

Sectorbeeld voornemens woningcorporaties
prognoseperiode 2012-2016

Baarn, 18 juni 2012

2012

Inhoud

	Samenvatting	4
	Factsheet	7
1	Trends in de volkshuisvestelijke voornemens	8
2	Trends in de financiële voornemens	16

Samenvatting

Deze publicatie laat zien wat de corporatiesector¹ in 2011 heeft gepresteerd en welke voornemens zij heeft voor de jaren 2012-2016. De informatie voor 2011 is nog voorlopig². De gegevens zijn ontleend aan de prospectieve informatie (dPi) die alle 389 corporaties³ zelf aanleverden voor 1 februari 2012. In hun opgave konden corporaties geen rekening houden met het eind april 2012 gesloten begrotingsakkoord waarin is afgesproken dat de invoering van de verhuurdersheffing zal worden vroegd naar 2013 (was 2014) en dat de huren voor lagere middeninkomens verhoogd mogen gaan worden met inflatie plus 1%. Na de zomer van 2012 publiceert het Fonds een financieel meerjaren perspectief dat de financiële effecten van bestaande en nieuwe maatregelen op de corporatiesector inzichtelijk maakt voor een tienjaarsperiode.

Volkshuisvestelijke trends

De nieuwbouwvoornemens van de corporaties voor de jaren 2012-2016 wijzen op een afnemende productie in zowel het huur- als koopsegment. In 2011 daalde de bouwproductie door de sector eveneens, maar deze daling betrof nog alleen de koopwoningproductie, terwijl het aantal opgeleverde huurwoongelegenheden stabiliseerde. Het belang van de corporatiesector voor de landelijke woningproductie was opnieuw groot: in 2011 realiseerden de corporaties en hun verbindingen 58% van alle nieuwgebouwde woningen (in 2010 was dit 57%). Bij de voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen gaan de corporaties zich meer toeleggen op het duurdere segment tot de huurtoeslaggrens en minder op het niet-Daeb-segment daarboven. Dit kan mede komen doordat de borging van leningen inmiddels afhangt van de beoogde huurprijs. De tegelijkertijd sterk teruglopende inzet op het betaalbare huursegment doet vermoeden dat de sector vanuit het eigen financiële perspectief daarnaast ook meer oog heeft voor het haalbare startniveau van de huur bij de nieuwbouw. De investeringen in maatschappelijk vastgoed gaan eveneens fors afnemen, zoals blijkt uit de prognoses van de corporaties.

¹ Het Sectorbeeld voornemens woningcorporaties geeft een beeld van de sector als totaal en gaat niet in op ontwikkelingen bij individuele corporaties. De afwikkeling van de situatie bij Vestia kan gevolgen hebben voor de sector. De mogelijke gevolgen zijn niet in dit rapport verwerkt.

² Definitieve cijfers over 2011 komen later.

³ Waaronder drie corporaties die medio april nog bezig waren met een herstelplan.

Het aantal verkopen aan particuliere huishoudens is in 2011 opvallend gestegen volgens de opgave van de corporaties. In 2010 was dat ook al zo. Ook in de voornemens van de corporaties over de periode 2012-2016 is een lichte groei in deze financiële motor van de investeringen van corporaties waarneembaar. Corporaties dragen met deze verkopen bij aan de doorstroming omdat veelal verkocht wordt aan andere woningzoekenden dan zittende huurders. De corporaties verkopen in de wat lagere prijssegmenten van de woningmarkt die voor koopstarters vaak nog betaalbaar zijn.

Ook het aantal ingrijpende verbeteringen ligt in 2011 opvallend hoger dan in 2010 (circa + 48%). Bij de voornemens is er veeleer sprake van stabilisatie. Voor de periode 2012-2016 nemen de corporaties zich vrijwel evenveel ingrijpende verbeteringen voor als een jaar geleden voor de periode 2011-2015.

In 2011 is het aantal gesloopte woonegelegenheden sterk gedaald. De verklaring hiervoor is niet helemaal duidelijk. De dalende mutatiegraad en toenemende druk op corporatiewoningen kunnen een rol spelen, evenals de teruggang in de nieuwbouwvoornemens en de stijging bij ingrijpende verbeteringen. In de prognoseperiode is ook veel minder sloop gepland dan in het verleden. Deze neergang zou op termijn consequenties kunnen hebben voor het tempo en karakter van de herstructurering van de zwakkere wijken. Een verminderde inzet op (niet-investeringsgebonden) leefbaarheid valt echter niet te verwachten. De uitgaven hieraan stabiliseren in de prognoses.

Financiële trends

Het tussen 2012-2016 voorgenomen investeringsvolume in vastgoed voor verhuur bedraagt € 39 miljard (op basis van projectkosten) en ligt bijna 12% lager dan werd voorgenomen voor 2011-2015. De neergang betreft zowel woonegelegenheden als ander huurvastgoed en zowel nieuwbouw als verbeteringen. Relatief blijven de investeringen in woonegelegenheden hierbij beter op peil dan die in ander huurvastgoed. Evenzo gaan de verbeterinvesteringen minder achteruit dan die in nieuwbouw.

Bij de nieuwbouw van huurwoonegelegenheden lopen de gemiddelde stichtingskosten per woonelegenheden tot en met 2014 licht terug tot circa € 170.000,-. De onrendabele investering per nieuwe woonelegenheden schommelt hierbij rond € 55.000,- (circa 32%). Na 2014 voorzien corporaties hogere stichtingskosten en onrendabels. Bij de bouw van duurdere, niet-Daeb-huurwoonegelegenheden valt op dat de corporaties verwachten dat ook deze investeringen niet volledig worden terugverdiend uit de verhuur. Ze rekenen met bijna 19% onrendabele investeringen voor niet-Daeb. Deze verrassende uitkomst wordt mogelijk veroorzaakt doordat de opgave nog niet is afgestemd op de systeemwijzigingen die de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb met zich meebrengt. Een nadere analyse voor het niet-Daeb-deel vraagt eigenlijk een andere vergelijkingsbasis (marktwaarde) dan die op basis van de bedrijfswaarde.

Bij 43% van alle koopwoningbouwprojecten door corporaties in 2011 lagen de bruto stichtingskosten beduidend hoger dan de verkoopopbrengst (bijna € 90 miljoen verschil ofwel 15%). Dit kan liggen aan de verkoop van nieuwbouwwoningen met korting zoals bij verkoop onder voorwaarden. Voor de prognoseperiode wordt bij 26% van de bouwprojecten in het koopsegment een negatieve opbrengst verwacht.

De netto-exploitatiekasstroom per woonegelegenheid is in 2011 slechts marginaal hoger dan in 2010. De gestegen huuropbrengsten zijn grotendeels opgegaan aan de sterk toegenomen nettobedrijfslasten (+ ruim 6%) en licht gegroeide onderhoudslasten. De sterke groei van de netto bedrijfslasten is teleurstellend na de (voorlopig eenmalige) lichte daling die vorig jaar werd gerealiseerd. Tussen 2012-2016 verwachten de corporaties wel meer groei van de netto-exploitatiekasstroom per woonegelegenheid. Ook na aftrek van sectorspecifieke heffingen⁴ waaronder de oorspronkelijke verhuurdersheffing uit de voornemens van het vorige kabinet blijft de netto-exploitatiekasstroom overwegend groeien. Overigens hebben de corporaties de verhuurdersheffing nog niet volledig ingecalculleerd. Vanaf 2014 rekenen ze jaarlijks op circa € 510-525 miljoen aan heffingen, terwijl het Rijk € 600-650 miljoen verhuurdersheffing verwacht uit de sector.

Met een gemiddelde rentedekkingsgraad van 1,78 op basis van kasstromen kan de sector de rentelasten in 2011 betalen⁵. In de jaren 2012-2016 stabiliseert de geraamde gemiddelde rentedekkingsgraad op een vrijwel gelijk niveau (1,77). De verwachtingen rond de rentedekkingsgraad zijn erg gevoelig voor ontwikkelingen in de rentevoet en op te leggen heffingen. De corporaties gaan ervan uit dat het gemiddelde rentepercentage slechts beperkt zal stijgen en rekenden de (oorspronkelijke) verhuurdersheffing nog niet geheel mee. Tussen individuele corporaties kunnen er verder grote verschillen zijn in de rentedekkingsgraad.

Het groeitempo van de leningenportefeuille neemt af. In 2011 groeide de portefeuille met € 3,3 miljard en dat is al beduidend minder dan in 2010 (€ 5,1 miljard). Hierdoor beschikt de sector primo 2012 over circa € 86 miljard aan langlopende leningen. Voor de prognoseperiode 2012-2016 voorzien de toegelaten instellingen een verdere groei met totaal € 6,5 miljard. Gemiddeld per jaar dus fors minder dan in 2011 en ook minder dan bij eerdere prognoses werd verwacht. De loan to value-verhouding voor de sector stijgt hierbij, na een daling in 2011, weer licht tot en met 2016. Het bezit blijft daarbij evenwel beduidend meer waard dan de schulden.

⁴ Heffing voor saneringssteun, bijzondere projectsteun en de verhuurdersheffing.

⁵ Deze rentedekkingsgraad op basis van kasstromen kan hoger zijn dan de uiteindelijke rentedekkingsgraad op basis van de winst-en-verliesrekening.

Factsheet

Voorlopige realisatie 2011* versus realisatie 2010

	Realisatie 2010	Voorlopig 2011
Activiteiten (in aantallen)		
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	28.600	28.900
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	7.900	6.800
Sloop huurwoongelegenheden	13.100	7.200
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	15.100	16.700
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren per woongelegenheden)	21.400	31.600
Financieel (in €)		
Investerings in vastgoed voor verhuur (x € 1 miljard)	7,5	8,0
Groei leningenportefeuille (x € 1 miljard)	5,1	3,3
Nettobedrijfslasten per woongelegenheden (x € 1,-)	1.399	1.495
Onderhoud per woongelegenheden (x € 1,-)	1.360	1.389
Netto-exploitatiekasstroom per woongelegenheden (x € 1,-)	2.429	2.464
Rentedekkingsgraad	1,87	1,78

* Definitieve cijfers volgen later

Voornemens 2012-2016 versus eerdere voornemens**

	Voornemens		
	2010-2014	2011-2015	2012-2016
Activiteiten (in aantallen)			
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	175.100	164.200	148.700
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	74.600	59.000	44.000
Sloop huurwoongelegenheden	85.000	78.900	61.500
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	91.500	84.000	88.200
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren per woongelegenheden)	105.700	117.000	113.400
Financieel (in €)			
Investerings in vastgoed voor verhuur (x € 1 miljard)	46,9	44,1	39,0
w.v. investeringen in maatschappelijk vastgoed (x € 1 miljard)	2,9	2,2	1,8
Groei leningenportefeuille (x € 1 miljard)	16	12,3	6,5
Gemiddelde netto-exploitatiekasstroom per woongelegenheden (x € 1,-)	2.681	2.796	2.967
Gemiddelde rentedekkingsgraad	1,59	1,87	1,77

** Voornemens zijn gewoonlijk ambitieuzer dan uiteindelijke realisatie

Trends in volkshuisvestelijke voornemens

In 2011 relatief veel nieuwbouw door corporaties

Op grond van een vergelijking tussen de realisatiecijfers uit de laatste jaren en de recente voorlopige cijfers van corporaties over 2011, mag men ervan uitgaan dat de gestage groei die de vijf laatste jaren zichtbaar was in de nieuwbouw door corporaties, nu gestopt is. De nieuwbouw door de corporatiesector daalde licht met 800 wooneenheden tot een niveau van 35.700 wooneenheden in 2011. Dat aantal is inclusief onzelfstandige wooneenheden. Waar er landelijk in 2011 57.700 zelfstandige woningen gereed kwamen (een lichte stijging van 1.700 woningen ten opzichte van 2010)⁶, neemt de corporatiesector met een productie van 33.400 zelfstandige nieuwe woningen in 2011 58% van de totale nieuwbouwproductie van zelfstandige woningen in Nederland voor haar rekening. Dat aandeel lag vorig jaar op 57%. Deze belangrijke positie van de corporaties in de nieuwbouw komt vooral op het conto van het huursegment van corporaties. In 2011 zijn volgens de voorlopige cijfers 28.900 wooneenheden voor verhuur⁷ opgeleverd. Dat is redelijk vergelijkbaar met 2010 (28.600).

Maar de nieuwbouw van huurwooneenheden gaat dalen

De voornemens voor de nieuwbouw van huurwooneenheden nemen aanzienlijk af, van ruim 175.100 nieuwe wooneenheden die twee jaar terug nog werden voorzien voor de vijfjarige periode 2010-2014 naar bijna 148.700 die nu worden voorzien voor 2012-2016 (-15%).

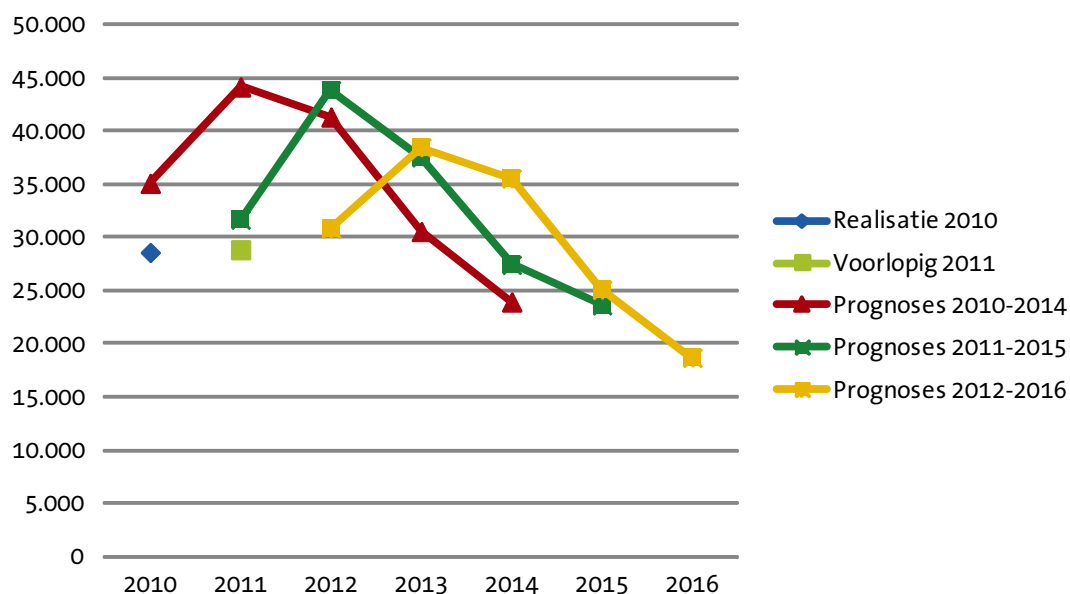
Door de jaren heen blijft als een opvallend fenomeen een boeg golf in de prognoses van corporaties voor nieuwbouw van huurwooneenheden waar te nemen. Deze boeg golf van voor zich uitschuivende aantallen is over de prognoseperiode 2012-2016 goed zichtbaar in het tweede prognosejaar. Voor 2013 worden er door de corporaties bijna 38.500 nieuwbouw van wooneenheden voor verhuur ingerekend. Dat is bijna 35% meer dan in 2010 feitelijk gerealiseerd is en ruim 33% meer dan de voorlopige cijfers over 2011.

⁶ CBS, aantal verleende bouwvergunningen fors gedaald, persbericht 11 april 2012.

⁷ In alle gepresenteerde aantallen zijn de aantallen die gerealiseerd worden in een verbinding naar rato van het deelnemingspercentage van de corporatie meegerekend. Bij de nieuwbouw voor verhuur is naast de nieuwbouw van wooneenheden door de toegelaten instelling zelf bovendien ook de aankoop van wooneenheden van haar verbindingen als nieuwbouw meegerekend, tenzij het om aankoop van bestaand bezit gaat.

Het realiteitsgehalte van deze prognoseaantallen kan op basis van ervaringsgegevens uit het verleden sterk in twijfel getrokken worden.

Grafiek 1.1 Nieuwbouw woongelegenheden voor eigen verhuur, 2010-2016



Of een lening kan worden geborgd, is sinds circa 1,5 jaar afhankelijk van de beoogde huurprijsklasse en niet meer van de stichtingskosten. De wijziging in de borgingsvoorwaarden is waarschijnlijk mede de reden waarom het aandeel van de duurdere huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (niet-Daeb) sterk daalt binnen de nieuwbouwvoornemens. Tegelijkertijd vindt er ook nog een verdere verschuiving in prijsklassen plaats, want ook het aandeel betaalbare huurwoningen daalt ten gunste van dure huurwoningen tot de huurtoeslaggrens. Deze trend is op zich al langer gaande, maar de daling ten opzichte van de vorige voorneming is dit jaar wel erg groot (van 42% in 2011-2015 naar 28% in 2012-2016). Mede door financiële druk is er vermoedelijk meer aandacht voor de huurprijs die gezien de kwaliteit van de nieuwbouw haalbaar is .

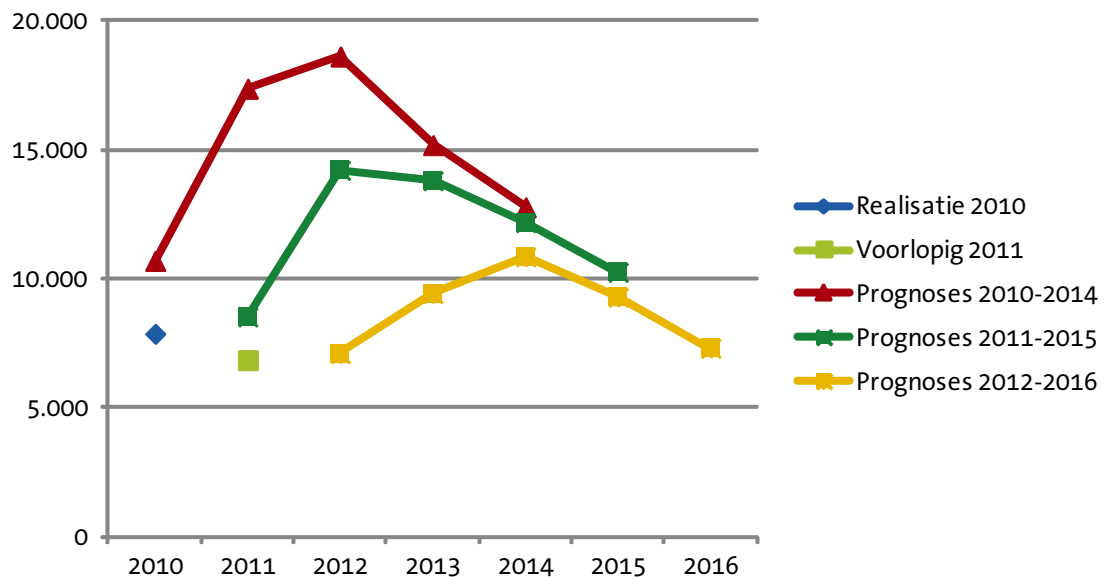
Tabel 1.1 Verwachte en voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen naar prijsklasse in %

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot grens Wht	Duur boven grens Wht
Nieuwbouw huurwoningen 2010	5	44	31	20
Nieuwbouw huurwoningen voorlopig 2011	8	34	40	18
Nieuwbouw huurwoningen prognose 2011-2015	5	42	40	13
Nieuwbouw huurwoningen prognose 2012-2016	6	28	54	11

En ook de nieuwbouw in het koopsegment daalt

Het aantal koopwoningen dat de sector realiseerde, is opnieuw sterk gedaald (van 7.900 in 2010 naar ruim 6.800 in 2011). Dit kan mede komen door het omzetten van niet verkochte koopwoningen in huurwoningen. Ook de bijna 44.000 koopwoningen die de corporaties in de prognoseperiode 2012-2016 willen bouwen, zijn veel minder dan hetgeen de corporaties in het verleden opgaven voor de prognoseperiodes (ruim 74.600 tussen 2010-2014 en circa 59.000 tussen 2011-2015). Daarnaast valt op dat in deze nieuwbouwprognoses voor de koopsector de gebruikelijke boegolf wat sterker afvlakt dan bij de voorgenomen nieuwbouw huur.

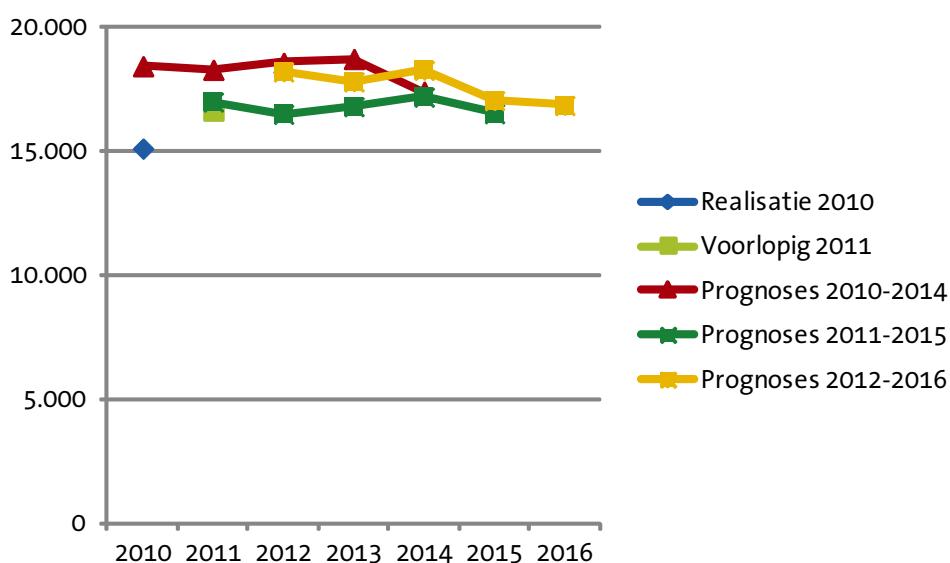
Grafiek 1.2 Nieuwbouw van koopwoonegelegenheden 2010-2016



Opvallende stijging in verkoop van huurwoningen ondanks moeizame woningmarkt

Volgens de voorlopige cijfers van corporaties over 2011 is het aantal verkopen aan particuliere huishoudens dit jaar (net als in 2010) weer opvallend gestegen. Over 2011 werden er 16.700 huurwoningen aan particuliere huishoudens verkocht. In 2009 waren dat er nog maar 13.100. Ook de verkoopvoornemens van corporaties nemen toe. Bij de vorige prognoses meldden zij dat ze 84.000 woonegelegenheden gingen verkopen in vijf jaar tijd en dat zijn er nu in totaal 88.200.⁸ Dat is nog wel minder dan de 91.500 voorgenomen verkopen over de prognoseperiode 2010-2014 van twee jaar geleden. In het verleden is gebleken dat het merendeel van de woonegelegenheden wordt gekocht door nieuwe bewoners (77% in 2010). Met deze verkopen dragen corporaties bij aan de doorstroming. Ze verkopen veelal in de lagere prijssegmenten van de woningmarkt, die voor koopstarters vaak nog bereikbaar zijn.

Grafiek 1.3 Verkoop van woonegelegenheden aan particuliere huishoudens, 2010-2016



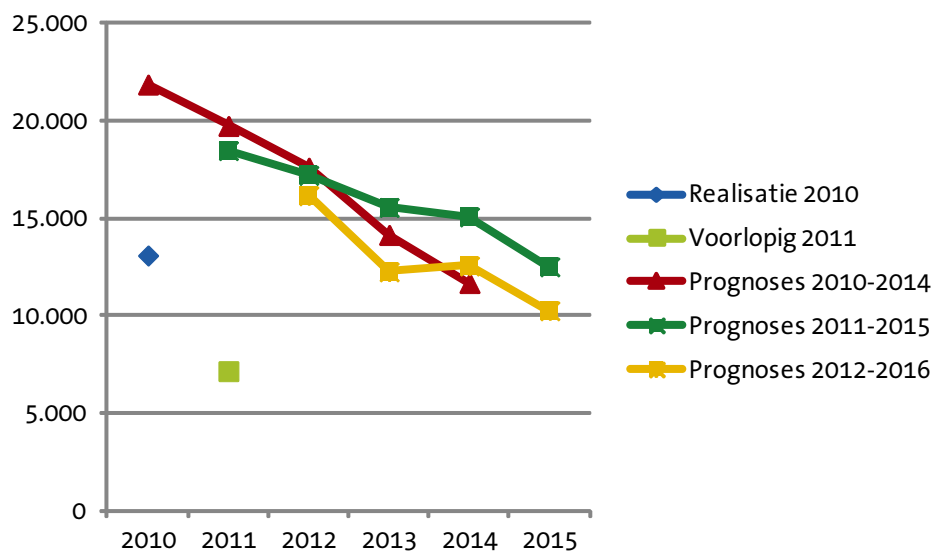
In tegenstelling tot de nieuwbouwprognoses is bij de prognoses van verkopen geen sprake van een onwaarschijnlijk te realiseren boeggolf. De voorgenomen verkopen worden door de jaren heen redelijk evenwichtig gespreid. De afstand tussen de prognose en realisatie van verkopen is afgelopen jaar kleiner geworden.

⁸ In beperkte mate betreft dit ook verkoop aan andere partijen waarbij de woonegelegenheden na verkoop uit de verhuur gaan (zoals bij sloop). In 2013 is een incidentele omvangrijke verkoop aan een andere toegelaten instelling uit de cijfers gehaald.

Veel minder sloop gerealiseerd en verder dalende prognoses

Volgens de voorlopige cijfers van de corporaties voor 2011 is het aantal gesloopte woonegelegenheden dit jaar sterk gedaald tot 7.200. Dit is ruim 5.900 lager dan in 2010 (13.100 totaal). Ook de afstand met de eerdere prognose voor 2011 is groot. Een voor de hand liggende verklaring voor deze forse daling is niet zomaar te geven. De dalende mutatiegraad en toenemende druk op corporatiewoningen kunnen een rol spelen evenals de teruggang in de nieuwbouwvoornemens. Sloopkosten worden immers vaak gefinancierd uit de (koop)nieuwbouw die volgt op de sloop. Meestal wordt er zonder nieuwbouwplan geen sloopvergunning afgegeven. Verder kan er ook een samenhang zijn met de verderop in dit trendbeeld geconstateerde toename van ingrijpende verbeteringen in 2011.

Grafiek 1.4 Sloop van woonegelegenheden, 2010-2016



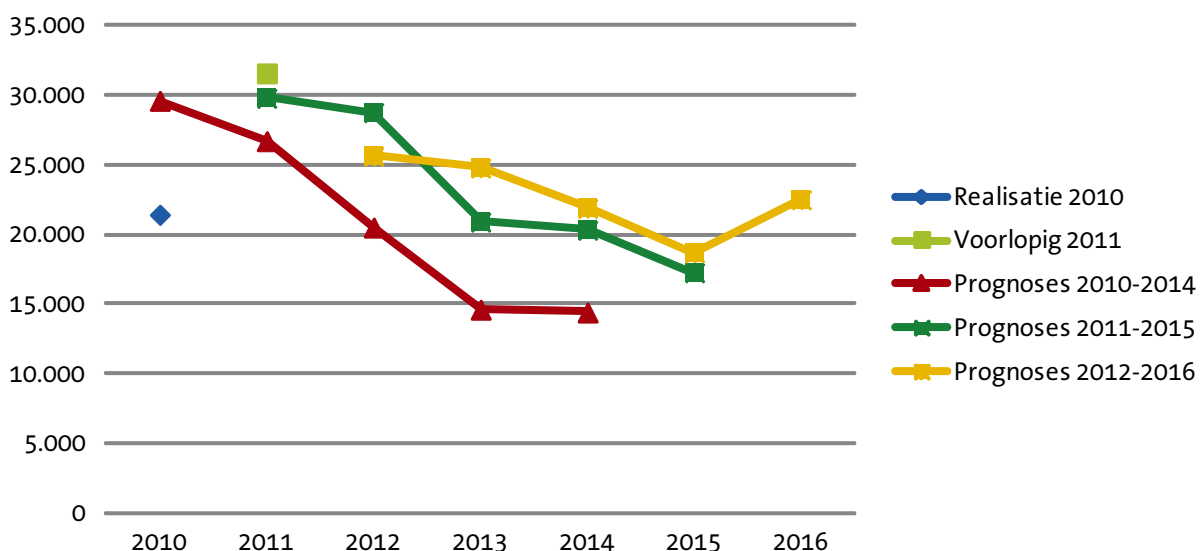
De 61.500 woonegelegenheden die de corporaties in de prognoseperiode 2012-2016 willen slopen, geven aan dat ook de sloopvoornemens van de corporaties sterk dalen. Over 2010-2014 rekenden ze nog met ruim 85.000 te slopen woonegelegenheden en over de prognoseperiode 2011-2015 met 78.800. Deze neergang in voornemens zou op termijn ook consequenties kunnen hebben voor het tempo en karakter van de herstructurering van de zwakkere wijken en de krimpregio's.

Meer ingrijpende verbeteringen gerealiseerd

De corporaties verbeterden in 2011 in totaal 31.600 woonegelegenheden ingrijpend. Dat is veel meer dan de 21.400 woonegelegenheden die in 2010 ingrijpend verbeterd werden. Er is hier sprake van ingrijpende verbetering indien er meer dan € 20.000,- wordt besteed aan de verbetering van een woonelegenheden.

Bij de meerjarenprognose lijkt er veeleer sprake van stabilisatie. Tussen 2012-2016 willen de corporaties in totaal 113.400 woonegelegenheden ingrijpend verbeteren. Dat is wat minder dan ze vorig jaar opgaven voor 2011-2015 (117.000), maar meer dan dat ze twee jaar terug van plan waren voor 2010-2014 (105.800).

Grafiek 1.5 Ingrijpende verbetering van woonegelegenheden, 2010-2016



Met ingang van dit jaar worden ook investeringen in de verbetering van energieprestaties onderscheiden. In de komende jaren gaat het aantal woonegelegenheden waarbij hierin geïnvesteerd wordt flink toenemen.

Tabel 1.3 Investerings in verbetering van energieprestaties, 2010-2016

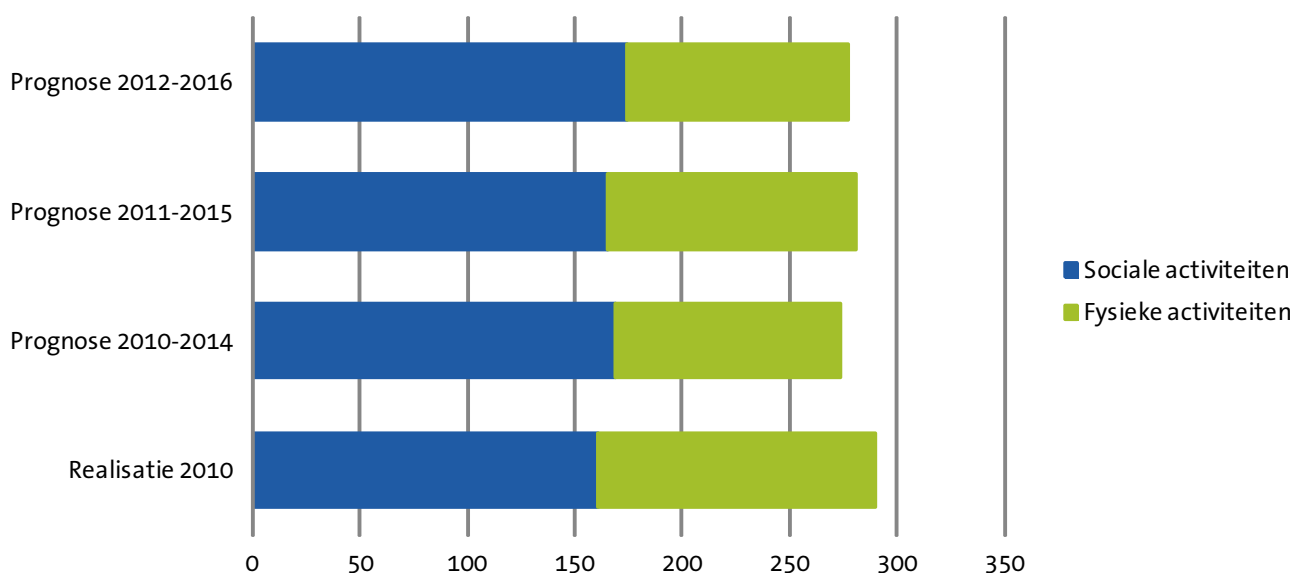
	Voorlopig 2011	2012	2013	2014	Prognoses	
					2015	2016
Aantal woonegelegenheden met energie investeringen	16.700	38.300	44.500	43.900	41.200	57.100

Stabiele prognoses in leefbaarheidsuitgaven

In vergelijking met de vorige prognoseperiode 2011-2015 is er sprake van een marginale daling van voorgenomen leefbaarheidsuitgaven in de laatste prognoseperiode. Waar de prognose voor de sociale activiteiten licht groeit, betreft deze daling de voorgenomen uitgaven aan fysieke activiteiten in het kader van de leefbaarheid.

Verder wijken de gemiddelde jaarprognoses qua volume aan uitgaven niet substantieel af van wat de corporaties in 2010 op dit gebied realiseerden.

Grafiek 1.6 Ontwikkeling in jaargemiddelde van de uitgaven aan leefbaarheid naar sociale en fysieke activiteiten x € 1 miljoen, 2010-2016



Minder voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed

Anders dan bij de leefbaarheidsuitgaven tonen de tussen 2012 en 2016 voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed wel een forse daling ten opzichte van de voorgaande prognoseperiodes.

Tabel 1.4 Gemiddelde jaarlijkse investeringen x € 1 miljoen. in maatschappelijk vastgoed (nieuwbouw en aankoop) , 2010-2016

	Realisatie	Voorlopig	Prognoses		
	2010	2011	2010-2014	2011-2015	2012-2016
Investeringen maatschappelijk vastgoed	396	480	575	438	351

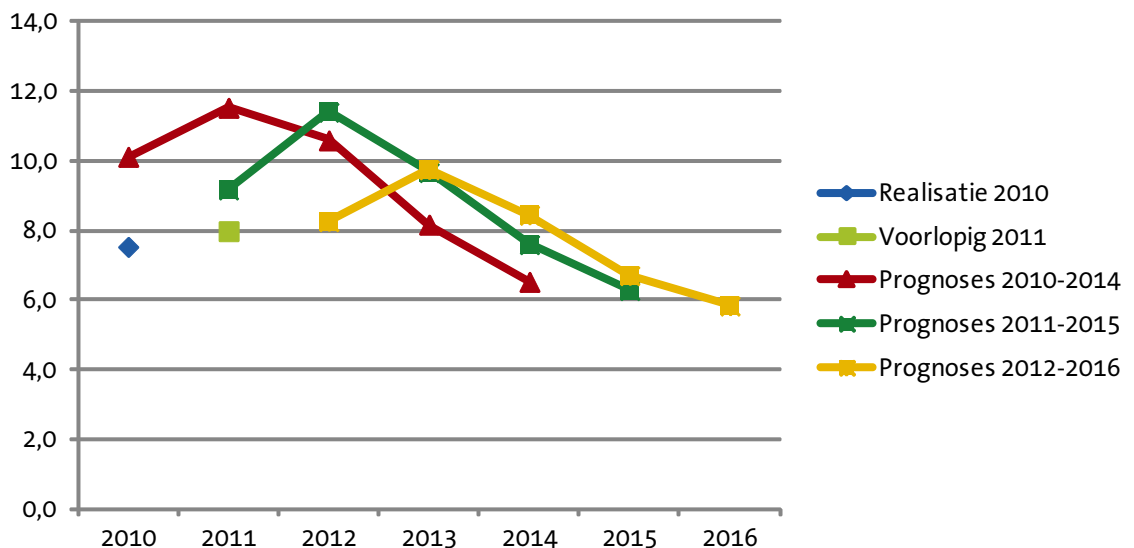
De investeringen in dit vastgoed zullen op basis van de prognoses fors dalen van een jaargemiddelde van € 575 miljoen in de prognoseperiode 2010-2014 naar een niveau van € 351 miljoen in de prognoseperiode 2012-2016. Deze voornemens zijn daarmee ook weer een stuk lager dan wat in 2011 aan investeringen in maatschappelijk vastgoed gerealiseerd is (€ 480 miljoen).

Trends in financiële voornemens

Verdere daling van voorgenomen investeringsvolume

De projectkosten van het vastgoed dat de toegelaten instellingen in de prognoseperiode 2012-2016 voor eigen verhuur beschikbaar willen krijgen, bedragen in totaal € 39 miljard. Een jaar geleden werd voor 2011-2015 nog ruim € 44 miljard geprognosticeerd en twee jaar terug voor 2010-2014 zelfs bijna € 47 miljard. Het overgrote deel van de investeringen in vastgoed voor verhuur betreft diensten van algemeen economisch belang. In 2011 betreft dit bijna 80% van het opgegeven investeringsvolume en in de prognoseperiode gaan de corporaties zelfs uit van gemiddeld bijna 88% Daeb-vastgoed.

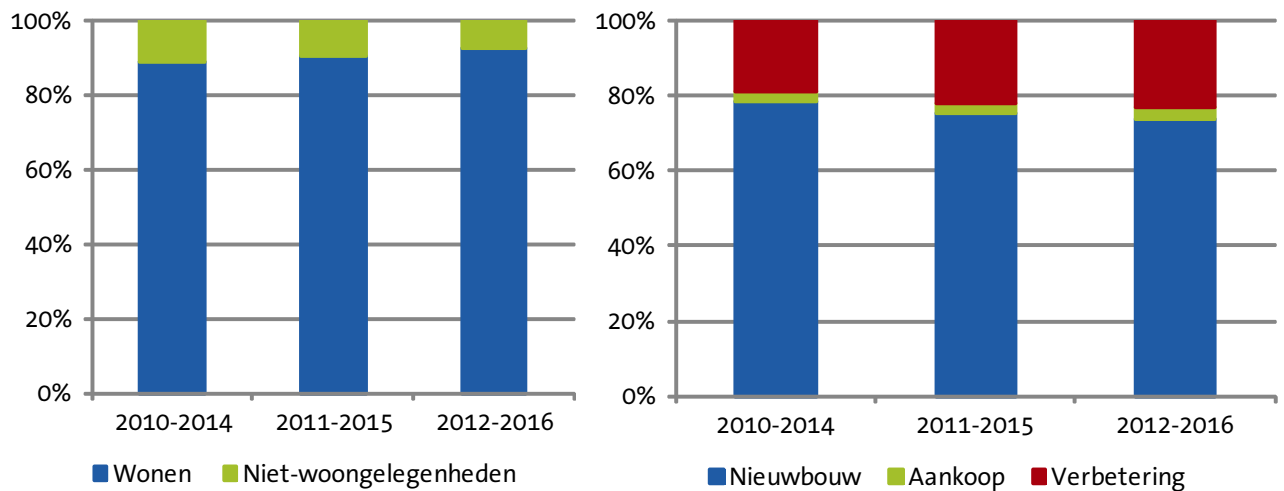
Grafiek 2.1 Investeringen (x € 1 miljard) in vastgoed voor verhuur (nieuwbouw, aankoop en verbetering)



Relatief meer investeringen in woongelegenheden en verbetering

Doordat de voorgenomen investeringen in woongelegenheden minder sterk achteruit gaan dan die in niet-woongelegenheden, groeit het aandeel van de woongelegenheden in het totale investeringsvolume naar bijna 93% (versus 89% in 2010-2014). Op soortgelijke wijze groeit het aandeel van de voorgenomen verbeterinvesteringen naar 23% in 2012-2016 (19% in 2010-2014) terwijl de nieuwbouw daalt naar iets minder dan 74% (78% in 2010-2014).

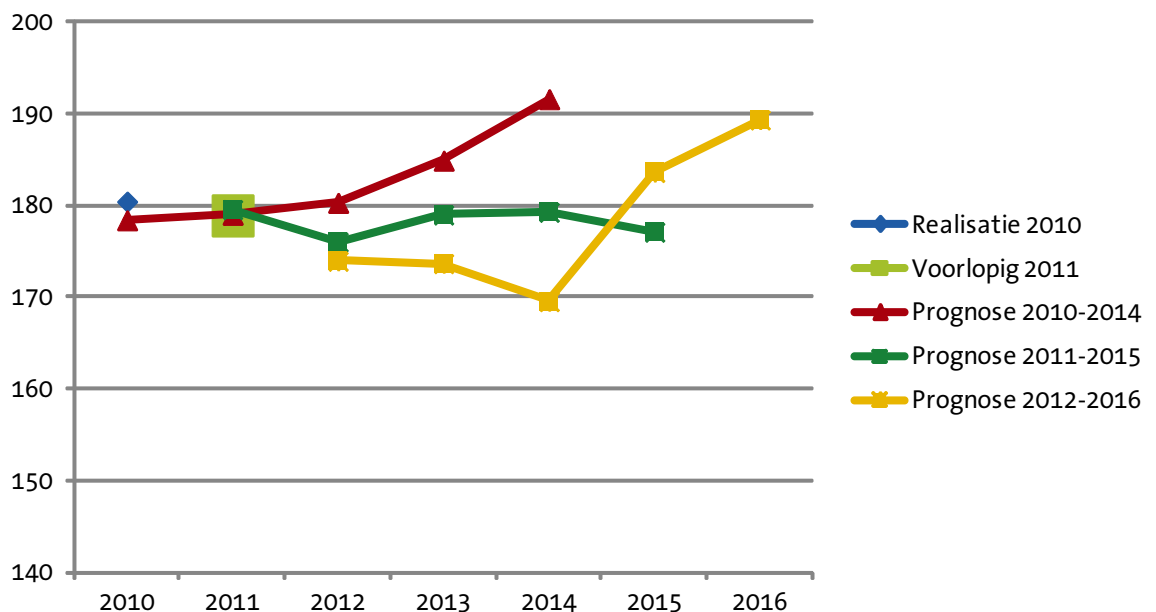
Grafiek 2.2 Voorgenomen investeringsvolume naar type huurvastgoed en type vastgoedmutatie



Stichtingskosten nieuwbouw huur in beweging

Tot en met 2014 voorzien de corporaties jaarlijks een lichte daling van de gemiddelde stichtingskosten per nieuwe huurwoon­gelegenheid. Daarna echter rekenen ze op sterke stijgingen. Deze stijgingen kunnen samenhangen met de kwalitatieve samenstelling van de bouwvoornemens. De in 2015 en 2016 voorgenomen bouw­productie bestaat voor circa 55% uit dure huurwoon­gelegen­heden tot de huurtoeslag­grens versus 43%-48% tussen 2012 en 2014.

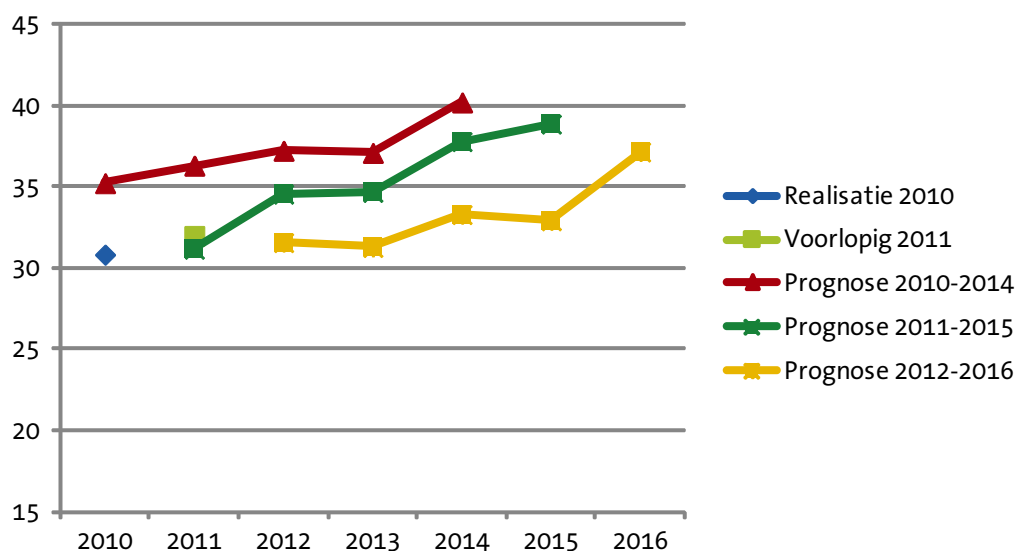
Grafiek 2.3 Stichtingskosten (x € 1.000,-) per nieuwbouw huurwoon­gelegenheid



Percentage onrendabel stijgt minder snel dan eerder voorzien

Het aandeel onrendabele stichtingskosten neemt volgens de nieuwste prognoses geleidelijk toe, maar blijft hierbij wel onder het niveau dat in eerdere prognoses werd voorzien. Tussen 2011 en 2013 ligt het iets hoger dan in 2010 maar blijft het redelijk stabiel. In de jaren daarna is vooral de in 2016 voorziene stijging naar 37% opvallend groot. Met deze ontwikkeling rekenen de corporaties tussen 2012 en 2014 op een gemiddelde onrendabele investering van circa € 55.000,- per nieuwe huurwoon­gelegenheid. Daarna echter stijgt dit bedrag tot circa € 70.000,- in 2016.

Grafiek 2.4 Percentage onrendabele stichtingskosten bij nieuwbouw huur



Ook bouw niet-Daeb huurwoongelegenheden deels onrendabel

In hun opgave van de bedrijfswaarde van de nieuwbouw valt op dat de corporaties ook bij de bouw van duurdere niet-Daeb-huurwoongelegenheden met een maandhuur boven € 662,- (prijsspeil 2012) uitgaan van deels onrendabele investeringen. Het hierbij verwachte percentage onrendabel ligt wel lager dan voor de Daeb-woongelegenheden. Het percentage onrendabel hangt uiteraard mede af van de gebruikte uitgangspunten rond verwachte huuropbrengsten, beheerslasten en onderhoudslasten.

Overigens zou de waardering van het niet-Daeb-bezit beter kunnen worden gebaseerd op de marktwaarde dan op de bedrijfswaarde zodat de rentabiliteit van het bezit kan worden vergeleken met commerciële marktpartijen. De marktwaarde van het nieuw te bouwen niet-Daeb-bezit is niet opgevraagd. Of de investeringen in het niet-Daeb-bezit bij een waardering tegen marktwaarde ook verliesgevend zijn, is hierdoor niet bekend.

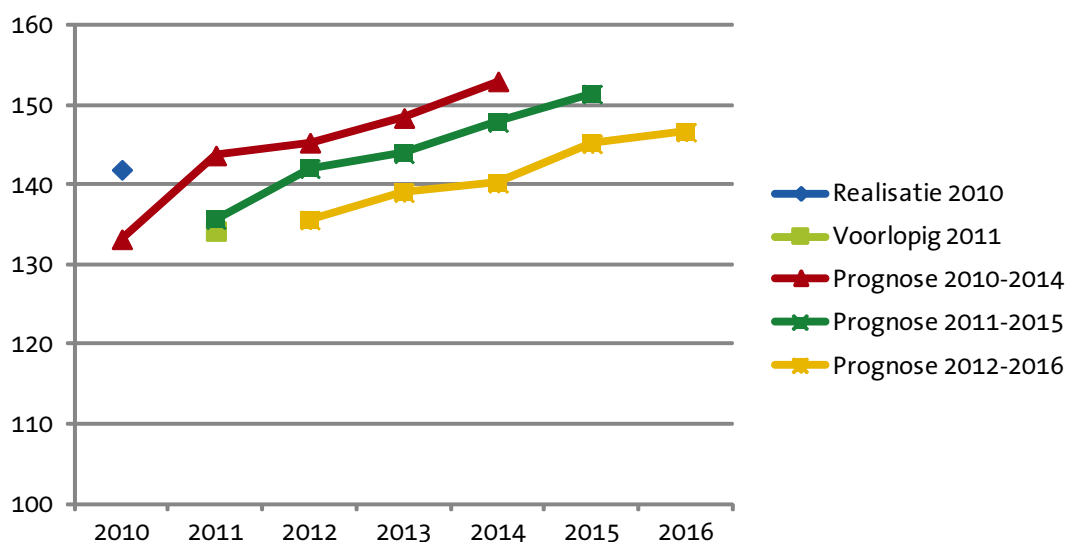
Tabel 2.1 Stichtingskosten per nieuwe huurwoongelegenheid (x € 1.000,-) en percentage onrendabel, 2012-2016

	Daeb	niet-Daeb
Brutostichtingskosten (x € 1.000,-) per woongelegenheid	172	217
w.v. percentage onrendabel	34,8	18,8

Verkoop aan particuliere huishoudens

De hogere verkoop aan particuliere huishoudens in 2011 gaat samen met een daling in de gemiddeld per woonegelegenheid ontvangen verkoopprijs. In welke mate er in 2011 korting op de verkoopprijs is gegeven is nog niet bekend. In de prognoseperiode 2012-2016 verwachten de corporaties een geleidelijke stijging van de gemiddeld te behalen verkoopprijs. De gemiddeld te behalen verkoopprijs blijft onder het niveau dat bij eerdere prognoses werd verwacht.

Grafiek 2.5 Gemiddelde verkoopprijs (x € 1.000,-) bij verkoop aan particulieren



In de prognoseperiode verwachten de corporaties bij de verkoop van een woonegelegenheid uit het Daeb-bezit gemiddeld circa € 139.000,- te ontvangen en voor een niet-Daeb huurwoonegelegenheid circa € 197.000,-. Dit prijsverschil ligt mede aan kwaliteitsverschil. Het prijsverschil zegt verder niets over het verkoopresultaat voor de corporatie. De gemiddelde bedrijfswaarde verschilt sterk voor beide typen huurwoonegelegenheden.

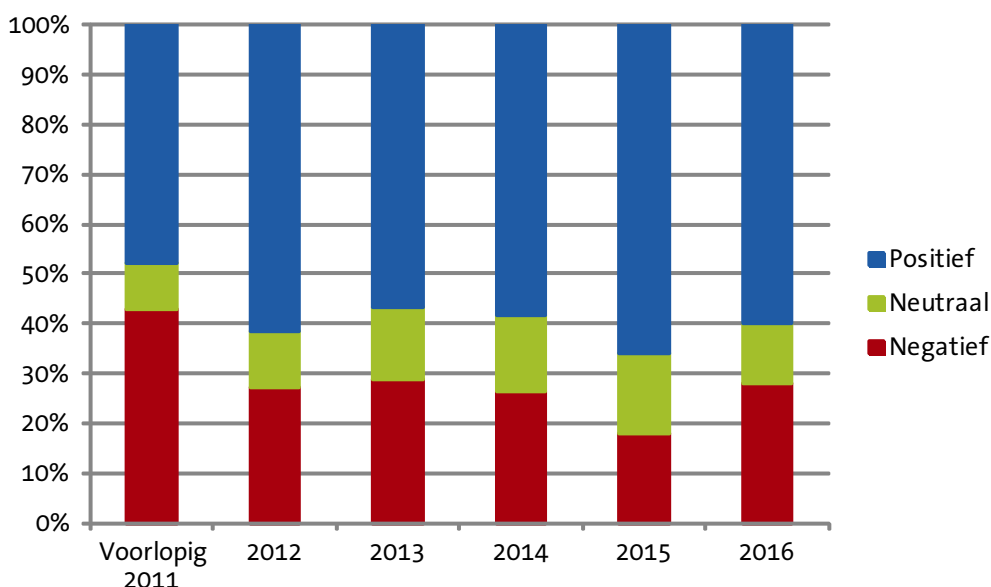
Nieuwbouw koop genereert weinig winst

In 2011 behaalden corporaties gemiddeld 0,6% winst op de nieuwbouw van koop (bijna € 1.100,- per woning). Hoewel het iets hoger is dan in 2010 (0,2% winstmarge) laat het zien dat de nieuwbouw koop de corporaties ook in 2011 financieel weinig opleverde. In de prognoseperiode 2012-2016 verwachten de corporaties gemiddeld 2,8% winst te behalen op de verkoopprijs. Hoewel meer dan in 2011, is het tegelijk ook minder dan bij eerdere prognoses werd verwacht (3,9% voor 2010-2014 en 3,1% voor 2011-2015).

Uit een analyse van de dit jaar voor het eerst beschikbare gegevens op project-niveau blijkt dat een aanzienlijk deel van de nieuwbouw koopprojecten met verlies afsluit. In 2011 betreft het 43% van de projecten met samen 42% van de nieuwe koopwoningen. De verkoopopbrengst over deze koopprojecten lag in totaal bijna € 90 miljoen lager dan de bruto stichtingskosten van € 593 miljoen. Het verlies kan samenhangen met het verstrekken van kortingen over nieuwbouw koop, zoals bij Koopgarant gebeurt. In 2010 werd 31% van de nieuwbouw met korting verkocht. Vergelijkbare informatie voor 2011 komt eind 2012 beschikbaar.

Voor de prognoseperiode 2012-2016 rekenen de corporaties voor 26% van de koopprojecten (met 22% van de koopnieuwbouw) op verlies. Op de ruim € 2 miljard aan bruto stichtingskosten die ze voor deze projecten voorzien, verwachten ze € 210 miljoen verlies.

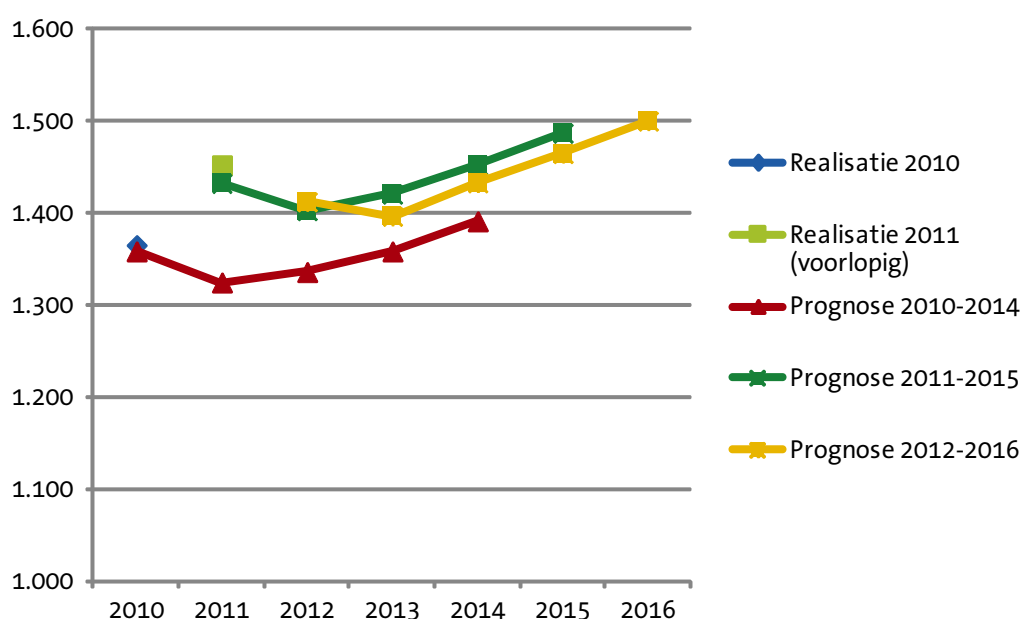
Grafiek 2.6 % Nieuwbouw koopprojecten dat negatief, neutraal of positief afsluit



Nettobedrijfslasten in 2011 fors gestegen

In vergelijking met 2010 stijgen de nettobedrijfslasten per woonegelegenheid fors in 2011 (ruim 6%). Deze stijging is zelfs nog iets hoger dan de corporaties vorig jaar al verwachtten en wordt grotendeels veroorzaakt door de ontwikkeling van de overige bedrijfsuitgaven en overige bedrijfsopbrengsten⁹. Doordat hier zeer uiteenlopende posten onder vallen zijn onderliggende oorzaken niet nader te specificeren¹⁰.

Grafiek 2.7 Nettobedrijfslasten (x € 1,-) per woonegelegenheid



Na 2011 voorzien de corporaties eerst een lichte daling van de gemiddelde nettobedrijfslasten. Deze is het gevolg van de ontwikkeling bij vooral de overige bedrijfsuitgaven en de overige bedrijfsopbrengsten. Voor 2014 en later voorzien de corporaties weer een stijging van de nettobedrijfslasten per woonegelegenheid. Deze groei hangt vooral samen met opnieuw de overige bedrijfsuitgaven en daarnaast in mindere mate met stijgende personeelslasten.

⁹ Overige bedrijfsuitgaven zijn onder meer uitgaven voor automatisering, advies, accountant, zakelijke bedrijfslasten, huisvesting van de organisatie, vergoedingen aan commissarissen en (vrijwillige) bestuursleden, leveringen en diensten, reizen en verblijf alsmede opleidingen en voor de eigenaar uitgegeven bedragen voor woningen in beheer. Overige bedrijfsopbrengsten omvatten onder meer inschrijfgelden, vergoedingen voor geleverde diensten, vergoedingen voor uitgevoerde werkzaamheden voor derden en voor de eigenaar ontvangen bedragen voor woningen in beheer.

¹⁰ Vanaf verslagjaar 2012 wordt in de dVi-gegevensopvraag overgegaan op een functionele indeling voor de resultatenrekening. Daardoor zal meer inzicht ontstaan in deelposten.

Stijging netto-exploitatiekasstroom per woongelegenheid

De netto-exploitatiekasstroom per woongelegenheid komt in 2011 marginaal hoger uit dan in 2010. De huur per woongelegenheid nam weliswaar toe, maar deze extra inkomsten zijn grotendeels opgegaan aan de fors hogere nettobedrijfslasten en de licht gestegen onderhoudslasten. In de prognoseperiode 2012-2016 voorzien de corporaties wel meer groei van de netto-exploitatiekasstroom. Dit is van belang want de netto-exploitatiekasstroom geeft aan welk deel van de huurinkomsten na aftrek van de direct aan de exploitatie gerelateerde lasten beschikbaar is voor bijvoorbeeld nieuwe investeringen en betaling van rente op financieringen. Ook sectorspecifieke heffingen¹¹ worden eruit betaald.

Tabel 2.2 Huren, lasten, netto-exploitatiekasstroom en sectorspecifieke heffingen (x € 1,-) per woongelegenheid

	Realisatie 2010	Voorlopig 2011	Prognoses				
			2012	2013	2014	2015	2016
Huur	5.164	5.316	5.507	5.697	5.884	6.074	6.254
Af: Netto bedrijfslasten	-1.365	-1.452	-1.412	-1.397	-1.433	-1.465	-1.500
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.360	-1.389	-1.450	-1.447	-1.445	-1.480	-1.502
Af: Erfpacht	-10	-10	-12	-11	-9	-8	-10
Netto-exploitatiekasstroom	2.429	2.464	2.634	2.842	2.997	3.121	3.241
Af: sectorspecifieke heffing	-33	-43	-18	-10	-210	-214	-217
Netto-exploitatiekasstroom min sectorspecifieke heffing	2.395	2.422	2.616	2.832	2.787	2.907	3.025
Als percentage van huur	46,4	45,6	47,5	49,7	47,4	47,9	48,4

De sectorspecifieke heffingen die de corporaties in de huidige prognoses voorzien, stijgen sterk vanaf 2014. Dit komt door de verhuurdersheffing die de corporaties vanaf dit jaar grotendeels inrekenen¹². Gemiddeld per woongelegenheid verwachten de corporaties dan minstens € 210,- te besteden aan sectorspecifieke heffingen. Ook na aftrek van de sectorspecifieke heffingen voorzien de corporaties overwegend groei van de netto-exploitatiekasstroom. Alleen in 2014 is er een tijdelijke dip.

De corporaties rekenden de verhuurdersheffing overigens nog niet volledig in. Vanaf 2014 houden ze samen jaarlijks rekening met totaal € 510-525 miljoen aan sectorspecifieke heffingen. Het Rijk verwacht echter circa € 600-650 miljoen opbrengst uit de sector.

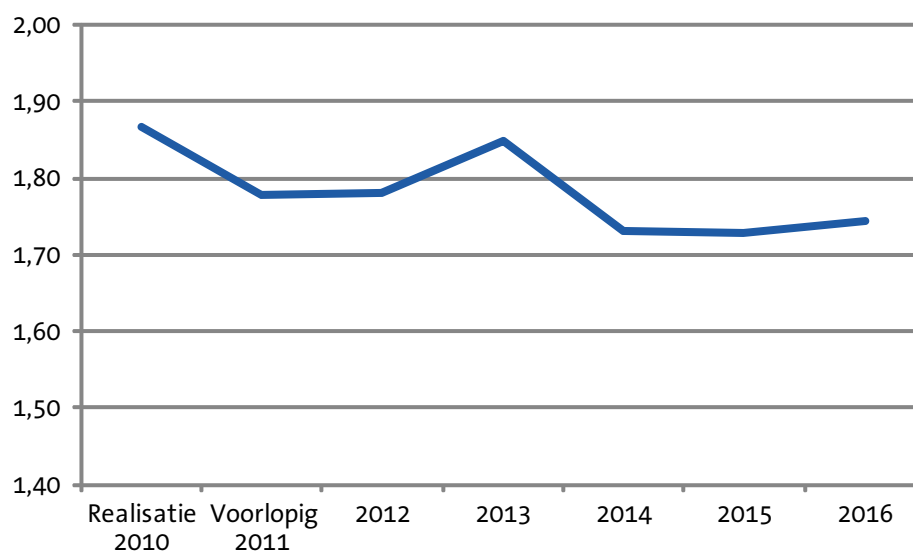
¹¹ Hiertoe behoren de heffingen voor saneringssteun, projectsteun, bijzondere projectsteun en de verhuurdersheffing. Voor de bijzondere projectsteun (voor het wijkenbeleid) is 2012 het laatste heffingsjaar.

¹² Dit is conform het oorspronkelijke kabinetsplan. Volgens het eind april 2012 gesloten begrotingsakkoord zal de heffing worden vervroegd naar 2013.

Geraamde rentedekkingsgraad stabiel

Volgens de kasstroominformatie van de corporaties¹³ komt de gemiddelde rentedekkingsgraad¹⁴ in 2011 enigszins lager uit dan in 2010, namelijk op 1,78. Hoewel het voor individuele corporaties kan verschillen, kan de sector als totaal de rente uitgaven dus betalen uit de operationele kasstroom. Er resteert nog een forse marge voor het aflossen van leningen of intern financieren van nieuwe investeringen. In de prognoseperiode verwacht de sector eerst een licht herstel van de rentedekkingsgraad met daarna in 2014 een nieuwe daling. Deze hangt samen met de verhuurdersheffing. Na 2014 verwachten de corporaties dat de gemiddelde rentedekkingsgraad op basis van de kasstromen boven de 1,7 blijft.

Grafiek 2.8 Rentedekkingsgraad op basis van kasstroominformatie, 2010-2016



Doordat corporaties de verhuurdersheffing nog niet volledig inrekenden, is hun verwachting iets te positief. Daarnaast is de rentedekkingsgraad uiteraard gevoelig voor ontwikkelingen in de rentestand alsmede in de inkomsten en uitgaven samenhangend met de exploitatie van het vastgoed. Eventuele hogere heffingen in de toekomst zullen de rentedekkingsgraad drukken. In hun kasstroomprognoses gaan de corporaties zelf uit van relatief lage rente uitgaven. Door de jaren heen rekenen ze ermeê dat de totale rente uitgaven van ruim € 3,5 miljard in 2010 toenemen tot ruim € 4,2 miljard in 2016. Bij de prognoses van vorig jaar verwachtten de corporaties in 2014 al meer dan € 4,2 miljard aan rente uitgaven.

¹³ De hier gepresenteerde rentedekkingsgraad voor 2010 is hoger dan die uit het eerder verschenen Sectorbeeld realisatie over verslagjaar 2010. De hier benutte kasstroominformatie verschilt van de daar benutte data uit de winst-en-verliesrekening. Binnen de winst-en-verliesrekening worden onder andere verliezen op projecten anders verwerkt.

¹⁴ Definitie: $(\text{operationele kasstroom} + \text{rente-uitgaven} - \text{rentebaten} - \text{geactiveerde productie}) / (\text{rente-uitgaven} - \text{rente-uitgaven ten behoeve van investeringen} - \text{rentebaten})$.

Deze geringere stijging van de rentelasten ligt zowel aan het licht lagere (gemiddelde) rentepercentage¹⁵ waar de sector in de huidige prognoses gemiddeld mee rekt als aan de gematigder groei van de leningenportefeuille. Dit laatste is mede het gevolg van de daling van het investeringsprogramma, terwijl de verkoop van bestaand bezit in de huidige prognose redelijk overeind blijft in vergelijking met eerdere prognoses.

Tabel 2.3 Gemiddeld rentepercentage, 2011-2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prognose 2012-2016	4,30	4,32	4,31	4,36	4,44	4,53
Prognose 2011-2015	4,37	4,36	4,46	4,53	4,60	

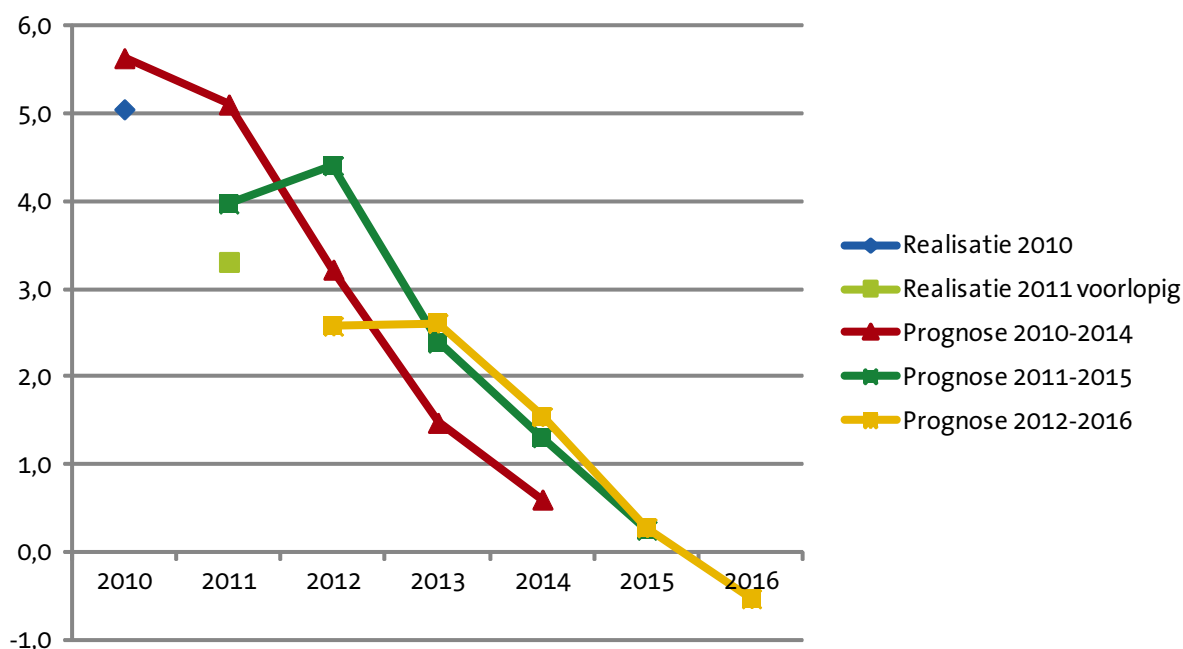
De hier voor 2010 gerapporteerde rentedekkingsgraad (1,87) is hoger dan de vorig jaar in het Sectorbeeld realisatie gepubliceerde rentedekkingsgraad (1,79). Dit verschil ontstaat doordat hier wordt gerapporteerd op basis van kasstroominformatie terwijl bij het sectorbeeld realisatie wordt uitgegaan van de winst-en-verliesrekening van corporaties. Er is een verband tussen beide, maar ze zijn niet gelijk aan elkaar. Het kasstroomoverzicht toont welke geldmiddelen in een periode beschikbaar komen en hoe ze worden benut en geeft daarmee een beeld van de liquiditeitenstroom. De posten uit de winst-en-verliesrekening waarmee de rentedekkingsgraad wordt bepaald, betreffen opbrengsten en lasten die worden toegerekend aan een verslagjaar. Deze posten hoeven niet synchroon te lopen met de in- en uitgaande kasstromen in een jaar voor dezelfde exploitatieposten. Hier komt nog bij dat met name de post overige bedrijfslasten uit de winst-en-verliesrekening ook projectgerelateerde posten kan bevatten. Hoewel het Fonds deze laatste zoveel mogelijk elimineert bij de berekening van de rentedekkingsgraad op basis van de winst-en-verliesrekening is deze correctie nooit uitputtend. De rentedekkingsgraad op basis van de winst-en-verliesrekening was de afgelopen vier jaar lager dan de rentedekkingsgraad op basis van de kasstroomprognose.

¹⁵ Rentepercentage = rente-uitgaven / gemiddelde nominale langlopende leningen.

Minder groei leningenportefeuille

In 2011 groeide de leningenportefeuille van de toegelaten instellingen met € 3,3 miljard en dat is beduidend minder dan in 2010. Primo 2012 beschikken de corporaties in totaal over € 86,2 miljard aan langlopende leningen. Het grootste deel hiervan is geborgd door het WSW (€ 82,1 miljard). De rest is weliswaar niet geborgd maar wel hoofdzakelijk Daeb-vastgoed (€ 3,3 miljard). Dit zijn bijvoorbeeld leningen bij gemeenten. Slechts € 0,9 miljard van de leningen betreft niet-Daeb-vastgoed.

Grafiek 2.9 Groei leningenportefeuille (x € 1 miljard)



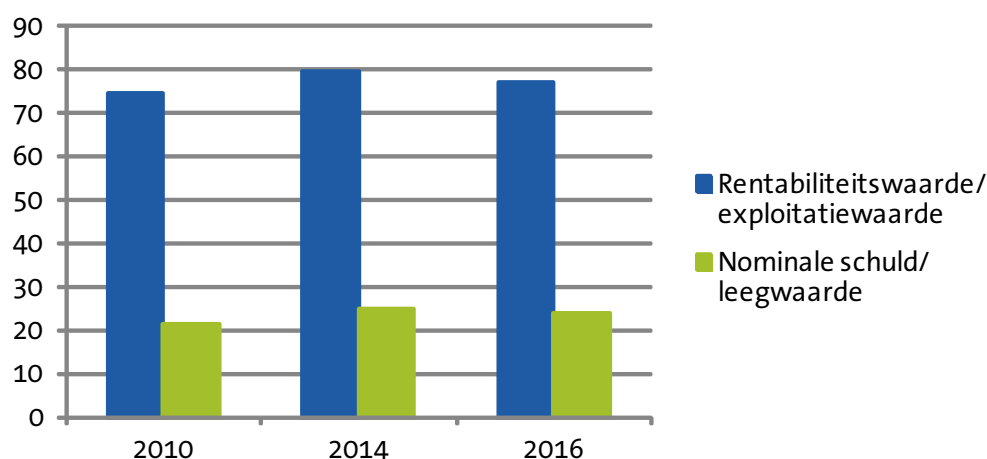
In de prognoseperiode 2012-2016 verwachten de corporaties een verdere toename van de leningenportefeuille met totaal € 6,5 miljard en ook hierbij remt het groeitempo af. In 2016 voorzien de corporaties zelfs enige krimp van de leningenportefeuille. De groei van de leningenportefeuille in de prognoseperiode dekt ongeveer een kwart van de totale netto-investeringskasstroom¹⁶ voor de exploitatie (€ 24 miljard). De rest wordt gefinancierd uit andere middelen, waarvan de operationele kasstroom de belangrijkste is (€ 12,9 miljard in de prognoseperiode). Andere minder omvangrijke bronnen zijn mutaties in liquide middelen en kort geld (€ 3,3 miljard), winst op nieuwbouw van koopwoningen en het saldo van kasstromen in verband met financiële vaste activa (€ 0,4 miljard).

¹⁶ Netto-investeringskasstroom = € 38,3 miljard investeringen in mva voor exploitatie – € 14,3 miljard opbrengsten uit desinvesteringen.

Loan to value¹⁷

Indien de sector de voornemens geheel uitvoert, stijgen de schulden licht in verhouding tot de waarde van het vastgoed. Voor de sector als geheel blijft de rentabiliteitswaarde van de schulden evenwel beduidend lager dan de exploitatiewaarde van het vastgoed en dit geldt nog eens te meer voor de nominale waarde van de schulden in verhouding tot de leegwaarde van het vastgoed. Voor individuele corporaties kan het beeld overigens wel sterk verschillen van dat voor de sector.

Grafiek 2.10 Leningen als percentage van de waarde van het bezit, ultimo 2010-2016



De loan to value-verhouding op basis van leegwaarde is uiteraard veel gunstiger dan die op basis van exploitatiewaarde. De marktwaarde van het bezit in onverhuurde staat (leegwaarde) is immers veel hoger dan de exploitatiewaarde. De leegwaarde is belangrijk bij de borging van leningen. In zijn reglement van deelneming vermeldt het WSW dat het zich maximaal borg stelt voor 50% van de WOZ-waarde (leegwaarde) van het onderpand dat deelnemende corporaties moeten inbrengen voor de te borgen en geborgde leningen. Hiermee ligt de bovengrens voor de geborgde en te borgen leningen dus op 50% van de WOZ-waarde van het bezit van een corporatie.

¹⁷ Informatie ontleend aan de modellen die het Fonds benut bij de continuïteitsbeoordeling van corporaties.



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

Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

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