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 27.750,-.

94 Artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet: de toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een bij hen passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen. Artikel 13 Bbsh lid 1: Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet, geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een rekenhuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wht, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huurtoeslag in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet.

inkomens. Dit laat onverlet dat uit redenen van doelmatigheid ook nog andere grenzen getrokken kunnen worden binnen deze categorieën. Dit gebeurt op lokaal niveau vaak door meer staffels te hanteren dan de aanwijzingen vanuit de rijksregelgeving noodzakelijk maken.

Grafiek 5.7 Toewijzing van huurwoningen naar financiële passendheid conform de Woningwet en het Bbsh, 2011*



* Exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

Uit de gegevens over 2011 blijkt dat iets meer dan 83% van de toewijzingen volgens de huur-inkomencriteria als passend beschouwd mogen worden. Dat is lager dan in 2010 toen ruim 86% van de toewijzingen als passend was aan te merken. Van de overige toewijzingen is in 2011 2,8% als te goedkoop te beschouwen (2010 3,0%) en 14,2% (2010 10,5%) als te duur. Wordt daarbij verder ingezoomd op de ouderen vanaf 65 jaar, dan blijkt dat corporaties bij de toewijzingen aan ouderen in 2011 meer buiten de doelgroep (32,2%) en ook wat minder passend hebben toegewezen (74,9%). Dit komt vooral door dure schiefheid, er wordt binnen deze groep relatief vaak te duur toegewezen (23,9%). Dat heeft hoogstwaarschijnlijk ook te maken met het relatief hoge prijsniveau van geschikte woningen voor ouderen.

Passendheid volgens EU-richtlijnen

Volgens de voorwaarden van de Europese Commissie (EC) is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur van € 652,52 (prijspeil 2011)⁹⁵. Voorwaarde is wel dat tenminste 90% van de woningen met deze huur wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.614,- (prijspeil 2011). Corporaties moeten hierover met ingang van verslagjaar 2011 rapporteren.

⁹⁵ Dat is ook de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is.

Tabel 5.3 Toewijzing van huurwoningen volgens de uitwerking van het EU-besluit over staatssteun aan woningcorporaties, 2011*

Afgesloten huurovereenkomsten 2011 voor woningen met maandhuur van maximaal € 652,52

	Totaal	Aan hoog inkomen (> € 33.614 per jaar)	Aan laag inkomen (≤ € 33.614 per jaar)	Aan lage inkomens als % van totaal
Schaarsteregio's**	74.000	4.600	69.000	93
Niet-schaarste regio's	121.100	7.400	113.400	94
Nederland	195.100	12.000	182.400	93

* Exclusief drie corporaties die geen data aanleverden.

** In schaarsteregio's zijn (afhankelijk van WOZ-waarde en oppervlak woningen) tot 25 WWS-punten extra toegestaan.

Uit de tabel blijkt dat in 2011 op landelijk niveau het percentage van 90% ruimschoots gehaald is. Opvallend daarbij is dat er geen grote verschillen zijn tussen woningmarkten die door het ministerie als gespannen worden aangemerkt⁹⁶ en de regio's die dat niet zijn. Tussen de regio's zelf is een wat grotere spreiding zichtbaar met aan de ene kant Alkmaar e.o. en de regio Noord-Limburg die onder de 90% blijven steken en de drie Groningse regio's aan de andere kant die meer dan 96% of meer scoren.⁹⁷

⁹⁶ Het betreft selecties van gemeenten in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Midden- en Oost-Brabant en Gelderland.

⁹⁷ Zie bijlagentabel 5.6.

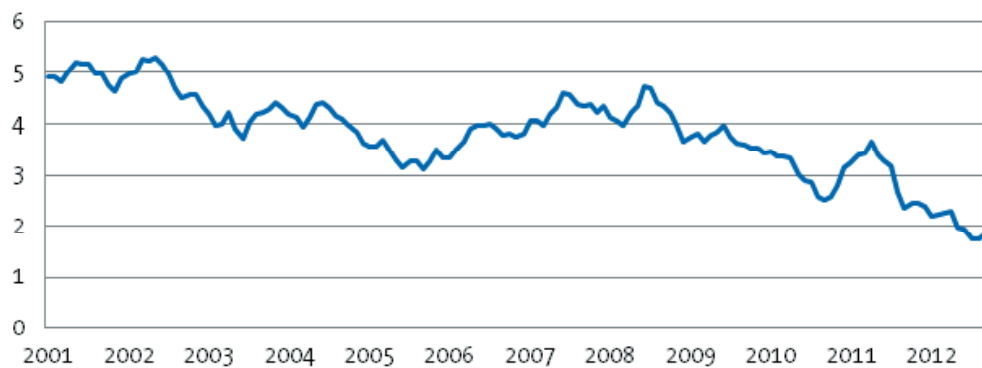
Bijlagetabellen

Bijlagetabellen bij hoofdstuk 1

Tabel 1.1 Langlopende leningen overheid en kredietinstellingen, x € 1 miljoen, 2010-2011

	2010	2011	Vershil
Nominale waarde leningen overheid en kredietinstellingen	79.203	83.299	4.096
Rentabiliteitswaardecorrectie	-4.965	-4.853	112
Rentabiliteitswaarde leningen overheid en kredietinstellingen	74.238	78.446	4.208

Grafiek 1.1 Rente op jongste tienjarige staatleningen, 2000-2012



Bron: DNB

Tabel 1.2 Niet-verkochte nieuwbouw koopwoningen, 2009-2011

	2009	2010	2011*
Balanswaarde x 1 miljoen			
Opgeleverd	434	477	425
In aanbouw	647	584	329
Aantallen niet-verkochte koopwoningen			
Opgeleverd	2.250	2.479	2.192
In aanbouw	9.575	8.470	5.152

* Excl. balanswaarde en aantallen bij drie corporaties die geen informatie aanleverden over 2011

Tabel 1.3 Mutatie van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, x € miljoen, 2011

Ultimo vorig verslagjaar, Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	98.683
Mutaties i.v.m.	
Voorraadmutatie	4.830
Waardemutatie bestaande voorraad	4.166
waarvan:	
Autonome ontwikkeling	-268
Parameterwijziging	2.590
Niveauijziging	1.843
Totale mutatie	8.996
Ultimo verslagjaar, volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	107.679

Tabel 1.4 Uniformering van de door corporaties opgegeven bedrijfswaarde, 2011

	Sectortaal		Per verhuureenheid	
	x € 1 miljoen		x € 1,-	
	2010	2011	2010	2011
Opgegeven bedrijfswaarde	117.010	123.843	47.396	49.946
Correctie discontering	390	329	158	133
Correctie elimineren verkoopportefeuille	-5.647	-4.852	-2.287	-1.957
correctie Parameters	-4.723	-4.612	-1.913	-1.860
Correctie sectorspecifieke heffing	26	654	10	264
Correctie levensduur	-187	-203	-76	-82
Correctie restwaarde	-7.825	-7.082	-3.170	-2.856
Correctie Lastenniveau	-361	-397	-146	-160
Totaal effect uniformering	-18.327	-16.164	-7.424	-6.519
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	98.683	107.679	39.973	43.427

Tabel 2.1 Bijlagetabellen bij hoofdstuk 2

Verloop waarde grondposities gedurende verslagjaar, x 1 miljoen, 2009-2011

	2009	2010	2011
Binnen balans			
Positie ultimo vorig verslagjaar	1.859	2.029	2.138
Voorraadmutaties	230	115	7
Waardemutaties	-96	-216	-228
Positie ultimo verslagjaar	1.994	1.928	1.917
Buiten balans			
Positie ultimo voorgaand verslagjaar	110	168	176
Voorraadmutaties	47	11	0
Waardemutaties	9	-27	-15
Positie ultimo verslagjaar	166	152	161

Tabel 2.2 Mutaties in het oppervlak aan grondposities, in hectares, 2010-2011

	2010		2011	
	Bouw- bestemming	Geen bouw- bestemming	Bouw- bestemming	Geen bouw- bestemming
Binnen balans				
Oppervlak ultimo voorgaand verslagjaar	1.139	3.023	1.145	2.983
Voorraadmutaties	-5	-38	30	54
Wijziging in bouwbestemming	10	-17	9	9
Oppervlak ultimo verslagjaar	1.145	2.968	1.184	3.045
Buiten balans				
Oppervlak ultimo voorgaand verslagjaar	110	225	97	255
Voorraadmutaties	8	0	5	-3
Wijziging in bouwbestemming	0	-1	-5	-2
Oppervlak ultimo verslagjaar	118	224	97	250

Bijlagetabellen bij hoofdstuk 3

Tabel 3.1 Aantal verbindingen en financiering door corporatie naar activiteit in de verbinding, 2009-2011

	Aantal verbindingen			Financiering door corporatie (bedragen x € 1 miljoen)		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Vastgoedexploitatie	300	282	268	977	1.211	973
Projectontwikkeling	749	732	685	1.828	1.367	1.231
Dienstverlening	404	379	353	348	239	413
Tussenholding	258	278	282	1.624	1.968	2.128
Overig	486	473	428	508	565	420
Subtotaal	2.197	2.144	2.016	5.284	5.350	5.165
Correctie voor dubbeltellingen*	-282	-266	-235	-1.024	-1.204	-1.309
Totaal	1.915	1.878	1.781	4.260	4.146	3.856

* Dubbeltellingen ontstaan bij verbindingen die meerdere activiteiten ontplooiën.

Bijlagetabellen bij hoofdstuk 5

Tabel 5.1 Verkoop aan particuliere huishoudens naar prijsklassen, 2011

	Huurwoningen naar huurprijsklasse				Onzelfstandige wooneenheden	Totaal
	Goed- koop	Betaal- baar	Duur < huur- toeslaggrens	Duur > huur- toeslaggrens		
Door 386 corporaties verkocht aan:						
Zittende huurders	300	1.800	400	100	0	2.600
Overige natuurlijke personen	2.700	6.900	1.300	700	50	11.600
Subtotaal*	3.000	8.700	1.700	800	50	14.200
Door drie overige corporaties verkocht**						
Totaal						14.300

* exclusief drie ontbrekende corporaties

** o.b.v. hun dPi

Tabel 5.2 Verleende kortingen bij verkoop van bestaande huurwoonegelegenheden en nieuwbouw koopwoningen, 2011*

	Huurwoonegelegenheden		Nieuwbouw koop	
	Aantallen	%	Aantallen	%
Zonder korting	8.400	57,0	4.200	65,6
<10% korting	2.100	14,6	400	6,9
10%-20% korting	600	3,8	900	14,2
20%-30% korting	3.200	21,7	600	9,8
>30% korting	400	2,9	200	3,5
Totaal	14.700	100,0	6.400	100

* Doordat de kortingen apart zijn opgevraagd kan het totaal licht verschillen van het elders vermelde aantal verkochte woonegelegenheden. Exclusief drie corporaties die geen data leverden in 2011.

Tabel 5.3 De gemiddelde WOZ-waarde (x € 1.000,-) per huurwoning naar provincie, 2009-2011*

	2009	2010	2011
Groningen	121	122	118
Friesland	125	124	119
Drenthe	131	130	128
Overijssel	144	141	137
Gelderland	170	167	161
Utrecht	187	184	180
Flevoland	139	138	138
Noord-Holland	184	180	179
Zuid-Holland	150	147	146
Zeeland	123	125	122
Noord-Brabant	176	172	167
Limburg	129	125	123
Nederland	160	157	154

* Exclusief drie ontbrekende corporaties die geen data leverden in 2011

Tabel 5.4 Ontwikkeling leefbaarheidsuitgaven per woongelegenhed naar type gemeente, x € 1,-. 2007-2011*

		Sociale activiteiten	Fysieke activiteiten	Totaal
G4	2007	75	39	114
	2008	113	79	192
	2009	128	72	200
	2010	105	69	174
	2011	97	61	158
G27	2007	45	38	83
	2008	62	52	113
	2009	80	60	140
	2010	88	64	152
	2011	86	56	141
Overige gemeenten	2007	26	33	59
	2008	36	46	82
	2009	42	45	88
	2010	43	43	86
	2011	44	44	89
Nederland	2007	41	35	76
	2008	58	54	112
	2009	69	54	124
	2010	67	54	120
	2011	65	50	115

* Exclusief drie corporaties die geen data leverden in 2011

Tabel 5.5 Benutting van de maximaal toegestane huurprijs voor huurwoningen door toegelaten instellingen, 2011*

	Woninghuur als percentage van de maximaal toegestane huurprijs 2011
Noord- en Midden-Drenthe	61,4
Helmond e.o.	61,8
Betuwe	62,6
Oost-Friesland/Zuidwest Friesland	64,3
Achterhoek	65,2
Heuvelland Zuid-Limburg	65,5
Zuid-Zeeland	65,8
Den Bosch e.o.	65,9
Noord-Friesland/Waddeneilanden	66,2
Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	66,5
NEDERLAND	70,2
Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree Overfl.	71,8
Het Gooi	72,1
Stad Groningen	72,3
Flevoland	72,6
Zaanstreek/Waterland	72,6
Bollenstreek/Leiden	73,3
Amstelland/Meerlanden	73,6
Rijnmond	75,3
Zuid-Kennemerland	75,4
Den Haag	77,4

* Exclusief drie corporaties die geen data leverden in 2011.

Tabel 5.6 Afgesloten huurovereenkomsten woningen met maandhuur van maximaal € 652,52, 2011**

Corporatieregio	Totaal	Waarvan huishoudens met jaarinkomen		
		> € 33.614,-	≤ € 33.614,-	≤ € 33.614,- (als % van totaal)
Alkmaar en omgeving*	2.134	305	1.826	86
Noord-Limburg	2.226	236	1.990	89
Midden-Limburg	1.814	171	1.643	91
Zuidwest-Gelderland*	1.715	147	1.555	91
Zuidoost-Friesland	2.202	201	1.999	91
Zuidoost-Drenthe	1.673	152	1.520	91
Zuidoost-Noord-Brabant*	8.927	748	8.112	91
Zuid-Limburg	7.874	716	7.158	91
Zeeuwsch-Vlaanderen	1.102	94	1.008	91
Overig Zeeland	3.320	269	3.044	92
Noord-Overijssel	3.639	263	3.348	92
Agglomeratie 's-Gravenhage	7.205	557	6.632	92
Kop van Noord-Holland	3.675	285	3.390	92
Achterhoek	3.215	231	2.966	92
Veluwe*	6.813	440	6.292	92
Zuidwest-Overijssel	1.311	101	1.211	92
Noordoost-Noord-Brabant*	5.565	415	5.150	93
Zuidwest-Drenthe	1.222	91	1.131	93
IJmond*	1.823	130	1.688	93
Oost-Zuid-Holland	2.349	165	2.184	93
West-Noord-Brabant	6.325	376	5.889	93
Utrecht*	14.719	867	13.740	93
Agglomeratie Haarlem*	2.030	134	1.896	93
Groot-Rijnmond	14.414	940	13.471	93
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek*	6.713	437	6.275	93
Zuidoost-Zuid-Holland	4.562	283	4.269	94
Zaanstreek	1.859	116	1.743	94
Noord-Drenthe	1.638	89	1.537	94
Noord-Friesland	4.827	198	4.545	94
Zuidwest-Friesland	1.230	67	1.163	95
Arnhem/Nijmegen	9.795	514	9.275	95
Flevoland	3.729	171	3.549	95
Groot-Amsterdam*	21.839	891	20.795	95
Het Gooi en Vechtstreek*	1.764	78	1.684	95
Twente	8.668	346	8.319	96
Midden-Noord-Brabant	5.138	200	4.936	96
Delft en Westland	6.578	245	6.325	96
Overig Groningen	6.843	255	6.588	96
Delfzijl en omgeving	734	25	707	96
Oost-Groningen	1.922	52	1.864	97
Nederland	195.131	12.001	182.417	93

* Schaarsteregio

** Exclusief drie corporaties die geen data leverden in 2011.

Begrippenlijst

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'.

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 drie bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen in jaar drie en aan het einde van de prognoseperiode, het vermogen dat in jaar drie en aan het einde van deze periode beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen en het bekleemde vermogen. Het financiële oordeel over de voorgenomen activiteiten is in feite een oordeel over de passendheid van de voornemens in relatie tot de financiële mogelijkheden. De focus is hierbij gericht op de vraag of een woningcorporatie ten opzichte van de beschikbare middelen voornemens heeft die een te groot beslag op deze middelen leggen.

CorpoData

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

Disconteringsvoet

Percentage waarmee toekomstige kasstromen contant worden gemaakt.

dPi

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

Hieronder 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 woningwaarderingstelsel.

Jaarresultaat

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

Macro-economisch risico

Het macro-economisch risico geeft het mogelijke 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 mogelijke financiële 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 moet aan het licht brengen 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 woongelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woongelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde en aangekochte woongelegenheden.

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

Operationeel risico

Dit betreft het mogelijke financiële 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-pluswoninghouders.

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

Risicobedrag (totaal risico)

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

Risicobronnen

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

Risicogebieden

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

Saneringscorporatie

Een corporatie die een steunaanvraag heeft ingediend, dan wel een corporatie die wordt gevolgd in het kader van een toegekende saneringsbijdrage.

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 activiteiten na balansdatum blijven hierbij buiten beschouwing. Het solvabiliteitsoordeel is gebaseerd op drie bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum, het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen en het bekleemde vermogen.

Solvabiliteit

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

Variabele lasten

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

Verbindingen

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. Het gewogen aantal verhuureenheden vergemakkelijkt het vergelijken van financiële gegevens tussen corporaties. Hiertoe worden financiële gegevens uitgedrukt als gemiddeld bedrag per gewogen verhuureenheid (zoals de gemiddelde netto-bedrijfslasten per verhuureenheid).

Vermogensbeklemming (Vpb-beklemming)

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 als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het berekende bedrag aan risico en het bekleemde vermogen. Zie ook het begrip 'Solvabiliteitsoordeel'.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit is de bedrijfswaarde onder de veronderstelling van voortgezette verhuur gedurende de resterende exploitatieduur 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 corporatie 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 corporaties 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

Oude Utrechtseweg 19

Postbus 107

3740 AC BAARN

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl