

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Sectorbeeld voornemens woningcorporaties
2010-2014

Naarden, 8 juni 2010

2010

Inhoud

	Samenvatting Sectorbeeld voornemens	3
1	Trends in de voornemens van corporaties 2010-2014	9
1.1	Kanttekeningen bij de voornemens	9
1.2	Een analyse van de voorgenomen activiteiten	9
1.3	Een analyse van de voorgenomen investering, desinvesteringen en projectontwikkeling	25
1.4	Een blik op de door corporaties voorziene kasstromen	33
2	Woningmarktontwikkelingen	39
2.1	Inleiding	39
2.2	Parameters en startwaarde volkshuisvestelijk vermogen	40
2.3	Basisvariant	42
2.4	Conclusie en slotbeschouwing	48
	Bijlagen	51
	Begrippenlijst	99

Samenvatting

VOLKSHUISVESTELIJKE PROGNOSES

2009 is weer een topjaar voor nieuwbouw door de sector

De verwachtingen van de woningcorporaties over de gerealiseerde productie laten zien dat 2009 weer een topjaar voor de nieuwbouwproductie is. De corporaties en hun verbindingen hebben volgens hun opgaven ongeveer 31.500 nieuwe woonegelegenheden voor de verhuur aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast zijn 9.700 nieuwbouw koopwoonegelegenheden geproduceerd, waardoor de totale nieuwbouw door corporaties op 41.200 woningen uitkomt. Dat is ongeveer 3.500 meer dan de realisatie over 2008.

Afvlakking van de nieuwbouwprognoses over de komende vijf jaar

Per saldo valt in de komende jaren ook een daling van de nieuwbouwprognoses waar te nemen. De corporaties hebben ongeveer 24% (circa 80.000 woonegelegenheden) minder nieuwbouw van huur en koop geprognosticeerd over de periode 2010-2014, dan dat ze twee jaar geleden over de periode 2008-2012 deden. In de nieuwbouwprognoses is de afvlakking van de tot nu gebruikelijke hoge boeggolf opvallend. Deze trend is vorig jaar al ingezet, maar zet nu verder door: veel minder dan voorheen lijkt er bij de nieuwbouw sprake van voor zich uitschuivende aantallen in het tweede en derde prognosejaar die in het verleden nimmer gerealiseerd werden. Bij deze voorspellingen van de corporaties past naast het gebruikelijke gat tussen voornemens en realisatie, nu ook de kanttekening dat corporaties in hun voornemens over de komende vijf jaar nog geen rekening hebben kunnen houden met de consequenties van de beschikking van de Europese Commissie over de staatssteun. Deze gevolgen raken met name de duurdere huurwoningen, de nieuwbouw van koopwoningen en het commercieel vastgoed.

Perspectief voor verkopen van bestaande huurwoningen

De verwachting over 2009 laat een lichte daling zien tot 13.100 verkochte woonegelegenheden, maar van een forse dalende verkoop is ook in het eerste volle crisisjaar 2009 nog geen sprake. Ondanks een verslechterde situatie op de koopwoningmarkt zien corporaties nog wel perspectief voor de verkopen van bestaande huurwoningen. De voorgenomen verkopen aan eigenaar-bewoners dalen ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2009-2013 van 94.800 met slechts enkele procenten tot 91.500. Daarmee blijven ze nog ruim boven het twee jaar geleden geprognosticeerde niveau over de jaren 2008-2012 van 86.200.

Dalende sloopaantallen

In 2009 liggen de verwachte sloopaantallen op een niveau van 15.000 woongelegenheden. Dat is ongeveer 1.000 lager ten opzichte van de realisatie van 2008. De meerjarige trend in de prognoseaantallen van te slopen woongelegenheden laat in de periode 2010-2014 met 85.000 eenheden een forse daling zien ten opzichte van eerdere vijfjarenprognoses. Over 2009-2013 werden er nog 103.400 te slopen woongelegenheden voorzien en over 2008-2012 werd nog met 111.700 te slopen woningen gerekend.

Afnemende concentratie in de 40 aandachtswijken met meer accent op verbetering

Hoewel de intensiteit van productievoornemens in de aandachtswijken nog beduidend hoger is dan elders, loopt de intensiteit in deze 40 wijken sterk terug. De vorig jaar geconstateerde daling van voorgenomen inzet in de 40 wijken zet zich daarmee versneld door. Deze daling (-13%) is in de 40 wijken ook scherper dan buiten de 40 wijken (-9%). Binnen die voornemens is er ook sprake van accentverschuiving: de voornemens tot ingrijpende verbetering binnen de 40 wijken zijn, althans in aantallen, inmiddels belangrijker geworden dan de voornemens tot nieuwbouw van huur- of koopwoongelegenheden, terwijl het aantal voorgenomen te slopen woningen sterk daalt.

Sterk dalende leefbaarheiduitgaven en sterk stijgende investeringen maatschappelijk vastgoed

In vergelijking met de vorige prognoseperiode 2009-2013 is er in Nederland een opvallende daling van de in de prognoseperiode voorgenomen leefbaarheidsuitgaven in de fysieke sfeer. Deze daling die mede veroorzaakt wordt door sterk gewijzigde opgaven van enkele corporaties, doet zich zowel binnen als buiten de 40 wijken voor, maar voor de 40 wijken is de daling wel opvallend sterk. De investeringen in maatschappelijk vastgoed laten juist een forse toename ten opzichte van de vorige prognoseperiodes zien.

FINANCIËLE PROGNOSES

Corporaties voorzien dalende investeringen

De corporaties (exclusief hun verbindingen) hebben in 2009 in totaal € 8,3 miljard geïnvesteerd in vastgoed voor de eigen portefeuille¹. In vergelijking met de voorgaande prognoses over 2009-2013 daalt het totale investeringsvoornemen voor de prognoseperiode 2010-2014 met bijna 9% naar ongeveer € 47 miljard. Die daling in het voorgenomen investeringsvolume wordt grotendeels veroorzaakt door de daling bij de voorgenomen nieuwbouwinvesteringen. Daarnaast zijn ook de voorgenomen aankoopinvesteringen en verbeterinvesteringen enigszins gedaald.

Minder accent op wonen en meer op maatschappelijk en commercieel vastgoed

Binnen het voor de prognoseperiode 2010-2014 voorgenomen investeringsvolume voor nieuwbouw en aankoop (samen € 38,1 miljard) neemt wonen 86,3% in. Sinds dit aandeel voor

¹ De investeringsbedragen betreffen overigens projectkosten voor mutaties in de eigen vastgoedportefeuille waarbij het jaar verwijst naar het jaar waarin de mutaties geheel gerealiseerd (zullen) zijn.

het eerst is bepaald over de prognoseperiode 2008-2012 loopt het daarmee verder terug. De aandelen van het maatschappelijk vastgoed en het commerciële vastgoed stijgen daarentegen in de voorgenomen investeringen voor nieuwbouw en aankoop. Voor het maatschappelijk vastgoed stijgt hierbij ook de absolute hoogte van het voorgenomen investeringsbedrag.

Nauwelijks veranderingen in verwachtingen rond stichtingskosten en onrendabel aandeel

Voor 2009 wordt uitgegaan van gemiddelde stichtingskosten van bijna € 170.000,- en dat groeit volgens de corporaties door naar een niveau van rond € 190.000,- in 2014. Dat is in lijn met de eerder gesignaleerde verwachtingen over een stijging van de gemiddelde bruto stichtingskosten per huurwoonplaats die bijna ongewijzigd blijven. Dat nagenoeg gelijkblijvende cijfer is opvallend in het licht van de magere verwachtingen vanwege de crisis op de bouwmarkt. Ook het percentage stichtingskosten dat onrendabel zal blijven, is vrijwel niet veranderd in de verwachtingen van corporaties. Het aandeel onrendabel groeit in de voornemens van corporaties van ruim 32% in 2009 naar ruim 40% in 2014.

Corporaties verwachten slechts licht dalende opbrengsten uit verkoop

Over 2009 verwachten de corporaties (exclusief hun verbindingen) in totaal € 2,1 miljard euro te ontvangen uit de verkoop van bestaand bezit. Voor de periode 2010-2014 worden lagere verkoopopbrengsten (€ 13,4 miljard) uit woonplaatsen voorzien, dan dat ze vorig jaar voorzagen voor 2009-2013 (€ 13,9 miljard), maar toch nog meer dan het jaar daarvoor geprognosticeerd was over de periode 2008-2012 (€ 12,0 miljard).

Marginale opbrengsten uit projectontwikkeling van koopwoningen

De corporaties (inclusief hun verbindingen) verwachten tussen 2010 en 2014 € 16,2 miljard omzet uit projectontwikkeling van koopwoningen te halen. Dat is opmerkelijk veel minder dan de €21,0 miljard die ingeschat werd over de vorige prognoseperiode 2009-2013. Gemiddeld verwachten de corporaties dat het netto verkoopresultaat uit projectontwikkeling slechts 3,9% bedraagt van de omzet. Bij dergelijke bescheiden geraamde rendementen is het maar de vraag wat daarvan nog overblijft in een risicovolle onzekere koopwoningmarkt.

Verdere stijging netto bedrijfslasten

De verwachte bedrijfslasten in 2009-2011 zijn in de laatste prognose ook weer hoger dan in de twee voorafgaande prognoses. Vanuit het recente verleden bezien is dat zorgelijk want de feitelijke realisatie in het verleden was soms zelfs nog hoger dan de verwachtingen.

Onwaarschijnlijk sterke groei netto exploitatiekasstroom

Evenals in de voorgaande prognoses stijgt de netto exploitatiekasstroom per woonplaats volgens de corporaties heel sterk in de komende vijf jaar. De stijging in de laatste prognose wordt onder meer veroorzaakt door de verwachte stijging van de huurinkomsten in de prognoseperiode met jaarlijks meer dan 3% en de vanaf 2010 geprognosticeerde lichte teruggang in de ontwikkeling van bedrijfslasten en onderhoudskosten. Een relevante vraag is of deze prognosecijfers wel een realistisch beeld te zien geven. De actuele prognoses voor de

huurinkomsten per woongelegenheden zijn lager dan de prognoses van vorig jaar. Een beheerste ontwikkeling van bedrijfslasten en onderhoudslasten is bovendien van belang.

Stijging van operationele kasstroom met grote onzekerheden

De operationele kasstroom laat een stijging zien van € 1,5 miljard in 2009 naar bijna € 2,2 miljard in 2014. Echter ook hier geldt de vraag of het realistisch is. Een beheerste ontwikkeling van de variabele lasten (beheer en onderhoud) is relevant. Overigens ligt de huidige prognose voor de operationele kasstroom op hetzelfde niveau als in de prognoses van vorig jaar. Dit komt mede door de lagere inschatting van de vennootschapsbelasting. Volgens de jongste prognoses stijgt de vennootschapsbelasting van € 241 miljoen voor de hele sector in 2009 naar € 433 miljoen in 2014. De realisatie over 2008 is ruim € 110 miljoen lager dan de verwachte realisatie die vorig jaar is opgegeven. Voor de vergelijkbare periode 2009-2013 komt de huidige raming € 418 miljoen lager uit op totaal € 1.571 miljoen.

Daarnaast hebben ook de lagere rente-uitgaven hun effect op de prognoses van de operationele kasstroom. Het saldo van de rente-uitgaven en de rentebaten is jaarlijks ruim € 100 miljoen lager dan de vorige prognose. De rentedekkingsgraad is over de hele periode relatief stabiel op afgerond 1,6 ondanks het feit dat de geraamde verschuldigde rente in dezelfde periode sterk oploopt. De rente-uitgaven (voor toerekening aan projecten) stijgen van € 3,4 miljard in 2008 naar € 4,6 miljard in 2014. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de groei van de leningenportefeuille en deze groei is weer de resultante van het investerings- en desinvesteringprogramma van corporaties. Er is een belangrijke onzekerheid verbonden aan de renteontwikkeling. De rente is al langere tijd zeer laag, maar indien deze stijgt, kan dit grote consequenties hebben voor de investeringsmogelijkheden van corporaties. De doorwerking van een hogere rente werkt vertraagd door in de leningenportefeuille. Het effect op de financiële mogelijkheden is sterk afhankelijk van de context waarin een hogere rente zich gaat voordoen. Indien deze optreedt bij een gelijkblijvende zeer lage inflatie, zal het effect zeer groot zijn. Indien de inflatie meebeweegt, wordt een deel van het rente-effect geneutraliseerd door een snellere stijging van de huren.

Een nadere analyse van de rentedekkingsgraad als instrument voor risicoanalyse laat zien dat in de operationele kasstroom posten zijn opgenomen die geen structureel karakter hebben danwel meebewegen met de resultaatontwikkeling (vennootschapsbelasting). Met name de positionering van de leefbaarheidsuitgaven als projectgebonden aanpak of als noodzakelijke uitgaaf in het kader van de exploitatie van het bezit is hierbij van belang.

FINANCIËEL MEERJAREN-PERSPECTIEF

Dalende vermogenspositie

Aan de hand van een modeldoorrekening is onderzocht hoe de vermogenspositie van de sector zich kan ontwikkelen tussen 2008 en 2018. Bij deze modeldoorrekening is verondersteld dat de sector tot en met 2018 jaarlijks ongeveer evenveel blijft (des)investeren als in recente jaren en dat ook de vigerende beleidscontext inzake huurprijsbeleid en fiscale behandeling

van de eigen woning wordt voortgezet. Onder deze condities gaat de vermogenspositie van de sector zowel nominaal als relatief achteruit. De solvabiliteit daalt van 31,6% per ultimo 2008 naar 24,9% per ultimo 2018.

De achteruitgang in de vermogenspositie wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat gedurende de periode een steeds groter deel van de investeringen onrendabel wordt. Op de langere termijn nemen de bouw- en onderhoudslasten namelijk sneller toe dan de huurprijzen en wordt ook rekening gehouden met een hogere kapitaalmarktrente dan de huidige.

Consequenties voor toekomstige investeringen

Door de afnemende solvabiliteit heeft de sector per ultimo 2018 een minder gunstige uitgangspositie voor nieuwe investeringen dan dat de sector nu heeft. Indien de sector rond 2018 voor een even grote opgave staat als nu, zal de realisatie daarvan lastiger zijn dan nu het geval is. Naarmate de solvabiliteit in de sector lager wordt, is er namelijk meer kans op corporaties waar de vermogenspositie grenzen stelt aan de voorgenomen investeringen. Voor het op peil houden van de solvabiliteit kan in twee richtingen worden gedacht:

- ◆ Meer verkopen kunnen er voor zorgen dat de corporaties nog een behoorlijk lange periode een omvangrijk investeringsprogramma overeind houden. Via deze verkopen wordt de stille reserve aangeboord die in de huurvoorraad is ontstaan doordat de marktwaarde van de woningen op de koopwoningmarkt hoger is dan hun bedrijfswaarde voor verhuur. De corporatievoorraad krimpt dan verder. Net als nu zullen in de toekomst alleen woningcorporaties investeren in de sociale huurvoorraad, want voor marktpartijen is het rendement te laag.
- ◆ Een andere optie is dat er meer balans komt tussen de investeringen in woongelegenheden en de opbrengsten uit de exploitatie, dus de huren minus exploitatielasten. Dit raakt zowel het huurprijsbeleid als het beleid van corporaties inzake beheer en onderhoud. Gezien de omvang van de vastgoedportefeuille lijkt dat er met een betrekkelijk kleine verhoging van de exploitatieopbrengsten kan worden volstaan om de vermogenspositie op peil te houden. Ruimere verhogingen zullen leiden tot een potentieel forse vermogensgroei in de sector. Indien hogere exploitatieopbrengsten worden gerealiseerd via huurverhogingen, is er tevens kans dat de overheid wordt geconfronteerd met hogere aanspraken op de huurtoeslag.

Trends in de voornemens van corporaties over de periode 2010-2014

1.1 Kanttekeningen bij de voornemens

Het beschrijven van relevante trends uit de door corporaties opgegeven meerjarige voornemens als aannemelijke voorspelling van de te verwachten inspanningen van de corporaties is niet zonder risico's. 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. Aan de andere kant kunnen corporaties ook te maken krijgen met onverwachte tegenvallers die buiten henzelf veroorzaakt worden (langere planprocedures, tegenvallende ontwikkelingen in de woningmarkt, problemen bij projectpartners). 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 (zie hoofdstuk 2).

Dit jaar is het extra lastig om voorspellingen te doen omdat de corporaties in de aan het Fonds opgegeven voornemens over de komende vijf jaar nog geen rekening hebben kunnen houden met de consequenties van de beschikking van de Europese Commissie over de staatssteun. De mogelijke gevolgen voor de investeringen van corporaties in met name de duurdere huurwoningen, de nieuwbouw van koopwoningen en het commerciële vastgoed zijn in de hierna volgende beschouwingen nog niet verwerkt.

1.2 Een analyse van de voorgenomen activiteiten

Vergelijking tussen realisatiecijfers 2008, verwachtingen 2009 en voornemens 2010-2014

Grote verschillen tussen de prognoses, verwachtingen over de realisatie en realisatiecijfers lijken ook dit jaar weer aan de orde. Er is op basis van ervaringen in het verleden aanleiding om te veronderstellen dat daarnaast cijfers die de corporaties nu melden voor de verwachte realisatie in 2009, iets zullen afwijken van de definitieve realisatie in 2009. Dat bleek ook vorig jaar: bij de definitieve verantwoording over 2008 bleek de realisatie enkele procenten lager dan eerder als verwachting was doorgegeven. Tijdens het opstellen van het onderhavige Sectorbeeld voornemens 2010 zijn de definitieve cijfers over de realisatie in 2009 nog niet bekend.

Op grond van een vergelijking tussen de realisatiecijfers over 2008 en de recente verwachtingscijfers van corporaties over 2009 wordt een substantiële groei in de oplevering van de woongelegenheden voor verhuur^{2en3}, voorspeld van 28.000 naar 31.500. Verder wordt een stijging van de te realiseren koopwoningen (van 8.500 naar 9.700) geprognosticeerd en een lichte daling in de verkopen aan eigenaar-bewoners (van 13.400 naar 13.100). De sloopaantallen zullen met ongeveer 1.000 dalen tot een niveau van 15.000 woongelegenheden.

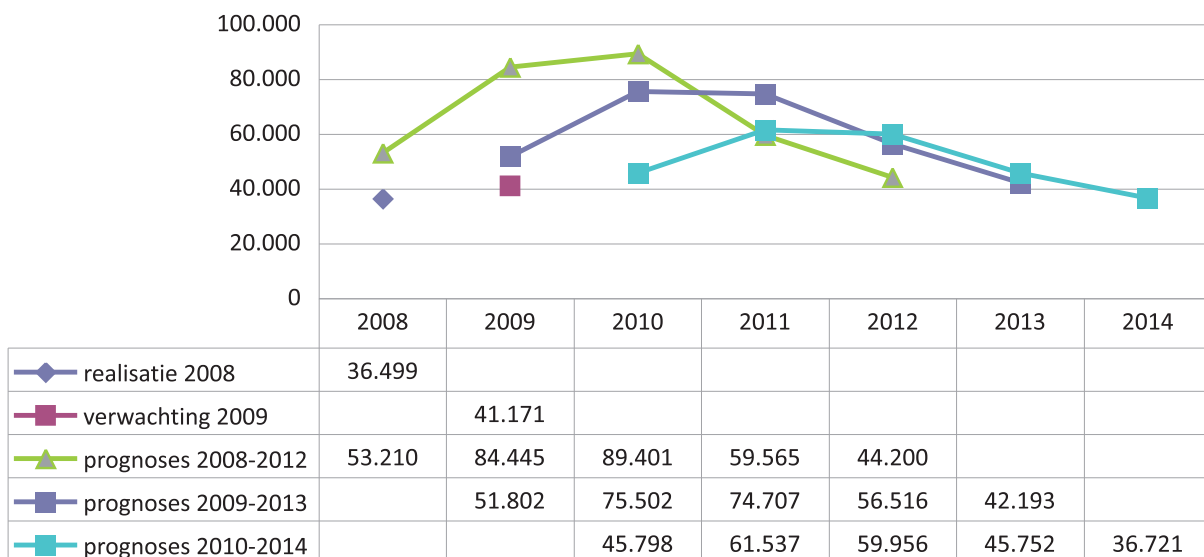
Indien de verwachtingscijfers over 2009 vergeleken worden met de voorgenomen aantallen over het eerste prognosejaar 2010⁴, worden nog veel grotere verschillen zichtbaar. De nieuwbouw voor verhuur zal met 11% en de nieuwbouw van koop met 10% toenemen ten opzichte van de verwachtingen over 2009. Vooral de verkoop aan eigenaar-bewoners (+ 40%) en sloop (+ 46%) van woongelegenheden laten in 2010 volgens de prognoses een onwaarschijnlijke groei zien. Vooral de laatste groeipercentages zijn vanuit de ervaringsgegevens geen realistische prognoses.

Daling van de voorgenomen nieuwbouw en minder boeggolf

Een opvallende ontwikkeling in het prognosegedrag van corporaties is te vinden in de afvlakking van de tot nu gebruikelijke hoge boeggolf in de belangrijkste prognoses. Deze trend is vorig jaar al ingezet maar zet nu verder door: veel minder dan voorheen lijkt er bij de nieuwbouw 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 Gegevens-bijlage 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 als nieuwbouw meegerekend, tenzij het om aankoop van bestaand bezit gaat.
4 Zie tabel 1.1

Grafiek 1.1 Nieuwbouw woonegelegenheden huur en koop 2008-2014



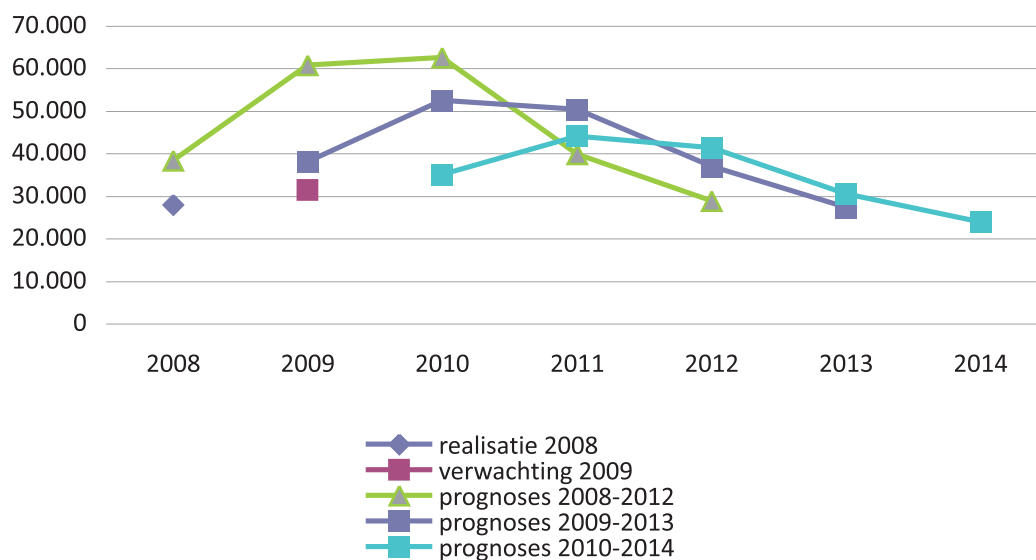
Er valt in de komende jaren ook een daling van de nieuwbouwambities waar te nemen. Op papier hebben de corporaties ongeveer 24% (circa 80.000 woonegelegenheden) minder nieuwbouw van huur en koop geprognosticeerd over de periode 2010-2014, dan dat ze twee jaar geleden over de periode 2008-2012 deden. Deze daling in voornemens kan een gevolg zijn van de investeringsmogelijkheden van corporaties die negatief beïnvloed worden door de crisis. Daarbij speelt ten aanzien van de ambities met betrekking tot nieuwbouw van koopwoningen ook de ten opzichte van het recente verleden minder gunstige koopwoningmarkt. Daarnaast zijn als gevolg van het WSW en de risicomijdende opstelling van banken de financieringsmogelijkheden voor nieuwbouw van huur (met name ongeborgd) ook lastiger geworden. Deze dwingen corporaties hun ambities bij te stellen. De daling kan deels ook veroorzaakt zijn door een toenemend realisme in de programmering van corporaties. Het zou dan een (gewenst) effect kunnen zijn van de publicatie van de realisatie-indices van individuele corporaties sinds enkele jaren.

Het beeld van voorgenomen nieuwbouw in de vier grote stadsregio's

Die daling van ambities is het grootst in de Stadsregio Amsterdam (SRA) en de Bestuursregio Utrecht (BRU), waar de daling meer dan 30% is. In de Stadsregio Rotterdam (SRR) en de regio Haaglanden blijft die daling beperkt tot ongeveer 23%.

Zie bijlage tabellen 1.7.1 t/m 1.7.4.

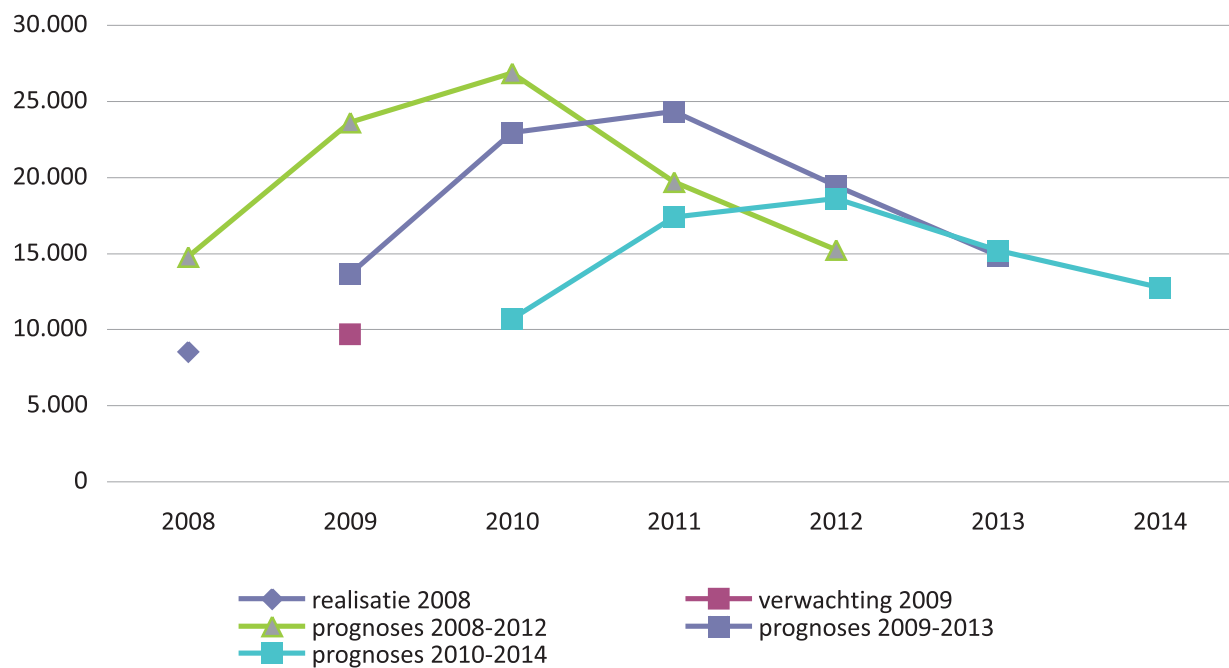
Grafiek 1.2 Nieuwbouw woonegelegenheden voor eigen verhuur (incl. aankoop van eigen verbindingen) 2008-2014



Landelijk nemen over de hele vijfjaarsperiode 2010-2014 de voorgenomen nieuwbouwaan-tallen voor eigen verhuur (ruim 175.000) per saldo met bijna 29.000 af ten opzichte van 2009-2013. Daarbij valt op dat verhoudingsgewijs een veel lager deel van de verwachte nieuwbouw bij een verbinding gepland staat. Er worden in verbindingen 29.200 nieuwbouw woonegelegenheden voor verhuur over de jaren 2010-2014 geprognosticeerd en daarmee 14.600 minder ten opzichte van de 43.700 uit de prognoseperiode 2009-2013 (zie tabel 1.12).

De voorgenomen nieuwbouw van koopwoonegelegenheden door corporaties daalt over de prognoseperiode 2010-2014 relatief sterk ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2009-2013. In plaats van ruim 95.000 koopwoonegelegenheden rekenen de corporaties inmiddels met 75.000 koopwoningen in de komende vijf jaar, waarvan ruim 32% in verbindingen gereaaliseerd zal worden (zie tabel 1.12). Bij de prognoses van koopwoningen valt overigens op dat de gebruikelijke boeggolf hier wel nog sterker zichtbaar is dan bij de woonegelegenheden voor verhuur.

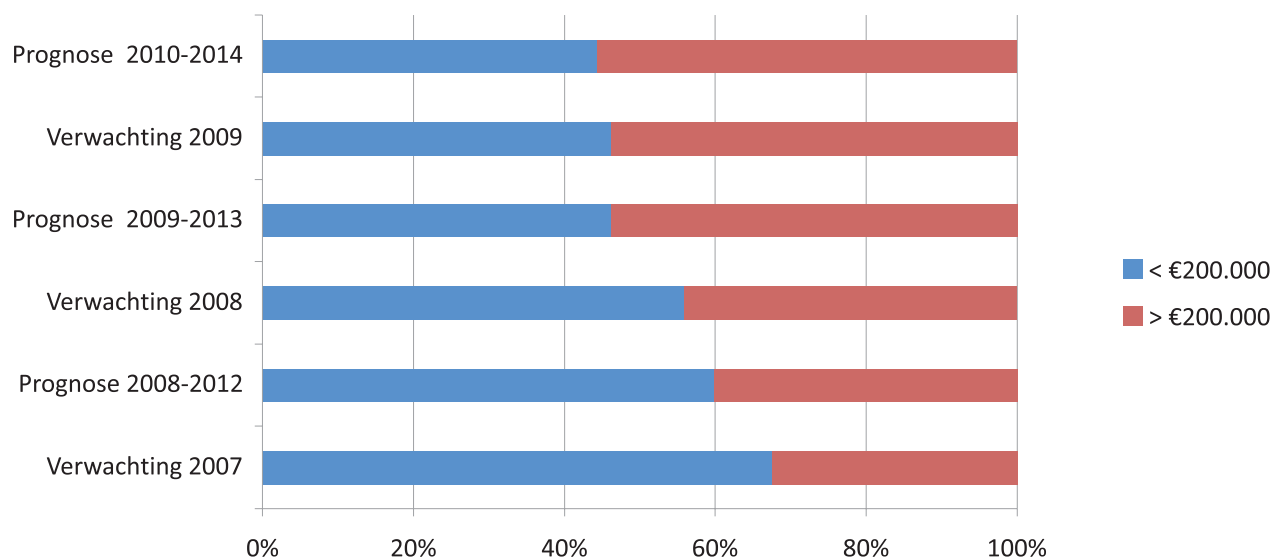
Grafiek 1.3 Nieuwbouw van koopwoongelegenheden 2008-2014



De voorgenomen aantallen⁵ lijken daarmee inmiddels onder druk te staan van de ontstane situatie op de koopwoningmarkt, waarin de afzet van koopwoningen nu behoorlijk gestagneerd is. Uit grafiek 1.4 blijkt tevens dat de trend naar relatief meer voorgenomen bouw van de koopwoningen met een prijs boven de € 200.000,- inmiddels is gestopt. Het aandeel van deze woningen is in prognose 2010-2014 nagenoeg even hoog als in prognose 2009-2013.

⁵ Zie tabel 1.14

Grafiek 1.4 De voorgenomen koopwoningen naar prijsklassen 2007-2014



Lichte verschuiving van de voorraad naar duurdere segment

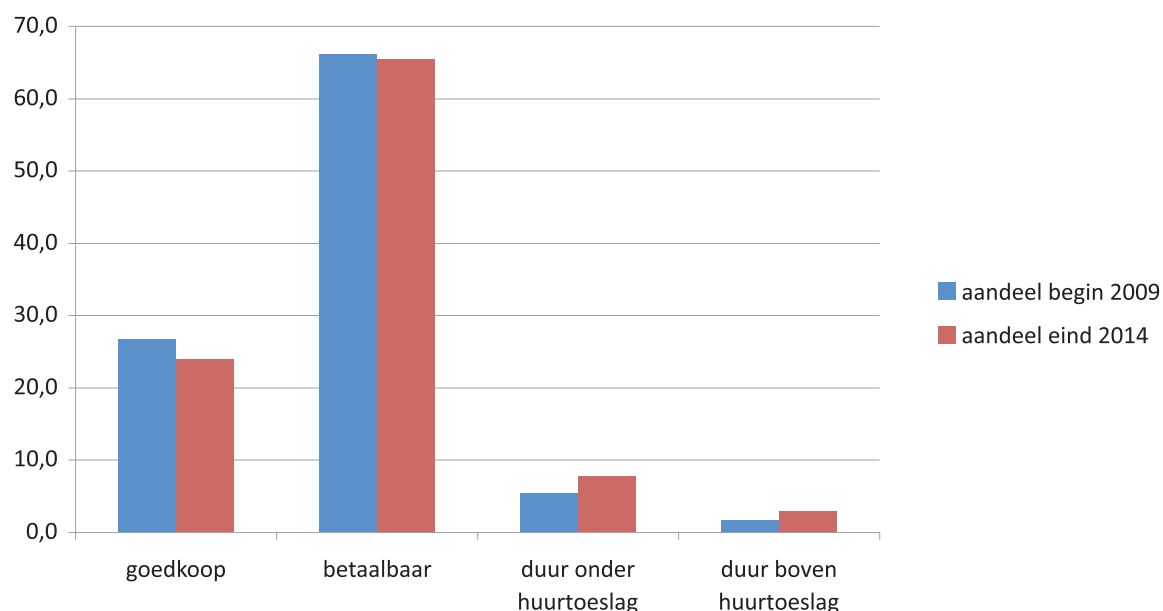
Door nieuwbouw aan de ene kant en verkopen en sloop aan de andere kant, valt per saldo een verschuiving van het goedkope naar het duurdere prijssegment van huurwoningen te verwachten. De verschuiving naar duurdere huur is vooral het gevolg van een voorgenomen gemiddelde kwaliteitsverbetering van de voorraad. Via sloop en verkoop worden er minder woningen aan de corporatievoorraad onttrokken dan er door nieuwbouw worden toegevoegd.

Met de uitvoering van deze voornemens en de toenemende druk op de huurwoningmarkt (de dalende mutatiegraad bij woningcorporaties) kan dit effect hebben op de huisvestingskansen voor de doelgroep (huishoudens met lagere inkomens). Tegelijk blijft de hoeveelheid goedkope en betaalbare huurwoningen redelijk op peil en is deze voorraad in principe meer dan ruim voldoende om het aantal huishoudens in de doelgroep te huisvesten, ware het niet dat een deel van deze betaalbare voorraad scheef bewoond wordt. Ook de handhaving van de voorgenomen toewijzingsnormen in het kader van de beschikking van de Europese Commissie kan effect hebben op de huisvestingskansen van de doelgroep. Daarbij wordt opgemerkt dat hier nog niet uitgegaan kan worden van de toekomstige grenzen van de doelgroep (de € 33.000,- grens) die in het kader van de beschikking geïmplementeerd gaan worden. Vanuit de huidige gegevensopvraging volgens het BBSH is de relatie met de nieuwe doelgroep nog niet te leggen. Hier wordt nog uitgegaan van de vigerende grenzen voor de bepaling van de doelgroep zoals die in de Wet op de huurtoeslag (artikel 14 a t/m d) nader zijn gedefinieerd.⁶

⁶ Inkomensgrenzen voor de doelgroep op 1 januari 2010:

- Eenpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 21.450,-
- Meerpersoonhuishoudens tot 65 jaar: tot € 29.125,-
- Eenpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 19.100,-
- Meerpersoonhuishoudens vanaf 65 jaar: tot € 25.284,-

Grafiek 1.5 Indicatieve ontwikkeling prijsklassen van huurwoningen 2009-2014 (exclusief effect huurharmonisatie)⁷



In dit verband is relevant hoe de omvang van de doelgroep onder invloed van de economische crisis zich in de komende jaren ontwikkelt en of te monitoren is waar de doelgroep mogelijk in de knel dreigt te komen. Waar voorgaande WoON- onderzoeken een gestage afname van de omvang van de doelgroep te zien gaven, laat het laatste WoON 2009 zien dat er in de afgelopen drie jaar weer sprake is van een toename van de doelgroep met 4% ten opzichte van het WoON 2006. De doelgroep wordt in het WoON gedefinieerd als huishoudens die qua inkomen recht zouden kunnen doen gelden op huurtoeslag. Deze definitie sluit daarmee aan op de vigerende definitie in de Wet op de huurtoeslag. In aantallen gaat het om een toename van 86.000 huishoudens.⁸ Tegelijk laat het laatste WoON ook enige ontspanning zien in de huurklassen tot de aftoppingsgrens. Het aanbod is landelijk 105% van de vraag naar deze woningen: in het vorige WoON uit 2006 was dat nog 94%.

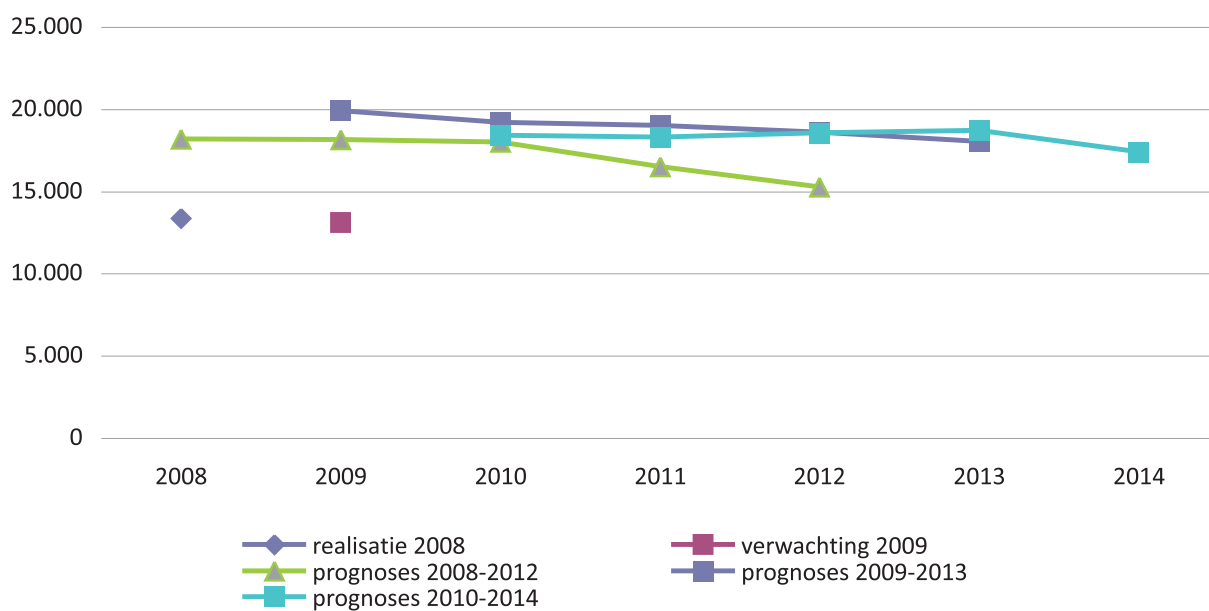
⁷ Zie tabel 1.12

⁸ Ministerie van VROM/WWI en CBS, Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009, p.53

Lichte daling verkoop van huurwoningen

Een groot deel van de afname van de voorraad voor de doelgroep wordt veroorzaakt door de voorgenomen verkopen van goedkope en betaalbare huurwoningen. Ruim 90% van de voorgenomen verkopen valt in de prijsklasse tot en met betaalbaar (zie tabel 1.14). De verkopen aan eigenaar-bewoners dalen ten opzichte van de vorige prognoseperiode 2009-2013 van 94.800 slechts met enkele procenten tot 91.500⁹. Daarmee blijven ze nog ruim boven het twee jaar geleden geprognosticeerde niveau over de jaren 2008-2012 van 86.200.

Grafiek 1.6 Verkoop woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners 2008-2014



In tegenstelling tot de nieuwbouwprognose is bij de prognoses van verkopen in het geheel geen sprake van een boeggolf. De voorgenomen verkopen worden door de jaren heen redelijk evenwichtig gespreid.

⁹ Zie tabel 1.1

Het beeld van de voorgenomen verkopen in de vier grote stadsregio's

Inzoomend op de vier grote stadsregio's is opvallend dat zowel SRA (+12%), als de regio Haaglanden (+9%) verwachten meer te verkopen in de periode 2010-2014 dan ze twee jaar geleden prognosticeerden over de periode 2008-2012 toen er nog geen sprake was van een kredietcrisis en een stroever functionerende koopwoningmarkt. In beide regio's is er ook nog steeds groei van de verkoopverwachtingen waar te nemen ten opzichte van de prognoses van een jaar geleden over 2009-2013.

Dat is niet het geval in de SRR. Daar dalen de verkoopverwachtingen in een jaar fors tot een niveau van ongeveer 8.500 verkopen over 2010-2014. Dat ligt overigens maar iets onder het niveau dat twee jaar geleden over de jaren 2008-2012 werd ingeschat. De situatie in de BRU wijkt sterk af ten opzichte van de drie andere grote stadsregio's. In deze regio lijkt een inhaalslag in ambities rond verkopen vorm te krijgen. Van een niveau van verkopen van slechts iets meer dan 1.800 over de jaren 2008-2012 wordt nu een niveau van ruim 4.500 verkopen verwacht over de jaren 2010-2014.

Zie bijlage tabellen 1.8.1 t/m 1.8.4.

In de landelijke aantallen zit er nog een groot gat tussen de realisatie over 2008 (13.400) en het eerste prognosejaar 2010 (18.400). De verwachting over 2009 laat een lichte daling zien tot 13.100 woonegelegenheden, maar van een forse dalende verkoop is in het eerste volle crisisjaar 2009 nog geen sprake. Hoe lastig de koopwoningmarkt op dit moment ook is, toch blijken de consequenties ervan zich waarschijnlijk minder te laten voelen bij de verkopen van de corporaties. De corporaties verwachten vooral in het lage prijssegment hun huurwoningen te verkopen. De gemiddelde verkoopprijs in 2009 bedraagt € 140.000,-, ongeveer € 2.000,- minder dan in 2008. Veel van deze huurwoningen zullen in het begin van verhuisketens of aan starters of aan zittende huurders verkocht worden, al dan niet met voor de kopers gunstige voorwaarden. Daarmee zullen de corporaties minder last hebben van het huidige stagneren van de dynamiek in de verhuisketens.

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 2009 door de sector nog gerekend wordt met inkomsten van ruim € 2,2 miljard uit verkopen van bestaand woningbezit, stijgt dat in 2011 naar € 2,7 miljard waarna de voorziene opbrengst tot en met 2014 redelijk stabiel blijft rond deze € 2,7 miljard¹⁰.

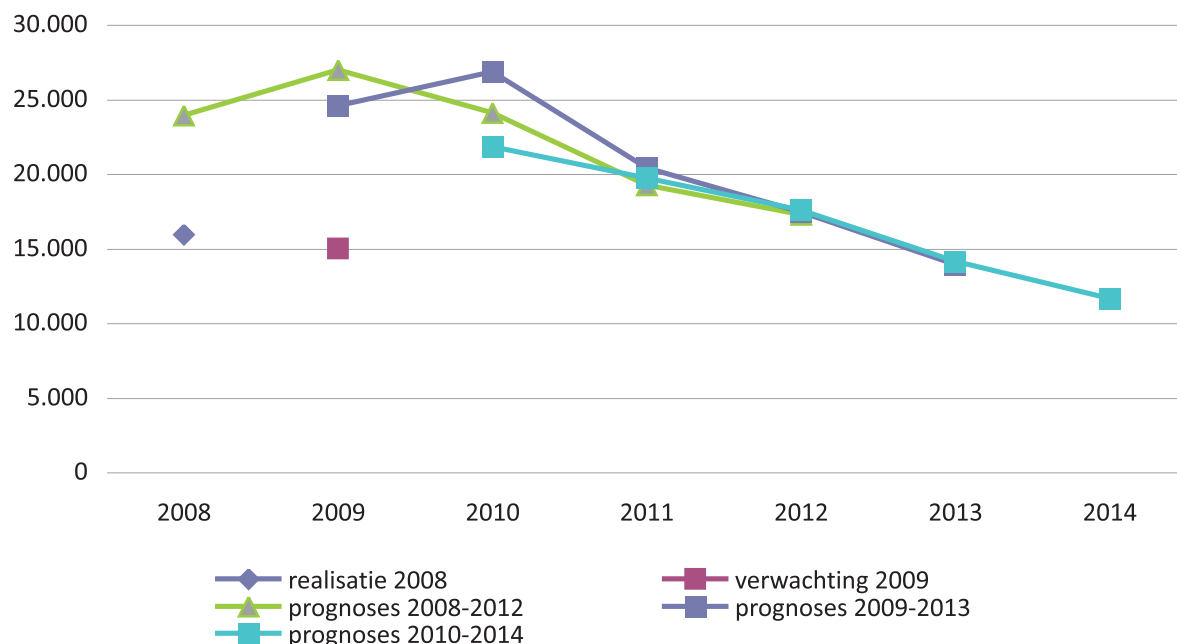
Accentverschuiving in aanpak voorraad: iets minder sloop en wellicht meer ingrijpende verbetering

Anders dan bij verkopen ligt het accent bij de voornemens ten aanzien van te slopen woonegelegenheden niet op het betaalbare segment maar op het goedkoopste prijssegment. Van de ruim 85.000 te slopen woonegelegenheden in de periode 2010-2014¹¹ valt bijna tweederde in het goedkope segment.

¹⁰ Zie tabel 4.11

¹¹ Zie tabel 1.3

Grafiek 1.7 Sloop van woonegelegenheden 2008-2014



De meerjarige trend in de prognoseaantallen laat met 85.000 een forse daling zien in de periode 2010-2014 ten opzichte van eerdere vijfjarenprognoses. Over 2009-2013 werden er nog 103.400 te slopen woonegelegenheden voorzien en over 2008-2012 werd nog met 111.700 door de corporaties te slopen woningen gerekend.

Het beeld van de voorgenomen sloopaantallen in de vier grote stadsregio's

De daling van de voorgenomen sloopaantallen voltrekt zich voor een groot deel in de vier grote stadsregio's.

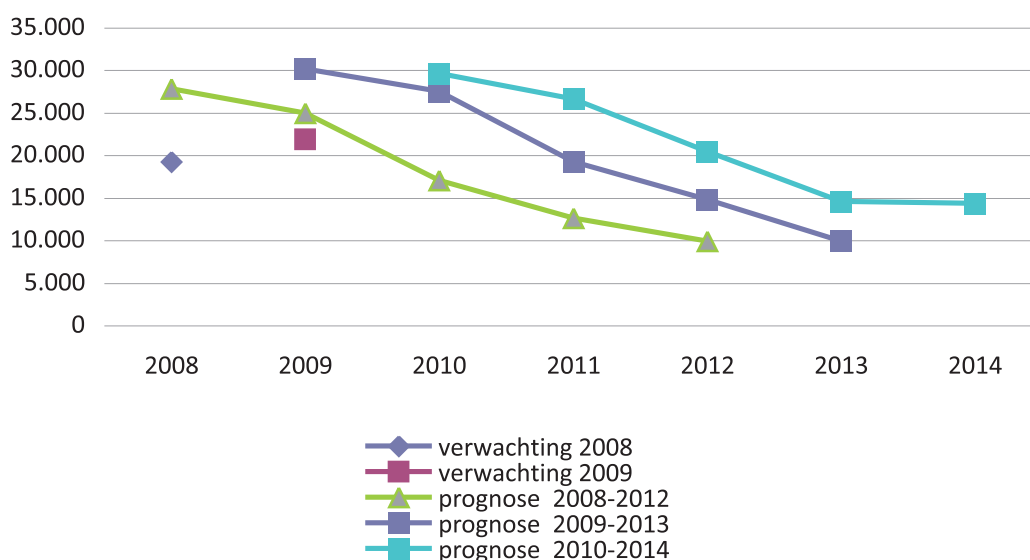
In de BRU halveert het sloopprogramma over 2010-2014 (2.600) ten opzichte van de aantallen in de periode 2008-2012 (5.400). In Haaglanden is die daling ook substantieel van 10.900 in periode 2008-2012 naar 6.100 in de recente prognoses over 2010-2014. De daling in de SRR is relatief bescheiden: hier verwachten de corporaties 14.300 woonegelegenheden te slopen over 2010-2014 ten opzichte van 16.300 over 2008-2012. In de SRA is de dalende lijn wel weer sterker: de prognoses over 2010-2014 omvatten 11.600 te slopen woonegelegenheden. Dat is 73% van de eerder voorgenomen sloop van 15.900 eenheden over 2008-2012.

Zie bijlage tabellen 1.9.1 t/m 1.9.4.

Aan de andere kant wordt er in de landelijke aantallen toenemende activiteit voorzien in de ingrijpende verbetering (> € 20.000,- per woonelegenheden). Het aantal te verbeteren woonegelegenheden stijgt met bijna 4% ten opzichte van de vorige vijfjarenprognose naar

een niveau van bijna 106.000 woonegelegenheden¹². Het verschil zit met name in het laatste meest onzekere prognosejaar. Voor de interpretatie van deze stijging is het van belang te realiseren dat deze stijging ook een gevolg is van de vaste prijsgrens die wordt gehanteerd bij ingrijpende verbeteringen. Bij stijgende bouwkosten stijgt het aantal verbeteringen dat boven de prijsgrens van € 20.000,- uitkomt immers vanzelf.

Grafiek 1.8 Aantallen verbetering van woonegelegenheden met meer dan € 20.000,-, 2008-2014



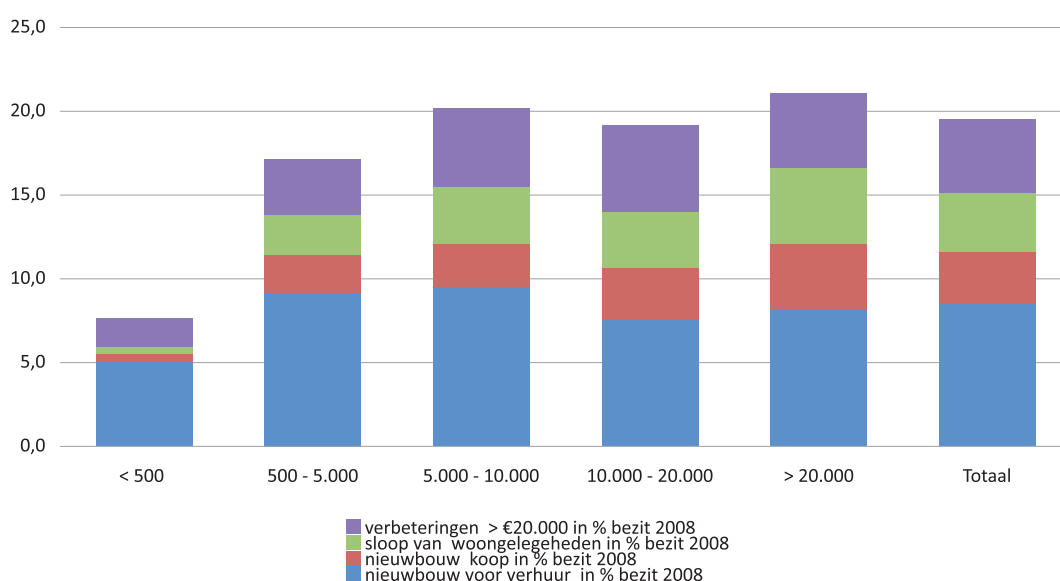
Het beeld van de prognoses van ingrijpende verbetering in de vier grote stadsregio's
 Anders dan de landelijke lijnen hierboven wellicht doen vermoeden, is het verloop van de prognoses van de vier grote stadsregio's juist heel grillig. In de SRR groeit de voorgenomen inspanning in ingrijpende verbetering in aantallen met 74% (10.300) ten opzichte van de prognoseperiode 2008-2012. Ook in de BRU wordt met 9.200 te verbeteren woonegelegenheden een grotere inspanning (+ 44%) verwacht over 2010-2014 dan over 2008-2012 (6.400). In de Haaglanden vindt er een daling van -24% plaats tot slecht 1.800 te verbeteren woonegelegenheden ten opzichte van de voornemens van twee jaar eerder. In de SRA is de daling minder scherp (- 16%) tot een niveau van 16.200 ingrijpend te verbeteren woonegelegenheden over 2010-2014. Zie bijlage tabellen 1.10.1 t/m 1.10.4.

Grootste corporaties voorzien relatief minder nieuwbouw huur maar meer sloop
 In de voorgaande prognoseperiodes 2008-2012 en 2009-2013 viel op dat het realiseren van koopwoningen zich relatief concentreerde bij de grotere corporaties. Tegelijk werd duidelijk dat de corporaties met een omvang van boven de 10.000 woonegelegenheden relatief gezien een lagere inspanning in nieuwbouw (huur en koop) zouden gaan leveren. Dat patroon is ook in de prognose-

12 Zie tabel 1.3

periode 2010-2014 grotendeels zichtbaar¹³. Van de grotere corporaties (vanaf 10.000 woonegelegenheden) mag op basis van de voornemens een relatief minder grote bijdrage verwacht worden aan de nieuwbouw van huur, maar wel relatief veel nieuwbouw van koopwoningen. Sloopinspanningen worden vooral bij grootste corporaties (meer dan 20.000 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.

Grafiek 1.9 Voorgenomen activiteiten van corporaties naar corporatiegrootte uitgedrukt als percentage van de voorraad 2008, 2010-2014



Relatief meer nieuwbouw van huurwoningen in niet-verstedelijkt gebied

Bij een ruimtelijke analyse (zie bijlage tabel 1.6.1) van de voorgenomen productie valt op dat in de G4 en G27 en verstedelijkt Nederland¹⁴ relatief minder voornemens met betrekking tot nieuwbouw van huurwoonegelegenheden gepland zijn dan in niet-verstedelijkt Nederland en de overige gemeenten van Nederland. Daarbij speelt mogelijk dat de omvang van de huurvoorraad in verstedelijkt gebied over het algemeen al een stuk groter is dan in niet-verstedelijkt gebied. De voorgenomen nieuwbouw van koopwoonegelegenheden vormt een spiegelbeeld van dat patroon. Hier ziet men relatief de meeste voornemens voor nieuwbouw in de G4 gevolgd door de G27 en vervolgens door de overige gemeenten.

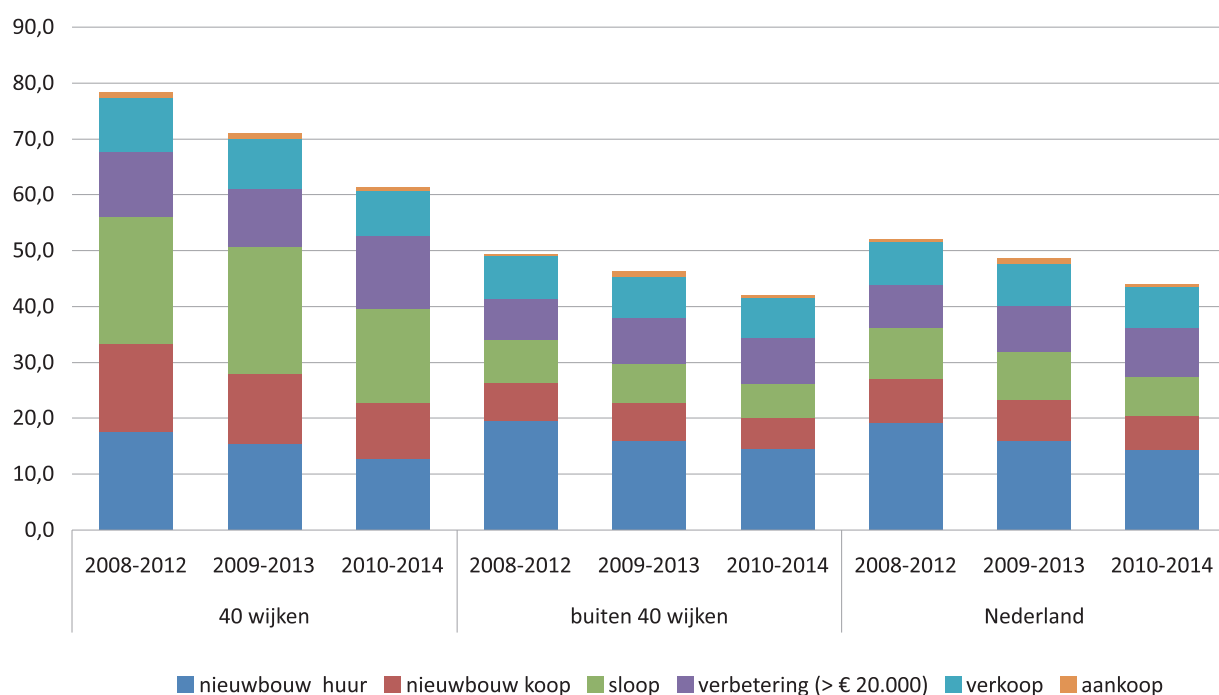
¹³ Zie tabel 1.5

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

Afnemende concentratie van productiemaatregelen in de aandachtswijken

In de 40 aandachtswijken worden in de prognoseperiode 2010-2014 relatief de meeste productiemaatregelen voorgenomen¹⁵.

Grafiek 1.10 Gemiddelde jaarlijkse intensiteit van voorgenomen productiemaatregelen (per 1.000 woongelegenheden) van corporaties in 40 wijken en daarbuiten



Hoewel de intensiteit van maatregelen er nog beduidend hoger is dan elders, loopt de intensiteit in de 40 wijken sterk terug. Over de twee voorgaande vijfjaarsprognoses werd in deze wijken nog een intensiteit gemeten van ruim 78 en bijna 71 per 1.000 woongelegenheden per jaar. Voor de prognoseperiode 2010-2014 komt men nu niet verder dan ruim 61 (zie ook bijlagentabel 1.6.2). De vorig jaar geconstateerde daling van voorgenomen inzet in de 40 wijken zet zich daarmee versneld door. Deze daling is in de 40 wijken ook scherper dan buiten de 40 wijken.

De voorgenomen nieuwbouw van huur ligt in de 40 wijken ruim onder 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. Opvallend is hier wel dat het aantal voorgenomen te slopen woningen (22,8 per 1000 woongelegenheden in de periode 2009-2013)

¹⁵ Zie tabel 1.6. Bij de intensiteit gaat het om het aantal woongelegenheden waar voornemens (zowel ten aanzien van nieuwbouw van huur en koop, sloop, aan en verkoop en ingrijpende verbeteringen voor bestaan per 1.000 woongelegenheden die ultimo 2008 in bezit zijn van de corporaties.

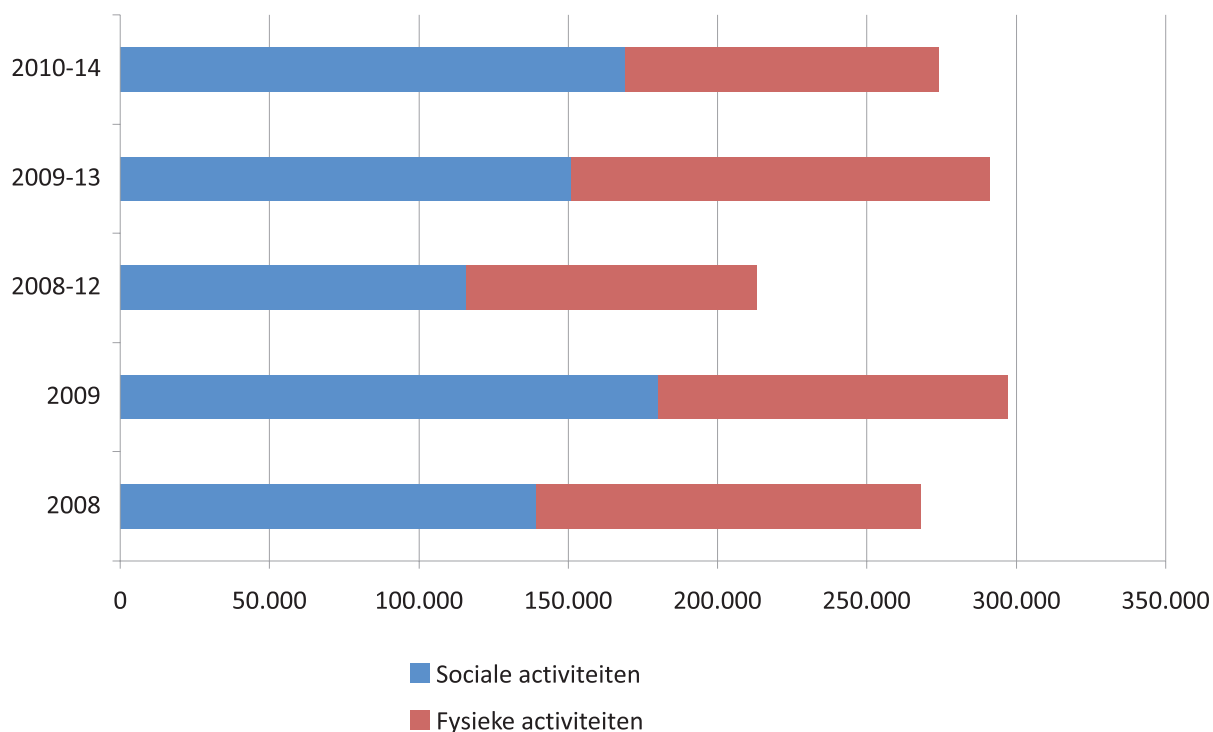
sterk daalt naar 16,9 over de periode 2010-2014. Ook de intensiteit van de nieuwbouw van koopwoonegelegenheden in de 40 wijken daalde van 12,6 in 2009-2013 naar 10,0 in 2010-2014.

Aan de andere kant wordt een grotere intensiteit van ingrijpende verbetering in de 40 wijken zichtbaar in een groei van 10,3 per 1.000 woonegelegenheden jaarlijks naar 13,2. Anders dan in de twee voorgaande prognoseperioden komt ingrijpende verbetering in de huidige prognoseperiode op de tweede plaats in de 40 wijken. Hiermee zijn de voornemens tot ingrijpende verbetering binnen de 40 wijken, althans in aantallen, belangrijker geworden dan de voornemens tot nieuwbouw van huur- of koopwoonegelegenheden. In de twee voorgaande prognoseperioden lagen de voorgenomen intensiteiten tot nieuwbouw van huur respectievelijk koopwoonegelegenheden in de 40 wijken beide nog hoger dan de ingrijpende verbeteringen.

In de 40 wijken fors lagere leefbaarheidsuitgaven aan fysieke activiteiten gepland

In vergelijking met de vorige prognoseperiode 2009-2013 is er in Nederland een opvallende daling van de in de prognoseperiode voorgenomen leefbaarheidsuitgaven. Deze daling betreft enkel de voorgenomen uitgaven aan fysieke activiteiten, dus uitgaven voor bijvoorbeeld achterpadverlichting, afsluiting van portieken, onderhoud van groen- en speelvoorzieningen en beveiliging openbare ruimte. Een verklaring voor deze daling aan fysieke leefbaarheidsuitgaven is niet eenduidig te geven. Een deel van de verklaring hangt samen met veranderingen in de gegevensaanlevering. Een deel van deze uitgaven lijkt nu verwerkt te worden onder investeringen.

Grafiek 1.11 Ontwikkeling in de voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid naar sociale en fysieke activiteiten jaargemiddelde X € 1.000.-



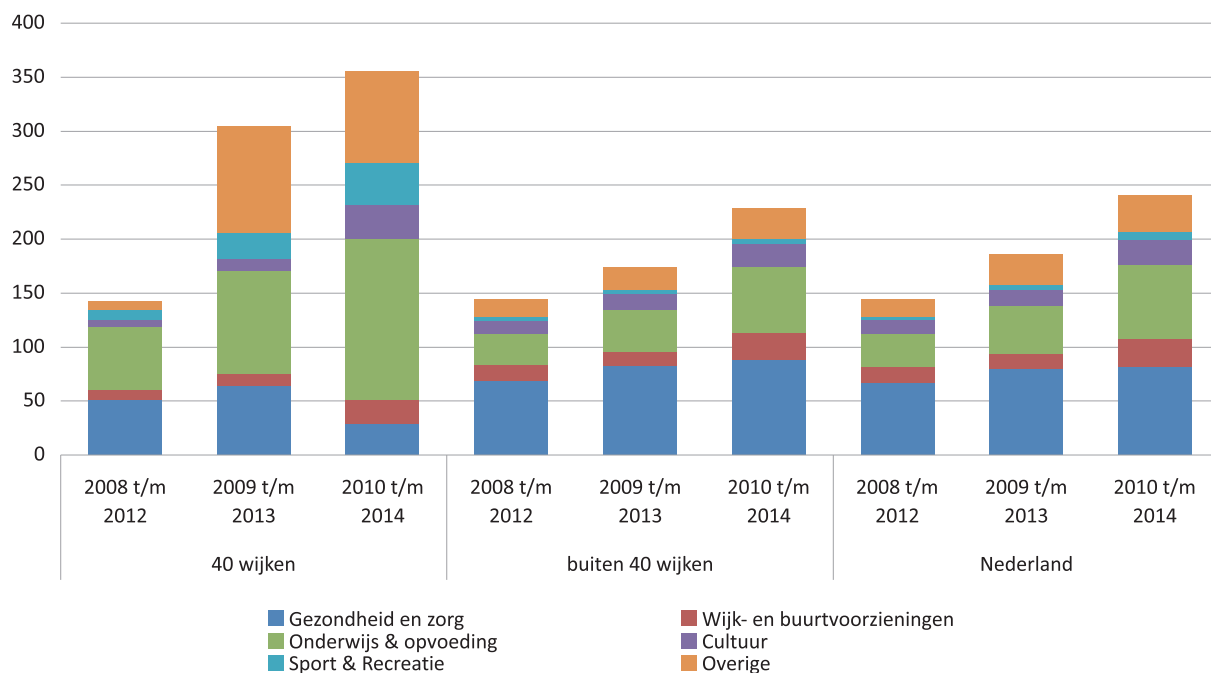
Hoewel er in vergelijking met de vorige prognoseperiode 2009-2013 dus een daling is van de voorgenomen fysieke en totale leefbaarheidsuitgaven, liggen de huidige voornemens tot deze uitgaven nog wel hoger dan bij de prognoseperiode 2008-2012. De daling doet zich zowel binnen als buiten de 40 wijken voor, maar voor de 40 wijken is de daling wel opvallend sterk (zie tabel 2.3). Dat is voor een groot deel toe te schrijven aan de opgaven van enkele corporaties. Zo daalden bij een grotere corporatie de voor de prognoseperiode voorgenomen fysieke leefbaarheidsuitgaven in ieder geval met € 104,5 miljoen (van € 110,6 miljoen naar € 6,1 miljoen) en de totale uitgaven leefbaarheid met € 124 miljoen (van € 170 miljoen over 2009-2013 naar € 46 miljoen voor 2010-2014). Ter vergelijking: de door de hele sector voorgenomen fysieke leefbaarheidsuitgaven daalden met € 178 miljoen en de totale leefbaarheidsuitgaven met € 89 miljoen. De grote daling in de voornemens tot fysieke leefbaarheidsuitgaven lijkt daarnaast ook toe te schrijven aan een forse neerwaartse bijstelling van de opvallend sterke stijging die tussen de twee eerdere prognoseperioden 2008-2012 en 2009-2013 voor deze uitgaven naar voren kwam in de 40 wijken.

Anders dan bij de leefbaarheidsuitgaven tonen de tussen 2010 en 2014 voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed een forse toename ten opzichte van de vorige prognoseperioden. De investeringen in dit vastgoed zullen op basis van de prognoses fors groeien van € 143 miljoen in 2007 naar bijna € 750 miljoen in 2010.¹⁶ Dat niveau zakt vervolgens naar een jaargemiddelde van € 575 miljoen in de prognoseperiode 2010-2014. De investeringen in alle sectoren zullen groeien, maar vooral die voor gezondheid & zorg en onderwijs & opvoeding zullen van deze toename profiteren¹⁷.

¹⁶ (Een deel van) deze groei kan ook te maken hebben met een tussentijds doorgevoerde verbetering in de gegevensopvraging over maatschappelijk vastgoed volgens het BBSH.

¹⁷ Zie tabel 2.5

Grafiek 1.12 Voorgenomen investeringen (nieuwbouw en aankopen) in maatschappelijk vastgoed (jaargemiddelde in € 1,- per wooneenheid)



De toename ten opzichte van de vorige prognoseperiode betreft zowel de 40 wijken als de gebieden buiten de 40 wijken. Net als in de voorgaande prognoseperiode zijn er bovendien voor de 40 wijken relatief veel hogere investeringsbedragen gepland dan buiten de 40 wijken (tussen 2010-2014 in de 40 wijken € 355,- per wooneenheid per jaar versus € 229,- buiten de 40 wijken) en is een belangrijk deel van de in de 40 wijken voorgenomen investeringen in maatschappelijk vastgoed investeringen gericht op vastgoed voor onderwijs en opvoeding (€ 149,- per wooneenheid per jaar tussen 2010-2014). In vergelijking met de gebieden buiten de 40 wijken is er daarnaast ook relatief veel bestemd voor het zogenoemde ‘overige’ vastgoed, sport en recreatie en ook wel cultuur. Rond de investeringen in vastgoed voor gezondheid en zorg geldt daarentegen het omgekeerde: binnen de 40 wijken zijn de gemiddeld per wooneenheid en per jaar voorgenomen investeringen in dit vastgoed veel lager dan daarbuiten. Voor eerdere prognoseperioden kwam dit beeld ook al naar voren. In de huidige prognoseperiode 2010-2014 is het verschil met de gebieden buiten de 40 wijken echter wel verscherpt. De tussen 2010-2014 voorgenomen investeringen in vastgoed voor gezondheid en zorg zijn voor de 40 wijken ruim de helft lager dan in de vorige prognoseperiode (van € 64,- per wooneenheid per jaar naar € 28,- tussen 2010 en 2014). Buiten de 40 wijken zijn de voorgenomen investeringen in dit type vastgoed daarentegen juist licht toegenomen (van € 82,- per wooneenheid per jaar naar € 88,- tussen 2010-2014).

1.3 Een analyse van de voorgenomen investeringen, desinvesteringen en projectontwikkeling

Bij het schetsen van een beeld van de voornemens geldt dat niet alle door de corporaties voorgenomen activiteiten uit de voorgaande paragraaf tot investeringen gerekend kunnen worden. Zo vallen de uitgaven ten behoeve van leefbaarheid daarbuiten evenals de sloopuitgaven, omdat deze laatste vaak worden ingebracht in nieuwe exploitaties. In deze paragraaf is het totaal investeringsvolume voor een jaar gedefinieerd als het totaal van de projectkosten die gemoeid zijn met mutaties in het vastgoed voor eigen verhuur dat de woningcorporaties (excl. het Wooninvesteringsfonds¹⁸) realiseerden in dat jaar. Deze projectkosten kunnen deels in een ander jaar zijn besteed dan het jaar waarin de vastgoedmutatie is gerealiseerd. Het vastgoed bestaat verder uit woongelegenheden, maatschappelijk vastgoed en overig ofwel commercieel vastgoed. De investeringen betreffen nieuwbouw, aankoop en verbeteringen plus renovaties. Nieuwbouwinvesteringen omvatten hierbij zowel de investeringen in nieuwbouw voor eigen verhuur van de toegelaten instellingen als de aankopen die de toegelaten instellingen doen bij de eigen verbindingen, want het overgrote deel van deze aankopen betreft nieuwbouw. De aankoopinvesteringen in deze paragraaf omvatten daarmee alleen de aankopen die bij derden worden gedaan. De nieuwbouw van koopwoningen valt in deze paragraaf onder projectontwikkeling.

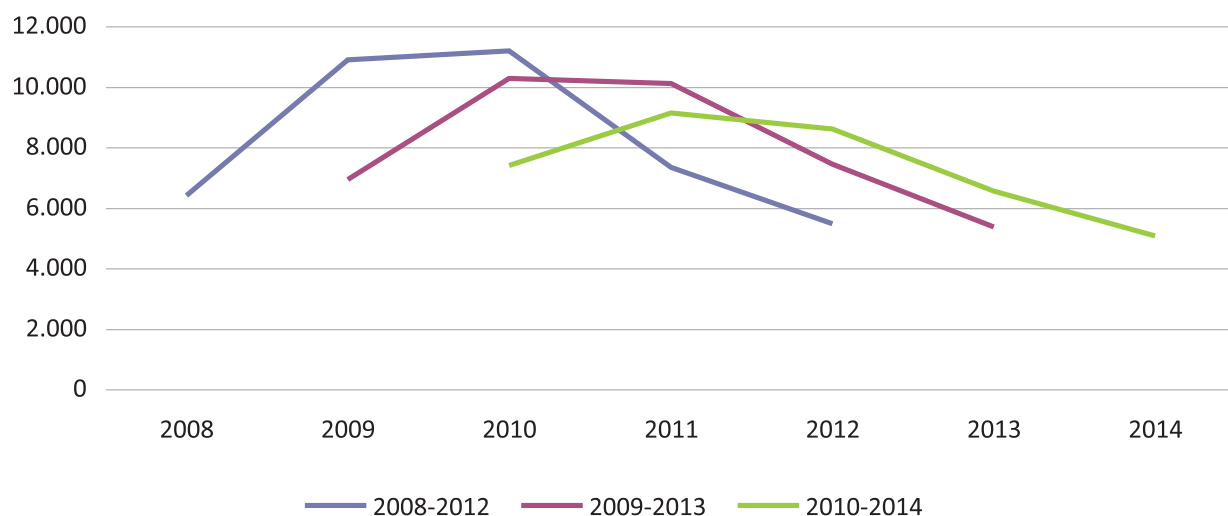
Dalend voorgenomen investeringsvolume

Volgens de huidige verwachtingen hebben de woningcorporaties in 2009 in totaal € 8,3 miljard geïnvesteerd. Dat is circa € 1,6 miljard en daarmee bijna 20% lager dan dat bij de voorgaande prognoses nog was voorgenomen voor 2009. In vergelijking met de voorgaande prognoses daalt bovendien ook het totale investeringsvoornemen voor de vijfjarige prognoseperiode.

¹⁸ 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. Investerings door verbindingen worden voorts niet meegeteld omdat bij transacties tussen toegelaten instellingen en verbindingen het risico bestaat van dubbelstellingen.

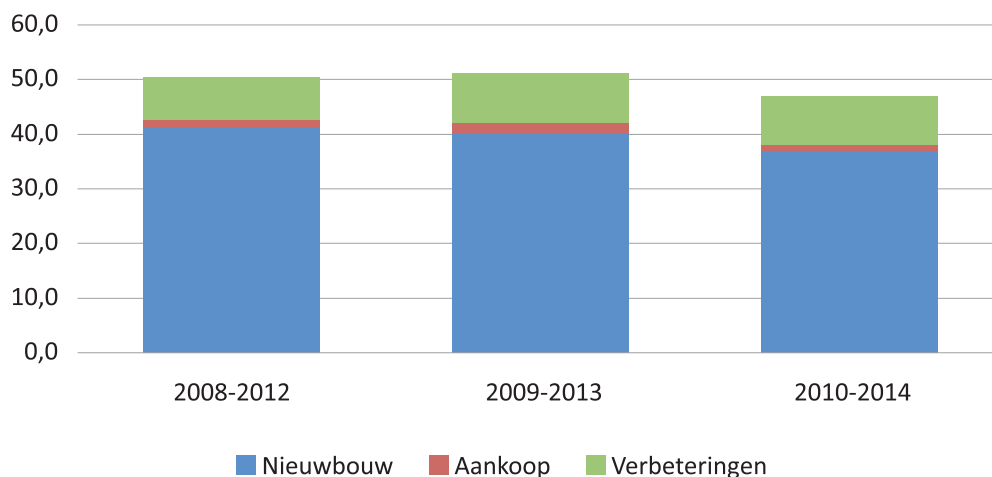
Zo willen de woningcorporaties volgens de huidige voornemens in totaal € 46,9 miljard investeren tussen 2010 en 2014. Dat is ruim € 4,2 miljard minder dan in de voorgaande prognoseperiode van 2009 tot en met 2013. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de daling bij de voorgenomen nieuwbouwinvesteringen.

Grafiek 1.13 Ontwikkeling jaarlijks voorgenomen investeringsvolume in nieuwbouw bij TI's (x € 1 miljoen)



Daarnaast zijn ook de voorgenomen aankoopinvesteringen en verbeterinvesteringen enigszins gedaald. De terugval in de aankoopinvesteringen kan overigens een gevolg zijn van een trendbreuk in de huidige bepaling van de aankoopinvesteringen ten opzichte van het verleden. Voor het eerst kon het volume van de aankoopinvesteringen worden bepaald exclusief het bedrag dat gemoeid is met de terugkoop van verkoop onder voorwaarden. Het gaat hier om de aankoop van woonegelegenheden die naar verwachting al weer snel zullen worden doorverkocht en dus veeleer een soort tijdelijke handelsvoorraad zijn dan een investering in de eigen vastgoedportefeuille voor verhuur. In het verleden werden deze aankopen onder voorwaarden niet onderscheiden in de data-opvraag en zullen als vanzelf zijn meegeteld. Indien deze aankopen onder voorwaarden ook nu zou worden meegeteld, stijgen de aankoopinvesteringen over 2010-2014 van € 1,3 tot € 2,3 miljard, waarmee ongeveer een kwart van de daling van ruim € 4,2 miljard verklaard zou zijn.

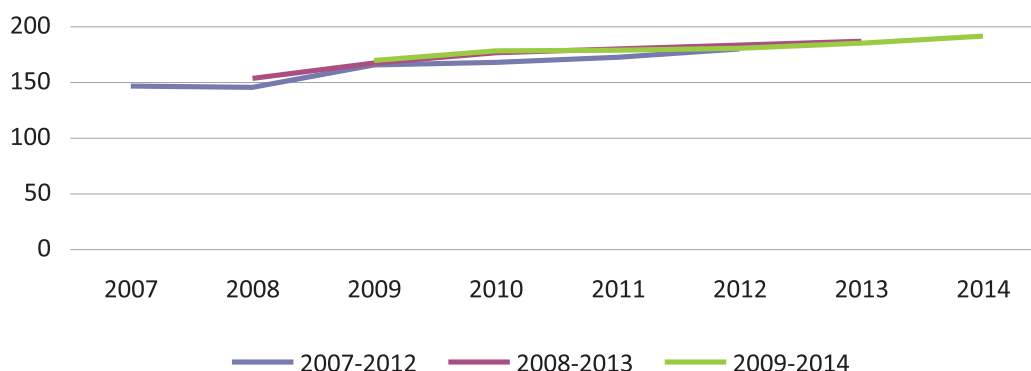
Grafiek 1.14 Ontwikkeling voorgenomen investeringsvolume (x € 1 miljard) naar soort investeringen



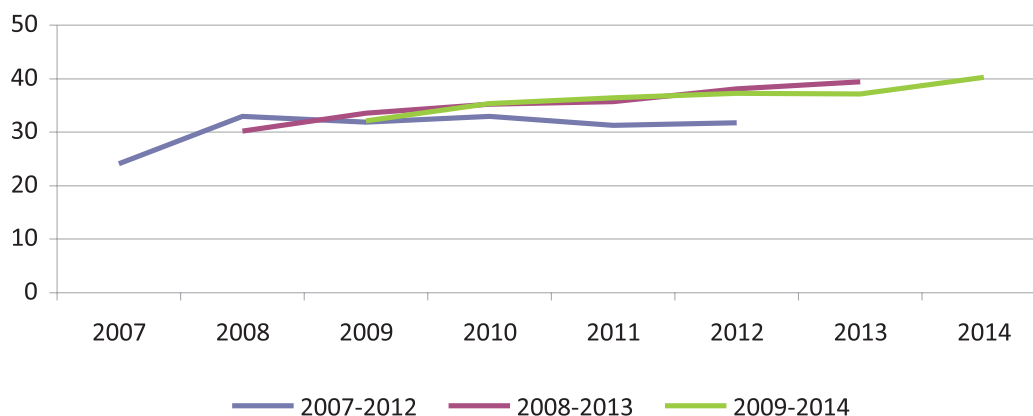
Nieuwbouw huur met hogere stichtingskosten en groeiende onrendabels

Bij de nieuwbouw voor eigen verhuur is er ten opzichte van de vorige prognoseperiode weinig veranderd aan de verwachtingen van de corporaties over de gemiddelde bruto stichtingskosten per nieuwbouw huurwoon­gelegenheid. Voor 2009 wordt uitgegaan van gemid­delde stichtingskosten van bijna € 170.000,- en dat groeit volgens de laatste prognose van de corporaties door naar een niveau van rond € 190.000,- in 2014. Dat is in lijn met de eerder gesignaleerde verwachtingen over de gemiddelde bruto stichting­kosten per nieuwbouw huurwoon­gelegenheid. Dat nagenoeg gelijkblijvende cijfer is opvallend in het licht van de gereali­seerde prijsdaling van de bouw­kosten in 2009 en de magere verwachtingen vanwege de crisis op de bouwmarkt.

Grafiek 1.15 Verwachte ontwikkeling van de bruto stichtingskosten van nieuwbouw huur (x 1.000,- per woon­gelegenheid), 2007-2014



Grafiek 1.16 Verwachte ontwikkeling van het aandeel onrendabel in de bruto stichtingskosten van nieuwbouw van huur 2007-2014



Ook het percentage stichtingskosten dat onrendabel zal blijven (want dat niet kan worden terugverdiend), is vrijwel niet veranderd in de verwachtingen van corporaties. Het aandeel onrendabel groeit in de voornemens van corporaties van ruim 32% in 2009 naar ruim 40% in 2014. Overigens moet bij deze onrendabels wel een nuancering worden geplaatst. Het onrendabel is het gevolg van het verschil tussen de stichtingskosten en de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is een uitdrukking van de exploitatiekasstromen contant gemaakt tegen een discontofactor van 6%. Dezelfde discontofactor wordt ook gebruikt om de kasstromen die voortvloeien uit de aangetrokken vreemde financiering, contant te maken. Doordat deze financiering op dit moment tegen circa 4 à 4,5% kan worden aangetrokken, levert dit afhankelijk van de looptijd van de renteperiode, een rentabiliteitswaardecorrectie op van circa 20% van de aangetrokken lening. Dit compenseert dus gedeeltelijk het huidige onrendabel op vermogensniveau en in de kasstromen.

Minder verbeteringen/renovaties maar met gemiddeld hogere uitgaven

Gemiddeld per renovatie of verbetering verwachten de corporaties in 2009 € 14.100,- te besteden (zie bijlage tabel 3.3). Dit is meer dan dat ze tijdens de prognoseperiode 2010-2014 verwachten te gaan besteden per renovatie of verbetering. Een soortgelijk patroon was overigens zichtbaar bij de opgaven van de corporaties over de perioden 2007-2012 en 2008-2013.

Voor 2009 en de prognoseperiode 2010-2014 verwachten de corporaties in totaal minder verbeteringen en renovaties door te voeren dan dat ze bij eerdere opgaven verwachten over de perioden 2007-2012 en 2008-2013. Dit is een verscherping van de daling die in 2008-2013 al was ingezet. De teruggang is opvallend, want het aantal in de prognoseperiode voorgenomen ingrijpende verbeteringen van woongelegenheden (verbeteringen met mee dan € 20.000,- per woongelegenheden) is wel enigszins gestegen¹⁹. Deze teruggang in het voorgenomen aantal

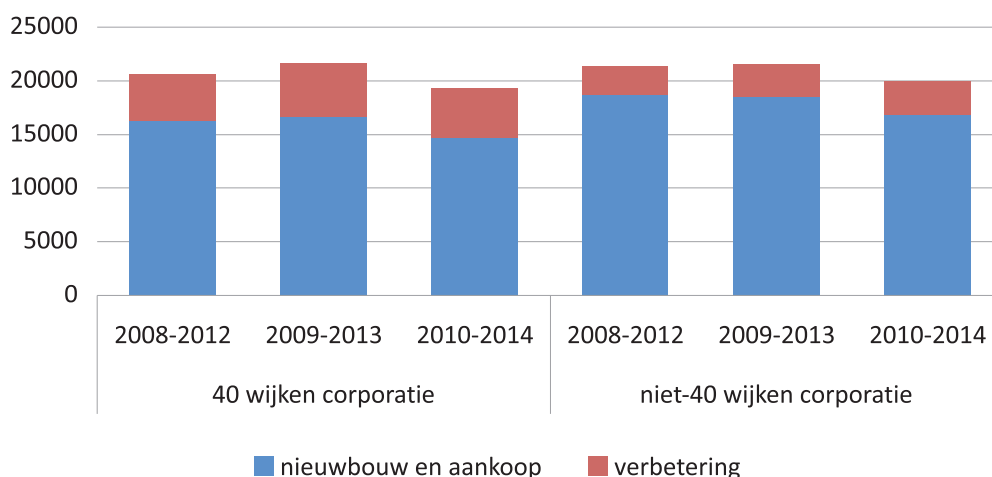
¹⁹ Deze stijging in aantal ingrijpende verbeteringen kan echter ook een gevolg zijn van de vaste prijsgrens die wordt gehanteerd bij ingrijpende verbeteringen. Bij stijgende bouwkosten stijgt het aantal verbeteringen dat boven de prijsgrens uitkomt immers haast vanzelf.

verbeteringen en renovaties houdt mogelijk verband met veranderde financiële verwachtingen. In vergelijking met de vorige prognoseperiode worden er nu gemiddeld per renovatie/verbetering hogere kosten verwacht en wordt bovendien verwacht dat een groter deel van de uitgaven onrendabel zal zijn.

Voorgenomen investeringen door de 40 wijkcorporaties

De corporaties die in aanmerking komen voor projectsteun in het kader van de 40 wijken (in vervolg: 'de 40 wijkcorporaties'²⁰) geven aan dat ze tussen 2010 en 2014 gemiddeld per woongelegenheden minder willen investeren dan de overige corporaties (in vervolg: 'de niet 40 wijkcorporaties').²¹ Ten opzichte van de vorige prognoseperiode zijn de investeringsvoornemens van de 40-wijkcorporaties sterker gedaald dan die van de niet 40-wijkcorporaties. Gezien de relatief hoge voornemens tot productiemaatregelen inzake nieuwbouw, verbetering en ook wel aankoop in de 40 wijken (zie grafiek 1.9) lijkt dit vreemd. Het totaal aantal woongelegenheden dat de 40 wijkcorporaties bezitten, is evenwel circa vier keer zo veel als het aantal woongelegenheden dat binnen de 40 wijken in bezit is van corporaties. De gemiddeld per woongelegenheden voorgenomen investeringen van deze groep corporaties zijn dus geen afspiegeling van hetgeen er in de 40 wijken wordt geïnvesteerd. Gelet op de aldaar voorgenomen productiemaatregelen lijkt het veeleer zo dat de 40 wijkcorporaties een relatief groter deel van hun investeringen richten op de 40 wijken dan op andere gebieden waar ze bezit hebben.

Grafiek 1.17 Ontwikkeling voorgenomen investeringen verdeeld over 40 wijkcorporaties en niet 40 wijkcorporaties per woongelegenheden x € 1,-



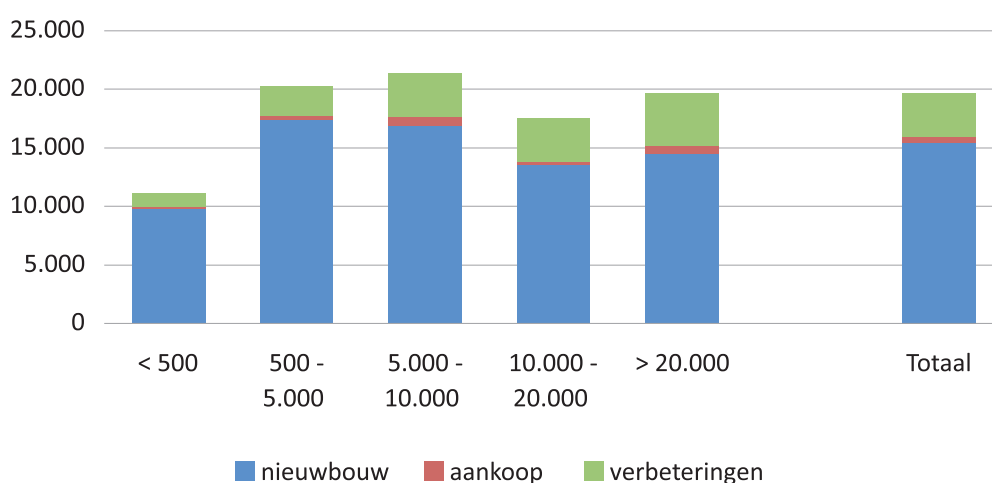
20 Een 40 wijkcorporatie is gedefinieerd op basis van de vereisten om in aanmerking te komen voor bijzondere projectsteun (tenminste 10% van het bezit van de toegelaten instelling staat in de 40 wijken of de toegelaten instelling bezit tenminste 15% van de corporatiewoningen die binnen één wijk staan).

21 Zie tabel 4.6

Voorgenomen investeringen naar grootteklasse

Voor de komende prognoseperiode valt het relatief lage investeringsvoornemen van de corporaties tussen 10.000 en 20.000 woonegelegenheden op. Gemiddeld per bestaande woonegelegenheid willen zij € 17.600,- investeren. Dat is minder dan de corporaties uit de drie andere grootteklassen boven 500 woonegelegenheden en verschilt van het beeld voor de vorige prognoseperiode toen de relatieve investeringsvoornemens bij de corporaties tussen 10.000 en 20.000 woonegelegenheden nog net iets hoger waren dan die van de grootste corporaties.

Grafiek 1.18 Voorgenomen investeringsvolume (x€ 1 per woonegelegenheid) 2010-2014 naar grootteklasse



Voorgenomen investeringen minder gericht op woonvastgoed en meer op maatschappelijk vastgoed

Binnen het voor de prognoseperiode 2010-2014 voorgenomen investeringsvolume voor nieuwbouw en aankoop (samen € 38,1 miljard) neemt wonen 86,3% in (zie bijlage tabel 4.7). Sinds dit aandeel voor het eerst is bepaald over de prognoseperiode 2008-2012, loopt het dus verder terug²². De aandelen van het maatschappelijk vastgoed en het commerciële (overige) vastgoed stijgen daarentegen in de voorgenomen investeringen voor nieuwbouw en aankoop. Voor het maatschappelijk vastgoed stijgt hierbij ook de absolute hoogte van het voorgenomen investeringbedrag. Bij het commerciële vastgoed daarentegen is er ten opzichte van de vorige prognoseperiode juist een lichte daling in het voorgenomen bedrag aan investeringen in nieuwbouw en aankoop. Bij deze ontwikkeling past echter ook weer de kanttekening dat corporaties hier nog geen rekening konden houden met de effecten van de beschikking van de Europese Commissie op de investeringen in maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed (commerciële plinten die niet meer geborgd kunnen worden).

²² Zoals eerder opgemerkt is de aankoop van woonegelegenheden onder voorwaarden dit jaar voor het eerst niet meer meegeteld in de investeringen. Indien deze aankopen wel zouden worden meegeteld, zou het aandeel van wonen uitkomen op 86,7%. De constatering dat het aandeel van het woonvastgoed daalt in de investeringen in nieuwbouw en aankoop blijft dus ook dan correct.

Licht dalende opbrengsten uit verkopen bestaand bezit²³

De verwachte verkoopopbrengsten zijn voor 99,6% gebaseerd op de verkoop van woongelegenheden, slechts 0,4% betreft de verkoop van overig vastgoed²⁴. Over 2009 verwachten de woningcorporaties in totaal € 2,1 miljard te ontvangen voor de verkoop van bestaand bezit. De corporaties verwachten hierbij voor de periode 2010-2014 lagere verkoopopbrengsten (€ 13,4 miljard) uit woongelegenheden, dan dat ze vorig jaar voorzagen voor 2009-2013 (€ 13,9 miljard), maar toch nog meer dan het jaar daarvoor voorzien was over de periode 2008-2012 (€ 12,0 miljard). De 40 wijkencorporaties voorzien daarbij evenals vorig jaar aanzienlijk hogere verkoopopbrengsten (€6.695,- per woongelegenheden) dan de niet 40 wijkencorporaties (€ 4.868,- per woongelegenheden)²⁵.

De tussen 2010-2014 lagere verkoopopbrengsten hebben dit jaar ook te maken met een trendbreuk bij de bepaling van de verwachte verkoopopbrengsten uit verkoop van bestaand bezit. Voor het eerst zijn namelijk de verwachte opbrengsten van 'verkopen onder voorwaarden' niet meer meegeteld, indien deze betrekking hebben op een doorverkoop na een aankoop. Verkoop onder voorwaarden betreft hier de verkoop van bezit dat eerder onder voorwaarde van verkoop is ingekocht. Het is dus veeleer handelsvoorraad dan bezit uit de eigen portefeuille en in samenhang daarmee zullen deze verkopen verhoudingsgewijs veel minder winst opleveren dan de verkopen van bezit dat geruime tijd deel uitmaakte van de verhuurportefeuille. Bij voorgaande prognoseperioden konden opbrengsten van de verkopen onder voorwaarden niet worden uitgesloten. Het effect van het buitensluiten van de opbrengsten van de verkopen onder voorwaarden komt echter in beeld als ze voor de huidige prognoseperiode toch nog een keer worden meegeteld. Bij meetelling komen de totale verkoopopbrengsten uit op € 14,5 miljard, hetgeen een lichte stijging is ten opzichte van het verleden.

Voor 2009 verwachten de corporaties dat de gemiddelde prijs bij de verkoop van woongelegenheden aan eigenaar-bewoners uitkomt op € 139.700,- per woongelegenheden. Dit bedrag ligt net iets boven de prijsverwachting die de corporaties een jaar eerder nog opgaven voor het jaar 2009. Voor de jaren 2010 en later liggen de huidige prijsverwachtingen evenwel lager dan de prijsverwachtingen die in het verleden werden opgegeven. Vooral in 2010 wordt een fors lagere prijs verwacht dan in het verleden. Voor 2011 wordt dan weer enig herstel verwacht, maar de huidige prijsverwachtingen blijven voor deze jaren onder het eerder verwachte niveau (zie bijlagetabel 3.4).

Projectontwikkeling koop

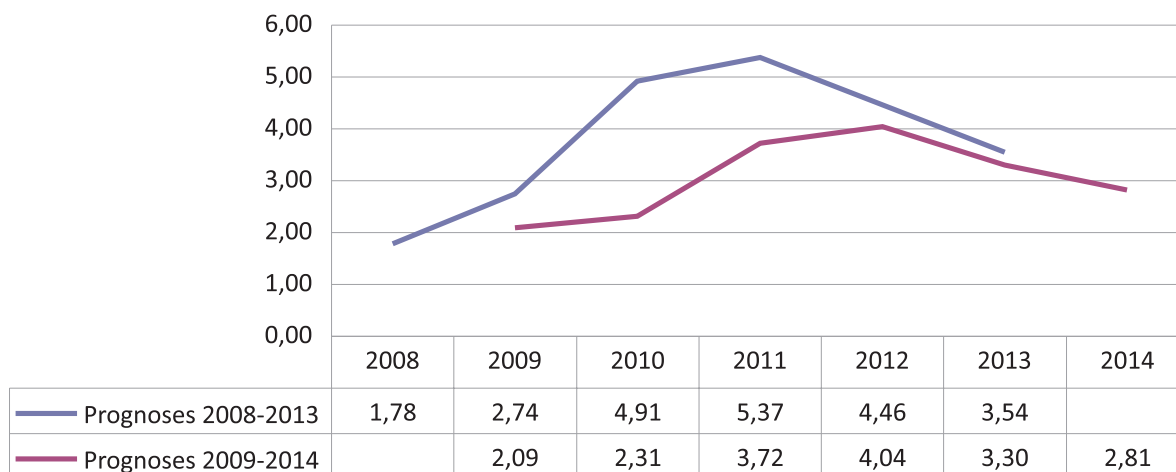
De opbrengsten uit projectontwikkeling omvatten de opbrengsten (stichtingskosten en netto verkoopresultaat) die woningcorporaties en verbindingen verkrijgen met de nieuwbouw van vastgoed voor de verkoop. De corporaties (inclusief hun verbindingen) verwachten tussen 2010 en 2014 € 16,2 miljard omzet uit projectontwikkeling van koopwoongelegenheden te halen. Dat is opmerkelijk veel minder dan de € 21,0 miljard die ingeschat werd over de vorige prognoseperiode 2009-2013.

23 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. Overeenkomstig de werkwijze bij investeringen zijn de opbrengsten die verbindingen verkrijgen uit de verkoop van bestaand vastgoed buiten beeld gelaten.

24 Zie tabel 4.12

25 Zie tabel 4.16. Per woongelegenheden uitgedrukt als percentage van het totale bezit van de corporatie.

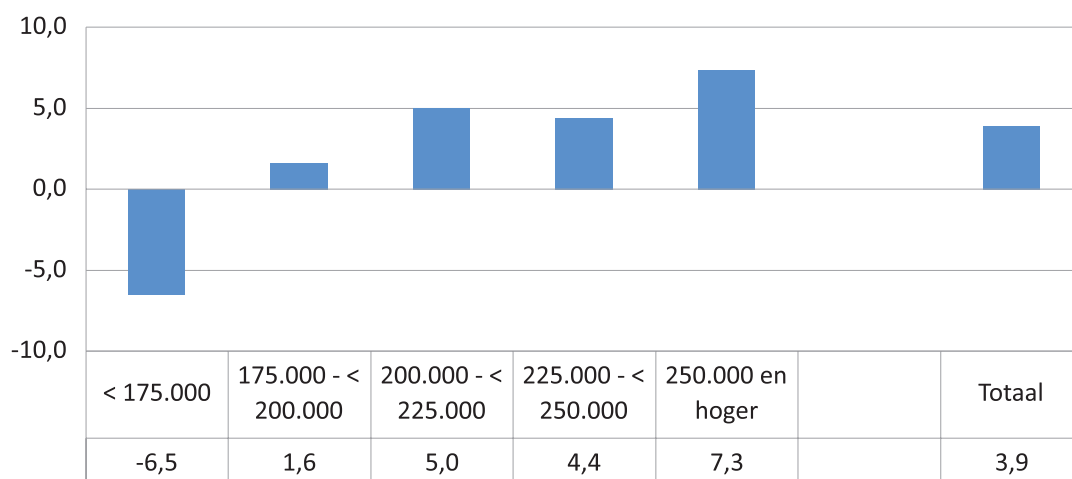
Grafiek 1.19 Ontwikkeling in verwachte omzet nieuwbouw koopwoonegelegenheden bij corporaties en verbindingen, x € miljard per jaar



De gemiddelde omzet per woonegelegenheid is vooral hoog bij de grootste corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden en de 40-wijkencorporaties.

Gemiddeld verwachten de corporaties dat het netto verkoopresultaat uit projectontwikkeling 3,9% bedraagt van de omzet. De hoogte hiervan varieert evenwel sterk tussen corporaties. Het verwachte netto verkoopresultaat hangt globaal genomen samen met de beoogde verkoopprijs van de nieuwbouw. Corporaties die de nieuwbouw koopwoonegelegenheden voor gemiddeld minder dan € 175.000,- per stuk willen verkopen, behalen een negatief netto verkoopresultaat van gemiddeld -6,5%. Vermoedelijk betreft dit vooral koopwoningen die met korting worden verkocht, zodat ze bereikbaar zijn voor lagere inkomens. Corporaties die hun nieuwbouw voor gemiddeld hogere prijzen verkopen, verwachten volgens hun eigen opgave gemiddeld wel winst. Naarmate de beoogde gemiddelde verkoopprijs van de nieuwbouw koopwoonegelegenheden hoger ligt, ligt bij hen ook het gemiddeld verwachte winstpercentage hoger. Dit kan compensatie zijn voor het gegeven dat de nieuwbouw van gemiddeld duurdere koopwoonegelegenheden ook meer risico brengt.

Grafiek 1.20 Verwachte netto verkoopresultaat als % van de omzet, naar de gemiddeld per koopwoongele- genheid beoogde verkoopprijs door corporaties (2010-2014)



■ nettoverkoopresultaat als % van omzet

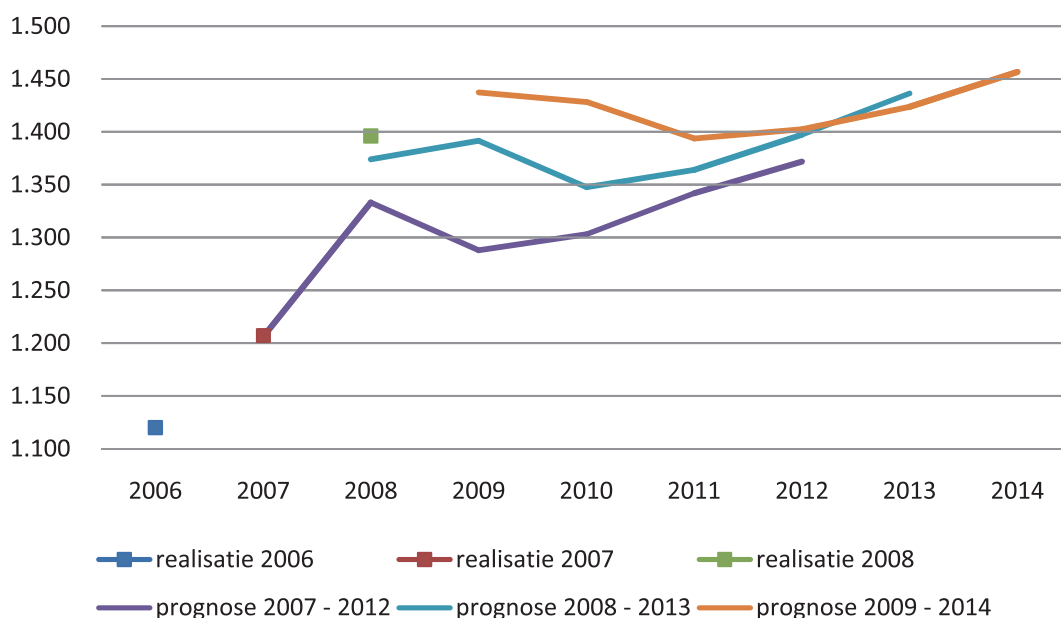
Hoewel het hierboven gepresenteerde rendement mogelijk enigszins gedrukt wordt door koopgarantconstructies, die in bovenstaande rendementen verdisconteerd zijn, wordt het in eerdere Sectorbeelden gepresenteerde beeld dat er met de projectontwikkeling van koop weinig geld verdiend wordt, met de huidige cijfers nog eens bevestigd. Bij dergelijke bescheiden geraamde rendementen is het maar de vraag wat daarvan overblijft in een onzekere koopwoningmarkt. Dit betekent ook dat de kans aanwezig is dat de projecten geen doorgang vinden, omdat de verwachte bescheiden winst al snel omslaat in verlies. Ook de financiering van koopprojecten die als gevolg van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de staatssteun lastiger zal worden, vergroot de kans op projectuitval.

1.4 Een blik op de door corporaties voorziene kasstromen

Verdere stijging netto bedrijfslasten

De gestaag groeiende netto bedrijfslasten bij corporaties veroorzaakten in de afgelopen jaren veel aandacht van het Fonds omdat het in toenemende mate het vermogen van de corporaties negatief beïnvloedt. De voor 2009-2011 verwachte bedrijfslasten zijn in de laatste prognose ook weer duidelijk hoger dan in de twee voorafgaande prognoses. Vanuit het recente verleden bezien is dat zorgelijk want de feitelijke realisatie is soms zelfs nog hoger. De realisatie over 2008 lag immers nog boven de prognose over 2008 voor 2007-2012.

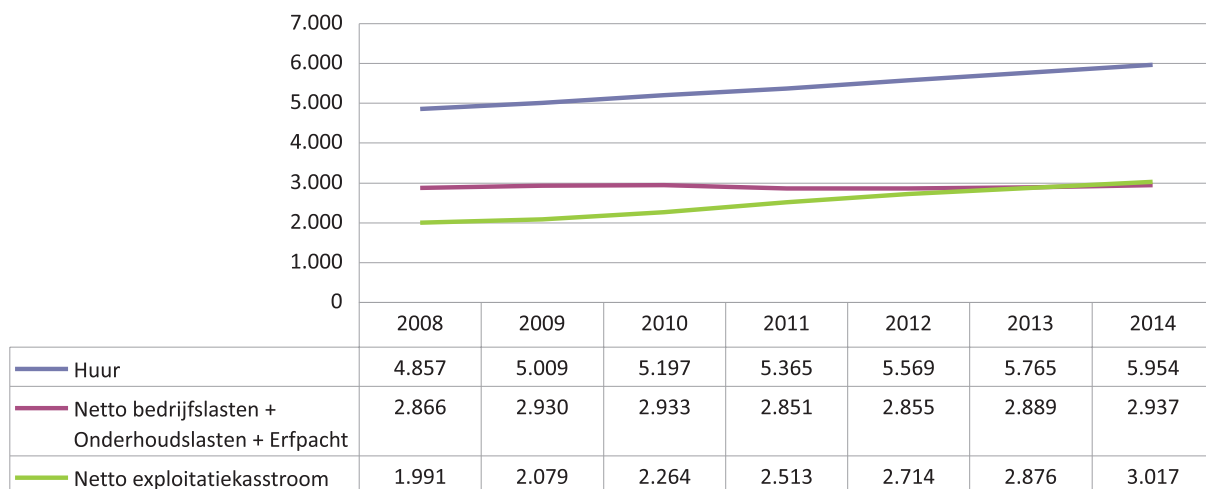
Grafiek 1.21 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten x € 1 gemiddeld per wooneenheid, 2006-2014



Sterk groeiende netto exploitatiekasstroom?

Volgens de laatste prognoses stijgt de netto exploitatiekasstroom per wooneenheid heel sterk van € 1.991,- in 2008 naar € 3.017,- in 2014. Hetzelfde beeld ontstond ook bij de twee vorige prognoses. Het jaar dat het hoge niveau wordt bereikt, schuift echter steeds een jaar op. Deze verschuiving wordt met name veroorzaakt door de elk prognosejaar lager wordende inschatting van de totale huurontwikkeling (inclusief het effect van mutaties) per eenheid. Binnen een prognoseperiode toont de huurontwikkeling hierbij wel een sterke groei. Tussen 2010-2014 stijgen de huurinkomsten jaarlijks met meer dan 3%. Deze stijgende huurinkomsten verklaren ook een belangrijk deel van de stijging van de netto exploitatiekasstroom in de laatste prognose. Daarnaast wordt deze ook veroorzaakt door de vanaf 2010 geprognosticeerde lichte daling van de bedrijfslasten, onderhoudslasten plus erfpacht.

Grafiek 1.22 Ontwikkeling van de netto exploitatiekasstroom x € 1 gemiddeld per wooneenheid, 2008-2014



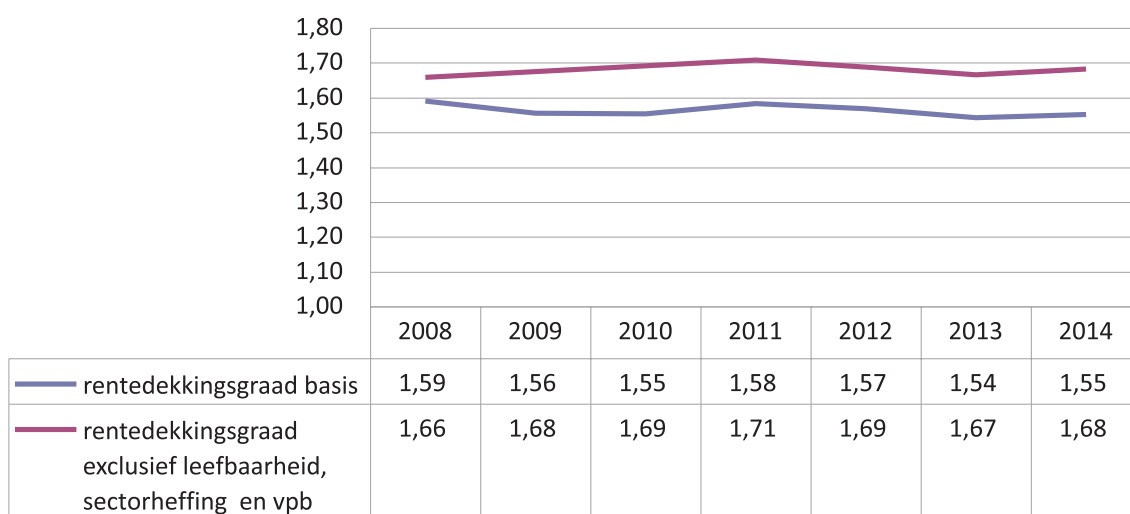
Een relevante vraag is of deze prognosecijfers wel een realistisch beeld te zien geven. De afgelopen realisatiejaren bedroeg de netto exploitatiekasstroom immers vrijwel constant een niveau van ongeveer € 2.000,- per woning. Alleen als beheersing van onderhoudslasten en netto bedrijfslasten daadwerkelijk tegelijk gerealiseerd wordt (er is nu een reële daling van deze posten geraamd), is de geprognosticeerde groei van de netto exploitatiekasstroom haalbaar.

Stijgende operationele kasstroom en stabiele rentedekkingsgraad?

De operationele kasstroom bestaat uit de netto exploitatiekasstroom plus het saldo van rente-uitgaven en rentebaten (na toerekening van een deel van de rente-uitgaven aan projecten), de sectorspecifieke heffing en de vennootschapsbelasting. De operationele kasstroom laat een stijging zien van € 1,8 miljard in 2009 naar bijna € 2,5 miljard in 2014 (zie bijlagetabellen 6.15 tot en met 6.18). De reeks ligt over de hele periode bezien ongeveer op hetzelfde niveau als de raming van vorig jaar. Dit is aanmerkelijk beter dan de vermindering van de netto exploitatiekasstroom in vergelijking met de prognose van vorig jaar. Dit wordt voor een deel verklaard door de raming van de Vennootschapsbelasting. Volgens de jongste prognoses stijgt de vennootschapsbelasting van € 241 miljoen voor de hele sector in 2009 naar € 433 miljoen in 2014. Deze raming is aanzienlijk lager dan de raming van vorig jaar. De realisatie over 2008 is ruim € 110 miljoen lager dan de verwachte realisatie die vorig jaar is opgegeven. Voor de vergelijkbare periode 2009-2013 komt de huidige raming € 418 miljoen lager uit op totaal € 1.571 miljoen. Daarnaast komt het saldo van de rente-uitgaven en de rentebaten ruim € 100 miljoen per jaar lager uit dan de vorige prognose. Ook voor de operationele kasstroom geldt echter dat de realisatie van deze prognose sterk afhankelijk is van de vraag of corporaties in staat zijn om de ontwikkeling van de variabele lasten (beheer en onderhoud) te beheersen. Een andere onzekerheid is verbonden aan de renteontwikkeling. Op dit moment is deze nog gunstiger dan de verwachtingen ten tijde van het opstellen van de prognoses. Als de kapitaalmarkt echter zou omslaan zijn corporaties daar gevoelig voor. Een hogere rente vertaalt zich

vertraagd in het profiel van de totale leningenportefeuille. Over een langere periode bezien is in dit verband met name de ontwikkeling van de reële rente van belang. Zolang de verhouding tussen rente en de inflatie over een langere periode niet al te veel uit balans raakt, blijven corporaties goed in staat rentefluctuaties op te vangen.

Grafiek 1.23 Ontwikkeling van rentedekkingsgraad 2008-2014



De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak vanuit de operationele kasstromen (voor aftrek rente-uitgaven) de verschuldigde rente aan de verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald (de berekeningswijze is in vergelijking met vorig jaar aangepast). De rentedekkingsgraad is over de hele periode relatief stabiel ondanks het feit dat de geraamde verschuldigde rente in dezelfde periode sterk oploopt. De rente-uitgaven (voor toerekening aan projecten) stijgen van € 3,4 miljard in 2008 naar € 4,6 miljard in 2014. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de groei van de leningenportefeuille en deze groei is weer de resultante van het investerings- en desinvesteringsprogramma van corporaties. De portefeuille groeit op basis van de prognoses zowel nominaal als kwalitatief. Voor zover de investeringen worden gecompenseerd door desinvesteringen, hoeft maar een deel van de investering te worden gefinancierd, uitgaande van het in standhouden van de bestaande financiering. Relatief heeft dit transformatieproces wel tot gevolg dat de gemiddelde schuld per eenheid behoorlijk toeneemt. Zolang dit gepaard gaat met kwaliteitsgroei en een groei van de exploitatiekasstroom per eenheid, hoeft dit geen probleem te zijn. De hoge opleveringsgolf van de afgelopen jaren (2007-2009) heeft de rentedekkingsgraad nauwelijks doen veranderen.

In de operationele kasstromen zitten enkele posten die een nadere beschouwing behoeven. Niet alle posten hebben zonder meer een structureel karakter en zijn vanzelfsprekend te beschouwen als (een gevolg van) operationele activiteiten. De vennootschapsbelasting is de resultante van de fiscale winst. Deze ontstaat niet alleen vanwege de verhuur van woningen. Daarnaast bestaat er een relatie tussen de hoogte van de operationele kasstroom en de vennootschapsbelasting. Met andere woorden, als de kasstroom verslechtert, zal ook de vennoot-

schapsbelasting meebewegen. Voor een risicobeoordeling is deze samenhang van belang. De sectorspecifieke heffing geldt voor maximaal 10 jaar, waarvan na de prognoseperiode nog slechts drie jaar resteren. Daarnaast kan de post worden gezien als een investeringssubsidie. De ontvangsten worden namelijk niet meegenomen in de operationele sfeer. Een laatste post die in dit verband aandacht behoeft, zijn de zogenaamde leefbaarheidsuitgaven. Deze vloeien over het algemeen niet voort uit de reguliere bedrijfsvoering en hebben vaak ook een projectkarakter. Dit betekent dat de huidige uitgaven niet structureel zijn en vaak afhankelijk van financiële mogelijkheden en prioriteitstelling. Het raakt de afweging van investeren in steden, de omgeving of mensen. Het kan worden gezien als een vorm van een maatschappelijke dividend uitkering. Ook dit is vanuit het oogpunt van risicoanalyse van belang. Daarom wordt in grafiek 1.23 een basis rentedekkingsgraad gepresenteerd en één waarbij de operationele kasstroom is geschoond voor de vennootschapsbelasting, de 40-wijken heffing en de geprognosticeerde uitgaven aan leefbaarheid. Zichtbaar wordt dat zonder deze posten een ratio van gemiddeld 1,7 wordt bereikt.

Financieel meerjarenperspectief

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk stelt de volgende vraag centraal: Hoe kan de vermogenspositie van de sector zich de komende jaren ontwikkelen en wat betekent dit voor de investeringsmogelijkheden van corporaties?

Wat de vermogenspositie betreft, gaat het hierbij in het bijzonder om de solvabiliteit, dus het volkshuisvestelijk (eigen) vermogen van de sector uitgedrukt als percentage van het balanstotaal. Zolang corporaties voldoende solvabel zijn, kunnen zij de verplichtingen en risico's opvangen die voortkomen uit de door hen aangegane investeringen en desinvesteringen. De vermogenspositie van de sector hangt samen met de resultaten die de sector behaalt over zowel de reguliere woningexploitatie als over het (des)investeringsprogramma. Verder zijn ook wijzigingen in de leningenportefeuille relevant en de af te dragen vennootschapsbelasting.

De wisselwerking tussen vermogenspositie en (des)investeringsprogramma impliceert overigens dat beide alleen in onderlinge samenhang kunnen worden gezien. Ter beantwoording van de hierboven gestelde vraag brengt dit hoofdstuk daarom eerst in beeld hoe de vermogenspositie wordt beïnvloed indien de corporaties qua investeringen en desinvesteringen in de komende tien jaar ongeveer evenveel blijven doen als ze in recente jaren deden. Dit programma, in het vervolg basisvariant genoemd, veronderstelt tevens een voortzetting van de vigerende beleidscontext inzake huurprijsbeleid en fiscale behandeling. Vervolgens wordt de redenering in de concluderende paragraaf als het ware omgekeerd en wordt gekeken naar de betekenis van de waargenomen ontwikkeling in de vermogenspositie voor de investeringsmogelijkheden van de sector op de langere termijn.

De mogelijke ontwikkeling van de vermogenspositie van de sector is geraamd met behulp van het Risico Analyse Model (RAM) van het Centraal Fonds. Dit model gaat uit van actuele financiële informatie van de sector, alsmede van aannames over toekomstige prijsontwikkeling rond diverse inkomsten- en uitgavenposten en over het toekomstige (des)investeringsprogramma van de sector.

Leeswijzer

Hieronder wordt eerst toegelicht welke parameters zijn gebruikt bij de doorrekeningen met het RAM en hoe de startwaarde van het volkshuisvestelijk vermogen per ultimo 2008 is

bepaald voor deze doorrekeningen (paragraaf 2.2). Daarna staat de basisvariant centraal. Het veronderstelde (des)investeringsprogramma wordt nader toegelicht en de gevolgen van de uitvoering van dit programma voor de ontwikkeling van solvabiliteit en volkshuisvestelijk vermogen worden besproken (paragraaf 2.3). De conclusie en slotbeschouwing (paragraaf 2.4) vat de uitkomsten samen en bespreekt hoe de investeringsmogelijkheden van de sector op langere termijn op peil kunnen blijven.

2.2 Parameters en startwaarde volkshuisvestelijk vermogen

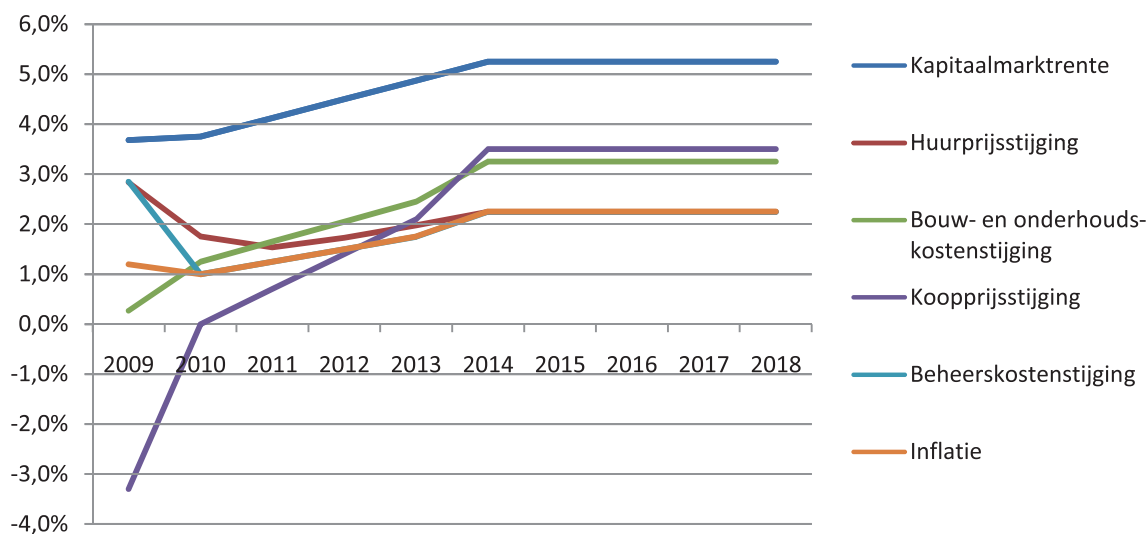
Parameters

De hoogte en ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen zijn afhankelijk van de toekomstige prijsontwikkeling bij diverse inkomsten- en uitgavenposten. Bij doorrekeningen rond het vermogen is het dan ook belangrijk dat er plausibele verwachtingen worden gehanteerd voor de hoogte van deze toekomstige prijsontwikkelingen. Deze verwachtingen worden voor de ramingen met het RAM uitgedrukt in parameters. Door hun actualisatie begin 2010 zijn de parameters afgestemd op de meest recente inzichten. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij informatie van gezaghebbende bronnen zoals CPB en CBS en bij de parameters die het WSW hanteert voor de langere termijn. Dezelfde bronnen leveren ook de parameters die het Centraal Fonds in 2010 benut bij de individuele continuïteits- en solvabiliteitsbeoordeling van corporaties.

De parameters (grafiek 2.1) zijn globaal onder te verdelen in macro-economische parameters en parameters die meer specifiek voor de sector van belang zijn. De belangrijkste macro-economische parameters zijn de inflatie en kapitaalmarktrente:

- ◆ De inflatie is voor 2009 gebaseerd op de consumentenprijsindex die het CBS publiceerde en voor 2010 op de prognose van het CPB. Vanaf 2011 is verondersteld dat de inflatie geleidelijk toegroeit naar het lange termijn evenwichtsniveau van 2,25% dat het WSW hanteert voor de sector.
- ◆ De parameter voor de kapitaalmarktrente is voor 2009 gebaseerd op een inschatting van het gerealiseerde niveau en voor 2010 op de prognose van het CPB. Vanaf 2014 is een lange termijn evenwichtsniveau aangehouden van 5,25% (=nominale rente exclusief spread). Voor de tussenliggende jaren is verondersteld dat de rente geleidelijk aan toegroeit naar dit niveau. De kapitaalmarktrente is overigens een belangrijke externe kostenfactor voor corporaties. Rentewijzigingen werken hierbij geleidelijk door. Een stijgende kapitaalmarktrente maakt het afsluiten van een nieuwe lening voor lange termijn duurder en ditzelfde geldt voor herfinancieringen en renteherzieningen op oude leningen. Voor eerder afgesloten leningen met een vaste rente hebben rentewijzigingen uiteraard geen effect.

Grafiek 2.1 Parameters bij de bepaling van het volkshuisvestelijke vermogen, 2009-2018



Voor de sector zijn verder ook de ontwikkeling van de huurinkomsten, onderhoudslasten en bouwkosten, beheerlasten en verkoopprijzen relevant:

- ◆ De parameter voor de jaarlijkse huurprijsstijging is geënt op de inflatieverwachting in het voorgaande jaar. In verband met huurharmonisatie is hierbij in de eerste jaren de mogelijkheid opgehouden dat de huuropbrengsten van een corporatie wat meer toenemen dan met de inflatie in het voorgaande jaar.
- ◆ De stijging van de bouwkosten en onderhoudslasten is voor 2009 op 0,27% gesteld, ofwel het voorlopige CBS-cijfer voor de inputprijsindex bij de nieuwbouw van woningen in 2009. Voor 2010 is deze parameter vastgesteld op 1,25%, hetgeen gelijk is aan de CPB-prognose voor de ontwikkeling van de contractlonen. Na 2010 stijgt de parameter ieder jaar totdat deze vanaf 2014 uitkomt op jaarlijks 3,25%, ofwel een procentpunt hoger dan het lange termijn evenwichtsniveau voor de inflatie.
- ◆ De beheerlastenstijging is voor 2009 op 2,85% gesteld. Dit stijgingspercentage blijkt uit de informatie die corporaties opgaven voor de verwachte kasstromen in 2009. Voor de jaren daarna is aangenomen dat de beheerlasten stijgen met de inflatie. Indien echter de werkelijke stijging (uitkomst van prijs- en volumeffecten) net als in de voorgaande jaren sterk boveninflatoir uitkomt, zal dit negatief uitwerken op de vermogenspositie van de corporaties²⁶.
- ◆ De parameter voor de koopprijsontwikkeling bedraagt voor 2009 -3,3%. Dit is de door het CBS bepaalde prijsontwikkeling op de Nederlandse markt voor bestaande koopwoningen in 2009. In verband met het beginnende herstel van de koopwoningmarkt is voor 2010 verondersteld dat de prijzen gelijk zullen blijven en is voor de jaren daarna aangenomen dat er een geleidelijk herstel van de jaarlijkse koopprijsstijging zal plaatsvinden naar 3,5% in 2014, welk niveau ook voor 2015 en later is aangehouden. Dit is het niveau van de lange termijn koopprijsontwikkeling.

²⁶ In het vorig jaar verschenen Sectorbeeld voornemens 2009 is getoond hoeveel effect het heeft indien de beheerlastenstijging 1 procentpunt hoger wordt gesteld dan het inflatieniveau.

Startwaarde volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen per ultimo 2008 vormt het startpunt voor de raming van de mogelijke ontwikkeling van dit vermogen over de periode 2009-2018. In het kader van de solvabiliteitsbeoordeling 2009 is dit vermogen vorig jaar bepaald op € 32,4 miljard²⁷. Hier zal echter een hogere waarde worden gehanteerd, te weten € 34,2 miljard. Deze hogere startwaarde wordt veroorzaakt door de actualisatie van de bedrijfsparameters en door het buiten beeld laten van de vermogenseffecten van de heffing bijzondere projectsteun. De aanpassing met de grootste consequenties is de actualisatie van de bedrijfswaardeparameters²⁸. Het volkshuisvestelijk vermogen stijgt hierdoor per saldo met bijna € 1,4 miljard. Dit saldo is de resultante van wijzigingen in meerdere parameters. Zo stijgen de onderhoudslasten in de eerste jaren minder snel dan eerder werd verwacht en neemt het vermogen hierdoor per ultimo 2008 met € 1,7 miljard toe. De actualisatie van de parameters voor de ontwikkeling van de huren verhoogt het vermogen met nog eens € 0,4 miljard. Er staat echter een daling van het vermogen tegenover van bijna € 0,7 miljard. Deze daling wordt veroorzaakt doordat de beheerlasten in 2009 juist sneller stijgen dan eerder werd voorzien.

Het buiten beschouwing laten van de heffing bijzondere projectsteun verhoogt het volkshuisvestelijk vermogen met ruim € 0,5 miljard. Deze correctie is doorgevoerd omdat deze heffing voor de sector als geheel neutraal uitwerkt. Corporaties die actief zijn in actieplannen voor de 40 wijken ontvangen immers subsidies die uit deze heffing worden gefinancierd. De tegenhanger van deze keuze is dat er ook geen rekening wordt gehouden met deze subsidies bij het investeringsprogramma dat voor de prognoseperiode is gedefinieerd.

2.3 Basisvariant

Aaname (des)investeringsprogramma

De basisvariant voor het (des)investeringsprogramma van de sector in de komende tien jaar (tabel 2.2) houdt rekening met de informatie over de verwachte realisatie van de corporaties in 2009 en met verschillen die vorig jaar naar voren kwamen tussen de (vroegtijdige) opgave van de corporaties inzake de verwachte realisatie over 2008 en hun latere opgave over de werkelijke realisatie in 2008. Waar mogelijk is verder rekening gehouden met de EUBeschikking van eind 2009 over het staatssteundossier. De huidige prognoses voor 2010-2014 zijn geen uitgangspunt omdat prognoses over het algemeen ambitieuzer zijn dan de latere realisatie. Deze prognoses houden bovendien nog geen rekening met de eventuele gevolgen van eerder genoemde EUBeschikking.

²⁷ Sectorbeeld realisaties woningcorporaties, verslagjaar 2008.

²⁸ Het volkshuisvestelijk vermogen hangt samen met de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het vastgoed, dus de waarde die dit vastgoed heeft indien het gedurende de gehele resterende levensduur wordt verhuurd. Deze waarde hangt af van het verschil tussen toekomstige inkomsten en uitgaven in verband met dit vastgoed. Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en vermogen worden dan ook beide beïnvloed door wijzigingen in de parameters voor de verwachte toekomstige prijsontwikkelingen rond deze inkomsten en uitgaven.

Tabel 2.1 Omvang (des)investeringsprogramma basisvariant, in aantallen, 2009-2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nieuwbouw huur	31.500	28.000	25.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
Aankoop	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Verkoop eigenaar-bewoners	13.000	13.000	13.000	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500	16.000
Verkoop overigen	1.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Sloop	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.500	16.000	16.500	17.000	17.500
Saldo ontwikkeling corpora- tievoorraad	3.500	-2.000	-5.000	-7.000	-7.500	-8.500	-9.500	-10.500	-11.500	-12.500
Nieuwbouw koop	9.000	8.300	7.700	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Verbeterinvesteringen (x € 1 miljoen)	1.550	1.554	1.574	1.600	1.632	1.672	1.727	1.783	1.841	1.901

Voor de nieuwbouw huur is verondersteld dat deze van 31.500 in 2009 (verwachte realisatie) geleidelijk zal teruglopen naar een jaarproductie van 23.000 woongelegenheden in 2013 en later. De voor 2009 verwachte realisatie is veel hoger dan de laatste jaren werkelijk is gerealiseerd en is vermoedelijk mede gevolg van de economische crisis. Daardoor immers vertragen vele commerciële bouwprojecten en komt er bouwcapaciteit vrij waarmee corporaties hun eigen bouwprojecten versneld kunnen afbouwen en deels ook naar voren halen. Onder invloed van de marktomstandigheden kan de programmering van corporatieprojecten bovendien zijn aangepast (meer huur en minder koop). Verder hebben corporaties waarschijnlijk ook een aantal (stagnerende) projecten overgenomen van commerciële partijen en omgezet in huurwoningen waardoor de jaarproductie over 2009 nog verder toenam. Deze overnames zijn in overeenstemming met de wensen van de politiek en beleidsmatig zijn ze gestimuleerd met een verhoging van de borgingsgrens voor de financiering van nieuwe huurwoningen²⁹.

Voor de toekomst valt dan ook te verwachten dat deze hoge jaarproductie niet zo zal blijven doorgaan. Ook de beschikking over de staatssteun maakt een terugkeer naar een lager niveau aannemelijk. Deze beschikking legt een relatie tussen staatssteun en de huurprijzen van nieuwe woningen: staatssteun is toegestaan mits de nieuwe huurwoningen een huur beneden de maximale huurtoeslaggrens hebben. Hierdoor zal borging voor de financiering van nieuwe huurwoningen in de toekomst alleen nog beschikbaar zijn voor woningen met een beoogde huurprijs tot de maximale huurtoeslaggrens. Ook het rentevoordeel dat de borging levert op nieuwe leningen, is dan dus alleen nog beschikbaar voor de nieuwbouw van deze huurwoningen. Voor de nieuwbouw van andere huurwoningen zullen de corporaties zijn aangewezen op leningen met hogere rentelasten en daarnaast een groter deel van de investering intern moeten financieren. Hun bouwactiviteiten in het huurprijssegment boven de maximale huurtoeslaggrens komen daarmee onder druk.

De toekomstige aankoop van woongelegenheden voor verhuur is voor de hele tienjaarsperiode op 1.000 per jaar gesteld. Voor 2009 is dit lager dan de verwachte realisatie, maar in eerdere jaren bleek de werkelijke realisatie ook steeds lager dan de verwachte.

²⁹ De borgingsgrens voor nieuwbouw van huurwoongelegenheden is opgetrokken van € 200.000,- aan gemiddelde stichtingskosten per woongelegheden naar € 240.000,-. Voor de overname van nieuwbouw van koopwoongelegenheden is tijdelijk een borgingsgrens van € 350.000,- ingevoerd.

Bij de verkoop van huurwoongelegenheden aan eigenaar-bewoners wordt met 13.000 eenheden in 2009 aangehaakt op de verwachte realisatie voor dit jaar. Voor 2010 tot en met 2012 is eenzelfde aantal verwacht en daarna wordt een geleidelijke stijging verondersteld tot 16.000 in 2018. In verband met hun investeringsbehoeften zullen corporaties vermoedelijk meer gaan verkopen. Met de middelen die vrijkomen uit de verkoop van huurwoningen kunnen onrendabele toppen van nieuwe investeringen worden afgedekt.

De verkoop van woongelegenheden aan beleggers en overige is voor 2009 op 1.000 woongelegenheden gesteld terwijl voor 2010 en later wordt uitgegaan van een jaarlijkse verkoop van 3.000 woongelegenheden. Deze niveausprong is ingegeven door de verwachting dat de mogelijkheden tot dit soort verkopen zullen toenemen. Voor het Wooninvesteringsfonds bijvoorbeeld is 2010 een pilotjaar waarin ervaring wordt opgedaan met een andere financieringsstructuur die meer ruimte biedt voor aankopen.

De sloop van woongelegenheden is voor 2009 gebaseerd op de verwachte realisatie van 15.000 gesloopte woongelegenheden. Ditzelfde niveau wordt aangehouden voor 2010 tot en met 2013. Het is wat minder dan dat er sinds 2006 jaarlijks is gesloopt, maar de sloopvoornemens voor 2010-2014 liggen ook beduidend lager dan de voornemens die in de drie voorgaande jaren zijn gemeld voor de respectievelijke prognoseperioden. Mede in verband met de transformatieopgaven in krimpregio's zal de sloop op termijn echter wel weer toenemen. Voor 2014 tot en met 2018 wordt daarom uitgegaan van een geleidelijke stijging.

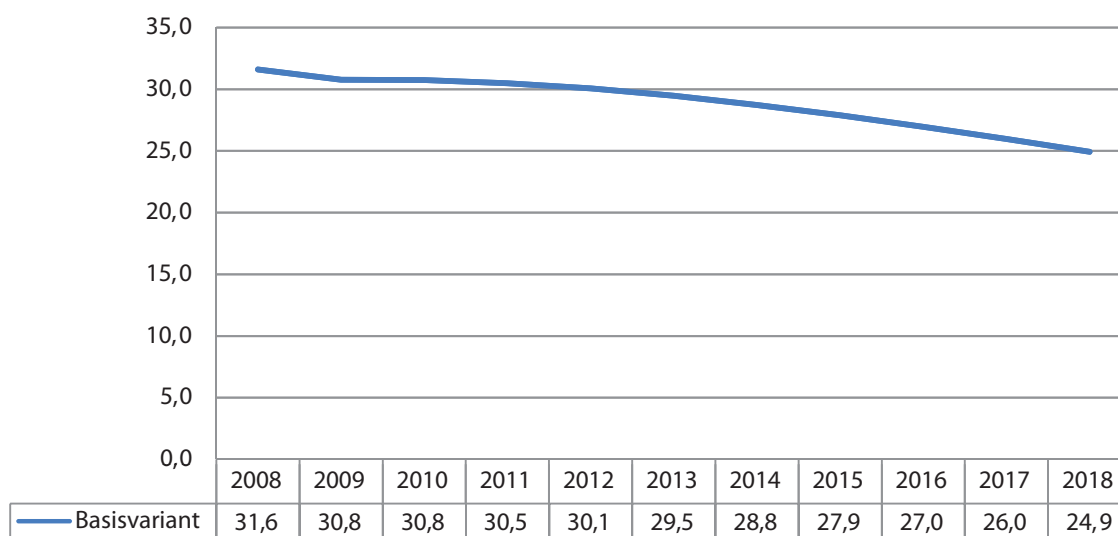
Voor de nieuwbouw van koopwoongelegenheden is de productie in 2009 gesteld op 9.000 stuks. Dat is meer dan in het verleden jaarlijks werd gerealiseerd, maar minder dan de door corporaties verwachte realisatie in 2009. In voorgaande jaren lag de verwachte koopproductie namelijk ook hoger dan de werkelijk gerealiseerde nieuwbouw koop. Voor de jaren na 2009 is eerst een geleidelijke daling van de koopproductie verondersteld, waarna deze productie vanaf 2012 stabiliseert op 7.000 woongelegenheden per jaar. Deze verlaging van de productie is ingegeven door de onzekerheden rond de koopwoningmarkt.

De investeringen in verbetering en renovatie zijn voor 2009 gelijk gesteld aan de voor dit jaar verwachte realisatie. Voor de jaren daarna is verondersteld dat het niveau gelijk blijft, maar zijn de bedragen wel verhoogd vanwege de verwachte prijsstijgingen in de bouw.

Effecten

Met het RAM is doorgerekend hoe het volkshuisvestelijk vermogen van de sector zich over de periode 2009- 2018 zal ontwikkelen op grond van de hiervoor gegeven aannames uit de basisvariant. Uitgedrukt als percentage van het balanstotaal daalt het vermogen van 31,6% ultimo 2008, naar 24,9% ultimo 2018 (grafiek 2.2). Gedurende de periode valt de relatief sterke teruggang in de solvabiliteit op in 2009 (van 31,6% naar 30,8%) evenals de vanaf circa 2012 jaarlijks groter wordende daling in de solvabiliteit. Op termijn komen de investeringsmogelijkheden van corporaties hiermee onder druk te staan.

Grafiek 2.2 Ontwikkeling van het Volkshuisvestelijk vermogen als % van het balanstotaal volgens de basisvariant, 2008-2018



De relatief sterke daling in 2009 wordt veroorzaakt door de onevenwichtigheid in het (des) investeringsprogramma van dit jaar. In 2009 hebben de corporaties namelijk extra veel geïnvesteerd, met name in nieuwbouw huur, maar zijn er bij de corporaties zelf geen of nauwelijks extra middelen vrijgekomen voor het financieren van deze extra investeringen. Verhoudingsgewijs is de nieuwbouw koopwoningproductie in 2009 weliswaar ook hoger dan in eerdere jaren, maar door de lage winstmarge op koopwoningen draagt deze extra koopwoningproductie relatief weinig bij aan de financiering van de extra investeringen in de nieuwbouw van huurwoongelegenheden. Verder lag de verkoop van huurwoongelegenheden in 2009 juist lager dan in voorgaande jaren zodat hier geen extra opbrengsten uit voort kwamen. De sector heeft daarom meer geleend³⁰.

De toenemende teruggang in de solvabiliteit vanaf 2012 hangt samen met zowel de oplopende kapitaalmarktrente als met het gegeven dat de jaarlijkse bouw- en onderhoudskostenstijging vanaf 2011 in toenemende mate hoger is dan de huurprijsstijging. Hierdoor loopt de bedrijfswaarde van bestaand bezit terug en wordt bovendien een steeds groter deel van de investeringen onrendabel. Het onrendabele deel van de investeringen in nieuwbouw, verbetering en aankoop groeit van 42% in 2009 naar 53% in 2018. Op de lange termijn leidt dit bij een ongeveer gelijkblijvende portefeuille tot een uitholling van de financiële positie van de sector.

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 2.2). De indirecte vermogenseffecten betreffen waardemutaties die zich

³⁰ Corporaties verwachten zelf dat de kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2009 ruim € 0,6 miljard hoger ligt dan in 2008 gerealiseerd (tabel 6.3 bijlage).

voordoelen bij met name vastgoed en leningen. Hier wordt eerst gekeken naar de vermogens-effecten van de kasstromen.

Het directe effect van de netto kasstroom uit woningexploitatie is over de hele periode 2009-2018 € 22,1 miljard positief. Daarnaast zijn er ook positieve kasstromen uit de verkoop van huurwoningen (€ 24,0 miljard) en nieuwgebouwde koopwoonegelegenheden (€ 0,6 miljard). Er staan evenwel meerdere negatieve kasstromen tegenover. Het directe resultaat van de investeringen is € 59,1 miljard negatief in tien jaar tijd en de vennootschapsbelasting vergt een kasstroom van € 4,1 miljard³¹. Samen zijn deze negatieve kasstromen fors hoger dan de positieve. Voor de financiering van de investeringen worden daarom nieuwe leningen aange-trokken. Na aftrek van de gelijktijdig voorkomende aflossingen gaat het om € 19,5 miljard aan nieuwe leningen (= € 78,6 miljard - € 59,1 miljard). Het totale directe vermogens-effect over alle kasstromen bedraagt hierdoor per saldo € 3,0 miljard positief. Er zijn echter ook nog indi-recte vermogens-effecten. Deze waardemutaties van vastgoed en leningen onttrekken in totaal € 4,3 miljard aan het vermogen. Per saldo leidt dit tot een negatieve mutatie van het eigen vermogen (- € 1,3 miljard) over de hele tienjaarsperiode.

Te zien is dat een aanzienlijk deel van de investeringen onrendabel is (€ 27,3 miljard, ofwel 46% van de investeringen). Het totale vermogens-effect van de reguliere woningexploitatie (€ 8,3 miljard) en de verkoopopbrengsten over bestaand bezit en nieuwgebouwde koopwoon-gelegenheden (€ 17,2 miljard afgerond) zijn hierbij per saldo onvoldoende om dit onrendabel en de Vpb-last te bekostigen. Ook het positieve vermogens-effect van € 4,6 miljard op aange-trokken leningen, hetgeen ontstaat doordat de rente op de nieuwe leningen lager is dan de discontovoet van 6%, is niet voldoende om het verschil te dekken. Het vermogen van de corpo-raties daalt dan ook evenals de solvabiliteit.

31 Dit is een globale indicatie. Een meer nauwkeuriger raming van de Vpb vereist ervaring met daadwerkelijk geheven bedragen.

Tabel 2.2 Vermogensontwikkeling in de basisvariant (x € 1 miljard), 2009-2018

	Kasstroom	Indirect vermogenseffect	Saldo mutatie eigen vermogen
Woningexploitatie:			
Netto huren	134,0		134,0
Vergoedingen	7,2		7,2
Overige baten	4,7		4,7
Mutatie bedrijfswaarde		-5,3	-5,3
Subtotaal bedrijfsopbrengsten	145,9	-5,3	140,6
Erfpacht	-0,3		-0,3
Onderhoud	-39,6		-39,6
Overige lasten	-48,0		-48,0
Subtotaal bedrijfslasten	-87,9	0,0	-87,9
Rentebaten	3,1		3,1
Rentelasten	-39,0		-39,0
Mutatie rentabiliteitswaarde		-8,5	-8,5
Subtotaal renteresultaat exploitatie	-35,9	-8,5	-44,4
Resultaat woningexploitatie	22,1	-13,8	8,3
Investerings:			
Resultaat nieuwbouw	-42,6	25,4	-17,1
Resultaat aankoop	-1,0	0,5	-0,5
Resultaat verbetering	-16,4	6,9	-9,5
Resultaat sloop	0,9	-1,0	-0,2
Resultaat investeringen	-59,1	31,8	-27,3
Resultaat verkoop huurwoningen	24,0	-7,3	16,7
Resultaat koopwoningen	0,6	0,0	0,6
Vpb	-4,1	0,0	-4,1
Aangetrokken leningen	78,6	-74,1	4,6
Aflossingen	-59,1	59,1	0,0
Totaal	3,0	-4,3	-1,3

2.4 Conclusie en slotbeschouwing

In dit hoofdstuk is onderzocht hoe de vermogenspositie van de sector zich kan ontwikkelen tussen ultimo 2008 en ultimo 2018. Hiertoe is een zogenoemde basisvariant doorgerekend. Deze veronderstelt dat de sector in 2009-2018 een (des)investeringsprogramma realiseert dat min of meer overeenkomt met hetgeen de sector in recente jaren realiseerde. Ook veronderstelt de basisvariant een voortzetting van de vigerende beleidscontext inzake huurprijsbeleid en fiscale behandeling van de eigen woning.

De vermogenspositie van deze sector gaat achteruit in de basisvariant. De solvabiliteit daalt van 31,6% per ultimo 2008 naar 24,9% per ultimo 2018. Binnen de tienjaarsperiode is er hierbij nog verschil in het tempo waarmee de solvabiliteit afneemt. Relatief sterke afnames zijn er met name in 2009 (-0,8 procentpunt in een jaar) en vervolgens vanaf circa 2012. De daling in 2009 houdt vooral verband met de onevenwichtigheid in het (des)investeringsprogramma voor dit jaar. De verscherping in de daling vanaf 2012 hangt samen met de gehanteerde verwachtingen over prijsontwikkelingen op de lange termijn. Deze impliceren namelijk dat de cumulatieve huurprijsontwikkeling in toenemende mate achterblijft bij de cumulatieve stijging van de bouw- en onderhoudslasten en dat de kapitaalmarktrente op lange termijn fors hoger is dan de actuele rente. Naar het einde van de tienjaarsperiode toe loopt de gemiddelde solvabiliteit van de sector hierdoor steeds sneller terug.

Al met al heeft de sector hierdoor per ultimo 2018 een minder gunstige uitgangspositie voor nieuwe investeringen dan dat zij nu heeft. Voor het opvangen van de risico's en verplichtingen rond investeringen is voldoende solvabiliteit nodig. Wat hierbij precies voldoende is, is voor de sector als geheel weliswaar niet hard aan te geven. Alleen op corporatieniveau kan worden bepaald hoeveel solvabiliteit minimaal vereist is. Voor een corporatie hangt dit af van zowel de (des)investeringen die zij wil uitvoeren, als van de risico's die zij loopt met haar operationele activiteiten en door vigerende macro-economische omstandigheden en de woningmarktsituatie. Toch kan wel worden gesteld dat er bij een gemiddeld lagere solvabiliteit in de sector meer kans is op corporaties bij welke de vermogenspositie grenzen stelt aan de voorgenomen investeringen. Indien de sector na 2018 voor een even grote investeringsopgave staat als nu, zal de vervulling daarvan bij een ongewijzigd verkoopprogramma lastiger worden dan nu, temeer daar te verwachten valt dat bij de uitvoering van die opgave de solvabiliteit nog weer verder zal dalen.

In dit verband is het goed stil te staan bij de belangrijkste oorzaken van de ontwikkeling tot en met 2018, namelijk dat een belangrijk deel van de investeringen onrendabel is en dat in de loop van de tijd ook een steeds groter deel van de investeringen onrendabel wordt. Dat de investeringen deels onrendabel zijn hangt samen met de wijze waarop de corporatiesector het publiek belang behartigt. Het niveau van de huren is zodanig dat er na aftrek van de exploitatielasten te weinig overblijft van de huurinkomsten om de geïnvesteerde bedragen terug te verdienen. De door de tijd heen waargenomen groei van het aandeel onrendabel komt vervolgens doordat de bouwkosten, onderhoudslasten en kapitaalmarktrente op de lange termijn sneller stijgen dan de huren, indien de hiervoor toegestane prijsontwikkeling zoals bij het

vigerende huurprijsbeleid afhangt van de inflatie. Voor het financieren van deze (in toenemende mate) onrendabele investeringen zijn in de praktijk vooral de opbrengsten uit verkoop van huurwoningen door corporaties relevant. Via deze verkopen wordt de (stille) reserve aangeboord die in de huurvoorraad is ontstaan doordat de marktwaarde van de woningen als koopwoning hoger is dan hun bedrijfswaarde. Deze verkopen beïnvloeden uiteraard wel ook de omvang van de totale voorraad huurwoongelegenheden binnen de sector. De basisvariant veronderstelt een lichte daling in het totaal aantal woongelegenheden in de sector, hetgeen past bij de ontwikkeling die de afgelopen jaren is waargenomen. Ook het aantal verkopen komt (gemiddeld per jaar bijna 17.000) komt redelijk overeen met het aantal huurwoongelegenheden dat tussen 2004-2008 gemiddeld per jaar is verkocht (16.000). Toch op de langere termijn het volkshuisvestelijk vermogen zowel nominaal als percentueel, hetgeen betekent dat de sector inteert op dit vermogen.

Welk (des)investeringsprogramma op de lange termijn politiek of maatschappelijk wenselijk wordt geacht, is onbekend. Daarbij is ook de vraag relevant in hoeverre de kwaliteit van de corporatievoorraad door investeringen in nieuwbouw en verbetering op peil blijft. Tegelijk wordt duidelijk dat, indien het op de lange termijn gewenste investeringsniveau vergelijkbaar is met de hier doorgerekende basisvariant (die redelijk overeenkomt met het niveau van de afgelopen jaren), er iets zal moeten veranderen om het volkshuisvestelijk vermogen op peil te houden. Voor veranderingen kan in twee richtingen worden gedacht:

- ◆ Meer verkopen kunnen er voor zorgen dat de corporaties nog een behoorlijk lange periode een omvangrijk investeringsprogramma overeind houden. De corporatievoorraad krimpt dan verder. Verder zullen dan in de toekomst, net als nu, alleen toegelaten instellingen investeren in de sociale huurvoorraad, want voor marktpartijen is het rendement te laag.
- ◆ Ook kan worden ingezet op verbetering van de balans tussen de investeringen in woongelegenheden en de opbrengsten uit de exploitatie, dus de huren minus exploitatiekosten. Dit raakt zowel het huurprijsbeleid als het beleid van corporaties inzake beheer en onderhoud. Gezien de omvang van de vastgoedportefeuille lijkt dat er met een betrekkelijk kleine verhoging van de exploitatieopbrengsten kan worden volstaan om de vermogenspositie op peil te houden. Ruimere verhogingen zullen leiden tot een potentieel forse vermogensgroei in de sector. Indien hogere exploitatieopbrengsten worden gerealiseerd via huurverhogingen, is er tevens kans dat de overheid wordt geconfronteerd met hogere aanspraken op de huurtoeslag.

Inhoud

Technische toelichting	51
1 Voornemens rond woongelegenheden	53
1.1 Voornemens per jaar (2008-2014)	53
1.2 Voornemens voor de prognoseperiode 2010-2014 nader bekeken	55
1.3 De prognoses van de vier grote stadsregio's	57
1.4 Betrokkenheid van verbindingen bij de voornemens rond woongelegenheden	65
1.5 Mutaties in het huurwoningaanbod	66
1.6 Nieuwbouw van koopwoongelegenheden	68
2 Voornemens rond leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	69
2.1 Uitgaven aan leefbaarheid	69
2.2 Investerings en aankopen van maatschappelijk vastgoed	71
3 Financiële verwachtingen bij de voornemens rond woongelegenheden	75
4 Investerings en desinvesteringen bij de toegelaten instellingen	77
4.1 Investerings in nieuwbouw, aankoop en verbeteringen	77
4.2 Investerings in nieuwbouw en aankoop naar type vastgoed	80
4.3 Desinvesteringen door verkoop bestaand bezit naar type vastgoed	81
5 Projectontwikkeling	83
6 Kasstroomprognoses van toegelaten instellingen	85
6.1 Sectorale kasstromen	85
6.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten	90
6.3 Ontwikkeling netto exploitatiekastroom	96

Technische toelichting

Algemeen

De gegevensbijlage presenteert data uit dPi 2009 ofwel Prospectieve informatie die de corporaties tussen november 2009 en 1 februari 2010 aanleverden³². De aangeleverde data betreffen de periode 2009 tot en met 2014. Het karakter van de data binnen deze periode verschilt: de gegevens voor 2010 tot en met 2014 zijn nog voornemens, terwijl gegevens voor 2009 de in dit jaar verwachte realisatie betreffen. De definitieve cijfers over de realisatie in 2009 komen eind 2010 beschikbaar.

In een aantal tabellen en grafieken is de informatie uit dPi 2009 voorts afgezet tegen soortgelijke informatie van een jaar eerder, aangeleverd voor dPi 2008 en 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 toegerekend 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 en desinvesteringen. 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 dubbeltellingen ontstaan.

Opdat zinvolle vergelijkingen tussen groepen corporaties c.q. gebieden, mogelijk zijn worden de de gegevens in veel tabellen afgezet tegen het aantal woonegelegenheden dat eind 2008 in bezit was. Hierbij komt het voor dat verschillende tabellen een verschillend totaal

³² 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 instellingen³³. 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 woongelegenheid (gaan) worden besteed zijn niet afgerond.

Specifiek bij hoofdstuk 1, 4 en 5

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 4 uit deze gegevensbijlage heeft de informatie over investeringen enkel betrekking op de investeringen door toegelaten instellingen exclusief die van het Wooninvesteringsfonds. De investeringen van het Wooninvesteringsfonds 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 4 betreft wel alle toegelaten instellingen, dus ook die van het Wooninvesteringsfonds. De desinvesteringen door het Wooninvesteringsfonds betreffen immers verkopen aan partijen buiten de sector en zijn dus onderdeel van het totale desinvesteringsvolume van de sector. De desinvesteringen door verbindingen zijn niet meegeteld opdat dubbeltellingen door transacties tussen verbindingen en toegelaten instellingen worden voorkomen.

De informatie over projectontwikkeling in *hoofdstuk 5* 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.

³³ Bij informatie over investeringen komt zelfs een nog iets andere selectie voor, namelijk toegelaten instellingen excl. Wooninvesteringsfonds.

Voornemens rond woongelegenheden

1.1 Voornemens per jaar (2008-2014)

Tabel 1.1 Voornemens met betrekking tot alle typen woongelegenheden, 2009-2014

ontwikkeling totaal aantal woongelegenheden (inclusief verbindingen)	Verwachting		Prognoseperiode 2010-2014				Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Binnen de corporatieportefeuille:							
Nieuwbouw voor eigen verhuur	31.500	35.100	44.200	41.300	30.600	24.000	175.100
Aankoop voor verhuur van derden	7.300	3.200	2.700	3.000	2.900	800	12.500
Verkoop aan derden voor verhuur	2.700	700	500	200	100	-	1.500
Verkoop aan eigenaar bewoners	13.100	18.400	18.300	18.600	18.700	17.400	91.400
Sloop	15.000	21.900	19.700	17.600	14.200	11.700	85.000
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	900	900	600	200	100	100	1.900
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	100	50	-	-	-	-	50
Verbeteringen > € 20.000	21.900	29.600	26.700	20.500	14.600	14.400	105.700
Buiten de corporatieportefeuille:							
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	9.700	10.700	17.400	18.600	15.200	12.800	74.600

Tabel 1.2 Voornemens naar type woongelegenheid, 2009-2014

a) aantal huurwoningen	Verwachting		Prognoseperiode 2010-2014				Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Nieuwbouw voor eigen verhuur	27.000	31.300	38.900	36.800	27.200	22.800	157.100
Aankoop voor verhuur van derden	6.300	3.100	2.500	2.900	2.800	700	12.000
Verkoop aan derden voor verhuur	2.500	700	500	200	100	-	1.500
Verkoop aan eigenaar bewoners	13.100	18.200	18.100	18.500	18.600	17.400	90.800
Sloop	13.800	19.300	18.800	16.100	12.500	11.300	78.000
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	700	800	600	100	100	100	1.700
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	-	35	-	-	-	-	35
b) eenheden in verzorgingstehuizen							
Nieuwbouw voor eigen verhuur	1.900	1.500	1.900	1.600	1.900	400	7.300
Aankoop voor verhuur van derden	500	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan derden voor verhuur	200	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan eigenaar bewoners	0	100	100	100	37	31	300
Sloop	1.100	2.000	800	1.400	1.300	100	5.600
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	6	0	23	0	0	0	23
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	0	0	0	0	0	0	0
c) overige woongelegenheden							
Nieuwbouw voor eigen verhuur	2.500	2.300	3.400	2.900	1.500	700	10.800
Aankoop voor verhuur van derden	500	100	100	100	100	100	500
Verkoop aan derden voor verhuur	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan eigenaar bewoners	100	100	100	100	100	0	400
Sloop	100	600	200	200	300	200	1.500
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	200	100	-	100	0	0	200
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	100	-	0	0	0	0	0

1.2 Voornemens voor de prognoseperiode 2010-2014 nader bekeken

Tabel 1.3 Ontwikkeling van de voornemens met betrekking tot alle type woonegelegenheden 2008-2014

	Prognoseperiode		
	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Binnen de corporatieportefeuille:			
Nieuwbouw voor eigen verhuur	230.400	204.100	175.100
Aankoop voor verhuur van derden	13.600	17.800	12.500
Verkoop aan derden voor verhuur	3.100	2.100	1.500
Verkoop aan eigenaar bewoners	86.200	94.800	91.500
Sloop	111.700	103.400	85.000
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	1.500	2.400	1.900
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	50	30	40
Verbeteringen > €20.000	92.500	101.800	105.700
Buiten de corporatieportefeuille:			
Nieuwbouw voor verhuur voor derden	17.000	2.700	29.800
Nieuwbouw koopwoonegelegenheden	100.100	95.200	74.600

Tabel 1.4 Voornemens van corporaties naar type woonegelegenheden (2010-2014)

	Eenheden				Overige		Totaal
	Huurwoningen		verzorgingshuizen		woonegelegenheden		
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
Nieuwbouw voor eigen verhuur	157.100	89,7	7.300	4,2	10.800	6,2	175.100
Aankoop voor verhuur van derden	12.000	96,0	0	0,0	500	4,0	12.500
Verkoop aan derden voor verhuur	1.500	100,0	0	0,0	0	0,0	1.500
Verkoop aan eigenaar bewoners	90.800	99,3	300	0,3	400	0,4	91.400
Sloop	78.000	91,8	5.600	6,6	1.500	1,8	85.000
Saldo mutaties a.g.v. samenvoeging	1.700	89,5	23	1,2	200	10,5	1.900
Saldo mutaties a.g.v. splitsing	35	70,0	0	0,0	0	0,0	50

Tabel 1.5 Voornemens van corporaties naar grootteklasse, als aantal en % van voorraad ultimo 2008 (2010-14)

Grootteklasse	Aantal	Nieuw-	Nieuw-	Verkoop aan	Sloop van	Verbete-					
	woonegelegenheden	bouw voor	bouw	eigenaar	woonegele-	ringen					
	ultimo 2008	verhuur*	koop	bewoners	genheden	≥ € 20.000					
< 500 woonegelegenheden	13.700	700	5,0	100	0,5	200	1,4	100	0,4	200	1,7
500 - 5.000 woonegelegenheden	512.600	46.900	9,2	11.700	2,3	17.200	3,4	12.300	2,4	16.900	3,3
5.000 - 10.000 woonegelegenheden	522.800	49.800	9,5	13.500	2,6	17.400	3,3	17.800	3,4	24.400	4,7
10.000 - 20.000 woonegelegenheden	520.800	39.300	7,6	16.200	3,1	19.300	3,7	17.400	3,3	27.000	5,2
≥ 20.000 woonegelegenheden	835.700	68.100	8,1	33.200	4,0	37.400	4,5	37.600	4,5	37.200	4,5
Totaal	2.405.600	204.900	8,5	74.600	3,1	91.500	3,8	85.000	3,5	105.800	4,4

* nieuwbouw voor eigen verhuur en voor derden

Tabel 1.6.1 Intensiteit (1) van de voornemens (2) rond woongelegenheden, gemiddeld per jaar en naar gemeenten en wijken in Nederland (2010-2014)

	Woongelegenheden eind 2008	nieuwbouw		sloop	ingrijpende verbetering			Totaal
		huur	koop		> € 20.000,-	verkoop	aankoop	
Nederland	2.405.100	14,3	6,1	7,1	8,7	7,3	0,4	44,0
G4	495.900	11,2	7,5	10,4	8,9	8,1	0,9	47,1
G27	591.000	13,8	7,1	7,4	11,7	8,4	0,2	48,8
Overig Nederland	1.318.200	15,7	5,2	5,6	7,3	6,5	0,4	40,6
Verstedelijkt Nederland	1.411.500	12,6	6,7	8,2	10,2	8,1	0,5	46,3
Niet-verstedelijkt Nederland	993.600	16,8	5,3	5,5	6,5	6,2	0,4	40,7
40 wijken	234.300	12,8	10,0	16,9	13,2	8,0	0,6	61,4
buiten 40 wijken	2.170.800	14,5	5,7	6,0	8,2	7,2	0,4	42,1
Postcodegebieden naar Indicatie fysieke Ingrepen								
Zwak	398.600	12,7	8,3	13,4	11,4	7,7	0,5	54,0
Gemiddeld	977.400	12,3	5,4	7,5	10,0	7,8	0,5	43,4
Sterk	898.700	15,3	5,1	4,0	6,8	6,8	0,3	38,3
Overig	130.400	27,9	11,5	5,5	4,3	6,1	1,2	56,5

Tabel 1.6.2 Ontwikkeling in gemiddelde jaarlijkse intensiteit (1) van voornemens (2) tot productiemaatregelen in en buiten de 40 wijken

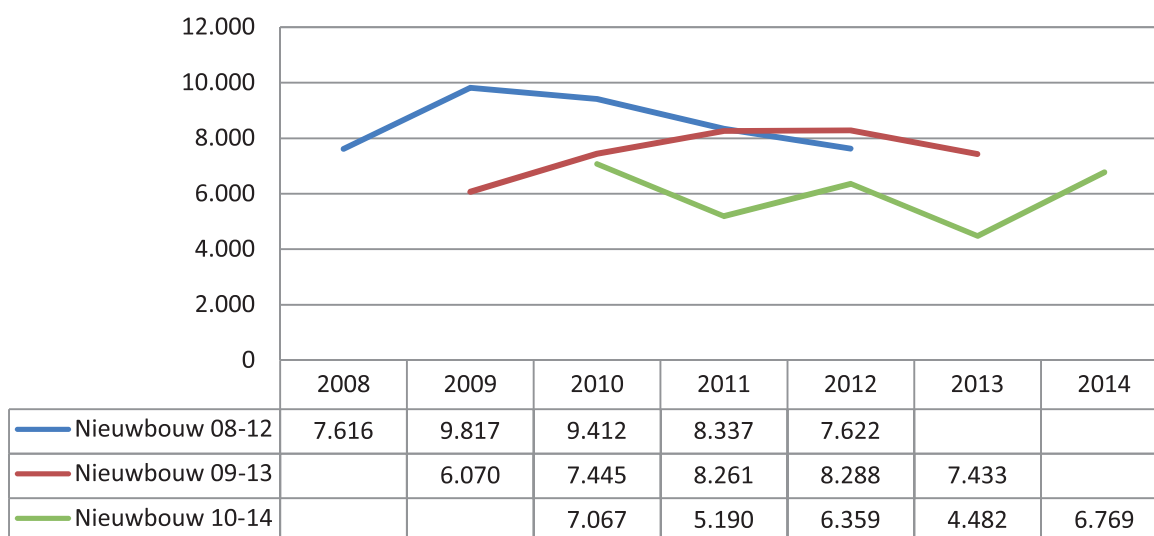
	prognoseperiode								
	2008-2012			2009-2013			2010-2014		
	buiten 40			buiten 40			buiten 40		
	40 wijken	wijken	Nederland	40 wijken	wijken	Nederland	40 wijken	wijken	Nederland
nieuwbouw huur	17,5	19,5	19,3	15,4	16,1	16,0	12,8	14,5	14,3
nieuwbouw koop	15,8	6,9	7,7	12,6	6,8	7,4	10,0	5,7	6,1
sloop	22,9	7,7	9,2	22,8	7,1	8,6	16,9	6,0	7,1
verbetering (> € 20.000)	11,5	7,2	7,6	10,3	8,0	8,2	13,2	8,2	8,7
verkoop	9,8	7,6	7,8	8,9	7,5	7,6	8,0	7,2	7,3
aankoop	1,0	0,4	0,4	1,0	0,8	0,9	0,6	0,4	0,4
Totaal	78,4	49,3	52,1	70,9	46,2	48,6	61,4	42,1	44,0

(1) intensiteit betreft aantal woongelegenheden waar voornemens voor bestaan per 1.000 woongelegenheden sie ultimo 2008 in bezit zijn van corporaties. Hier berekend als jaargemiddelde over de prognoserperiode 2010-14.

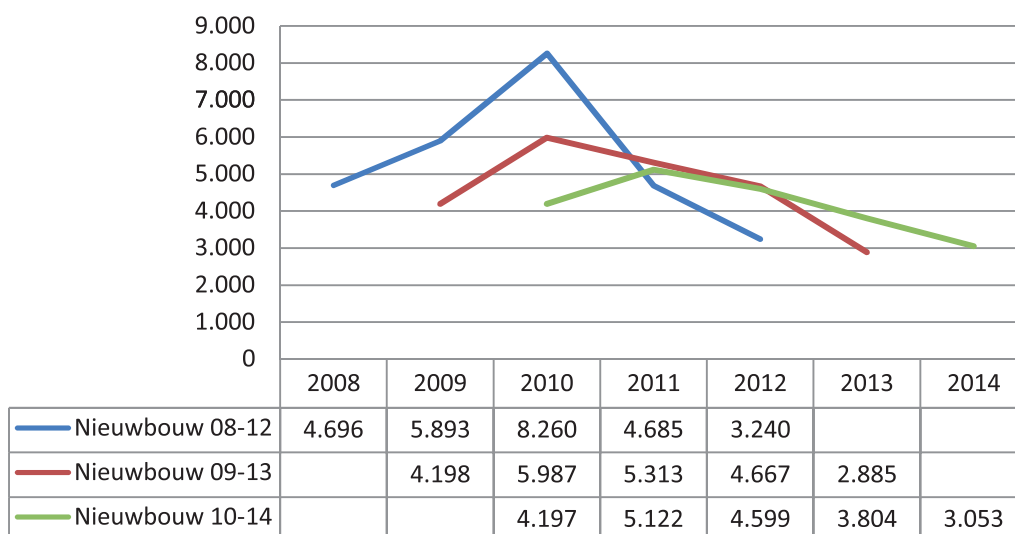
(2) Deze tabel betreft alleen voornemens waarvan bekend is in welk postcode gebied ze plaatsvinden. Hierdoor is de vergelijking het meest zuiver. Bij terugrekenen van het totaal aantal voornemens kan een lager totaal resulteren dan elders vermeld. (bijvoorbeeld tabel 1.1 en 1.3)

1.3 De prognoses van de vier grote stadsregio's

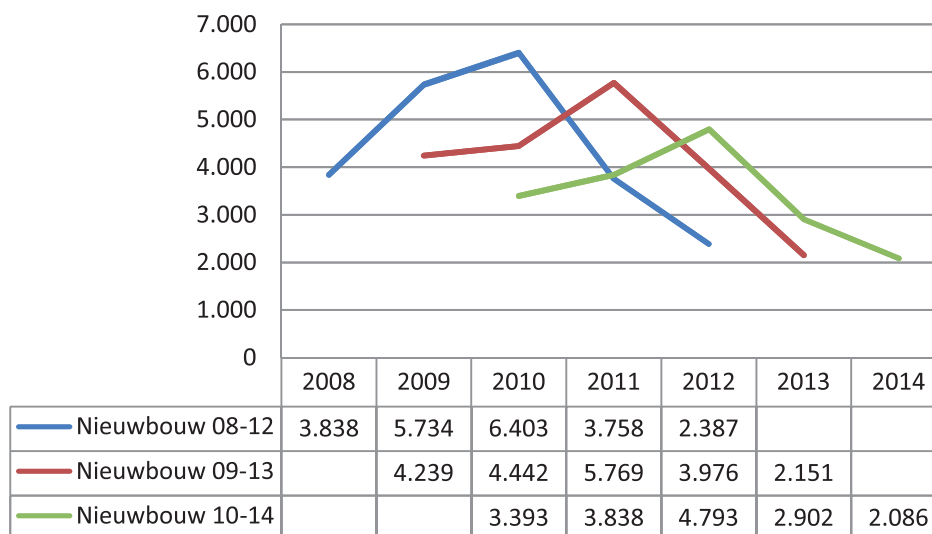
Tabel 1.7.1 Nieuwbouw wooneenheden huur en koop 2008-2014 in SRA



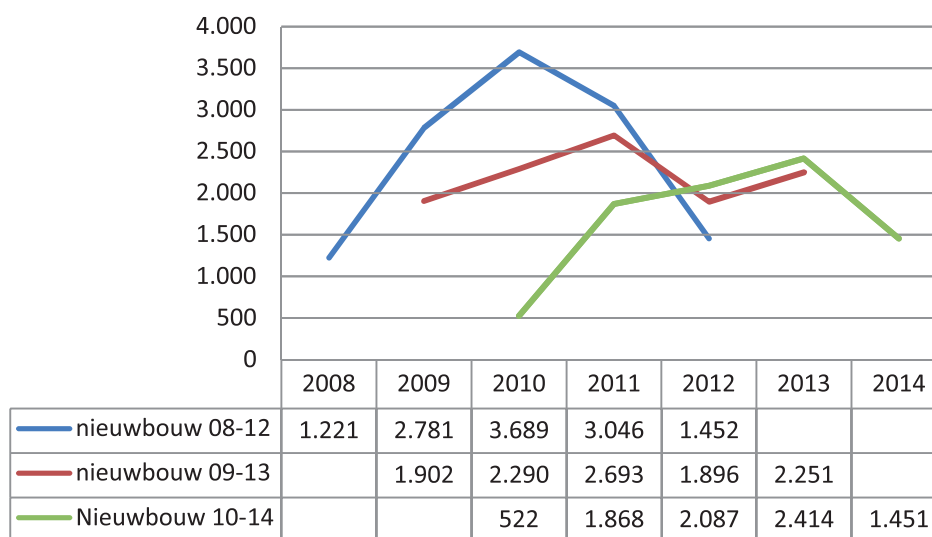
Tabel 1.7.2 Nieuwbouw wooneenheden huur en koop 2008-2014 in SRR



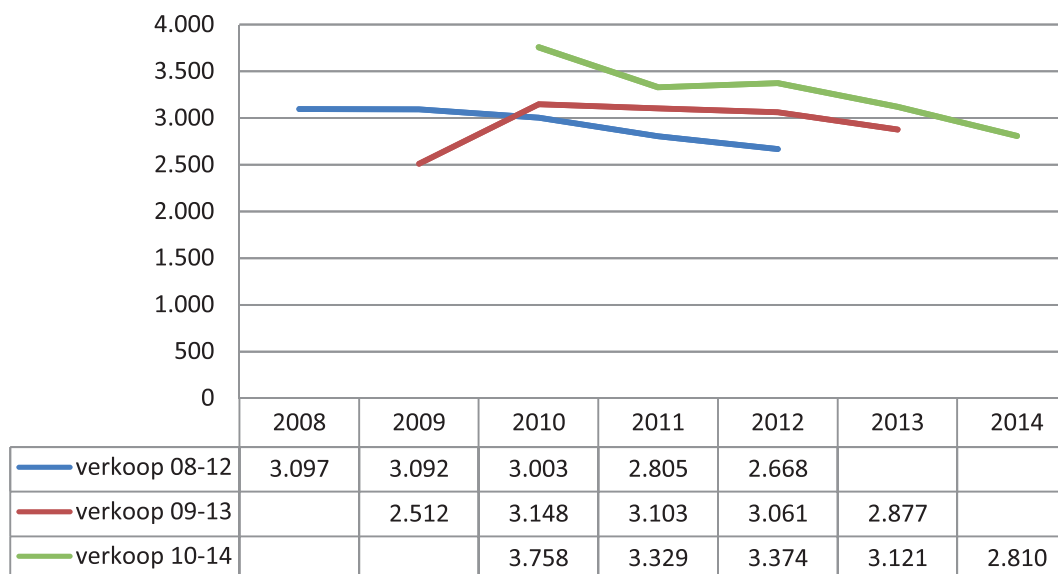
Tabel 1.7.3 1.7.3 Nieuwbouw woonegelegenheden huur en koop 2008-2014 in Haaglanden



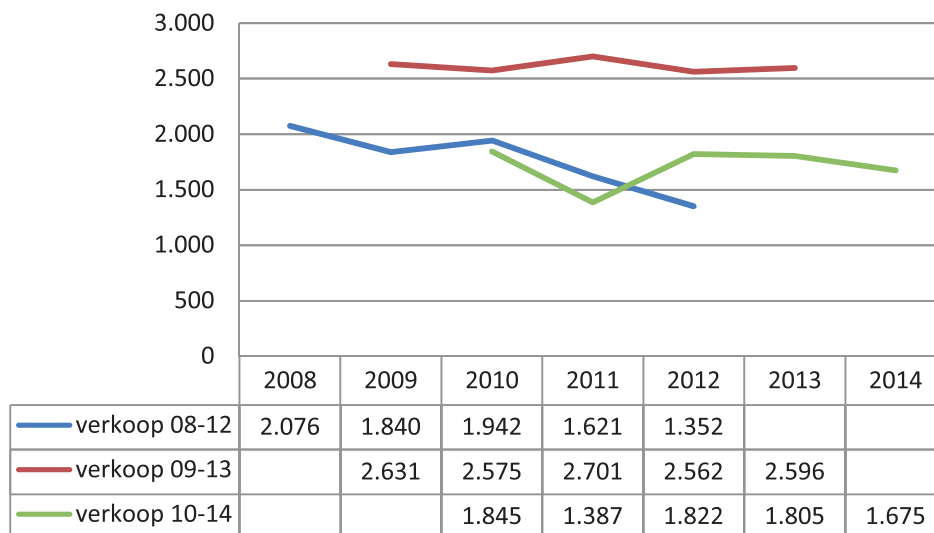
Tabel 1.7.4 Nieuwbouw woonegelegenheden huur en koop 2008-2014 in BRU



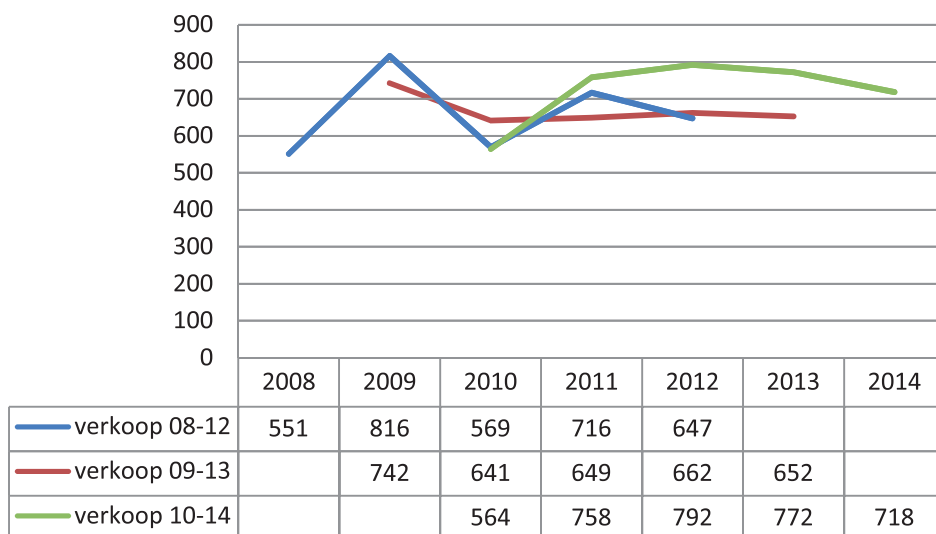
Tabel 1.8.1 Voorgenomen verkopen aan eigenaar bewoners 2008-2014 in SRA



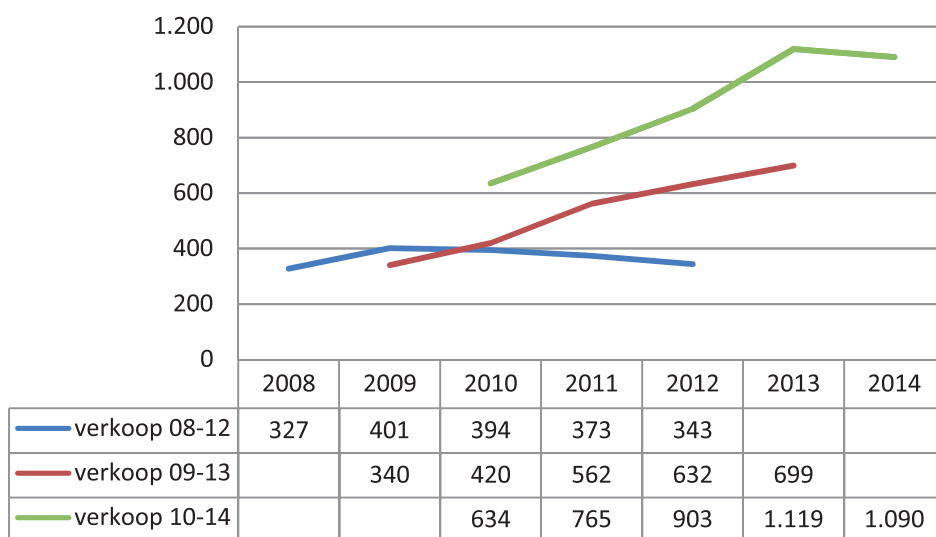
Tabel 1.8.2 Voorgenomen verkopen aan eigenaar bewoners in 2008-2014 in SRR



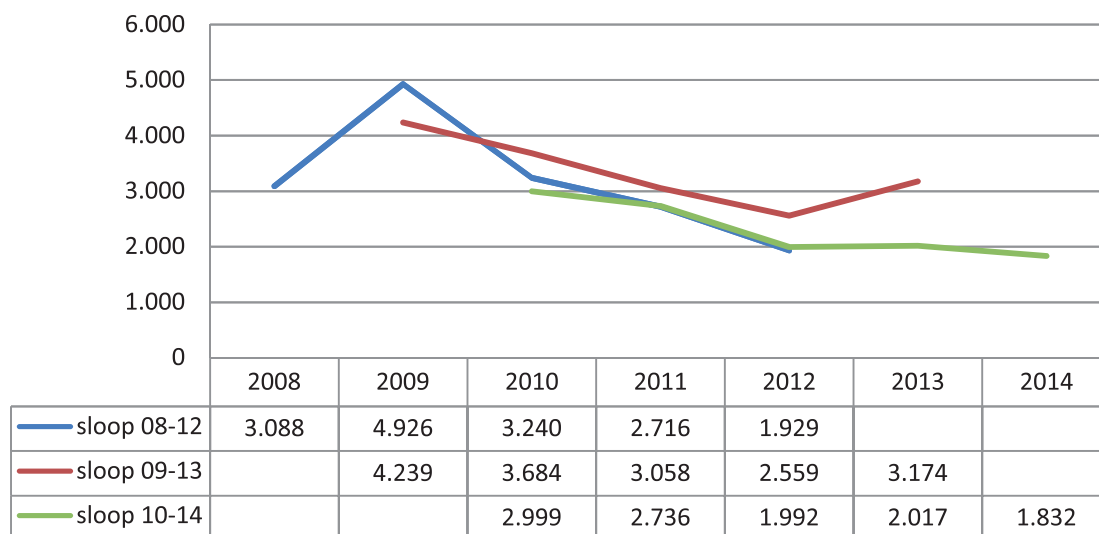
Tabel 1.8.3 Voorgenomen verkopen aan eigenaar bewoners 2008-2014 in Haaglanden



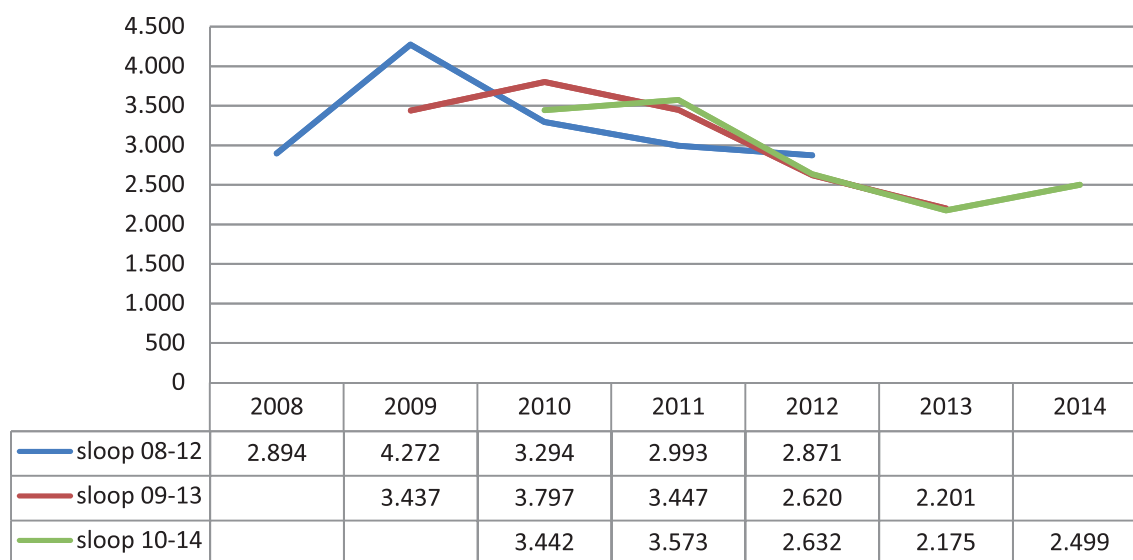
Tabel 1.8.4 Voorgenomen verkopen aan eigenaar bewoners 2008-2014 in BRU



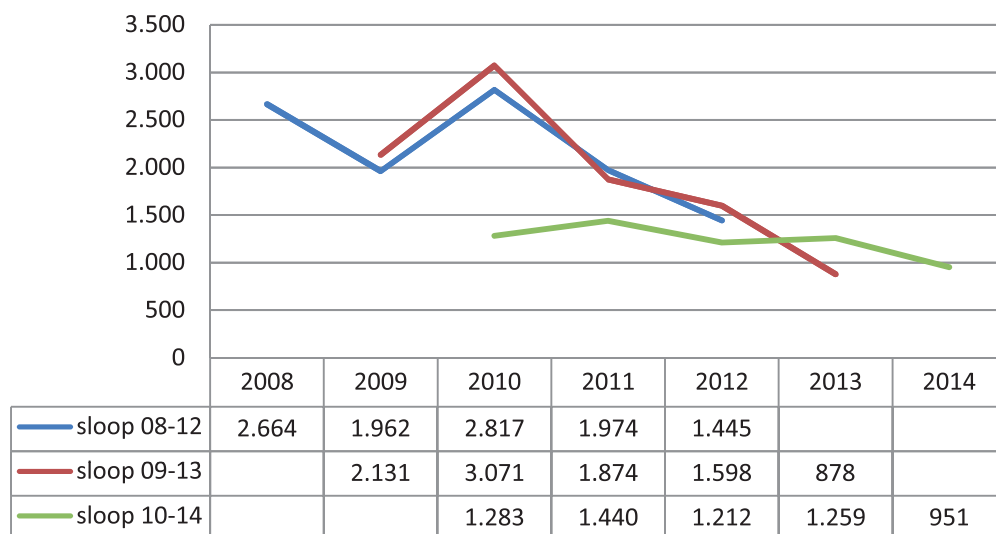
Tabel 1.9.1 Voorgenomen sloop van woongelegenheden 2008-2014 in SRA



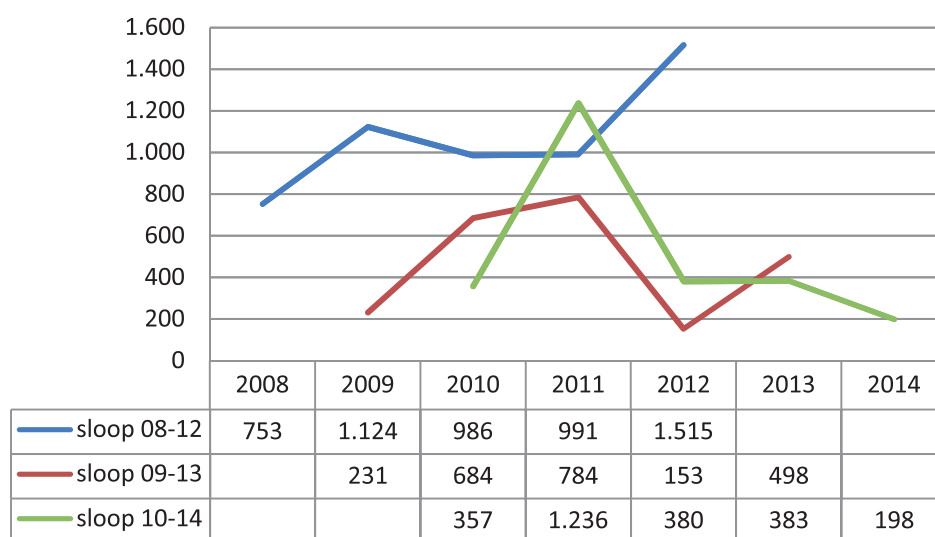
Tabel 1.9.2 Voorgenomen sloop van woongelegenheden 2008-2014 in SRR



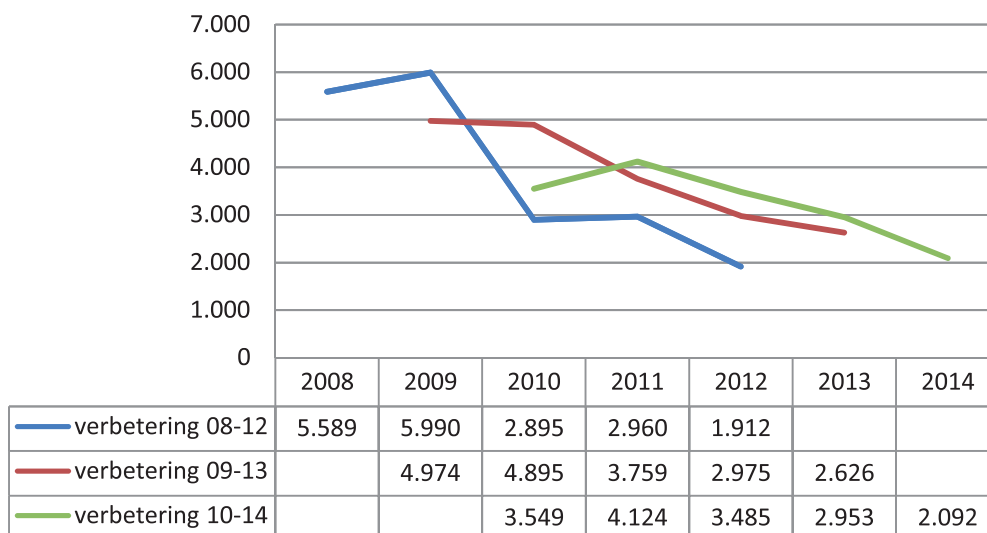
Tabel 1.9.3 Voorgenomen sloop van woongelegenheden 2008-2014 in Haaglanden



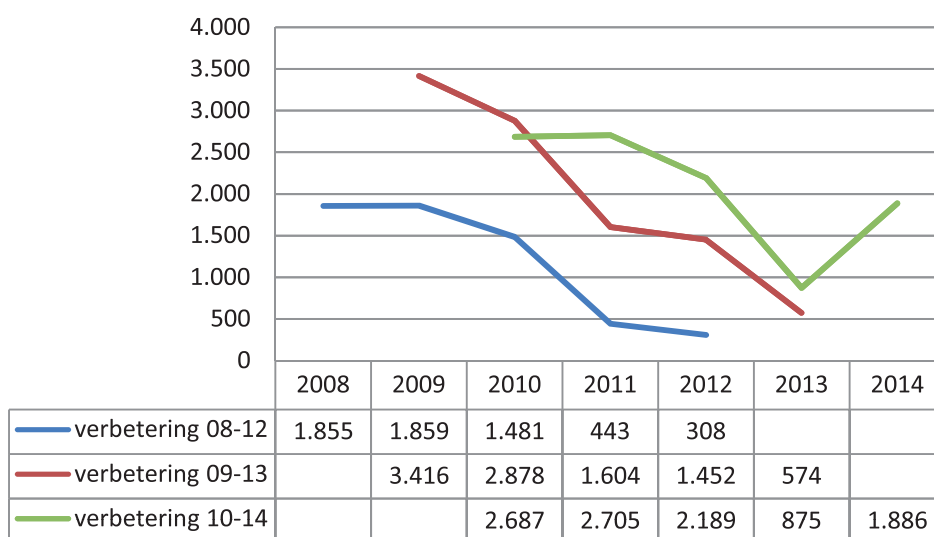
Tabel 1.9.4 Voorgenomen sloop van woongelegenheden 2008-2014 in BRU



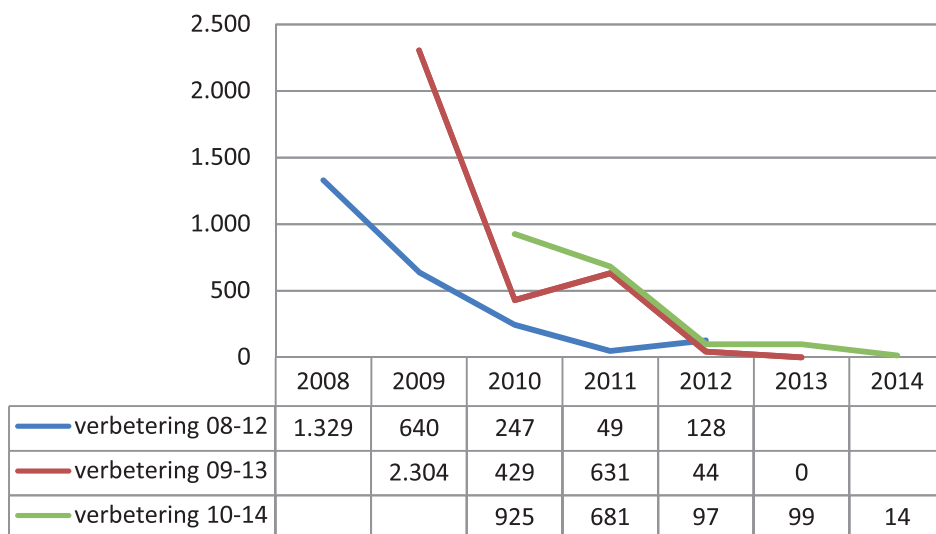
Tabel 1.10.1 Voorgenomen ingrijpende verbetering van woonegelegenheden in aantallen 2008-2014 in SRA



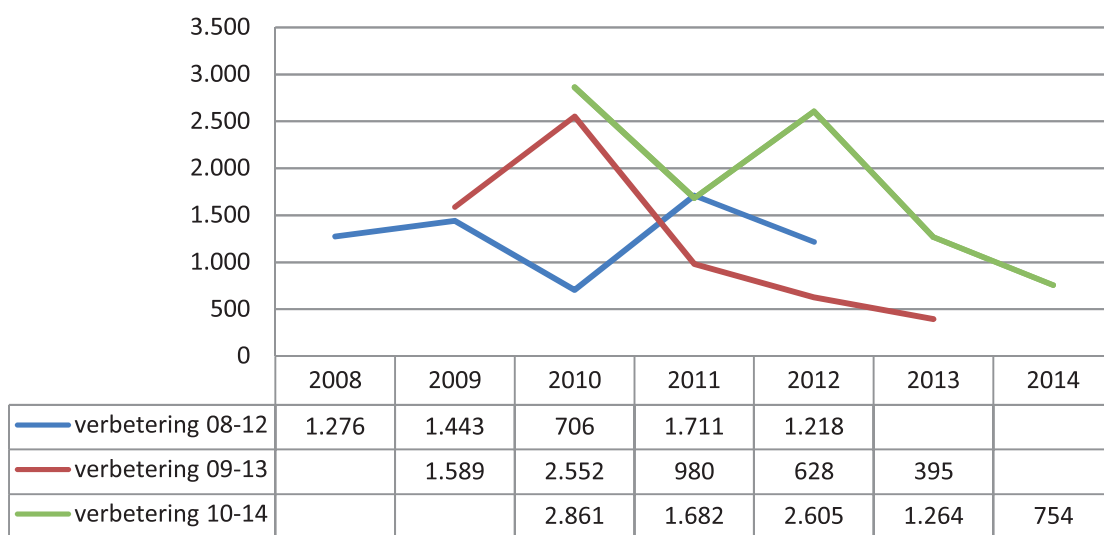
Tabel 1.10.2 Voorgenomen ingrijpende verbetering van woonegelegenheden in aantallen 2008-2014 in SRR



Tabel 1.10.3 Voorgenomen ingrijpende verbetering van woonegelegenheden in aantallen 2008-2014 in Haaglanden



Tabel 1.10.4 Voorgenomen ingrijpende verbetering van woonegelegenheden in aantallen 2008-2014 in BRU



1.4 Betrokkenheid van verbindingen bij de voornemens rond woongelegenheden

Tabel 1.11 Ontwikkeling van de mate waarin verbindingen betrokken zijn bij de voornemens met betrekking tot woongelegenheden (prognoseperiode 2010-2014 wordt vergeleken met beide daaraan voorafgaande prognoseperioden)

Activiteiten in verbindingen prognoseperiode 2010-2014	Totaal aantal	in % door TI	2010-2014	2009-2013	2008-2012
			in % door ver- bindingen	in % door ver- bindingen	in % door ver- bindingen
Nieuwbouw voor eigen verhuur	175.100	99,7	0,3	1,5	1,5
Huurwoningen	157.100	99,7	0,3	1,7	1,4
Eenheden in verzorgingshuizen	7.300	100,0	0,0	0,0	3,8
Overige woongelegenheden	10.800	100,0	0,0	0,3	0,6
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	74.600	67,6	32,4	35,7	26,9
Aankoop voor verhuur van derden	12.500	99,6	0,4	0,3	11,1
Huurwoningen	12.000	99,6	0,4	0,3	13,5
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	500	100,0	0,0	0,0	0,0
Verkoop aan derden bestemd voor verhuur	1.500	100,0	0,0	3,0	0,0
Huurwoningen	1.500	100,0	0,0	3,0	0,0
Eenheden in verzorgingshuizen	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkoop aan eigenaar bewoners	91.500	99,9	0,1	1,4	1,2
Huurwoningen	90.800	99,9	0,1	1,4	1,2
Eenheden in verzorgingshuizen	300	100,0	0,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	400	99,2	0,8	0,0	0,0
Sloop	85.000	98,6	1,4	4,7	1,1
Huurwoningen	78.000	98,5	1,5	5,1	1,2
Eenheden in verzorgingshuizen	5.600	100,0	0,0	0,0	0,0
Overige woongelegenheden	1.500	99,6	0,4	0,6	0,0
Verbeteringen > €20.000	105.800	100,0	0,0	0,4	0,3

Tabel 1.12 Voorgenomen nieuwbouw bij verbindingen naar grootteklasse van de corporatie (2010-2014)

Grootteklasse	voor eigen verhuur	Aankoop door TI bij eigen verbindingen ¹	Koopwoonegelegenheden
< 500	0	0	0
500 - 5.000	100	2.800	3.400
5.000 - 10.000	200	6.100	3.100
10.000 - 20.000	100	5.600	5.300
> 20.000	100	14.700	12.300
Totaal	500	29.200	24.200

1 De hier vermelde aankoop door TI bij eigen verbindingen bestaat hoofdzakelijk uit nieuwbouw die de verbindingen realiseren. Deze nieuwbouw is in tabel 1.11 meegeteld als productie van de TI.

Tabel 1.13 Voorgenomen nieuwbouw bij verbindingen naar grootteklasse van de corporaties (2009-2014)

Grootteklasse	Verbindingen met productie activiteit
< 500	0
500 - 5.000	15
5.000 - 10.000	19
10.000 - 20.000	19
> 20.000	15
Totaal	68

1.5 Mutaties in het huurwoningenaanbod

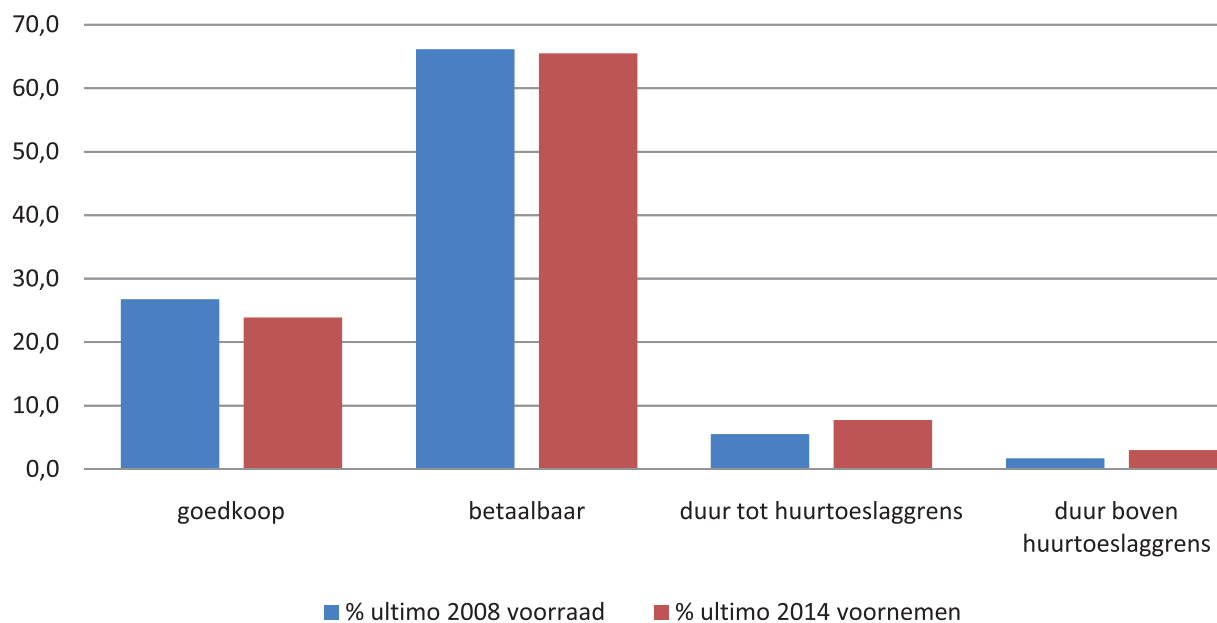
Tabel 1.14 Voorgenomen mutaties in huurwoningen bij corporaties naar prijsklasse als aantal en % van het totaal (2009-2014)

Prognose mutatie huurwoningen 2009-2014	goedkoop		betaalbaar		duur tot huurtoeslaggrens		duur boven huurtoeslaggrens		totaal
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
Totaal(incl verbindingen)									
Nieuwbouw	13.300	7,2	82.900	45,0	58.900	32,0	29.100	15,8	184.100
Aankoop van derden	3.200	17,4	10.500	57,1	2.200	11,9	2.500	13,5	18.300
Verkoop aan derden voor verhuur	800	19,2	2.400	58,8	700	17,0	200	4,9	4.000
Verkoop aan eigenaar bewoners	22.200	21,4	71.900	69,2	7.400	7,2	2.300	2,2	103.800
Sloop	60.100	65,5	29.800	32,5	1.500	1,7	300	0,3	91.800
Saldo huurwoningen									
prognoseperiode 09-14	-62.400		-6.200		52.200		29.400		13.000

Tabel 1.15 Voorgenomen ontwikkeling in het aanbod van huurwoningen naar prijsklasse (2009-2014)

	goedkoop		betaalbaar		duur tot huurtoeslaggrens		duur boven huurtoeslaggrens		totaal
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
Voorraad huurwoningen ultimo 2008	606.900	26,7	1.500.500	66,1	124.300	5,5	38.000	1,7	2.269.700
mutaties 09-14	-62.400		-6.200		52.200		29.400		13.000
aantal ultimo 2014	544.600	23,9	1.494.300	65,5	176.500	7,7	67.300	3,0	2.282.700

Grafiek 1.1 Samenstelling van het aanbod aan huurwoningen in % naar prijsklasse (ultimo 2008-14)



1.16 Voorgenomen toevoeging van nultredenwoningen aan de voorraad in 2010

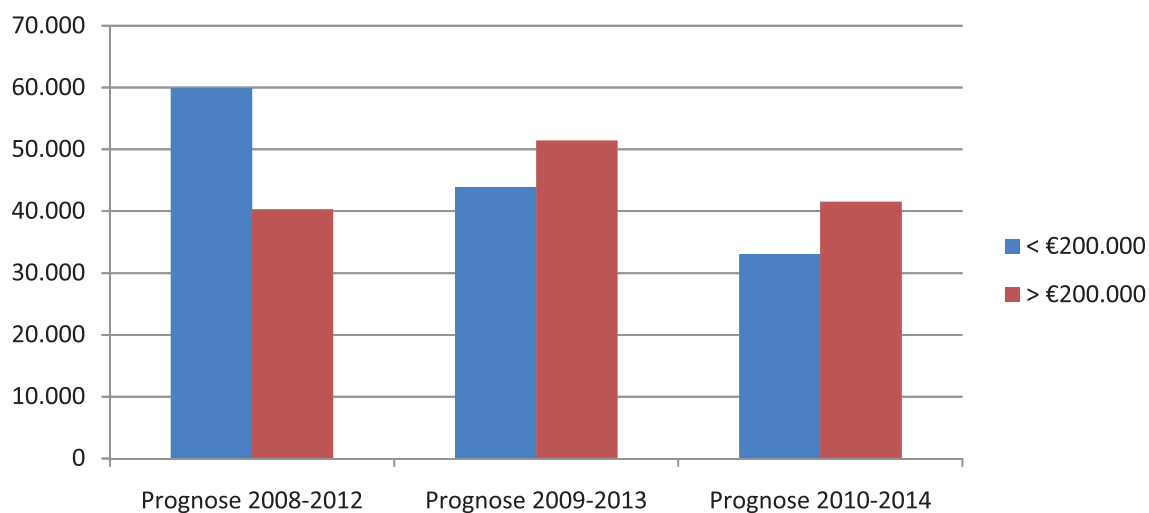
	aantal in voorraad ultimo 2008	voorgenomen toevoeging 2010
nultredenwoningen	660.900	15.700

1.6 Nieuwbouw van koopwoongelegenheden

1.17 Ontwikkeling in de voorgenomen nieuwbouw van koopwoongelegenheden naar prijsklassen prognoseperiode 2008-2012, 2009-2013 en 2010-2014

	< €200.000		> €200.000	
	aantal	%	aantal	%
Verwachting 2007	6.400	67,5	3.100	32,5
Prognose 2008-2012	59.900	59,8	40.300	40,2
Verwachting 2008	5.000	55,9	3.900	44,1
Prognose 2009-2013	43.900	46,1	51.400	53,9
Verwachting 2009	5.200	53,9	4.500	46,1
Prognose 2010-2014	33.100	44,4	41.500	55,6

Grafiek 1.2 Ontwikkeling van voorgenomen nieuwbouw van koopwoongelegenheden (aantal) naar prijsklasse prognoseperiode 2008-12, 2009-13 en 2010-14



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 X € 1.000,-

	Voorgenomen uitgaven x € 1.000,- gemiddeld per jaar				
	realisatie	1e prognosejaar	prognoseperiode	prognoseperiode	prognoseperiode
	2008	2009	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Sociale activiteiten	139.000	180.000	116.000	151.000	169.000
Fysieke activiteiten	129.000	117.000	97.000	140.000	105.000
Totaal	268.000	297.000	213.000	291.000	274.000

Tabel 2.2 Voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid naar referentiegroep, gemiddeld per jaar en per woonegelegenheid (2010-2014)

Referentiegroepen	Aantal corporaties	Leefbaarheiduitgave 2010-2014			
		Totaal woon-gelegenheden	jaargemiddelde per woonegelegenheid in € 1,-		totaal
		ultimo 2008	sociale activiteiten	fysieke activiteiten	
Studentenhuisvesting	7	43.300	62	50	113
Ouderenhuisvesting	21	82.600	10	2	12
Grote herstructureringscorporaties	13	575.700	112	56	168
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	48	481.500	84	42	126
Gemiddeld profiel	118	493.200	59	44	103
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	85	208.000	32	32	64
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	18	82.600	62	30	93
Corporaties met relatief jong bezit	16	35.900	32	60	92
Corporaties met marktgevoelig bezit	42	297.700	51	48	99
Corporaties met stabiele portefeuille	37	82.500	33	25	58
Overige corporaties	13	5.100	8	5	13
Totaal	418	2.388.100	71	44	114

Tabel 2.3 Ontwikkeling van gemiddelde jaarlijkse leefbaarheidsuitgaven per woongelegenhed

	prognoses								
	2008-2012			2009-2013			2010-2014		
	sociaal	fysiek	totaal	sociaal	fysiek	totaal	sociaal	fysiek	totaal
40 wijken	83	78	161	164	206	370	174	90	264
buiten 40 wijken	44	36	80	53	43	96	60	39	98
Nederland	48	40	89	64	59	122	71	44	114

Tabel 2.4 Voorgenomen uitgaven aan leefbaarheid in 2010 naar gemeenten en wijken

	Leefbaarheidsuitgave			
	Per woongelegenhed (x € 1,-)			totaal (x € 1.000,-)
	sociaal	fysiek	totaal	
Nederland	75	49	124	297.300
G4	122	55	177	87.300
G27	96	61	157	91.200
Buiten G31	49	41	90	118.700
Verstedelijkt Nederland	95	52	147	205.700
Niet-verstedelijkt Nederland	47	45	92	91.500
40 wijken	163	76	239	55.400
buiten 40 wijken	66	46	112	241.900

2.2 Investerings en aankopen van maatschappelijk vastgoed

Tabel 2.5 Ontwikkeling van de voornemens met betrekking tot maatschappelijk vastgoed over verschillende prognoseperioden (x 1.000,-)

	Voorgenomen bestedingen maatschappelijk vastgoed (X€ 1.000,-) gemiddeld per jaar					
	realisatie	realisatie	1e prog- nosejaar	prognose- periode	prognose- periode	prognose- periode
	2007	2008	2010	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Investerings	117.000	158.800	640.000	312.300	381.200	495.900
w.v. aan vastgoed voor						
Gezondheid en zorg	63.100	80.100	382.000	149.400	163.700	173.800
Wijk- en buurtvoorzieningen	11.400	13.300	75.700	31.800	27.200	48.500
Onderwijs en opvoeding	23.900	24.900	107.200	68.100	95.700	140.600
Cultuur	6.200	23.000	43.900	26.600	29.400	51.400
Sport en recreatie	400	6.500	6.100	8.400	10.600	14.000
Overige	12.000	11.000	25.000	28.000	54.700	67.600
Aankoop	25.800	46.200	108.900	33.700	61.100	79.300
w.v. aan vastgoed voor						
Gezondheid en zorg	4000	26.200	37.100	12.100	27.600	22.900
Wijk- en buurtvoorzieningen	5800	10.300	12.000	2.800	4.200	11.200
Onderwijs en opvoeding	9600	2.300	41.200	6.700	10.700	24.400
Cultuur	3600	400	5.800	2.200	4.400	3.500
Sport en recreatie	0	2.000	1.400	100	1.600	3.600
Overige	3000	4.900	11.400	9.800	12.600	13.700
Totaal maatschappelijk vastgoed	142.800	205.000	748.800	346.100	442.400	575.200

Tabel 2.6 Voorgenomen investeringen en aankopen in maatschappelijk vastgoed naar referentiegroep, gemiddeld per jaar en per woongelegenheden (2010-2014)

	Aantal corporaties	Totaal woon-	Gemiddeld per jaar en per woongelegenheden (x € 1,-)		
		gelegenheden ultimo 2008	investeringen	aankoop	totaal
Studentenhuisvesting	7	43.300	9	0	9
Ouderenhuisvesting	21	82.600	11	47	58
Grote herstructureringscorporaties	13	575.700	287	61	348
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	48	481.500	136	20	156
Gemiddeld profiel	118	493.200	211	24	235
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	85	208.000	158	40	199
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	18	82.600	383	49	432
Corporaties met relatief jong bezit	16	35.900	251	10	261
Corporaties met marktgevoelig bezit	42	297.700	262	17	280
Corporaties met stabiele portefeuille	37	82.500	106	8	114
Overige corporaties	13	5.100	0	0	0
Totaal	418	2.388.100	208	33	241

Tabel 2.7 Voorgenomen investeringen in, plus aankopen van maatschappelijk vastgoed naar ligging binnen of buiten 40 wijken (2010-2014)

	Nederland (x € 1.000,-)	w.v. %	
		binnen 40 wijken	buiten 40 wijken
Totaal	2.876.000	14,3	85,7
w.v. aan			
Gezondheid en zorg	983.600	3,3	96,7
Wijk- en buurtvoorzieningen	298.400	9,0	91,0
Onderwijs & opvoeding	825.200	20,8	79,2
Cultuur	274.600	13,6	86,4
Sport & Recreatie	88.000	50,1	49,9
Overige	406.400	24,2	75,8
Aantal woongelegenheden eind 2008	2.388.100	9,7	90,3

Tabel 2.8 Ontwikkeling van gemiddelde investeringsvoornemens in maatschappelijk vastgoed per woonegelegenheid in drie opeenvolgende prognoseperiodes

	prognoseperiode 2008-2012			prognoseperiode 2009-2013			prognoseperiode 2010-2014		
	buiten			buiten			buiten		
	40 wijken	40 wijken	Nederland	40 wijken	40 wijken	Nederland	40 wijken	40 wijken	Nederland
Totaal	143	144	144	304	174	186	355	229	241
w.v. in									
Gezondheid en zorg	51	69	67	64	82	80	28	88	82
Wijk- en buurtvoorzieningen	9	15	14	11	13	13	23	25	25
Onderwijs & opvoeding	58	28	31	96	39	45	149	61	69
Cultuur	6	13	12	10	15	14	32	22	23
Sport & Recreatie	10	3	4	24	3	5	38	4	7
Overige	8	17	16	99	21	28	85	29	34

Financiële verwachtingen bij de voornemens rond woongelegenheden

Tabel 3.1 Nieuwbouw voor eigen verhuur: bruto stichtingskosten per woongelegheden x € 1,-, plus % onrendabel en samenstelling

	Verwachte realisatie			Prognoseperiode			Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Aantal woongelegenheden	31.500	35.100	44.200	41.300	30.600	24.000	175.100
Bruto stichtingskosten per woongelegheden	169.500	178.400	179.000	180.300	184.900	191.600	181.900
w.v.% onrendabel ¹	32,1	35,2	36,3	37,2	37,1	40,2	37,0
Samenstelling bruto stichtingskosten TI ¹							
% grondkosten	12,3	11,8	12,0	12,2	10,7	11,3	11,7
% bouwkosten	84,0	85,2	85,3	84,4	85,8	85,0	85,1
% overig	3,7	3,1	2,7	3,3	3,4	3,7	3,2

1 I.v.m. de beschikbare gegevens zijn het % onrendabel en de samenstelling van de stichtingskosten gebaseerd op circa 81% van de nieuwbouw van woongelegenheden tussen 2009 en 2014.

Tabel 3.2 Aankoop van woongelegenheden bij derden: prijs per woongelegheden x € 1,- en % onrendabel (2009-2014)

	Verwachte realisatie			Prognoseperiode			Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Aantal woongelegenheden	7.300	3.200	2.700	3.000	2.900	800	12.500
Aankoopprijs per woongelegheden	112.600	126.000	126.600	118.500	121.900	184.300	126.900
w.v. % onrendabel	21,8	24,9	23,1	19,3	20,4	33,8	23,1

Tabel 3.3 Verbeteringen en renovaties: uitgave per verbetering / renovatie x € 1,- en % onrendabel (2009-2014)

	Verwachte realisatie			Prognoseperiode			Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Aantal renovaties en verbeteringen	110.000	227.500	164.800	151.700	135.500	131.200	810.700
Uitgave per renovatie / verbetering	14.100	10.100	12.900	11.500	10.400	9.900	11.000
w.v. % onrendabel ¹	51,5	55,8	55,1	52,6	53,5	48,2	53,5

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

Tabel 3.4 Verkoop van bestaande huurwoongelegenheden: verkoopprijs per woonegelegenheid x € 1,- bij verkoop aan eigenaar-bewoners (2009-2014)

	Verwachte realisatie			Prognoseperiode			Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Verkoop aan eigenaar bewoners							
Aantal	13.100	18.400	18.300	18.600	18.700	17.400	91.500
Verkoopprijs per woonegelegenheid	139.700	133.200	143.700	145.300	148.400	153.000	144.600

Tabel 3.5 Verkoop van nieuwbouw woonegelegenheden: stichtingskosten per woonegelegenheid x € 1,- en % netto verkoopresultaat, koopwoonegelegenheden en woonegelegenheden voor verhuur door derden (2009-2014)

	Verwachte realisatie			Prognoseperiode			Totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Koopwoonegelegenheden							
Aantal	9.700	10.700	17.400	18.600	15.200	12.800	74.600
Stichtingskosten per woonegelegenheid	208.800	212.600	205.800	207.500	207.100	212.300	208.600
Netto verkoopresultaat als % van stichtingskosten	3,3	1,6	4,2	4,6	5,1	3,8	4,0
Nieuwbouw (door TI) van woonegelegenheden voor verhuur							
Aantal	7	569	99	24	0	0	699
Stichtingskosten per woonegelegenheid	207.000	143.100	142.900	145.000	nvt	nvt	143.100
Netto verkoopresultaat als % van stichtingskosten	0,0	0,3	23,7	20,0	nvt	nvt	4,3

Investerings en desinvesteringen bij de toegelaten instellingen

4.1 Investerings in nieuwbouw, aankoop en verbeteringen

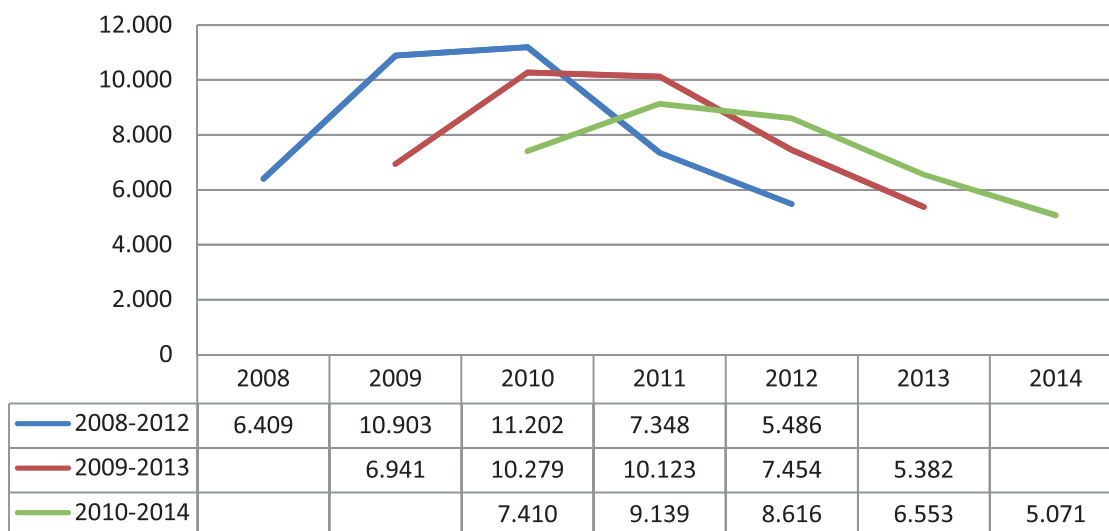
Tabel 4.1 Voorgenomen investeringsvolume TI 2009 - 2014 (x € miljoen)

	Verwachte realisatie					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Totaal Nieuwbouw	5.972	7.410	9.139	8.616	6.553	5.071
Totaal Aankoop	807	416	257	234	206	153
Totaal Verbeteringen	1.549	2.294	2.131	1.739	1.412	1.304
Totaal	8.328	10.120	11.527	10.589	8.171	6.528
Totaal TI (excl Wif)						

Tabel 4.2 Ontwikkeling investeringsvolume (x € miljoen) in drie prognoseperiodes

	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Nieuwbouw	41.348	40.178	36.789
Aankoop	1.134	1.998	1.265
Verbeteringen	7.884	9.053	8.880
Totaal	50.366	51.228	46.935

Grafiek 4.1 Ontwikkeling jaarlijks voorgenomen investeringsvolume in nieuwbouw bij TI's x € 1 miljoen



¹ Exclusief Investerings van wooninvesteringsfonds.

Tabel 4.3 Voorgenomen investeringen bij TI naar grootteklassen corporaties (2010-2014)

Grootteklasse	Aantal wooneenheden		Investeringen per wooneenheid in € 1,-)			
	ultimo 2008	totaal x € 1 miljoen	nieuwbouw	aankoop	verbeteringen	Totaal
< 500	13.700	154	9.807	223	1.156	11.186
500 - 5.000	507.900	10.283	17.392	318	2.536	20.246
5.000 - 10.000	528.300	11.280	16.930	675	3.748	21.353
10.000 - 20.000	505.000	8.876	13.548	297	3.730	17.576
≥ 20.000	829.600	16.342	14.508	716	4.474	19.699
Totaal	2.384.500	46.935	15.428	531	3.724	19.683

Tabel 4.4 Voorgenomen investeringen TI naar referentiegroep (2010 t/m 2014)

Referentiegroepen	Aantal woonegelegenheden		Investeringen per woonegelegenheid in € 1,-)			
	ultimo 2008	x € 1 miljoen	nieuwbouw	aankoop	verbeteringen	Totaal
Studentenhuisvesting	43.300	449	8.171	1.356	858	10.384
Ouderenhuisvesting	82.600	2.244	25.271	1.300	609	27.180
Grote herstructureringscorporaties	575.700	11.252	13.897	861	4.789	19.547
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	481.500	9.032	13.141	660	4.957	18.757
Gemiddeld profiel	493.200	10.765	18.655	217	2.955	21.827
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	208.000	4.179	17.519	206	2.365	20.089
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	82.600	1.788	17.644	350	3.652	21.646
Corporaties met relatief jong bezit	35.900	539	13.131	216	1.661	15.008
Corporaties met marktgevoelig bezit	297.700	5.297	14.159	154	3.480	17.793
Corporaties met stabiele portefeuille	82.500	1.331	12.513	515	3.109	16.137
Overige corporaties	5.100					
Totaal	2.388.100	46.935	15.428	531	3.724	19.683

Tabel 4.5 Voorgenomen investeringen TI naar 40-wijken-corporaties en niet-40-wijken-corporaties

	Aantal woonegelegenheden		Investeringen per woonegelegenheid in € 1,-)			
	ultimo 2008	x € 1 miljoen	nieuwbouw	aankoop	verbeteringen	Totaal
40 wijken corporatie	984.900	18.988	14.100	602	4.577	19.279
niet-40-wijken-corporatie	1.399.600	27.946	16.363	481	3.124	19.968
Totaal	2.384.500	46.935	15.428	531	3.724	19.683

(40 wijkencorporatie = corporatie die in aanmerking komt voor bijzondere projectsteun)

Tabel 4.6 Ontwikkeling voorgenomen investeringen in € 1,- per woongelegenheid naar 40 wijkencorporaties en niet 40 wijkencorporaties in drie opeenvolgende prognoseperiodes

	prognoseperiode	nieuwbouw en aankoop	verbetering	totaal
40 wijken corporatie	2008-2012	16.303	4.325	20.627
	2009-2013	16.722	4.911	21.633
	2010-2014	14.702	4.577	19.279
niet 40 wijken corporatie	2008-2012	18.697	2.670	21.367
	2009-2013	18.479	3.082	21.561
	2010-2014	16.844	3.124	19.968

4.2 Investerings in nieuwbouw en aankoop naar type vastgoed

Tabel 4.7 Ontwikkeling in investeringen in nieuwbouw en aankoop door TI naar functie (x € miljoen)

	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Wonen	39.072	37.535	32.848
Maatschappelijk vastgoed	1.730	2.212	2.876
Commercieel vastgoed	1.680	2.420	2.330
Totaal	42.482	42.176	38.055

Tabel 4.8 Voorgenomen investeringen in nieuwbouw en aankoop naar functie en grootteklasse (2010 - 2014)

Grootteklasse	Aantal woongelegenheden		Gemiddeld per woongelegenheid (in €1,-)			
	ultimo 2008	totaal	maatschappelijk		commercieel	totaal
		x € 1 miljoen	wonen	vastgoed	vastgoed	
< 500	13.700	138	9.251	660	119	10.030
500 - 5.000	507.900	8.995	15.794	1.085	831	17.709
5.000 - 10.000	528.300	9.300	15.539	1.175	891	17.605
10.000 - 20.000	505.000	6.992	12.094	1.009	742	13.846
≥ 20.000	829.600	12.630	12.516	1.429	1.279	15.224
Totaal	2.384.500	38.055	13.776	1.206	977	15.959

Tabel 4.9 Voorgenomen investeringen naar referentiegroep (2010-2014)

	Aantal woonegelegenheden		Gemiddeld per woonegelegenheden (in € 1,-)			
	ultimo 2008	x € 1 miljoen	totaal		maatschappelijk	commercieel
			wonen	vastgoed	vastgoed	totaal
Studentenhuisvesting	43.300	412	9.180	43	303	9.526
Ouderenhuisvesting	82.600	2.194	25.112	292	1.168	26.571
Grote herstructureringscorporaties	575.700	8.495	11.680	1.739	1.339	14.758
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	481.500	6.645	12.067	780	954	13.801
Gemiddeld profiel	493.200	9.308	16.866	1.174	832	18.872
Gemiddeld met accent op eengezinswoningen	208.000	3.687	16.023	993	709	17.725
Gemiddeld met krimpende portefeuille	82.600	1.487	14.784	2.159	1.051	17.994
Corporaties met relatief jong bezit	35.900	480	11.218	1.303	826	13.347
Corporaties met marktgevoelig bezit	297.700	4.261	12.167	1.398	748	14.313
Corporaties met stabiele portefeuille	82.500	1.074	11.467	571	990	13.028
Overige corporaties	5.100					
Totaal	2.388.100	38.055	13.776	1.206	977	15.959

Tabel 4.10 Ontwikkeling gemiddelde investering per woonegelegenheden in nieuwbouw en aankoop naar functie en naar 40-wijken-corporaties, gemiddeld per woonegelegenheden (in € 1,-)

	40 wijken corporatie			niet 40 wijken corporatie		
	2008-2012	2009-2013	2010-2014	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Wonen	14.615	14.254	11.845	17.430	16.872	15.134
Maatschappelijk vastgoed	641	934	1.568	776	931	951
Commercieel vastgoed	1.047	1.533	1.288	492	677	758
Totaal	16.303	16.722	14.702	18.697	18.479	16.844

4.3 Desinvesteringen door verkoop bestaand bezit naar type vastgoed

Tabel 4.11 Bruto verkoopopbrengsten TI 2009-2014 (x € miljoen)

	Verwachte realisatie		Prognoseperiode			
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wonen	2.104	2.535	2.696	2.727	2.789	2.660
Overig	35	24	8	6	8	4
Totaal	2.139	2.559	2.704	2.733	2.796	2.664

Tabel 4.12 Ontwikkeling voorgenomen verkopen naar functie (x € miljoen)

	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Wonen	12.035	13.924	13.407
Overig	114	81	50
Totaal	12.149	14.004	13.457

Tabel 4.13 Bruto verkoopopbrengst 2010-2014 naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal woonegelegenheden		totaal gemiddeld per woonelegenheden (x € 1,-)		
	ultimo 2008	x € 1 miljoen	Wonen	Overig	totaal
< 500 woonegelegenheden	13.700	36	2.449	160	2.610
500 - 5.000 woonegelegenheden	507.900	2.544	5.002	7	5.009
5.000 - 10.000 woonegelegenheden	528.300	2.548	4.795	29	4.823
10.000 - 20.000 woonegelegenheden	505.000	2.805	5.539	15	5.554
> 20.000 woonegelegenheden	829.600	5.524	6.633	25	6.658
Totaal	2.384.500	13.457	5.623	21	5.643

Tabel 4.14 Bruto verkoopopbrengst 2010-2014 naar referentiegroep

	Aantal woonegelegenheden		totaal gemiddeld per woonelegenheden (x € 1,-)		
	ultimo 2008	x € 1 miljoen	Wonen	Overig	totaal
Studentenhuisvesting	43.300	20	448	14	461
Ouderenhuisvesting	82.600	84	1.009	7	1.016
Grote herstructureringscorporaties	575.700	4.285	7.409	35	7.444
Middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties	481.500	2.692	5.571	20	5.590
Gemiddeld profiel	493.200	2.528	5.091	35	5.126
Gemiddeld met accent op eengezinswoningen	208.000	992	4.766	2	4.768
Gemiddeld met krimpende portefeuille	82.600	814	9.852	0	9.852
Corporaties met relatief jong bezit	35.900	99	2.764	0	2.764
Corporaties met marktgevoelig bezit	297.700	1.402	4.706	3	4.710
Corporaties met stabiele portefeuille	82.500	244	2.953	4	2.957
Overige corporaties	5.100				
Totaal	2.388.100	13.457	5.623	21	5.643

Tabel 4.15 Verwachte bruto verkoopopbrengsten TI naar 40 wijkcorporaties en niet 40 wijkcorporaties 2010-2014

	Bruto verkoopopbrengst 2010-2014				
	Aantal woonegelegenheden	totaal	gemiddeld per woonelegenheden (x € 1,-)		
	ultimo 2008	x € 1 miljoen	Wonen	Overig	totaal
40 wijken corporatie	984.900	6.621	6.695	27	6.723
niet-40-wijken-corporatie	1.399.600	6.835	4.868	16	4.884
Totaal	2.384.500	13.457	5.623	21	5.643

Tabel 4.16 Ontwikkeling gemiddelde brutoverkoopopbrengst in € 1,-per woonelegenheden naar functie en naar 40 wijkcorporaties

	40 wijk corporatie			niet 40 wijk corporatie		
	2008-2012	2009-2013	2010-2014	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Wonen	6.622	7.557	6.695	4.416	4.720	4.868
Overig	92	73	27	18	8	16
Totaal	6.714	7.613	6.723	4.434	4.728	4.884

Projectontwikkeling

Tabel 5.1 Verwachte omzet uit nieuwbouw koop door TI en verbindingen x € miljoen per jaar (2009-2014)

	Verwachte realisatie		Prognoseperiode 2010-2014					totaal
	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Nieuwbouw koop	2.090	2.309	3.724	4.041	3.303	2.815	16.192	
W.v. netto verkoopresultaat	66	36	150	178	159	104	627	

Tabel 5.2 Verwachte omzet uit nieuwbouw koop door TI en verbindingen naar grootteklasse van corporaties (2010-2014)

Grootteklasse	Aantal woongelegen- heden ultimo 2008	Omzet uit nieuwbouw koop	
		Totaal (x € miljoen)	Gemiddeld per woongegelegenheid (x € 1)
<500	13.700	12	872
500 - 5.000	512.600	2.549	4.973
5.000 - 10.000	522.800	2.949	5.641
10.000- 20.000	520.800	3.366	6.462
≥> 20.000	835.700	7.316	8.755
Totaal	2.405.600	16.192	6.731

Tabel 5.3 Verwachte omzet uit nieuwbouw koop door TI en verbindingen naar referentiegroep van corporaties (2010-2014)

Referentiegroep	Aantal woonegelegen-	Omzet uit nieuwbouw koop	
	heden ultimo 2008	Totaal (x € miljoen)	Gemiddeld per woonegelegenheid (x € 1)
Studentenhuisvesting	43.400	18	421
Ouderenhuisvesting	82.600	315	3.814
Grote herstructureringscorporaties	581.100	6.246	10.748
Middelgrote en kleinere herstructure-ringcorporaties	488.400	3.000	6.143
Gemiddeld profiel	494.500	3.281	6.634
Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen	208.300	1.108	5.318
Gemiddeld profiel met krimpende portefeuille	84.700	793	9.361
Corporaties met relatief jong bezit	36.000	111	3.076
Corporaties met marktgevoelig bezit	298.700	1.086	3.634
Corporaties met stabiele portefeuille	82.600	235	2.842
Totaal	2.400.300	16.192	6.746

Tabel 5.4 Verwachte omzet uit nieuwbouw koop bij toegelaten instellingen en verbindingen naar 40-wijken-corporaties en niet 40 wijkencorporaties (2010-2014)

	Aantal woonegelegen-	Omzet uit nieuwbouw koop	
	heden ultimo 2008	Totaal (x miljoen)	Gemiddeld per woon-gelegenheid (x € 1)
40-wijken-corporatie	996.900	8.827	8.855
niet-40-wijken-corporatie	1.408.700	7.364	5.228
Totaal	2.405.600	16.191	6.731

Kasstroomprognoses van toegelaten instellingen

6.1 Sectorale kasstromen

Tabel 6.1 Sectoraal kasstroomoverzicht voor operationele activiteiten (x € 1 miljoen) 2008-2014

	verwachte		prognoseperiode				
	realisatie 2008	realisatie 2009	2010	2011	2012	2013	2014
Operationele activiteiten							
Huren	11.599	12.044	12.487	12.931	13.468	13.947	14.376
Vergoedingen	646	677	692	700	712	724	738
Overheidsontvangsten	67	88	61	50	39	31	25
Overige bedrijfsontvangsten	335	309	295	289	289	296	301
Renteontvangsten	368	261	202	178	161	147	143
Saldo ingaande kasstromen	13.015	13.379	13.736	14.147	14.669	15.144	15.582
Erfpacht	28	27	26	25	23	22	21
Personeelsuitgaven	1.672	1.768	1.817	1.830	1.855	1.894	1.937
Onderhoudsuitgaven	3.308	3.383	3.400	3.300	3.299	3.327	3.351
Overige bedrijfsuitgaven	2.708	2.757	2.694	2.633	2.667	2.706	2.758
Renteuitgaven	3.398	3.458	3.660	3.985	4.275	4.510	4.629
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	72	71	79	73	72	71	70
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	170	178	203	185	171	166	168
Vpb	73	241	309	305	337	380	433
Saldo uitgaande kasstromen	11.430	11.883	12.189	12.337	12.698	13.075	13.369
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.586	1.496	1.547	1.810	1.971	2.069	2.214

Tabel 6.2 Sectoraal kasstroomoverzicht voor (des)investeringsactiviteiten x € 1 miljoen (2008-2014)

	verwachte		2010	prognoseperiode			
	realisatie	realisatie		2011	2012	2013	2014
	2008	2009					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.343	2.207	2.680	2.845	2.904	2.999	2.999
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.054	1.078	2.164	2.855	2.406	1.992	2.119
Verkoopontvangsten overig	92	95	269	102	87	71	60
Saldo ingaande kasstromen materiele vaste activa	3.579	3.380	5.113	5.802	5.396	5.063	5.069
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.885	5.339	6.971	6.986	5.233	3.988	3.371
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	1.406	1.647	2.308	1.993	1.620	1.350	1.304
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.224	2.577	2.238	1.910	1.845	1.675	1.411
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	1.033	1.328	1.980	2.551	2.282	1.767	1.840
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	74	119	171	209	153	119	107
Investerings overig	420	355	422	269	215	174	158
Externe kosten bij verkoop	79	97	139	146	152	150	142
Saldo uitgaande kasstromen materiele vaste activa	10.121	11.462	14.229	14.063	11.500	9.223	8.334
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiele vaste activa	-6.541	-8.081	-9.117	-8.262	-6.104	-4.161	-3.265
Ontvangsten financiële vaste activa	687	1.263	794	319	274	195	233
Uitgaven financiële vaste activa	1.447	1.051	437	124	112	87	66
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-760	212	356	195	163	108	167
Kasstroom uit (des)investerings	-7.302	-7.870	-8.760	-8.067	-5.941	-4.053	-3.098

tabel 6.3 Sectoraal kasstroomoverzicht voor financieringsactiviteiten x 1 miljoen (2008-2014)

	verwachte		prognoseperiode				
	realisatie	realisatie	2010	2011	2012	2013	2014
	2008	2009					
Nieuwe leningen	10.451	12.513	11.299	11.248	9.041	7.134	6.054
Aflossing leningen	4.854	6.307	5.539	6.035	5.751	5.537	5.513
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.597	6.206	5.759	5.213	3.290	1.597	542

tabel 6.4 Sectoraal kasstroomoverzicht mutatie liquide middelen x € 1 miljoen (2008-2014)

	verwachte		prognoseperiode				
	realisatie	realisatie	2010	2011	2012	2013	2014
	2008	2009					
Mutatie liquide middelen	-119	-167	-1.454	-1.043	-680	-387	-343
Wijziging kortgeldmutaties	-76	-236	-91	97	-24	-68	11
Liquide middelen per 1-1	1.846	1.652	1.249	-295	-1.241	-1.946	-2.401
Liquide middelen per 31-12	1.652	1.249	-295	-1.241	-1.946	-2.401	-2.733

Tabel 6.5 sectoraal kasstroomoverzicht x € 1 miljoen op basis van drie opeenvolgende prognoseperiode (2008-2014)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Operationele activiteiten							
Saldo ingaande kasstromen prognose 2008-2012	13.035	13.465	14.094	14.580	15.007		
Saldo ingaande kasstromen prognose 2009-2013	12.966	13.386	13.919	14.488	15.026	15.463	
Saldo ingaande kasstromen prognose 2010-2014	13.015	13.379	13.736	14.147	14.669	15.144	15.582
Saldo uitgaande kasstromen prognose 2008-2012	11.819	11.967	12.423	12.769	13.067		
Saldo uitgaande kasstromen prognose 2009-2013	11.589	12.010	12.285	12.656	13.066	13.334	
Saldo uitgaande kasstromen prognose 2010-2014	11.430	11.883	12.189	12.337	12.698	13.075	13.369
Kasstroom uit operationele activiteiten prognose 2008-2012	1.217	1.498	1.671	1.811	1.940		
Kasstroom uit operationele activiteiten prognose 2009-2013	1.377	1.377	1.633	1.832	1.960	2.130	
Kasstroom uit operationele activiteiten 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.586	1.496	1.547	1.810	1.971	2.069	2.214
(Des)investeringsactiviteiten							
Saldo ingaande kasstromen materiele vaste activa prognose 2008-2012	5.939	6.448	6.540	5.546	4.604		
Saldo ingaande kasstromen materiele vaste activa 2008 en prognose 2009-2013	4.076	5.424	6.374	6.360	5.527	4.818	
Saldo ingaande kasstromen materiele vaste activa 2008, 2009 en prognose 2010-2014	3.579	3.380	5.113	5.802	5.396	5.063	5.069
Saldo uitgaande kasstromen materiele vaste activa prognose 2008-2012	14.731	16.890	14.073	10.478	8.151		
Saldo uitgaande kasstromen materiele vaste activa 2008 en prognose 2009-2013	10.401	15.105	16.315	13.513	10.220	8.406	
Saldo uitgaande kasstromen materiele vaste activa 2008, 2009 en prognose 2010-2014	10.121	11.462	14.229	14.063	11.500	9.223	8.334
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiele vaste activa prognose 2008-2012	-8.792	-10.442	-7.533	-4.932	-3.547		
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiele vaste activa realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-6.325	-9.681	-9.940	-7.152	-4.693	-3.588	
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiele vaste activa realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-6.541	-8.081	-9.117	-8.262	-6.104	-4.161	-3.265
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa rprognose 2008-2012	265	104	85	45	-10		
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-491	230	374	251	192	58	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-760	212	356	195	163	108	167

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kasstroom uit (des)investeringen prognose 2008-2012	-8.527	-10.338	-7.448	-4.887	-3.557		
Kasstroom uit (des)investeringen realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-6.817	-9.451	-9.566	-6.901	-4.502	-3.531	
Kasstroom uit (des)investeringen realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-7.302	-7.870	-8.760	-8.067	-5.941	-4.053	-3.098
Financieringsactiviteiten							
Nieuwe leningen prognose 2008-2012	10.038	12.610	9.679	7.215	5.699		
Nieuwe leningen realisatie 2008 en prognose 2009-2013	10.365	11.737	12.139	9.360	6.658	6.114	
Nieuwe leningen realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	10.451	12.513	11.299	11.248	9.041	7.134	6.054
Aflossing leningen prognose 2008-2012	4.361	5.165	4.506	4.563	4.545		
Aflossing leningen realisatie 2008 en prognose 2009-2013	4.820	5.301	5.294	5.180	4.874	5.331	
Aflossing leningen realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	4.854	6.307	5.539	6.035	5.751	5.537	5.513
Kasstroom uit financieringsactiviteiten prognose 2008-2012	5.677	7.445	5.173	2.652	1.154		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	5.546	6.435	6.846	4.180	1.784	783	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	5.597	6.206	5.759	5.213	3.290	1.597	542

Tabel 6.6 Huurinkomsten x € 1 miljoen naar type vastgoed 2008-2014

	verwachte		prognoseperiode				
	realisatie	realisatie	2010	2011	2012	2013	2014
	2008	2009					
Huurwoningen	10.606	10.976	11.344	11.703	12.143	12.537	12.902
Eenheden in verzorgingshuizen	342	362	380	390	408	422	429
Overige woongelegenheden	226	244	261	281	307	323	337
Maatschappelijk vastgoed	100	125	138	173	208	245	272
Overige niet woongelegenheden	325	338	364	383	402	420	436
Totaal huren	11.599	12.044	12.487	12.931	13.468	13.947	14.376

6.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten

Tabel 6.7 Samenstelling nettobedrijfslasten (incl. leefbaarheid) gemiddeld per woongelegenheden x € 1,- 2008-2014

	verwachte		prognoseperiode				
	realisatie	realisatie	2010	2011	2012	2013	2014
	2008	2009					
Personeelslasten	700	735	756	759	767	783	802
Overige bedrijfslasten	1.235	1.250	1.239	1.199	1.203	1.216	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.385	1.407	1.415	1.369	1.364	1.375	1.388
Variabele lasten	3.321	3.392	3.411	3.328	3.334	3.375	3.431
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.458	-1.482	-1.494	-1.447	-1.443	-1.456	-1.471
Bruto bedrijfslasten	1.863	1.911	1.917	1.881	1.891	1.919	1.961
Af: Vergoedingen	-270	-282	-288	-290	-294	-299	-306
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-140	-128	-123	-120	-120	-122	-125
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-56	-63	-78	-77	-74	-73	-73
Netto bedrijfslasten	1.396	1.437	1.428	1.394	1.402	1.424	1.457

Tabel 6.8 Samenstelling nettobedrijfslasten (excl. leefbaarheid) gemiddeld per woonegelegenheid x € 1,- 2008-2014

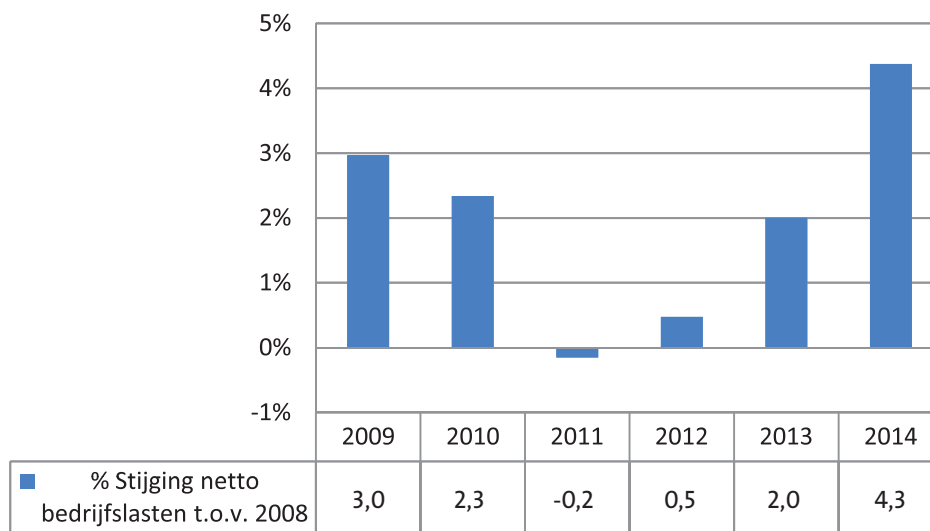
	verwachte		prognoseperiode				
	realisatie 2008	realisatie 2009	2010	2011	2012	2013	2014
Personeelslasten	666	697	715	718	727	742	761
Overige bedrijfslasten	1.138	1.152	1.127	1.095	1.104	1.120	1.143
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.369	1.385	1.397	1.352	1.347	1.357	1.370
Variabele lasten	3.173	3.234	3.239	3.165	3.178	3.220	3.274
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	-1.441	-1.460	-1.475	-1.430	-1.426	-1.438	-1.452
Bruto bedrijfslasten	1.732	1.774	1.764	1.735	1.752	1.782	1.822
Af: Vergoedingen	-266	-277	-283	-285	-289	-294	-301
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-141	-133	-132	-131	-129	-132	-134
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	-56	-63	-78	-77	-74	-73	-73
Netto bedrijfslasten	1.268	1.301	1.271	1.241	1.259	1.282	1.313

Tabel 6.9 Nettobedrijfslasten incl leefbaarheid (x € 1 per woonegelegenheid) op basis van drie opeenvolgende prognoseperioden (2006-2014)

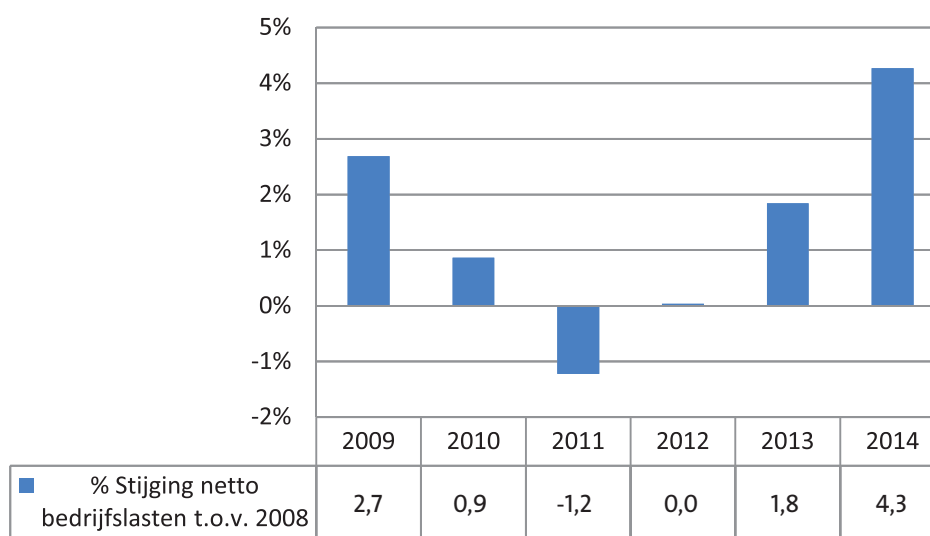
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Personeelslasten prognose 2008-2012	700	704	714	734	750		
Personeelslasten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	704	749	757	768	785	805	
Personeelslasten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	666	697	715	718	727	742	761
Overige bedrijfslasten prognose 2008-2012	1.200	1.154	1.165	1.186	1.197		
Overige bedrijfslasten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.235	1.226	1.183	1.188	1.208	1.231	
Overige bedrijfslasten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.138	1.152	1.127	1.095	1.104	1.120	1.143
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel) prognose 2008-2012	1.487	1.422	1.388	1.355	1.388		
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel) realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.424	1.427	1.423	1.379	1.383	1.377	
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel) realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.369	1.385	1.397	1.352	1.347	1.357	1.370
Variabele lasten prognose 2008-2012	3.387	3.279	3.267	3.276	3.335		
Variabele lasten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	3.363	3.402	3.363	3.336	3.376	3.413	
Variabele lasten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	3.173	3.234	3.239	3.165	3.178	3.220	3.274
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel) prognose 2008-2012	-1.569	-1.504	-1.470	-1.439	-1.473		
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel) realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-1.499	-1.506	-1.503	-1.461	-1.466	-1.462	
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel) realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-1.441	-1.460	-1.475	-1.430	-1.426	-1.438	-1.452
Bruto bedrijfslasten prognose 2008-2012	1.818	1.775	1.797	1.837	1.862		
Bruto bedrijfslasten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.863	1.895	1.860	1.875	1.910	1.950	
Bruto bedrijfslasten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.732	1.774	1.764	1.735	1.752	1.782	1.822
Af: Vergoedingen prognose 2008-2012	-273	-273	-275	-280	-285		
Af: Vergoedingen realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-275	-285	-289	-293	-298	-304	
Af: Vergoedingen realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-266	-277	-283	-285	-289	-294	-301
Af: Overige bedrijfsopbrengsten prognose 2008-2012	-149	-150	-153	-147	-143		
Af: Overige bedrijfsopbrengsten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-158	-148	-153	-150	-148	-145	
Af: Overige bedrijfsopbrengsten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-141	-133	-132	-131	-129	-132	-134

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf prognose 2008-2012	-63	-64	-65	-68	-62		
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf realisatie 2008 en prognose 2009-2013	-57	-70	-70	-69	-66	-65	
Af: Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	-56	-63	-78	-77	-74	-73	-73
Netto bedrijfslasten prognose 2008-2012	1.333	1.288	1.303	1.342	1.372		
Netto bedrijfslasten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.374	1.392	1.348	1.364	1.397	1.436	
Netto bedrijfslasten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.268	1.301	1.271	1.241	1.259	1.282	1.313

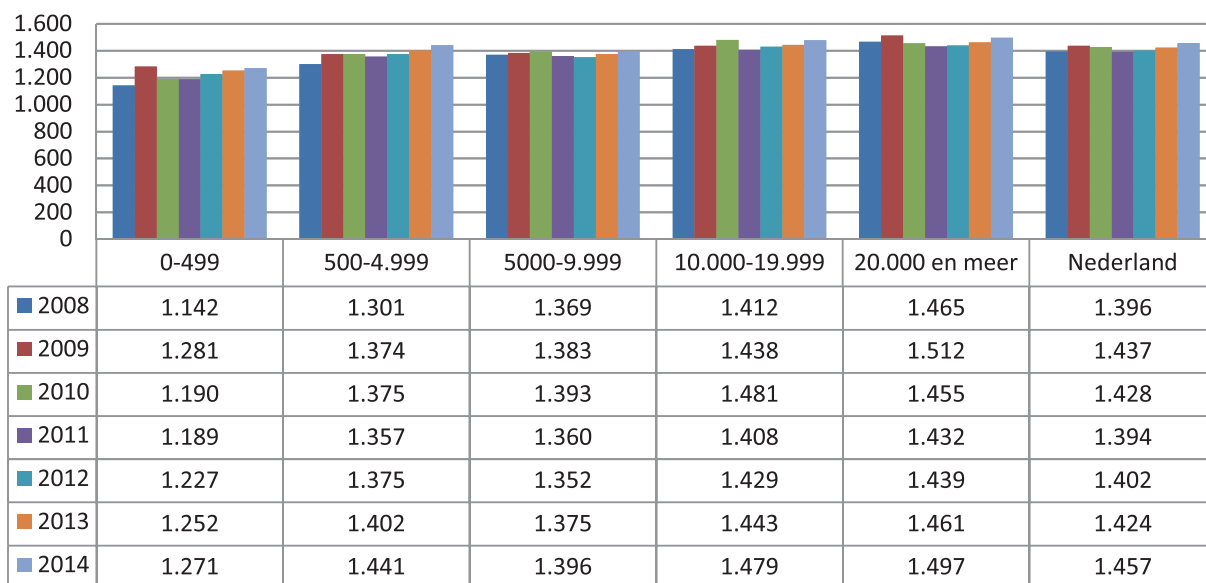
Tabel 6.10 Stijgingspercentages nettobedrijfslasten (incl. leefbaarheid) per woongelegenhed 2008-2014



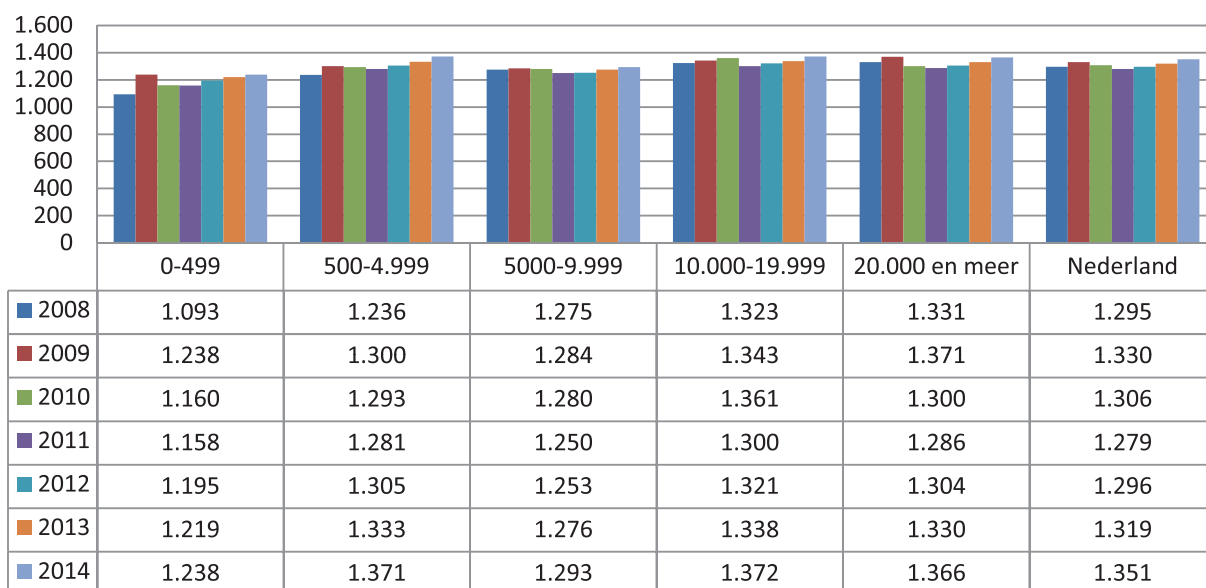
Tabel 6.11 Stijgingspercentages nettobedrijfslasten (excl. leefbaarheid) per woongelegenhed 2008-2014



Tabel 6.12 Netto bedrijfslasten (incl. leefbaarheid) per wooneenheid (x € 1) per grootteklasse 2008-2014



Tabel 6.13 Netto bedrijfslasten (excl. leefbaarheid) per wooneenheid (x € 1) per grootteklasse 2008-2014



6.3 Ontwikkeling netto exploitatiekasstroom

Tabel 6.14 Netto exploitatiekasstroom (x € 1 per woongelegenhed) op basis van drie opeenvolgende prognoseperioden (2006-2014)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Huur prognose 2008-2012	4.944	5.106	5.319	5.520	5.711		
Huur realisatie 2008 en prognose 2009-2013	4.872	5.049	5.255	5.478	5.704	5.902	
Huur realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	4.857	5.009	5.197	5.365	5.569	5.765	5.954
Af: Netto bedrijfslasten prognose 2008-2012	1.353	1.306	1.323	1.362	1.391		
Af: Netto bedrijfslasten realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.374	1.392	1.348	1.364	1.397	1.436	
Af: Netto bedrijfslasten realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.396	1.437	1.428	1.394	1.402	1.424	1.457
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel) prognose 2008-2012	1.588	1.523	1.491	1.460	1.496		
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel) realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.499	1.506	1.503	1.461	1.466	1.462	
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel) realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.458	1.482	1.494	1.447	1.443	1.456	1.471
Af: Erfpacht prognose 2008-2012	11	10	10	9	9		
Af: Erfpacht realisatie 2008 en prognose 2009-2013	12	11	10	9	9	8	
Af: Erfpacht realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	12	11	11	10	10	9	9
Netto exploitatiekasstroom prognose 2008-2012	1.992	2.267	2.497	2.688	2.815		
Netto exploitatiekasstroom realisatie 2008 en prognose 2009-2013	1.988	2.140	2.395	2.644	2.832	2.995	
Netto exploitatiekasstroom realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	1.991	2.079	2.264	2.513	2.714	2.876	3.017
Netto exploitatiekasstroom als percentage van de huuromzet prognose 2008-2012	40,3	44,4	46,9	48,7	49,3		
Netto exploitatiekasstroom als percentage van de huuromzet realisatie 2008 en prognose 2009-2013	40,8	42,4	45,6	48,3	49,6	50,7	
Netto exploitatiekasstroom als percentage van de huuromzet realisatie 2008, 2009 en prognose 2010-2014	40,1	40,6	42,7	46,0	47,9	49,1	49,9

Tabel 6.15 kasstromen bedragen in € miljoen

	realisatie	verwacht	prognose 2010-2014				
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
operationele kasstroom	1.586	1.496	1.547	1.810	1.971	2.069	2.214
renteuitgaven toe te rekenen aan investeringen	181	175	189	207	176	132	104
geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	135	153	187	186	179	177	177
operationele kasstroom gecorrigeerd	1.902	1.824	1.923	2.203	2.326	2.378	2.495
totale kasstroom leefbaarheid	70	80	90	91	87	87	88
kasstroom vpb en sectorspecifieke heffing	145	312	388	378	409	451	503
renteuitgaven	3.398	3.458	3.660	3.985	4.275	4.510	4.629
activering rente	181	175	189	207	176	132	104
renteuitgaven operationeel	3.217	3.283	3.471	3.778	4.099	4.378	4.525
rentedekkingsgraad basis	1,59	1,56	1,55	1,58	1,57	1,54	1,55
rentedekkingsgraad exclusief leefbaarheid, sectorheffing en vpb	1,66	1,68	1,69	1,71	1,69	1,67	1,68

Tabel 6.16 operationele kasstroom, bedragen in € miljoen

	realisatie	verwacht	prognose 2010-2014				
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Operationele kasstroom gecorrigeerd	1.902	1.824	1.923	2.203	2.326	2.378	2.495
totale kasstroom leefbaarheid	70	80	90	91	87	87	88
kasstroom Vpb en sectorspecifieke heffing	145	312	388	378	409	451	503
Operationele kasstroom excl leefbaarheid en heffingen	2.117	2.216	2.401	2.672	2.822	2.916	3.086

Tabel 6.17 kasstromen bedragen in € 1,- per woning

	realisatie		verwacht	prognose 2010-2014			
	2008	2009		2010	2011	2012	2013
operationele kasstroom	664	622	644	751	815	855	917
renteuitgaven toe te rekenen aan investeringen	76	73	79	86	73	55	43
geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	56	63	78	77	74	73	73
operationele kasstroom gecorrigeerd	796	759	800	914	962	983	1.034
totale kasstroom leefbaarheid	29	33	37	38	36	36	36
kasstroom vpb en sectorspecifieke heffing	61	130	161	157	169	186	208
renteuitgaven	1.423	1.438	1.523	1.653	1.768	1.864	1.917
activering rente	76	73	79	86	73	55	43
renteuitgaven operationeel	1.347	1.365	1.445	1.567	1.695	1.810	1.874
rentedekkingsgraad basis	1,59	1,56	1,55	1,58	1,57	1,54	1,55
rentedekkingsgraad exclusief leefbaarheid, sectorheffing en vpb	1,66	1,68	1,69	1,71	1,69	1,67	1,68

Tabel 6.18 operationele kasstroom, in € 1,- per woning

	realisatie		verwacht	prognose 2010-2014			
	2008	2009		2010	2011	2012	2013
Operationele kasstroom gecorrigeerd	796	759	800	914	962	983	1.034
totale kasstroom leefbaarheid	29	33	37	38	36	36	36
kasstroom Vpb en sectorspecifieke heffing	61	130	161	157	169	186	208
Operationele kasstroom excl leefbaarheid en heffingen	886	922	999	1.109	1.167	1.206	1.278

Begrippenlijst

BBSH

Besluit beheer sociale-huursector.

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'.

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.

CorpoData

Vanaf 2008 worden de corporatiegegevens ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van VROM en het Centraal Fonds Volkshuisvesting 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 (de Prospectieve informatie) op 1 februari en de dVi (de Verantwoordingsinformatie) op 1 juli.

Doelgroepen

Voor de definiëring van de doelgroepen is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen uit de Wet op de Huurtoeslag. Er wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Binnen deze huishoudensgroepen wordt nog onderscheid gemaakt in een twee leeftijdsklassen en een twee inkomensgroepen. Voor de vier huishoudensgroepen die in de Wet op de huurtoeslag worden onderscheiden zijn de inkomensgrenzen voor de doelgroep op 1 januari 2010

- ◆ Eenpersoonshuishouden < 65 jaar: tot € 21.450,-
- ◆ Meerpersoonshuishouden < 65 jaar: tot € 29.125,-
- ◆ Eenpersoonsouderenuishouden ≥ 65 jaar: tot € 19.100,-
- ◆ Meerpersoonsouderenuishouden ≥ 65 jaar: tot € 25.284,-

dPi

De Prospectieve informatie die op grond van het BBSH wordt opgevraagd over de eerstvolgende vijfjaars prognoseperiode.

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.

Huurharmonisatie ineens

Het bij bewonerswisseling optrekken van de huurprijs. Bij gereguleerde huurwoningen is de bovengrens gelijk aan het maximaal toegestane huurniveau volgens het woningwaarderingsstelsel.

Huurprijsklassen

Er wordt onderscheid gemaakt in de huurklassen goedkoop, betaalbaar en duur onder resp. boven de huurtoeslaggrens. Vanaf 1 juli 2009 gelden op basis van de Wet op de huurtoeslag de volgende grenzen:

- ◆ Goedkoop: maandhuur tot € 357,37
- ◆ Betaalbaar: maandhuur vanaf € 357,37 tot € 548,18
- ◆ Duur tot huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 548,18 tot € 647,53
- ◆ Duur boven huurtoeslaggrens: maandhuur vanaf € 647,53

Indicatie fysieke ingrepen

De Indicatie fysieke ingrepen (IFI) 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 kermerken van huishoudens en samenstelling van de woningvoorraad in het postcodegebied. De relevante kenmerken en hun onderliggende 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 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 woongelegenheden die zij eind 2008 bezaten. De intensiteit kan worden verbijzonderd naar type productiemaatregel (nieuwbouw, sloop, ingrijpende verbetering, verkoop en aankoop). De intensiteit kan voor een meerjarige periode worden bepaald of voor één jaar.

Leefbaarheid

Het gaat hier om de uitgaven die gemoeid zijn met maatregelen op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken. Het gaat hier niet om de zgn. productiemaatregelen rond woongelegenheden (zoals nieuwbouw, verkoop, aankoop, sloop en ingrijpende verbetering). Maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid worden onderscheiden in sociale activiteiten:

- ◆ de uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid etc.
- ◆ de uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, sponsoring van buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkschouw etc., en fysieke activiteiten:
- ◆ de uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting, afsluiting portieken etc.
- ◆ de uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffitiwrijving etc.

Maatschappelijk vastgoed

Onder maatschappelijk vastgoed wordt hier verstaan bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, zorg-, welzijns, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- ◆ Gezondheid & zorg (gezondheidscentra, dienstencentrum voor ouderen, accommodatie voedselbank, inloophuizen etc.)

- ◆ Wijk- en buurtvoorzieningen (wijk- en buurthuizen, wijk- en buurtsteunposten etc.)
- ◆ Onderwijs & opvoeding (brede scholen, schoolwoningen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen etc.)
- ◆ Cultuur (cultureel centrum, theater, bibliotheek, museum, gebouwen met een religieuze functie etc.)
- ◆ Sport & recreatie (sportaccommodaties, speeltuinen, kinderboerderijen etc.)
- ◆ Overige.

Mutatiegraad

Het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woonegelegenheden, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde 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 onderhoudskosten 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).

Niet-40 wijken corporatie

Corporaties die niet in aanmerking komen voor projectsteun in het kader van de 40 wijken.

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

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 samen genomen. De referentiegroep wordt gebruikt bij bedrijfsvergelijking (Corporatie in Per-

spectief), 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.

Solvabiliteit

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

Variabele lasten

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

40 wijken

De minister voor WWI heeft in 2007 40 prioritaire wijken met ernstige problemen rond wonen, werken, leren en opgroeien, integratie en veiligheid geselecteerd waarin door het rijk, de gemeenten en de woningcorporaties extra geïnvesteerd moet worden.

40 wijkcorporatie

Corporaties die in aanmerking komen voor projectsteun in het kader van de 40 wijken.

Verbindingen

Onder een verbinding wordt verstaan een dochtermaatschappij (artikel 2: 24a BW) en een deelneming (artikel 2:24c BW). Daarnaast is sprake van een verbinding indien een corporatie anderszins financiële of bestuurlijke banden met een bestaande andere rechtspersoon of vennootschap aangaat, stemrechten in de algemene vergadering van een bestaande andere rechtspersoon verwerft of een andere rechtspersoon of vennootschap opricht of doet oprichten, op een zodanige wijze dat hierdoor een duurzame band met die rechtspersoon of vennootschap ontstaat.

Verhuureenheden

Verhuureenheden bestaan uit woonegelegenheden en niet-woonegelegenheden 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

Gemeenten met een omgevingsadressendichtheid van 1.500 adressen of meer per km² (CBS 2007).

Voldoende solvabiliteit

Als de corporatie op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen wordt zij voldoende solvabel genoemd. Dit is het geval 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.

Woongelegenheden

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



Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

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