

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Sectorbeeld voornemens woningcorporaties

prognoseperiode 2009-2013

2009



Sectorbeeld voornemens
woningcorporaties 2009
prognoseperiode 2009-2013

Naarden, 8 juli 2009

2009

Inhoud

Samenvatting Sectorbeeld 2006	5
1 Trends in de voornemens van corporaties over de periode 2009-2013	11
1.1 Kanttekeningen bij de voornemens	11
1.2 Een analyse van de voorgenomen activiteiten	12
1.3 Een analyse van de voorgenomen investeringen	22
1.4 De voorgenomen activiteiten en investeringen en de omvang van de corporatie	28
1.5 Een blik op de door corporaties voorziene kasstromen	31
2 Financieel meerjarenperspectief	33
2.1 Inleiding	33
2.2 Startwaarde volkshuisvestelijk vermogen	35
2.3 Basisvariant	38
2.4 Varianten met tegenwind	43
2.5 Conclusie	47
3 Woningbouwvoornemens: een analyse	49
3.1 Aanleiding	49
3.2 Woningbouwvoornemens	50
3.3 Analyseresultaten	54
3.4 Conclusie	58
Gegevensbijlagen	61
Begrippenlijst	104

Samenvatting

Geprognosticeerde ontwikkelingen in aantallen

Voor de huidige vijfjaarsperiode 2009-2013 voorzien corporaties een daling in de nieuwbouwproductie ten opzichte van de vorige vijfjaarsperiode 2008-2012. De verwachte nieuwbouw van woongelegenheden voor eigen verhuur loopt hierbij relatief sneller terug (ruim 11% afname, van 230.400 naar 204.100 woongelegenheden) dan het aantal nieuw te bouwen koopwoongelegenheden (5% daling, van 100.100 naar 95.200). Binnen de voorgenomen koopwoningproductie van 95.200 eenheden zet de ontwikkeling naar meer risicovolle duurdere koop (stichtingskosten boven € 200.000,-) in de komende jaren fors door, zowel qua aandeel als in aantallen.

Afgezet tegen de afnemende aantallen nieuwbouw van huur en koop valt de toename van de verkopen aan eigenaar-bewoners op: er wordt een groei voorspeld van bijna 10% naar 94.800 eenheden in de periode 2009-2013. Bij de aanpak van de corporatievoorraad zelf is een accentverschuiving te zien. De sloopvoornemens dalen licht naar 103.400 eenheden in de laatste vijfjaarsperiode. Bij de verbetering en renovatie wordt er toenemende activiteit voorzien in de corporatieprognoses.

Als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw aan de ene kant en verkopen en sloop aan de andere kant, valt per saldo een verschuiving van het goedkope naar het duurdere prijssegment van huurwoningen te verwachten. Met de uitvoering van deze voornemens van de corporaties en de sinds de crisis verwachte toenemende druk op de huurwoningmarkt, moet daarbij niet uitgesloten worden dat de huisvestingskansen van huishoudens met lagere inkomens in de komende jaren zullen afnemen. Of dit daadwerkelijk een probleem wordt hangt mede af van de toekomstige ontwikkeling van de omvang van de doelgroep.

Geprognosticeerde ontwikkelingen in bedragen

Het door de corporaties voorgenomen investeringsvolume in vastgoed voor de eigen verhuur stijgt met 1,7% van € 50,4 miljard in de periode 2008-2012 naar € 51,2 miljard in 2009-2013. De hogere investeringen in verbeteringen en aankopen zijn hier debet aan, want de voorgenomen nieuwbouwinvesteringen dalen. Wel blijven de nieuwbouwinvesteringen het leeuwendeel (ruim 78%) van de totale investeringen uitmaken. Binnen de investeringen in nieuwbouw en aankoop wijzigen er wel accenten: de voorgenomen investeringen in het wonen nemen af met ruim € 1,5 miljard, terwijl investeringen in maatschappelijk en commercieel vastgoed stijgen met respectievelijk bijna € 0,5 miljard en ruim € 0,7 miljard.

De corporaties verwachten vooral als gevolg van een hoger aantal verkopen voor de periode 2009-2013 fors hogere opbrengsten uit de verkoop van bestaande woonegelegenheden (€ 13,9 miljard) dan ze vorig jaar voorzagen voor 2008-2012 (€ 12,0 miljard). Daarnaast verwachten de corporaties (inclusief hun verbindingen) tussen 2009 en 2013 € 23,3 miljard omzet uit projectontwikkeling te halen. Het merendeel betreft nieuwbouw van koopwoningen (€ 21,0 miljard), terwijl nog eens € 0,5 miljard wordt verwacht uit nieuwbouw van huurwoonegelegenheden voor derden. De verwachte opbrengsten uit projectontwikkeling voor overig vastgoed omvatten € 1,8 miljard. Bij de nieuwbouw van koopwoonegelegenheden wordt tot en met 2011 een relatief lager netto verkoopresultaat verwacht dan vorig jaar nog werd verwacht. Hierin worden wellicht getemperde verwachtingen als gevolg van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt zichtbaar.

Bij hun investeringen rekenen de corporaties bij nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur gemiddeld met licht hogere stichtingskosten per woonelegenheden dan vorig jaar. De stijging van de stichtingskosten komt vooral op het conto van de bouwkosten. Bij de nieuwbouw van corporatiewoonegelegenheden wordt ten opzichte van de vorige prognoseperiode ook verwacht dat een groter deel van de investering onrendabel is. Deze toename van het onrendabele deel hangt onder meer samen met de verwachting dat de bouwkosten sneller stijgen dan de verwachte bedrijfswaarde van de woonegelegenheden.

Ten opzichte van 2007 wordt in 2008 een forse toename van de gemiddelde netto bedrijfslasten per woonelegenheden verwacht: wel 14% stijging tot € 1.374,- per woonelegenheden. Een deel van deze stijging valt hierbij toe te schrijven aan intensivering van leefbaarheidactiviteiten. Indien de netto bedrijfslasten gecorrigeerd worden voor leefbaarheid, wordt in 2008 nog steeds een toename van ongeveer 10% verwacht. Gemiddeld per woonelegenheden zou de netto exploitatiekasstroom tussen 2007 en 2013 voorts met 38% stijgen. Ten aanzien van de vennootschapsbelasting voorzien de corporaties in hun prognoses een langzame maar gestage groei.

Een uitsnede van door corporaties voorziene ontwikkelingen rond de 40 wijken

Voor de 40 wijken zijn nog steeds relatief veel meer fysieke ingrepen rond woonegelegenheden voorgenomen dan buiten de 40 wijken. Toch is er in vergelijking met de vorige prognoseperiode 2008-2012 voor de 40 wijken wel sprake van een sterke daling van voornemens in nieuwbouw van huur en koop tussen 2009 en 2013. Zo daalt de gemiddeld per jaar voorgenomen intensiteit bij nieuwbouw huur van 17,5 naar 15,4 nieuwe woonegelegenheden per 1.000 bestaande in het corporatiebezit, terwijl die voor nieuwe koopwoonegelegenheden daalt van 15,8 naar 12,6 per 1.000 bestaande woonegelegenheden in het coporatiebezit. In mindere mate daalt voorts de gemiddeld per jaar voorgenomen intensiteit van de ingrijpende verbeteringen (> € 20.000,-; namelijk van 11,5 naar 10,3 per 1.000 woonegelegenheden in het corporatiebezit) en verkoop van woonegelegenheden (van 9,8 naar 8,9). De voorgenomen sloop en aankoop van huurwoonegelegenheden blijft grosso modo in lijn met de vorige vijfjaarsperiode. Van echte intensivering in de 40 wijken lijkt wel sprake bij de leefbaarheiduitgaven. Gemiddeld worden in de 40 wijken 2,3 keer meer leefbaarheiduitgaven verwacht ten opzichte van de vorige vijfjaarsperiode. Een vergelijkbaar sterke toename is waar te nemen bij de voorgeno-

men investeringen in maatschappelijk vastgoed. Het afsluiten van de wijkcharters voor de 40 wijken in het afgelopen jaar heeft dus niet geleid tot een intensivering van de voorgenomen nieuwbouw, maar wel tot meer voorgenomen inzet in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Leefbaarheiduitgaven lijken overigens deels als containerbegrip te worden gebruikt. Naast de uitgaven lijken hierin ook investeringen te worden meegeteld. Extra aandacht hiervoor is in de toekomst wenselijk.

De corporaties die in aanmerking komen voor projectsteun in het kader van de 40 wijken geven aan dat ze tussen 2009 en 2013 gemiddeld per woongelegenheden ongeveer evenveel willen investeren als de overige corporaties. Ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2008-2012 zijn de investeringsvoornemens van de 40 wijkcorporaties hiermee sterker gestegen dan die van de niet-40 wijkcorporaties. Opvallend daarbij is dat deze corporaties met name groei voorzien van het totaalbedrag aan de investeringen in verbetering (inclusief minder ingrijpende) en van investeringen in commercieel vastgoed. De 40 wijkcorporaties voorzien aan de andere kant aanzienlijk hogere verkoopopbrengsten dan de niet-40 wijkcorporaties.

Mening Centraal Fonds over de prognoses van de sector

Het Centraal Fonds acht de voornemens van de sector ambitieus. In het verleden is steeds weer gebleken dat de voornemens van de sector veel hoger zijn dan de feitelijke realisatie in de prognoseperiode en ook de huidige voornemens lijken weer in dat patroon te gaan passen. De voornemens voor nieuwbouw en sloop zijn weliswaar wat lager dan hetgeen de sector zich voor de vorige prognoseperiode 2008-2012 had voorgenomen, maar de afname is dermate gering dat er nog steeds een achterblijvende realisatie valt te verwachten. De realisatie in de huidige prognoseperiode 2009-2013 zal bovendien beïnvloed worden door de ontwikkelingen van de kredietcrisis en economische crisis. Doordat de corporaties hun voornemens voor de huidige prognoseperiode voor 1 februari 2009 opgaven, is het aannemelijk dat nog niet alle corporaties de onzekerheden die voortvloeien uit deze crises al hadden verwerkt in de voornemens. De voornemens geven een beeld van de accenten die de corporaties leggen en de vergelijking tussen de huidige voornemens en die voor de vorige prognoseperiode geeft aan in welke richting de actuele trend gaat.

De trend in de door de corporaties voorgenomen nieuwbouw acht het Centraal Fonds opmerkelijk. Bij de nieuwbouw van koopwoongelegenheden wordt zowel in absolute aantallen als relatief sterker ingezet op de meer risicovolle duurdere koopwoongelegenheden (stichtingskosten boven € 200.000,-). Hiermee geven de corporaties aan relatief veel mogelijkheden te zien in de risicovolle koopmarkt, terwijl de afzet van koopwoningen recent stagneerde. Opmerkelijk is ook dat de voorgenomen inspanningen rond huurwoningen verminderen. Mede door de stagnatie op de koopwoningmarkt, mogen huurwoningen in de komende jaren hoogstwaarschijnlijk rekenen op meer vraagdruk.

Bij de voorgenomen toename rond de verkoop van huurwoongelegenheden aan eigenaarsbewoners is onduidelijk in hoeverre deze groei reëel is. Doordat veel van deze huurwoningen in het begin van verhuisketens of aan starters of aan zittende huurders verkocht zullen

worden, zullen de corporaties minder last kunnen hebben van de stagnatie, die nu veroorzaakt wordt door het stilvallen van de dynamiek in de verhuisketens. Het is mogelijk dat als gevolg van de stagnatie in de verhuisketens de vraagdruk aan de onderkant van de koopmarkt en daarmee de afzetkansen van te verkopen huurwoningen zullen toenemen ten opzichte van het verleden. Anderzijds zijn er aanwijzingen dat ook de verkoop van huurwoonegelegenheden aan eigenaar-bewoners momenteel minder gaat.

Op grond van ervaringsgegevens acht het Fonds het verre van realistisch dat de netto exploitatiekasstroom gemiddeld per woonelegenheden tussen 2009 en 2013 met 38% zou stijgen. In de afgelopen jaren lag deze netto exploitatiekasstroom vrijwel continu rond € 2.000,- per woonelegenheden en er is geen reden voor een trendbreuk.

De door de corporaties voorziene stijging tussen 2007 en 2008 van de nettobedrijfslasten (excl. leefbaarheid) acht het Centraal Fonds zorgwekkend.

Een somber financieel meerjarenperspectief

Omdat de gezamenlijke voornemens van de sector op veel punten onrealistisch lijken, heeft het Centraal Fonds eigen ramingen gemaakt voor het financieel meerjarenperspectief van de sector tot en met 2017. Hieruit blijkt dat de financiële ruimte voor volkshuisvestelijke prestaties rond de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad de komende jaren afneemt. De gematigde basisvariant komt nog het meest gunstig uit. Deze basisvariant veronderstelt een investeringsprogramma dat aansluit bij de verwachtingen¹ van de corporaties over hun realisaties in 2008 en een gematigde beheerkostenstijging vanaf 2009. Het eigen vermogen daalt volgens deze variant van 30,3% van het balanstotaal ultimo 2007 naar 24,9% ultimo 2017. De teruggang in de vermogenspositie ontstaat zowel door de oplopende sloopaantallen waarmee vanaf 2011 is gerekend, als door de oplopende onrendabele toppen op investeringen. Deze stijging van de onrendabele toppen wordt veroorzaakt doordat naar verwachting de bouwkosten, onderhoudslasten en beheerlasten alle sneller stijgen dan de huurinkomsten.

Hoewel het financiële plaatje rond de basisvariant hiermee iets gunstiger lijkt dan het beeld dat vorig jaar naar voren kwam bij de doorrekening van het destijds plausibel geachte scenario, is het in werkelijkheid niet zo positief. De financieel iets gunstiger uitkomst is het resultaat van een forse verlaging van de prestaties op volkshuisvestelijk vlak. Het vorig jaar doorgekende investeringsprogramma was veel ruimer. Dit jaar echter is gerekend met een lagere bouwproductie van de corporaties voor huurwoningen, minder sloop van bestaand bezit en ook minder aankoop van woningen. Desalniettemin daalt de vermogenspositie in tien jaar met ruim 5 procentpunt.

Uit doorrekening van twee varianten met tegenwind blijkt bovendien dat het de komende jaren ook slechter kan gaan dan de basisvariant veronderstelt. Bij beide varianten zet de relatieve daling van het vermogen al vroeger in dan bij de basisvariant en ultimo 2017 komt het veel lager uit, namelijk op 21,2% bij de beheerlastenvariant en op 20,3% bij de verkoopvariant.

¹ Volgens opgave dPi 2008 die de corporaties tussen november 2008 en 1 februari 2009 aanleverden. De definitieve gegevens 2008 komen eind 2009 beschikbaar.

Bij dergelijk sterke dalingen in de vermogenspositie van de sector, wordt het reëel te verwachten dat er corporaties zullen zijn die investeringen gaan schrappen waardoor er de komende jaren minder woningen zullen worden gebouwd, gekocht of verbeterd. De vermogenspositie blijft dan beter op peil, maar kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad worden veel minder verbeterd. De beheerlastenvariant veronderstelt dat de beheerlasten ook na 2008 boveninflatoir blijven stijgen. Dat is meer conform de praktijk van de laatste jaren maar anders dan aangenomen in de basisvariant.

De verkoopvariant redeneert dat onder invloed van de huidige economische crisis de verkoop van bestaande huurwoningen aan eigenaar-bewoners tussen 2009 en 2013 sterk zou kunnen tegenvallen en dat de koopprijzen in de eerste jaren dalen en daarna minder stijgen dan bij de basisvariant. Alle andere veronderstellingen in de twee varianten zijn gelijk aan die van de basisvariant.

Sober en doelmatig beheer is de komende tijd extra belangrijk. Indien de boveninflatoire beheerlastenstijging en de sterke tegenvallers bij de verkopen gelijktijdig voorkomen, zal de vermogenspositie nog verder onder druk komen te staan en valt er op korte termijn al een terugloop in de investeringen te verwachten. Door minder te investeren kunnen corporaties hun vermogenspositie namelijk beter op peil houden, maar dragen ze minder bij aan de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad. Een afweging tussen leefbaarheidsuitgaven en investeren in de woningvoorraad wordt hierbij relevant: voor de aanpak van leefbaarheidsproblemen kunnen hogere leefbaarheidsuitgaven wenselijk zijn. Ze verhogen evenwel de beheerlasten en gaan dus ten koste van investeringscapaciteit.

Indien de koopwoningmarkt aantrekt kunnen corporaties proberen extra huurwoningen te verkopen aan eigenaar-bewoners opdat de vermogenspositie weer wordt versterkt. Het is evenwel de vraag of zo'n inhaalslag echt zal slagen, want dit vereist een structurele verhoging van het verkoopprogramma ten opzichte van hetgeen in de afgelopen jaren werd gerealiseerd. Tussen 2003 en 2008 verkochten de corporaties gemiddeld per jaar namelijk 15.300 wooneenheden aan eigenaar-bewoners. Bij de doorrekeningen van het financieel meerjarenperspectief is in beginsel uitgegaan van 15.000 verkopen per jaar, alleen in de verkoopvariant is in de eerste jaren een lager aantal gehanteerd.

Woningbouwvoornemens geanalyseerd

Uit statistische analyse blijkt dat de mate waarin corporaties volgens hun eigen opgave woningen (huur + koop) willen bouwen, tussen 2009 en 2013 nauwelijks samenhangt met de mate waarin er in hun omgeving behoefte is aan nieuwe woningen. Voor de mate waarin ze huurwoningen willen bouwen, ontbreekt zelfs elk verband met de behoefte aan nieuwe huurwoningen in de omgeving hoewel huurwoningen tot de kerntaak van corporaties horen. Het is verrassend, want vanuit het volkshuisvestelijke belang waar de corporaties voor staan, lijkt een grotere samenhang met behoefte aan nieuwbouw in de omgeving toch wenselijk. Helaas is verder onduidelijk in hoeverre het ontbreken van dit verband ligt aan de corporaties zelf en/of aan gemeenten waar ze actief zijn en/of de ingewikkelde planvormingsprocessen voor woningbouw.

Toch zijn de voornemens evenmin geheel willekeurig: diverse kenmerken van de corporaties zelf dragen in onderlinge samenhang significant bij aan de verklaring van de mate waarin corporaties woningen in het algemeen willen bouwen, dan wel huurwoningen in het bijzonder. De volgende kenmerken zijn het meest invloedrijk voor de voornemens tot zowel woningbouw in het algemeen als de huurwoningbouw:

- *De beleidskeuze ook koopwoningen te willen bouwen:* Corporaties die koopwoningen willen bouwen, willen in totaal relatief meer woningen bouwen dan corporaties die zich enkel richten op de bouw van huurwoningen. De koopwoningbouw staat dus naast de huurwoningbouw en verdringt deze niet. Het is zelfs zo dat corporaties die koopwoningen willen bouwen relatief meer huurwoningen willen realiseren dan corporaties die geen koopwoningen willen neerzetten. Dit komt waarschijnlijk doordat de koopwoningen via verkoopwinsten en vereveningsopties in gemengde projecten bijdragen aan de financiering van onrendabels op huurwoningen.

- *De mate waarin de corporatie in voorgaande jaren (huur)woningen heeft gebouwd:* Corporaties die in het verleden al relatief meer woningen bouwden, willen in de toekomst ook relatief meer woningen bouwen dan corporaties die in het verleden relatief weinig huur bouwden. Hetzelfde geldt voor de huurwoningbouw in het verleden en de toekomst. Waarschijnlijk zijn de corporaties ingesteld op een bepaalde bouwstroom.

- *De waarde van grondposities per bestaande woongelegenheid:* Naarmate de gemiddelde waarde van de grondposities hoger is, willen corporaties relatief meer woningen in het algemeen bouwen en ook meer huurwoningen. Dit verband lijkt logisch. Een hogere waarde zal vaak samengaan met meer grond voor woningbouw, zodat de corporatie zich ook gemakkelijker meer woningbouw zal kunnen voornemen en bouwrechten zal kunnen verkrijgen. Ook kan het financiële risico rond grondbezit aanzetten tot woningbouwplannen.

- *De mate waarin de corporatie de in het verleden gerealiseerde woningproductie vooraf goed had ingeschat:* Corporaties die zich in het verleden veel meer woningbouw in het algemeen, respectievelijk huurwoningbouw voornamen dan ze realiseerden, hebben voor de toekomst hogere voornemens dan corporaties waarvan de voornemens en realisatie in het verleden dichter bijeen lagen. Hiermee lijken verschillen in het realiteitsgehalte van de voornemens tussen corporaties hardnekkig te kunnen zijn. Immers, corporaties die in het verleden erg optimistisch waren met hun voornemens, hebben ook nu relatief hoge voornemens en zijn vermoedelijk dus ook nu weer optimistisch.

- *De mate waarin de corporatie recent woningen sloopte of dat binnenkort wil gaan doen:* Corporaties die recent relatief veel woningen sloopten of dat binnenkort willen gaan doen, willen relatief meer huurwoningen en woningen in het algemeen bouwen dan corporaties die weinig of geen woningen sloopten of willen gaan slopen. Dit verband ligt voor de hand, want na sloop volgt meestal (vervangende) nieuwbouw.

Voor het externe toezicht betekent de bevinding dat verschillen in het realiteitsgehalte van de voornemens tussen corporaties door de tijd heen hardnekkig lijken, dat het van belang blijft om corporaties die erg slecht scoren op de Realisatie-index hierop aan te spreken. Dat kan immers stimuleren tot meer realisme in de toekomst bij opgave van nieuwe voornemens.

Trends in de voornemens van corporaties over de periode 2009-2013

1.1 Kanttekeningen bij de voornemens

Dit jaar is er met de om zich heen grijpende kredietcrisis meer dan in voorgaande jaren aanleiding om de door corporaties opgegeven prognosecijfers met de nodige relativering te beschouwen. De corporaties is in de maanden november 2008 t/m januari 2009 gevraagd om opgave te doen van hun meerjarige voornemens. In deze periode zullen er ongetwijfeld al corporaties zijn geweest die hun oorspronkelijke begroting onder invloed van de heftigheid van de crisis hebben bijgesteld. Andere corporaties zullen de over elkaar heen tuimelende ontwikkelingen wellicht eerst hebben afgewacht totdat de betekenis van de crisis in volle omvang helder wordt, alvorens conclusies te trekken. Ook zullen er corporaties zijn die helemaal geen aanleiding hebben gezien om hun voornemens bij te stellen. Van geen van de gegevens die voor de hierna volgende analyses gebruikt zijn, is bekend vanuit welke interne beleidsopvatting de opgegeven voornemens begrepen moeten worden. Dat maakt het interpreteren van de data er uiteraard niet eenvoudiger op.

Het beschrijven van relevante trends uit de door corporaties opgegeven meerjarige voornemens als aannemelijke voorspelling van de te verwachten inspanningen van de corporaties, is bovendien altijd al een riskante onderneming geweest. Het Fonds heeft in het recente verleden meer dan eens geconstateerd dat corporaties vaak niet in staat bleken hun voornemens ook daadwerkelijk te realiseren. Dat heeft onder meer te maken met de verschillende opvattingen over de doelstellingen van een begroting en vooral wat daarin onder 'realistische verwachtingen' verstaan wordt. In lijn met de introductie van de Realisatie-index door het Fonds in 2008 waarin de verschillen tussen voornemens en realisatie achteraf zichtbaar gemaakt worden, zullen in de toekomst deze verschillen ook nog de nodige aandacht van het Fonds vergen. Deze verschillen zijn voor het Fonds ook de reden om bij de vooruitberekening van de financiële consequenties van de sector als geheel, niet uit te gaan van de door corporaties opgegeven voornemens maar van eigen op basis van ervaringsgegevens ingeschatte aantallen.

1.2 Een analyse van de voorgenomen activiteiten

Vergelijking tussen realisatiecijfers 2007, verwachtingen 2008 en voornemens 2009-2013

Grote verschillen tussen de prognoses, verwachtingen over de realisatie en realisatiecijfers lijken ook dit jaar weer aan de orde.

Er is aanleiding om te veronderstellen dat cijfers die de corporaties nu melden voor de verwachte realisatie in 2008 waarschijnlijk afwijken van de definitieve realisatie in 2008. Dat bleek vorig jaar heel duidelijk: bij de definitieve verantwoording over 2007 bleek de realisatie 5% tot 10% lager dan eerder als verwachting was doorgegeven. Tijdens het opstellen van het onderhavige Sectorbeeld voornemens 2009 zijn de definitieve cijfers over de realisatie in 2008 nog niet bekend.

Op grond van een vergelijking² tussen de realisatiecijfers over 2007 en de recente verwachtingcijfers van corporaties over 2008 wordt een substantiële groei van de nieuwbouw van woongelegenheden voor eigen verhuur voorspeld van 25.200 naar 28.300³. Verder wordt een lichte stijging van de te realiseren koopwoningen (van 8.500 naar 8.900) geprognosticeerd en meer verkopen aan eigenaar-bewoners (van 14.300 naar 15.500). Alleen de sloopaantallen zullen gelijk blijven op een niveau van bijna 16.000 woongelegenheden. Toch mag niet op voorhand aangenomen worden dat deze verwachte groei zich daadwerkelijk doorzet. Indien over 2008 de feitelijke realisatie van nieuwbouw weer 91% van de verwachting bedraagt, zal er in 2008 voor het eerst weer sprake zijn van stagnatie in de groei, die sinds 2002 werd ingezet en waarbij er in 2007 nog slechts sprake was van een afvlakking van deze gestage groei van de nieuwbouw. Vorig jaar hadden de corporaties minder moeite om de verwachting van de gerealiseerde verkopen aan bewoners te voorspellen (98%).

Indien de verwachtingcijfers over 2008 vergeleken worden met de voorgenomen aantallen over het eerste prognosejaar 2009⁴, dan worden nog veel grotere verschillen zichtbaar die de betrouwbare van de opgegeven meerjarenprognoses nog eens goed onderstrepen. De nieuwbouw voor eigen verhuur zal met 34% toenemen en de nieuwbouw van koop zelfs met 54% ten opzichte van de toch al optimistische verwachtingen over 2008. Ook de verkoop aan eigenaar-bewoners (+28%) en sloop (+55%) van woongelegenheden zitten in 2009 in een onwaarschijnlijke lift. Dit zijn vanuit de ervaringsgegevens geen realistische prognoses.

Daling van de voorgenomen nieuwbouw

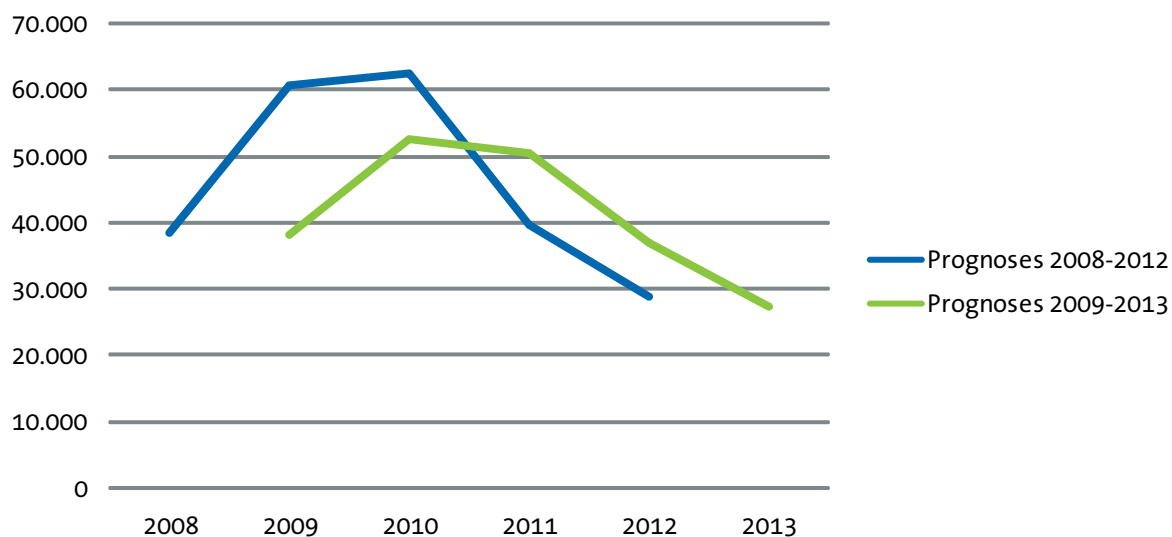
Een opvallende ontwikkeling in het prognosegedrag van corporaties is te vinden in de afvlakking van de tot nu gebruikelijke hoge boeg in de belangrijkste prognoses. Minder dan voorheen lijkt er bij de nieuwbouw voor verhuur sprake van voor zich uitschuivende aantallen in het tweede en derde prognosejaar die in het verleden nimmer gerealiseerd werden.

² Waar in deze voetnoten verwezen wordt naar tabellen en grafieken zijn deze terug te vinden in de Gegevensbijlage bij dit rapport.

³ Zie tabel 1.1. In alle gepresenteerde aantallen zijn de aantallen die gerealiseerd worden in een verbinding naar rato van het deelnemingspercentage van de corporatie meegerekend. Bij de nieuwbouw voor verhuur is naast de nieuwbouw van woongelegenheden door de TI zelf bovendien ook de aankoop van woongelegenheden van haar verbindingen meegerekend.

⁴ Zie tabel 1.1

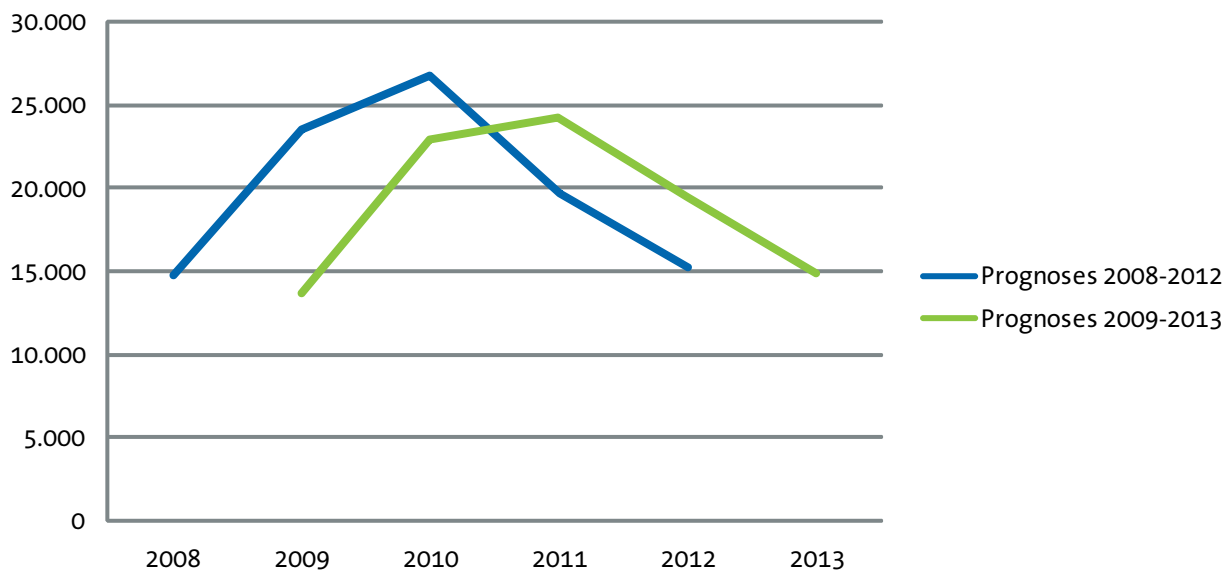
Grafiek 1.1 Voorgenomen nieuwbouw van woonegelegenheden voor eigen verhuur (incl. aankoop van eigen verbindingen) 2008-2013



Over de hele vijfjaarsperiode 2009-2013 nemen de voorgenomen nieuwbouwaantallen voor verhuur (ruim 204.000) per saldo met ruim 26.000 af ten opzichte van de prognose 2008-2012. Daarbij valt op dat verhoudingsgewijs een groter deel van de productie bij een verbinding gepland staat: de aankoop van de verbindingen zal scherp toenemen (18.000 meer, een groei van 71%), terwijl de productie via de toegelaten instellingen zelf fors lager wordt geprognosticeerd (44.000 minder).

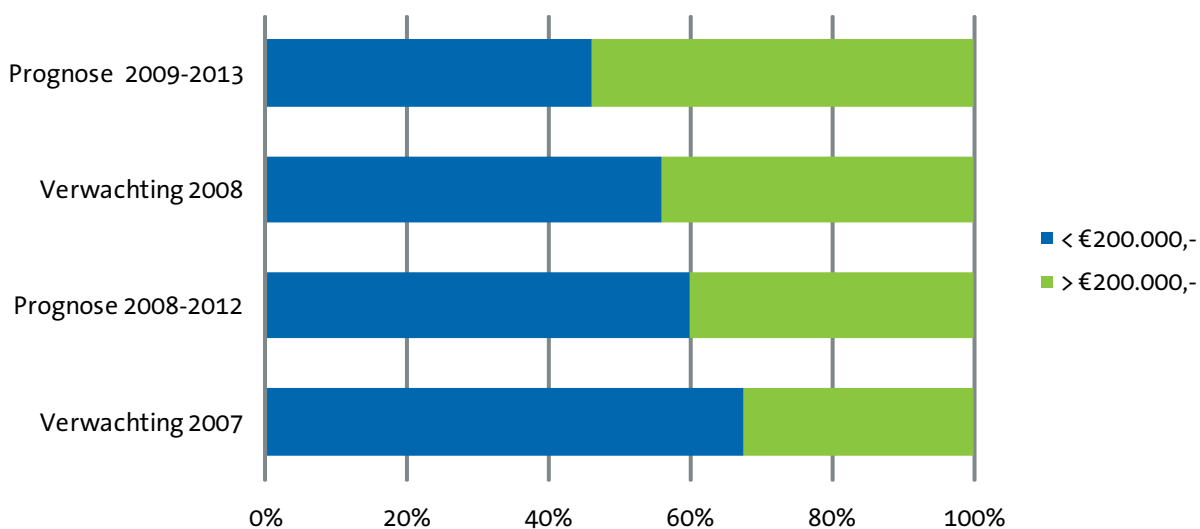
De nieuwbouw van koopwoonegelegenheden door corporaties daalt over de prognoseperiode 2009-2013 veel minder ten opzichte van de voornemens over de vorige prognoseperiode 2008-2012, dan bij nieuwbouw voor verhuur het geval is. In plaats van ruim 100.000 koopwoonegelegenheden in de prognose 2008-2012 rekenen de corporaties toch nog altijd met ruim 95.000 koopwoonegelegenheden voor 2009-2013, waarvan bijna 36% in verbindingen gerealiseerd zal worden. Daarbij valt voor de prognoses van koopwoonegelegenheden overigens op dat de gebruikelijke boeggolf hier wel nog pregnant zichtbaar is.

Grafiek 1.2 Voorgenomen nieuwbouw van koopwoonegelegenheden 2008-2013



Een relevante vraag is of deze voorgenomen aantallen niet onder druk komen te staan van de ontstane situatie op de koopwoningmarkt, waarin de afzet van koopwoningen nu behoorlijk gestagneerd is. Deze vraag klemt des te meer als nader gekeken wordt naar de prijsklassen waarin de corporaties deze koopwoningen willen gaan realiseren⁵.

Grafiek 1.3 De voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen naar prijsklassen 2007-2013



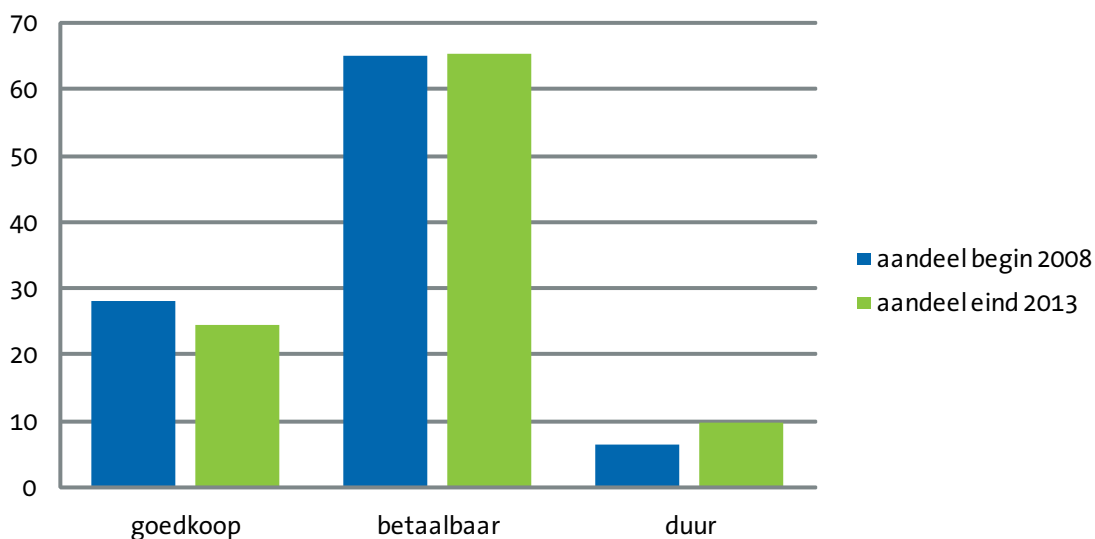
⁵ Zie tabel 1.14

Volgens de corporatieprognoses zet de ontwikkeling naar duurdere koop, zowel qua aandeel als in aantallen, in de komende jaren fors door. Tegelijk wordt daarmee het vraagstuk van het 'level playing field' van corporaties in de komende jaren meer manifest. Ook wordt in de ontwikkeling naar duurdere koop een bijzondere beleidskeuze zichtbaar die over het algemeen niet lijkt ingegeven door de logica van de woningmarkt of door specifiek volkshuisvestelijke doelstellingen. Terwijl de huurwoningen in de komende jaren mede als gevolg van de stagnatie op de koopwoningmarkt hoogstwaarschijnlijk mogen rekenen op meer vraagdruk en dus qua afzet ook minder risico's zullen hebben, verminderen daar juist de voorgenomen inspanningen van corporaties. Het prognosegedrag van de corporaties laat een continuering van een eerdere trend naar meer risicovolle nieuwbouw van koopwoningen zien, waarbij hoogstwaarschijnlijk nog niet ingesprongen is op de gekantelde woningmarkt. De in de afgelopen jaren sterk gegroeide grondposities van corporaties spelen mogelijk een rol in het desondanks intensiveren van het tot nu toe gevoerde beleid.

Afnemende huisvestingskansen van de doelgroep?

Door nieuwbouw aan de ene kant en verkopen en sloop aan de andere kant, valt per saldo een verschuiving van het goedkope naar het duurdere prijssegment van huurwoningen te verwachten⁶.

Grafiek 1.4 Ontwikkeling van de voorziene verdeling van huurwoningen in procenten naar prijsklasse 2008-2013 (exclusief effect huurharmonisatie)⁷



⁶ Goedkope woonegelegenheden hebben een maandhuur tot € 348,99. Betaalbare woonegelegenheden hebben een maandhuur vanaf € 348,99 tot € 535,33 en dure woonegelegenheden hebben een maandhuur vanaf € 535,33. De grensbedragen voor deze indeling naar prijsklasse zijn ontleend aan de regelgeving voor de huurtoeslag.

⁷ Zie tabel 1.12

Met de uitvoering van deze voornemens en de sinds de crisis verwachte toenemende druk op de huurwoningmarkt moet niet uitgesloten worden dat de huisvestingskansen van de doelgroep (huishoudens met lagere inkomens) in de komende jaren zullen afnemen. Bij het doorzetten van een trend uit de laatste decennia van afnemende omvang van de doelgroep, hoeft dit -althans rekenkundig- niet zo'n probleem te zijn. In dit verband wordt het echter wel belangrijk om goed te monitoren hoe de omvang van de doelgroep zich onder invloed van de economische crisis zich in de komende jaren ontwikkelt en waar de doelgroep mogelijk in de knel dreigt te komen.

Meer verkoop van huurwoningen in een lastige markt

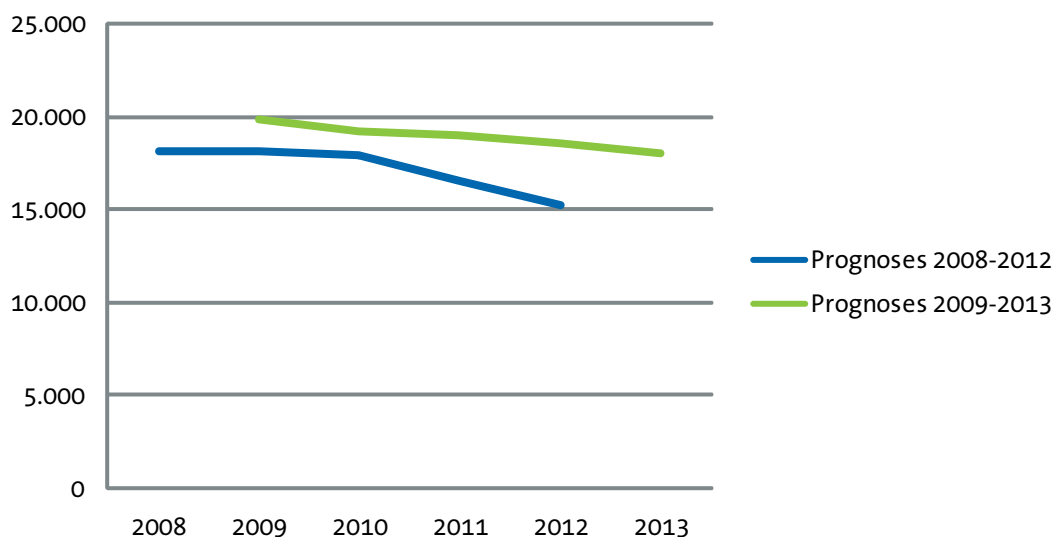
Een relatief groot deel van de afname van de voorraad voor de doelgroep wordt veroorzaakt door de voorgenomen verkopen van goedkope en betaalbare huurwoningen. Van deze te verkopen woningen aan eigenaar-bewoners valt bijna 24% in het goedkope en bijna 66% in het betaalbare segment. Qua verhouding zijn deze percentages goed vergelijkbaar met de vorige prognoseperiode.

Afgezet tegen de afnemende aantallen nieuwbouw van huur en koop valt hier de toename van de verkopen aan eigenaar-bewoners op: voor 2009-2013 wordt een groei voorspeld van 10% ten opzichte van 2008-2012⁸. Hoewel er ook hier nog een groot gat zit tussen de realisatie over 2007 (14.300) en het eerste prognosejaar 2009 (19.900), lijkt er minder aanleiding om grotere vraagtekens te zetten bij een hoger verkoopprogramma dan bij de nieuwbouwprognoses. Indien het eerder geconstateerde patroon van redelijk betrouwbare voorspelling van gerealiseerde verkopen zich ook nu doorzet, lijkt de geconstateerde daling over 2007⁹ van tijdelijke aard en wordt het hogere realisatieniveau van 2006 en voorgaande jaren weer opgepakt. Ook is er in het prognosepatroon in het geheel geen sprake van een niet te realiseren boeggolf in het tweede en derde jaar, de verkopen worden evenwichtig over de jaren gespreid.

⁸ Zie tabel 1.3

⁹ Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007, Naarden 2008, p. 4 en 20.

Grafiek 1.5 Voorgenomen verkoop van huurwoongelegenheden aan eigenaar-bewoners 2008-2013



Hoe lastig de koopwoningmarkt op dit moment ook is, toch zullen de consequenties ervan zich waarschijnlijk minder laten voelen bij deze verkoopvoornemens van de corporaties. De corporaties verwachten vooral in het lage prijssegment hun huurwoningen te verkopen. De gemiddelde verkoopprijs in 2009 bedraagt € 138.400,-¹⁰. Veel van deze huurwoningen zullen in het begin van verhuisketens òf aan starters òf aan zittende huurders verkocht worden. Daarmee zullen de corporaties minder last hebben van de stagnatie, die nu veroorzaakt wordt door het stilvallen van de dynamiek in de verhuisketens. Voor de voorgenomen verkopen van corporaties lonkt een gunstig perspectief: te verwachten is dat als gevolg van de stagnatie in de verhuisketens de vraagdruk aan de onderkant van de koopmarkt en daarmee de afzetkansen van te verkopen huurwoningen zullen toenemen.

Naast volkshuisvestelijke doelstellingen (bevorderen van het eigen woningbezit) zullen financiële drijfveren ongetwijfeld een belangrijke rol spelen in de voorziene toename van het aantal verkopen. Waar in 2008 door de sector nog gerekend werd met inkomsten van bijna € 2,4 miljard uit verkopen van bestaand woningbezit, stijgt dat in 2009 naar € 2,8 miljard en de voorziene opbrengst blijft ook redelijk stabiel in de volgende prognosejaren tot en met 2013¹¹.

Accentverschuiving in aanpak voorraad: iets minder sloop en meer verbetering

Een relatief groot deel van de afname van de voorraad voor de doelgroep wordt ook veroorzaakt door te slopen woongelegenheden. Anders dan bij verkopen ligt het accent niet op het betaalbare maar op het goedkoopste prijssegment. Van de ruim 103.000 te slopen woongelegenheden in de periode 2009-2013 valt ruim tweederde in het goedkope segment.

¹⁰ Zie tabel 4.4

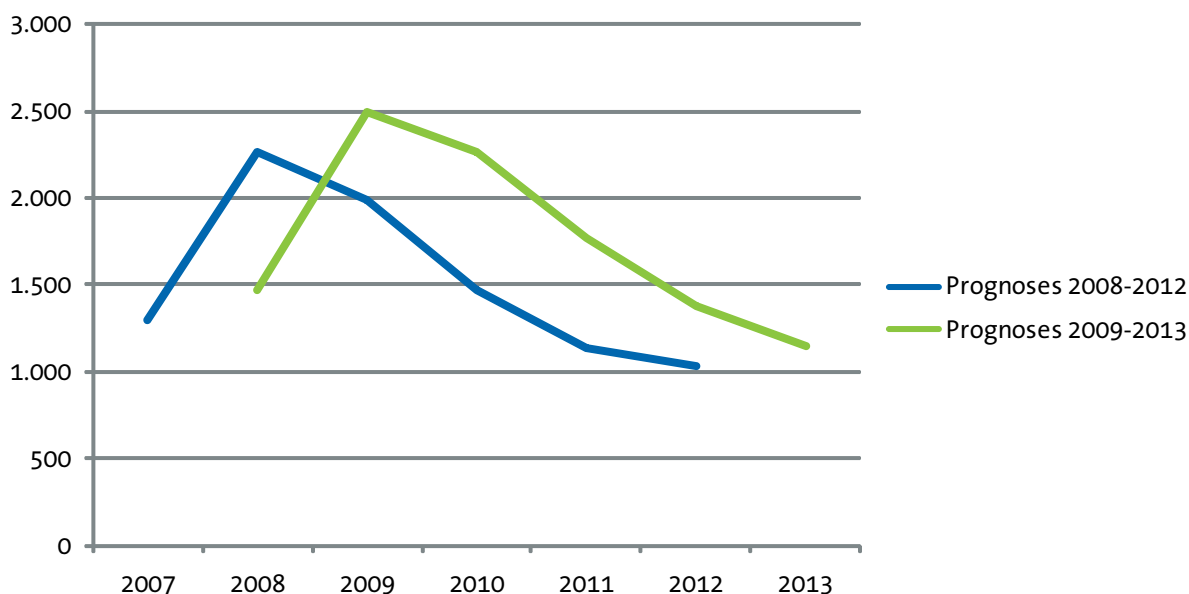
¹¹ Zie tabel 5.17

De meerjarige trend in de prognoseaantallen is vergelijkbaar met die bij de nieuwbouw van huur en koop: er wordt een daling voorzien van ruim 7% in de periode 2009-2013 ten opzichte van eerdere vijfjarenprognoses over 2008-2012¹².

Aan de andere kant wordt er toenemende activiteit voorzien in de ingrijpende verbetering (> €20.000,- per woonegelegenheid). Het aantal ingrijpend te verbeteren woonegelegenheden stijgt met 10% ten opzichte van de vorige vijfjarenprognose naar een niveau van ruim 100.000 woonegelegenheden¹³.

Minder ingrijpende verbeteringen zijn ook van belang bij het schetsen van het totaal van de voorgenomen activiteiten van de sector. Het investeringsvolume biedt ook inzicht in de trend in de totale voornemens van corporaties. Bezien vanuit het totale investeringsvolume voor verbetering en renovatie, dus inclusief de minder ingrijpende verbetering en renovatie, valt ook een flinke intensivering van de aanpak van de voorraad in de prognoses waar te nemen.

Grafiek 1.6 Ontwikkeling van de voorgenomen investeringen in verbetering en renovatie per jaar x € 1 miljoen, 2007-2013



Er is bovendien ook een sterke groei van de uitgaven per woonegelegenheid ten opzichte van de prognose 2008-2012. De omvang van deze groei wijst op de verwachting dat de verbeteringen straks gemiddeld genomen meer ingrijpend zullen zijn, dan in de vorige prognoseperiode voorzien werd.

¹² Zie tabel 1.3

¹³ Zie tabel 1.3

Relatief meer nieuwbouw van huurwoningen in niet-verstedelijkt gebied

Bij een ruimtelijke analyse van de voorgenomen productie valt op dat in verstedelijkt Nederland¹⁴ relatief minder voornemens met betrekking tot nieuwbouw van huurwoongelegenheden gepland zijn dan in niet-verstedelijkt Nederland. Uit een nadere analyse blijkt dat de relatief hogere nieuwbouw van huur in niet-verstedelijkt gebied in eerste instantie de niet (zeer) sterk stedelijke gemeenten betreft in de twintig bouwregio's die het Rijk aanwees. Daarnaast zijn er ook buiten de bouwregio's relatief meer voornemens tot bouw van huurwoongelegenheden in niet (zeer) stedelijke gemeenten dan in de (zeer) sterk stedelijke gemeenten.

Concentratie van productiemaatregelen in de aandachtswijken

In de 40 wijken worden in de prognoseperiode 2009-2013 relatief de meeste productiemaatregelen voorgenomen¹⁵. De voorgenomen nieuwbouw van huur blijft in deze 40 wijken weliswaar rond het gemiddelde, maar zowel de activiteiten in de nieuwbouw van koopwoningen, als de sloop, ingrijpende verbetering en verkoop van huurwoningen, krijgen vanuit de beoogde transformatie van de wijken in de voornemens van corporaties duidelijke accenten. Wat minder pregnant, maar toch ook duidelijk zichtbaar, gelden deze accenten voor de zwakke postcodegebieden¹⁶. Ook dat past in het verwachtingspatroon: op basis van vergelijking van diverse wijkdata wordt in deze wijken een relatief grote noodzaak voor fysieke ingrepen verondersteld. Ook in deze zwakkere postcodegebieden zijn vooral de voornemens tot sloop, nieuwbouw van koopwoningen en verkoop van huurwoongelegenheden beduidend hoger dan landelijk.

Het is opvallend dat in vergelijking met de vorige prognoseperiode 2008-2012 vooral de 40 wijken een sterke daling laten zien van de tussen 2009 en 2013 voorgenomen productiemaatregelen¹⁷. Dit ligt grotendeels aan de dalende voornemens in nieuwbouw van huur en koop. De daling in de 40 wijken is aanzienlijk scherper dan buiten de 40 wijken. Het afsluiten van de wijkcharters voor de 40 wijken in het afgelopen jaar heeft niet geleid tot een intensivering van de voorgenomen nieuwbouw. Of dat een kwestie is van voortschrijdende inzichten en verschuivende accenten (zie leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed hierna) of een gevolg is van een ander karakter van de voornemens (wellicht meer taakstellende en daarmee minder vrijblijvende afspraken met gemeenten in het kader van de wijkcharters), is niet bekend.

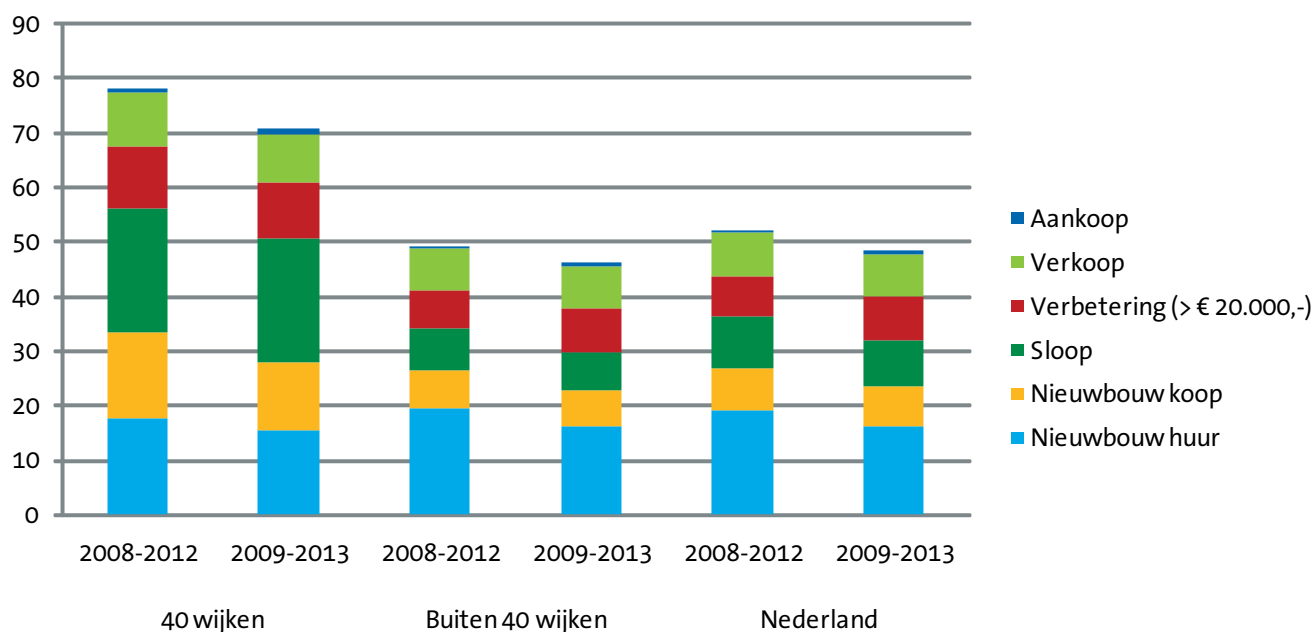
14 Gemeenten die volgens de CBS-indeling (zeer) sterk verstedelijkt zijn.

15 Zie tabel 1.6

16 Zoals onderscheiden volgens de Indicatie Fysieke Ingrepen.

17 Zie tabel 3.1

Grafiek 1.7 Gemiddelde jaarlijkse intensiteit* van de door corporaties voorgenomen productie-maatregelen in de 40 wijken en daarbuiten



* Intensiteit is het aantal woonegelegenheden waar voornemens voor bestaan per 1.000 woonegelegenheden die ultimo 2007 in het bezit van corporaties waren. Hier berekend als jaargemiddelde over de prognoseperiode. De grafiek bevat voorts alleen productiemaatregelen waarvoor de postcode bekend is.

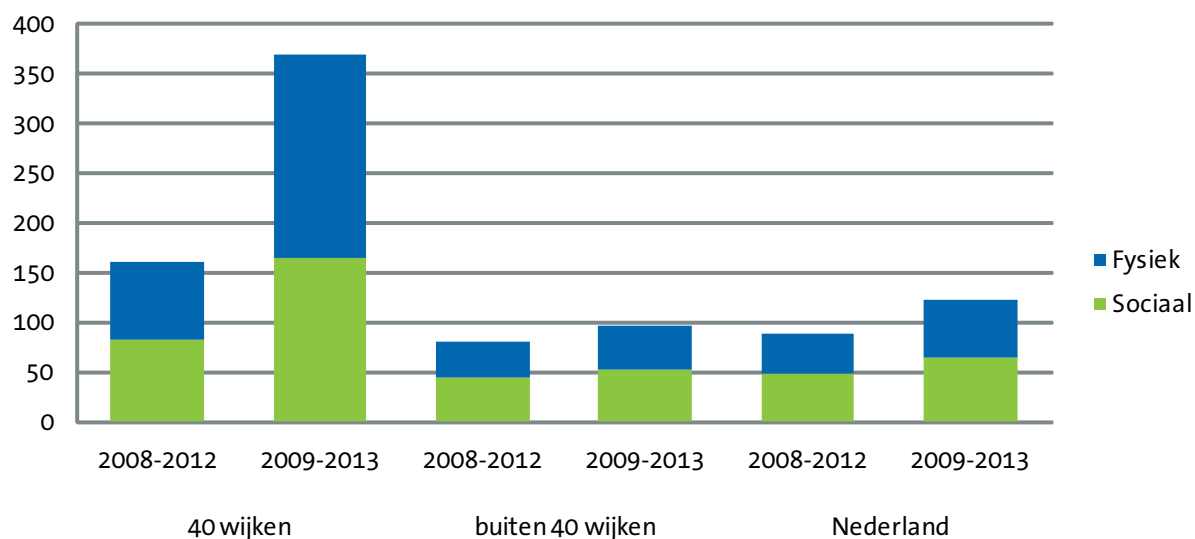
Intensivering van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Bij de realisatie over 2007 bleek dat de leefbaarheiduitgaven van totaal € 181 miljoen nogal mager afstaken tegen de publicitaire aandacht die naar dit onderwerp is uitgegaan. Voor de komende jaren worden echter uitgaven verwacht van rond € 290 miljoen gemiddeld per jaar¹⁸. In vergelijking met de vorige prognoseperiode 2008-2012 wordt een intensivering voorzien van 37%. In de verhouding tussen de voorgenomen uitgaven voor sociale en fysieke activiteiten verandert niet zoveel. Wel zijn er aanwijzingen dat leefbaarheid deels als containerbegrip wordt opgevat, waar behalve uitgaven deels ook investeringen aan worden toegerekend. Extra aandacht hiervoor is in de toekomst wenselijk.

Gemiddeld verwachten corporaties per woonelegenheden wel veel meer in de 40 wijken uit te geven dan daarbuiten (3,4 keer zoveel), terwijl ook de concentratie binnen het stedelijk gebied en vooral de vier grote steden opvalt¹⁹. De toename in de 40 wijken ten opzichte van de vorige prognose is aanzienlijk (2,3 keer zoveel). Ingedeeld naar referentiegroepen blijken ook vooral de corporaties met een herstructureringsopgave veel te willen besteden aan leefbaarheid²⁰.

¹⁸ Zie tabel 2.1
¹⁹ Zie tabel 2.3
²⁰ Zie tabel 2.2

Grafiek 1.8 Voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid (jaargemiddelde in € 1,- per woongelegenhed)



Anders dan bij de leefbaarheiduitgaven zullen de investeringen in maatschappelijk vastgoed zich juist niet concentreren rond de corporaties met een herstructureringsopgave. Vooral de referentiegroepen met een krimpende portefeuille, met jong bezit en met marktgevoelig bezit verwachten relatief veel te investeren in maatschappelijk vastgoed²¹.

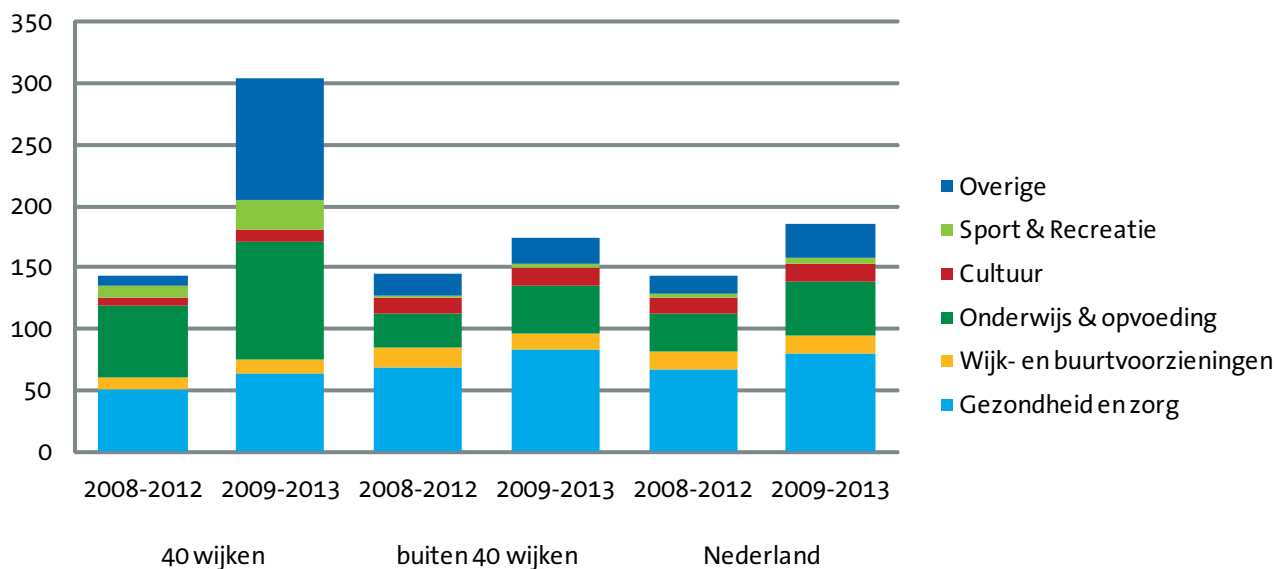
Net als de bij leefbaarheiduitgaven tonen de tussen 2009 en 2013 voorgenomen investeringen en aankopen in maatschappelijk vastgoed een forse toename ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2008-2012. De corporatieactiviteit zal op basis van de prognoses fors groeien van € 143 miljoen in 2007 naar € 422 miljoen in 2009²². Dat niveau groeit verder door naar een jaargemiddelde van € 442 miljoen in de prognoseperiode 2009-2013²³. De investeringen in alle sectoren zullen groeien, maar vooral die voor gezondheid & zorg en onderwijs & opvoeding zullen van deze toename profiteren.

²¹ Zie tabel 2.5

²² (Een deel van) deze groei kan ook te maken hebben met een tussentijds doorgevoerde verbetering in de gegevensopvraging over maatschappelijk vastgoed in CorpoData.

²³ Zie tabel 2.4

Grafiek 1.9 Voorgenomen investeringen (nieuwbouw en aankopen) in maatschappelijk vastgoed (jaargemiddelde in € 1,- per wooneenheid)



Ook hier is een forse toename van de voorgenomen investeringen in de 40 wijken waar te nemen²⁴. Daarbij mag men veronderstellen dat deze intensivering rond leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed te danken is aan de inmiddels overal afgesloten wijkcharters.

1.3 Een analyse van de voorgenomen investeringen

Lichte stijging van het investeringsvolume

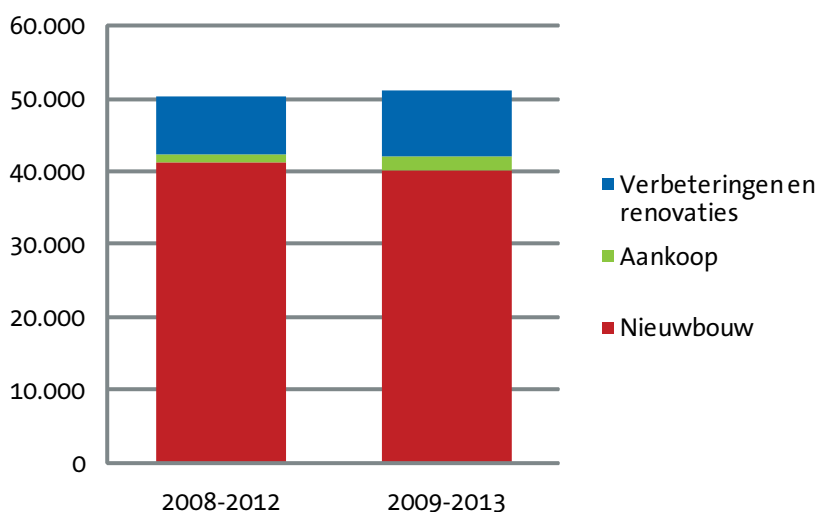
Het voorgenomen investeringsvolume van de toegelaten instellingen in vastgoed voor eigen verhuur is met 1,7% gestegen van € 50,4 miljard in de periode 2008-2012 naar € 51,2 miljard in 2009-2013²⁵. De hogere investeringen in verbeteringen en aankopen zijn hier debet aan. Aan de andere kant dalen de voorgenomen nieuwbouwinvesteringen. De nieuwbouwinvesteringen blijven evenwel het leeuwendeel (ruim 78%) van de totale investeringen uitmaken. Vergelijkbaar met het beeld van de aantallen nieuwbouw voor verhuur is er in de meerjarerenprognose van nieuwbouwinvesteringen nog wel sprake van een boeggolf in het tweede en derde prognosejaar waarvan het niet aannemelijk is dat deze gerealiseerd gaat worden, maar ook deze boeggolf vlt wel af ten opzichte van de vorige prognoseperiode²⁶.

²⁴ Zie tabel 3.2
²⁵ Zie tabel 5.1
²⁶ Zie grafiek 5.1

Het voorgenomen investeringsvolume is hier gedefinieerd als het totaal van alle investeringen die de toegelaten instellingen (excl. het Wooninvesteringsfonds²⁷) doen in vastgoed voor de eigen verhuur.

Dit vastgoed bestaat uit woonegelegenheden, maatschappelijk vastgoed en overig, ofwel commercieel vastgoed en de investeringen in dit vastgoed betreffen zowel nieuwbouw, aankoop als verbeteringen en renovaties. Nieuwbouwinvesteringen omvatten hierbij naast de investeringen in nieuwbouw voor eigen verhuur van de toegelaten instellingen, ook de aankopen die de toegelaten instellingen doen bij de eigen verbindingen. Het overgrote deel van deze aankopen bij eigen verbindingen betreft namelijk nieuwbouw. Dit betekent tegelijk dat overal in deze paragraaf waar gesproken wordt over investeringen in aankoop, alleen die aankopen worden bedoeld die bij derden worden gedaan. Ten slotte is het zinvol te weten dat niet alle activiteiten die in eerdere paragrafen aan de orde waren tot de investeringen gerekend worden. Uitgaven voor leefbaarheid bijvoorbeeld omvatten geen investeringen en de nieuwbouw van koopwoonegelegenheden wordt hier aangeduid als projectontwikkeling.

Grafiek 1.10 Ontwikkeling van het voorgenomen investeringsvolume (x € 1 miljoen)



Meer accent op commercieel vastgoed

Van de investeringen in nieuwbouw en aankoop van vastgoed gaat het grootste deel (89%) in de prognoseperiode 2009-2013 nog naar het wonen, maar deze concentratie op wonen wordt minder ten gunste van maatschappelijk en commercieel vastgoed. De voorgenomen investeringen in het wonen nemen af met ruim € 1,5 miljard, terwijl de investeringen in maatschappelijk en commercieel vastgoed stijgen met respectievelijk bijna € 0,5 miljard en ruim € 0,7 miljard²⁸. Het zijn qua referentiegroep vooral de herstructureringscorporaties en ouderhuisvesters die in het commercieel vastgoed stappen.

²⁷ Investerings van het Wooninvesteringsfonds (Wif) worden hier niet meegeteld. De investeringen van het Wif betreffen immers de aankoop van vastgoed bij andere corporaties en dragen daardoor niet bij aan het investeringsvolume van de sector als geheel.

²⁸ Zie tabel 5.8

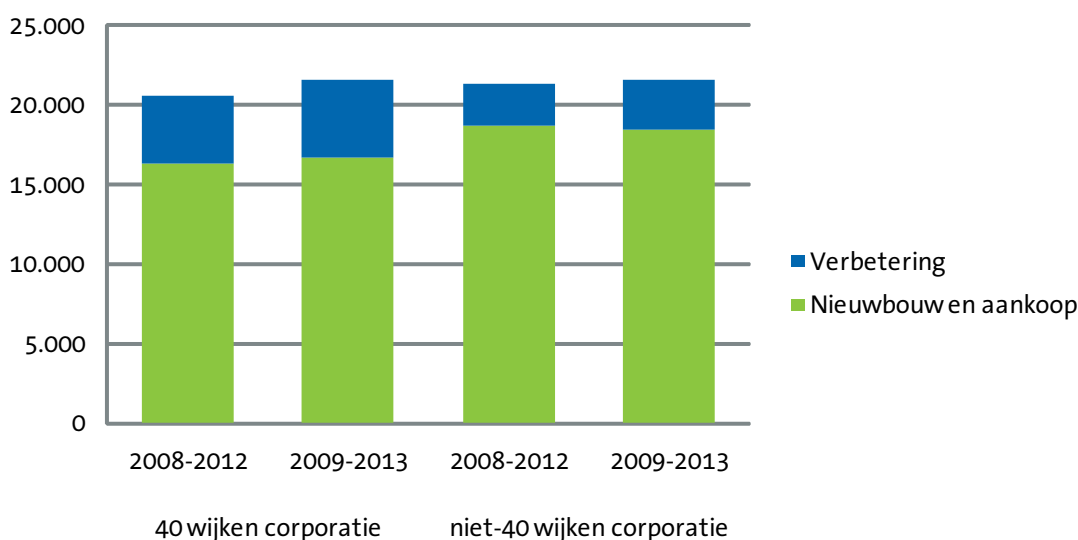
De studentenhuisvesters, ouderenhuisvesters en de middelgrote en kleine herstructureringscorporaties investeren relatief weinig in maatschappelijk vastgoed²⁹. Ten slotte valt op dat de herstructureringscorporaties relatief weinig investeren in nieuwbouw en aankoop van woonegelegenheden, maar daar staat tegenover dat zij relatief veel investeren in verbeteringen en renovatie³⁰.

In hoeverre deze laatste investeringen woonegelegenheden betreffen, is helaas niet bekend.

Meer voorgenomen investeringen door '40 wijken corporaties'

De corporaties die in aanmerking komen voor projectsteun in het kader van de 40 wijken (in vervolg: 'de 40 wijkcorporaties'³¹) geven dit jaar aan dat ze tussen 2009 en 2013 gemiddeld per woonelegenheden ongeveer evenveel willen investeren als de overige corporaties (in vervolg: 'de niet-40 wijkcorporaties')³². Ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2008-2012 zijn de investeringsvoornemens van de 40 wijkcorporaties qua bedragen veel sterker gestegen dan die van de niet-40 wijkcorporaties. Dat geeft een ander beeld dan eerder werd gepresenteerd in grafiek 1.7, waarin aantallen zijn gepresenteerd. Het verschil zit onder meer in de toename van de investeringen in verbetering en renovatie, waaronder nu ook de minder ingrijpende verbeteringen (\leq € 20.000,- vallen).

Grafiek 1.11 Ontwikkeling van de voorgenomen investeringen door 40 wijkcorporaties en niet-40 wijkcorporaties, gemiddeld per woonelegenheden in de voorraad en x € 1,-



Binnen deze investeringen zijn de 40 wijkcorporaties wat minder gericht op nieuwbouw en aankoop en wat meer op verbetering dan de niet-40 wijkcorporaties. De voorgenomen

²⁹ Zie tabel 5.10

³⁰ Zie tabel 5.4

³¹ Een 40 wijk corporatie is gedefinieerd op basis van de vereisten om in aanmerking te komen voor bijzondere projectsteun (tenminste 10% van het bezit van de toegelaten instelling staat in de 40 wijken of de toegelaten instelling bezit tenminste 15% van de corporatiewoningen die binnen één wijk staan).

³² Zie tabel 5.6

groei van de investeringen moet vooral gezocht worden in een intensivering van de inspanningen in verbetering. Voor beide groepen corporaties vormen de nieuwbouwinvesteringen evenwel de hoofdmoot. Zodra de investeringen in nieuwbouw en aankoop worden uitgesplitst naar functie blijken de 40 wijkcorporaties relatief minder gericht op de woonfunctie (€ 14.250,- per woonegelegenheid van de 40 wijkcorporaties en € 16.870,- bij de niet-40 wijkcorporaties)³³ en beduidend meer op commercieel vastgoed (€ 1.530,- bij 40 wijkcorporaties en € 680,- bij de niet-40 wijkcorporaties). De investeringen in maatschappelijk vastgoed liggen per woonegelegenheid nagenoeg gelijk op een niveau van € 930,-. Bij deze vergelijkingen past evenwel de kanttekening dat de gemiddelde bedragen per woonegelegenheid van beide groepen corporaties ook betrekking hebben op de delen van het bezit dat voor de 40 wijkcorporaties buiten de 40 wijken ligt en voor de niet-40 wijkcorporaties binnen de 40 wijken. Ten opzichte van de vorige prognoseperiode en tegen de achtergrond van de projectsubsidie voor de 40 wijken lijkt niettemin met name de groei van de investeringen in commercieel vastgoed (bijna € 500,- meer per woonegelegenheid³⁴) toch wel opmerkelijk³⁵.

Forse toename van de opbrengsten uit verkoop en projectontwikkeling

De verkoopopbrengsten in deze paragraaf zijn de bruto verkoopopbrengsten die de toegelaten instellingen behalen via de verkoop van bestaand vastgoed (dus geen nieuwbouw). De bruto verkoopopbrengst is hierbij het bedrag dat de koper van het vastgoed betaalt. De opbrengsten die verbindingen verkrijgen uit de verkoop van bestaand vastgoed zijn om dubbelstellingen te voorkomen buiten beeld gelaten. De corporaties verwachten voor de periode 2009-2013 fors hogere verkoopopbrengsten (€ 13,9 miljard) uit woonegelegenheden³⁶ dan dat ze vorig jaar hebben voorzien voor 2008-2012 (€ 12,0 miljard). Dat is een toename van 15,7%.³⁷ De 40 wijkcorporaties voorzien daarbij aanzienlijk hogere verkoopopbrengsten (€ 7.560,- per woonegelegenheid) dan de niet-40 wijkcorporaties (€ 4.720,- per woonegelegenheid)³⁸.

De corporaties (inclusief hun verbindingen) verwachten tussen 2009 en 2013 € 23,3 miljard omzet uit projectontwikkeling te halen. De omzet uit projectontwikkeling omvat de stichtingskosten en het netto verkoopresultaat die toegelaten instellingen en verbindingen verkrijgen met de nieuwbouw van vastgoed voor de verkoop. Het merendeel betreft nieuwbouw van koopwoningen (€ 21,0 miljard), terwijl nog eens € 0,5 miljard wordt verwacht uit nieuwbouw van huurwoonegelegenheden voor derden³⁹. De overige opbrengsten uit projectontwikkeling omvatten € 1,8 miljard⁴⁰. De gemiddelde omzet per woonegelegenheid is vooral hoog bij de grootste corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden en de 40 wijkcorporaties, terwijl de corporaties in deze grootteklasse en de 40 wijkcorporaties ook relatief de meeste omzet uit de projectontwikkeling van niet-woonegelegenheden verwachten te halen⁴¹.

33 Deze gemiddeld lagere investeringen in nieuwbouw en aankoop bij 40 wijkcorporaties kunnen mogelijk worden gecompenseerd door relatief hogere investeringen in verbetering en renovatie. De laatste kunnen evenwel niet worden uitgesplitst naar de functie van het vastgoed. Niettemin mag aangenomen worden dat de verbeterinvesteringen grotendeels ook de woonegelegenheden betreffen.

34 In totaal gaat het bij de 40 wijkcorporaties om bijna € 0,5 miljard meer dan de € 1,0 miljard uit de prognoseperiode 2008-2012.

35 Zie tabel 5.11 en tabel 5.12

36 De verkoopopbrengsten uit overig vastgoed zijn minder dan 1% en daarmee nauwelijks van enige betekenis.

37 Zie tabel 5.13 en tabel 5.14

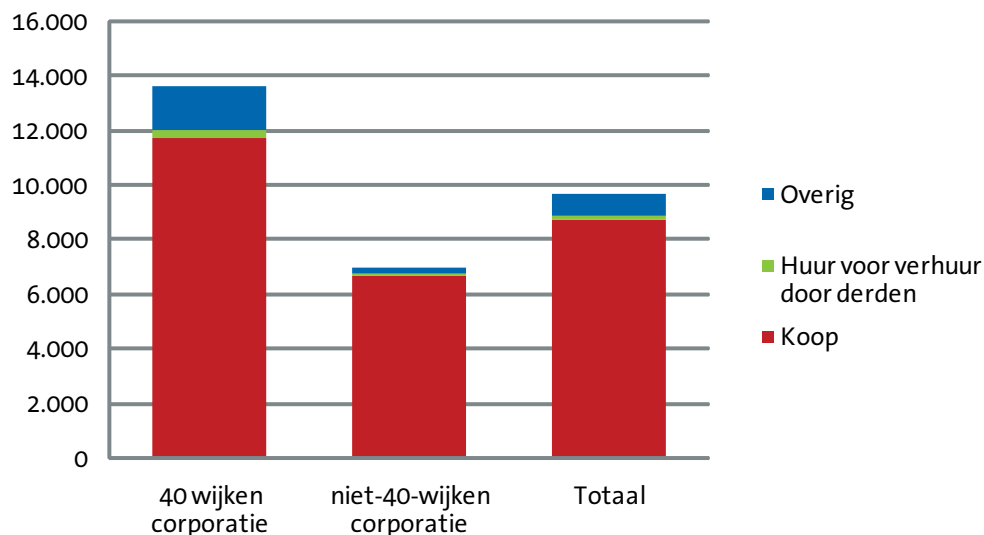
38 Zie tabel 5.17

39 Bij de verbindingen zijn de opbrengsten over nieuwe huurwoonegelegenheden voor derden evenwel niet meegeteld. Deze huurwoonegelegenheden worden namelijk grotendeels verkocht aan de toegelaten instellingen en blijven dus binnen de sector.

40 Zie tabel 6.1

41 Zie tabellen 6.2 en 6.4

Grafiek 1.12 Verwachte omzet uit projectontwikkeling gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,-, 2009-2013



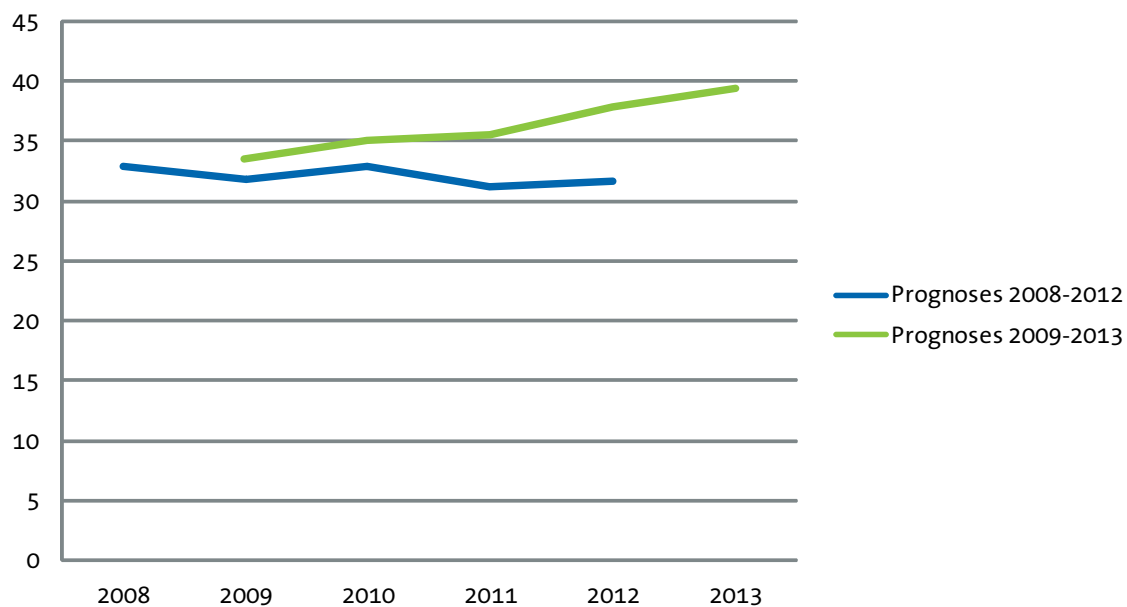
Nieuwbouw met hogere stichtingskosten, hogere onrendabels en lagere verkoopresultaten

In totaal verwachten de corporaties tijdens de prognoseperiode 2009-2013 € 36,4 miljard te investeren in de nieuwbouw van 204.100 woonegelegenheden voor eigen verhuur. Gemiddeld per woonegelegenheid bedragen de stichtingskosten dus € 178.200,-. Ten opzichte van de vorige prognoseperiode zijn de stichtingskosten ruim 6% gestegen. Deze stijging van de stichtingskosten komt vooral op het conto van de bouwkosten. Het verwachte aandeel van de bouwkosten binnen de stichtingskosten neemt in prognoses over de nieuwbouw van woonegelegenheden voor verhuur toe van 82,7% in 2008 naar 84,8% als jaargemiddelde over de periode 2009-2013⁴². Het is tegen de achtergrond van de huidige crisis maar de vraag of deze verwachte bouwkostenontwikkeling zich inderdaad op deze wijze doorzet.

Bij de nieuwbouw van corporatiewoonegelegenheden wordt ten opzichte van de vorige prognoseperiode ook verwacht dat een groter deel van de investering onrendabel is. Deze toename van het onrendabele deel hangt samen met onder meer de verwachte bouwkosten die sneller stijgen dan de verwachte bedrijfswaarde van de woonegelegenheden.

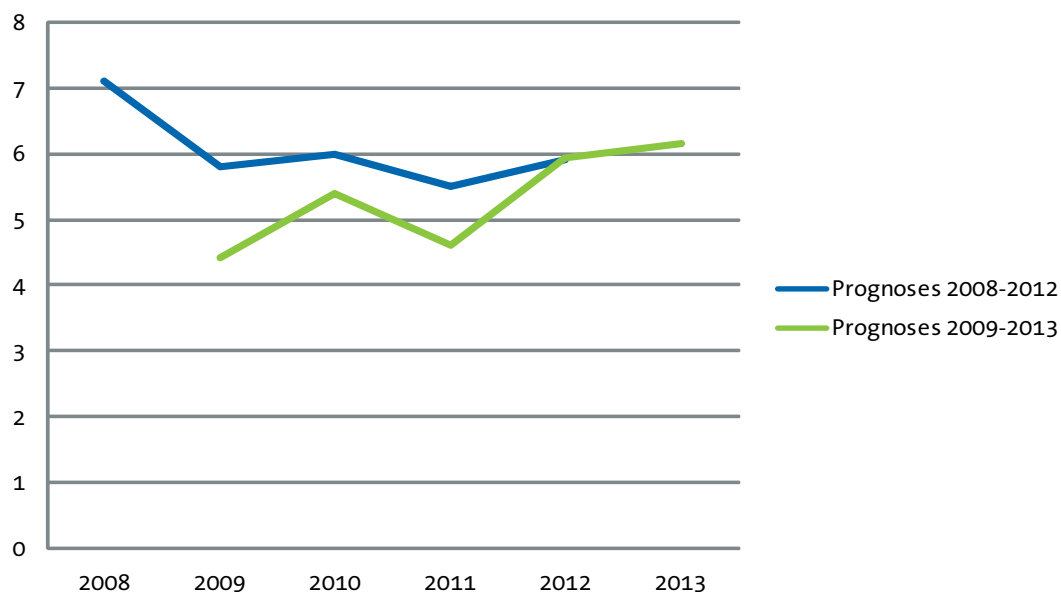
⁴² Zie tabel 4.1

Grafiek 1.13 Verwachte ontwikkeling van het percentage onrendabel in de bruto stichtingskosten bij de nieuwbouw van woongelegenheden voor eigen verhuur 2008-2013



Bij de nieuwbouw van koopwoongelegenheden wordt tot en met 2011 een relatief lager netto verkoopresultaat verwacht dan vorig jaar nog werd verwacht. Hierin worden wellicht getemperde verwachtingen als gevolg van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt zichtbaar.

Grafiek 1.14 Verwachte ontwikkeling van het netto verkoopresultaat als percentage van de stichtingskosten bij nieuwbouw van koopwoonegelegenheden 2008-2013



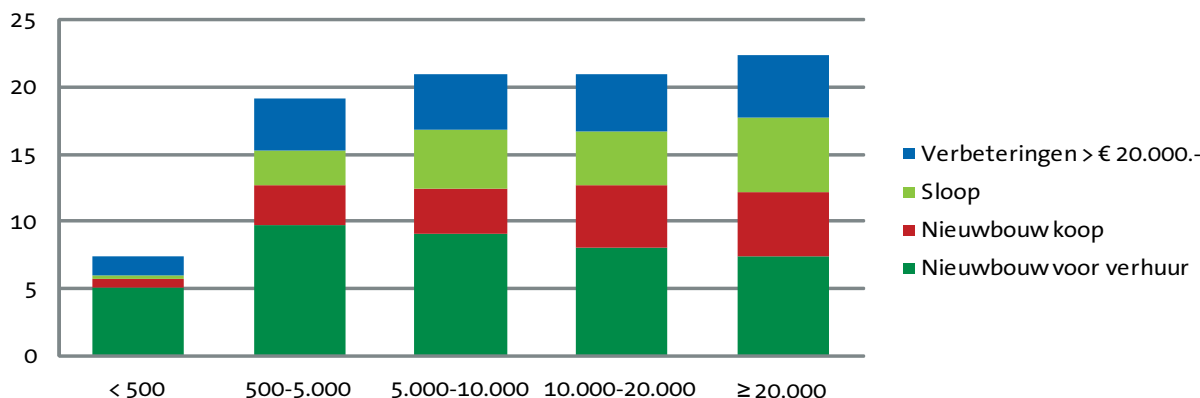
1.4 De voorgenoemde activiteiten en investeringen en de omvang van de corporatie

Grootste corporaties voorzien relatief minder nieuwbouw maar meer sloop

In de vorige prognoseperiode 2008-2012 viel op dat het realiseren van koopwoningen zich concentreerde bij de grotere corporaties. Tegelijk werd duidelijk dat de corporaties met een omvang van 10.000 en meer woonegelegenheden relatief gezien een lagere inspanning in nieuwbouw (huur en koop) zouden gaan leveren. Dat patroon is ook in de prognoseperiode 2009-2013 grotendeels zichtbaar⁴³. De grotere corporaties dragen volgens hun voornemens relatief minder bij aan de nieuwbouw van huurwoningen, maar willen wel relatief veel koopwoningen bouwen. Sloopinspanningen worden vooral bij grootste corporaties (20.000 en meer woonegelegenheden) verwacht, waarbij ongetwijfeld de samenhang met de concentratie van het bezit van deze corporaties in zwakkere wijken in het stedelijk gebied een rol speelt. De aantallen ingrijpende verbeteringen zijn meer naar rato van omvang evenwichtig verspreid over de grootteklassen.

⁴³ Zie tabel 1.5

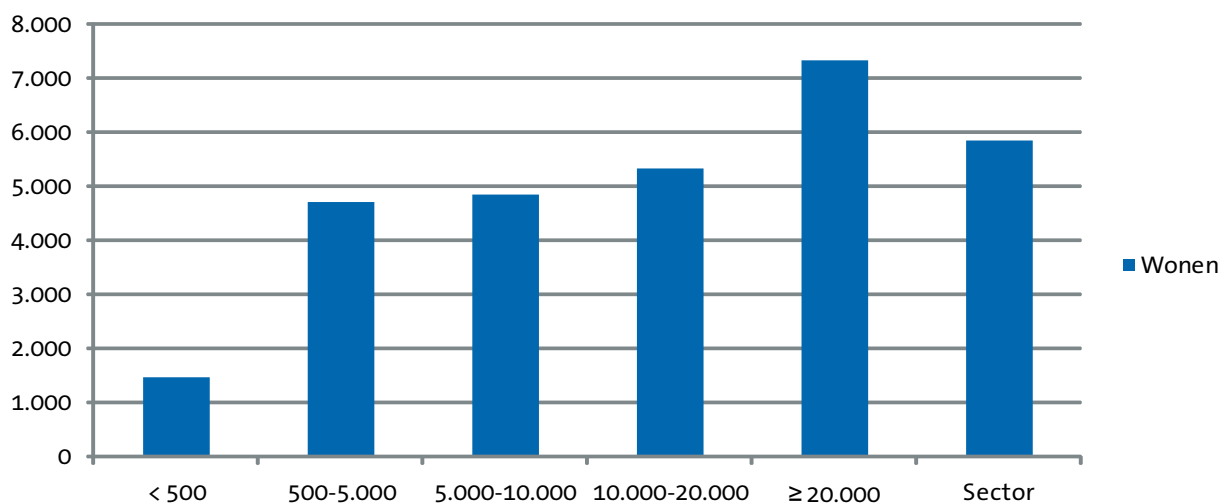
Grafiek 1.15 Per grootteklasse de voorgenomen productie 2009-2013 als percentage van de voorraad ultimo 2007



Grootste corporaties voorzien hoogste verkoopopbrengsten maar laagste investeringen

Aan de andere kant zijn het vooral de grootste corporaties die relatief veel verkoopopbrengsten uit woongelegenheden voorzien⁴⁴. Voor wat betreft de verkopen aan eigenaar-bewoners geldt dat de voornemens relatief omvangrijker worden naarmate de corporatie ook groter is. Waar de corporaties in de grootteklassen van 500 tot 20.000 woongelegenheden in de komende vijf jaar rekenen met bruto verkoopopbrengsten van rond de € 5.000,- per woongelegenschap, verwachten de grootste corporaties met meer dan 20.000 woongelegenheden een opbrengst van bijna € 7.400,- per woongelegenschap.

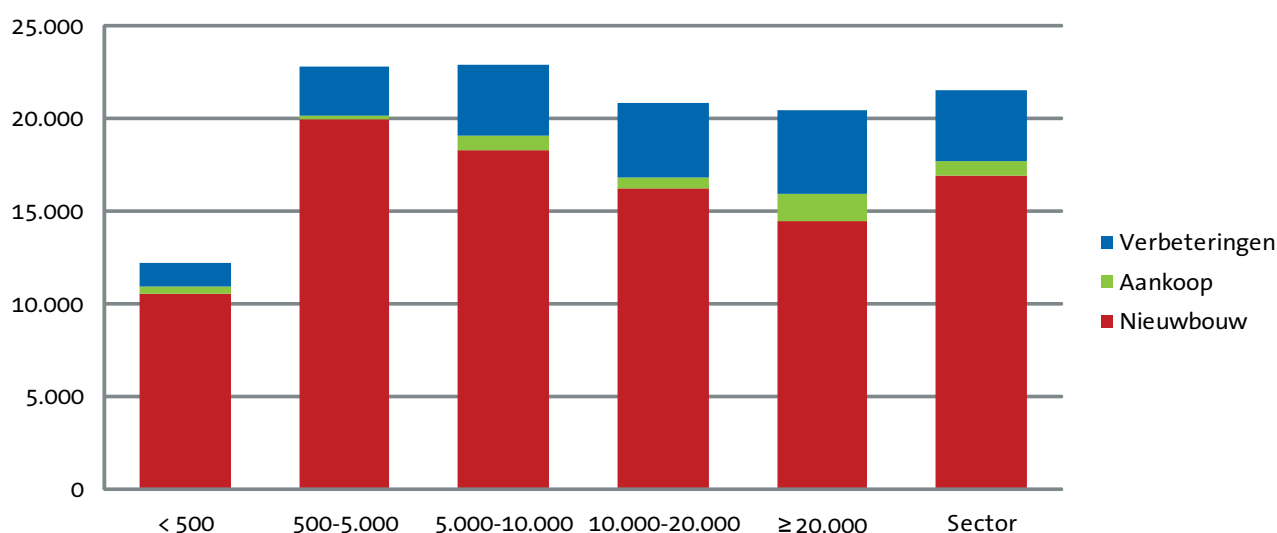
Grafiek 1.16 Verwachte bruto verkoopopbrengst uit verkoop van bestaande woongelegenheden gemiddeld per woongelegenschap in de voorraad ultimo 2007 en x € 1,-.



44 Zie tabel 5.15

Afgezet tegen de investeringen ontstaat dan een beeld dat enige verwondering wekt. Er lijkt zo gezien vanuit de productievoornemens weinig samenhang tussen de onrendabele investeringen aan de ene kant (nieuwbouw van huur en ingrijpende verbetering) en het genereren van inkomsten (via verkoopopbrengsten) aan de andere kant. Bij dit beeld is het mogelijke effect van de omvang van het vermogen buiten beschouwing gelaten.

Grafiek 1.17 Voorgenomen investeringen 2009-2013 gemiddeld per woongelegenheden in de voorraad ultimo 2007, x € 1,-.



Dat beeld is benaderd vanuit de aantallen, alleen echter niet compleet en behoeft enige nuancering vanuit de investeringsbedragen. Ook de toename van het totaal van voorgenomen investeringen in verbetering en renovatie, waaronder tevens die met een minder ingrijpend karakter, speelt hier een belangrijke rol. Er valt waar te nemen dat naarmate de corporaties groter zijn, er onmiskenbaar ook beduidend meer geïnvesteerd wordt in verbetering en renovatie⁴⁵. Verdeeld over de referentiegroepen wordt hier ook de samenhang met herstructureringsopgave zichtbaar⁴⁶.

Anderzijds kan vanuit de investeringen in maatschappelijk vastgoed weer geen verklaring gezocht worden voor de discrepantie tussen verkopen en investeringen bij grotere corporaties. Uitgedrukt per woongelegenheden investeren grotere corporaties niet meer in maatschappelijk vastgoed dan kleinere corporaties⁴⁷. Tevens blijkt vanuit de som van de investeringen in nieuwbouw, aankoop en verbetering dat het niet de beide grootteklassen boven de 10.000 woongelegenheden en niet de herstructureringscorporaties zijn die relatief het meest verwachten te investeren. Het zijn de corporaties tussen de 500 en 10.000 woongelegenheden⁴⁸, de ouderenhuisvesters en de corporaties met een gemiddeld profiel die relatief de meeste investeringen voorzien⁴⁹.

45 Zie tabel 5.3

46 Zie tabel 5.4

47 Zie tabel 5.9

48 Zie tabel 5.3

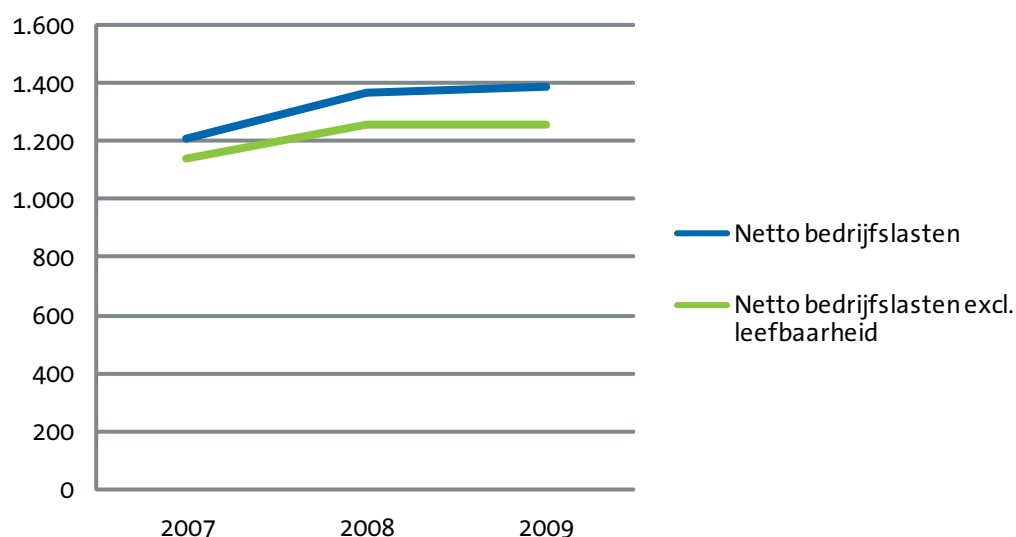
49 Zie tabel 5.4

1.5 Een blik op de door corporaties voorziene kasstromen

Sterke groei netto bedrijfslasten op korte termijn

De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties veroorzaakt veel aandacht van het Fonds omdat het in toenemende mate het vermogen van de corporaties negatief beïnvloedt. Het beeld dat ontstaat uit de recente prognoses voor de korte termijn zal deze zorg niet weg kunnen nemen.

Grafiek 1.18 Door corporaties geprognosticeerde ontwikkeling van netto bedrijfslasten gemiddeld per woongelegenheden in de voorraad ultimo 2007 en x € 1,-, 2007-2009



Ten opzichte van 2007 wordt een toename van de netto bedrijfslasten van 14% in 2008 verwacht⁵⁰. Dit is fors meer dan de feitelijke stijging van 7% in het voorgaande jaar (realisatie 2007 ten opzichte van 2006)⁵¹. De actuele toename van 14% valt niet te verklaren uit een stijging van de personeelslasten door CAO-afspraken en uitbreiding van het persoonsbestand (samen 6,5%). Deze verwachte stijging van de personeelslasten houdt gelijke tred met die van 2007 (6,4%). Vooral bij de overige bedrijfslasten (14%) worden echter sterkere stijgingspercentages voorzien.

Deze stijging hangt ten dele samen met meer leefbaarheid

Een deel van de stijging van de netto bedrijfslasten valt toe te schrijven aan leefbaarheid-activiteiten. Indien de netto bedrijfslasten gecorrigeerd worden voor leefbaarheid, wordt in 2008 een toename van ongeveer 10% verwacht⁵².

⁵⁰ Het beeld is hier opgebouwd vanuit de kasstroom 2007 e.v. Omdat op basis van de ervaringsgegevens het realiteitsgehalte van de meerjarige prognoses (zeker als deze betrekking hebben op de latere prognosejaren) zeer betrekkelijk is, wordt hier alleen een beeld van de ontwikkelingen tot en met 2009 gepresenteerd.

⁵¹ Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007, Naarden 2008, p. 71.

⁵² Zie tabel 7.6b

Eerder werd geconstateerd dat vooral door (veelal grotere) herstructureringscorporaties in de 40 wijken relatief veel activiteit in leefbaarheidinspanningen wordt verwacht. Ook uit de netto bedrijfslasten verdeeld over de grootteklassen blijkt dat een groot deel van de verschillen tussen de grootteklassen verklaard kan worden vanuit de mate van toerekening van lasten aan leefbaarheid⁵³. Waar de netto bedrijfslasten van de grootste corporaties met meer dan 20.000 woongelegenheden in 2008 € 1.514,- bedragen (landelijk € 1.374,-), wordt het verschil met het landelijk gemiddelde fors minder indien deze bedragen gecorrigeerd worden voor de leefbaarheidactiviteiten (€ 1.330,- versus € 1.257,-).

Veel te optimistische verwachtingen over inkomsten

Als uitgegaan wordt van de prognoses van de corporaties, wordt tot en met 2013 een sterke stijging van de netto exploitatiekasstroom per woongelegenheden voorzien van € 2.168,- in 2007 naar € 2.995,-⁵⁴. Deze stijging van 38% is echter verre van realistisch. In de afgelopen periode van 2003 tot en met 2007 werd over deze vijf realisatiejaren vrijwel continu een netto exploitatiekasstroom van rond de € 2.000,- gerealiseerd⁵⁵. Aan de andere kant lijkt vanuit de ervaringsgegevens de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten vanaf 2009 te laag ingeschat. Er is vooralsnog niet te onderbouwen waarom de netto bedrijfslasten dan rond € 1.400,- per woongelegenheden zullen uitkomen terwijl ze in het verleden zeer sterk zijn gestegen⁵⁶.

Lagere Vpb-lasten voorzien

De hoge verwachtingen van corporaties ten aanzien van de ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom wordt negatief beïnvloed door de projectheffing voor de 40 wijken en de vennootschapsbelasting. Er is door de corporaties consequent met een heffing van samen ongeveer € 75 miljoen per jaar gerekend over de prognoseperiode tot en met 2013⁵⁷. De Vpb-heffing groeit in de prognoses van corporaties gestaag van € 185 miljoen in 2008, via € 340 miljoen in 2010 naar € 486 miljoen in 2013. Indien op deze prognoses afgegaan wordt, zijn pas rond 2013 de in de Rijksbegroting voorziene inkomsten uit de vennootschapsbelasting voor corporaties van rond de € 500 miljoen te realiseren.

53 Zie grafieken 7.2a en b

54 Zie tabel 7.7

55 Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007, Naarden 2008, p. 75.

56 Zie tabel 7.7

57 Zie tabel 7.1

Financieel meerjarenperspectief

2.1 Inleiding

Vermogen en prestaties

Onder de aanname dat de mogelijkheden tot verkoop van bestaand bezit de komende jaren begrensd zijn valt te verwachten dat de sector de komende jaren minder financiële ruimte zal hebben voor volkshuisvestelijke prestaties ten aanzien van de woningvoorraad. Dat beeld komt duidelijk naar voren uit de ramingen die voor dit hoofdstuk zijn opgesteld en waarbij in het bijzonder is gekeken naar de mogelijke ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen van de sector in de komende tien jaar (2008-2017). Met nadruk staat hier 'mogelijke ontwikkeling', want deze vermogensontwikkeling hangt nauw samen met prestaties die de sector levert op volkshuisvestelijk en bedrijfseconomisch vlak. Meer specifiek gaat het om de investeringen en desinvesteringen die de sector de komende jaren doorvoert, alsmede de ontwikkelingen rond huurinkomsten enerzijds en beheer- en onderhoudlasten anderzijds. Voor elk van deze posten geldt dat corporaties de omvang zelf mede bepalen⁵⁸ en als gevolg daarvan bepalen corporaties dus ook zelf mede de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen. Indien ze meer investeren in nieuwbouw, verbetering en/of aankoop zal dat de volkshuisvestelijke vermogenspositie over het algemeen onder druk zetten en hetzelfde geldt indien ze de beheer- en onderhoudlasten sneller laten oplopen dan de huurinkomsten.

Het neerwaarts drukkende effect ontstaat deels doordat investeringen in huurwoongelegenheden gewoonlijk gepaard gaan met een onrendabel deel, te weten dat deel van de investering dat niet kan worden terugverdiend uit het verschil tussen de toekomstige huuropbrengsten enerzijds en de operationele uitgaven aan beheer en onderhoud anderzijds. Daarnaast ontstaat het neerwaarts drukkende effect doordat de bedrijfswaarde van het bestaande bezit erg gevoelig is voor de ontwikkeling van beheer- en onderhoudlasten ten opzichte van de huurinkomsten. De bedrijfswaarde van het bestaande bezit drukt uit hoeveel er in de toekomst nog verdiend kan worden op dit bezit. Naarmate de beheer- en onderhoudlasten sneller stijgen dan de huuropbrengsten, dalen de toekomstige verdiensten uit het bestaande bezit sneller. Door de omvang van het bestaande bezit (ca. 2,4 miljoen woongelegenheden) drukt dit het vermogen bovendien nog veel sterker dan de onrendabels op de investeringen.

⁵⁸ Voor de ontwikkeling van de huurinkomsten geldt dit iets minder omdat de jaarlijkse huurstijging is gekoppeld aan de inflatie; toch hebben corporaties ook hier enige beleidsruimte, met name via huurharmonisatie en de vaststelling van de huren voor nieuwe woongelegenheden.

Een dalende bedrijfswaarde van bestaand bezit is hierbij niet alleen ongunstig voor het vermogen. Ook voor de financiering van nieuwe investeringen is het ongunstig met alle gevolgen van dien. Zolang de bedrijfswaarde van het bestaande bezit hoger is dan de bestaande schulden, levert het bestaande bezit namelijk ook investeringscapaciteit voor nieuw vastgoed. Het voorziet in het deel eigen vermogen dat nodig is bij het aantrekken van nieuwe leningen en daarnaast kunnen er ook onrendabels mee worden afgedekt. Voor het afdekken van onrendabels zijn verder ook desinvesteringen in de vorm van verkoop van bestaand bezit relevant. Bij verkoop aan eigenaar-bewoners ligt de verkoopopbrengst over het bestaande bezit aanzienlijk hoger dan de bedrijfswaarde die dit bezit heeft bij voortgezette verhuur. Hierdoor komen er met deze verkopen extra financiële middelen beschikbaar voor de corporatie welke benut kunnen worden voor het afdekken van onrendabels en/of het verstevigen van de vermogenspositie. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is het bovendien vaak goed te verantwoorden dat er bestaand bezit wordt verkocht. Het biedt perspectief aan vooral starters op de koopwoningmarkt en verkoop heeft geen effect op de totale woningvoorraad. Wel krimpt de corporatievoorraad iets, maar deze omvang is geen doel op zich. Via de investeringen die dankzij de verkoopopbrengsten mogelijk worden, wordt bovendien de kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd⁵⁹.

De toekomst verkennen

Gezien het voorgaande is het voor een vooruitblik op het financieel perspectief van de sector uiterst belangrijk welke aannames er worden gehanteerd over de hoogte van de toekomstige investeringen, desinvesteringen, huurinkomsten, beheerlasten en onderhoudslasten binnen de sector. Het heeft geen enkele zin om uit te gaan van onrealistische aannames. Wat dat aangaat vormen de eigen voornemens van de sector geen zinvolle input want de ervaring leert dat deze gewoonlijk te hoog zijn. Op individueel niveau zijn ze wel bruikbaar om te beoordelen of een corporatie haar eigen plannen financieel kan dragen, maar voor de sector als geheel bevatten ze te veel ruis. Het formuleren van meer realistische aannames is daarom belangrijk maar ook lastig. In de huidige economisch onzekere tijden geldt dat nog eens te meer. Zo wordt bijvoorbeeld algemeen onderkend dat de verkoop van het bestaand woningbezit onder druk staat, maar tegelijkertijd zijn er aanwijzingen dat de vraaguitval bij de goedkopere woningen beperkter is.

In verband hiermee worden in dit hoofdstuk drie varianten doorgerekend voor de mogelijke ontwikkeling van dit vermogen. De eerste variant is een basisvariant die min of meer uitgaat van de verwachtingen die de corporaties in dPi 2008 doorgaven over hun realisaties in 2008. Het is evenwel denkbaar dat het de komende jaren slechter zal gaan en daarom zijn er naast de basisvariant nog twee andere varianten opgesteld. Deze focussen elk op een ander specifiek aspect in de aannames, te weten een sterkere stijging van de toekomstige beheerlasten dan de basisvariant veronderstelt en ernstige tegenvallers bij de verkoop van het bestaand bezit. Op alle andere punten zijn de twee varianten gelijk aan de basisvariant en ook de aannames voor het investeringsprogramma zijn dus gelijk. Dit laatste is relevant om te onthouden. In de praktijk kan het namelijk best gebeuren dat corporaties hun investeringen gaan temperen

⁵⁹ De kwaliteit van de nieuwbouw is over het algemeen groter dan de kwaliteit van verkochte en gesloopte woningen en daarnaast leidt ook woningverbetering tot meer kwaliteit.

indien tegenvallende verkopen en of hoog oplopende beheerlasten hun vermogen onder druk zetten. Juist door het investeringsprogramma gelijk te houden, laten de twee varianten evenwel zien hoe veel effect tegenvallers in de ontwikkeling van beheerlasten en/of verkopen van bestaand bezit hebben op de vermogenspositie van corporaties. Dat een slechte vermogenspositie vervolgens ook de volkshuisvestelijke prestaties van de sector ten aanzien van de woningvoorraad kan drukken is daarbij een gegeven. Voor alle drie de varianten geldt verder dat de ontwikkeling van de vermogenspositie van de sector in de komende tien jaar is geraamd met behulp van het Risico Analyse Model (RAM) van het Centraal Fonds.

Leeswijzer

Hieronder wordt voor elk van de drie varianten ingegaan op de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen tussen 2008 en 2017 en op de concrete aannames die daarbij zijn gehanteerd voor investeringen en desinvesteringen. Voorafgaand daaraan wordt evenwel toegelicht hoe de startwaarde van het volkshuisvestelijk vermogen is vastgesteld voor de berekeningen met het RAM en welke macro-economische parameters zijn gehanteerd. Ook wordt hier nader ingegaan op de deels van deze parameters afgeleide veronderstellingen over de ontwikkeling van huurinkomsten, beheer- en onderhoudslasten alsmede bouwkosten. Voor een volledig begrip van de ramingen met het RAM is deze informatie relevant. De laatste paragraaf ten slotte bevat een samenvattende conclusie.

2.2 Startwaarde volkshuisvestelijk vermogen

Voor de startwaarde van het volkshuisvestelijk vermogen is uitgegaan van het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007, dat eerder in het Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007 is vastgesteld op € 32,1 miljard. Wel zijn er enkele bijstellingen doorgevoerd. Deze komen voort uit de volgende factoren:

- ◆ Actualisatie parameters (macro-economische plus parameters inzake ontwikkeling huurinkomsten, beheerlasten, bouwkosten en onderhoudslasten)
- ◆ Methodische aanpassingen.

Samen leiden deze twee factoren tot een verlaging van het eerder vastgestelde volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007 met circa € 2 miljard, waardoor dit nu uitkomt op € 30,1 miljard. Ongeveer een kwart van de verlaging ontstaat daarbij door de actualisatie van de parameters en de rest wordt veroorzaakt door de methodische aanpassingen. Het hoe en waarom van deze bijstellingen wordt hieronder nader toegelicht.

Tabel 2.1 Aanpassing van de startwaarde volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007 (x € 1.000,-)

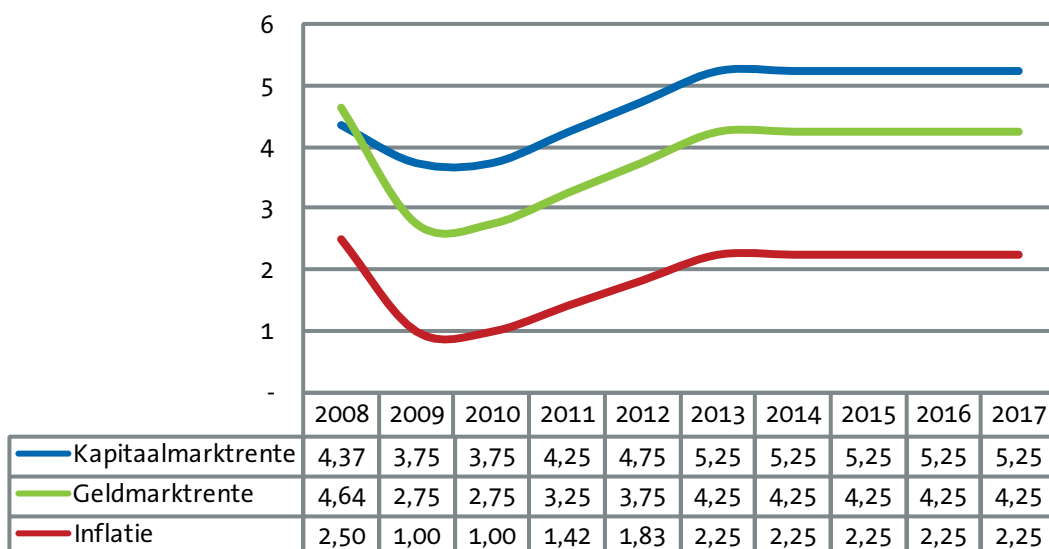
	Volkshuisvestelijk vermogen
Solvabiliteitsbeoordeling 2008	32.108.489
Effect actualisering parameters	-506.767
Effect methodische aanpassingen	-1.481.896
Startpositie sectorbeeld voornemens 2009	30.119.826

Actualisatie parameters

De actualisatie van de parameters is relevant. Het volkshuisvestelijk vermogen hangt namelijk nauw samen met de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ofwel bedrijfswaarde, dus de waarde die uitdrukt hoeveel het corporatiebezit bij voortgezette verhuur in de toekomst nog zal opleveren. Doordat er toekomstige opbrengsten zijn verdisconteerd in deze waarde, is zij gevoelig voor wijzigingen in parameters, deze gevoeligheid geldt ook voor het volkshuisvestelijk vermogen dat er van wordt afgeleid. Aanleidingen voor het bijstellen van parameters liggen hierbij zowel in de huidige economische crisis als in de informatie die de corporaties aanleverden over hun verwachtingen voor de ontwikkeling van huren en beheer- en onderhoudslasten tussen 2007 en 2008.

De economische crisis heeft gevolgen voor de verwachtingen inzake de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente, geldmarktrente en inflatie (grafiek 2.1): de macro-economische parameters zijn vooral in de eerste jaren fors naar beneden bijgesteld ten opzichte van vorig jaar. Voor de inflatie en kapitaalmarktrente is daarbij voor 2009 en 2010 uitgegaan van de CPB-verwachtingen begin 2009. Voor 2011 en 2012 is vervolgens verondersteld dat de inflatie geleidelijk toegroeit naar het lange termijn evenwichtsniveau (door WSW voor de sector vastgesteld op 2,25%) dat voor 2013 en later is aangehouden. Voor de kapitaalmarktrente is verondersteld dat deze op de langere termijn 3% boven het niveau van de inflatie ligt (reële rente). De kapitaalmarktrente is de belangrijkste externe kostenfactor voor corporaties. Een stijgende kapitaalmarktrente werkt daarbij overigens slechts geleidelijk door op de te betalen rentelasten want de hogere rente geldt alleen voor nieuwe leningen en voor renteherzieningen op oude. Voor de geldmarktrente ten slotte is verondersteld dat deze structureel 1% lager ligt dan de kapitaalmarktrente.

Grafiek 2.1 Veronderstelde macro-economische parameters, in procenten, 2008-2017



De actuele parameters voor de ontwikkeling van de huurinkomsten, beheerlasten, onderhoudlasten en bouwkosten zijn deels gebaseerd op de actuele verwachtingen voor de inflatie en deels op informatie van corporaties zelf over de ontwikkeling van lasten tussen 2007 en 2008:

- ◆ De jaarlijkse huurprijsstijging is onder het huidige kabinetsbeleid per definitie inflatievolgend. Wel kunnen corporaties door huurharmonisatie en de prijsstelling bij nieuwe huurwoningen, de gemiddelde huuropbrengsten iets sneller laten stijgen en daar is dan ook rekening mee gehouden.
- ◆ De jaarlijkse beheerlastenstijging is vanaf 2009 gelijk gesteld aan de ontwikkeling van de inflatie. In 2008 echter is de beheerlastenstijging fors hoger gesteld. Uit de gegevens die de corporaties aanleverden blijkt namelijk dat zij zelf voor dit jaar een veel hogere stijging van deze lasten verwachten. Tezamen komen zij in totaal uit op 13,8% stijging van de beheerlasten. Een deel van deze stijging is evenwel betrokken bij de methodische aanpassingen (zie hieronder). Mede daarom is de helft 6,9% hier als reële prijsstijging verwerkt.
- ◆ De stijging van de onderhoudlasten en bouwkosten ten slotte is voor 2008 gelijkgesteld aan de verwachte realisatie over dit jaar (4,6%), terwijl voor 2009 en 2010 de meest recente verwachtingen van het CPB hierover zijn aangehouden (3,0% respectievelijk 1,5%). Vanaf 2011 is aangenomen dat de jaarlijkse stijging gelijk is aan de inflatie plus 1 procentpunt.

Methodische aanpassingen

De doorgevoerde methodische aanpassingen komen voort uit de zogenoemde kasstroomlastentoets, de bijzondere positie en waardering van de corporaties Wooninvesteringsfonds en Stadsherstel en uit de heffing bijzondere projectsteun voor de 40 wijken. De kasstroomlastentoets heeft hiervan het meeste effect. Deze toets wordt uitgevoerd omdat de ervaring leert dat corporaties bij het bepalen van hun bedrijfswaarde soms lagere lasten hanteren dan dat zij in hun kasstroomprognose opgeven. De bedrijfswaarde komt daardoor hoger uit en dat geeft ten onrechte een te gunstig beeld. Indien er een groot verschil is tussen de lasten in de kasstroomprognose en de lasten in de bedrijfswaarde, stelt het Fonds de bedrijfswaarde daarom naar beneden bij. In samenhang hiermee neemt ook het volkshuisvestelijk vermogen af: in totaal met circa € 1,3 miljard voor de hele sector.

Het effect van de andere methodische aanpassingen is minder groot. Het Wooninvesteringsfonds en Stadsherstel worden niet meegenomen in de berekeningen met het RAM omdat zij een bijzondere positie en waardering hebben. Door hen uit te sluiten van de berekeningen wordt voorkomen dat er dubbeltellingen en vervuiling door afwijkende waarderingsgrondslagen ontstaan. Bij de correctie voor de heffing bijzondere projectsteun voor de 40 wijken gaat het erom dat deze heffing op het niveau van de hele sector geen effect heeft op het vermogen. De heffingen die door de heffingsplichtige corporaties worden betaald komen immers ten goede van andere corporaties die daarmee projecten uitvoeren in de 40 wijken. In verband hiermee dient het saldo van het vermogeneffect van de heffingsplichtige corporaties bij het vermogen van de sector te worden opgeteld. In eerdere publicaties is dat niet gebeurd.

De forse verlaging van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en het volkshuisvestelijk vermogen door de kasstroombelastingen en door de actualisatie van de parameters laat zien hoeveel effect het heeft als lasten relatief hoog oplopen ten opzichte van de inkomsten. Met de reguliere exploitatie van het bestaand bezit zal dus minder worden verdiend dan eerder nog werd verwacht, dat betekent dat er ook minder kan worden bijgedragen aan investeringen. In dit verband is het relevant te bedenken dat verslechtingen in de exploitatiekasstroom door hun structurele karakter grote effecten hebben op de toekomst. Ook als de forse beheerlastenstijging in 2008 eenmalig is, blijft het effect daarvan in de toekomst verder doorwerken. De na 2008 volgende ontwikkeling van de beheerlasten bouwt immers voort op dit in 2008 bereikte beheerlastenniveau.

2.3 Basisvariant

Aannames

Het (des)investeringsprogramma dat voor de basisvariant is gehanteerd, sluit grotendeels aan bij de verwachtingen die corporaties van november 2008 tot en met januari 2009 doorgaven voor hun realisaties in 2008 (tabel 2.2). Het is hierbij goed om te weten dat dit programma minder ruim is dan het programma dat vorig jaar nog werd beschouwd als de plausibele variant⁶⁰:

- ◆ Het aantal nieuw te bouwen huurwoningen ligt met jaarlijks 25.000 woningen structureel lager dan vorig jaar, toen er nog werd gerekend met 28.000 woningen per jaar.
- ◆ Ook het aantal aankopen ligt nu fors lager. Er wordt nu uitgegaan van jaarlijks 1.000 aankopen, terwijl vorig jaar nog werd verondersteld dat een jaarlijks aantal van 3.000 haalbaar zou zijn.
- ◆ Bij de verkoop aan eigenaar-bewoners is er geen verschil met de vorig jaar gehanteerde aannames. Er wordt van uitgegaan dat er jaarlijks 15.000 woningen worden verkocht aan eigenaar-bewoners hetgeen nagenoeg gelijk is aan de verwachte verkooprealisatie voor 2008.
- ◆ De sloopaantallen zijn lager dan in het vergelijkbare scenario vorig jaar, want in de praktijk blijkt ook de in 2007 en 2008 (verwachte) realisatie van sloop lager te liggen. Over de totale tienjaarsperiode scheelt dit ruim 29.000 te slopen woningen.
- ◆ Bij het aantal nieuw te bouwen koopwoningen is een kleine inzinking voorzien voor de jaren 2009 en 2010. Daarna is een jaarlijkse groei voorzien. Hiermee ligt het totale aantal, over de hele periode te bouwen koopwoningen, ruim 22.000 lager dan in het vorig jaar gehanteerde scenario met plausibele verwachtingen.

⁶⁰ Zie Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2008, Naarden 2008, p. 75.

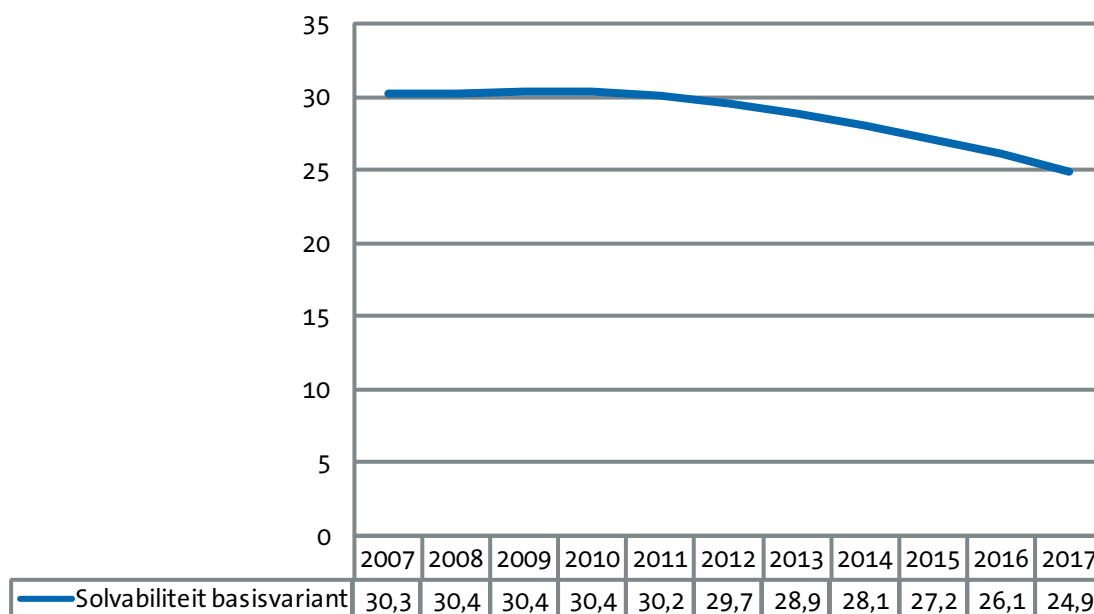
Tabel 2.2 Omvang (des)investeringsprogramma basisvariant, in aantallen, 2008-2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nieuwbouw huur	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Aankoop	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Verkoop eigenaar bewoners	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Verkoop overigen	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Sloop	15.500	15.500	15.500	16.000	16.500	17.000	17.500	18.000	18.500	19.000
Saldo ontwikkeling corporatievoorraad	-6.000	-6.000	-6.000	-6.500	-7.000	-7.500	-8.000	-8.500	-9.000	-9.500
Nieuwbouw koop	9.000	8.000	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500
Verbeteringsinvesteringen (x € 1 mln, prijspeil 2007)	1.180	1.204	1.228	1.262	1.306	1.362	1.421	1.482	1.545	1.611

Ontwikkeling van het vermogen

Met behulp van het RAM is doorgerekend hoe het volkshuisvestelijk vermogen van de sector zich over de periode 2008-2017 zal ontwikkelen op grond van de hiervoor gegeven aannames uit de basisvariant. Uitgedrukt als percentage van het balanstotaal blijft dit vermogen in de eerste jaren nog stabiel. Na 2011 daalt het evenwel naar 24,9% van het balanstotaal in 2017. Deze daling is op zich niet nieuw: ook vorig jaar werd bij de doorrekening van het des-tijds plausibel geachte scenario al een daling voorzien en toen zelfs tot 23,1% van het balanstotaal. De huidig voorziene daling is dus iets minder groot. Toch is dat niet echt positief: het nu doorgerekende (des)investeringsprogramma omvat immers ook veel minder activiteiten dan het scenario dat vorig jaar werd doorgerekend en dat betekent minder verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad. Er worden bij deze basisvariant dus relatief minder prestaties verwacht op volkshuisvestelijk gebied dan vorig jaar.

Grafiek 2.2 Ontwikkeling van het Volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal volgens de basisvariant



De daling in het volkshuisvestelijk vermogen na 2011 wordt vooral veroorzaakt door de jaarlijks oplopende aantallen sloop en de steeds hoger oplopende onrendabele investeringen bij de nieuwbouw van huurwoonegelegenheden. Deze oplopende onrendabels ontstaan doordat de bouwkosten en onderhoudslasten sneller stijgen dan de huuropbrengsten. De compensatie die het hier veronderstelde verkoopprogramma biedt, zorgt er daarbij voor dat het vermogen als absoluut bedrag vrijwel gelijk blijft, maar kan niet voorkomen dat het vermogen als percentage van het balanstotaal sterk afneemt.

De ontwikkeling in het volkshuisvestelijk vermogen kan worden gesplitst in een deel dat zich via de kasstroom manifesteert en een ander deel dat als indirect vermogenseffect naar voren komt (tabel 2.3). De indirecte vermogenseffecten ontstaan door waardemutaties die zich voordoen bij met name vastgoed en leningen. De netto kasstroom uit woningexploitatie is over de hele periode 2008-2017 € 22,4 miljard positief. Verder zijn er ook nog positieve kasstromen uit de verkoop van huurwoningen (€ 24,3 miljard) en nieuwgebouwde koopwoonegelegenheden (€ 0,7 miljard). Diverse negatieve kasstromen staan er evenwel tegenover. Zo is het resultaat van de investeringen € 57,6 miljard negatief in tien jaar tijd en vergt de vennootschapsbelasting een kasstroom van € 4,2 miljard⁶¹. Samen zijn deze negatieve kasstromen fors hoger dan de positieve en voor de financiering van de investeringen moeten dan ook nieuwe leningen worden aangetrokken.

⁶¹ Hiermee ligt de Vpb-last over tien jaar overigens iets lager dan dat vorig jaar werd berekend. Dit is ingegeven door de inschatting dat de nieuwe regels, zoals vastgelegd in VSO2, tot een wat lagere Vpb zullen leiden. Met VSO2 zijn er namelijk mogelijkheden om, binnen gemengde projecten en onder een aantal voorwaarden, de verliezen op nieuwbouw van huur fiscaal gedeeltelijk te verrekenen met winsten op nieuwbouwkoopwoningen. Het is overigens lastig om de effecten van deze faciliteit op sectorniveau vast te stellen en het is zelfs mogelijk dat de werkelijke Vpb-lasten nog wat lager zullen blijken te zijn dan de hier geschatte bedragen.

Na aftrek van de eveneens voorkomende aflossingen gaat het hierbij om € 18,1 miljard aan nieuwe leningen. Per saldo leidt dit ertoe dat de totale kasstroom over de hele tienjaarsperiode € 3,7 miljard bijdraagt aan het vermogen. Tezelfdertijd echter wordt er door indirecte vermogenseffecten in totaal ook weer € 3,5 miljard onttrokken aan dit vermogen.

Per saldo resulteert een totaal vermogenseffect van € 0,2 miljard positief over de totale periode. Hoger in de kolom saldo mutatie eigen vermogen is voorts te zien dat een aanzienlijk deel van de investeringen onrendabel is (€ 26,8 miljard, ofwel 46% van de investeringen). Het vermogenseffect van de reguliere woningexploitatie (€ 9,7 miljard) en de verkoopopbrengsten over bestaand bezit en nieuwgebouwde koopwoongelegenheden (€ 18,5 miljard) zijn onvoldoende om dit onrendabel en de Vpb-last op te vangen. Dat het totale vermogenseffect toch nog € 0,2 miljard positief is, komt dan ook doordat de nieuwe leningen een positief vermogenseffect van € 2,9 miljard genereren, hetgeen ligt aan de rente die onder de 6% is verondersteld. Doordat er echter tevens sprake is van een toename van het balanstotaal, daalt het vermogen percentueel van 30,3% naar 24,9% van dit balanstotaal. De investeringsmogelijkheden van corporaties komen door de dalende vermogensontwikkeling verder onder druk te staan.

Tabel 2.3 Een decompositie van de ontwikkeling van het eigen vermogen in de basisvariant voor de (des)investering, in lopende prijzen, x € 1 miljard, 2008-2017

	kasstromen	Indirect, resp. additioneel vermogenseffect	saldo mutatie eigen vermogen
Netto Huren	130,1		130,1
Vergoedingen	7,3		7,3
Overige baten	5,0		5,0
Mutatie bedrijfswaarde		-7,2	-7,2
Bedrijfsopbrengsten	142,3	-7,2	135,0
Erfpacht	-0,3		-0,3
Onderhoud	-38,5		-38,5
Overige lasten	-45,3		-45,3
Bedrijfslasten	-84,1	0,0	-84,1
Rentebaten	2,8		2,8
Rentelasten	-38,6		-38,6
Mutatie rentabiliteitswaarde		-5,4	-5,4
Renteresultaat exploitatie	-35,8	-5,4	-41,2
Resultaat woningexploitatie	22,4	-12,7	9,7
Resultaat nieuwbouw	-43,5	25,6	-18,0
Resultaat aankoop	-1,1	0,5	-0,6
Resultaat verbetering	-14,0	6,0	-8,0
Resultaat sloop	0,9	-1,1	-0,2
Resultaat investeringen	-57,6	30,9	-26,8
Resultaat verkoop huurwoningen	24,3	-6,5	17,8
Resultaat koopwoningen	0,7	0,0	0,7
Vpb	-4,2	0,0	-4,2
Aangetrokken leningen	65,5	-62,6	2,9
Aflossingen	-47,4	47,4	0,0
Totaal	3,7	-3,5	0,2

2.4 Varianten met tegenwind

Het is mogelijk dat het financieel perspectief van de sector zich toch nog slechter ontwikkelt dan de hiervoor besproken basisvariant laat zien voor de komende tien jaar. Nu al spelen er twee verschillende ontwikkelingen die dit denkbaar maken: snel stijgende beheerlasten en berichten over tegenvallers bij de verkoop van bestaand bezit aan eigenaar-bewoners. In aanvulling op de basisvariant zijn daarom nog twee varianten doorgerekend, die rekening houden met deze ontwikkelingen.

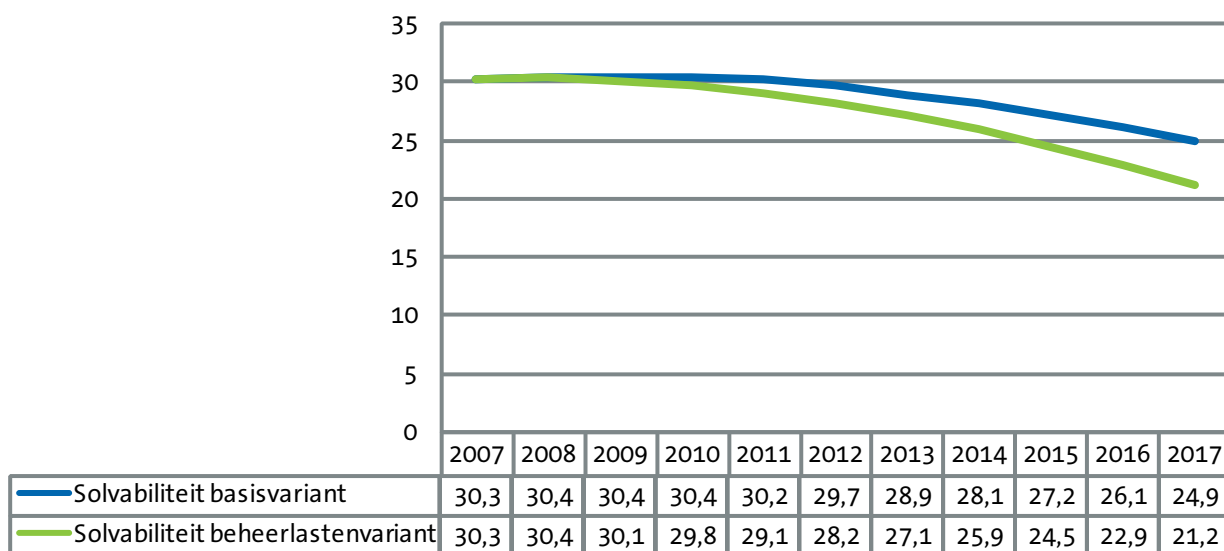
Beheerlastenvariant

In de beheerlastenvariant is de jaarlijkse stijging van de beheerlasten vanaf 2009 structureel 1 procentpunt hoger ingeschat dan in de basisvariant, die ervan uitgaat dat deze vanaf 2009 gelijk is aan de inflatie. Alle andere aannames uit de basisvariant zijn ongewijzigd overgenomen. De beheerlastenvariant is ingegeven door de waarneming dat de sector in de afgelopen jaren eigenlijk voortdurend boveninflatoire stijgingen van de beheerlasten heeft gerealiseerd. Voor 2008 is dat hiervoor al opgemerkt, maar ook tussen 2003 en 2007 deed dit zich al voor. Zo stegen de netto bedrijfslasten per verhuureenheid tussen 2003 en 2007 in totaal met ruim 23%, terwijl de cumulatieve inflatie over deze periode nog geen 6% bedroeg. Deze stijgingen zijn zorgwekkend. Ze leiden tot dalende opbrengsten uit de woningexploitatie en dat resulteert in een lagere bedrijfswaarde van het vastgoed en in hogere onrendabels bij investeringen.

In vergelijking met de basisvariant neemt het vermogen bij de beheerlastenvariant extra snel af. Het verschil tussen de twee varianten neemt jaarlijks toe. In 2017 is het volkshuisvestelijk vermogen volgens de beheerlastenvariant nog slechts 21,2% van het balanstotaal. In de basisvariant is dat 24,9%. De beheerlastenvariant gaat bovendien gepaard met een forse absolute daling van het eigen vermogen: € 5,3 miljard negatief over tien jaar tijd in lopende prijzen⁶². Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de bedrijfswaarde in deze variant sterk afneemt en het onrendabel bij de investeringen toeneemt. De vermogenseffecten worden trouwens nog negatiever indien de toekomstige beheerlastenstijging nog hoger uitkomt dan hier verondersteld. Bij een structurele beheerlastenstijging van 2 procentpunt boven de inflatie daalt het volkshuisvestelijk vermogen tot circa 17,5% van het balanstotaal in 2017.

⁶² Zie tabel 8.1 in de gegevensbijlage voor een nadere opsplitsing van de vermogenseffecten in de beheerlastenvariant.

Grafiek 2.3 Ontwikkeling Volkshuisvestelijk vermogen als percentage van balanstotaal, beheerlastenvariant



De variant verscherpt het zicht op de grote consequenties die voor de investeringsmogelijkheden van corporaties ontstaan als de beheerkosten van corporaties sterker stijgen. Deze consequenties komen hierbij bovenop het eerder aangegeven effect op de achteruitgang van de startwaarde van het vermogen, wat voor een belangrijk deel ook al gevolg is van stijgende beheerkosten. Een structureel blijvende sterke stijging van de beheerkosten zal de investeringscapaciteit verder uithollen. Het is mogelijk dat het voor de sector veronderstelde investeringsprogramma (tabel 2.2) dan niet haalbaar blijkt. Sterk stijgende beheerlasten zetten daarmee niet alleen het eigen vermogen onder druk, maar ook de volkshuisvestelijke prestaties inzake kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad. Het belang van een beheerste beheerkostenontwikkeling is hiermede voldoende duidelijk geworden. Een kanttekening past hierbij voor het juiste perspectief. In toenemende mate vormen leefbaarheidsuitgaven een onderdeel van de beheerkosten. Indien deze component volkshuisvestelijk gewenst is en de (gedeeltelijke) verklaring is van de forse beheerkostenstijging, dan zijn twee conclusies daarbij relevant. Ten eerste dat leefbaarheidsuitgaven, of eigenlijk de leefbaarheidseffecten die met deze uitgaven worden bewerkstelligd, ook als volkshuisvestelijke prestatie moeten worden aangemerkt. Ten tweede dat in de discussie over wenselijke volkshuisvestelijke prestaties moet worden onderkend dat er concurrentie tussen volkshuisvestelijke prestaties bestaat. De ene volkshuisvestelijke prestatie beperkt de ruimte voor andere prestaties.

Tegenvallende verkoopvariant

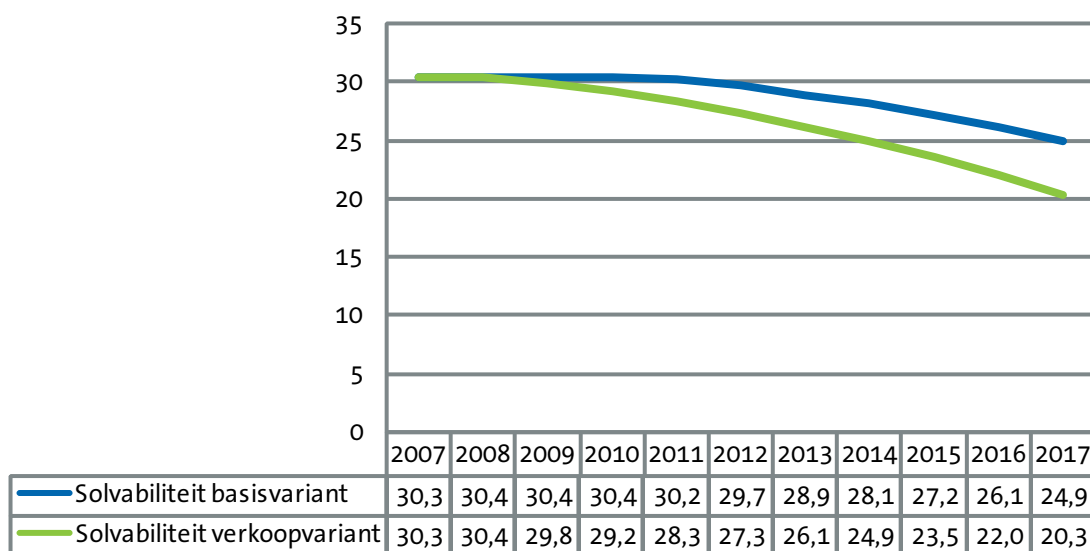
In de tegenvallende verkoopvariant is verondersteld dat de verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners de eerst komende jaren fors gaat tegenvallen zowel qua aantal verkochte woningen als qua prijs. Voor de aantallen wordt in de jaren 2009 en 2010 een laag niveau van 10.000 woningen voorzien, waarna ze tussen 2011 en 2013 weer geleidelijk stijgen tot het niveau van jaarlijks 15.000 woningen dat in de basisvariant is gehanteerd. Ten aanzien van de koopprijzen is voor de jaren 2009 en 2010 een waardedaling van respectievelijk 10% en 5% verondersteld. In 2011 geldt voorts een prijsstijging van 0% en vanaf 2012 wordt de prijsstijging inflatievolgend en daarmee structureel 1 procentpunt lager dan in het basisscenario.

Het verkoopscenario is somber, maar dat is de woningmarkt ook. Voor de aantallen is dit nog eens bevestigd in een korte enquête die begin juni 2009 is afgenomen onder ruim 20 corporaties die in 2007/2008 de meeste woningen verkochten aan eigenaar-bewoners en die zich over het algemeen ook voor 2009 veel voornamen. Hun gezamenlijke verkoopvoornemens voor 2009 omvatten 44% van alle door de sector voorgenomen verkopen in 2009. Inmiddels echter zagen de meeste dat de verkopen in het eerste kwartaal fors lager uitkwamen dan verwacht en hebben ze hun voornemens voor 2009 bijgesteld. Samen verwachten ze nu in 2009 nog maar 69% van het totaal aantal woningen te kunnen verkopen, dan ze zich volgens hun opgave in de dPi hadden voorgenomen te verkopen. Indien dat percentage richtinggevend is voor de hele sector, zou het bijgestelde voornemen voor de hele sector inmiddels uitkomen op 13.500 te verkopen woongelegenheden aan eigenaar-bewoners in 2009. Dat is 1.500 minder dan in de basisvariant en 3.500 meer dan in de verkoopvariant. Het zal uiteraard nog moeten blijken of dit bijgestelde voornemen voor 2009 wel gehaald wordt.

Bij doorrekening van deze tegenvallende verkoopvariant blijkt dat ook deze een groot vermogenseffect heeft. Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2017 nog maar 20,3% van het balanstotaal. In de basisvariant is dat nog 24,9%. De verkoopvariant genereert bovendien ook een forse absolute afname van het volkshuisvestelijk vermogen: per saldo € 5,4 miljard negatief over tien jaar tijd⁶³. Deze daling ontstaat voornamelijk door de teruggang in de verkoopopbrengsten. Tegenvallers bij de verkoop van woningen hebben dus grote gevolgen voor de vermogenspositie van corporaties. Dit geldt in het bijzonder voor de structureel lagere prijsontwikkeling die onderdeel vormt van deze variant. De zwaar ongunstige vermogensontwikkeling die zich hierbij voordoet, impliceert in wezen dat de investeringen van corporaties onder druk komen te staan indien deze tegenvallende verkoopvariant werkelijkheid wordt. Wat dit aangaat is er geen verschil met de beheerlastenvariant.

⁶³ Zie tabel 8.2 in de gegevensbijlage voor een nadere opsplitsing van de vermogenseffecten in de verkoopvariant.

Grafiek 2.4 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen als percentage van balanstotaal, tegenvallende verkoopvariant



Combinatie

Hoewel het hier niet is doorgerekend valt te verwachten dat een combinatie van de twee hiervoor besproken varianten extra heftig zal doorwerken op de vermogenspositie. Zowel de variant met de boveninflatoir stijgende beheerlasten als de variant met tegenvallende verkopen werken immers behoorlijk negatief uit op het volkshuisvestelijk vermogen. Het is denkbaar dat er bij een combinatie van beide al vroeg in de tienjaarsperiode een teruggang ontstaat in de investeringen. Door minder te investeren kunnen corporaties hun vermogenspositie namelijk beter op peil houden. Minder investeren betekent immers ook dat er minder onrendabele investeringen zijn die financieel moeten worden afgedekt. Tegelijkertijd echter betekent minder investeren ook een teruggang in volkshuisvestelijke prestaties rond de woningvoorraad. Sober en doelmatig opereren is de komende tijd daarom extra belangrijk. De ontwikkeling van de beheerlasten kunnen corporaties immers zelf mede sturen. Aan de huidige tegenwind op de koopwoningmarkt is daarentegen niet heel veel te doen. Wel kan op de wat langere termijn als de economische omstandigheden en de koopwoningmarkt verbeteren, een inhaalslag worden geprobeerd te maken met extra verkopen ter compensatie. Of de sector dat dan ook wil en succesvol weet uit te voeren, zal echter nog moeten blijken. Het aantal verkopen aan eigenaar-bewoners lag tussen 2003 en 2008 op gemiddeld 15.300 per jaar. Dat verschilt dus amper van de aanname die de verkooplastenvariant hanteert voor de langere termijn vanaf 2014. Des te meer reden dus om nu in te zetten op sober en doelmatig opereren.

2.5 Conclusie

Doorrekeningen van het financieel perspectief voor de sector tot en met 2017 laten zien dat de financiële ruimte voor volkshuisvestelijke prestaties rond de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad de komende jaren afneemt. De doorrekening van de basisvariant komt nog het meest gunstig uit. Deze basisvariant veronderstelt een investeringsprogramma dat sterk aansluit bij hetgeen de corporaties in 2008 verwachten te hebben gerealiseerd⁶⁴ en een gematigde beheerkostenstijging. Het eigen vermogen daalt volgens deze variant van 30,3% ultimo 2007 naar 24,9% ultimo 2017. Deze teruggang in de vermogenspositie is deels het gevolg van de oplopende sloopaantallen waarmee vanaf 2011 is gerekend en deels van de oplopende onrendabele toppen op investeringen. De stijging van de onrendabele toppen komt doordat de bouwkosten, onderhoudslasten en beheerlasten alle sneller stijgen dan de huurinkomsten.

Hoewel het financiële plaatje rond de basisvariant hiermee iets gunstiger lijkt dan het beeld dat vorig jaar naar voren kwam bij de doorrekening van het destijds plausibel geachte scenario, is het in werkelijkheid niet zo positief. De financieel iets gunstiger uitkomst gaat namelijk samen met een forse verlaging van de prestaties op volkshuisvestelijk vlak. Het investeringsprogramma dat vorig jaar werd doorgerekend was veel ruimer. Nu is echter gerekend met een lagere bouwproductie van de corporaties voor zowel huur- als koopwoningen, minder sloop van bestaand bezit en ook minder aankoop van woningen. Desalniettemin daalt de vermogenspositie met ruim 5 procentpunt.

Het kan de komende jaren bovendien ook nog wel eens slechter gaan dan de basisvariant veronderstelt. Zo zijn de beheerlasten in de afgelopen jaren voortdurend sterker toegenomen dan de inflatie, terwijl de beheerlastenstijging in de basisvariant na 2008 inflatievolgend is. De eveneens doorgerekende beheerlastenvariant gaat daarom ook na 2008 uit van een boveninflatoire stijging van de beheerlasten. Het volkshuisvestelijk vermogen blijkt dan af te nemen tot 21,2% van het balanstotaal eind 2017. Onder invloed van de huidige crisis is het eveneens voorstelbaar dat de verkoop van bestaande huurwoningen aan eigenaar-bewoners sterk gaat tegenvallen. Als dat gebeurt, kan het vermogen zelfs dalen tot 20,3% van het balanstotaal in 2017.

Bij dergelijke sterke dalingen in de vermogenspositie van de sector wordt het reëel om te verwachten dat er corporaties zullen zijn die investeringen gaan schrappen waardoor er de komende jaren minder woningen zullen worden gebouwd, gekocht of verbeterd. De vermogenspositie blijft dan beter op peil, maar kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad worden veel minder verbeterd.

⁶⁴ Volgens opgave dPi 2008. Definitieve gegevens over de realisatie 2008 worden eind 2009 gepubliceerd.

Indien de boveninflatoire beheerlastenstijging en de sterke tegenvallers bij de verkopen gelijktijdig voorkomen, zal de vermogenspositie bovendien nog verder onder druk komen te staan en valt zelfs te verwachten dat de investeringen al vroeg in de tienjaarsperiode gaan teruglopen. Door minder te investeren kunnen corporaties hun vermogenspositie namelijk beter op peil houden.

Minder investeren betekent immers ook dat er minder onrendabele investeringen zijn die financieel moeten worden afgedekt. Tegelijkertijd echter betekent minder investeren ook een teruggang in volkshuisvestelijke prestaties ten aanzien van de woningvoorraad. Sober en doelmatig beheer is de komende tijd daarom extra belangrijk. Wel is hier ook de afweging tussen leefbaarheidsuitgaven en investeren in de woningvoorraad relevant: hogere leefbaarheidsuitgaven kunnen wenselijk zijn, maar leiden daarbij wel tot hogere beheerlasten en gaan dus ten koste van investeringscapaciteit. Aan de actuele tegenwind op de koopwoningmarkt is nu verder niet heel veel te doen. Mogelijk kan er later wel nog een inhaalslag plaatsvinden waarbij extra verkopen er voor zorgen dat de vermogenspositie weer wordt verstevigd en de investeringscapaciteit vergroot. Een dergelijke inhaalslag vergt dan wel dat de corporaties op de wat langere termijn fors meer woongelegenheden moeten verkopen dan de hier gehanteerde aanname van 15.000 en ook meer dan het gemiddelde van 15.300 die ze de afgelopen jaren verkochten.

Woningbouwvoornemens: een analyse

3.1 Aanleiding

Dit hoofdstuk presenteert de bevindingen uit een analyse naar de hoogte van de woningbouwvoornemens van corporaties. Een eerste aanleiding voor deze analyse ligt in de grote beleidsmatige relevantie van woningbouw welke weer het gevolg is van kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoeften. Enerzijds immers is er in grote delen van Nederland nog steeds krapte op de woningmarkt en anderzijds is er door de vraag naar meer kwaliteit ook in ontspannen woningmarktgebieden en krimpgebieden behoefte aan (vervangende) woningbouw. Bij de voorbereiding van de nieuwe verstedelijkingsafspraken houdt het Rijk dan ook rekening met beide behoeften. Op lokaal niveau bieden de prestatieafspraken voorts het kader waarbinnen gemeenten met corporaties afspraken kunnen maken over de bijdrage van de corporaties aan de woningbouw. Meerdere vigerende prestatieafspraken bevatten trouwens ook al afspraken over woningbouw door corporaties en in dit verband mag ook wel worden opgemerkt dat corporaties een flink deel van de totale woningbouw in Nederland realiseren. Sinds 2005 ligt hun aandeel ieder jaar boven de 35%. Indien de corporaties al hun voornemens inzake woningbouw zouden waarmaken, zou het aantal woningen dat ze realiseren, zelfs sterk kunnen stijgen, maar deze premisse is weinig aannemelijk. De voornemens zijn in het algemeen veel hoger dan dat er uiteindelijk wordt gerealiseerd⁶⁵. Dit heeft tot gevolg dat de voornemens weinig houvast geven bij het maken van afspraken over toekomstige woningbouw en dat het voor gemeenten ook moeilijk is om op basis van de voornemens te monitoren of corporaties zullen gaan voldoen aan eerder gemaakte prestatieafspraken. Tegen deze achtergrond rijst de behoefte aan meer inzicht in de hoogte van de woningbouwvoornemens van de corporaties: zijn de woningbouwvoornemens die corporaties opgeven geheel willekeurig of is er toch wel een rationele basis voor die voornemens? Hangen ze bijvoorbeeld samen met de nieuwbouwbehoefte in hun omgeving, met stelselmatig optimisme bij het opstellen van de voornemens en/of met andere kenmerken van de corporatie of haar omgeving? Het antwoord op deze vragen zal niet direct leiden tot realistischer voornemens, maar kan daar via een verbeterd inzicht mogelijk wel toe stimuleren.

⁶⁵ Zie ook Sectorbeeld realisaties woningcorporaties, verslagjaar 2007, Naarden 2008.

Het externe toezicht op de financiële continuïteit van de corporaties vormt een tweede reden om hun voornemens inzake woningbouw nader te bekijken. Voor dit toezicht wordt nagegaan of de financiële consequenties van de voornemens die een corporatie heeft, passen bij haar financiële mogelijkheden.

Het gaat hierbij overigens om meer voornemens dan alleen die tot woningbouw, maar de laatste vormen wel een aanzienlijk deel van het totaal aan voornemens dat wordt bekeken. Afhankelijk van de bevindingen krijgt de corporatie vervolgens een A-, B- of C-oordeel. Het A-oordeel betekent dat de voornemens van de corporatie binnen een zekere bandbreedte passen bij haar financiële mogelijkheden. Het B-oordeel daarentegen impliceert dat de continuïteit van de corporatie in gevaar is, omdat de voornemens de financiële mogelijkheden van de corporatie te boven gaan. Het C-oordeel ten slotte betekent dat de corporatie zich minder activiteiten heeft voorgenomen dan dat ze financieel zou kunnen dragen en dat de corporatie haar beschikbare middelen dus onvoldoende inzet voor de volkshuisvesting. Het B- en C-oordeel gaan beide gepaard met vervolgacties⁶⁶.

Het continuïteitsoordeel is steeds gebaseerd op de voornemens die de corporatie zelf heeft aangegeven. Op zichzelf bezien is dit logisch: de corporatie kan immers zelf het beste inschatten welke activiteiten ze de komende jaren wil uitvoeren. Het nadeel is echter dat een corporatie die haar voornemens verkeerd inschat, mogelijk ook een verkeerd oordeel krijgt. In geval de eerste analyses voor het continuïteitsoordeel in de richting van een B- of C-oordeel gaan, is dat nog niet zo heel erg, omdat er dan een nader onderzoek komt waarin via hoor en wederhoor met de corporatie wordt bekeken of het B- dan wel C-oordeel terecht is. Bij een A-oordeel echter wordt er geen nader onderzoek gedaan. Het A-oordeel geeft daar immers geen reden toe want binnen de hierbij gehanteerde bandbreedte lijken de voornemens en mogelijkheden in evenwicht. Bovendien is het vanuit de principes van selectiviteit en proportionaliteit bij extern toezicht ook niet wenselijk om nog weer nader onderzoek te doen onder alle corporaties met een A-oordeel. Veel corporaties schatten echter hun woningbouwvoornemens hoger in dan dat ze uiteindelijk realiseren en het is dus best mogelijk dat sommige van hen bij een realistischer opgave van de voornemens eigenlijk een C-oordeel zouden hebben gekregen. Ook vanuit deze optiek is het zinvol meer zicht te krijgen in de vraag of de hoogte van de woningbouwvoornemens kan worden verklaard.

3.2 Woningbouwvoornemens

De aantallen woningen die corporaties tussen 2009 en 2013 willen bouwen, lopen sterk uiteen: van nul tot duizenden woningen⁶⁷. Deze variatie hangt in eerste instantie samen met verschillen in de omvang van de corporaties⁶⁸.

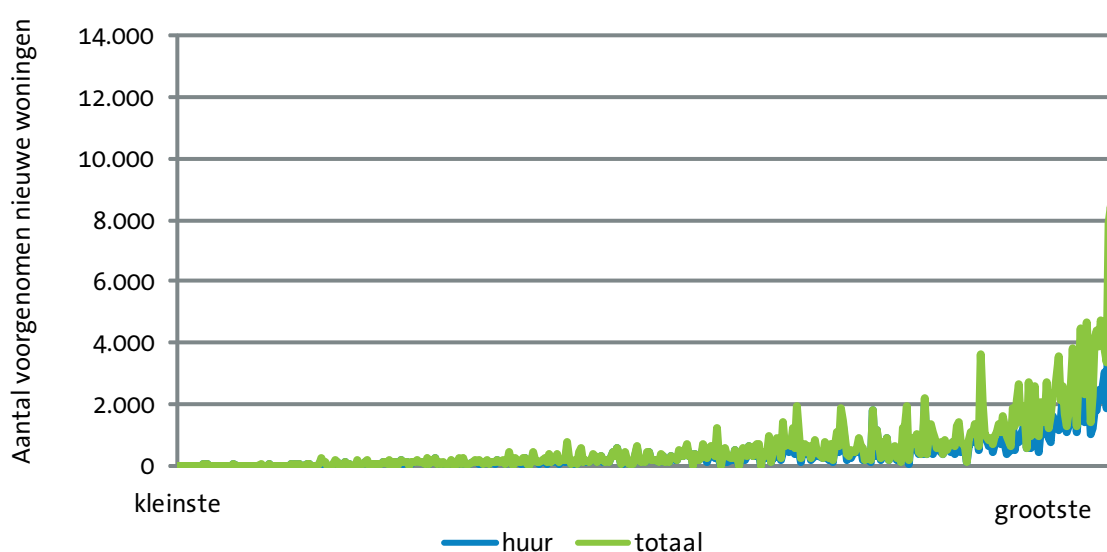
⁶⁶ CFV (2008) Beleidsregels 2009, p. 25-26.

⁶⁷ De woningbouw van een corporatie is hierbij gedefinieerd als de som van het aantal huurwoningen dat zij samen met haar verbindingen wil bouwen voor eigen verhuur plus de koopwoonegelegenheden die ze, ook weer samen met haar verbindingen, wil bouwen. De nieuwbouw voor eigen verhuur omvat hierbij ook de woningen die de corporatie koopt van de eigen verbindingen, want het overgrote deel van deze woningen wordt door de verbinding gebouwd voor de aankoop door de corporatie. De koopwoonegelegenheden ten slotte zijn alle meegeteld als woning hetgeen over het algemeen juist zal zijn; de beschikbare data staan een onderscheid naar koopwoningen en andersoortige koopwoonruimten niet toe.

⁶⁸ Het verband met de omvang van de corporatie is zeer sterk: de correlatiecoëfficiënt tussen het aantal woonegelegenheden en het aantal voorgenomen nieuwe woningen is liefst 0,927, en die met het aantal voorgenomen nieuwe huurwoningen 0,916.

Kleine corporaties die maar weinig woonegelegenheden bezitten (links in grafiek 3.1), willen in het algemeen minder (huur)woningen bouwen dan grote corporaties die veel woonegelegenheden bezitten (rechts in de grafiek). Op zichzelf begrijpelijk want een kleine corporatie zal in het algemeen ook minder mogelijkheden hebben voor de financiering van (huur)woningbouw dan een grotere.

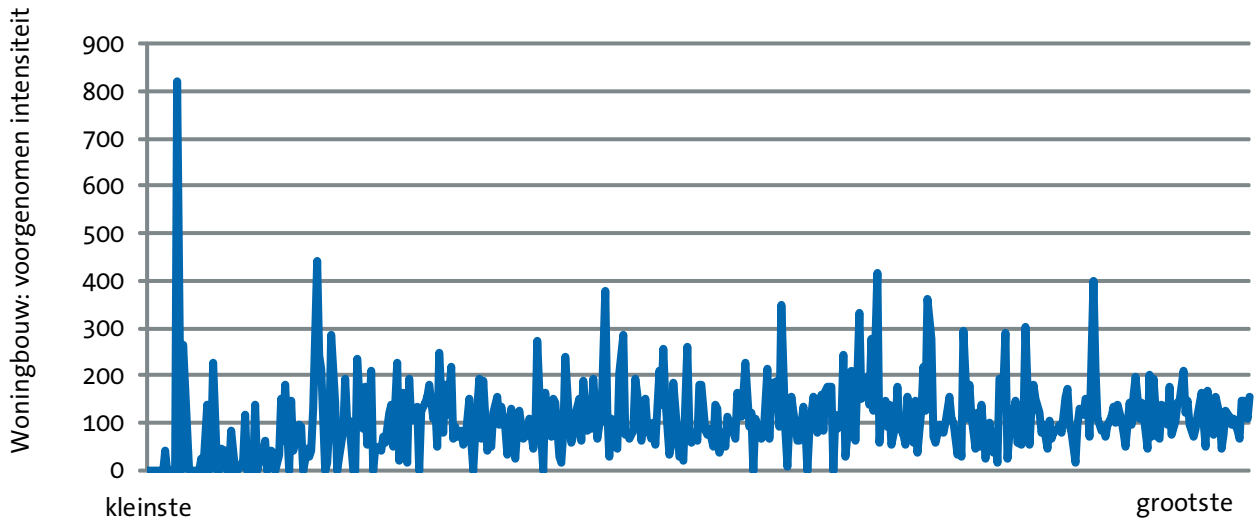
Grafiek 3.1 Aantal voorgenomen nieuwe woningen (huur en totaal) per corporatie (corporaties gerangschikt naar grootte, 2009 – 2013)



Toch is de omvang van de corporatie niet de allesbepalende factor. Dit blijkt zodra er wordt gekeken naar de relatieve hoogte ofwel intensiteit van de (huur)woningbouwvoornemens (grafieken 3.2 en 3.3). De intensiteit van de (huur)woningbouwvoornemens drukt uit hoeveel (huur)woningen een corporatie tussen 2009 en 2013 wil bouwen per 1.000 woonegelegenheden die ze ultimo 2007 bezat. De intensiteit van de voorgenomen (huur)woningbouw blijkt sterk te verschillen tussen corporaties. Hoge en lage intensiteiten blijken zelfs voor te komen bij zowel kleinere (links in de grafieken) als grotere corporaties (rechts in de grafieken). Dat betekent dat de omvang van de corporatie de hoogte van de woningbouwvoornemens dus niet volledig bepaalt. In de rest van dit hoofdstuk wordt daarom steeds uitgegaan van de intensiteit van de voornemens tot woningbouw, respectievelijk de bouw van huurwoningen⁶⁹.

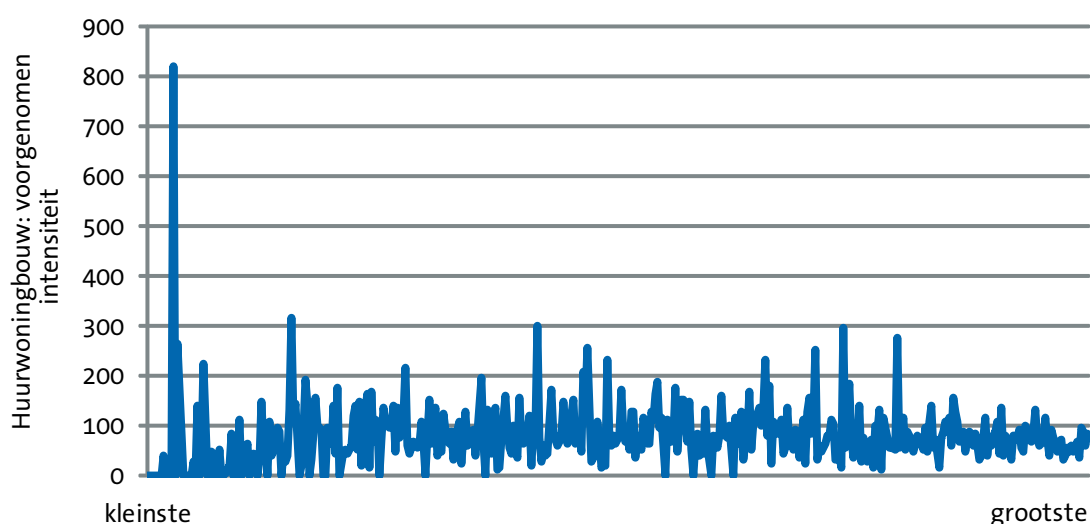
⁶⁹ Indien er zou worden vastgehouden aan het aantal woningen dat de corporaties wil bouwen, zou de omvang van de corporatie steeds weer naar voren komen als de meest invloedrijke verklaring voor de hoogte van de voornemens, dat geeft geen verder inzicht in de hoogte van deze voornemens.

Grafiek 3.2 De intensiteit van de voorgenomen woningbouw (totaal) per corporatie (corporaties gerangschikt naar grootte, 2009 – 2013)



Door de grote variatie in de intensiteit van de voorgenomen bouw van (huur)woningen door corporaties blijft de vraag waar die verschillen nou vandaan komen intrigeren. Voor het gros van de corporaties varieert de intensiteit tussen 0 en circa 200 nieuwe woningen per 1.000 bestaande woongelegenheden in de corporatievoorraad. Er zijn echter uitschieters naar boven en de maximaal waargenomen intensiteit voor zowel de voorgenomen woningbouw (totaal) als huurwoningbouw bedraagt zelfs 820. Dit maximum lijkt erg extreem, want de eerstvolgende hoogste intensiteit ligt fors lager: voor de totaal voorgenomen woningbouw minder dan 450 (grafiek 3.2) en voor de voorgenomen huurwoningbouw minder dan 320 (grafiek 3.3). Dat beide intensiteiten hetzelfde maximum van 820 hebben komt overigens doordat de betreffende corporatie geen voornemens heeft tot de bouw van koopwoningen. De meeste andere corporaties zijn echter wel van plan om naast huurwoningen ook koopwoningen te bouwen en de intensiteit van de voornemens tot de bouw van huurwoningen ligt over het algemeen dan ook wat lager dan die voor de totale woningbouw.

Grafiek 3.3 De intensiteit van de voorgenomen huurwoningbouw per corporatie (corporaties gerangschikt naar grootte; 2009 – 2013)

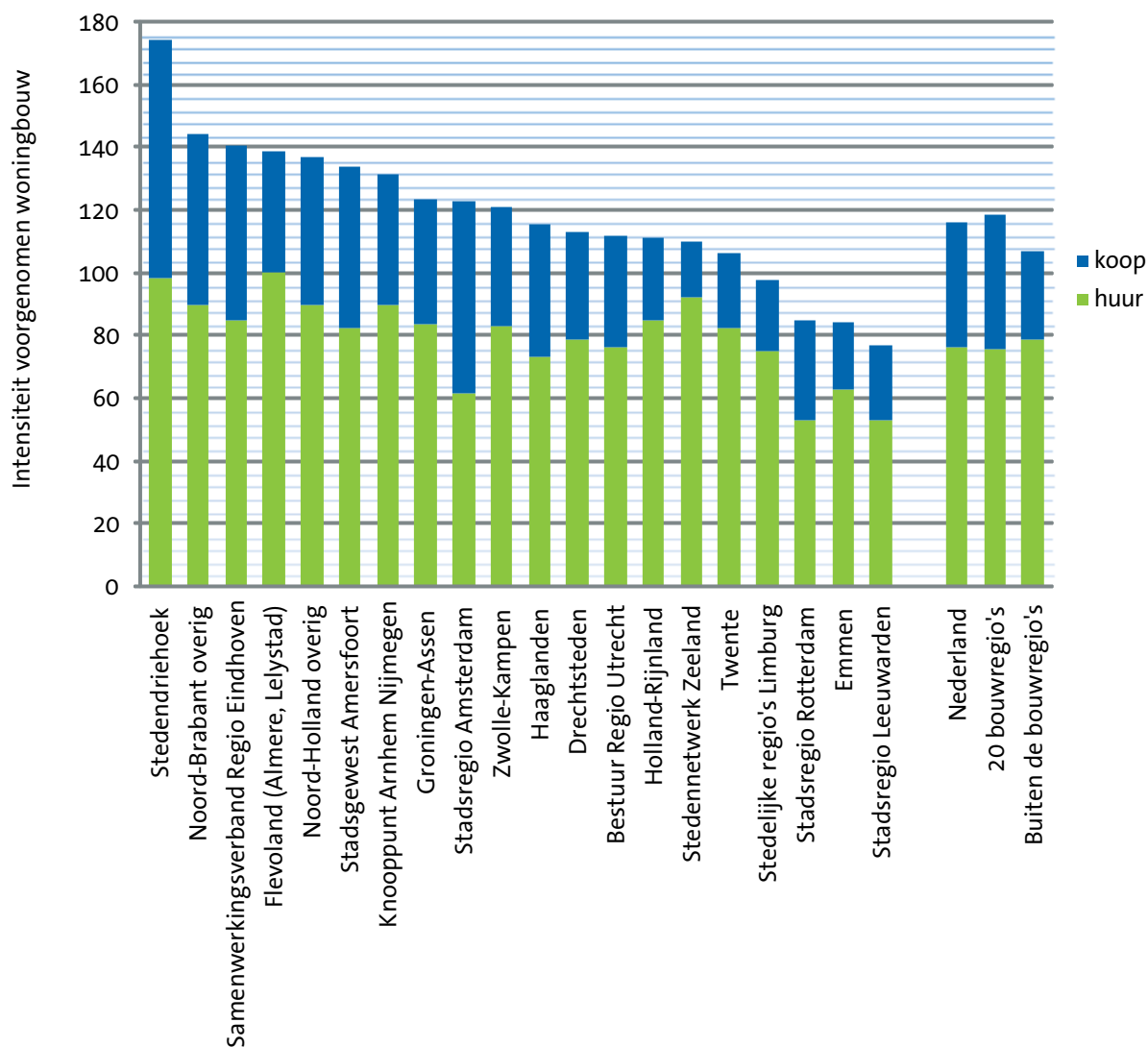


Tussen gemeenten en regio's zijn er ook forse verschillen in de mate waarin corporaties ter plaatse woningen willen bouwen tussen 2009 en 2013 (grafiek 3.4). Voor de bouwregio's uit de nog vigerende woningbouwafspraken valt bijvoorbeeld op dat corporaties in de Stedendriehoek⁷⁰ in totaal relatief veel meer woningen willen bouwen dan in elke andere regio. De intensiteit⁷¹ van de voorgenomen huurwoningbouw is er trouwens ook hoog, maar minder uitzonderlijk want vergelijkbaar met die voor bouwregio Flevoland. Relatief weinig woningen willen de corporaties bouwen in de stadsregio Leeuwarden, Emmen en de stadsregio Rotterdam. Hier willen ze trouwens ook minder huurwoningen bouwen dan in de meeste andere regio's. Alleen de stadsregio Amsterdam is vergelijkbaar. Ook dergelijke ruimtelijke verschillen intrigeren. Is er misschien een verband met de behoefte aan nieuwe woningen of met andere kenmerken van de omgeving? Bij de analyse van de intensiteit van de corporatievoornemens is daarom ook rekening gehouden met een aantal kenmerken van de omgeving.

⁷⁰ De stedendriehoek omvat de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Zutphen, Brummen, Gorssel en Voorst.

⁷¹ Hier berekend als het aantal huurwoningen dat de corporaties willen bouwen in het gebied per 1.000 woonegelegenheden die de corporaties ultimo 2007 bezaten in het gebied.

Grafiek 3.4 De intensiteit van de door corporaties voorgenomen woningbouw tussen 2009 en 2013, naar huur en koop en per bouwregio uit de woningbouwafspraken 2005-2009



3.3 Analyseresultaten

Is de hoogte van de intensiteit van de (huur)woningbouwvoornemens van corporaties verklaarbaar en zo ja, welke kenmerken van corporaties en hun omgeving zijn daarbij relevant? Deze vraag vormde het uitgangspunt voor twee statistische analyses waarvan de resultaten in deze paragraaf worden besproken. De eerste analyse betreft de intensiteit van de totale woningbouwvoornemens en de tweede de intensiteit van alleen de huurwoningbouwvoornemens.

Voor beide is de multivariate regressietechniek gebruikt, zodat voor meerdere kenmerken tegelijkertijd kon worden nagegaan of ze significant bijdragen aan de verklaring van de intensiteit van de (huur)woningbouwvoornemens van de corporaties en wat de relatieve invloed is van de afzonderlijke kenmerken. Het volledige verslag van de analyses is opgenomen op internet⁷². Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat onderstaande resultaten zijn gebaseerd op analyses van gegevens voor het overgrote deel van de corporaties, maar niet alle. Een klein aantal corporaties (< 4%) is uitgesloten omdat bij analyses waarin ze wel werden meegenomen, bleek dat hun voornemens tamelijk extreem zijn en de analyses daardoor verstoord werden. Deze uitgesloten corporaties behoren alle bij de kleine tot middelgrote corporaties (minder dan 10.000 woonegelegenheden ultimo 2007) en de intensiteit van hun (huur)woningbouwvoornemens bedraagt overwegend meer dan 225⁷³. Volgens hun eigen opgave willen zij tussen 2009 en 2013 dus meer dan 225 nieuwe (huur)woningen bouwen voor iedere 1.000 woonegelegenheden die ze eind 2007 bezaten. In vergelijking met andere corporaties is dat erg hoog.

Totale woningbouw

Voor de intensiteit van de totaal voorgenomen woningbouw door corporaties blijken de volgende kenmerken in onderlinge samenhang significant van belang te zijn (in volgorde van afnemend belang):

1. De beleidskeuze om ook koopwoonegelegenheden te willen bouwen

Corporaties die zowel huur- als koopwoningen willen bouwen, willen in totaal relatief meer woningen bouwen dan corporaties die alleen huurwoningen willen realiseren. Op zichzelf is dat vrij logisch. De voorgenomen inzet op koopwoningen is waarschijnlijk vooral een uitbreiding op de voorgenomen huurwoningproductie en niet een vervanging van die productie.

2. De mate waarin de corporatie in het verleden woningen realiseerde

Corporaties die in het verleden al relatief meer bouwden dan andere, willen ook in de toekomst relatief meer bouwen. Waarschijnlijk komt dit doordat hun organisatie is ingespeeld op een bouwstroom van een zekere omvang en bepaalt dat mede de voornemens voor de toekomst. Er is bijvoorbeeld een eigen ontwikkelbedrijf of er zijn één of meer medewerkers in dienst voor wie de aansturing van de woningproductie tot de vaste taak hoort.

3. Waarde van de grondposities, gemiddeld per bestaande woonelegenheden eind 2007⁷⁴

Naarmate de gemiddelde waarde van de grondposities van een corporatie hoger is, wil de corporatie ook relatief meer woningen bouwen. Het verband spreekt haast voor zich. Een hogere waarde zal meestal samengaan met meer grond voor woningbouw en naarmate een corporatie meer grond heeft, kan ze zich meer woningbouw voornemen. Grondposities vergroten ook de kans dat de corporatie bouwrechten krijgt. Voor de grond die de corporaties al bezitten, geldt bovendien dat de financiële risico's rond dit grondbezit ook zullen aanzetten tot woningbouwplannen.

⁷² www.cfv.nl (De hoogte van woningbouwvoornemens; onder publicaties: Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2009).

⁷³ Overigens blijkt uit de analyses ook dat niet elke corporatie met zo'n hoge intensiteit van voornemens extreem is. Zie analyseverslag op www.cfv.nl.

⁷⁴ Dit betreft de waarde van de grond die eind 2007 in ontwikkeling was plus de waarde van de grond waarvoor contractueel is vastgelegd dat de corporatie deze kan overnemen zonder dat die overdracht plaatsvond.

4. De mate waarin de corporatie de in het verleden gerealiseerde woningproductie van tevoren al goed had ingeschat gezien haar eerder opgegeven voornemens

Corporaties die zich in het verleden veel meer voornamen dan dat ze realiseerden, hebben hogere voornemens dan corporaties waarvan de voornemens in het verleden meer overeenkwamen met hetgeen ze realiseerden. Deze relatie wijst erop dat verschillen in het realiteitsgehalte van de voornemens van afzonderlijke corporaties wel eens hardnekkig kunnen zijn. Corporaties die in het verleden optimistisch waren en te hoge voornemens opgaven, hebben immers ook nu weer relatief hoge voornemens hetgeen doet vermoeden dat die voornemens ook nu weer optimistisch zijn ingekleurd.

5. De mate waarin de corporatie recent woningen sloopte en/of dat binnenkort wil gaan doen

Corporaties die recent relatief veel woningen sloopten en/of binnenkort relatief veel woningen willen gaan slopen, willen relatief meer woningen bouwen dan corporaties die minder slopen. Dit verband ligt voor de hand, na sloop immers volgt meestal (vervangende) nieuwbouw.

6. Intensiteit van de behoefte aan nieuwe woningen in de omgeving van de corporatie

Corporaties die woongelegenheden bezitten in gemeenten waar relatief veel nieuwe woningen nodig zijn (o.b.v. PRIMOS 2007⁷⁵), willen relatief meer woningen bouwen dan corporaties uit gemeenten waar minder behoefte is aan nieuwbouw.

De zes kenmerken verklaren samen liefst 48,6% van de variantie in de intensiteit van de woningbouwvoornemens van de 413 corporaties in de analyse (17 andere zijn uitgesloten vanwege extremen). Wel moet hierbij worden opgemerkt dat de nieuwbouwbehoefte in de omgeving maar heel weinig toevoegt aan de verklaring: zonder deze behoefte wordt nog steeds 48,0% van de variantie verklaard.

Het is verrassend dat de nieuwbouwbehoefte in de omgeving er zo weinig toe doet. Nu zou dit nog kunnen komen doordat andere, meer invloedrijke, kenmerken misschien ook enigszins samenhangen met deze nieuwbouwbehoefte en de invloed van deze behoefte wegvangen. De regressie is daarom nog een keer herhaald en daarbij is de woningbehoefte in de omgeving als enig verklarend kenmerk aangeboden. Ook dan echter blijken de woningbouwvoornemens van de corporaties nauwelijks samen te hangen met de behoefte aan nieuwe woningen in hun omgeving: de nieuwbouwbehoefte in de omgeving verklaart geheel alleen slechts 3,9% van de variantie in de intensiteit van de woningbouwvoornemens van de corporaties.

Huurwoningbouw

Voor de intensiteit van de door corporaties voorgenomen bouw van huurwoningen blijken de volgende kenmerken in onderlinge samenhang significant relevant te zijn (in volgorde van afnemende relevantie):

1. De mate waarin de corporatie in het verleden huurwoningen realiseerde

Corporaties die in het verleden relatief meer huurwoningen hebben gebouwd dan andere, zijn voor de toekomst ook van plan meer huurwoningen te bouwen. Net als

⁷⁵ Er is uitgegaan van Primos 2007 omdat deze prognose eind 2007 beschikbaar was en dus kan hebben doorgewerkt op de voornemens die corporaties winter 2008/2009 doorgaven. De nieuwste primosprognose kwam pas eind 2008 beschikbaar, waardoor de voornemens daar nog niet op kunnen zijn afgestemd.

hiervoor bij de totale woningbouw kan dit komen doordat hun organisatie is ingespeeld op alles wat er moet gebeuren voor een bouwstroom van een zekere omvang.

2. De mate waarin de corporatie de in het verleden gerealiseerde huurwoningproductie van te voren al goed had ingeschat gezien haar eerder opgegeven voornemens

Corporaties die zich in het verleden veel meer voornamen dan dat ze realiseerden, hebben hogere voornemens dan corporaties waarvan de voornemens in het verleden meer overeenkwamen met hetgeen ze realiseerden. Verschillen in het realiteitsgehalte van de voornemens van afzonderlijke corporaties lijken daarmee hardnekkig. Corporaties die in het verleden optimistisch waren in hun voornemens, hebben ook nu immers weer relatief hoge voornemens en dat doet vermoeden dat die voornemens ook nu weer optimistisch zijn ingekleurd.

3. De beleidskeuze om ook koopwoningen te willen bouwen

Bij corporaties die tussen 2009 en 2013 ook koopwoongelegenheden willen bouwen, ligt de intensiteit van de huurwoningbouwvoornemens hoger dan bij corporaties die geen koopwoongelegenheden willen bouwen. In eerste instantie lijkt dit misschien wat vreemd, maar de invloed van dit kenmerk is wel degelijk te duiden. Via de bouw van koopwoningen kan een corporatie namelijk financiële ruimte creëren voor de financiering van onrendabels op huurwoningen. Deze financiële ruimte ontstaat via zowel de verkoopwinst op de koopwoningen als via de mogelijkheid om in gemengde projecten grondprijzen te verevenen.

4. De mate waarin de corporatie woningen wil slopen of recent heeft gesloopt

Corporaties die recent relatief veel woningen sloopten en/of binnenkort relatief veel woningen willen gaan slopen, willen relatief meer woningen bouwen dan corporaties die minder slopen. Het verband komt voort uit het gegeven dat sloop in het algemeen gevolgd wordt door vervangende nieuwbouw.

5. Waarde van de grondposities, gemiddeld per bestaande woongelegenheden⁷⁶

Naarmate de gemiddelde waarde van de grondposities van een corporatie hoger is, wil de corporatie ook relatief meer woningen bouwen. Het verband spreekt haast voor zich. Een gemiddeld hogere waarde zal meestal betekenen dat de corporatie over meer grond voor woningbouw kan beschikken en daarmee kan die corporatie ook meer plannen maken voor woningbouw dan een andere corporatie die een minder sterke grondpositie heeft.

6. De mate waarin de corporatie koopwoningen wil gaan bouwen

Naast de hiervoor genoemde beleidskeuze om ook koopwoningen te willen gaan bouwen, blijkt ook de mate waarin de corporatie dit wil gaan doen van belang. Corporaties die relatief meer koopwoningen willen bouwen, willen in doorsnee ook relatief meer huurwoningen bouwen. De ratio achter dit verband is opnieuw de financiële ruimte die via de koopwoningen kan worden gecreëerd.

De zes kenmerken verklaren samen 29,0% van de variantie in de intensiteit van de huurwoningbouwvoornemens van 418 corporaties (de 12 resterende zijn uitgesloten vanwege extremen). Het grootste deel van deze verklaring wordt echter geleverd door de eerste drie

⁷⁶ Betreft hier grond waarvoor de corporatie contractueel is overeengekomen dat de grond naar de corporatie gaat, maar waarvoor het eigendom nog niet is overgedragen.

kenmerken (a t/m c): samen verklaren zij al 25,1% van de variantie. De overige kenmerken voegen daar nog slechts 4,0% aan toe. Verder is de behoefte aan nieuwe huurwoningen in de omgeving van de corporatie totaal niet relevant. De totaal verklaarde variantie voor de voorgenomen huurwoningbouw is met 29,0% overigens niet echt hoog.

3.4 Conclusie

Uit statistische analyses blijkt dat de intensiteit van de totaal voorgenomen woningbouw beter te verklaren is dan de intensiteit van alleen de huurwoningbouw en dat voor beide intensiteiten vooral kenmerken van corporaties zelf bijdragen aan de verklaring. De kenmerken betreffen gedrag dat de corporaties in het verleden tentoonspreidden alsmede beleidskeuzen die ze voor de nabije toekomst maakten. Dat een verklaring mogelijk is, laat zien dat de woningbouwvoornemens die corporaties opgeven, gepaard gaan met een zekere logica en dat ze dus niet geheel willekeurig zijn. Wel valt op dat de huurwoningbouwvoornemens minder goed te verklaren zijn dan de totale woningbouwvoornemens.

Voor de intensiteit van zowel de woningbouw als huurwoningbouw blijken vooral de volgende kenmerken van belang:

- ◆ de beleidskeuze van de corporatie om ook koopwoongelegenheden te willen bouwen
- ◆ de mate waarin de corporatie in het verleden (huur)woningen heeft gerealiseerd
- ◆ de waarde van grondposities
- ◆ de mate waarin de corporatie de in het verleden gerealiseerde (huur)woningproductie van te voren al dan niet goed inschatte.

Voor de intensiteit van de totaal voorgenomen woningbouw is daarnaast ook de mate waarin de corporatie woningen sloopt nog redelijk relevant. Alle andere kenmerken die bijdragen aan de verklaring van de intensiteit van de voorgenomen (huur)woningbouw zijn minder invloedrijk.

Het is opvallend dat de huidige voornemens samenhangen met de mate waarin de corporatie de in het verleden gerealiseerde woningproductie vooraf al dan niet goed had ingeschat. Dit wijst erop dat de neiging van een corporatie om de eigen voornemens veel te hoog, goed of te laag in te schatten door de tijd heen min of meer constant is. In het kader van extern toezicht blijft het daarmee van belang dat corporaties die erg slecht scoren op de Realisatie-index hierop worden aangesproken. Dat kan immers stimuleren tot meer realisme bij opgave van nieuwe voornemens voor de toekomst.

Het is verrassend dat de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeenten waar de corporatie actief is nauwelijks samenhangt met de intensiteit van de voornemens van de corporaties. Voor de intensiteit van de voorgenomen bouw van huurwoningen ontbreekt zelfs elk verband met de behoefte aan nieuwe huurwoningen. Vanuit het volkshuisvestelijk belang waar de corporaties voor staan, werd vooraf meer verband verwacht. Helaas is onduidelijk wat nu de oorzaak is van dit nagenoeg ontbrekende verband met de nieuwbouwbehoefte in de omgeving. Het is namelijk mogelijk dat de voornemens van de corporaties wel zijn afgestemd op de

capaciteit van woningbouwplannen die in hun omgeving worden voorbereid of in ontwikkeling zijn. Binnen de analyses kon dit niet worden nagegaan omdat de daartoe benodigde gegevens ontbreken. Indien het evenwel zo zou zijn dat de corporatievoornemens en de capaciteit in lokale woningbouwplannen wel meer met elkaar samenhangen, dan wordt de mismatch dus vooral veroorzaakt door een gebrekkige afstemming tussen de capaciteit van die woningbouwplannen en de behoefte aan nieuwe woningen. De verantwoordelijkheid voor dit planvormingsproces ligt in eerste instantie bij de gemeenten, maar zij hebben daarbij wel weer te maken met vele andere actoren.

Een klein aantal corporaties (< 5%) heeft de eigen voornemens tot de bouw van (huur) woningen extreem ingeschat. Voor bijna al deze corporaties is de intensiteit van de voornemens opvallend hoog. Het zijn geen van alle grote corporaties. Het is onduidelijk waarom deze corporaties zo sterk afwijken van de andere.

Gegevensbijlage

Technische toelichting	62
1 Voornemens rond woongelegenheden	64
1.1 Voornemens per jaar (2008-2013)	64
1.2 Voornemens voor de prognoseperiode nader bekenen (2009-2013)	66
1.3 Betrokkenheid van verbindingen bij de voornemens rond woongelegenheden	70
1.4 Mutaties in het huurwoningaanbod	72
1.5 Nieuwbouw van koopwoongelegenheden naar prijsklasse	73
2 Voornemens rond leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	75
2.1 Uitgaven aan leefbaarheid	75
2.2 Investerings en aankopen van maatschappelijk vastgoed	77
3 Ontwikkeling voornemens binnen en buiten de 40 wijken	79
4 Financiële verwachtingen bij voornemens rond woongelegenheden	81
4.1 Woongelegenheden voor eigen verhuur	81
4.2 Woongelegenheden voor verkoop	82
5 Investerings en de desinvesteringen bij Toegelaten Instellingen	83
5.1 Investerings in nieuwbouw, aankoop en verbeteringen	83
5.2 Investerings in nieuwbouw en aankoop naar type vastgoed	86
5.3 Desinvesteringen door verkoop bestaand bezit naar type vastgoed	88
6 Projectontwikkeling	91
7 Kasstroomprognoses van Toegelaten Instellingen	93
7.1 Sectorale kasstromen	93
7.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten	96
7.3 Ontwikkeling netto exploitatiekosten	99
8 Uitkomsten Risico Analyse Model	102
Begrippenlijst	104

Technische toelichting

Algemeen

De gegevensbijlage presenteert hoofdzakelijk data uit dPi 2008 ofwel de Prospectieve informatie die de corporaties tussen november 2008 en 1 februari 2009 aanleverden¹. Alleen de data in hoofdstuk 8 zijn niet ontleend aan de dPi, maar aan modelberekeningen van het Centraal Fonds. De data uit dPi betreffen de periode 2008 - 2013. Het karakter van de data binnen deze periode verschilt: de gegevens voor 2009 - 2013 zijn nog voornemens, terwijl gegevens voor 2008 de verwachte realisatie betreffen. De definitieve cijfers over de realisatie in 2008 komen eind 2009 beschikbaar.

In een klein aantal tabellen en grafieken is de informatie uit dPi 2008 voorts afgezet tegen soortgelijke informatie van een jaar eerder, aangeleverd voor dPi 2007. Vergelijking tussen beide toont de trendmatige ontwikkeling in de voornemens van de corporaties.

De data in de gegevensbijlage betreffen zoveel mogelijk de totale corporaties, dus Toegelaten Instellingen plus hun verbindingen. De informatie voor de verbindingen is hierbij steeds gewogen voor de mate waarin de Toegelaten Instelling deelneemt in de verbinding. Indien dat niet zou gebeuren zou een verbinding die eigendom is van meerdere Toegelaten Instellingen namelijk meermaals worden meegeteld. Tevens zouden de voornemens van verbindingen die deels eigendom zijn van partijen van buiten de sector, dan ten onrechte geheel worden toegekend aan de sector.

Een deel van de weergegeven data betreft alleen de Toegelaten Instellingen. Dit geldt in het bijzonder voor informatie over uitgaven aan leefbaarheid, investeringen en aankopen van maatschappelijk vastgoed, investeringen in het algemeen, desinvesteringen en de modelberekeningen in hoofdstuk 8. De informatie over leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed wordt namelijk alleen voor Toegelaten Instellingen zelf opgevraagd. De informatie over investeringen en desinvesteringen wordt wel ruimer opgevraagd, maar is hier ingeperkt opdat wordt voorkomen dat er door transacties tussen Toegelaten Instellingen en verbindingen dubbelstellingen ontstaan.

Opdat zinvolle vergelijkingen tussen groepen corporaties c.q. gebieden mogelijk zijn, worden de de gegevens in veel tabellen afgezet tegen het aantal woongelegenheden dat eind 2007 in bezit was. Hierbij komt het voor dat verschillende tabellen een verschillend totaal

¹ In februari en maart zijn de data vervolgens gecontroleerd en vanaf april zijn ze beschikbaar voor de continuïteitsbeoordeling en verwerking in producten zoals dit sectorbeeld.

aantal woongelegenheden vermelden. Dit wordt veroorzaakt doordat het aantal woongelegenheden soms de Toegelaten Instellingen plus hun verbindingen betreft en soms alleen de Toegelaten Instellingen². Welk aantal is weergegeven hangt af van de overige informatie in de tabel. Indien deze overige informatie betrekking heeft op de Toegelaten Instellingen plus hun verbindingen, dan heeft ook het aantal woongelegenheden daar betrekking op. Indien de overige informatie enkel de Toegelaten Instellingen betreft, dan betreft het aantal woongelegenheden eveneens alleen de Toegelaten Instellingen. Op deze wijze blijven de vergelijkingen tussen de verschillende groepen corporaties c.q. gebieden, zo zuiver mogelijk.

De gegevens in de tabellen zijn over het algemeen afgerond. Hierdoor kan de som van apart vermelde aantallen of bedragen afwijken van het vermelde totaal. In beginsel is steeds afgerond op honderdtallen. Indien het werkelijke aantal of bedrag kleiner was dan 95 is evenwel afgerond op tientallen. Bedragen die gemiddeld per woongelegenheden (gaan) worden besteed zijn niet afgerond.

Specifiek bij hoofdstuk 1, 5 en 6

Hoofdstuk 1 geeft onder meer informatie over de voorgenomen nieuwbouwproductie voor eigen verhuur. In deze voorgenomen nieuwbouwproductie zijn ook de aankopen meegerekend die Toegelaten Instellingen doen bij eigen verbindingen. Op macroniveau blijkt het overgrote deel van deze aankopen namelijk nieuwbouw te zijn.

Bij hoofdstuk 5 uit deze gegevensbijlage heeft de informatie over investeringen enkel betrekking op de investeringen door Toegelaten Instellingen exclusief die van het Wooninvesteringsfonds (Wif). De investeringen van het Wif voegen per saldo namelijk niets toe aan het investeringsvolume van de sector omdat de hiermee gemoeide bedragen toch weer inkomsten zijn voor andere corporaties. Verder zijn de investeringen door verbindingen buiten beeld gelaten opdat wordt voorkomen dat transacties tussen verbindingen en Toegelaten Instellingen leiden tot dubbeltellingen.

De informatie over desinvesteringen in hoofdstuk 5 betreft wel alle Toegelaten Instellingen, dus ook die van het Wif.

De desinvesteringen door het Wif betreffen immers verkopen aan partijen buiten de sector en zijn dus onderdeel van het totale desinvesteringsvolume van de sector. De desinvesteringen door verbindingen zijn voorts niet meegeteld opdat dubbeltellingen door transacties tussen verbindingen en Toegelaten Instellingen worden voorkomen.

De informatie over projectontwikkeling in hoofdstuk 6 betreft de omzet uit nieuwbouw voor verkoop bij Toegelaten Instellingen en hun verbindingen. Hierbij is echter de omzet op de nieuwbouw van huurwoongelegenheden voor derden door verbindingen niet meegerekend. Deze nieuwbouw wordt namelijk voor een belangrijk deel verkocht aan de eigen toegelaten instelling en is al meegeteld bij de investeringen door de Toegelaten Instellingen.

² Bij informatie over investeringen komt een nog iets andere selectie voor, namelijk toegelaten instellingen excl. Wif.

Voornemens rond woongelegenheden

1.1 Voornemens per jaar (2008-2013)

Tabel 1.1 Voornemens met betrekking tot alle typen woongelegenheden, 2008-20013

	Verwachting			Prognoseperiode 2009-2013			
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
Nieuwbouw voor eigen verhuur	28.300	37.900	52.200	50.000	36.900	27.100	204.100
Nieuwbouw voor verhuur voor derden	200	600	300	800	600	400	2.700
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	8.900	13.700	22.900	24.300	19.500	14.900	95.200
Aankoop voor verhuur van derden	8.800	4.500	5.300	2.800	2.400	2.900	17.800
Verkoop aan derden voor verhuur	3.900	1.000	700	200	200	40	2.100
Verkoop aan eigenaar-bewoners	15.500	19.900	19.200	19.000	18.600	18.000	94.800
Sloop	15.900	24.600	26.900	20.400	17.500	14.000	103.400
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	1.500	300	40	500	800	800	2.400
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	500	-	-	20	-	-	30
Verbeteringen > € 20.000,-	19.500	30.200	27.500	19.300	14.800	9.900	101.800

Tabel 1.2 Voornemens naar type woongelegenheden

	Verwachting			Prognoseperiode 2009-2013			
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal
a) Huurwoningen							
Nieuwbouw voor eigen verhuur	24.500	33.700	46.300	45.500	32.700	25.700	183.800
Aankoop voor verhuur van derden	7.400	4.200	5.100	2.600	2.400	2.900	17.100
Verkoop aan derden voor verhuur	2.800	1.000	700	200	200	40	2.100
Verkoop aan eigenaar-bewoners	15.000	19.700	19.100	18.800	18.500	18.000	94.100
Sloop	14.900	22.500	24.600	18.800	15.700	13.000	94.600
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	1.500	300	40	500	500	800	2.000
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	300	-	-	30	-	-	30
b) Eenheden in verzorgingshuizen							
Nieuwbouw voor eigen verhuur	1.860	2.000	2.500	2.200	2.200	600	9.500
Aankoop voor verhuur van derden	900	100	0	0	0	0	100
Verkoop aan derden voor verhuur	1.100	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan eigenaar-bewoners	400	100	-	-	-	-	100
Sloop	900	1.500	1.900	1.300	1.600	600	6.900
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	0	0	0	0	0	0	0
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	30	0	0	0	0	0	0
c) Overige woongelegenheden							
Nieuwbouw voor eigen verhuur	1.900	2.100	3.400	2.300	2.100	900	10.800
Aankoop voor verhuur van derden	500	200	200	100	60	60	600
Verkoop aan derden voor verhuur	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan eigenaar-bewoners	40	60	100	200	70	90	500
Sloop	100	600	400	300	200	400	1.900
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	20	0	0	80	300	10	400
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	100	0	0	0	0	0	0

1.2 Voornemens voor de prognoseperiode 2009-2013 nader bekeken

Tabel 1.3 Ontwikkeling van de voornemens met betrekking tot alle typen woongelegenheden

	Prognoseperiode	
	2008-2012	2009-2013
Nieuwbouw voor eigen verhuur	230.400	204.100
Nieuwbouw voor verhuur voor derden	17.000	2.700
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	100.100	95.200
Aankoop voor verhuur van derden	13.600	17.800
Verkoop aan derden bestemd voor verhuur	3.100	2.100
Verkoop aan eigenaar-bewoners	86.200	94.800
Sloop	111.700	103.400
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	1.500	2.400
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	50	30
Verbeteringen > € 20.000,-	92.500	101.800

Tabel 1.4 Voornemens van corporaties naar type woongelegenheden (2009-2013)

	Huurwoningen		Eenheden verzorgingshuizen		Overige woon- gelegenheden		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Nieuwbouw voor eigen verhuur	183.800	90,0	9.500	4,7	10.800	5,3	204.100
Aankoop voor verhuur van derden	17.100	96,0	100	0,6	600	3,5	17.800
Verkoop aan derden voor verhuur	2.100	100,0	0	0,0	0	0,0	2.100
Verkoop aan eigenaar-bewoners	94.100	99,3	100	0,1	500	0,5	94.800
Sloop	94.600	91,5	6.900	6,6	1.900	1,8	103.400
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	2.000	83,3	0	0,0	400	16,7	2.400
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	30	100,0	0	0,0	0	0,0	30

Tabel 1.5 Voornemens van corporaties rond woonegelegenheden naar grootteklasse, als aantal en % in bestaande voorraad ultimo 2007 (2009-2013)

Grootteklasse	Aantal woonegelegenheden eind 2007	Nieuwbouw voor verhuur ¹		Nieuwbouw voor koop		Verkoop aan eigenaarsbewoners		Sloop		Verbeteringen > € 20.000,-	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< 500	14.200	700	5,1	100	0,7	100	1,0	30	0,2	200	1,5
500 - 5.000	532.300	53.300	10,0	15.700	3,0	16.300	3,1	13.500	2,5	20.300	3,8
5.000 - 10.000	543.200	52.000	9,6	18.300	3,4	19.300	3,6	23.500	4,3	22.400	4,1
10.000 - 20.000	478.600	38.500	8,0	22.100	4,6	18.200	3,8	19.400	4,1	20.500	4,3
≥ 20.000	835.600	62.300	7,5	39.000	4,7	40.800	4,9	47.000	5,6	38.400	4,6
Totaal	2.403.900	206.800	8,6	95.200	4,0	94.800	3,9	103.400	4,3	101.800	4,2

¹ Nieuwbouw voor eigen verhuur + voor derden

Tabel 1.6 Intensiteit¹ van de voornemens² rond woongelegenheden, gemiddeld per jaar en naar gemeenten en wijken in Nederland (2009-2013)

	Aantal woon- gelegenheden eind 2007	Nieuwbouw		Sloop	Ingrijpende verbetering (> 20.000)	Verkoop	Aankoop	Totaal
		Huur	koop					
Nederland	2.403.900	16,0	7,4	8,6	8,2	7,6	0,9	48,6
G4	498.000	12,4	8,5	13,1	8,0	9,0	0,9	52,1
G27	591.500	16,5	8,9	9,5	10,5	8,4	0,7	54,4
Overig Nederland	1.314.300	17,1	6,2	6,5	7,3	6,7	0,9	44,7
Verstedelijkt Nederland	1.414.500	14,3	8,2	10,3	9,6	8,4	1,0	51,8
Niet-verstedelijkt Neder- land	989.300	18,5	6,2	6,1	6,3	6,4	0,7	44,1
40 wijken	233.500	15,4	12,6	22,8	10,3	8,9	1,0	70,9
buiten 40 wijken	2.170.200	16,1	6,8	7,1	8,0	7,5	0,8	46,2
Postcodegebieden naar Indicatie fysieke Ingrepen								
Zwak	396.600	16,0	9,3	17,8	8,7	8,9	0,7	61,4
Gemiddeld	981.500	13,2	7,0	9,0	9,8	7,7	1,1	47,9
Sterk	892.900	17,1	6,2	4,5	7,0	7,0	0,6	42,5
Overig	132.800	28,9	11,5	6,1	3,2	6,9	1,3	57,9

¹ Intensiteit = aantal woongelegenheden waar voornemens voor bestaan per 1.000 woongelegenheden die ultimo 2007 in bezit zijn van corporaties. Hier berekend als jaargemiddelde over de prognoseperiode 2009-2013.

² Deze tabel betreft alleen voornemens waarvoor bekend is in welk postcodegebied ze plaatsvinden. Hierdoor is de vergelijking tussen gebieden het meest zuiver. Bij terugrekenen echter van het totaal aantal voornemens in de prognoseperiode kan een lager totaal resultaten dan elders vermeld (bijvoorbeeld in tabel 1.3).

Tabel 1.7 Voornemens tot woningbouw in de bouwregio's uit de woningbouwafspraken¹ (2009-20013)

	Aantal corporatie- woningen eind 2007	Nieuwbouw		
		Huur	Koop	Totaal
Overig Nederland	555.600	45.900	16.300	62.200
Stadsregio Amsterdam	277.200	18.700	18.200	36.900
Flevoland (Almere, Lelystad)	29.900	4.000	1.200	5.200
Noord-Holland overig	117.900	11.000	5.800	16.800
Stadsgewest Amersfoort	33.700	4.100	1.800	5.900
Bestuur Regio Utrecht	85.600	7.400	3.400	10.800
Holland-Rijnland	48.200	4.500	1.400	5.900
Haaglanden	158.600	12.300	7.100	19.400
Stadsregio Rotterdam	240.500	13.700	8.000	21.700
Drechtsteden	38.500	3.100	1.300	4.400
Stedennetwerk Zeeland	24.000	2.300	400	2.700
Stedelijke regio's Limburg	84.700	6.600	2.000	8.600
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	91.300	8.200	5.400	13.600
Noord-Brabant overig	127.200	12.100	7.400	19.500
Knooppunt Arnhem Nijmegen	104.700	10.000	4.700	14.700
Stedendriehoek	50.000	5.200	4.000	9.200
Twente	80.600	7.000	2.000	9.100
Zwolle-Kampen	23.100	2.100	1.000	3.100
Emmen	13.900	900	300	1.200
Stadsregio Leeuwarden	23.600	1.400	600	2.000
Groningen-Assen	63.200	6.000	2.800	8.800
Nederland	2.272.000	186.500	95.200	281.800

¹ Betreft woningbouwafspraken 2005-2009. Onder de aanname dat de nieuwbouw van koopwoonegelegenheden en van woonegelegenheden bestemd voor verhuur door derden bij corporaties woningen betreffen.

1.3 Betrokkenheid van verbindingen bij de voornemens rond woongelegenheden

Tabel 1.8 Ontwikkeling in de mate waarin verbindingen betrokken zijn bij de voornemens met betrekking tot woongelegenheden (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)

	Totaal aantal	% door TI	2009-2013 % door verbindingen	2008-2012 % door verbindingen
Nieuwbouw voor eigen verhuur	204.100	98,5	1,5	1,5
Huurwoningen	183.800	98,3	1,7	1,4
Eenheden in verzorgingshuizen	9.500	100,0	0,0	3,8
Overige woongelegenheden	10.800	99,8	0,2	0,6
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	95.200	64,3	35,7	26,9
Aankoop voor verhuur van derden	17.800	99,7	0,3	11,1
Huurwoningen	17.100	99,7	0,3	13,5
Eenheden in verzorgingshuizen	100	100,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	600	100,0	0,0	0,0
Verkoop aan derden voor verhuur	2.100	97,0	3,0	0,0
Huurwoningen	2.100	97,0	3,0	0,0
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	0	0,0	0,0	0,0
Verkoop aan eigenaar-bewoners	94.700	98,6	1,4	1,2
Huurwoningen	94.100	98,6	1,4	1,2
Eenheden in verzorgingshuizen	100	100,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	500	100,0	0,0	0,0
Sloop	103.400	95,3	4,7	1,1
Huurwoningen	94.600	94,9	5,1	1,2
Eenheden in verzorgingshuizen	6.900	100,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	1.900	99,4	0,6	0,0
Verbeteringen > € 20.000,-	101.800	99,6	0,4	0,3

Tabel 1.9 Voorgenomen nieuwbouw bij verbindingen naar grootteklasse van de corporatie (2009-2013)

	Voor eigen verhuur	Aankoop door TI bij eigen verbindingen ¹	Koopwoon-gelegenheden
< 500	0	30	0
500 - 5.000	300	5.200	4.700
5.000 - 10.000	700	9.800	3.800
10.000 - 20.000	50	9.200	8.600
≥ 20.000	2.100	19.500	16.800
Totaal	3.100	43.700	34.000

¹ De hier vermelde aankoop door eigen TI bij eigen verbindingen bestaat hoofdzakelijk uit nieuwbouw die de verbindingen realiseren. Omdat het tegelijk nieuwbouw is die voor de TI bestemd is, is nieuwbouw in tabel 1.8 meegeteld als productie van de TI.

Tabel 1.10 Aantal verbindingen met productie-activiteit tussen 2008-2013, naar grootteklasse van de corporatie

Grootteklasse	Verbindingen met productie-activiteit
< 500	1
500 - 5.000	22
5.000 - 10.000	23
10.000 - 20.000	15
≥ 20.000	15
Totaal	76

1.4 Mutaties in het huurwoningenaanbod

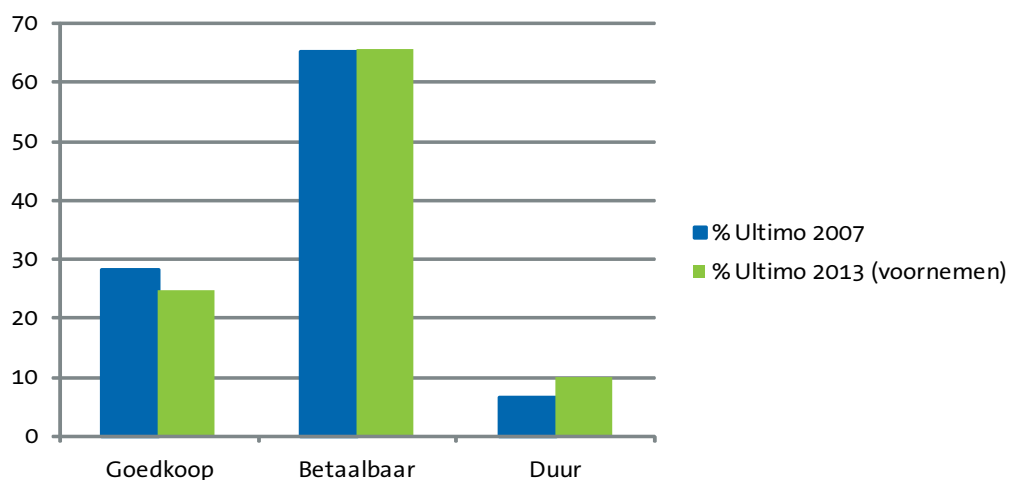
Tabel 1.11 Voorgenomen mutaties in huurwoningen bij corporaties naar prijsklasse als aantal en als % in totaal (2008-2013)

	Goedkoop		Betaalbaar		Duur tot huur-toeslaggrens		Duur boven huur-toeslaggrens		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Nieuwbouw	15.100	7	108.000	52	57.600	28	27.600	13	208.300
Aankoop van derden	8.500	35	9.100	37	6.000	25	900	3	24.500
Verkoop aan derden voor verhuur	1.200	24	3.100	62	500	11	100	3	4.900
Verkoop aan eigenaar-bewoners	26.400	24	71.800	66	8.600	8	2.400	2	109.200
Sloop	73.900	67	34.000	31	1.300	1	300	0	109.500
Saldo periode 2008-2013	-77.900		8.300		53.200		25.600		9.200

Tabel 1.12 Voorgenomen ontwikkeling in het aanbod van huurwoningen bij corporaties naar prijsklasse (2008-2013)

	Goedkoop		Betaalbaar		Duur		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Voorraad ultimo 2007	634.400	28	1.465.900	65	145.700	6	2.246.100	100
Mutaties 2008-2013	-77.900		8.300		78.800		9.200	
Aantal ultimo 2013	556.600	25	1.474.200	65	224.500	10	2.255.200	100

Grafiek 1.1 Samenstelling van het aanbod aan huurwoningen in % naar prijsklasse (ultimo 2007-2013)



Tabel 1.13 Voorgenomen toevoeging van nulredewoningen aan de voorraad (2009)

	Aantal in voorraad ultimo 2007	Voorgenomen toevoeging 2009
Nulredewoningen	649.700	17.000

1.5 Nieuwbouw van koopwoongelegenheden naar prijsklasse

Tabel 1.14 Ontwikkeling in de voorgenomen nieuwbouw van koopwoongelegenheden naar prijsklasse: prognose 2009-2013 vergeleken met prognose 2008-2012

	< €200.000,-		≥ €200.000,-		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	
Prognose 2008-2012	59.900	59,8	40.300	40,2	100.100
Prognose 2009-2013	43.900	46,1	51.400	53,9	95.200

Grafiek 1.2 Ontwikkeling in voorgenomen nieuwbouw van koopwoongelegenheden (aantal) naar prijsklasse: prognose 2009-2013 vergeleken met prognose 2008-2012



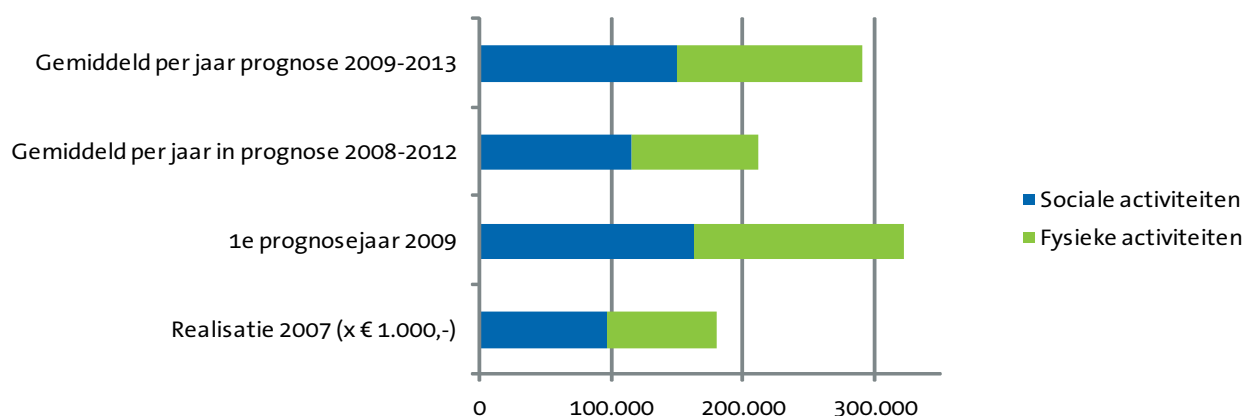
Voornemens rond leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

2.1 Uitgaven aan leefbaarheid

Tabel 2.1 Ontwikkeling in voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid naar sociale en fysieke activiteiten en in verschillende perioden

	Voorgenomen uitgaven x € 1.000,- gemiddeld per jaar			
	Realisatie 2007 (x € 1.000,-)	1e Prognose- jaar 2009	Prognoseperiode 2008-2012	Prognoseperiode 2009-2013
Sociale activiteiten	97.000	163.000	116.000	151.000
Fysieke activiteiten	84.000	159.000	97.000	140.000
Totaal	181.000	322.000	213.000	291.000

Grafiek 2.1 Ontwikkeling van de voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid: voornemens voor de huidige prognoseperiode vergeleken met de vorige en met de realisatie over 2007



Tabel 2.2 Voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid naar referentiegroep, gemiddeld per jaar en per woongelegenheden (2009-2013)

	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden eind 2007 ¹	Leefbaarheidsuitgave 2009-2013 gemiddeld per jaar en per woongelegenheden x € 1,-		
			Sociale activiteiten	Fysieke activiteiten	Totaal
			Studentenhuisvesting	7	42.900
Ouderenhuisvesting	21	82.700	6	2	7
Grote herstructureringscorporaties	13	575.700	97	119	216
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	47	447.500	84	43	127
Gemiddeld profiel	103	426.000	47	42	89
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	76	181.800	26	36	62
Gemiddeld profiel met krimpemde portefeuille	36	146.800	46	32	78
Corporaties met relatief jong bezit	22	41.100	24	52	77
Corporaties met marktgevoelig bezit	43	298.700	53	51	103
Corporaties met stabiele portefeuille	50	128.000	51	32	83
Overige corporaties	12	5.000	2	1	3
Totaal	430	2.376.100	64	59	122

¹ Alleen woongelegenheden bij de TI zelf, want leefbaarheidsuitgaven betreffen ook alleen de TI.

Tabel 2.3 Voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid in 2009 naar gemeenten en wijken

	Voorgenomen leefbaarheids-uitgaven in 2009 gemiddeld per woongelegenheden (x € 1,-)			Totaal (x € 1.000,-)
	Sociale activiteiten	Fysieke activiteiten	Totaal	
	Nederland	69	67	
G4	112	143	254	126.100
G27	88	59	147	84.100
Buiten G31	44	42	86	112.200
Verstedelijkt Nederland	87	86	173	2.412.400
Niet-verstedelijkt Nederland	42	41	83	81.100
40 Wijken	161	215	376	86.400
Buiten 40 wijken	59	51	110	236.100

2.2 Investerings en aankopen van maatschappelijk vastgoed

Tabel 2.4 Ontwikkeling van de voornemens inzake maatschappelijk vastgoed: voornemens voor de huidige prognoseperiode vergeleken met de vorige en met realisatie over 2007

	Realisatie 2007 (x €1.000,-)	Voorgenomen bestedingen maatschappelijk vastgoed (x € 1.000,-) gemiddeld per jaar		
		Prognosejaar	Prognoseperiode	Prognoseperiode
		2009	2008-2012	2009-2013
Investerings	117.000	379.100	312.300	381.200
w.v. aan vastgoed voor				
Gezondheid en zorg	63.100	203.200	149.400	163.700
Wijk- en buurtvoorzieningen	11.400	11.600	31.900	27.200
Onderwijs en opvoeding	23.900	89.400	68.100	95.700
Cultuur	6.200	17.000	26.600	29.400
Sport en recreatie	400	4.500	8.400	10.600
Overige	12.000	53.400	28.000	54.700
Aankoop	25.800	42.500	33.700	61.100
w.v. aan vastgoed voor				
Gezondheid en zorg	4.000	23.400	12.100	27.600
Wijk- en buurtvoorzieningen	5.800	3.200	2.800	4.200
Onderwijs en opvoeding	9.600	4.600	6.700	10.700
Cultuur	3.600	0	2.200	4.400
Sport en recreatie	0	0	100	1.600
Overige	3.000	11.400	9.800	12.600
Totaal investeringen + aankopen	142.800	421.600	346.000	442.300

Tabel 2.5 Voorgenomen investeringen in, plus aankopen van maatschappelijk vastgoed naar referentiegroep, gemiddeld per jaar en per woongelegenheden (2009-2013)

	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden eind 2007 ¹	Gemiddeld per jaar en per woongelegenheden (x € 1,-)		
			Investeringen	Aankopen	Totaal
Studentenhuisvesting	7	42.900	0	0	0
Ouderenhuisvesting	21	82.700	23	31	55
Grote herstructureringscorporaties	13	575.700	169	24	193
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	47	447.500	72	31	103
Gemiddeld profiel	103	426.000	174	22	196
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	76	181.800	176	13	189
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	36	146.800	347	3	350
Corporaties met relatief jong bezit	22	41.100	347	0	347
Corporaties met marktgevoelig bezit	43	298.700	208	42	250
Corporaties met stabiele portefeuille	50	128.000	129	48	176
Overige corporaties	12	5.000	0	0	0
Totaal	430	2.376.100	160	26	186

¹ Alleen woongelegenheden bij de TI zelf, want de voornemens rond maatschappelijk vastgoed betreffen ook allen de TI.

Tabel 2.6 Voorgenomen investeringen in, plus aankopen van maatschappelijk vastgoed naar ligging van het vastgoed binnen of buiten de 40 wijken (2009-2013)

	Nederland (x € 1.000,-)		w.v. % in	
		40 wijken	buiten 40 wijken	
Totaal	2.211.800	15,8	84,2	
w.v. aan				
Gezondheid en zorg	956.100	7,7	92,3	
Wijk- en buurtvoorzieningen	157.200	8,1	91,9	
Onderwijs & opvoeding	532.200	20,7	79,3	
Cultuur	169.200	7,1	92,9	
Sport & Recreatie	60.900	45,5	54,5	
Overige	336.200	33,8	66,2	
Aantal woongelegenheden eind 2007	2.376.100	9,7	90,3	

Ontwikkeling voornemens binnen en buiten de 40 wijken

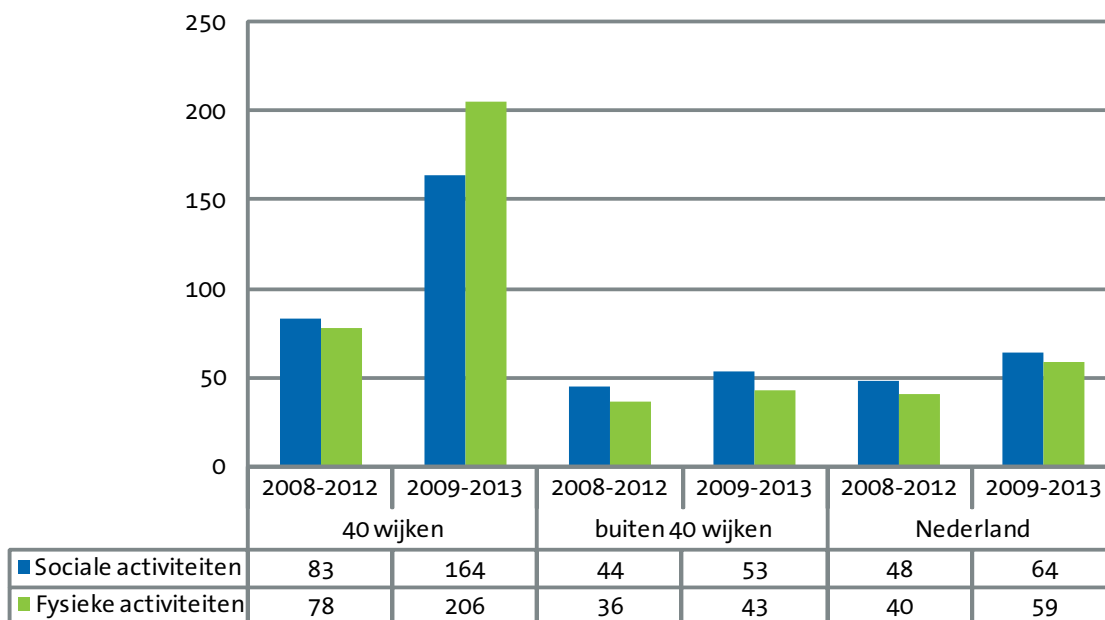
Tabel 3.1 Ontwikkeling in gemiddelde jaarlijkse intensiteit¹ aan voorgenomen productie-maatregelen tijdens prognoseperiode²

	prognoseperiode 2008-2012		Nederland	prognoseperiode 2009-2013		Nederland
	40 wijken	buiten 40 wijken		40 wijken	buiten 40 wijken	
Nieuwbouw huur	17,5	19,5	19,3	15,4	16,1	16,0
Neuwbouw koop	15,8	6,9	7,7	12,6	6,8	7,4
Sloop	22,9	7,7	9,2	22,8	7,1	8,6
Verbetering (> € 20.000,-)	11,5	7,2	7,6	10,3	8,0	8,2
Verkoop	9,8	7,6	7,8	8,9	7,5	7,6
Aankoop	1,0	0,4	0,4	1,0	0,8	0,9
Totaal	78,4	49,3	52,1	70,9	46,2	48,6

¹ Intensiteit is aantal woongelegenheden waar voornemens voor bestaan per 1.000 woongelegenheden die ultimo 2007 in bezit zijn van corporaties. Hierbij berekend als jaargemiddelde over de prognoseperiode 2009-2013.

² Deze tabel omvat alleen voorgenomen productiemaatregelen waarvoor bekend is in welk postcodegebied ze plaatsvinden. Hierdoor is de vergelijking tussen gebieden het meest zuiver. Bij terugrekenen echt van het totaal aantal voornemens in de prognoseperiode kan een lager totaal resulteren dan elders vermeld (bijv. in tabel 1.3).

Grafiek 3.1 Ontwikkeling in gemiddeld voorgenomen leefbaarheidsuitgave per jaar en per woon-gelegenheid x € 1,- binnen en buiten de 40 wijken (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)



Tabel 3.2 Ontwikkeling in voornemen tot investeren in- en aankopen van maatschappelijk vastgoed binnen en buiten de 40 wijken (2009-2013 vergeleken met 2008-2012) gemiddeld per woongeleggenheid en per jaar x € 1,-

	prognoseperiode 2008-2012			prognoseperiode 2009-2013		
	40 wijken	buiten 40 wijken	Nederland	40 wijken	buiten 40 wijken	Nederland
Totaal	143	144	144	304	174	186
w.v. in						
Gezondheid en zorg	51	69	67	64	82	80
Wijk- en buurtvoorzieningen	9	15	14	11	13	13
Onderwijs & opvoeding	58	28	31	96	39	45
Cultuur	6	13	12	10	15	14
Sport & Recreatie	10	3	4	24	3	5
Overige	8	17	16	99	21	28

Financiële verwachtingen bij de voornemens rond woongelegenheden

4.1 Woongelegenheden voor eigen verhuur

Tabel 4.1 Nieuwbouw voor eigen verhuur: bruto stichtingskosten per woongelegenheid x € 1,- naar samenstelling en % onrendabel (2008-2013)

	Verwachte realisatie						Totaal
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013
Aantal woongelegenheden	28.300	37.900	52.200	50.000	36.900	27.100	204.100
Bruto stichtingskosten per woongelegenheid	153.500	167.400	176.400	179.700	183.400	186.800	178.200
w.v. % onrendabel	30,1	33,5	35,2	35,6	38,0	39,4	37,5
Samenstelling bruto stichtingskosten ¹							
% grondkosten	12,8	11,1	11,9	11,3	11,0	11,0	11,3
% bouwkosten	82,7	85,6	84,2	85,1	83,9	85,3	84,8
% overig	4,5	3,3	3,9	3,5	5,1	3,7	3,9

¹ Samenstelling bruto stichtingskosten betreft alleen de nieuwbouw door TI (77,1% van totaal)

Tabel 4.2 Aankoop van woongelegenheden bij derden: prijs per woongelegenheid x € 1,- en % onrendabel (2008-2013)

	Verwachte realisatie						Totaal
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013
Aantal woongelegenheden	8.800	4.500	5.300	2.800	2.400	2.900	17.800
Aankoopprijs per woongelegenheid	92.900	114.500	138.100	123.800	117.200	115.100	123.400
w.v. % onrendabel	18,3	21,7	31,1	20,6	17,5	20,1	23,9

Tabel 4.3 Verbeteringen en renovaties: uitgave per verbetering/renovatie x € 1,- en % onrendabel (2008-2013)

	Verwachte						Totaal
	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013
Aantal renovaties en verbeteringen	126.300	207.200	196.200	167.700	148.100	133.900	853.000
Uitgave per renovatie / verbetering	11.800	12.100	11.600	10.600	9.300	8.800	10.700
w.v. % onrendabel ¹	41,2	43,7	49,2	49,6	52,0	48,8	48,2

¹ % onrendabel alleen bekend voor renovaties en verbeteringen door TI (99,9% van totaal aantal)

4.2 Woongelegenheden voor verkoop

Tabel 4.4 Verkoop van bestaande huurwoongelegenheden: verkoopprijs per woongelegenheid x € 1,- bij verkoop aan eigenaar-bewoners respectievelijk aan derden

	Verwachte						Totaal
	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013
Verkoop aan eigenaar bewoners							
Aantal	15.500	19.900	19.200	19.000	18.600	18.000	94.700
Verkoopprijs per woongelegenheid	137.400	138.400	143.800	147.400	151.500	154.300	146.900
Verkoop aan derden voor verhuur							
Aantal	4.800	1.400	1.800	400	200	100	3.900
Verkoopprijs per woongelegenheid	73.400	117.300	60.000	47.500	99.700	40.900	81.600

Tabel 4.5 Verkoop van nieuwbouw woongelegenheden: stichtingskosten per woongelegenheid x € 1,- en % netto verkoopresultaat voor koopwoongelegenheden en woongelegenheden voor verhuur door derden (2008-2013)

	Verwachte						Totaal
	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013
Koopwoongelegenheden							
Aantal	8.900	13.700	22.900	24.300	19.500	14.900	95.200
Stichtingskosten per woongelegenheid	187.900	192.300	203.100	211.000	216.600	224.100	209.600
Netto verkoopresultaat als % van stichtingskosten	6,6	4,4	5,4	4,6	5,9	6,2	5,3
Woongelegenheden voor verhuur door derden¹							
Aantal	200	600	300	800	600	400	2.700
Stichtingskosten per woongelegenheid	170.000	154.100	156.700	178.600	196.200	162.100	172.800
Netto verkoopresultaat als % van stichtingskosten	0,7	1,4	0,0	0,6	0,2	0,0	0,5

¹ Excl. nieuwbouw door verbindingen want deze wordt grotendeels aangekocht door eigen TI en is verwerkt in tabel 4.1

Investerings en desinvesteringen bij Toegelaten Instellingen

5.1 Investerings in nieuwbouw, aankoop en verbeteringen

Tabel 5.1 Voorgenomen investeringsvolume x €1.000,- bij TI in nieuwbouw, aankoop en verbeteringen

	Verwachte realisatie 2008				Prognoseperiode	
	2009	2010	2011	2012	2013	
Nieuwbouw	4.790.400	6.941.000	10.278.500	10.122.800	7.453.600	5.382.400
Aankoop	970.200	463.800	687.100	306.900	240.400	299.200
Verbetering en renovatie	1.474.500	2.489.400	2.265.100	1.772.000	1.375.000	1.151.300
Totaal	7.235.000	9.894.200	13.230.700	12.201.600	9.069.000	6.832.900

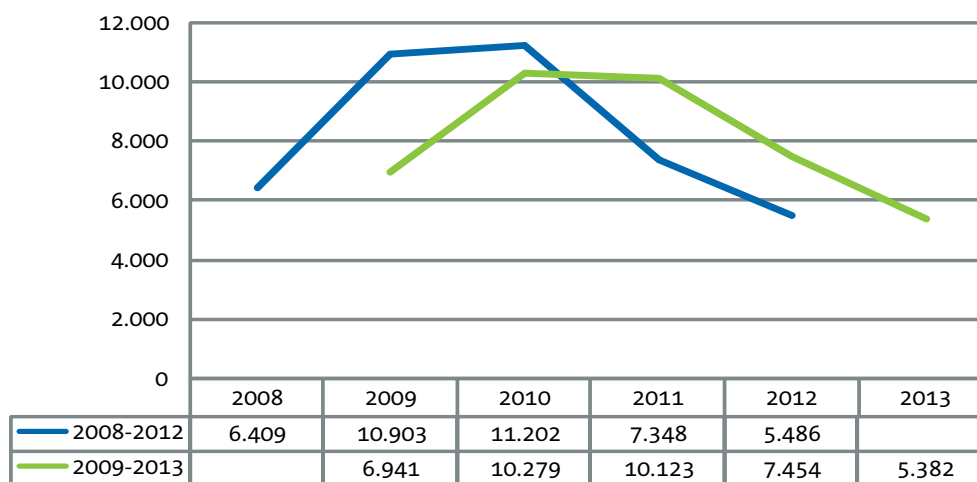
¹ Excl. investeringen van Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.2 Ontwikkeling voorgenomen investeringsvolume x € 1.000,- bij TI (2009-2013 vergeleken met 2009-2013)

	Totaal 2008-2012	Totaal 2009-2013
Nieuwbouw	41.348.000	40.178.200
Aankoop	1.134.300	1.997.500
Verbetering en renovatie	7.883.800	9.052.700
Totaal	50.366.000	51.228.400

¹ Excl. investeringen van Wooninvesteringsfonds

Grafiek 5.1 Ontwikkeling jaarlijks voorgenomen investeringsvolume in nieuwbouw bij TI¹ x € 1 miljoen



¹ Excl. investeringen van Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.3 Voorgenomen investeringen bij TI¹ naar grootteklasse corporaties (2009-2013)

Grootteklasse	Aantal woongelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Investeringsvolume in nieuwbouw aankoop en verbetering gemiddeld per woongelegenheid x € 1,-			
			Nieuwbouw	Aankoop	Verbetering	Totaal
< 500	14.200	173.900	10.558	381	1.312	12.251
500 - 5.000	526.600	12.030.900	20.006	166	2.672	22.844
5.000 - 10.000	547.800	12.543.400	18.376	755	3.768	22.898
10.000 - 20.000	453.600	9.483.400	16.298	607	4.003	20.907
≥ 20.000	830.600	16.996.700	14.488	1.464	4.512	20.463
Totaal	2.372.800	51.228.300	16.933	842	3.815	21.590

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.4 Voorgenomen investeringen bij TI¹ naar referentiegroepen (2009-2013)

Referentiegroep	Aantal woonegelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Investeringen nieuwbouw, aankoop en verbetering gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,-			
			Nieuwbouw	Aankoop	Verbetering	Totaal
Studentenhuisvesting	42.900	338.700	5.770	1.289	837	7.895
Ouderenhuisvesting	82.700	3.308.000	33.624	5.423	956	40.003
Grote herstructureringscorporaties	575.700	11.819.200	14.060	1.248	5.223	20.531
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	447.500	9.232.700	15.471	529	4.633	20.633
Gemiddeld profiel	426.000	9.768.600	19.168	594	3.169	22.931
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	181.800	4.124.900	19.974	126	2.593	22.694
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	146.800	3.280.600	18.230	177	3.939	22.346
Corporaties met relatief jong bezit	41.100	820.000	17.446	0	2.497	19.943
Corporaties met marktgevoelig bezit	298.700	6.142.900	17.054	187	3.326	20.567
Corporaties met stabiele portefeuille	127.900	2.374.900	14.457	1.367	2.739	18.563
Overige corporaties	1.800	17.900	0	3.407	6.697	10.104
Totaal	2.372.800	51.228.300	16.933	842	3.815	21.590

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

**Tabel 5.5 Voorgenomen investeringen bij TI¹ naar 40 wijkcorporaties en niet-40 wijk-
corporaties²**

	Aantal woonegelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Investeringen nieuwbouw, aankoop en verbe- tering gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,-			
			Nieuwbouw	Aankoop	Verbetering	Totaal
40 wijkcorporatie	951.200	20.576.400	15.778	944	4.911	21.633
Niet 40 wijkcorporatie	1.421.700	30.651.900	17.706	773	3.082	21.561
Totaal	2.372.800	51.228.300	16.933	842	3.815	21.590

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

² 40 wijkcorporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun

Tabel 5.6 Ontwikkeling van voorgenomen investeringen per woongelegenhed x € 1,- naar 40 wijkcorporaties¹ en niet-40 wijkcorporaties (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)

	Nieuwbouw en aankoop		Verbetering		Totaal	
	2008-2012	2009 - 2013	2008-2012	2009 - 2013	2008-2012	2009 - 2013
40 wijkcorporatie	16.303	16.722	4.325	4.911	20.627	21.633
Niet 40 wijkcorporatie	18.697	18.479	2.670	3.082	21.367	21.561

¹ 40 wijkcorporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun

5.2 Investeringen in nieuwbouw en aankoop naar type vastgoed

Tabel 5.7 Voorgenomen investeringen in nieuwbouw en aankoop x € 1.000,- bij TI¹ naar type vastgoed (2009-2013)

Nieuwbouw en aankoop	
Wonen	37.543.700
Maatschappelijk vastgoed	2.211.800
Commercieel vastgoed	2.420.200
Totaal	42.175.700

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.8 Ontwikkeling van voorgenomen investeringen in nieuwbouw en aankoop x € 1.000,- bij TI¹ naar type vastgoed (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)

	2008-2012	2009-2013
Wonen	39.072.300	37.543.700
Maatschappelijk vastgoed	1.730.300	2.211.800
Commercieel vastgoed	1.679.700	2.420.200
Totaal	42.482.300	42.175.700

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.9 Voorgenomen investeringen van TI¹ in nieuwbouw en aankoop naar grootteklasse corporaties (2009-2013)

Grootteklasse	Aantal woongelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Investerings nieuwbouw en aankoop gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)			
			Wonen	Maatschappelijk	Commercieel	Totaal
< 500	14.200	155.300	9.885	386	669	10.940
500 - 5.000	526.600	10.623.800	18.093	1.292	788	20.172
5.000 - 10.000	547.800	10.479.500	17.291	816	1.024	19.131
10.000 - 20.000	453.600	7.667.800	15.308	870	727	16.904
≥ 20.000	830.600	13.249.300	13.796	824	1.331	15.952
Totaal	2.372.800	42.175.700	15.822	932	1.020	17.774

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.10 Voorgenomen investeringen van TI¹ in nieuwbouw en aankoop naar referentiegroepen (2009-2013)

Referentiegroep	Aantal woongelege- genheden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Investerings nieuwbouw en aankoop gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)			
			Wonen	Maatschappelijk	Commercieel	Totaal
Studentenhuisvesting	42.900	302.800	6.861	0	198	7.058
Ouderenhuisvesting	82.700	3.228.900	37.501	273	1.272	39.046
Grote herstructureringscorporaties	575.700	8.812.600	12.785	964	1.559	15.308
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	447.500	7.159.700	14.311	515	1.174	16.000
Gemiddeld profiel	426.000	8.418.600	18.001	981	781	19.762
Gemiddeld met accent op eengezinswoningen	181.800	3.653.500	18.273	944	883	20.100
Gemiddeld met krimpende portefeuille	146.800	2.702.300	16.320	1.750	337	18.407
Corporaties met relatief jong bezit	41.100	717.400	15.330	1.736	380	17.446
Corporaties met marktgevoelig bezit	298.700	5.149.400	15.099	1.250	891	17.240
Corporaties met stabiele portefeuille	127.900	2.024.400	14.526	881	417	15.824
Overige corporaties	1.800	6.100	0	0	3.407	3.407
Totaal	2.372.800	42.175.700	15.822	932	1.020	17.774

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

Tabel 5.11 Voorgenomen investeringen van TI¹ in nieuwbouw en aankoop naar 40 wijkcorporaties² en niet-40 wijkcorporaties (2009-2013)

	Aantal woongelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Investerings nieuwbouw en aankoop gemiddeld per woonegelegenheid (x € 1,-)			
			Wonen	Maatschappelijk	Commercieel	Totaal
			40 wijkcorporatie	951.200	15.905.100	14.254
niet 40 wijkcorporatie	1.421.700	26.270.600	16.872	931	677	18.479
Totaal	2.372.800	42.175.700	15.822	932	1.020	17.774

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

² 40 wijken corporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun

5.3 Desinvesteringen door verkoop bestaand bezit naar type vastgoed

Tabel 5.12 Ontwikkeling voorgenomen investeringen¹ per woonegelegenheid x € 1,- naar 40 wijkcorporaties² en niet-40 wijkcorporaties (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)

	Wonen		Maatschappelijk		Commercieel		Totaal	
	2008 - 2012	2009 - 2013	2008 - 2012	2009 - 2013	2008 - 2012	2009 - 2013	2008 - 2012	2009 - 2013
40 wijkcorporatie	14.615	14.254	641	934	1.047	1.533	16.303	16.722
niet-40 wijkcorporatie	17.430	16.872	776	931	492	677	18.679	18.479

¹ Excl. investeringen Wooninvesteringsfonds

² 40 wijken corporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun

Tabel 5.13 Verwachte bruto verkoopopbrengsten x € 1.000,- bij TI per jaar en naar type vastgoed (2008-2013)

	Verwachte realisatie				Prognoseperiode	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Wonen	2.385.400	2.816.500	2.775.000	2.787.300	2.809.300	2.735.400
Overig	66.500	17.400	31.800	5.500	23.500	2.400
Totaal	2.451.900	2.833.900	2.806.800	2.792.800	2.832.700	2.737.900

Tabel 5.14 Ontwikkeling verwachte bruto verkoopopbrengsten x € 1.000,- bij TI naar type vastgoed (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)

	2008-2012	2009-2013
Wonen	12.034.800	13.923.500
Overig	114.000	80.600
Totaal	12.148.800	14.004.000

Tabel 5.15 Verwachte bruto verkoopopbrengsten bij TI naar grootteklasse (2009-2013)

	Aantal woongelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Bruto verkoop opbrengst 2009-2013 gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)		
			Wonen	Overig	Totaal
< 500	14.200	21.700	1.527	2	1.529
500 - 5.000	529.900	2.561.800	4.827	8	4.835
5.000 - 10.000	547.800	2.743.000	4.923	84	5.008
10.000 - 20.000	453.600	2.540.900	5.589	13	5.602
≥ 20.000	830.600	6.136.500	7.359	29	7.388
Totaal	2.376.100	14.004.000	5.860	34	5.894

Tabel 5.16 Verwachte bruto verkoopopbrengsten bij TI naar referentiegroep van corporaties (2009-2013)

	Aantal woongelegen- heden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Bruto verkoop opbrengst 2009-2013 gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)		
			Wonen	Overig	Totaal
Studentenhuisvesting	42.900	22.300	519	0	519
Ouderenhuisvesting	82.700	44.200	535	0	535
Grote herstructureringscorporaties	575.700	4.588.000	7.928	41	7.970
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	447.500	2.718.800	6.022	53	6.076
Gemiddeld profiel	426.000	2.197.500	5.138	20	5.159
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	181.800	1.008.500	5.546	3	5.549
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	146.800	960.400	6.539	2	6.541
Corporaties met relatief jong bezit	41.100	133.200	3.238	1	3.239
Corporaties met marktgevoelig bezit	298.700	1.698.100	5.618	67	5.685
Corporaties met stabiele portefeuille	127.900	391.100	3.031	26	3.057
Overige corporaties	5.000	242.000	48.176	0	48.176
Totaal	2.376.100	14.004.000	5.860	34	5.894

Tabel 5.17 Verwachte bruto verkoopopbrengsten bij TI naar 40 wijkcorporaties¹ en niet-40 wijkcorporaties (2009-2013)

	Aantal woongelegheden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Bruto verkoop opbrengst 2009-2013 gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)		
			Wonen	Overig	Totaal
40 wijkcorporatie	954.400	7.282.800	7.557	73	7.631
niet-40-wijkcorporatie	1.421.700	6.721.200	4.720	8	4.728
Totaal	2.376.100	14.004.000	5.860	34	5.894

¹ 40 wijken corporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun voor aanpak 40 wijken

Tabel 5.18 Ontwikkeling verwachte bruto verkoopopbrengsten per woongelegenheid x € 1,- bij TI naar 40 wijkcorporaties¹ en niet-40 wijkcorporaties (2009-2013 vergeleken met 2008-2012)

	40 wijkcorporatie		niet-40 wijkcorporatie	
	2008-2012	2009-2013	2008-2012	2009-2013
Wonen	6.622	7.557	4.416	4.720
Overig	92	73	18	8
Totaal	6.714	7.631	4.434	4.728

¹ 40 wijken corporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun voor aanpak 40 wijken

Projectontwikkeling

Tabel 6.1 Verwachte omzet uit projectontwikkeling bij TI en verbindingen x € 1.000,- per jaar (2008-2013)

	Verwachte realisatie 2008		Prognoseperiode 2009-2013				
	2009	2010	2011	2012	2013	Totaal	
Koopwoongelegenheden	1.780.400	2.741.100	4.911.900	5.366.200	4.463.600	3.535.700	21.018.400
Woongelegenheden voor verhuur door derden	32.200	86.800	54.100	142.200	127.200	58.200	468.400
Niet-woongelegenheden	60.200	230.200	370.800	455.000	392.300	394.300	1.842.500
Totaal	1.872.900	3.058.000	5.336.700	5.963.500	4.983.100	3.988.100	23.329.400

Tabel 6.2 Verwachte omzet uit projectontwikkeling bij TI en verbindingen naar grootteklasse van corporaties (2009-2013)

	Aantal woongelegenheden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Omzet uit projectontwikkeling gemiddeld per woongelegheden (x € 1,-)			
			Koop	Voor verhuur door derden	Overig	Totaal
< 500	14.200	20.400	1.437	0	4	1.441
500 - 5.000	532.300	3.782.500	6.758	6	342	7.106
5.000 - 10.000	543.200	4.429.900	7.485	228	442	8.155
10.000 - 20.000	478.600	4.613.400	9.272	58	310	9.640
≥ 20.000	835.600	10.483.100	10.648	376	1.522	12.546
Totaal	2.403.900	23.329.400	8.744	195	766	9.705

Tabel 6.3 Verwachte omzet uit projectontwikkeling bij TI en verbindingen naar referentiegroepen (2009-2013)

	Aantal woongelegheden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Omzet uit projectontwikkeling gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)			
			Koop	Voor verhuur	Overig	Totaal
Studentenhuisvesting	42.900	20.900	411	0	76	487
Ouderenhuisvesting	82.700	340.000	3.824	0	287	4.111
Grote herstructureringscorporaties	580.400	8.520.500	12.462	357	1.862	14.681
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	460.700	5.396.400	10.657	292	766	11.714
Gemiddeld profiel	427.100	3.274.200	7.094	290	282	7.666
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	181.900	1.271.700	6.782	0	208	6.991
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	149.300	1.694.200	11.106	21	222	11.349
Corporaties met relatief jong bezit	41.100	199.900	4.685	0	177	4.862
Corporaties met marktgevoelig bezit	303.700	1.944.900	5.979	0	426	6.405
Corporaties met stabiele portefeuille	129.100	666.700	4.747	0	419	5.166
Overige corporaties	5.000	0	0	0	0	0
Totaal	2.403.900	23.329.400	8.744	195	766	9.705

Tabel 6.4 Verwachte omzet uit projectontwikkeling bij TI en verbindingen naar 40 wijkcorporaties¹ en niet-40 wijkcorporaties (2009-2013)

	Aantal woongelegheden eind 2007	Totaal (x € 1.000,-)	Omzet uit projectontwikkeling gemiddeld per woongelegenheid (x € 1,-)			
			Koop	Voor verhuur	Overig	Totaal
40 wijkcorporatie	967.400	13.237.400	11.732	353	1.598	13.683
Niet 40 wijkcorporatie	1.436.400	10.092.000	6.731	88	207	7.026
Totaal	2.403.900	23.329.400	8.744	195	766	9.705

¹ 40 wijken corporatie komt in aanmerking voor bijzondere projectsteun voor aanpak 40 wijken

Kasstroomprognoses van Toegelaten Instellingen

7.1 Sectorale kasstromen

Tabel 7.1 Sectoraal kasstroomoverzicht operationele activiteiten x € 1 miljoen (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte	Prognoseperiode				
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Huren	11.322	11.582	11.987	12.539	13.141	13.702	14.159
Vergoedingen	625	653	676	689	702	716	728
Overheidsontvangsten	60	57	58	49	51	41	36
Overige bedrijfsontvangsten	378	376	352	366	359	357	349
Renteontvangsten	392	298	313	276	235	210	191
Saldo ingaande kasstromen	12.777	12.966	13.386	13.919	14.488	15.026	15.463
Erfpacht	28	28	25	23	22	21	20
Personeelsuitgaven	1.571	1.672	1.778	1.805	1.843	1.886	1.932
Onderhoudsuitgaven	3.112	3.385	3.389	3.396	3.309	3.323	3.303
Overige bedrijfsuitgaven	2.455	2.644	2.573	2.517	2.557	2.615	2.667
Rente-uitgaven	3.178	3.383	3.582	3.899	4.237	4.493	4.641
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	74	80	77	77	77	77
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden ¹	114	218	256	228	216	209	208
Vpb	0	185	326	340	395	442	486
Saldo uitgaande kasstromen	10.459	11.589	12.010	12.285	12.656	13.066	13.334
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.319	1.377	1.377	1.633	1.832	1.960	2.130

¹ Het totaalbedrag aan leefbaarheidsuitgaven ligt overigens hoger, want omvat ook deelbedragen uit andere kasstroomposten

Tabel 7.2 Sectoraal kasstroomoverzicht voor (des)investeringsactiviteiten x € 1 miljoen (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte	Prognoseperiode				
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.716	2.682	2.838	2.817	2.791	2.837	2.737
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	999	1.318	2.454	3.439	3.493	2.641	2.040
Verkoopontvangsten overig	90	76	133	119	77	49	41
Saldo ingaande kasstromen materiële vaste activa	3.805	4.076	5.424	6.374	6.360	5.527	4.818
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.533	4.511	7.017	7.865	6.026	4.368	3.479
Verbetering woon- en niet-woongelegenheden	1.244	1.652	2.525	2.176	1.658	1.277	1.148
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.323	2.304	2.395	2.717	2.148	1.846	1.574
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.063	1.357	2.442	2.923	3.183	2.327	1.837
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	63	119	177	202	161	144	132
Investeringen overig	509	384	445	319	219	139	116
Externe kosten bij verkoop	67	74	104	113	118	119	121
Saldo uitgaande kasstromen materiële vaste activa	8.802	10.401	15.105	16.315	13.513	10.220	8.406
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-4.997	-6.325	-9.681	-9.940	-7.152	-4.693	-3.588
Ontvangsten financiële vaste activa	518	488	777	549	411	344	219
Uitgaven financiële vaste activa	1.174	979	547	175	160	152	161
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-656	-491	230	374	251	192	58
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.653	-6.817	-9.451	-9.566	-6.901	-4.502	-3.531

Tabel 7.3 Sectoraal kasstroomoverzicht voor financieringsactiviteiten x € 1 miljoen (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte	Prognoseperiode				
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nieuwe leningen	7.702	10.365	11.737	12.139	9.360	6.658	6.114
Aflossing leningen	4.472	4.820	5.301	5.294	5.180	4.874	5.331
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.229	5.546	6.435	6.846	4.180	1.784	783

Tabel 7.4 Sectoraal kasstroomoverzicht mutatie liquide middelen¹ x € 1 miljoen (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte		Prognoseperiode			
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Mutatie liquide middelen	-105	106	-1.639	-1.086	-889	-758	-618
Wijziging kortgeldmutaties	8	-376	-155	127	166	21	96
Liquide middelen per 1 januari	1.781	1.685	1.415	-379	-1.338	-2.062	-2.798
Liquide middelen per 31 december	1.685	1.415	-379	-1.338	-2.062	-2.798	-3.321

¹ De mutatie liquide middelen betreft het resultaat van de som van drie kasstromen, namelijk uit operationele activiteiten, (des)investeringen en financieringsactiviteiten

Tabel 7.5 Huurinkomsten x € 1 miljoen naar type vastgoed (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte		Prognoseperiode			
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Huurwoningen	10.479	10.637	10.966	11.430	11.944	12.424	12.823
Eenheden in verzorgingshuizen	310	335	345	362	378	391	396
Overige woongelegenheden	202	226	245	269	291	309	324
Maatschappelijk vastgoed	78	89	104	127	153	178	190
Overige niet-woongelegenheden	253	295	326	351	376	401	427
Totaal huren	11.322	11.582	11.987	12.539	13.141	13.702	14.159

7.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten

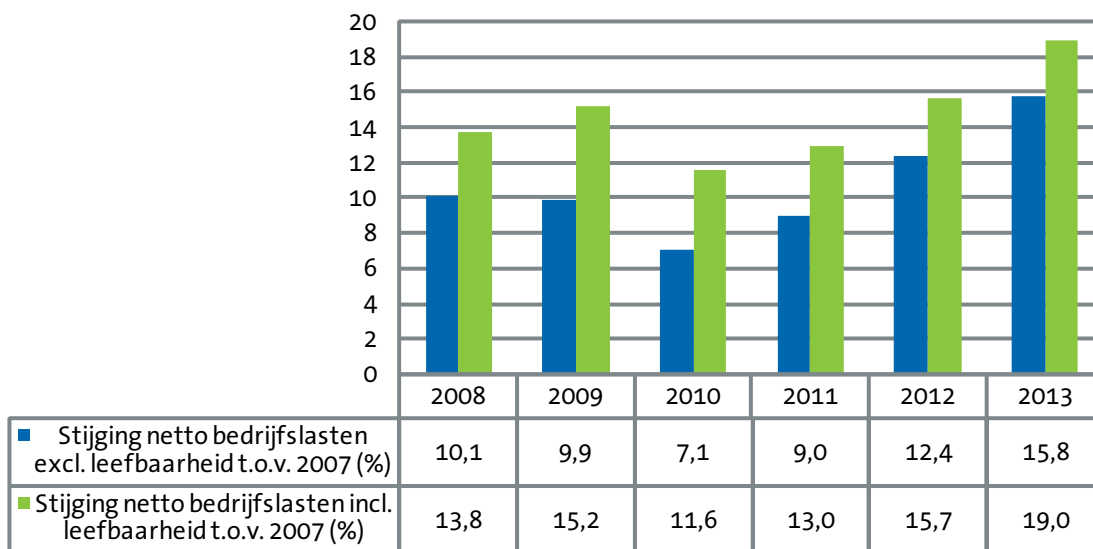
Tabel 7.6a Samenstelling netto bedrijfslasten gemiddeld per woongelegenhed x € 1,- (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte			Prognoseperiode		
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Personeelslasten	661	704	749	757	768	785	805
Overige bedrijfslasten	1.081	1.235	1.226	1.183	1.188	1.208	1.231
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.310	1.424	1.427	1.423	1.379	1.383	1.377
Variabele lasten	3.052	3.363	3.402	3.363	3.336	3.376	3.413
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.378	-1.499	-1.506	-1.503	-1.461	-1.466	-1.462
Bruto bedrijfslasten	1.675	1.863	1.895	1.860	1.875	1.910	1.950
Af: Vergoedingen	-263	-275	-285	-289	-293	-298	-304
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-159	-158	-148	-153	-150	-148	-145
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-45	-57	-70	-70	-69	-66	-65
Netto bedrijfslasten	1.207	1.374	1.392	1.348	1.364	1.397	1.436

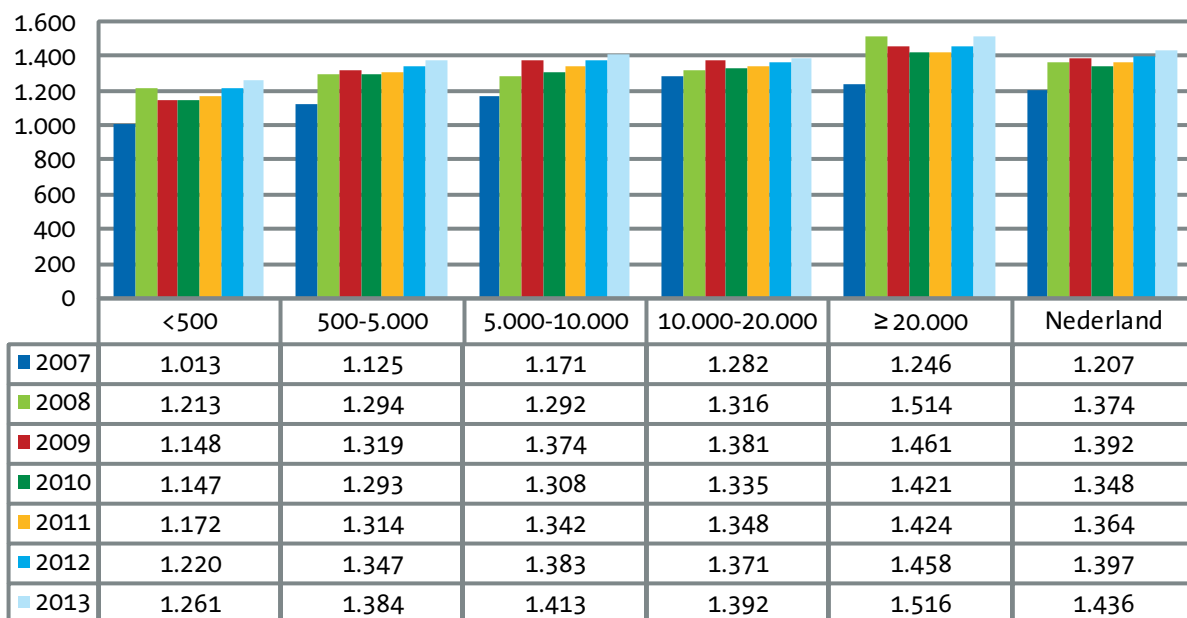
Tabel 7.6b Samenstelling netto bedrijfslasten (excl. leefbaarheidsuitgaven) gemiddeld per woongelegenhed x € 1,- (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte			Prognoseperiode		
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Personeelslasten	647	684	727	735	746	765	784
Overige bedrijfslasten	1.030	1.138	1.110	1.080	1.091	1.114	1.137
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.310	1.424	1.427	1.423	1.379	1.383	1.377
Variabele lasten	2.986	3.246	3.264	3.237	3.216	3.262	3.297
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.378	-1.499	-1.506	-1.503	-1.461	-1.466	-1.462
Bruto bedrijfslasten	1.609	1.746	1.758	1.734	1.755	1.795	1.835
Af: Vergoedingen	-263	-275	-285	-289	-293	-298	-304
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-159	-158	-148	-153	-150	-148	-145
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-45	-57	-70	-70	-69	-66	-65
Netto bedrijfslasten	1.141	1.257	1.254	1.222	1.244	1.283	1.321

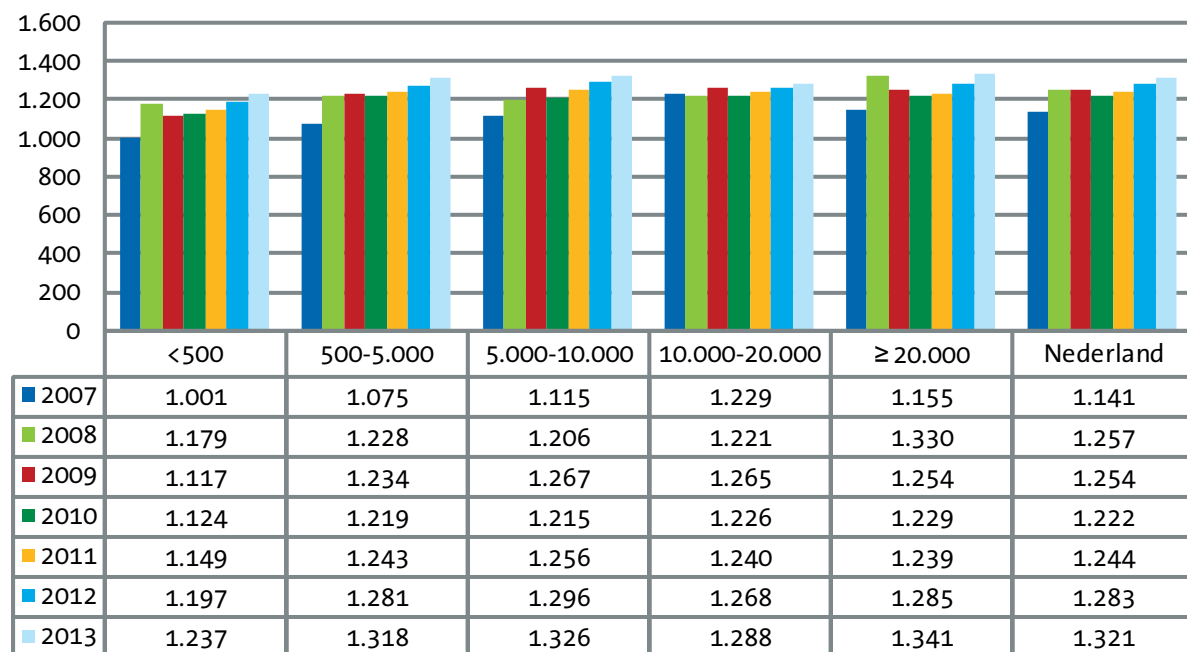
Grafiek 7.1 % Stijging netto bedrijfslasten per wooneenheid ten opzichte van 2007 incl. en excl. leefbaarheidsuitgaven (2008-2013)



Grafiek 7.2a Netto bedrijfslasten (incl. leefbaarheid) per woonegelegenheid x € 1,- naar grootteklasse (2007-2013)



Grafiek 7.2b Netto bedrijfslasten (excl. leefbaarheid) per woonegelegenheid x € 1,- naar grootteklasse (2007-2013)

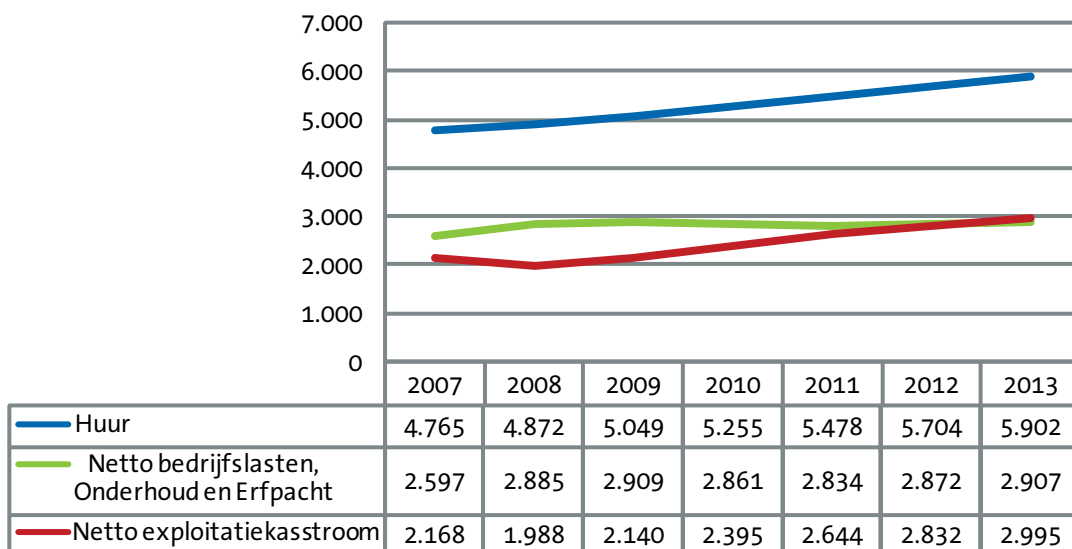


7.3 Ontwikkeling netto exploitatiekosten

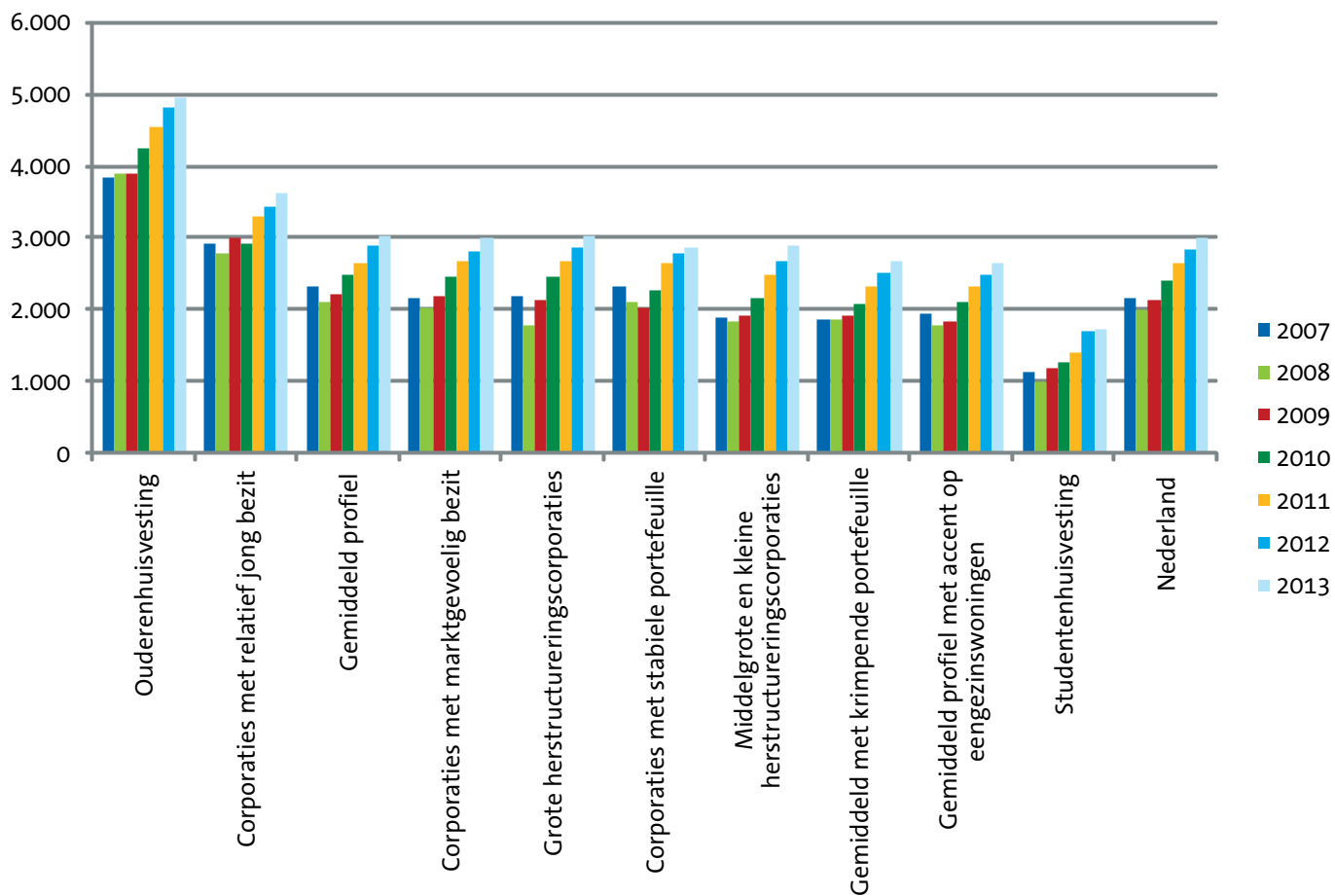
Tabel 7.7 Samenstelling netto exploitatiekasstroom, gemiddeld per wooneenheid x € 1,- (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte	Prognoseperiode				
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Huur	4.765	4.872	5.049	5.255	5.478	5.704	5.902
Af: Netto bedrijfslasten	1.207	1.374	1.392	1.348	1.364	1.397	1.436
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.378	1.499	1.506	1.503	1.461	1.466	1.462
Af: Erfpacht	12	12	11	10	9	9	8
Netto exploitatiekasstroom	2.168	1.988	2.140	2.395	2.644	2.832	2.995
Netto exploitatiekasstroom als % van de huur	46	41	42	46	48	50	51

Grafiek 7.3 Gemiddeld per wooneenheid: huur, de som van netto bedrijfslasten + onderhoudslasten + erfpacht en netto exploitatiekasstroom x € 1,- (2007-2013)



Grafiek 7.4 Netto exploitatiekasstroom gemiddeld per woonelegenhed x € 1,- naar referentiegroep (2007-2013)



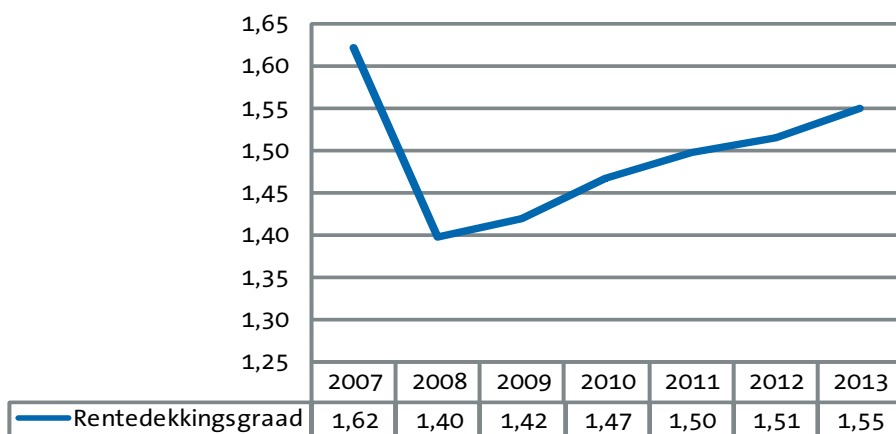
Tabel 7.8 Netto exploitatiekasstroom, gemiddeld per woonelegenhed x € 1,- naar referentiegroep (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte		Prognoseperiode			
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ouderenhuisvesting	3.831	3.886	3.879	4.237	4.541	4.823	4.947
Corporaties met relatief jong bezit	2.926	2.789	3.013	2.911	3.290	3.429	3.628
Gemiddeld profiel	2.326	2.113	2.216	2.474	2.648	2.882	3.020
Corporaties met marktgevoelig bezit	2.158	2.040	2.185	2.447	2.675	2.820	2.994
Grote herstructureringscorporaties	2.188	1.797	2.146	2.456	2.685	2.861	3.033
Corporaties met stabiele portefeuille	2.314	2.097	2.040	2.284	2.641	2.770	2.867
Middelgrote en kleine herstructureringscorporaties	1.882	1.839	1.930	2.151	2.481	2.672	2.880
Gemiddeld met krimpende portefeuille	1.861	1.858	1.923	2.091	2.337	2.504	2.665
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	1.937	1.779	1.844	2.117	2.336	2.490	2.649
Studentenhuisvesting	1.134	990	1.185	1.281	1.415	1.708	1.734
Nederland	2.168	1.988	2.140	2.395	2.644	2.832	2.995

Tabel 7.9 Netto exploitatiekasstroom, rente-uitgaven, renteontvangst en Vpb, gemiddeld per woonelegenhed x € 1,- (2007-2013)

	Realisatie	Verwachte		Prognoseperiode			
	2007	realisatie 2008	2009	2010	2011	2012	2013
Netto exploitatiekasstroom	2.168	1.988	2.140	2.395	2.644	2.832	2.995
Rente uitgaven	1.337	1.423	1.509	1.634	1.766	1.870	1.935
Rente ontvangsten	165	125	132	116	98	87	80
Vpb	0	78	137	142	165	184	202

Grafiek 7.5 Rentedeckingsgraad (2007-2013)



Uitkomsten Risico Analyse Model

Tabel 8.1 Een decompositie van de ontwikkeling van het eigen vermogen in de beheerlastenvariant voor de (des)investeringen, in lopende prijzen, x € 1 miljard (2008-2017)

	Kasstroom	Indirect, resp. additioneel vermogenseffect	Beheerlastenvariant Saldo mutatie eigen vermogen	Basisvariant Saldo mutatie eigen vermogen
Netto huren	130,1		130,1	130,1
Vergoedingen	7,6		7,6	7,3
Overige baten	5,2		5,2	5,0
Mutatie bedrijfswaarde		-11,2	-11,2	-7,2
Bedrijfsopbrengsten	142,9	-11,2	131,7	135,0
Erfpacht	-0,3		-0,3	-0,3
Onderhoud	-38,5		-38,5	-38,5
Overige lasten	-47,4		-47,4	-45,3
Bedrijfslasten	-86,2	0,0	-86,2	-84,1
Rentebaten	2,8		2,8	2,8
Rentelasten	-38,8		-38,8	-38,6
Mutatie rentabiliteitswaarde		-5,4	-5,4	-5,4
Renteresultaat exploitatie	-36,0	-5,4	-41,4	-41,2
Resultaat woningexploitatie	20,6	-16,6	4,0	9,7
Resultaat nieuwbouw	-43,5	25,2	-18,3	-18,0
Resultaat aankoop	-1,1	0,4	-0,7	-0,6
Resultaat verbetering	-14,0	6,0	-8,0	-8,0
Resultaat sloop	0,9	-1,1	-0,1	-0,2
Resultaat investeringen	-57,6	30,5	-27,1	-26,8
Resultaat verkoop huurwoningen	24,3	-6,3	18,0	17,8
Resultaat koopwoningen	0,7	0,0	0,7	0,7
Vpb	-3,8	0,0	-3,8	-4,2
Aangetrokken leningen	66,8	-63,8	3,0	2,9
Aflossingen	-47,4	47,4	0,0	0,0
Totaal	3,6	-8,8	-5,3	0,2

Tabel 8.2 Een decompositie van de ontwikkeling van het eigen vermogen in de verkoopvariant voor de (des)investeringen, in lopende prijzen, x € 1 miljard (2008-2017)

	Kasstroomen	Indirect, resp.additioneel vermogenseffect	Verkoopvariant Saldo mutatie eigen vermogen	Basisvariant Saldo mutatie eigen vermogen
Netto huren	130,7		130,7	130,1
Vergoedingen	7,3		7,3	7,3
Overige baten	5,0		5,0	5,0
Mutatie bedrijfswaarde		-7,3	-7,3	-7,2
Bedrijfsopbrengsten	143,0	-7,3	135,7	135,0
Erfpacht	-0,3		-0,3	-0,3
Onderhoud	-38,7		-38,7	-38,5
Overige lasten	-45,6		-45,6	-45,3
Bedrijfslasten	-84,5	0,0	-84,5	-84,1
Rentebaten	2,7		2,7	2,8
Rentelasten	-40,2		-40,2	-38,6
Mutatie rentabiliteitswaarde		-5,5	-5,5	-5,4
Renteresultaat exploitatie	-37,4	-5,5	-43,0	-41,2
Resultaat woningexploitatie	21,0	-12,8	8,2	9,7
Resultaat nieuwbouw	-43,5	25,6	-18,0	-18,0
Resultaat aankoop	-1,0	0,5	-0,5	-0,6
Resultaat verbetering	-14,0	6,0	-8,0	-8,0
Resultaat sloop	0,9	-1,1	-0,2	-0,2
Resultaat investeringen	-57,5	30,9	-26,6	-26,8
Resultaat verkoop huurwoningen	19,7	-6,0	13,7	17,8
Resultaat koopwoningen	-0,1	0,0	-0,1	0,7
Vpb	-3,7	0,0	-3,7	-4,2
Aangetrokken leningen	71,3	-68,1	3,2	2,9
Aflossingen	-47,4	47,4	0,0	0,0
Totaal	3,3	-8,7	-5,4	0,2

Begrippenlijst

A-corporatie

De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie voldoet zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd, als aan de eis dat ze haar middelen voldoende inzet in het belang van de volkshuisvesting. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

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.

B1-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar brengen. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

B2-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) in gevaar brengen. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

C-corporatie

In het nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Er is een onbalans tussen de activiteiten en de financiële mogelijkheden. Zie ook het begrip 'Continuïteitsoordeel'.

Bbsh

Besluit beheer sociale-huursector.

BCFV

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten (onder andere huren, eventuele bijdragen en overige opbrengsten) verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven (onder andere onderhoud, beheerkosten, belastingen en verzekeringen) over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur. Zie ook het begrip 'Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde'.

Bovengrenswaarde volkshuisvestelijk vermogen

De waarde van het volkshuisvestelijk vermogen ten opzichte van het balanstotaal die bij de bepaling van het continuïteitsoordeel wordt aangehouden als grens waarboven sprake kan zijn van een onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Dit oordeel (onvoldoende inzet) is ook afhankelijk van de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen in de prognoseperiode ten opzichte van het niveau in het verslagjaar.

Bruto bedrijfslasten

De bruto bedrijfslasten bestaan uit de lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele lasten minus de onderhoudslasten.

Buitengewone baten en lasten

Buitengewone baten en lasten vloeien voort uit incidentele gebeurtenissen of handelingen die niet direct samenhangen met de normale bedrijfsactiviteiten van een woningcorporatie.

Continuïteitsoordeel

Met het oordeel wordt vastgesteld hoe in de vijfjaarsprognoseperiode de voorgenomen activiteiten zich verhouden tot de financiële mogelijkheden van de woningcorporatie. Het continuïteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen aan het einde van de prognoseperiode en het vermogen dat aan het einde van deze periode beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen. Het financiële oordeel over de voorgenomen activiteit en is in feite een oordeel over de passendheid van de voornemens in relatie tot de financiële mogelijkheden. Behalve dat een woningcorporatie ten opzichte van de beschikbare middelen voornemens kan hebben die een te groot beslag op deze middelen, kan het ook zo zijn dat de woningcorporatie voornemens heeft die te weinig beslag leggen op de beschikbare middelen.

CorpoData

Vanaf 2008 worden de corporatiegegevens ten behoeve van het WSW, het ministerie van VROM en het Centraal 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

Onder financiële vaste activa worden financiële belangen opgenomen die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de corporatie duurzaam te dienen. Bij woningcorporaties betreft het overwegend deelnemingen, vorderingen uit hoofde van overheidssubsidies, verstrekte langlopende leningen in het kader van collegiale financiering en leningen aan deelnemingen en beleggingen die duurzaam bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de corporatie te dienen.

G4

De vier grootste steden die in het kader van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks rijksmiddelen ontvangen. Het betreft de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

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

Indicatie Fysieke Ingrepen

De Indicatie Fysieke Ingrepen is een door het Fonds ontwikkelde maat voor de kans dat er door sloop of renovatie permanent dan wel tijdelijk woningen zullen worden onttrokken aan de bestaande woningvoorraad in een viercijferig postcodegebied. De indicatie wordt bepaald op basis van gegevens over sociaal-economische kenmerken van huishoudens en samenstelling van de woningvoorraad in het postcodegebied. De relevante kenmerken en hun onderlinge weging zijn statistisch bepaald.

Postcodegebieden worden op grond van hun score op de indicatie fysieke ingrepen ingedeeld als zwak, gemiddeld of sterk. Bij zwakke gebieden is er relatief veel kans op dat er woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad, bij gemiddelde gebieden minder en bij sterke gebieden nog minder. Ten slotte zijn er ook nog overige gebieden: dit zijn gebieden waarvoor de indicatie fysieke ingrepen niet wordt berekend omdat de minimaal gewenste betrouwbaarheid van de indicatie bij deze gebieden niet kan worden gegarandeerd.

Intensiteit

De intensiteit geeft aan hoeveel productiemaatregelen de corporaties treffen per 1.000 woonegelegenheden die zij eind 2007 bezaten. De intensiteit kan worden verbijzonderd naar type productiemaatregel (nieuwbouw, sloop, ingrijpende verbetering, verkoop, aankoop). De intensiteit kan voor een meerjarige periode worden bepaald of voor één jaar.

Kasstroomtoets

Bij corporaties die op basis van de vermogenspositie als solvabel worden beoordeeld, maar waarbij de exploitatiekasstroom na rente desondanks structureel negatief blijkt te zijn vindt een kasstroomtoets plaats. Hierbij wordt bekeken of de kasstromen die de corporatie heeft opgegeven, consistent zijn met de kasstromen die ten grondslag liggen aan de bedrijfswaarde. Indien dit niet het geval is, kan dit aanleiding zijn om de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde aan te passen. De kasstroomtoets dient vooral om tekortkomingen van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde aan het licht te brengen.

Macro-economisch risico

Het macro-economisch risico geeft het mogelijk financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve ontwikkelingen in de rente en de (bouwkosten) inflatie, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

Marktrisico

Dit betreft het mogelijk financieel effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve marktontwikkelingen, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

Marktwaardetoets

Indien het verschil tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het berekende risicobedrag minder dan 10% van het balanstotaal bedraagt, wordt bezien of de marktwaarde van het bezit meer dan 150% bedraagt van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De marktwaardetoets wordt uitgevoerd om te bezien of in geval van nood de te verwachten verkoopopbrengsten van delen van het woningbezit in voldoende mate als vangnet kunnen fungeren.

Materiële vaste activa

Onder materiële vaste activa worden de productiemiddelen opgenomen die voor de woningexploitatie, de levering van zaken en diensten en ten dienste van de exploitatie duurzaam worden ontwikkeld en aangehouden.

Mutatiegraad

Het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde en aangekochte woonegelegenheden.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

Netto exploitatiekasstroom

De netto exploitatiekasstroom wordt berekend door de netto bedrijfslasten, de onderhoudslasten en de erfpacht in mindering te brengen op de huuropbrengsten.

Niet-verstedelijkt Nederland

Gemeenten met een omgevingsadressendichtheid tot 1.500 adressen per km² (CBS 2007).

Nultredenwoning

Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer, en één slaapkamer) op één verdiepingslaag liggen. Een woning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Onvoldoende solvabiliteit

Wanneer op balansdatum het risico groter of gelijk is aan het vermogen, beoordeelt het Fonds de corporatie als onvoldoende solvabel. Zie ook het begrip ‘Solvabiliteitsoordeel’.

Operationeel risico

Dit betreft het mogelijk financieel effect op het volkshuisvestelijk vermogen van negatieve ontwikkelingen door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen, rekening houdend met de zekerheidsgrens van 95%.

Ouderenwoning

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

Realisatie-index

Met de Realisatie-index worden de verschillen tussen de door corporaties opgegeven prognoses van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop en de feitelijke realisaties weergegeven. De Realisatie-index biedt daarmee inzicht in mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich heeft voorgenomen.

Referentiegroep

De referentiegroepen zijn door het Fonds ontwikkeld, waarbij vergelijkbare corporaties zijn samengenomen. De referentiegroep wordt gebruikt bij bedrijfsvergelijking (Corporatie in Perspectief), als toetsingsinstrument bij de individuele beoordeling en bij diverse analyses over de ontwikkelingen van de sector als geheel.

Rentabiliteitswaarde

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening. Deze is gelijk aan de contante waarde van rente- en aflossingsverplichtingen.

Rentabiliteitswaardecorrectie

Het verschil tussen de nominale waarde van de leningen en de rentabiliteitswaarde is de rentabiliteitswaardecorrectie.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de netto exploitatiekasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald.

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

Risicobedrag

Het totale financiële effect op het volkshuisvestelijk vermogen vanuit de 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.

Solvabiliteitsoordeel

Met het oordeel wordt vastgesteld of de corporatie 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 twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen.

Solvabiliteit

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

Een dochtermaatschappij (art. 2: 24a BW) en een deelneming (art. 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 zoals garages, bedrijfsruimten en winkels en het maatschappelijk vastgoed. Bij de optelling van beide categorieën krijgen de niet-woongelegenheden een wegingsfactor. Op deze manier ontstaat er een bruikbaar beeld over het totale aantal verhuureenheden.

Verstedelijkt Nederland

Verstedelijkt Nederland omvat alle gemeenten die het CBS op grond van hun omgevings-adressendichtheid (1.500 adressen of meer per km²) aanduidt als 'sterk stedelijk' of 'zeer sterk stedelijk'.

Voldoende solvabiliteit

Als de corporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen wordt zij voldoende solvabel genoemd. Dit is het geval indien het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het berekende bedrag aan risico.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit is de bedrijfswaarde onder de veronderstelling van voortgezette verhuur gedurende de levensduur van het bezit. Hiermee wordt de relatie met het toezichtsdoel en de veronderstelling van beleidscontinuïteit benadrukt. Het Fonds bepaalt de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde via een uniformering van de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Voorzieningen

Onder voorzieningen worden middelen opgenomen ter dekking van voorzienbare toekomstige verplichtingen, verliezen en risico's waarvan de omvang en/of het tijdstip op balansdatum onzeker zijn, maar redelijkerwijs in te schatten. Bij woningcorporaties betreft dit met name de voorzieningen voor onrendabele investeringen nieuwbouw en voorzieningen voor verplichtingen in het kader van herstructurering van complexen. Daarnaast komen soms bijzondere voorzieningen voor, bijvoorbeeld in verband met rechtsgeschillen, reorganisaties of milieurisico's.

Woningen voor overige bijzondere doelgroepen

Vormen van (semi) zelfstandig wonen voor zoals ex-dak- en -thuislozen, (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-) verslaafden, ex-gedetineerden.

Woongelegenheden

Een tot bewoning bestemde ruimte die vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien blijvend bestemd is voor bewoning door een particulier huishouden.



Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Laren

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

Centraal Fonds Volkshuisvesting
Huizerstraatweg 117a
Postbus 5075
1410 AB Noarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

