

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 170

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 oktober 2010

Inleiding

Bij deze bied ik uw Kamer het «Sectorbeeld voornemens 2010, prognoseperiode 2010–2014» van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV)¹, alsmede een reactie erop, aan. Tevens ga ik op het eind van mijn brief kort in op het door uw Kamer bij brief² gevraagde beeld van de resultaten van de inzet van gemeenten en Aedes ten aanzien van de ondersteuning van starters op de woningmarkt.

Reactie

De gegevens over de verwachte en voorgenomen investeringen en de verwachte financiële ontwikkelingen zijn door 418 corporaties aan het CFV verstrekt in de periode november 2009 tot en met januari 2010. Ze betreffen voor 2009 de verwachte realisatie terwijl het voor 2010–2014 om voornemens gaat.

De kredietcrisis en de economische effecten ervan zijn, door de vertraging tussen investeringsplan en realisatie daarvan, in de cijfers voor 2009 nog niet zichtbaar. In de voornemens voor de periode 2010–2014 komen ze wel duidelijk tot uiting.

Volkshuisvestelijk

Het «nieuwbouwbeeld» uit de voornemens 2010–2014 wijkt sterk af van de verwachte realisatie 2009. Waar de nieuwbouwvoornemens voor de periode 2010–2014 duidelijk afnemen ten opzichte van de periode 2009–2013 (– 17%) en zelfs nog sterker ten opzichte van de periode 2008–2012 (– 24,5%) lijkt, zo constateert het CFV, 2009 opnieuw (na 2008) een topjaar te worden als het om nieuwbouwrealisatie gaat (41 200 verwachte huur- en koopwoningen³ tegen een realisatie van 36 500 in 2008).

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

² Brief Commissie WWI aan de minister voor WWI d.d. 28 juni 2010 met kenmerk 27562-55/2010D27189.

³ Waarbij door het CFV wordt opgemerkt dat de ervaring leert dat de definitieve realisatie vaak enkele procenten lager ligt dan de verwachte.

Opmerkelijk is overigens dat ook de verwachte verkoopaantallen in het eerste volle crisisjaar 2009 nauwelijks zijn afgenomen (13 100 tegen 13 400 in 2008). Vermoedelijk is dit mede het gevolg van het markttechnisch gunstiger lage prijssegment (de gemiddelde verkoopprijs was in 2009 ongeveer € 140 000) waarin corporaties veel woningen verkopen.

Meer in het algemeen ziet het beeld bij de (des)investeringsvoornemens 2010–2014 in aantallen woningen er ten opzichte van de periode 2009–2013 als volgt uit:

- De voorgenomen nieuwbouw van huurwoningen voor eigen verhuur is met 175 100 woningen circa 14% lager.
- De voorgenomen nieuwbouw van koopwoningen is met 74 600 woningen ongeveer 22% lager.
- De voorgenomen aankopen liggen met 12 500 woningen bijna 30% lager.
- De voorgenomen verkopen aan eigenaar-bewoners liggen met 91 500 woningen ruim 3% lager.
- De voorgenomen sloopaantallen liggen met 85 000 woningen bijna 18% lager.
- Alleen bij ingrijpende woningverbetering (meer dan € 20 000) is met 105 700 woningen een toename te constateren van 4%. Ter relativering van deze toename wordt opgemerkt dat door stijgende bouwkosten steeds meer verbetering boven de vaste grens van € 20 000 uitkomt.

In lijn met dit beeld is ook het voorgenomen investeringsvolume in nieuwbouw, aankopen en ingrijpende verbetering afgenomen met ruim 8%, namelijk van € 51,2 miljard in de periode 2009–2013 naar € 46,9 miljard in de periode 2010–2014.

Ook de voorgenomen uitgaven voor leefbaarheid dalen met 6% (van € 291 miljoen in 2009–2013 naar € 274 miljoen in 2010–2014). Opvallend daarbij is dat hierbinnen de voorgenomen uitgaven voor sociale leefbaarheid wel met 12% toenemen (van € 151 miljoen naar € 169 miljoen). De voorgenomen fysieke leefbaarheidsuitgaven (als bijvoorbeeld trapveldjes of kleinschalige wijkgebonden bedrijfsruimten) dalen juist sterk, namelijk met 25% (van € 140 miljoen naar € 105 miljoen).

Een andere uitzondering op de trend van dalende investeringsvoornemens betreft de voorgenomen investeringen in en aankoop van maatschappelijk vastgoed (als bijvoorbeeld scholen of buurtcentra), dat in de periode 2010–2014 met € 575 miljoen ongeveer 30% hoger ligt dan in de periode 2009–2013 (€ 442 miljoen).

Financieel

De basisvariant van de meerjarige financiële doorrekening van het CFV, die min of meer gebaseerd is op de gerealiseerde investeringen van de corporaties in de afgelopen jaren (en dus niet op hun voornemens) alsmede op een voortzetting van het inflatievolgende huurbeleid, laat, net als in voorgaande meerjaren-prognoses, een daling zien van de solvabiliteit zien en wel van 31,6% ultimo 2008 naar 24,9% ultimo 2018. Belangrijke factoren hierbij zijn de veronderstelde boveninflatoire stijgingen van de bouw- en onderhoudslasten alsmede de verwachting van een wat hogere kapitaalmarktrente dan nu.

Het CFV ziet mogelijkheden om door extra verkopen en/of het meer in evenwicht brengen van lasten- en huurontwikkeling de solvabiliteit op peil te houden. Het CFV stelt daarbij dat hiervoor een betrekkelijk kleine structurele verhoging van het jaarlijkse exploitatiesaldo al voldoende is.

Verder is het zo dat de operationele kasstromen, welke een belangrijk toetspunt vormen bij de WSW-borging op aan te trekken financiering, in de voornemens met gemiddeld 8% per jaar toenemen van een kleine

€ 1,5 miljard in 2009 tot € 2,2 miljard in 2014. De jaarlijkse Vpb-afdrachten, welke naar verwachting toenemen van € 241 miljoen in 2009 tot € 433 miljoen in 2014, zijn hierin meegenomen. De ontwikkeling van de bedrijfslasten wordt door het CFV «zorgelijk» genoemd omdat de verwachte bedrijfslasten in 2009–2011 in de laatste prognose weer hoger zijn dan in de twee voorafgaande prognoses. Toch zijn er ook positieve signalen. Zo nemen de verwachte netto bedrijfslasten per woongelegenheden toe van € 1 396 in 2008 naar € 1 437 in 2009. Dit is een (verwachte) stijging van 2,9%. Met de kanttekening dat de definitieve realisatie vaak iets hoger is dan de verwachte is dit aanzienlijk lager dan de 9,1% toename van deze bedrijfslasten in 2008 ten opzichte van 2007 die het CFV constateert in het «Sectorbeeld realisaties» over het verslagjaar 2008. Daarnaast nemen de bedrijfslasten per woongelegenheden in de voornemens 2009–2014 toe tot € 1 457 in 2014, ofwel met gemiddeld minder dan 0,3% per jaar. Ten opzichte van de voornemens in eerdere jaren is daarmee een afvlakking van de geprognosticeerde bedrijfslasten-toename te constateren¹. Uit deze signalen kan worden afgeleid dat de corporaties de bedrijfslasten weliswaar (nog) niet hebben weten te verlagen maar wel dat ze de sterke groei ervan hebben weten om te buigen.

De rente-uitgaven nemen in de operationele kasstromen toe van € 3,46 miljard in 2009 tot € 4,63 miljard in 2014, ofwel met gemiddeld 6% per jaar. Deze toename hangt voornamelijk samen met de groei van de leningenportefeuille als gevolg van het (des)investeringsprogramma van de corporaties. Een stijging van de huidige betrekkelijk lage kapitaalmarkt-rente vormt hierbij een zeker risico. Zolang echter op langere termijn bezien rente en huurstijgingen zich goed tot elkaar blijven verhouden, mogen corporaties in staat worden geacht renteschommelingen op te vangen.

De *onrendabele top* van nieuwbouwinvesteringen bedraagt in 2009 gemiddeld ongeveer 32% van de gemiddelde stichtingskosten van bijna € 170 000, ofwel ca. € 54 000. Voor de komende jaren verwachten corporaties een toename van de gemiddelde onrendabele top in 2014 tot 40% van € 192 000 (is ca. € 77 000).

Overigens wordt deze onrendabele top berekend, aldus het CFV, op basis van een disconteringsvoet van 6% terwijl de financieringsrente momenteel 4 tot 4,5% bedraagt. Hierdoor wordt de onrendabele top ruwweg 20%-punt hoger berekend dan het geval zou zijn bij een disconteringsvoet gelijk aan de huidige financieringsrente.

In de herfst zal ik uw Kamer het eerder toegezegde onderzoek van het RIGO naar de ontwikkeling van stichtingskosten en onrendabele top van nieuwbouw van sociale huurwoningen doen toekomen. Dat is iets later dan eerder was aangekondigd (voor het einde van de zomer), doordat het onderzoek meer tijd kost dan was voorzien.

Conclusies

Het gehele beeld uit deze CFV-rapportage overziend kan worden geconstateerd dat woningcorporaties in hun investeringsbeleid voorzichtiger zijn geworden.

Als mogelijke oorzaken van de overwegend dalende investeringsvoornemens noemt het CFV de negatief door de crisis beïnvloede investeringsmogelijkheden, vooral op de koopwoningenmarkt, lastiger financieringsmogelijkheden voor ongeborgde investeringen door de risicomijdende opstelling van banken, WSW-borgingseisen die corporaties soms dwingen hun ambities neerwaarts bij te stellen, en een toegenomen realisme in de programmering van corporaties. Het is overigens niet uit te sluiten dat ook de invoering van de integrale Vpb in 2008 (en in mindere mate ook de heffing voor de wijkaanpak) heeft geleid

¹ Een jaarlijkse toename van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden van slechts 0,3% per jaar lijkt overigens onwaarschijnlijk laag. Ervaring leert dat de bedrijfslasten in de voornemens van corporaties, met name in latere jaren, vaak niet erg realistisch worden geraamd en naderhand in realisaties en latere prognoses opwaarts worden bijgesteld.

tot een herbezinning bij corporaties op hun financiële investeringsmogelijkheden en – met enige vertraging – tot een aanpassing van hun investeringsvoornemens.

Als corporaties hun bedrijfslasten structureel weten te beheersen ontstaat er in de operationele kasstromen in de komende jaren meer ruimte om investeringen te plegen.

Naast de financiële kasstromen uit operationele activiteiten zijn ook de verkoopmogelijkheden van bestaand bezit van belang voor de investeringsmogelijkheden. Het is bemoedigend te kunnen constateren dat corporaties, ondanks de problemen op de koopwoningenmarkt, hun verkoopverwachtingen en -voornemens voor de komende jaren nauwelijks hebben aangepast.

Omdat corporatiewoningen vaak goed betaalbaar zijn voor starters heeft Aedes, op mijn verzoek, tezamen met Vereniging Eigen Huis en Woonbond de woningcorporaties bij brief van 24 juni 2010 opgeroepen meer woningen te verkopen. Deze oproep sluit goed aan bij de inspanningen die veel corporaties reeds plegen om in MGE-constructies als Koopgarant, SlimmerKopen, KoopGoedkoop e.d. woningen aan te bieden aan (met name) starters.

Bij brief van 28 juni 2010 heeft uw Kamer gevraagd om de resultaten van de inzet van Aedes en gemeenten ten aanzien van de ondersteuning van starters op de woningmarkt in beeld te brengen. De concrete resultaten van de oproep van Aedes c.s. kunnen echter niet worden gedestilleerd uit cijfers die de verkoop van corporatiewoningen weergeven. Een bepaalde verkoopontwikkeling kan immers door diverse factoren (ook aan de vraagkant) worden beïnvloed. In het algemeen verwacht ik, met Aedes, een positief effect van de gedane oproep op de verkoopinspanningen van corporaties. Wat betreft de inzet van gemeenten om starters op de woningmarkt te ondersteunen kan een vergelijkbare opmerking worden gemaakt. Het merendeel van de deelnemende gemeenten heeft de zogeheten «startersleningen» voortgezet ook nadat het budget voor de rijksbijdrage in deze was uitgeput.

Voor nadere informatie omtrent de volkshuisvestelijke en financiële voornemens van woningcorporaties verwijs ik u naar de bijgevoegde CFV-rapportage.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. van Middelkoop