

Krimp en de financiële spankracht van de
corporaties in de regio Parkstad Limburg

Naarden, 27 juni 2011

2011

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
2 Financiële consequenties 2010-2020	8
2.1 Risicoanalysemodel en benutte input	8
2.1.1 Algemeen	8
2.1.2 Correctie startpositie vermogen en balanstotaal	9
2.2 Ontwikkeling solvabiliteit, rentedekkingsgraad en loan to value	10
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Ontwikkeling solvabiliteit	11
2.2.3 Ontwikkeling rentedekkingsgraad	12
2.2.4 Ontwikkeling loan to value	14
2.3 Conclusies over de periode 2010-2020	16
3 Financiële consequenties na 2020	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Exploitatieduur	17
3.3 Benodigde woningen versus woningen in exploitatie	20
3.4 Financiële consequenties na 2020	24
3.5 Conclusies over de periode na 2020	25
Bijlage 1 De input voor de berekeningen met het Risicoanalysemodel (RAM)	26
Bijlage 2 Verantwoording bijstelling enkele standaardparameters RAM	30
Bijlage 3 Verantwoording bijstelling sloopkosten	32
Bijlage 4 Samenvatting uitkomsten RAM-doorrekening scenario met heffing 2010-2019	34

Samenvatting

Op verzoek van het ministerie van BZK wordt in het voorliggende rapport een antwoord gezocht op de vraag wat de financiële consequenties zijn voor de regionale corporatiesector van de herstructurering van de voorraad corporatiewoningen in Parkstad Limburg als gevolg van de bevolkingskrimp.

Bij de berekeningen van de financiële spankracht wordt ervan uitgegaan dat als de solvabiliteit daalt tot onder de 15% à 20%, er globaal genomen minder kans is dat een programma-variant geheel wordt uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt op basis van solvabiliteitsberekeningen over de periode 2010-2020 dat uitvoering van de MKBA¹-programma's door de corporaties werkzaam in Parkstad Limburg, ook in meer bescheiden varianten, zonder hulp van buiten onwaarschijnlijk is wegens gebrek aan financiële spankracht van de binnen de regio werkzame corporaties. Ook de rentedekkingsgraad daalt in de meeste varianten ver onder het door het WSW vereiste minimale niveau van 1,4. Uitvoering van de MKBA-programma's heeft ook negatieve consequenties voor de ontwikkelingen van de 'loan to value'. Waar de nulvariant (niets doen) in sommige gevallen op basis van solvabiliteitsnormen nog mogelijk lijkt, heeft die variant volgens de MKBA grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de regio. De resultaten van de berekeningen zijn erg gevoelig voor veranderingen in rente.

Uit de analyses blijkt dat de effecten van de heffing huurtoeslag beperkt lijken. Bij deze analyses is uitgegaan van dezelfde methodiek als die bij het recente landelijke rapport van het Centraal Fonds gebruikt is². Een vergelijking tussen de twee scenario's met en zonder heffing huurtoeslag laat zien dat zowel de solvabiliteit als de rentedekkingsgraad aan het eind van de periode tot 2019 maar beperkt beïnvloed worden door de introductie van een heffing. Dit komt deels doordat de WOZ-waarden in Parkstad Limburg lager zijn dan in meer gespannen woningmarktgebieden. Hierdoor zal er gemiddeld per corporatiewoning een minder hoog bedrag aan heffing hoeven te worden afgedragen dan in andere regio's met een meer gespannen woningmarkt. Bij de berekeningen speelt tevens het flankerende huurbeleid dat is verondersteld in het scenario met heffing. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000,- mag volgens de kabinetsvoornemens 5% extra huurverhoging worden geïntroduceerd. Daarnaast valt te verwachten dat corporaties ook via huurharmonisatie bij mutatie de huurinkomsten proberen te verhogen.

¹ MKBA: Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse.

² Centraal Fonds, Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector, Naarden 26 april 2011.

Voor een ontspannen regio zoals Parkstad Limburg zullen de mogelijkheden hierbij weliswaar geringer zijn dan in gespannen regio's, maar onder invloed van een heffing valt te verwachten dat er ook in Parkstad Limburg enige huurverhoging wordt nagestreefd. Een en ander laat onverlet dat op kortere termijn in 2014 als de heffing al wel ingevoerd is, maar de verdienmogelijkheden nog niet volledig benut kunnen worden, er wel sprake is van een tijdelijk neerwaarts financieel effect van de maatregelen.

Het perspectief voor de corporaties in 2010-2020 werd mede bepaald door vervroegde sloop met verlies van bedrijfswaarde. De periode 2020-2040 gaat uit van minder of geen vervroegde sloop en dus van minder of geen verlies van bedrijfswaarde. Indien deze financiële consequenties van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040 al zouden worden verwerkt op de balans ultimo 2019, leidt dat voor de transformatievariant en de tussenvariant bij drie van de vier scenario's die zijn onderzocht, tot een negatieve solvabiliteit. In deze periode blijkt de solvabiliteit als gevolg van het sloopprogramma uit de MKBA dus verder af te nemen, maar het gaat niet meer om de scherpe daling die voorzien wordt in de eerste tien jaar bij de uitvoering het MKBA-programma.

Voor de periode 2020-2040 kon echter niet in beeld gebracht worden wat zowel de kosten als baten zullen zijn van verlenging van de levensduur door verbetering en nieuwbouw, omdat het MKBA-rapport zich niet over deze aantallen uitlaat. Gelet op de aflopende exploitatieduur van woningen zal vaak ingrijpende verbetering met investeringen en/of vervangende nieuwbouw nodig zijn om de benodigde woningen binnen de regio in exploitatie te houden. Voor een meer reële inschatting van de financiële consequenties over de periode 2020-2040 is naast de gegeven sloopaantallen uit de MKBA, ook (nu nog ontbrekende) informatie over nieuwbouw, verkoop en verbetering na 2020 nodig.

Inleiding

Door demografische ontwikkelingen krimpt in de komende decennia de bevolking en het aantal huishoudens in de regio Parkstad Limburg, het samenwerkingsverband tussen de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld, Onderbanken en Nuth. Dit heeft consequenties voor de regionale woningvoorraad. In het kader van afspraken over verstedelijkingsopgaven tussen ministerie, provincie Limburg en regio Parkstad Limburg zijn voorstellen ontwikkeld voor een herstructurering van de woningvoorraad. De maatschappelijke kosten en baten daarvan zijn beschreven in het MKBA-rapport Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg van EIB en RIGO dat in april 2010 gereed kwam. De financiële consequenties voor de regionale corporatiesector komen daarbij niet in beeld. Deze zijn echter wel van belang. De herstructureringsvoorstellen zijn voor een belangrijk deel gericht op huurwoningen.

De opdracht

Op verzoek van het ministerie van BZK wordt in het voorliggende rapport daarom een antwoord gezocht op de vraag wat de financiële consequenties zijn van de herstructurering van de voorraad corporatiewoningen zoals voorzien in het MKBA-rapport Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg. De analyses voor de regionale corporatiesector zouden verricht worden over de periode 2010-2020, waarbij tevens uitgegaan wordt van op de regio toegesneden parameters.

In nader overleg met opdrachtgever BZK en in nauwe afstemming met het WSW en EIB (samen met Rigo verantwoordelijk voor de MKBA) is besloten tot aanvullende analyses. Het ging daarbij in het bijzonder om:

- ◆ een verdieping met een prognose van kasstromen zodat ook de consequenties voor de rentedekkingsgraad zichtbaar worden;
- ◆ een verbreding van een inschatting van effecten van de MKBA naar de periode 2020-2040 voor zover het de consequenties van sloop en leegstand betreft;
- ◆ het aanvullen van de scenario's met een nulvariant (maar dan zonder prijsdaling van de sociale huursector zoals die in de MKBA verondersteld was);
- ◆ het meenemen van de effecten van de inmiddels in het Regeerakkoord aangekondigde sectorheffing huurtoeslag.

Bij de beantwoording wordt onderscheid gemaakt tussen twee deelperioden in de herstructureringsvoorstellen.

- ◆ voor de deelperiode 2010-2020 wordt met het Risicoanalysemodel in beeld gebracht hoe het volkshuisvestelijk vermogen, de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad zich ontwikkelen (hoofdstuk 2);
- ◆ voor de periode 2020-2040 wordt in beeld gebracht welke consequenties de voor deze periode voorziene sloop en leegstand hebben op het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties (hoofdstuk 3).

De procesgang

Het MKBA-rapport op basis waarvan het Centraal Fonds scenario's zou doorrekenen, was in april 2010 beschikbaar, maar de benodigde aanvullende informatie vanuit de regio kwam eerst eind november 2010 beschikbaar, zodat vanaf dat moment scenario's voor deze regio berekend konden worden. Uit de eerder door Centraal Fonds verzamelde gegevens bleek dat de krimpopgave zoals voorzien in het MKBA-rapport Parkstad Limburg (berekend door Rigo en EIB) bij lange na niet werd ingeboekt in de begrotingen van de corporaties. Tevens bleek dat afstemming tussen de corporaties onderling en tussen de corporaties en de betrokken gemeenten ook nog onvoldoende had plaatsgevonden. Er is vervolgens in overleg met vertegenwoordigers van het ministerie vanuit het Centraal Fonds tijd en energie gestoken in een poging de plannen van de corporaties in de regio Parkstad enigszins te laten aansluiten op het beoogde in de MKBA. Pas in november 2010 kwam er vanuit de regio voldoende materiaal beschikbaar op basis waarvan het Centraal Fonds enkele scenario's kon doorrekenen. De eerste resultaten daarvan zijn in december 2010 in de regio aan de corporaties en het ministerie gepresenteerd. Eén beoogd scenario kon niet uitgevoerd worden. In overleg met de corporaties en het ministerie was voorgenomen om aan de hand van die actuele inventarisatie van nieuwbouw en sloopplannen van de marktpartijen door de regio Parkstad ook een variant te berekenen waarbij het niet doorgaan van (een deel van de) nieuwbouwplannen van de marktsector leidt tot vermindering van de sloopaantallen van de corporaties in de MKBA. De kwaliteit en status van de inventarisatie van de plannen van alle partijen (marktpartijen en corporaties) was echter zodanig dat er afgezien moest worden van dit scenario.

In overleg met BZK is door het Centraal Fonds een presentatie van de analyses verzorgd op 3 maart 2011 in Heerlen. Tijdens die presentatie is door BZK aan de corporaties verzocht om te reageren op de analyses van het Centraal Fonds. Daarbij is afgesproken dat het Centraal Fonds het commentaar mee zou nemen in het definitieve rapport aan BZK. De corporaties hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties 2010-2020

2.1 Risicoanalysemodel en benutte input

2.1.1 Algemeen

Voor de periode 2010-2020 is met het Risicoanalysemodel versie 2010 (RAM) doorgerekend welke gevolgen de krimp heeft voor de regionale corporatiesector in Parkstad. Hiertoe is de RAM-versie 2010 gebruikt zodat de bepaling van het vermogen is gebaseerd op de meest actuele sectorparameters. De doorrekening sluit daarnaast aan op het MKBA-rapport 'Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg' (EIB en en RIGO, april 2010). Dit rapport onderscheidt een nulvariant en een transformatievariant inzake sloop en nieuwbouw in de regio. Voor beide wordt hier een doorrekening gemaakt. Daarnaast wordt op verzoek van het ministerie van BZK en in overleg met de regio een tussenvariant doorgerekend. Deze tussenvariant is een licht aangepaste versie van de transformatievariant uit het MKBA-rapport. Op een aantal punten is de informatie uit het MKBA-rapport nog aangevuld met informatie uit andere bronnen. Bij doorrekeningen met het RAM is namelijk uiteenlopende input nodig:

- ◆ programma aan investeringen en desinvesteringen van corporaties in de regio;
- ◆ parameters inzake de toekomstige ontwikkeling van inkomsten- en uitgavenposten;
- ◆ kengetallen voor diverse inkomsten en uitgaven.

In bijlage 1 wordt ingegaan op de aanvullende input en de bronnen. Ook wordt hierbij ingegaan op de tussenvariant.

Het RAM benut financiële en geografische informatie over de situatie bij corporaties ultimo 2009 ontleend aan de Verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2009. De doorrekeningen met het RAM betreffen de regionale corporatiesector, dus niet de individuele corporaties. Het RAM is daarvoor niet geschikt. De regionale corporatiesector is verder wel gedefinieerd op basis van de gegevens van de individuele corporaties. Zo bestaat het bezit van de regionale corporatiesector uit alle corporatiewoonegelegenheden binnen Parkstad.

Het volkshuisvestelijk vermogen van de regionale corporatiesector is berekend als:

- ◆ de som van het vermogen van alle corporaties die hun bezit voor 100% in Parkstad hebben;
- ◆ plus een deel van het vermogen van corporaties die hun bezit slechts deels in Parkstad hebben. Voor deze corporaties is het vermogen naar rato van hun aandeel woongelegenheden binnen Parkstad toegerekend aan de regionale corporatiesector.

Het volkshuisvestelijk balanstotaal van de regionale corporatiesector is op vergelijkbare wijze bepaald.

2.1.2 Correctie startpositie vermogen en balanstotaal

In een krimpregio is het lang niet altijd zeker dat grond die vrijkomt bij sloop ook weer zal worden benut voor nieuwbouw. In verband hiermee is er voor gekozen om bij de berekeningen met het RAM de zogenoemde restwaarde van het bezit te elimineren uit de balans. Hierdoor dalen de bedrijfswaarde van het bezit, het volkshuisvestelijk vermogen en het balanstotaal. De restwaarde betreft de waarde die de grond onder een corporatiewoning heeft bij sloop. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde van corporatiewoningen wordt gewoonlijk aangenomen dat de grond onder deze woningen te zijner tijd zal worden benut voor nieuwbouw en een bedrag oplevert aan grondopbrengst. De restwaarde is hetgeen er overblijft van deze grondopbrengst nadat hieruit alle kosten zijn betaald die samenhangen met de sloop. Gemiddeld wordt hierbij mee gerekend dat de grond van een net gesloopte corporatiewoning € 5.000,- restwaarde heeft (= € 15.000,- grondopbrengst³ minus € 10.000,- kosten vanwege sloop). Voor woningen die nog lang niet toe zijn aan sloop en vervangingsbouw, wordt eveneens een restwaarde ingecalculeerd. De contante waarde van de restwaarde van zo'n woning ligt dan evenwel lager, want er wordt verdisconteerd dat sloop en vervangingsbouw pas over een aantal jaren plaatsvinden.

De eliminatie van de restwaarden zorgt ervoor dat de balans een voorzichtig beeld geeft van de regionale corporatiesector. Indien er in de toekomst toch grondopbrengsten zijn, is het beeld zonder restwaarden eigenlijk wat te negatief. De eliminatie van de restwaarden is in het bijzonder van belang voor de situatie ultimo 2019, dus de situatie aan het einde van de periode die wordt doorgerekend met het RAM. Voor de daaropvolgende periode tot 2040 voorziet geen van de drie programmavarianten ook maar enige nieuwbouw. Voor de periode 2020-2040 is er daarom geen reden om grondopbrengsten te verwachten. Voor de berekeningen 2010-2020 ligt dit anders. Bij twee van de drie programmavarianten is voorzien dat de sloop tot 2020 deels gepaard gaat met nieuwbouw. Bij de doorrekening van het programma wordt dit verrekend op het moment van de sloop. Er wordt een grondopbrengst toegekend die de kosten die samenhangen met sloop deels compenseert (zie bijlage 2).

De totale correctie van de restwaarden ultimo 2009 bedraagt € 93 miljoen. Na aftrek resulteert ruim € 456 miljoen aan volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 in de regionale corporatiesector en € 1,673 miljard aan balanstotaal. De solvabiliteit bedraagt daarmee 27,3%.

³ De grondkosten voor corporatiewoningen bedragen gemiddeld 13% van de stichtingskosten.

2.2 Ontwikkeling solvabiliteit, rentedekkingsgraad en loan to value

2.2.1 Inleiding

Voor elk van de drie varianten is met het RAM berekend wat de financiële consequenties zijn voor de regionale corporatiesector over de periode van ultimo 2009 tot en met ultimo 2019. Hierbij zijn bovendien voor elke variant vier scenario's gezien:

- ◆ zonder heffing huurtoeslag en zonder flankerend huurbeleid;
- ◆ met heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid;
- ◆ met heffing huurtoeslag, flankerend huurbeleid en een 1 procentpunt hogere kapitaalmarktrente;
- ◆ met heffing huurtoeslag, flankerend huurbeleid en een 1 procentpunt lagere kapitaalmarktrente.

Voor de drie scenario's met heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid is een inschatting gemaakt van de effecten voor de regio. Voor de heffing is er hierbij van uitgegaan dat deze in 2014 wordt ingevoerd en dat de te betalen heffing afhangt van de WOZ-waarde van de corporatiewoningen. Voor het flankerend huurbeleid is aangenomen dat corporaties in geval van een heffing zullen inzetten op huurverhoging binnen de beperkte mogelijkheden die hier toe zijn, gezien de ontspannen woningmarktsituatie in deze regio. In elk van deze drie scenario's zijn verder dezelfde uitgangspunten gehanteerd voor heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid. De scenario's met de hogere en lagere kapitaalmarktrente brengen de gevoeligheid in beeld voor deze kapitaalmarktrente.

Bij de bespreking van de drie varianten en vier scenario's staan de ontwikkeling van de solvabiliteit, de rentedekkingsgraad en de loan to value centraal. De solvabiliteit betreft hierbij de verhouding tussen het (eigen) volkshuisvestelijk vermogen en het volkshuisvestelijk balanstotaal, welke beide uitgaan van continuering van de verhuur van het bezit van de regionale corporatiesector. De rentedekkingsgraad is gedefinieerd als $(\text{huuropbrengst} + \text{vergoedingen} + \text{overige baten} + \text{rentebaten} - \text{erfpacht} - \text{onderhoud} - \text{overige bedrijfslasten} - \text{heffing huurtoeslag} - \text{Vpb}) / \text{rentelasten}$. De loan to value verhouding wordt op twee verschillende manieren in beeld gebracht. Bij beide wordt de schuld gelijkgesteld aan de langlopende schulden op de balans. Deze langlopende schuld wordt afgezet tegen:

- ◆ de bedrijfswaarde, dus de waarde van het bezit bij verdere verhuurd;
- ◆ de WOZ-waarde.

De uitgangssituatie bij de doorrekeningen is de situatie ultimo 2009. Deze is uiteraard voor elke variant en in elke scenario hetzelfde. De verschillen ontstaan gedurende de doorrekenperiode welke duurt tot en met ultimo 2019. Voor de overzichtelijkheid worden de ontwikkeling van de solvabiliteit, rentedekkingsgraad en loan to value in de volgende paragrafen aan de hand van drie meetmomenten in beeld gebracht:

- ◆ ultimo 2010 (na één jaar);
- ◆ ultimo 2014 (na vijf jaar);
- ◆ ultimo 2019 (na tien jaar).

Bijlage 4 geeft een samenvattend overzicht van de uitkomsten voor het scenario met heffing huurstoelag en flankerend huurbeleid (hierboven scenario b genoemd).

2.2.2 Ontwikkeling solvabiliteit

Ultimo 2009 bedraagt de solvabiliteit 27,3%. Voor elk van de drie varianten en elk van de vier scenario's daalt de solvabiliteit gedurende de periode ultimo 2009-ultimo 2019. Als 'norm' voor financiële spankracht wordt hier gehanteerd dat als de solvabiliteit daalt tot onder de 15% à 20%, er globaal genomen minder kans is dat een programmavariant geheel wordt uitgevoerd. De hier weergegeven solvabiliteit is een gemiddelde voor de regionale corporatiesector. Binnen de regio zijn er dus zowel corporaties met een hogere als een lagere solvabiliteit. Bij een te laag dalende solvabiliteit zal een corporatie het programma van investeringen en desinvesteringen niet meer kunnen uitvoeren tenzij er via huuropbrengsten of bezuinigingen op onderhouds- en bedrijfslasten nog geld kan worden vrijgemaakt. Volgens de doorrekeningen is de solvabiliteit van de regionale corporatiesector bij bijna elke variant en elk scenario ultimo 2019 lager dan 15%. Alleen als de kapitaalmarktrente 1 procentpunt lager zou zijn het lange termijn gemiddelde, zou de nulvariant eindigen met een solvabiliteit van 17,5%.

Tabel 2.1 Ontwikkeling van de solvabiliteit bij drie programmavarianten en vier scenario's, ultimo 2010-ultimo 2019

	Jaar	Nulvariant in %	Transformatie- variant in %	Tussenvariant in %
Zonder heffing				
	2010	26,3	25,8	26,0
	2014	23,0	18,9	20,1
	2019	14,8	3,8	7,0
Met heffing				
	2010	26,7	26,2	26,4
	2014	20,1	16,4	17,6
	2019	13,4	4,0	7,0
Heffing en 1% hogere rente				
	2010	26,0	25,3	25,5
	2014	17,5	12,9	14,2
	2019	8,7	-3,0	0,4
Heffing en 1% lagere rente				
	2010	27,4	27,1	27,3
	2014	22,5	19,8	20,9
	2019	17,5	10,0	12,6

Een vergelijking tussen de varianten laat zien dat de solvabiliteit van de nulvariant binnen een en hetzelfde scenario steeds minder sterk daalt dan de solvabiliteit in de twee andere varianten. Dit komt doordat er in de nulvariant veel minder wordt gesloopt en dus ook veel minder verlies is op sloopkosten. Verder is er geen nieuwbouw huur voorzien, zodat er ook geen verlies is op de onrendabele investeringen in deze nieuwbouw. Wel is er een oplopende leegstand die leidt tot lagere huuropbrengsten. De effecten daarvan zijn verhoudingsgewijs beperkt. De leegstand neemt geleidelijk toe (van 2,4% ultimo 2009 naar 15,5% ultimo 2019) en daarnaast leidt de sloop die in de twee andere varianten wordt voorzien, ook tot een verlies aan huurinkomsten. In de transformatievariant wordt 28% van het bezit van de regionale corporatiesector gesloopt en in de tussenvariant 22%. Van deze twee varianten vertoont de tussenvariant op zijn beurt de minste daling in de solvabiliteit. Dit komt vooral door een geringer verlies op sloopkosten. In de tussenvariant worden namelijk 2.400 woningen minder gesloopt dan in de transformatievariant. Daar komt bij dat er gemiddeld per sloopwoning in de tussenvariant met net wat lagere sloopkosten kan worden gerekend dan in de transformatievariant. Dit verschil in sloopkosten wordt veroorzaakt door de grondopbrengsten over nieuwbouw. Beide varianten veronderstellen weliswaar evenveel nieuwbouw, maar het aantal sloopwoningen verschilt wel. In verhouding tot het aantal sloopwoningen heeft de tussenvariant hierdoor relatief meer vervangingsbouw dan de transformatievariant.

Een vergelijking tussen de scenario's laat zien dat de solvabiliteit ultimo 2019 voor de twee eerste scenario's zonder en met heffing huurtoeslag weinig verschilt. Dit komt doordat in het scenario met heffing huurtoeslag ook flankerend huurbeleid is verondersteld. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 mag volgens de kabinetsvoornemens dan 5% extra huurverhoging worden geïntroduceerd en daarnaast valt te verwachten dat corporaties dan ook via huurharmonisatie bij mutatie de huurinkomsten proberen te verhogen. Voor een ontspannen regio zoals Parkstad zullen de mogelijkheden hierbij weliswaar geringer zijn dan in gespannen regio's waar immers ook een verhoging van het aantal WWS-punten wordt voorzien met 25 punten, maar onder invloed van een heffing valt te verwachten dat er ook in Parkstad enige huurverhoging wordt nagestreefd. Overigens is het effect van de heffing in het introductiejaar 2014 wel duidelijk zichtbaar in de variant met heffing. Ultimo 2019 echter is het effect (grotendeels) gecompenseerd door het flankerende huurbeleid.

2.2.3 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad laat zien hoe vaak de rente over lopende leningen kan worden betaald uit de netto exploitatiekasstroom in een jaar.

Tabel 2.2 Ontwikkeling rentedekkingsgraad in drie varianten en vier scenario's, ultimo 2010-ultimo 2019

	Jaar	Nulvariant	Transformatie-variant	Tussenvariant
Zonder heffing				
	2010	1,59	1,59	1,60
	2014	1,57	1,44	1,47
	2019	1,47	1,19	1,25
Met heffing				
	2010	1,60	1,60	1,61
	2014	1,51	1,40	1,43
	2019	1,44	1,18	1,25
Heffing en 1% hogere rente				
	2010	1,60	1,59	1,60
	2014	1,40	1,28	1,31
	2019	1,24	1,00	1,05
Heffing en 1% lagere rente				
	2010	1,60	1,61	1,61
	2014	1,63	1,55	1,71
	2019	1,67	1,41	1,60

Het WSW hanteert in beginsel een minimaal vereiste rentedekkingsgraad van 1,4 voor corporaties. Ook bij het naderen van deze ondergrens van 1,4 zal het WSW het faciliteringsvolume kritisch bekijken. Ultimo 2014 ligt de rentedekkingsgraad van de regionale corporatiesector hier met circa 1,6 nog ruim boven. In nagenoeg elke variant en elk scenario wordt evenwel een daling voorzien, maar de sterkte van de daling varieert. Bij een vergelijking tussen de varianten valt op dat de nulvariant in elk scenario de minste daling kent in de rentedekkingsgraad. Ultimo 2019 ligt de rentedekkingsgraad van de nulvariant in drie van de vier scenario's nog ruim boven 1,4. Alleen in het scenario met een 1 procentpunt hogere rente eindigt hij lager op 1,24. De twee andere varianten eindigen in bijna elk scenario onder 1,4. Alleen in het scenario met een 1 procentpunt lagere rente blijven ze daarboven.

De bevinding dat de rentedekkingsgraad van de nulvariant veel minder daalt dan die van de twee andere varianten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de nulvariant veel minder hoog oplopende rentelasten kent dan de twee andere varianten. In de beide andere varianten zijn de rentelasten over 2019 ongeveer de helft hoger dan de rentelasten in de nulvariant. In beide varianten worden hogere leningen aangetrokken dan in de nulvariant. De hogere leningen zijn enerzijds nodig voor de investeringen in nieuwbouw huur die in de transformatievariant en tussenvariant wel zijn voorzien en in de nulvariant geheel niet. Anderzijds speelt ook mee dat er in de transformatievariant en tussenvariant veel meer sloop wordt voorzien dan in de nulvariant. De kosten die gemoeid zijn met sloop, leiden tot hoge verliezen.

In de nulvariant blijven wel veel woningen leegstaan waardoor er enig verlies is aan huurinkomsten (zie paragraaf 2.2.2), maar blijven de sloopkosten beperkt, want de leegstaande woningen blijven gewoon staan. In vergelijking met de transformatievariant heeft de tussenvariant verder in ieder scenario een iets minder sterke daling in de rentedekkingsgraad.

Bij een vergelijking tussen het scenario zonder heffing huurtoeslag en met heffing huurtoeslag blijkt dat de rentedekkingsgraad over 2019 maar beperkt beïnvloed wordt door de introductie van een heffing. Dit komt mede doordat in het scenario met heffing huurtoeslag ook flankerend huurbeleid is verondersteld (zie paragraaf 2.2.2). De invloed van de variatie met het rentepercentage ten slotte is helder. Bij een 1 procentpunt hogere rente komt de rentedekkingsgraad over 2019 circa 0,2 lager uit dan in het scenario zonder deze verhoging. Een 1 procentpunt lagere rente resulteert in een circa 0,23 hogere rentedekkingsgraad.

2.2.4 Ontwikkeling loan to value

De ontwikkeling van de loan to value wordt op tweeërlei wijze in beeld gebracht:

- ◆ de eerste laat zien welk deel de langlopende schulden uitmaken van de bedrijfswaarde van het bezit;
- ◆ de tweede geeft aan welk deel de langlopende schulden vormen van de WOZ-waarde van het bezit.

Tabel 2.3 Ontwikkeling langlopende schulden als aandeel van de bedrijfswaarde van het bezit voor verhuur, ultimo 2010-ultimo 2019

	Jaar	Nulvariant	Transformatie-variant	Tussenvariant
Zonder heffing				
	2010	0,76	0,77	0,76
	2014	0,80	0,85	0,83
	2019	0,94	1,03	1,00
Met heffing				
	2010	0,76	0,76	0,76
	2014	0,84	0,88	0,86
	2019	0,95	1,03	1,00
Heffing en 1% hogere rente				
	2010	0,77	0,77	0,77
	2014	0,87	0,92	0,90
	2019	1,02	1,11	1,07
Heffing en 1% lagere rente				
	2010	0,76	0,76	0,76
	2014	0,81	0,84	0,82
	2019	0,90	0,96	0,93

Ultimo 2009 is de contante waarde van de langlopende schulden gelijk aan 0,76 deel van de totale bedrijfswaarde van het bezit voor verhuur. De totale bedrijfswaarde van het bezit is dus hoger dan de langlopende schulden. Bij elk van de varianten en elk van de scenario's verslechtert de situatie tot 2019. Het bedrag aan langlopende schulden stijgt naar een niveau waarbij het bijna even hoog is als de bedrijfswaarde of zelfs naar een hoger niveau. Net zoals in voorgaande paragrafen werd geconstateerd, is de ontwikkeling in de nulvariant binnen een scenario steeds gunstiger dan in de transformatievariant en de tussenvariant en die in de tussenvariant gunstiger dan die in de transformatievariant. Toch is er tussen de drie varianten geen enorm verschil in het eindniveau. De sterk oplopende schulden in de transformatievariant en tussenvariant gaan samen met een sterk oplopende bedrijfswaarde.

Tabel 2.4 Ontwikkeling langlopende schuld als aandeel van de WOZ-waarde van het bezit

Jaar	Nulvariant	Transformatie-variant	Tussenvariant
Zonder heffing			
2010	0,25	0,26	0,26
2014	0,23	0,31	0,30
2019	0,21	0,40	0,36
Met heffing			
2010	0,25	0,26	0,26
2014	0,23	0,31	0,30
2019	0,21	0,40	0,36
Heffing en 1% hogere rente			
2010	0,25	0,26	0,26
2014	0,24	0,32	0,31
2019	0,23	0,44	0,39
Heffing en 1% lagere rente			
2010	0,24	0,26	0,26
2014	0,22	0,30	0,28
2019	0,20	0,38	0,34

Indien de langlopende schulden worden afgezet tegen de WOZ-waarde van het bezit, ontstaat een ander beeld. Ultimo 2009 is de contante waarde van de langlopende schulden een kwart van de WOZ-waarde van het bezit. In de nulvariant daalt dit tot ultimo 2019 bijna naar een vijfde deel van de totale WOZ-waarde. In de transformatievariant stijgt het naar circa twee vijfde deel in 2019 en in de tussenvariant naar ruim eenderde deel. Dat de nulvariant een zoveel gunstiger verloop heeft komt enerzijds doordat de langlopende schulden door de tijd heen enigszins afnemen, terwijl ze in de twee andere varianten juist sterk groeien. Dit komt door de verschillen die er tussen de varianten zijn bij de programma's inzake sloop en nieuwbouw huur. De veranderingen in de WOZ-waarde van het bezit zijn in vergelijking daarmee veel geringer. Anderzijds speelt mee dat de voorraad woongelegenheden in de nulvariant veel minder krimpt dan in de beide andere varianten. Er wordt immers veel minder gesloopt.

Het gunstige resultaat voor de nulvariant wordt overigens mede veroorzaakt doordat het groeiende aantal structureel leegstaande woningen in deze variant volledig meetelt voor de WOZ-waarde van het bezit. Dat is wellicht niet helemaal juist. In geval van structurele leegstand en minder onderhoud zal de waarde achteruitlopen. Indien wordt aangenomen dat de structureel leegstaande woningen ultimo 2019 geen WOZ-waarde hebben, komt de loan to value verhouding voor de nulvariant ultimo 2019 circa 0,03 procentpunt hoger uit en zou er tussen ultimo 2009 en 2019 dus nagenoeg niets veranderen in de loan to value verhouding⁴.

2.3 Conclusie over de periode 2010-2020

Bij de berekeningen van de financiële spankracht wordt ervan uitgegaan dat als de solvabiliteit daalt tot onder de 15% à 20%, er globaal genomen minder kans is dat een programma-variant geheel wordt uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt op basis van solvabiliteitsberekeningen over de periode 2010-2020 dat uitvoering van de MKBA-programma's door de corporaties werkzaam in Parkstad Limburg, ook in meer bescheiden varianten, zonder hulp van buiten onwaarschijnlijk is wegens gebrek aan financiële spankracht van de binnen de regio werkzame corporaties. Ook hun rentedekkingsgraad daalt in de meeste varianten ver onder het door het WSW vereiste minimale niveau van 1,4. Uitvoering van de MKBA-programma's heeft ook negatieve consequenties voor de ontwikkelingen van de 'loan to value'. Waar de nulvariant (niets doen) in sommige gevallen op basis van solvabiliteitsnormen nog mogelijk lijkt, heeft die variant volgens de MKBA grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de regio.

Uit de analyses blijkt tevens dat de effecten van de heffing huurtoeslag beperkt lijken. Een vergelijking tussen de twee scenario's met en zonder heffing huurtoeslag laat zien dat zowel de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad aan het eind van de periode tot 2019 maar beperkt beïnvloed worden door de introductie van een heffing. Dit komt deels doordat de WOZ-waarden in Parkstad Limburg lager zijn dan in meer gespannen woningmarktgebieden. Hierdoor zal er gemiddeld per corporatiewoning een minder hoog bedrag aan heffing hoeven te worden afgedragen dan in andere regio's met een meer gespannen woningmarkt. Daarnaast komt het ook door het flankerende huurbeleid dat is verondersteld in het scenario met heffing. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 mag volgens de kabinetsvoornemens 5% extra huurverhoging worden geïntroduceerd en daarnaast valt te verwachten dat corporaties dan ook via huurharmonisatie bij mutatie de huurinkomsten proberen te verhogen. Voor een ontspannen regio zoals Parkstad Limburg zullen de mogelijkheden hierbij weliswaar geringer zijn dan in gespannen regio's, maar onder invloed van een heffing valt te verwachten dat er ook in Parkstad Limburg enige huurverhoging wordt nagestreefd. Een ander laat onverlet dat op kortere termijn in 2014 als de heffing al wel ingevoerd is, maar de verdienmogelijkheden nog niet volledig benut kunnen worden, er wel sprake is van een tijdelijk neerwaarts effect van de maatregelen.

⁴ Hierbij is gerekend met 13,1% structureel leegstaande woningen ultimo 2019 (15,5% leegstand min 2,4% frictieleegstand).

Financiële consequenties na 2010

3.1 Inleiding

Voor een beeld van de financiële consequenties van de herstructurering in Parkstad tussen 2020-2040 wordt een andere aanpak gevolgd dan hiervoor is gebruikt voor de periode 2010-2020. Het model waarmee de berekeningen over de periode 2010-2020 zijn gemaakt, is niet geschikt voor berekeningen over een langere periode. Bij deze andere aanpak wordt de ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen volgens de drie varianten geconfronteerd met de ultimo 2009 voorziene exploitatieduur van de corporatiewoningen (paragraaf 3.3). Deze confrontatie is relevant voor het ramen van de financiële gevolgen van sloop en leegstand na 2020. De bedrijfswaarde van een woning hangt mede af van de resterende exploitatieduur (paragraaf 3.2). Financieel gezien, maakt het dan ook uit of een woning die gesloopt wordt of leeg komt te staan, toch al aan het einde is van zijn exploitatieduur of dat er nog meerdere jaren exploitatie zijn voorzien. Na de confrontatie volgt een globale raming van de financiële consequenties van de sloop en leegstand in de periode 2020-2040 voor de corporatiesector (paragraaf 3.4).

3.2 Exploitatieduur

De exploitatieduur van corporatiewoningen is van belang bij het bepalen van de bedrijfswaarde en het daarmee samenhangende volkshuisvestelijke vermogen van corporaties. Zo wordt de bedrijfswaarde van een nieuw te bouwen corporatiewoning gebaseerd op een verwachte exploitatieduur van 50 jaar. De verwachting dat de woning 50 jaar meegaat, is hierbij een vuistregel. In de praktijk kan na verloop van tijd blijken dat een afzonderlijke woning korter of langer in de verhuur kan blijven. Op voorhand valt dat echter moeilijk te voorspellen en daarom wordt er standaard gerekend met 50 jaar. De eindige exploitatieduur is in essentie bovendien een economisch gegeven. Met het ouder worden van de woning gaat een steeds groter deel van de huurinkomsten op aan beheer- en onderhoudslasten. Hierdoor is de verdere verhuur van de woning op een bepaald moment niet meer zinvol. Als dit moment nadert, zal worden bezien wat er wel of niet kan gebeuren met de woning. De mogelijkheden hangen mede af van de situatie op de woningmarkt. Als er genoeg vraag is (en blijft) naar huurwoningen, kan een grondige investering in de kwaliteit van de woning eventueel leiden tot verlenging van de bedrijfseconomische levensduur. Een andere optie is sloop en vervangingsbouw, waarbij de vervangende woning eventueel ook een koopwoning kan zijn.

In een ontspannen woningmarkt zoals in krimpregio's is het evenwel ook mogelijk dat de woning eigenlijk niet meer nodig is. Leegstand of sloop zonder vervangingsbouw zijn dan opties.

De eindige exploitatieduur van de corporatiewoningen is van belang bij het bepalen van de effecten van sloop en leegstand op het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties. Bij sloop zijn de financiële consequenties minder groot indien de te slopen woningen toch al aan het einde van de exploitatieduur zijn. Er gaat dan geen bedrijfswaarde verloren. Wel zijn er kosten van de fysieke sloop en eventuele uitplaatsing van de zittende huurders. Als de sloop daarentegen eerder plaatsvindt, gaat ook de bedrijfswaarde over de oorspronkelijk resterende exploitatieduur verloren. Voor leegstand geldt iets soortgelijks. Indien er woningen leegstaan die bedrijfseconomisch gezien toch al niet meer in exploitatie zouden zijn, levert dat geen verlies aan bedrijfswaarde. Leegstand in woningen die eigenlijk wel nog in exploitatie zouden zijn, leidt daarentegen wel tot verlies.

De corporatiewoningen in Parkstad hebben ultimo 2009 gemiddeld nog 22 jaar aan resterende exploitatieduur⁵. Het is een gemiddelde en de vastgoedportefeuille bevat zowel woningen met een langere als een kortere exploitatieduur. Meer zicht op de opbouw van de portefeuille is relevant. Bij het ontbreken van exacte gegevens wordt dit zicht ontwikkeld op basis van de verdeling van de corporatiewoningen naar bouwperiode. Hierbij worden tevens inzichten gebruikt uit de methode waarmee het Centraal Fonds controleert of hetgeen de corporaties opgeven als gemiddeld resterende exploitatieduur, aannemelijk is. Volgens deze methode zijn grofweg drie bouwperiodes relevant. Voor woningen uit de bouwperiodes tot en met 1979 is de gemiddeld resterende exploitatieduur circa tien jaar korter dan die van bouwperiode 1980-1989, welke weer gemiddeld zo'n elf jaar korter meegaan dan woningen uit de jaren 1990 en later. Voor de corporatiewoningen in Parkstad resulteert dit in drie deelportefeuilles die elk een andere gemiddeld resterende exploitatieduur hebben. Samen komen ze op een gemiddelde van 21,9 jaar uit, hetgeen bijna gelijk is aan het eerder bepaalde gemiddelde van 22 jaar (zie tabel 3.1).

⁵ Dit gemiddelde is een schatting op basis van enerzijds het aantal woonegelegenheden dat iedere corporatie bezit in Parkstad en anderzijds de voor iedere corporatie bekende gemiddelde resterende exploitatieduur over alle woonegelegenheden. Impliciet wordt hiermee verondersteld dat er voor corporaties die ook buiten Parkstad woningen bezitten, geen verschil is in de gemiddeld resterende exploitatieduur binnen en buiten de regio.

Tabel 3.1 Corporatiewoningen naar bouwperiode en gemiddeld resterende exploitatieduur, ultimo 2009

Bouwperiode	Aantal corporatie-woningen ultimo 2009	In %	Gemiddeld resterende exploitatieduur
1979 en eerder	25.784	65,8	17
1980-1989	8.306	21,2	27
1990 en later	5.107	13,0	38
Totaal	39.197	100	21,9

Vervolgens is voor het bezit binnen de bouwperiodes nog weer een nadere spreiding aangebracht rond de resterende exploitatieduur (tabel 3.2). De woningen binnen een bouwperiode zullen niet alle tegelijkertijd het eind van de exploitatieduur bereiken. De bouwperiode tot en met 1979, die bijna tweederde van het bezit omvat, is hierbij eerst verdeeld in drie even grote tranches, met elk een andere gemiddeld resterende exploitatieduur (12, 17 en 22 jaar). Voor de drie tranches samen blijft de gemiddeld resterende exploitatieduur hierbij 17 jaar. Vervolgens is aangenomen dat het jaar waarin de woningen binnen een tranche het einde van de exploitatieduur bereiken, ook vijf jaar eerder of later kan vallen dan het gemiddelde voor de tranche. Wel wordt ervoor gezorgd dat het gemiddelde voor de tranche gehandhaafd blijft. Voor de twee andere bouwperiodes is eveneens aangenomen dat het einde van de exploitatieduur van woningen uit de bouwperiode vijf jaar eerder of later kan zijn dan de gemiddeld resterende exploitatieduur. Omdat het aantal woningen uit deze bouwperiodes verhoudingsgewijs beperkt is, zijn deze bouwperiodes verder niet opgedeeld in tranches.

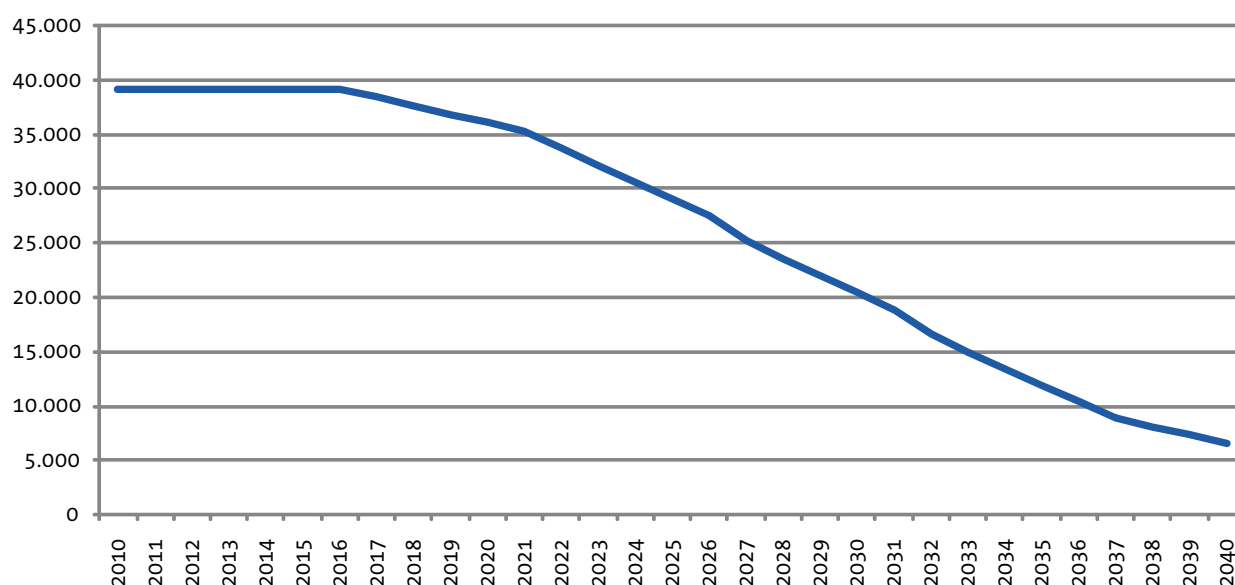
Hiermee is er een beeld van de opbouw van de portefeuille naar de resterende exploitatieduur ontstaan. Dit beeld zal niet helemaal overeenkomen met het beeld dat zou ontstaan indien de exacte gegevens voor alle afzonderlijke corporatiewoningen bekend zouden zijn. Het vormt echter wel een zo goed mogelijke benadering hiervan.

Tabel 3.2 Verdeling coporatiewoningen naar einde exploitatieduur, ultimo 2009

Bouwperiode	Tranche	Aantal woningen	Gemiddeld resterende exploitatieduur ultimo 2009	Exploitatie-duur woningen eindigt in periode
1979 en eerder	1	8.595	12	2016 t/m 2026
1979 en eerder	2	8.595	17	2021 t/m 2032
1979 en eerder	3	8.595	22	2026 t/m 2036
1980-1989	n.v.t.	8.309	27	2031 t/m 2041
1990 en later	n.v.t.	5.107	38	2042 t/m 2052
Totaal		39.197	21,9	2016 t/m 2052

Bij het bepalen van de bedrijfswaarde en het volkshuisvestelijk vermogen van corporaties wordt gerekend met een eindige exploitatieduur van de woningen. Dit betekent dat er voor de toekomst een daling wordt verwacht van het aantal corporatiewoningen dat in exploitatie is. Grafiek 3.1 visualiseert deze daling voor Parkstad. De grafiek is gebaseerd op de hiervoor verantwoorde opbouw van de portefeuille naar einde exploitatieduur. Er is dus uitgegaan van het bezit dat ultimo 2019 aanwezig is en er is verder geen rekening gehouden met mutaties zoals nieuwbouw of sloop en evenmin met de ontwikkeling van leegstand. De daling van het aantal woningen in exploitatie wordt alleen veroorzaakt door woningen die het einde van hun exploitatieduur bereiken. Tot primo 2016 blijft het aantal woningen daarom constant, want hiervoor is aangenomen dat in 2016 de eerste woningen aan het einde van hun levensduur komen. Primo 2040 zijn er nog circa 6.600 woningen in exploitatie.

Grafiek 3.1 Ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie o.b.v. bezit ultimo 2009 en onder aanname dat er tot 2040 niet wordt geïnvesteerd in het bezit noch gedesinvesteerd, primo 2010-2040



3.3 Benodigde woningen versus woningen in exploitatie

Binnen deze paragraaf gaat het om de vraag hoe sloop en groeiende leegstand van corporatiewoningen zich verhouden tot de reeds voorziene daling van het aantal corporatiewoningen gezien hun eindige levensduur. Hiertoe wordt de ontwikkeling van het aantal benodigde corporatiewoningen geconfronteerd met de ontwikkeling van het aantal woningen dat in exploitatie zou zijn indien er geen sloop en leegstand zouden zijn. Dit wordt gezien voor elk van de drie varianten die in hoofdstuk 2 al aan bod kwamen.

Voor de ontwikkeling in het aantal benodigde woningen wordt uitgegaan van het aantal corporatiewoningen dat er gezien de vastgoedmutaties in de drie varianten in 2010, 2020 en 2040 zal zijn (tabel 3.3). Dit aantal wordt vervolgens verminderd met de leegstand boven het primo 2010 bestaande leegstandsniveau dat hier wordt gehanteerd als (noodzakelijke) frictieleegstand.

Tabel 3.3 Ontwikkeling in het aantal benodigde corporatiewoningen, 2010-2040

	2010	Nulvariant		Transformatievariant		Tussenvariant	
		2020	2040	2020	2040	2020	2040
Corporatiewoningen volgens variant	39.197	36.806	36.806	28.606	16.306	31.006	18.706
Leegstand einde periode (in %)	2,4	15,5	46,7	3	3	3	3
Benodigde woningen	39.197	31.984	20.499	28.424	16.037	30.834	18.437

De ontwikkeling in het aantal woningen in exploitatie is afgeleid van de informatie in paragraaf 3.2. Deze informatie is daarbij aangepast voor de nieuwbouw, verkoop en aankoop die worden voorzien in de diverse programma's. De sloop van woningen is niet verwerkt.

Tabel 3.4 Verandering in het aantal corporatiewoningen door vastgoedmutaties, 2010-2020 en 2020-2040

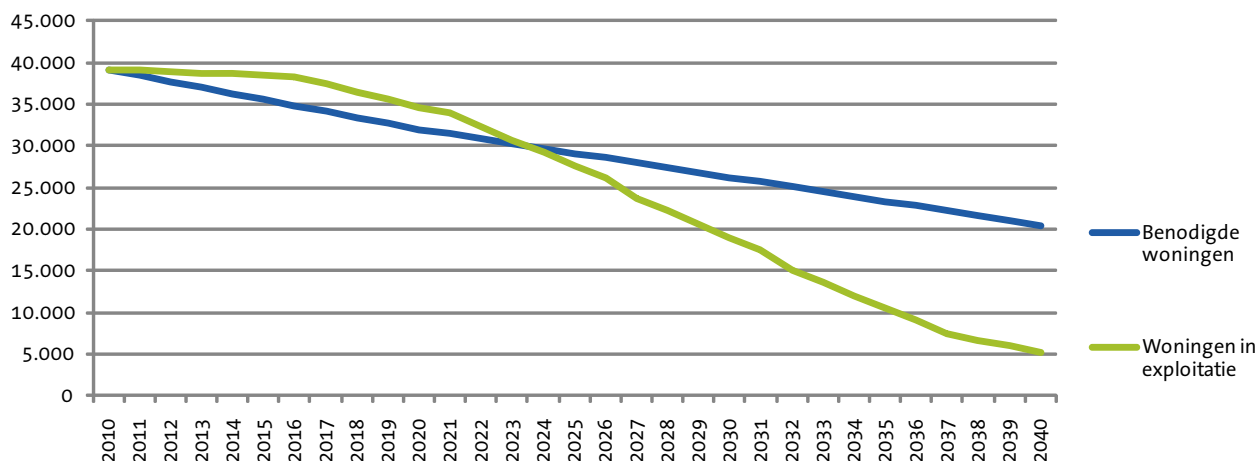
	Nulvariant		Transformatievariant		Tussenvariant	
	2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040
Sloop	1.000	0	11.300	12.300	8.900	12.300
Nieuwbouw	0		2.100		2.100	
Verkoop*	1.475		1.475		1.475	
Aankoop*	84		84		84	
Per saldo	-2.391	0	-10.591	-12.300	-8.191	-12.300

* Volgens opgave regionale corporaties.

Nulvariant

In de nulvariant daalt het aantal benodigde woningen in de eerste jaren wat sneller dan het aantal woningen in exploitatie. Dit komt vooral door de sterk groeiende leegstand en in mindere mate door de geplande sloop van 1.000 woningen tussen 2010 en 2020. In hoofdstuk 2 is bij de doorrekeningen voor de periode 2010-2020 rekening gehouden met de financiële effecten van de groeiende leegstand door de huuropbrengsten te verlagen. Vanaf circa 2023 slaat het beeld in de grafiek 3.2 om en zijn er meer corporatiewoningen nodig dan dat er nog in exploitatie zijn volgens de methode via welke de bedrijfswaarde en het volkshuistelijk vermogen worden bepaald.

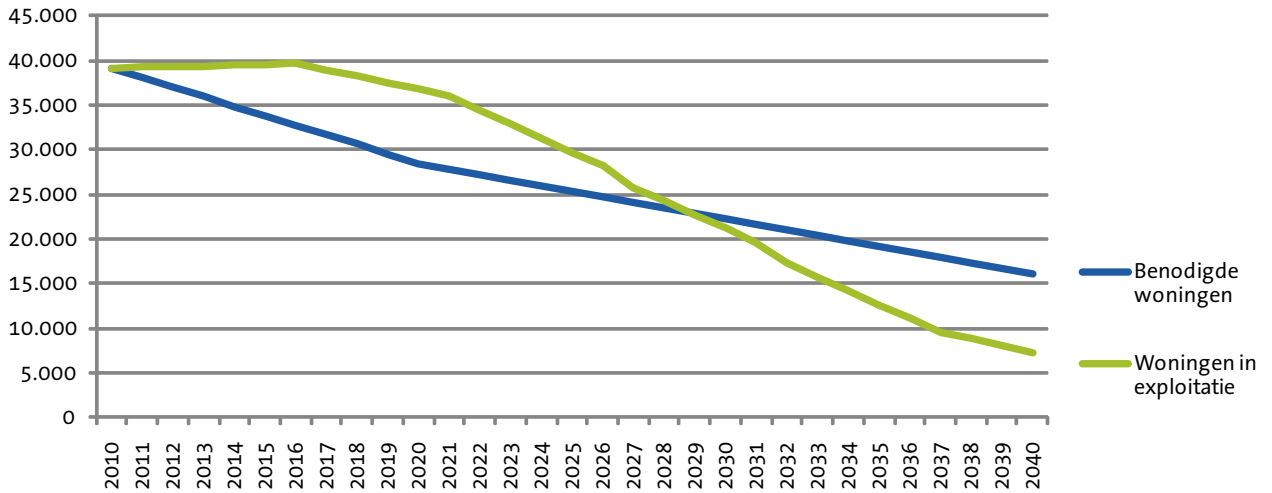
Grafiek 3.2 Nulvariant: ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie versus het aantal benodigde corporatiewoningen, primo 2010-2014



Transformatievariant

Bij de transformatievariant ontstaat er in de eerste jaren en in vergelijking met de nulvariant een nog veel groter verschil tussen het aantal woningen dat in de eerste jaren nodig is en het aantal woningen dat eigenlijk nog in exploitatie zou moeten zijn volgens de methode voor de bedrijfswaardebepaling. Dit komt vooral door het forse sloopprogramma (11.300 woningen tussen 2010 en 2020 en 12.300 tussen 2020 en 2040). Bij de doorrekeningen voor de periode 2010-2020 in hoofdstuk 2 is hier rekening mee gehouden door aan te nemen dat de woningen vijf jaar eerder worden gesloopt dan oorspronkelijk is voorzien en dat hierdoor dus ook bedrijfswaarde verloren gaat. Vanaf 2029 zijn er in deze variant wat meer woningen nodig dan dat er dan nog in exploitatie zouden zijn.

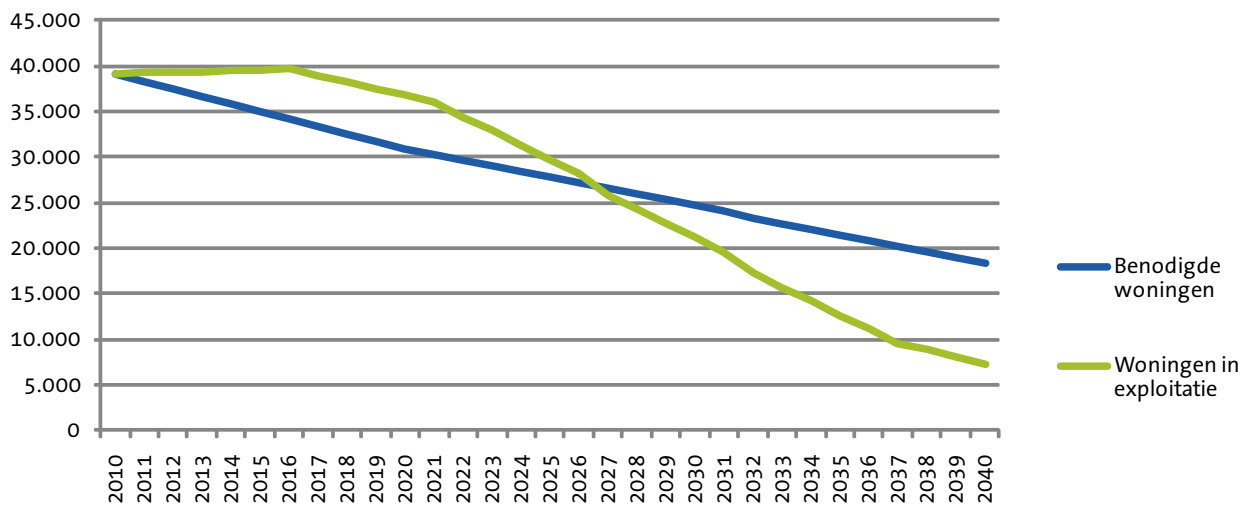
Grafiek 3.3 Transformatievariant: ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie versus het aantal benodigde corporatiewoningen, primo 2010-2040



Tussenvariant

Ook in de tussenvariant zijn er in de eerste jaren veel minder woningen nodig dan dat er in exploitatie zouden zijn en ook hier ligt dat vooral aan het sloopprogramma. Voor de periode 2010-2020 gaat het om 8.300 woningen en voor de periode 2020-2040 om 12.300. Het sloopprogramma in de eerste jaren is dus alleen mogelijk door woningen eerder uit exploitatie te nemen. Bij de doorrekeningen voor de periode 2010-2020 in hoofdstuk 2 is daarom aangenomen dat de woningen vijf jaar eerder worden gesloopt dan oorspronkelijk is voorzien en dat hierdoor bedrijfswaarde verloren gaat. Vanaf circa 2027 is het aantal benodigde woningen hoger dan het aantal dat dan in exploitatie zal zijn volgens de methode voor de bedrijfswaardebepaling.

Grafiek 3.4 Tussenvariant: Ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie versus het aantal benodigde corporatiewoningen, primo 2010-2040



3.4 Financiële consequenties na 2020

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat bij alle drie de varianten na 2020 een situatie ontstaat waarin het aantal woningen dat volgens de varianten nodig is, hoger is dan het aantal woningen dat dan nog in exploitatie is volgens de methode die wordt benut bij het bepalen van de bedrijfswaarde van het bezit en indirect dus ook het volkshuisvestelijk vermogen. Dit is van belang bij het ramen van de financiële consequenties van leegstandsgroei die voorzien wordt in de nulvariant, respectievelijk het sloopprogramma dat voorzien wordt in de transformatievariant en tussenvariant.

Voor de nulvariant verwacht het MKBA-programma dat de leegstand vanaf 2020 oploopt van 15,5% naar 46,7%. Dit is enorm, maar financieel gezien zal het amper invloed hebben op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde en het volkshuisvestelijk vermogen na 2020. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde en het daarvan afgeleide volkshuisvestelijke vermogen is er al rekening mee gehouden dat na verloop van tijd steeds meer woningen het einde van de voorziene exploitatieduur bereiken. De daling van het aantal woningen in exploitatie is daarbij dusdanig groot dat dit opweegt tegen de groeiende leegstand.

Bij de transformatievariant en de tussenvariant wordt verwacht dat er tussen 2020 en 2040 in totaal 12.300 corporatiewoningen worden gesloopt. De financiële consequenties hiervan komen vooral voort uit de sloopkosten (inclusief uitplaatsing en dergelijke) en veel minder of niet uit verlies aan bedrijfswaarde door het naar voren halen van sloop. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde van het bezit is er al rekening mee gehouden dat op termijn het aantal te exploiteren woningen terugloopt. In verband hiermee worden de financiële consequenties van het sloopprogramma enkel gebaseerd op de sloopkosten (inclusief uitplaatsing en dergelijke). De contante waarde van de totale kosten van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040 bedraagt dan € 157,5 miljoen (prijspeil 2019).

Indien deze financiële consequenties van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040 al zouden worden verwerkt op de balans ultimo 2019, leidt dat voor de transformatievariant en de tussenvariant bij drie van de vier scenario's die in hoofdstuk 2 zijn onderzocht, tot een negatieve solvabiliteit.

Tabel 3.5 Financiële consequenties van het programma tussen 2020-2040, bedragen x € 1 miljoen, prijspeil 2019

	Nulvariant	Transformatie-variant	Tussenvariant
Contante waarde financiële consequenties (x € 1 miljoen, prijspeil 2019)	0	157,5	157,5
Scenario's solvabiliteit ultimo 2019 na correctie financiële consequenties 2020-2040 in %:			
Zonder heffing	14,8	-5,6	-2,2
Met heffing	13,4	-5,8	-2,7
Heffing en 1% hogere rente	8,7	-13,3	-9,5
Heffing en 1% lagere rente	17,5	1,0	4,0

Bij de bepaling van de financiële consequenties van het sloopprogramma is uitgegaan van informatie uit de regio over de kosten bij sloop (zie ook bijlage 3). Wel is aanvullend verondersteld dat de kosten voor uitplaatsing en begeleiding van uitgeplaatste bewoners en dergelijke niet bij iedere woning nodig zijn, maar wel bij 80% van de woningen. Inclusief groenaanleg op vrijgekomen grond komen de kosten in verband met sloop dan uit op gemiddeld € 15.000,- per woning (prijspeil 2009). Een gedeeltelijke dekking van deze kosten uit grondopbrengsten (bij vervangingsbouw) is verder niet te verwachten. De twee programmavarianten voorzien namelijk geen nieuwbouw tussen 2020 en 2040. Ten slotte is voor de stijging van de sloopkosten door de tijd heen uitgegaan van inflatieverwachtingen (2% op lange termijn) en is bij het contant maken, gewerkt met een discontovoet van 5,25%.

3.5 Conclusies voor de periode na 2020

Het perspectief voor de corporaties in 2010-2020 werd mede bepaald door vervroegde sloop met verlies van bedrijfswaarde. De periode 2020-2040 gaat uit van minder of geen vervroegde sloop en dus minder of geen verlies van bedrijfswaarde. Indien deze financiële consequenties van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040 al zouden worden verwerkt op de balans ultimo 2019, leidt dat voor de transformatievariant en de tussenvariant bij drie van de vier scenario's die zijn onderzocht, tot een negatieve solvabiliteit. In deze periode blijkt de solvabiliteit als gevolg van het sloopprogramma uit de MKBA dus verder af te nemen, maar het gaat niet meer om de scherpe daling die voorzien wordt in de eerste tien jaar bij de uitvoering het MKBA-programma.

Daarbij moet opgemerkt worden dat voor de periode 2020-2040 echter niet in beeld gebracht kon worden wat zowel de kosten als baten zullen zijn van verlenging van de levensduur door verbetering en nieuwbouw, omdat het MKBA-rapport zich niet over deze aantallen uitlaat. Gelet op de aflopende exploitatieduur van woningen zal vaak ingrijpende verbetering met investeringen en/of vervangende nieuwbouw nodig zijn om de benodigde woningen binnen de regio in exploitatie te houden. Voor een meer reële inschatting van de financiële consequenties over de periode 2020-2040, is naast de gegeven sloopaantallen uit de MKBA ook nu nog ontbrekende informatie over programma-aspecten als nieuwbouw, verkoop en verbetering na 2020 nodig.

De input voor de berekeningen met het Risicoanalysemodel (RAM)

Programma van investeringen en desinvesteringen, 2010-2020

Voor de nulvariant en transformatievariant is de input over het verwachte programma inzake sloop en nieuwbouw huur ontleend aan het MKBA-rapport. De tussenvariant lijkt op de transformatievariant. Het verschil is dat de tussenvariant veronderstelt dat de corporaties tot 2020 2.400 woningen minder slopen dan volgens de transformatievariant. Het sloopprogramma van de transformatievariant is mede zo hoog omdat er wordt aangenomen dat de marktsector tot 2020 nog 4.900 koopwoningen zal bouwen. De tussenvariant veronderstelt dat de marktsector ongeveer de helft van deze koopproductie zal realiseren en dat de corporaties dan minder huurwoningen hoeven te slopen.

Het MKBA-rapport geeft verder geen informatie over andersoortige investeringen en desinvesteringen. Voor de ontwikkeling van de vermogenspositie van corporaties zijn deze echter wel relevant. Aanvullende informatie over verwachtingen inzake de verkoop, aankoop en verbetering van huurwoningen is daarom ontleend aan overleg met de corporaties in de regio. Een eventuele inzet van corporaties op nieuwbouw koop is buiten beeld gelaten. Aanvankelijk meenden de corporaties nog 185 koopwoningen te kunnen bouwen tot 2020. Vervolgens echter werd in het overleg met de regiocorporaties aangegeven dat deze nieuwbouw onaantrekkelijk is omdat er door de situatie op de regionale koopwoningmarkt toch geen positieve verkoopopbrengst valt te verwachten.

Overigens kan de bouw van koopwoningen door corporaties ook zonder verkoopwinst nog wel positief bijdragen aan de vermogenspositie van de regionale corporatiesector. Indien de koopwoningen worden gebouwd op grond van gesloopte woningen, resulteert dit namelijk in een financiële opbrengst over deze grond waarmee (een deel van de sloopkosten) kan worden afgedekt.

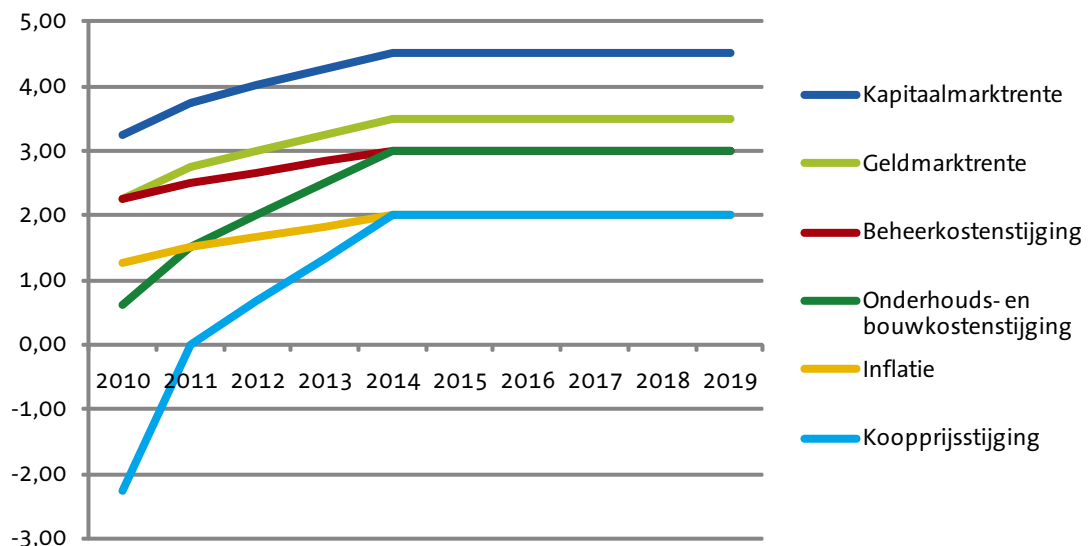
Bijlagetabel 1.1 Investerings en desinvesteringen, 2010-2020

Bron	Type investering/desinvestering	Nulvariant	Transformatie-variant	Tussenvariant
MKBA	Nieuwbouw huur (aantal)	0	2.100	2.100
	Sloop (aantal)	1.000	11.300	8.900
Corporaties in regio	Verkoop aan particuliere huishoudens (aantal)	1.178	1.178	1.178
	Verkoop aan derden (aantal)	297	297	297
	Aankoop van derden (aantal)	84	84	84
	Investering in verbetering (x € 1 miljoen)	190	190	190

Parameters voor toekomstige ontwikkeling van inkomsten en uitgaven

Voor de parameters inzake de toekomstige ontwikkeling van inkomsten- en uitgavenposten is in beginsel uitgegaan van de standaardparameters die het RAM hiervoor hanteert (bijlagegrafiek 1). Deze zijn namelijk afgestemd op de landelijke sectorparameters en zorgen ervoor dat de effecten van inflatie en andere landelijk voorkomende invloedrijke factoren worden verwerkt in de berekeningen.

Bijlagegrafiek 1.1 De standaard macro-economische parameters in het RAM, 2010-2019



Voorafgaand aan de doorrekeningen voor Parkstad zijn enkele van deze standaardparameters neerwaarts bijgesteld. Het MKBA-rapport laat zien dat er in de specifieke krimpcontext van Parkstad bijzonderheden spelen welke de ontwikkeling van enkele inkomsten- en uitgavenposten kunnen beïnvloeden.

De neerwaartse bijstellingen op de standaardparameters uit het RAM betreffen voor de regio Parkstad (bijlagetabel 2):

- ◆ de ontwikkeling van huuropbrengsten is verlaagd. In het MKBA-rapport wordt rekening gehouden met groeiende leegstand en dat heeft gevolgen voor huuropbrengsten. Vooral in de nulvariant stijgt de leegstand sterk, van 2,4% ultimo 2009 naar 15,5% ultimo 2019⁶. In de transformatievariant is dit veel minder, doordat er in deze variant veel woningen gesloopt worden. Voor de toegevoegde tussenvariant wordt dezelfde bijstelling aangehouden als in de transformatievariant. In de tussenvariant slopen de corporaties weliswaar minder woningen dan in de transformatievariant, maar daar staat tegenover dat de marktsector minder bouwt en de totale regionale woningvoorraad is in beide varianten even hoog;
- ◆ de ontwikkeling van lasten in verband met beheer en onderhoud zijn in de nulvariant neerwaarts bijgesteld. Bij de sterk oplopende structurele leegstand in deze variant, valt te verwachten dat corporaties uit efficiëntie-overwegingen gaan kiezen voor minimalisering van het beheer en onderhoud aan leegstaande woningen;
- ◆ de ontwikkeling van de kooprijzen op de woningmarkt is neerwaarts bijgesteld voor de nulvariant. Het MKBA-rapport veronderstelt een relatieve prijsdaling van koopwoningen.

Bijlagetabel 1.2 Bijstelling* op enkele standaardparameters voor jaarlijkse ontwikkeling van opbrengsten en lasten, 2010-2020

	Nulvariant in %	Transformatie- variant in %	Tussenvariant in %
Huuropbrengsten	-1,4	-0,55	-0,055
Beheer- en onderhoudslasten	-0,971	n.v.t.	n.v.t.
Kooprijzen	-0,15	n.v.t.	n.v.t.

* Verantwoording in bijlage 2.

Kengetallen

De kengetallen voor de diverse inkomsten en uitgaven zijn in beginsel gelijk aan de standaard kengetallen die het RAM hanteert. Deze kengetallen zijn gebaseerd op gemiddelde waarden die landelijk gelden voor de hele sector. Ze zijn niet altijd even goed toegesneden op bijzondere situaties in afzonderlijke regio's. De kengetallen zijn besproken met corporaties in de regio. Dit overleg heeft geleid tot bijstelling van enkele kengetallen die vooral alle drie varianten gelden.

⁶ Het aantal corporatiewoningen in Parkstad ligt overigens circa 13% lager dan het totaal aantal sociale huurwoningen dat in het MKBA-rapport is onderscheiden en het percentage leegstand voor geldt. Er is aangenomen dat het percentage leegstand in de corporatiewoningen even hoog uitkomt als voor alle sociale huurwoningen zoals onderscheiden in het MKBA-rapport.

Bijlagetabel 1.3 Bijgestelde kengetallen voor kosten per huurwoning (x € 1,- prijspeil 2009)

Stichtingskosten gemiddeld per nieuwe huurwoning*	169.300
Aanvangshuur nieuwe huurwoning	6.855
Verkoopprijs bij verkoop aan particulieren*	123.100

* Deze bedragen worden bij de verwerking in het RAM nog iets aangepast. Voor Parkstad betekent dit dat er voor de stichtingskosten nieuwbouw is gerekend met € 171.000,- per woning en voor de verkoop aan particulieren met een gemiddelde verkoopprijs van € 104.500,-.

Verder zijn twee kengetallen voor sloop aangepast. Ook hierover is overlegd met de regio, maar bij de uitwerking voor de doorrekening hebben nog wel bijstellingen plaatsgevonden. Het kengetal voor sloopkosten verschilt voor de drie varianten. Hier zijn twee redenen voor. De eerste hangt samen met het gegeven dat de mate waarin de bij sloop vrijkomende grond kan worden benut voor nieuwbouw, verschilt voor de drie varianten. Deze grondopbrengsten kunnen namelijk worden benut voor het afdekken van (een deel van) de kosten in verband met sloop (zie verantwoording in bijlage 3). De tweede reden hangt samen met de mogelijkheid om bij geplande sloop in te zetten op een reductie van uitplaatsingskosten. In stedelijke herstructurering wordt hiertoe bijvoorbeeld gewerkt met tijdelijke huurcontracten voor woningen die in de toekomst gesloopt gaan worden en zijn vrijgekomen nadat de zittende bewoner uit eigen beweging vroegtijdig verhuisd is. De mogelijkheden tot zo'n beperking verschillen waarschijnlijk voor de drie varianten. In de nulvariant ontstaat er naast de sloop ook leegstand. Het is niet waarschijnlijk dat er dan via tijdelijke verhuurcontracten en dergelijk bezuinigd kan worden op uitplaatsingskosten. In de transformatievariant en tussenvariant lijkt een bezuiniging wel mogelijk, maar wel slechts in beperkte mate. De sloopopgave tot 2020 van deze twee varianten betreft meer dan 20% van het aantal corporatiewoningen dat primo 2010 aanwezig is. Voor de berekeningen wordt er hier van uitgegaan dat gemiddeld bij een op de vijf te slopen woningen een bezuiniging op uitplaatsingskosten mogelijk is.

Ook het kengetal voor de resterende exploitatieduur van de te slopen woning verschilt tussen de varianten. Dit kengetal betreft het aantal jaren dat de woning eigenlijk nog verhuurd had zullen worden. Voor de transformatievariant en tussenvariant is deze resterende exploitatieduur in overleg met de regio vastgesteld op vijf jaar. Deze vijf jaar is ontleend aan informatie van de corporaties over ruim 5.600 woningen waarvoor zij zelf sloop wenselijk achten tot 2020. Voor de nulvariant is het landelijke kengetal van één jaar gehandhaafd. In deze variant worden immers maar 1.000 woningen gesloopt en het valt te verwachten dat dit woningen zal betreffen die toch al aan het einde van hun exploitatieduur waren.

Bijlagetabel 1.4 Bijgestelde kengetallen voor sloop

	Nulvariant	Transformatievariant	Tussenvariant
Sloopkosten (x € 1,- prijspeil 2009)	17.000	11.841	10.989
Resterende exploitatieduur (in jaren)	1	5	5

Verantwoording bijstelling enkele standaardparameters RAM

Algemeen

Het MKBA-rapport verdeelt de woningvoorraad in Parkstad onder in zes marktsegmenten: sociale huur (zwak), sociale huur (goed), overige huur, goedkope- en middeldure koop en dure koop. Bij de RAM-doorrekeningen voor de corporatiesector wordt er van uitgegaan dat:

- ◆ de corporatiewoningen tot de twee sociale huursegmenten behoren en eventuele verschillen in het huurniveau van beide sociale huursegmenten verwaarloosbaar zijn. Ultimo 2009 bezitten de corporaties 40.047 woongelegenheden in Parkstad, waarvan 39.197 woningen. Dat is ruim 6.000 lager dan het totale aantal sociale huurwoningen waar het MKBA-rapport van uitgaat, te weten 45.600;
- ◆ de huurwoningen die de corporaties verkopen aan particulieren (zittende huurders of nieuwe bewoners) na verkoop onderdeel zijn van goedkope koopwoningvoorraad.

Huuropbrengsten

Nulvariant

In de nulvariant wordt de ontwikkeling in de huuropbrengsten beïnvloed door een sterk groeiende leegstand. Het MKBA-rapport verwacht dat de leegstand in de twee sociale huurwoningsegmenten oploopt van gemiddeld 2,4% in 2008 naar 15,5% in 2020 en 46,7% in 2040.

Voor de berekeningen met het RAM wordt aangenomen dat:

- ◆ de groeiende leegstand in de twee sociale huursegmenten (samen 45.600 woningen) de corporatiewoningen (39.197) net zozeer treft als de niet-corporatiewoningen in deze twee segmenten;
- ◆ het leegstandsniveau ultimo 2009 vergelijkbaar is met de situatie die de MKBA schetst voor 2008 en dat dit leegstandsniveau al verwerkt is in de financiële data van de corporaties waar het RAM mee werkt;
- ◆ de groei in het leegstandsniveau tot 2020 geheel ontstaat in de tienjaarsperiode 2010-2020 en dat deze groei geleidelijk aan ontstaat in de tijd.

De cumulatieve leegstandsgroei tussen 2010 en 2020 bedraagt 13,1% (= 15,5%-2,4%). In verband hiermee wordt de standaardparameter van het RAM voor de ontwikkeling van de huuropbrengsten neerwaarts bijgesteld met jaarlijks -1,4%.

Transformatievariant

In de transformatievariant loopt het aantal woningen dat leegstaat iets terug. Doordat de voorraad krimpt, loopt het leegstandspercentage heel licht op. Van 2,4% rond 2008 naar 3 %

in 2020 en 2040. Voor de doorrekeningen met het RAM over de periode 2010 tot 2020 wordt aangenomen dat de groei in het leegstandsniveau met bijna 0,6 procentpunt geleidelijk aan ontstaat tussen 2010 en 2020 en dat de huuropbrengsten navenant dalen. Gemiddeld per jaar wordt de parameter voor de huurprijsontwikkeling daarom bijgesteld met -0,055%.

Beheer- en onderhoudslasten

Nulvariant

In de nulvariant komen grote aantallen woningen structureel leeg te staan volgens het MKBA-rapport. Vanuit kostenoverwegingen is het voor corporaties aantrekkelijk om te bezuinigen op beheer en onderhoud van de structureel leegstaande woningen. Vooral bij complexgewijze leegstand is dat door te voeren door geheel niets meer te doen aan de leegstaande woningen. Daar waar leegstaande woningen fysiek deel uitmaken van een deels nog bewoond complex is zo'n bezuiniging niet goed door te voeren omdat de bezuinigingen dan ook de kwaliteit van de nog bewoonde woningen aantasten. Voor de doorrekeningen over de periode 2010-2020 wordt aangenomen dat corporaties inderdaad inzetten op deze strategie en dat het voor 60% van de leegstaande woningen ook mogelijk zal zijn beheer en onderhoud geheel achterwege te laten. In 2020 bedraagt de leegstand 15,5%. Samen met de aanname dat bij 60% van de leegstaande woningen bezuinigd kan worden op beheer en onderhoud, bedraagt de cumulatieve daling van de lasten aan beheer en onderhoud door leegstand dus 9,3% tussen 2010 en 2020. Gemiddeld per jaar bedraagt de daling door structurele leegstand 0,971%. Deze daling komt bovenop de verandering van beheer- en onderhoudslasten welke de standaardparameter veronderstelt.

Transformatievariant

In de transformatievariant ontstaat geen grootschalige leegstand. Er zal dus ook niet vanwege leegstand worden bezuinigd op beheer- en onderhoudslasten.

Koopprijsontwikkeling

Nulvariant

Voor de nulvariant verwacht het MKBA-rapport een relatieve prijsdaling in de goedkope koopwoningvoorraad, het marktsegment waarin verkochte huurwoningen in het algemeen zullen vallen. Deze relatieve prijsdaling bedraagt in 2020 1,5% en loopt tot 2040 op naar 48%. Voor de doorrekeningen met het RAM over de periode 2010-2020 wordt verondersteld dat de relatieve prijsdaling van cumulatief 1,5% geheel binnen deze tienjaarsperiode ontstaat. Onder de aanname dat dit geleidelijk gebeurt, betekent dit dat de kooprijzen jaarlijks 0,15% zullen achterblijven.

Transformatievariant

Voor de transformatievariant verwacht het MKBA-rapport dat er in de goedkope koopwoningvoorraad tot 2020 geen sprake is van een relatieve prijsdaling. In de periode daarna wordt een geringe prijsstijging verwacht van +0,5% in dit koopsegment. In verband hiermee zijn er voor de doorrekeningen met het RAM over de periode 2010-2020 geen aanpassingen nodig in de standaardparameter voor de koopprijsontwikkeling.

Verantwoording bijstelling sloopkosten

De totale sloopkosten zijn gemiddeld per te slopen woning gesteld op € 17.000,- voor de nulvariant, € 13.841,- voor de transformatievariant en € 2.989,- in de tussenvariant. Deze kosten zijn de resultaten van verschillende deelposten:

De *fysieke sloopkosten* betreffen de letterlijke sloop van het pand en staan standaard op € 5.000,- per woning. De *uitplaatsingskosten* van de vorige bewoners staan standaard op € 5.000,- per woning (verhuiskostenvergoeding), maar zijn in overleg met de regio verhoogd tot € 10.000,-. Deze verhoging hangt samen met *bijkomende kosten* welke in de regio worden genoemd, zoals kosten van meerjarige huurprijsgaranties aan uit te plaatsen bewoners, begeleiding door een uitplaatsingsconsulent en extra leefbaarheidsuitgaven in wijken waar de uit te plaatsen bewoners terecht komen.

De kosten voor een *groene herinrichting van vrijkomende grond* zijn in overleg met de regio toegevoegd. Ze komen voort uit de gedachte dat de grond die vrijkomt bij sloop maar heel beperkt zal worden benut voor nieuwbouw en dat inrichting als groengebied dan de enige mogelijke bestemming is. Er is aangenomen dat de herinrichting van het grondoppervlak van een woning (grof geschat 100 m²) € 2.000,- kost. Dit gemiddelde geldt echter alleen voor woningen die worden gesloopt zonder dat er nieuwbouw plaatsvindt. In de nulvariant geldt dat voor alle te slopen sociale huurwoningen en is daarom gerekend met € 2.000,- per te slopen woning. In de transformatievariant is gemiddeld per te slopen woning een lager bedrag gehanteerd. Naast de sloop van huurwoningen veronderstelt deze variant immers ook enige nieuwbouw. De sloop is echter wel veel hoger dan de nieuwbouw. Bij ruim 81% van de te slopen woningen zal daarom geen nieuwbouw mogelijk zijn. Gemiddeld over alle te slopen woningen zijn de groeninrichtingskosten per sloopwoning daarom gesteld op € 1.628,- (= circa 81,4% x 2.000,-);

Een *grondopbrengst* ontstaat indien er op de grond die vrijkomt bij sloop weer nieuwbouw plaatsvindt. De waarde van de grond onder een woning die wordt gesloopt wordt standaard gesteld op € 15.000,- mits deze grond wordt benut voor nieuwbouw. De nulvariant kent geen nieuwbouw, dus ook geen grondopbrengst. In de transformatievariant staan er tegenover 11.300 te slopen huurwoningen 2.100 nieuw te bouwen woningen. Hierdoor is het bij krap 19% van de te slopen woningen mogelijk om de vrijkomende grond te benutten voor nieuwbouw. Gemiddeld over alle te slopen woningen is er daarom in de transformatievariant gerekend met een grondopbrengst van € 2.788,- (= circa 18,6% x € 15.000,-). Bij de tussenvariant is de gemiddelde grondopbrengst hoger, want met 2.100 nieuwe huurwoningen tegenover 8.900 te slopen woningen, kan de grond van bijna 24% van de te slopen woningen worden benut voor nieuwbouw.

Vanuit kostenoverwegingen is het bij sloop aantrekkelijk om uitplaatsingskosten en dergelijke waar mogelijk terug te dringen. In stedelijke herstructurering wordt hiertoe bijvoorbeeld gewerkt met tijdelijke huurcontracten voor woningen die in de toekomst gesloopt gaan worden en zijn vrijgekomen nadat de zittende bewoner uit eigen beweging vroegtijdig verhuisd is. De mogelijkheden tot zo'n beperking verschillen waarschijnlijk voor de drie varianten. In de nulvariant ontstaat er naast de sloop ook leegstand. Het is niet waarschijnlijk dat er dan via tijdelijke verhuurcontracten en dergelijke bezuinigd kan worden op uitplaatsingskosten. In de transformatievariant en tussenvariant lijkt een bezuiniging wel mogelijk, maar wel slechts in beperkte mate. De sloopopgave tot 2020 van deze twee varianten betreft meer dan 20% van het aantal corporatiewoningen dat primo 2010 aanwezig is. Als gemiddeld bij een op de vijf te slopen woningen een bezuiniging op uitplaatsingskosten mogelijk is, levert dat gemiddeld over alle woningen een reductie van € 2.000,-.

Bijlagetabel 1.3 Opbouw van de sloopkosten per te slopen woning (x € 1,-)

	Nulvariant	Transformatievariant	Tussenvariant
Fysieke sloopkosten	5.000	5.000	5.000
Uitplaatsingskosten + bijkomende kosten	10.000	10.000	10.000
Inrichting groen op vrijkomende grond	2.000	1.628	1.528
<i>Subtotaal</i>	<i>17.000</i>	<i>16.628</i>	<i>16.528</i>
Grondopbrengst	-0	-2.788	-3.539
Totaal sloopkosten	17.000	13.841	12.989
Reductie zuinige inzet uitplaatsingskosten	n.v.t.	-2.000	-2.000

Samenvatting uitkomsten RAM- doorrekening scenario met heffing 2010-2019

Investeringsprogramma 2010-2020

	Scenario met heffing		
	Nulvariant	Transformatievariant	Tussenvariant
Aantal nieuwbouw huur	-	2.100	2.100
Aantal nieuwbouw koop	-	-	-
Aantal aankoop	84	84	84
Aantal verkoop eigen bewoning	1.178	1.178	1.178
Aantal verkoop beleggers	297	297	297
Aantal sloop	1.000	11.000	8.900
Investering verbetering (x € 1.000,-)	168.909	168.909	168.909
Kengetallen investeringen en desinvesteringen (gemiddeld 2010-2019)			
Nieuwbouw huur per woong	n.v.t.	-83.224	-83.224
Aankoop per woong	-58.814	-55.224	-55.224
Onrendabel verbetering (in %)	-71	-68	-68
Sloop	-19.657	-19.094	-17.918
Verkoopwinst per woonggelegenheden	64.712	57.542	58.356

Scenario met heffing

Nulvariant Transformatievariant Tussenvariant

	Nulvariant	Transformatievariant	Tussenvariant
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)			
2009	456.438	456.438	456.438
2010	455.826	456.286	460.172
2011	443.380	442.005	450.131
2012	432.512	427.236	439.883
2013	317.042	305.385	321.668
2014	296.963	274.688	296.046
2015	277.912	242.881	269.633
2016	258.001	207.898	240.382
2017	235.004	166.823	205.473
2018	210.957	121.482	167.077
2019	183.878	69.376	122.037
Volkshuisvestelijk balanstotaal (x € 1.000,-)			
2009	1.673.490	1.673.490	1.673.490
2010	1.708.329	1.741.508	1.743.497
2011	1.669.272	1.739.563	1.743.494
2012	1.638.294	1.747.859	1.752.938
2013	1.508.190	1.658.146	1.663.468
2014	1.480.217	1.672.415	1.678.960
2015	1.459.097	1.688.250	1.695.899
2016	1.437.777	1.703.692	1.712.298
2017	1.414.453	1.716.343	1.725.723
2018	1.391.585	1.728.651	1.738.595
2019	1.367.285	1.738.290	1.748.555
Aantal woongelegenheden			
2009	39.909	39.909	39.909
2010	39.670	38.880	39.090
2011	39.431	37.851	38.271
2012	39.192	36.822	37.452
2013	38.953	35.793	36.633
2014	38.714	34.764	35.814
2015	38.474	33.734	34.994
2016	38.235	32.705	34.175
2017	37.996	31.676	33.356
2018	37.757	30.647	32.537
2019	37.518	29.618	31.718
Solvabiliteit (in %)			
2009	27,3	27,3	27,3
2010	26,7	26,2	26,4
2011	26,6	25,4	25,8
2012	26,4	24,4	25,1
2013	21,0	18,4	19,3
2014	20,1	16,4	17,6
2015	19,0	14,4	15,9
2016	17,9	12,2	14,0
2017	16,6	9,7	11,9
2018	15,2	7,0	9,6
2019	13,4	4,0	7,0

Decompositieontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)

	Scenario met heffing		
	Nulvariant	Transformatievariant	Tussenvariant
Vermogen ultimo 2009	456.438	456.438	456.438
Netto huren	1.989.081	1.986.795	2.039.972
vergoedingen	131.256	122.112	126.439
Overige baten	60.540	57.734	59.383
Mutatie bedrijfswaarde	-195.459	-149.984	-164.082
Bedrijfsopbrengsten	1.985.418	2.016.658	2.061.711
Erfpacht	-70	-66	-68
Onderhoud	-576.835	-537.267	-556.267
Overige lasten	-771.266	-718.611	-743.926
Bedrijfslasten	-1.348.171	-1.255.944	-1.300.261
Rentebaten	34.574	29.464	30.375
rentelasten	-494.509	-620.416	-610.088
Mutatie rentabiliteitswaarde	-73.199	-82.770	-81.996
Renteresultaat exploitatie	-533.135	-673.722	-661.708
Resultaat woningexploitatie	104.112	86.991	99.742
Resultaat nieuwbouw	0	-174.770	-174.770
Resultaat aankoop	-4.940	-4.639	-4.639
Resultaat verbetering	-119.915	-115.330	-115.330
Resultaat sloop	-19.657	-210.038	-159.474
Resultaat investeringen	-144.513	-504.777	-454.213
Resultaat verkoop huurwoningen	95.450	84.875	86.075
Resultaat koopwoningen	0	0	0
Vpb	-67.704	-45.579	-51.196
Heffing	-46.296	-39.569	-41.499
RWC aangetrokken leningen	32.695	45.593	44.538
Bedrijfswaarde-effect huurverhogingen	-246.304	-14.596	-17.847
Totaal	-272.559	-387.062	-334.400
Vermogen ultimo 2019	183.878	69.376	122.037