

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Regiorapportage

Stadsregio Rotterdam

2010

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Regiorapportage
Stadsregio Rotterdam

Naarden, 1 april 2010

2010

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding en verantwoording	8
1.1 Doel van de regiorapportage	8
1.2 Verantwoording	10
2 Algemene gegevens	11
2.1 Regio	11
1.2 Corporaties in de regio	12
3 Marktbeeld	14
3.1 Woningmarkt	14
3.2 Woongelegenheden van corporaties	17
4 Volkshuisvestelijke inspanningen door corporaties	19
4.1 Toewijzing van woongelegenheden	19
4.2 Gerealiseerde productie	20
4.3 Prognoses 2009-2013	21
4.4 Realisatie-indices	22
5 Financiële beoordeling corporaties	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Continuïteitsoordeel 2009	24
5.3 Solvabiliteitsoordeel ultimo 2008	27
5.4 WOZ-waarde	28
6 Financieel meerjarenperspectief (2008-2017)	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Risico Analyse Model	30
6.3 Uitkomsten financieel meerjarenperspectief	33

Samenvatting

In de zestien gemeenten die samen Stadsregio Rotterdam (SRR) vormen bezitten corporaties bijna 239.000 huurwoningen, 5.300 eenheden in verzorgingshuizen en ruim 6.700 overige woonegelegenheden. Bijna 64% van de corporatiewoonegelegenheden staat in de gemeente Rotterdam.

Minder spanning op woningmarkt

Binnen de SRR lijkt de huurwoningmarkt de laatste jaren minder gespannen. In 2008 ligt de langdurige leegstand (minstens drie maanden) door marktomstandigheden in Rotterdam (0,8%) en de SRR (0,6%) hoger dan in heel Nederland (0,4%). Hetzelfde geldt voor de leegstand door projecten (1,5% in de regio versus 0,8% in Nederland). Ook de ontwikkeling van de koopwoningprijs is de laatste jaren minder voortvarend. In de periode 2000-2005 stegen de prijzen in de SRR nog harder dan landelijk (135% versus 129%), maar in de jaren 2005 tot en met 2008 staat de index voor de prijsontwikkeling binnen de regio lager dan landelijk (112% versus 114%). De gemiddelde koopwoningprijs ligt anno 2008 ruim 20% onder die in heel Nederland.

Dalende toewijzingsaantallen

In 2008 konden corporaties in de SRR bijna 1.000 minder woonegelegenheden (totaal circa 18.400) toewijzen aan een nieuwe huurder dan in 2007 (ca. 19.400). De doorstroming op de regionale (en lokale) huurmarkt is hiermee teruggelopen. Voor de regio geldt hierbij bovendien dat er in 2008 en in vergelijking met heel Nederland relatief minder woonegelegenheden zijn toegewezen aan een nieuwe huurder, namelijk 7,3% van de corporatievoorraad in de regio, versus 8,0% in Nederland. Voor de gemeente Rotterdam is er bij de toewijzingen anno 2008 iets minder verschil met Nederland. In de gemeente is in 2008 in totaal 7,6% van de woonegelegenheden toegewezen aan een nieuwe huurder.

Toewijzingen aan de doelgroep van lagere inkomens

In vergelijking met heel Nederland, bezitten de corporaties in de SRR relatief meer zogenoemde dure huurwoningen (boven de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag) en iets minder goedkope huurwoningen. In de gemeente Rotterdam ligt dit anders. Corporaties bezitten in deze gemeente relatief veel meer goedkope woningen dan in de regio en relatief minder betaalbare en dure huurwoningen onder de huurtoeslaggrens.

Ongeveer eenderde (33%) van de woningvoorraad in de SRR is bewoond door doelgroephuishoudens, dat wil zeggen huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat is ruim meer dan gemiddeld in Nederland (26%). Er zijn in de regio verhoudingsgewijs dus veel meer huishoudens met lage inkomens. Deze oververtegenwoordiging van doelgroephuishoudens in de SRR geldt alleen de huursector. Van de koopsector wordt net als landelijk 12% bewoond door huishoudens uit de doelgroep van lagere inkomens.

Samenvatting

Van alle woongelegenheden die corporaties in 2008 in de regio toewezen aan een nieuwe huurder is ruim 72% toegewezen aan een huishouden uit de doelgroep voor huurtoeslag. Dit is vergelijkbaar met 2007 en meer dan in Nederland (72% in 2008 en 73% in 2007). Voor de gemeente Rotterdam is het percentage toewijzingen aan huishoudens uit de doelgroep met 76%, zowel in 2007 als in 2008 hoger dan dat van Nederland.

Het percentage 'te dure' toewijzingen ligt in de SRR (8,4% in 2008) fors hoger dan in heel Nederland (6,5% in 2008). Te dure toewijzingen zijn woongelegenheden die worden toegewezen aan doelgroep huishoudens maar waarvan de rekenhuur hoger ligt dan de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag. Deze huishoudens zijn daarmee volgens rijksmaatstaven een te groot deel van hun inkomen kwijt aan huren. Ook in de gemeente Rotterdam zijn er meer te dure toewijzingen (9,5%).

De huuropbrengsten

De gemiddelde huuropbrengst in de SRR is naar schatting € 406,- per woongelegenheid per maand in 2008. Dat is bijna evenveel als in heel Nederland (€ 402,-). In de gemeente Rotterdam echter ligt de gemiddeld gerealiseerde maandhuuropbrengst iets lager (€ 399,-). Dit zal zowel liggen aan het relatief hoge aandeel goedkope huurwoningen in de gemeente als aan de vele overige woongelegenheden, waaronder studenteneenheden, in deze gemeente. Binnen de regio is sprake van grote verschillen tussen de corporaties.

Realisatie van nieuwbouw, sloop en verkoop in afgelopen jaren

Tussen 2006 en 2008 bouwden de corporaties in de SRR ruim 5.500 nieuwe woongelegenheden voor eigen verhuur en ruim 3.700 koopwoongelegenheden. Ongeveer 40% van de nieuwbouw van corporaties betreft dus het koopsegment. In bijna 96% van de nieuwbouw voor eigen verhuur gaat het om woningen. Voor de meeste nieuwe koopwoongelegenheden (2.300 van 3.700) lagen de stichtingskosten beneden de € 200.000,- per woongelegenheid. In 2008 bedraagt het aantal nieuwgebouwde koopwoongelegenheden bijna 65% meer dan het aantal dat in 2007 is opgeleverd, maar het is tegelijk aanmerkelijk minder dan in 2006 gerealiseerd werd.

Behalve met nieuwbouw waren de corporaties de afgelopen jaren ook erg actief met sloop (ruim 8.100 tussen 2006 en 2008) en verkoop van voormalige huurwoongelegenheden (circa 7.200 tussen 2006 en 2008). De gesloopte woongelegenheden betreffen nagenoeg allemaal woningen. Het aantal gesloopte woningen lag vooral in 2007 hoog. De verkochte woongelegenheden zijn voor 73% verkocht aan eigenaar-bewoners. De verkopen helpen de spanning op de regionale koopwoningmarkt te verminderen. Qua prijsstelling gaat het vaak om woningen voor starters op de koopmarkt. De verkopen stimuleren daarbij ook de doorstroming op de huurwoningmarkt, want een deel van de nieuwe eigenaren zal bij verhuizing naar de net gekochte woning een huurwoning achterlaten.

Stadsregio Rotterdam

Samenvatting

Voortschrijdende prognoses

Volgens hun voornemens wilden de corporaties tussen 2009 en 2013 ruim 15.000 nieuwe woonegelegenheden voor eigen verhuur bouwen in de SRR en bijna 8.000 koopwoonegelegenheden in de komende vijf jaar. Dit is al fors minder dan de vorige prognoseperiode 2008-2012. De meeste recente prognoses over 2010-2014 laten, nu meer zicht bestaat op de omvang van de kredietcrisis, een verdere grote daling zien naar nog maar ruim 13.100 woonegelegenheden voor verhuur en bijna 7.700 koopwoningen. Voor ruim 52% van deze koopwoonegelegenheden streven ze daarbij naar stichtingskosten die minder bedragen dan € 200.000,-. Dat is een heel ander accent dan in de vorige prognoseperiode toen men nog verwachtte bijna tweederde van de bijna 8.000 koopwoningen juist in de duurdere categorie boven de € 200.000,- te realiseren.

Ook de sloop van woonegelegenheden is in de voornemens verder gedaald naar een niveau van circa 14.300 woningen over de komende vijf jaar. De ingrijpende verbeteringen boven de € 20.000,- zijn daarentegen gestegen tot een niveau van ruim 10.300 woningen.

De verwachtingen over een belangrijke inkomstenkant van de corporaties (de motor achter de investeringen van corporaties) zijn sterk gedaald naar een niveau van ruim 8.500 geprognosticeerde verkopen aan eigenaar-bewoners. Dat is ongeveer de helft van wat men in de eerste prognoseperiode 2008-2012 voor de kredietcrisis nog verwachtte.

Tussen de corporaties in de SRR onderling bestaan grote verschillen in de mate waarin de corporaties hun prognoses daadwerkelijk realiseerden. Dit blijkt uit de Realisatie-indices voor nieuwbouw, sloop en verkoop die het Fonds berekende over de periode 2006-2008. Grote verschillen tussen prognose en realisatie belemmeren een goed zicht op de te verwachten prestaties, zoals die bijvoorbeeld aan de orde komen in het overleg met lokale stakeholders. Met te hoge prognoses worden vaak illusoire verwachtingen gewekt, terwijl te lage prognoses een handicap kunnen vormen bij het maken van adequate afspraken. Onjuiste prognoses vertekenen bovendien het beeld over de financiële vooruitzichten van de corporatie.

Solvabiliteit 2008

De 16 corporaties die elk minstens 3.000 woonegelegenheden bezitten in de SRR en samen circa 92% van de regionale corporatievoorraad, zijn in 2009 alle als 'voldoende solvabel' beoordeeld door het Fonds. Dit betekent dat zij op balansdatum ultimo 2008 kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortkomen uit de reguliere woningexploitatie.

Samenvatting

Continuïteitsbeoordeling op basis van prognoses komende vijf jaar

Met het continuïteitsoordeel is beoordeeld of de financiële effecten van hun voornemens voor de periode 2009-2013 ook passen bij hun financiële mogelijkheden¹. Voor 14 van de 16 grotere corporaties (meer dan 3.000 woonegelegenheden in de SRR) is er sprake van passende voornemens. Bij één corporatie kunnen de voorgenomen activiteiten de financiële positie van de corporatie in gevaar brengen. Bij een andere corporatie is op grond van de aanname dat de prognoses gerealiseerd gaan worden en gelet op de vermogenspositie, een grotere inzet van financiële middelen gewenst (C-oordeel). Uit deze cijfers kan afgeleid worden dat de financiële positie van deze regiocorporaties op zich niet ongunstig is. In vergelijking met de landelijke cijfers hebben de regiocorporaties een redelijke balans weten te vinden tussen de financiële mogelijkheden en de begrote volkshuisvestelijke activiteiten.

De marktpositie van het bezit

Tegelijk kan uit de cijfers ook afgeleid worden dat de corporaties die elk minstens 3.000 woonegelegenheden in de regio bezitten over het algemeen een minder gunstige marktwaarde hebben. In zijn algemeenheid is het verschil tussen WOZ-waarde en de geüniformeerde bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) veel kleiner dan landelijk. Deze cijfers accentueren de stelling dat de financiële positie van deze corporaties op termijn reden tot zorg biedt als gekeken wordt naar de marktpositie.

Het financiële meerjarenperspectief over de komende tien jaar

Een doorrekening van het financiële meerjarenperspectief van de regionale corporatiesector over een periode van tien jaar laat ook zien dat de financiële positie wel onder druk kan komen te staan. Dit is afhankelijk van de samenstelling van het (des)investeringsprogramma dat de corporaties tot en met 2017 willen uitvoeren. Bij doorrekening van twee varianten voor het toekomstige desinvesteringsprogramma blijkt dat de gemiddelde solvabiliteit ultimo 2017 volgens deze varianten sterk daalt tot ongeveer 17%. Bij deze dalingen in de vermogenspositie van de sector zoals de prognose- en ambitievariant laten zien wordt het reëel om te verwachten dat er corporaties zullen zijn die investeringen gaan schrappen waardoor er de komende jaren minder woningen zullen worden gebouwd, gekocht of verbeterd. De vermogenspositie blijft dan beter op peil, maar kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad worden minder verbeterd.

¹ Het betreft hier nadrukkelijk niet de beoordeling van de continuïteit op basis van de laatste prognoses over 2010-2014. Deze beoordeling komt in de loop van 2010 beschikbaar.

1 Inleiding en verantwoording

1.1 Doel van regiorapportages

Eén van de doelstellingen van het Fonds is het toegankelijk maken van de gegevens die het Fonds in het kader van zijn toezicht vergaard. Dit gebeurt door deze gegevens in de vorm van bruikbare informatie terug te leggen bij de sector en de stakeholders. Het gebeurt bovendien op verschillende niveaus:

- Op regionaal niveau verschijnen regiorapportages. Met dergelijke regiorapportages wil het Fonds het overleg faciliteren tussen corporaties en stakeholders over de (consequenties van) vooral de voornemens van de gezamenlijke corporaties voor de regio. De informatie in de regiorapportage kan met name nuttig zijn bij het maken, monitoren en/of vernieuwen van lokale of regionale prestatieafspraken.
- Voor individuele corporaties verschijnt voorts jaarlijks in december de bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief (CiP) op de website van het Fonds (www.cfv.nl). In deze bedrijfsvergelijking wordt voor elke individuele corporatie informatie gepresenteerd en vergeleken met die van de collega-corporaties binnen een woningmarktregio en/of corporaties binnen dezelfde referentiegroep. De informatie in de bedrijfsvergelijking betreft vooral de financiële en volkshuisvestelijke prestaties in voorgaande jaren en biedt ondersteuning bij overleg en publieke verantwoording over prestaties van individuele corporaties en hun lokale stakeholders.
- Op landelijk niveau ten slotte verschijnen jaarlijks de rapportages Sectorbeeld voornemens (publicatie in vroege najaar) en Sectorbeeld realisaties (publicatie in december) die door de minister ook aan de Tweede Kamer worden aangeboden. Deze presenteren informatie voor de hele sector.

De onderhavige regiorapportage voor SRR is onderdeel van een pilot die in 2009 in enkele regio's uitgevoerd teneinde de opzet van de regiorapportages te vernieuwen. Voor deze vernieuwing bestaan meerdere redenen. Zo is het door het nieuwe openbaarheidbeleid van het Fonds meer dan vroeger mogelijk om desgewenst gegevens over individuele corporaties te presenteren. Verder is de methodiek bij het Fonds gewijzigd en zijn er nieuwe mogelijkheden om de financiële consequenties van voornemens op regionaal niveau door te rekenen.

Minstens zo belangrijk ten slotte is de wens het nuttig effect van de regiorapportage te vergroten door deze, waar mogelijk, meer te laten aansluiten op vraagstukken die in de regio spelen en op de wensen van corporaties en lokale of regionale overheden ten aanzien van de regiorapportages. Goed maatwerk kan alleen tot stand komen in nauwe afstemming met de belangrijkste doelgroepen van de regiorapportages.

In dit geval is in de regiorapportage overleg gevoerd met De Maaskoepel en De Stadsregio Rotterdam (SRR). Belangrijke voorwaarde bij het maatwerk is wel dat de regiorapportage blijft passen bij de gegevens waarover het Fonds beschikt en ook bij de rol van het Fonds als toezichthouder.

Inleiding en verantwoording 1

Deze regiorapportage omvat zes hoofdstukken:

Hoofdstuk 2 bevat enkele kerngegevens over de bevolking en woningvoorraad in de SRR en over de corporaties die (het grootste deel van) de corporatiewoongelegenheden binnen deze regio bezitten.

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de woningmarkt in de regio. Achtereenvolgens wordt er gekeken naar de vraag/aanbodverhoudingen op de regionale woningmarkt, de doelgroep van de huishoudens met lagere inkomens, de samenstelling van het aanbod aan woongelegenheden bij de corporatiesector en de volkshuisvestelijke opgaven die binnen de regio zijn geformuleerd voor de woningmarkt en de corporatiesector in het bijzonder.

Hoofdstuk 4 belicht de volkshuisvestelijke inspanningen van de corporaties in de regio. Er wordt eerst ingegaan op de prestaties inzake toewijzing van woongelegenheden en vervolgens op de gerealiseerde prestaties inzake nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en verbetering van woongelegenheden. De voornemens op het gebied van nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop en verbetering van woongelegenheden worden daarna belicht. Ten slotte wordt middels Realisatie-indices stilgestaan bij de verschillen die regelmatig worden geconstateerd tussen de voornemens die corporaties opgeven en de daadwerkelijke realisaties in enig jaar.

Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële positie van de wat grotere corporaties binnen de regio. Dit gebeurt aan de hand van het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel dat het Fonds in 2009 gaf over deze corporaties.

Hoofdstuk 6 brengt de financiële effecten in beeld van enkele alternatieve (des)investeringsprogramma's voor de corporatiesector in de SRR. Het aldus geschetste financiële meerjarenperspectief beoogt op regionaal niveau bij te dragen aan het inzicht in de financiële mogelijkheden van corporaties. Naast een basisvariant die veronderstelt dat het jaarlijkse (des)investeringsprogramma voor de komende tien vrijwel gelijk is aan hetgeen de corporaties sinds 2004 realiseerden, zijn enkele beleidsvarianten doorgerekend.

Een apart op de website www.cfv.nl gepubliceerde tabellenbijlage bevat informatie op het niveau van enerzijds afzonderlijke gemeenten en anderzijds afzonderlijke corporaties. Op beide niveaus wordt informatie gegeven over de samenstelling en de verhuur van het corporatiebezit, alsmede de door de corporaties geleverde prestaties en voorgenomen productie. Op het niveau van de corporaties is daarnaast ook financiële informatie opgenomen over onder meer de bedrijfsvoering en de waarden van vastgoed, leningen en vermogenspositie.

Stadsregio Rotterdam

1 Inleiding en verantwoording

1.2 Verantwoording

Binnen de regiorapportage zijn gegevens uit verschillende bronnen gebruikt. De gegevensopvraag van CorpoData is een zeer belangrijke bron samen met de uitkomsten van berekeningen die het Fonds uitvoerde op grond van de gegevens van CorpoData. CorpoData is het werkverband dat sinds 2008 (over verslagjaar 2007) jaarlijks zorgdraagt voor de gezamenlijke gegevensopvraag onder corporaties voor WWI, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds. Verder zijn ook gegevens uit andere bronnen opgenomen. Bij gebruik van dergelijke andere bronnen is de bron steeds expliciet vermeld.

Voor de informatie over prognoses van corporaties voor de periode 2009-2013 is van belang dat deze tussen november 2008 en januari 2009 door de corporaties zijn aangeleverd aan CorpoData. In verband met de behoefte aan een meer actueel inzicht is in overleg met vertegenwoordigers van de regio besloten met deze publicatie te wachten tot ook de prognoses van corporaties voor de periode 2010-2014 beschikbaar waren die tussen november 2009 en januari 2010 door de corporaties zijn aangeleverd². Daarbij wordt opgemerkt dat deze laatste gegevens nog niet alle op gebruikelijke binnen CorpoData gecontroleerd zijn. Ze vormen daarmee ook nog geen basis voor de continuïteitsbeoordeling over de komende vijf jaar. Bij deze financiële berekeningen in hoofdstuk 5 zijn de data over de voorlaatste voornemens 2009-2013 gebruikt.

Binnen de rapportage is ernaar gestreefd om de informatie over corporaties en hun inspanningen steeds zo optimaal mogelijk te laten aansluiten op de regio. Afhankelijk van het niveau waarop de gegevens verzameld zijn is dat meer of minder goed mogelijk. Het is goed mogelijk bij gegevens die verzameld zijn op het niveau van gemeenten (en soms zelfs postcodegebieden). Dit betreft onder meer de informatie of over de samenstelling van het bezit van corporaties, de mutaties die corporaties realiseerden in dit bezit of daarin willen gaan doorvoeren in komende jaren, alsmede informatie over toewijzing van woongelegenheden aan huishoudens en de leegstand van woongelegenheden.

Diverse andere gegevens, waaronder financiële, zijn echter alleen beschikbaar op het niveau van de hele corporatie. Bij corporaties die ook buiten de regio woongelegenheden hebben of activiteiten willen ondernemen betekent dit dat deze informatie eigenlijk betrekking heeft op een ruimer gebied dan alleen de regio. Bij de doorrekening van het financiële meerjarenperspectief van de regionale corporatiesector in Hoofdstuk 6 is dat evenwel niet praktisch. In dit hoofdstuk is daarom gewerkt met de aanname dat de financiële gegevens op corporatieniveau naar rato van het bezit in de regio kunnen worden toegedeeld aan de regio. In andere situaties wordt het gegeven alleen op het niveau van de totale instelling gepresenteerd.

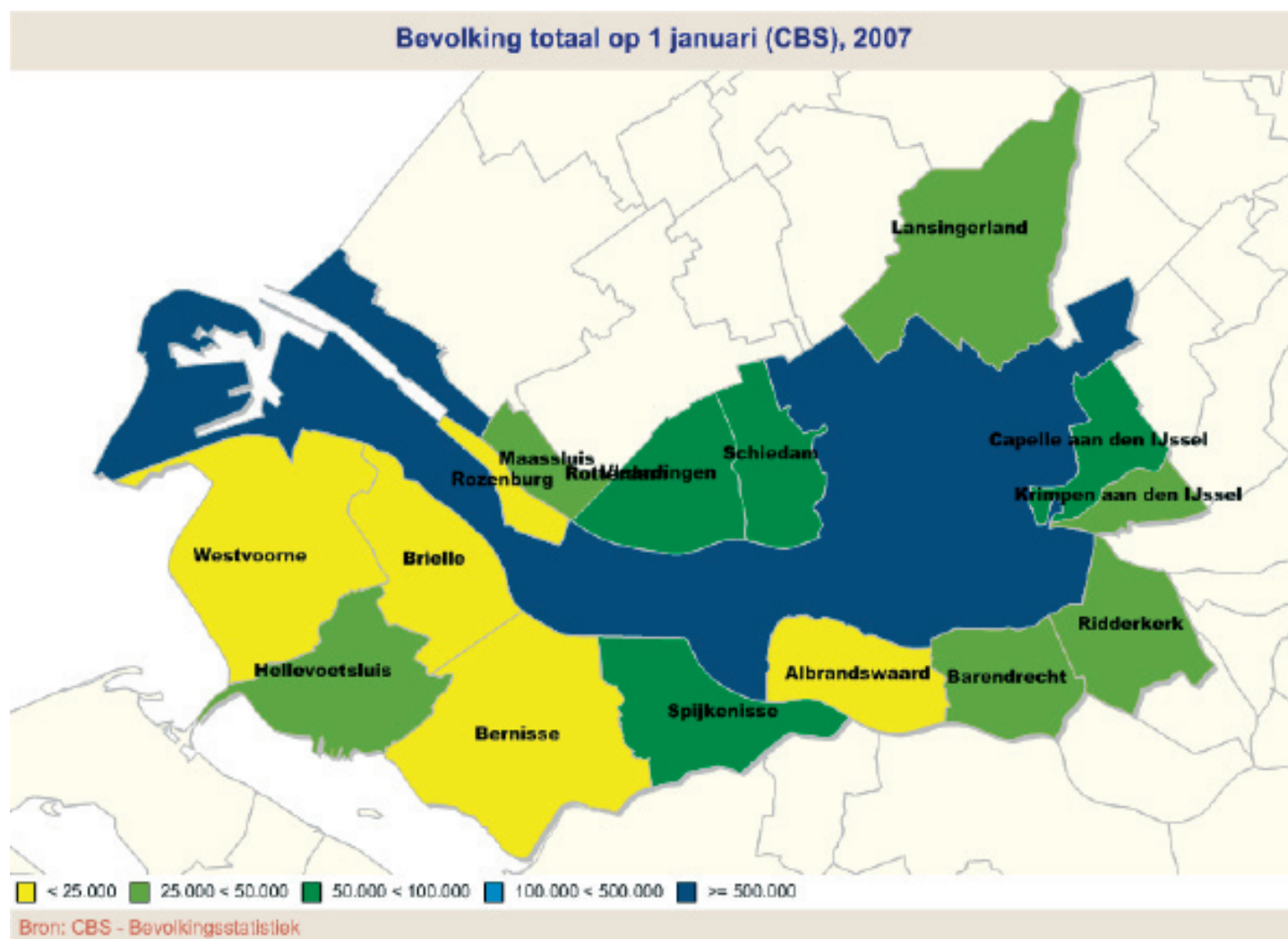
² In deze rapportage ontbreken nog de prognoseopgaven over 2010-2014 van twee heel kleine corporaties met een woningbezit in de SRR van 169 resp. 164 woongelegenheden.

Algemene gegevens 2

2.1 Regio

De SRR is een zeer grote woningmarkt die bestaat uit zestien gemeenten met in totaal 1.193.000 inwoners. De regio kent één gemeente met een omvang van bijna 600.000 inwoners (Rotterdam), vier gemeenten met tussen de 50.000 en 100.000 inwoners (Capelle aan den IJssel, Spijkenisse, Schiedam en Vlaardingen) en 11 kleinere gemeenten.

Figuur 2.1 Bevolking in SRR, aantal inwoners per gemeente op 1 januari 2008



Stadsregio Rotterdam

2 Algemene gegevens

Per 1 januari 2008 stonden er in de regio ruim 551.000 woningen. De samenstelling van de regionale woningvoorraad naar eigendom en bouwperiode komt grotendeels overeen met die van heel Nederland. Er staan relatief wat minder woningen uit de jaren '70, terwijl het aandeel in de bouwperiode 1981-1990 groter is. Dankzij de bouwproductie van de laatste jaren zijn er ook relatief wat meer jonge woningen uit 2001 en later in de regio. Met 43,6% ligt het aandeel eengezinswoningen in de regionale woningvoorraad beduidend lager dan in Nederland (71,1%). De samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Rotterdam verschilt van die in de totale regio. De gemeente telt relatief meer huurwoningen (van corporaties en andere verhuurders), meer meergezinswoningen en meer vooroorlogse woningen.

Tabel 2.1 De woningvoorraad in de regio SRR op 1 januari 2008

	Gemeente Rotterdam	SRR	Nederland totaal
Bevolking			
Inwoners totaal op 1 januari 2008	583.000	1.183.200	16.405.400
Huishoudens totaal	293.100	551.800	7.242.200
Aantal woningen totaal	288.600	551.200	7.028.600
Naar eigendom in %			
Aandeel koopsector	29,0	41,5	57,2
Aandeel particuliere huursector	20,8	14,7	10,8
Aandeel sociale huursector	50,2	43,8	32,0
Naar bouwvorm in %			
Aandeel eensgezins	28,1	43,6	71,1
Aandeel meergezins	71,9	56,4	28,9
Naar bouwperiode in %			
Aandeel bouwjaar tot 1945	33,2	22,7	21,0
Aandeel 1945-1959	12,4	10,9	10,8
Aandeel 1960-1970	13,8	16,8	16,5
Aandeel 1971-1980	7,3	13,1	17,1
Aandeel 1981-1990	17,1	17,6	15,6
Aandeel 1991-2000	10,4	11,6	12,1
Aandeel 2001-2010	6,0	7,3	6,9

2.2 Corporaties in de regio

Er zijn in totaal 40 corporaties die in de SRR woongelegenheden bezitten. Samen bezitten zij hier ruim 250.900 woongelegenheden³, waaronder 238.900 huurwoningen, 5.300 eenheden in verzorgingshuizen en ruim 6.700 overige woongelegenheden.

³ Dit is inclusief de woongelegenheden bij verbindingen (dochterbedrijven e.d.) van de corporaties. Opdat dubbeltellingen worden voorkomen zijn de woongelegenheden bij verbindingen meegeteld naar rato van de mate waarin een corporatie deelneemt in de verbinding.

Algemene gegevens 2

Per corporatie verschilt het regionale bezit evenwel van een enkele tot bijna 50.000 wooneenheden. Voor de 16 corporaties die in de regio elk minstens 2.500 wooneenheden in de regio bezitten, is hieronder de samenstelling van dit bezit weergegeven.

Ook is de omvang van het totale bezit van deze corporaties (binnen en buiten de regio) weergegeven. Voor Vestia en Woonzorg geldt dat minder dan de helft van het totale bezit in de regio staat. Toch is Vestia binnen de regio wel de derde corporatie qua grootte. Alleen Woonstad Rotterdam en Com.wonen hebben meer wooneenheden.

Voor de 19 overige corporaties, die elk minder dan 2.500 wooneenheden bezitten in de regio, vermeldt de bijlage nadere gegevens per corporatie. Zeven van deze 19 corporaties hebben het grootste deel van hun bezit buiten de regio.

Tabel 2.2 Corporaties en hun bezit in de SRR, 2008

	Totaal woon- gelegen- heden SRR	Huur- woningen	Verzorgings- eenheden	Overige woon- gelegen- heden	Totaal woon- gelegen- heden per corporatie	% bezit SRR
Woonstad Rotterdam	48.464	47.628	284	552	48.464	100
Com.wonen	30.316	30.202	36	78	30.316	100
Stichting Vestia Groep	28.956	28.140	550	266	73.245	40
Woonbron	25.668	25.039		629	41.240	62
Stichting Maasdelta Groep	16.544	16.429		115	16.544	100
Woningstichting PWS Rotterdam	15.375	15.375			15.375	100
Waterweg Wonen	12.736	12.724		12	12.736	100
Stichting Woonplus Schiedam	12.038	12.038			12.038	100
Stichting Woonvisie	8.207	7.949	248	10	8.207	100
Stichting Stadswonen	6.664	1.941		4.723	6.664	100
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	6.469	4.566	1.903		6.607	98
Stichting QuaWonen	4.388	4.370		18	8.538	51
Stichting 3B-Wonen	4.100	4.100			4.100	100
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	3.860	3.860			3.860	100
Stichting De Leeuw van Putten	3.838	3.838			3.838	100
Stichting Woonzorg Nederland	3.005	2.009	824	172	42.796	7

3 Marktbeeld

3.1 Woningmarkt

Uit het landelijke woonwensenonderzoek WoON 2006⁴ kan worden opgemaakt op dat er in de SRR in 2006 92.200 huishoudens waren die binnen twee jaar willen verhuizen naar een (andere) woning en daar actief naar zoeken. Daar tegenover stonden in de regio echter slechts 74.500 huurwoningen die zouden kunnen vrijkomen. Deze werden in 2006 bewoond door een huishouden dat binnen twee jaar wil verhuizen en ook actief zoekt naar andere woonruimte. Dat de vraag in de markt zoveel groter is dan het aanbod komt door de huishoudens die willen starten op de regionale woningmarkt. In de praktijk kan de spanning bovendien nog groter zijn. Het aantal woningen dat daadwerkelijk vrijkomt bij verhuizing is in het algemeen immers veel kleiner dan het aantal woningen dat zou kunnen vrijkomen op grond van het aantal huishoudens dat wil verhuizen. Lang niet alle huishoudens die een andere woning zoeken, vinden namelijk ook echt een andere woning, en dat betekent dat ze blijven wonen in de woning die ze reeds bewonen.

Bij het gebruik van de cijfers van WoON 2006 moet men zich overigens goed realiseren dat deze gedateerd zijn en dat de daar uit afgeleide beelden anno 2010 wellicht niet meer valide zijn. De cijfers uit het nieuw WoON die in de loop van 2010 beschikbaar zullen komen, moeten uitwijzen of deze beelden uit 2006 over de woningmarktsituatie ook nu nog gelden.

Volgens de data uit WoON 2006 betreft de spanning op de regionale woningmarkt zowel de koop- als de huursector. Bij de koopwoningen vormt het potentiële aanbod 76% van de vraag en bij de huurwoningen 83%. Voor heel Nederland zijn de overeenkomstige percentages 64% en 88%. De spanning rond de koopsector in de SRR is dus voor koopwoningen wat minder dan landelijk, terwijl de regionale huurwoningmarkt in de SRR iets meer gespannen lijkt dan de totale Nederlandse huurwoningmarkt.

Binnen de huursector signaleert het WoON 2006 voorts verschillen tussen verschillende woningtypen en prijssegmenten. De huurwoningmarkt voor eengezinswoningen is verreweg het meest gespannen: het aanbod dat kan vrijkomen bij verhuizing vormt hier maar 54% van de vraag. Bij het huurwoningaanbod onder de aftoppingsgrens is er relatief gezien voorts wat minder spanning dan bij het aanbod boven de aftoppingsgrens. In absolute aantallen echter liggen vraag en aanbod van huurwoningen onder de aftoppingsgrens juist verder uit elkaar (vraag is 4.800 groter dan aanbod) dan de vraag en het aanbod boven de aftoppingsgrens (4.100 verschil).

⁴ WoON 2006 is de meest recente beschikbare versie van dit driejaarlijkse landelijke onderzoek. De data van de meest recente versie moeten nog beschikbaar komen.

Tabel 3.1 Aanbod en vraag naar woningen in de SRR, 2005-2006

	SRR			Nederland		
	Gevraagd	Aangeboden	Aangeboden in % van gevraagd	Gevraagd	Aangeboden	Aangeboden in % van gevraagd
Koopwoning	36000	27500	76	603900	387000	64
Huurwoning	56900	47000	83	492300	433000	88
Binnen de huursector						
< aftoppingsgrens	44800	40000	89	364500	342700	94
> aftoppingsgrens	12100	7000	58	127700	90400	71
eengezinshuur	14100	7500	54	188300	155300	83
meergezinshuur	42800	39500	92	304000	277700	91

Dat het beeld dat uit het WoON 2006 naar voren komt, inmiddels gerelativeerd moet worden, blijkt uit de gegevens van de corporaties. Zo ligt de langdurige leegstand (minstens drie maanden) door marktomstandigheden in de SRR (0,6%) hoger dan in heel Nederland (0,4% in 2008). Dat geldt nog meer voor de gemeente Rotterdam. Daarnaast ligt ook de leegstand door projecten (sloop en renovatie) in de SRR en de gemeente Rotterdam hoger dan in heel Nederland.

Tabel 3.2 Percentage leegstand van langer dan drie maanden als aandeel van de corporatievoorraad, 2008

	Rotterdam	Totaal SRR	Nederland
Leegstand > 3 maanden a.g.v. marktomstandigheden	0,8	0,6	0,4
Leegstand > 3 maanden a.g.v. projecten	1,7	1,5	0,8

Geconcludeerd kan worden dat het beeld dat uit het WoON 2006 naar voren komt inmiddels minder zegt over de absolute tekorten. In de onderlinge verhoudingen tussen deze tekorten zegt het wel één en ander over kwaliteitsvoorkeuren van de woonconsumenten binnen de SRR.

De spanning op de koopwoningmarkt in de SRR is tot en met 2008 gegroeid. In dat jaar werd er in de SRR gemiddeld per koopwoning circa € 209.200,- betaald tegen € 254.900,- in heel Nederland. Tussen 2000 en 2005 steeg de prijs van een gemiddelde koopwoning in de regio sneller dan in heel Nederland, maar in de periode daarna (2005-2008) stagneerde de prijsontwikkeling meer dan landelijk. In de gemeente Rotterdam kon de prijsontwikkeling gelijke tred houden met die van Nederland. Onder invloed van de economische crisis die eind 2008 ontstond inmiddels weer een teruggang in de gemiddelde verkoopprijzen. Deze teruggang is overigens deels gevolg van de relatief sterkere terugval in de verkoop van dure woningen.

Stadsregio Rotterdam

3 Marktbeeld

Tabel 3.3 Prijsontwikkeling koopwoningen, 2000-2008

	Gemiddelde verkoopprijs koopwoningen in €			Prijsontwikkeling (index) in %	
	2000	2005	2008	2000-2005 (2000=100)	2005-2008 (2005=100)
Gemeente Rotterdam	125.288	166.100	190.100	133	114
Stadsregio Rotterdam	137.713	186.123	209.199	135	112
Nederland	172.091	222.797	254.902	129	114

Ongeveer een derde (33%) van de woningvoorraad in de SRR is bewoond door doelgroephuishoudens, dat wil zeggen huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag⁵. Dat is ruim meer dan gemiddeld in Nederland (26%). Er zijn in de regio verhoudingsgewijs dus veel meer huishoudens met lage inkomens. Deze oververtegenwoordiging van doelgroephuishoudens in de SRR geldt alleen de huursector. Van de koopsector wordt net als landelijk 12% bewoond door huishoudens uit de doelgroep van lagere inkomens.

Inzoomend op de huursector in de SRR valt op dat het percentage doelgroephuishoudens in huurwoningen met zowel een goedkope als een dure huurprijs (vrijwel) gelijk is aan dat voor heel Nederland. De fenomenen goedkope scheefheid (huishoudens met hogere inkomens in goedkope huurwoningen) en de dure scheefheid (huishoudens met een laag inkomen in dure huurwoningen) komen hier in met landelijk vergelijkbare percentages voor. De huurwoningen met een middeldure prijs worden in de SRR wel wat meer bewoond door doelgroephuishoudens dan in heel Nederland (44% in SRR versus 42% landelijk).

Tabel 3.4 Verdeling van huishoudens op de woningmarkt naar doelgroep en prijssegment huursector in %

	SRR		Nederland	
	Doelgroep	Niet doel- groep	Doelgroep	Niet doel- groep
Verdeling huishoudens	33	67	26	74
waarvan in de koopsector	12	88	12	88
waarvan in de huursector	45	55	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	51	49	51	49
Middelduur	44	56	42	58
Duur	28	72	28	72

⁵ Tot 1 januari 2010 zijn huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag de doelgroep.

3.2 Woongelegenheden van corporaties

In de regio zijn bijna 239.000 huurwoningen, 5.300 eenheden in verzorgingshuizen en ruim 6.700 overige woongelegenheden eigendom van corporaties. Bijna 77% deze woongelegenheden staat in de gemeente Rotterdam. Voor de zogenoemde overige woongelegenheden betreft dit zelfs 93%, hetgeen mede zal liggen aan de studentenhuisvesting in deze stad.

Tabel 3.5 Woongelegenheden van corporaties, ultimo 2008

	Gemeente Rotterdam	SRR	Nederland
Huurwoningen	143.700	238.900	2.269.700
Eenheden verzorgingshuizen	4.000	5.300	50.500
Overige woongelegenheden	6.300	6.700	85.400

De corporatiewoningen in de regio bestaan voor het grootste deel uit meergezinswoningen zonder lift (43,2%) en voor een veel beperkter deel uit eengezinswoningen (23,4%). In de gemeente Rotterdam zijn de meergezinswoningen zonder lift nog sterker aanwezig (51,6%) en zijn er relatief ook minder eengezinswoningen (15,8%).

Tabel 3.6 Woningen van corporaties naar woningtype, in %, ultimo 2008

	Gemeente Rotterdam	SRR	Nederland
Eengezins	15,8	23,4	46,2
Meergezins met lift (tot 4 lagen)	11,6	13,9	13,4
Meergezins zonder lift (tot en met 4 lagen)	51,6	43,2	29,2
Hoogbouw	21,0	19,6	11,2

In vergelijking met heel Nederland, bezitten de corporaties in de SRR relatief meer zogenoemde dure huurwoningen (boven de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag) en iets minder goedkope huurwoningen. In de gemeente Rotterdam ligt dit anders. Corporaties bezitten in deze gemeente relatief veel meer goedkope woningen dan in de regio en relatief minder betaalbare en dure onder de huurtoeslaggrens.

Stadsregio Rotterdam

3 Marktbeeld

Tabel 3.7 Corporatiewoningen naar prijsklasse in %, ultimo 2008

	Gemeente Rotterdam	SRR	Nederland
Goedkoop	28,2	24,8	26,7
Betaalbaar	63,2	66,0	66,1
Duur onder huurtoeslagrens	6,1	6,9	5,5
Duur boven huurtoeslagrens	2,5	2,4	1,7

* Goedkope huurwoningen hebben een maandhuur tot de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag (per 1 juli 2008 <€ 348,99 per maand), betaalbare tot de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag (per 1 juli 2008 vanaf € 348,99 tot € 535,33 per maand) en de dure woningen zijn nog onderscheiden naar duur onder de huurtoeslagrens (per 1 juli 2008 vanaf € 535,33 tot € 631,73 per maand) en duur boven de huurtoeslagrens (vanaf € 631,73 per maand).

De gemiddelde huuropbrengst in de SRR is naar schatting € 406,- per woongelegenheid per maand in 2008. Dat is iets hoger dan in heel Nederland (€ 402,-). In de gemeente Rotterdam echter ligt de gemiddeld gerealiseerde maandhuuropbrengst iets lager (€ 399,-). Dit zal zowel liggen aan het relatief hoge aandeel goedkope huurwoningen in de gemeente als aan de vele overige woongelegheden, waaronder studenteneenheden, in deze gemeente.

Tabel 3.8 Gerealiseerde maandhuuropbrengst per woongelegenheid x € 1,- 2008

	gemeente Rotterdam	SRR	Nederland
Gemiddelde huur per maand huurwoningen	399	406	402

Volkshuisvestelijke inspanningen door corporaties 4

4.1 Toewijzing van woongelegenheden

In 2008 hebben de corporaties ongeveer 18.400 woongelegenheden in de SRR toegewezen aan een nieuwe huurder. Dat is bijna 1.000 minder dan in 2007 toen nog bijna 19.400 woongelegenheden konden worden toegewezen aan nieuwe huurders. Toewijzing van woongelegenheden betreft zowel woongelegenheden die zijn vrijgekomen na verhuizing van de vorige huurder, als woongelegenheden die zijn toegevoegd aan de huurvoorraad (door nieuwbouw aankoop of renovatie). De teruggang in het aantal toewijzingen laat zien dat er in 2008 minder kon worden doorgestroomd op de huurmarkt.

Door het aantal toewijzingen uit te drukken als percentage van de totale voorraad aan woongelegenheden zijn de gegevens voor verschillende gebieden te vergelijken. In 2008 blijken corporaties dan in vergelijking met heel Nederland (8,0% toewijzingen) in de SRR minder woongelegenheden te hebben kunnen toewijzen aan een nieuwe huurder (7,3%). Voor de gemeente Rotterdam ligt dat percentage toewijzingen met 7,6% iets hoger.

Volgens de Woningwet dienen corporaties bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Het gaat hierbij enerzijds om de doelgroep van huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag⁶ en anderzijds om bijzondere doelgroepen, bestaande uit (ex)psychiatrische patiënten, (ex)dak- en thuislozen, (ex)verslaafden en exgedetineerden.

In de SRR is in 2008 ruim 72,4% van alle toegewezen woongelegenheden⁷ verhuurd aan een huishouden uit de doelgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag. Dat is iets minder als in het voorafgaande jaar (72,6%). In zowel de regio als de gemeente is het percentage toewijzingen aan doelgroephuishoudens hiermee minder gedaald dan in heel Nederland (van 72,8% naar 72,2%). Dat is vooral te danken aan de toewijzingen binnen de gemeente Rotterdam. In Rotterdam steeg het percentage van de doelgroephuishoudens op het totaal van de toewijzingen heel licht, van 75,7% naar 75,9%.

Volgens het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) dienen corporaties bij de toewijzing van woongelegenheden met een rekenuur tot en met de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag zo veel mogelijk voorrang aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het percentage 'te dure' toewijzingen ligt in de SRR (8,4% in 2008) fors hoger dan in heel Nederland (6,5% in 2008).

⁶ Tot 1 januari 2010 is de doelgroep gedefinieerd als huishoudens die aanmerking komen voor huurtoeslag.

⁷ Het gaat hier over de mate waarin er woongelegenheden zijn toegewezen aan doelgroephuishoudens en dus niet over de mate waarin de corporatievoorraad wordt bewoond door deze huishoudens.

Stadsregio Rotterdam

4 Volkshuisvestelijke inspanningen door corporaties

Te dure toewijzingen zijn woonegelegenheden die worden toegewezen aan doelgroepphuishoudens maar waarvan de rekenhuur hoger ligt dan de aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag. Ook in de gemeente Rotterdam zijn er meer te dure toewijzingen (9,5%). In 2008 ligt percentage woonegelegenheden dat is toegewezen aan bijzondere doelgroepen voor zowel regio als gemeente Rotterdam veel hoger dan in heel Nederland.

Tabel 4.1 Toewijzing van woonegelegenheden 2008

Toewijzingen van woonruimte	Gemeente Rotterdam		SRR		Nederland	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Aantal toewijzingen totaal	12.177	11.687	19.354	18.386	196.010	191.575
Als % van aantal woonegelegenheden	7,9	7,6	7,7	7,3	8,2	8,0
Verdeling toewijzing naar huurprijsklasse (in % van totaal)						
Aantal toewijzingen aan doelgroep (lagere inkomens)	75,7	75,9	72,6	72,4	72,8	72,2
waarvan < kwaliteitskortingsgrens	30,6	29,4	25,1	25,0	28,1	26,4
waarvan > kwaliteitskortingsgrens en < dan laagste aftoppingsgrens	39,1	37,0	41,9	39,1	39,3	39,3
waarvan > dan laagste aftoppingsgrens	5,9	9,5	5,5	8,4	5,4	6,5
Aan bijzondere doelgroepen	5,3	5,4	3,5	4,2	1,9	2,1

4.2 Gerealiseerde productie⁸

Tussen 2006 en 2008 bouwden de corporaties in de SRR ruim 5.500 nieuwe woonegelegenheden voor eigen verhuur en ruim 3.700 koopwoonegelegenheden. Ongeveer 40% van de nieuwbouw van corporaties betreft dus het koopsegment. Bijna 96% van de nieuwbouw voor eigen verhuur betrof woningen. De nieuwbouw van koopwoonegelegenheden zal waarschijnlijk vrijwel geheel uit woningen bestaan⁹. Voor de meeste nieuwe koopwoonegelegenheden (2.300 van 3.700) lagen de stichtingskosten beneden de € 200.000,- per woonelegenheden. In 2008 draagt het aantal nieuwgebouwde koopwoonegelegenheden bijna 65% meer dan het aantal dat in 2007 is opgeleverd, maar het is tegelijk aanmerkelijk minder dan in 2006 gerealiseerd werd. Behalve met nieuwbouw waren de corporaties de afgelopen jaren ook erg actief met sloop (ruim 8.100 tussen 2006 en 2008) en verkoop van huurwoonegelegenheden (ca. 7.200 tussen 2006 en 2008). De gesloopte woonegelegenheden betreffen nagenoeg allemaal woningen. Het aantal gesloopte woningen lag vooral in 2007 hoog. De verkochte woonegelegenheden zijn voor 73% verkocht werden aan eigenaar-bewoners. De verkopen helpen de spanning op de regionale koopwoningmarkt te verminderen. Qua prijsstelling gaat het vaak om woningen voor starters op de koopmarkt.

⁸ Voor de productierealisatie en prognoses geldt dat de productie van de corporatie in de verbinding (naar rato van het deelnemingspercentage van de corporatie in de verbinding) is meegerekend. De aankoop van eigen verbindingen is meegerekend als nieuwbouw voor eigen verhuur en de verkoop van de TI aan haar verbindingen is buiten beschouwing gebleven.

⁹ Bij de data-opvraag wordt de nieuwbouw van koopwoonegelegenheden niet onderscheiden in type woonelegenheden.

Volkshuisvestelijke inspanningen door corporaties 4

Tabel 4.2 Door corporaties gerealiseerde prestaties in de SRR, 2006-2008

	2006	2007	2008
Nieuwbouw voor eigen verhuur	1.921	2.200	1.405
Nieuwbouw koop	1.657	785	1.300
Aankoop	331	1.275	1.650
Verkoop aan eigenaar-bewoners	2.027	1.652	1.541
Verkoop aan derden voor verhuur	42	1.079	840
Sloop	2.675	3.309	2.142

4.3 Prognoses 2009-2013¹⁰

Volgens hun meerjarige voornemens wilden de corporaties tussen 2009 en 2013 ruim 15.000 nieuwe woonegelegenheden voor eigen verhuur bouwen in de SRR en bijna 8.000 koopwoonegelegenheden in de komende vijf jaar bouwen. Deze cijfers van vorig jaar lagen, onder invloed van de eerste gevolgen van de kredietcrisis, al fors lager dan de vorige prognoseperiode 2008-2012. De meeste recente prognoses over 2010-14 laten, nu nog meer zicht bestaat op de omvang van de kredietcrisis, een verdere grote daling zien naar ruim 13.100 woonegelegenheden voor verhuur en bijna 7.700 koopwoningen. Voor ruim 52% van deze koopwoonegelegenheden streven de corporaties daarbij naar stichtingskosten die minder bedragen dan € 200.000,-. Dat is een heel ander accent dan in de vorige prognoseperiode toen men nog verwachtte bijna tweederde van de bijna 8.000 koopwoningen juist in de duurdere categorie boven de € 200.000,- te realiseren.

Ook de sloop van woonegelegenheden is in de voornemens verder gedaald naar een niveau van circa 14.300 woningen over de komende vijf jaar. De ingrijpende verbeteringen boven de € 20.000,- zijn daarentegen gestegen tot een niveau van ruim 10.300 woningen. De verwachtingen over een belangrijke inkomstenkant van de corporaties (de motor achter de investeringen van corporaties) zijn sterk gedaald naar een niveau van ruim 8.500 geprognosticeerde verkopen aan eigenaar-bewoners.

¹⁰ Voor deze paragraaf geldt qua berekeningswijze hetzelfde als onder de voorgaande paragraaf over realisatie (zie noot 6).

Stadsregio Rotterdam

4 Volkshuisvestelijke inspanningen door corporaties

Tabel 4.3 Door corporaties voorgenomen prestaties in de SRR, 2008-2012, 2009-2013 en 2010-2014

	Voortschrijdende prognoses			Jaargemiddelde		
	2008-2012	2009-2013	2010-2014	2008-2012	2009-2013	2010-2014
Nieuwbouw woongelegenheden huur	17.286	15.071	13.112	3.457	3.014	2.622
Nieuwbouw koop < € 200.000,-	6.157	2.682	3.939	1.231	536	788
Nieuwbouw koop > € 200.000,-	3.331	5.296	3.739	666	1.059	748
Sloop van woongelegenheden	16.324	15.502	14.254	3.265	3.100	2.851
Verkoop woongelegenheden aan eigenaar-bewoners	8.831	13.065	8.534	1.766	2.613	1.707
Verkoop woongelegenheden aan beleggers en overigen	1.125	243	0	225	49	0
Aankoop woongelegenheden	1.943	4.483	1.443	389	897	289
Verbeteringen > € 20.000,-	5.946	9.924	10.342	1.189	1.985	2.068

4.4 Realisatie-indices

Met de Realisatie-indices laat het Fonds zien hoe zeer de prognoses van corporaties inzake nieuwbouw, sloop en verkoop verschillen van hetgeen de corporaties feitelijk realiseren. Grote verschillen tussen prognose en realisatie belemmeren een goed zicht op de te verwachten prestaties, zoals die bijvoorbeeld aan de orde komen in het overleg met lokale stakeholders. Met te hoge prognoses worden vaak illusoire verwachtingen gewekt, terwijl te lage prognoses een handicap kunnen vormen bij het maken van adequate afspraken. Onjuiste prognoses vertekenen bovendien het beeld over de financiële vooruitzichten van de corporatie. Om deze problematiek beter onder de aandacht van de corporaties te brengen heeft het Fonds een Realisatie-index ontwikkeld voor nieuwbouw (koop- en huurwoningen), sloop en verkoop van huurwoningen. Om zoveel mogelijk incidentele jaareffecten te voorkomen wordt de Realisatie-index afgeleid van een gemiddelde gemeten over de verslagjaren 2006-2008.

Zoals tabel 4.4 voor de 16 corporaties met minstens 2.500 woongelegenheden in de regio laat zien, bestaan er tussen deze corporaties grote verschillen in de mate waarin zij hun realisaties eerder goed voorspelden. Een index van 1,00 betekent dat de realisatie van de corporatie exact overeenkomt met hetgeen de corporatie eerder prognosticeerde. Bijna altijd echter ligt de index lager en in een aantal gevallen heel laag. Naarmate de index dichterbij 0 ligt, is er meer verschil tussen de feitelijke realisatie en de eerdere prognoses. Ter vergelijking: de landelijk gemiddelde Realisatie-index voor de totale sector bedraagt over de realisaties in 2008 voor de nieuwbouw 0,56. Voor de sloop is dat 0,45 en voor de verkoop van woongelegenheden 0,61.

Volkshuisvestelijke inspanningen door corporaties 4

Tabel 4.4 Realisatie-indices voor corporaties met minstens 2.500 wooneenheden in de SRR, realisaties 2006-2008*

	Wooneenheden TI totaal in regio	% bezit in regio	Nieuwbouw indices	Sloop	Verkoop	Gemiddeld
Woonstad Rotterdam	48.359	100	0,5	0,8	0,9	0,72
Com.wonen	30.284	100	0,5	0,7	0,7	0,63
Stichting Vestia Groep	28.956	40	0,7	0,9	0,8	0,79
Woonbron	25.563	63	0,5	0,6	0,7	0,59
Stichting Maasdelta Groep	16.544	100	0,5	0,6	0,8	0,66
Woningstichting PWS Rotterdam	15.342	100	0,3	0,1	0,4	0,28
Waterweg Wonen	12.736	100	0,3	0,3	0,8	0,46
Stichting Woonplus Schiedam	12.038	100	0,6	0,8	0,8	0,75
Stichting Woonvisie	8.207	100	0,8	0,5	0,3	0,52
Stichting Stadswonen	6.664	100	0,7			0,66
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	6.469	98	0,6	0,5	0,7	0,60
Stichting QuaWonen	4.388	51	0,4	0,4	0,7	0,49
Stichting 3B-Wonen	4.100	100	0,6	0,4	0,7	0,56
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	3.860	100		0,7		0,67
Stichting De Leeuw van Putten	3.838	100	1,0		0,5	0,75
Stichting Woonzorg Nederland	3.005	7	0,5	0,3	0,2	0,32

* De Realisatie-index wordt niet berekend voor corporaties die in het verleden geen voornemens opgaven voor 2008 en in dit jaar vervolgens ook niets realiseerden.

5 Financiële beoordeling corporaties

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de minister voor WWI stelt het Fonds jaarlijks een overzicht op van de financiële situatie van woningcorporaties. Eén en ander is een uitvloeisel van de Woningwet en het Bbsh. Uitgaande van de maatschappelijke functie van een corporatie op het gebied van de volkshuisvesting heeft de wijze van beoordeling betrekking op de financiële consequenties van het volkshuisvestelijk beleid. Continuïteit in het beleid is hierbij het uitgangspunt. Het financieel oordeel bestaat uit:

Het solvabiliteitsoordeel

Met dit oordeel wordt vastgesteld in welke mate de corporatie op balansdatum aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de reguliere woningexploitatie kan voldoen. Hierbij blijven de financiële effecten van voorgenomen activiteiten na balansdatum buiten beschouwing.

Het continuïteitsoordeel

Dit oordeel geeft inzicht in de verhouding tussen de financiële lasten en opbrengsten van de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering, enz.) in de komende vijf prognosejaren tot de financiële mogelijkheden van de corporatie.

5.2 Continuïteitsoordeel 2009

Het continuïteitsoordeel geeft inzicht in hoeverre de voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, aankoop, verkoop, woningverbetering e.d.) in de komende vijf prognosejaren in verhouding staan tot de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het gaat hierbij niet alleen om de vraag of de corporatie over voldoende middelen beschikt om de voorgenomen activiteiten uit te voeren, maar ook of de corporatie haar financiële middelen in voldoende mate inzet op gebied van de volkshuisvesting.

Het continuïteitsoordeel leidt tot een indeling van de corporaties in de volgende categorieën:

- A** De voorgenomen activiteiten in de periode 2009-2013 passen binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 ligt tussen het risicobedrag plus vennootschapsbelasting en de bovengrens.
- B1** Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag en de voorgenomen activiteiten brengen de financiële continuïteit op middellange termijn (de laatste drie prognosejaren) in gevaar.
- B2** Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag en de voorgenomen activiteiten zijn al op korte termijn (de eerste twee prognosejaren) gevaarlijk voor de financiële continuïteit.
- C** Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2013 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval zouden de voorgenomen activiteiten in de periode 2009-2013 kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen.

Financiële beoordeling corporaties 5

Tabel 5.1 bevat het continuïteitsoordeel van de 16 corporaties met elk minstens 2.500 woongelegenheden (samen 230.600 eenheden) in de SRR (totaal 250.900 woongelegenheden).

	Woongelegenheden TI totaal	% bezit in regio	Woongelegen- heden in regio	Volkshuisvestelijk vermogen in € per vhe in 2013	Continuïteits- oordeel 2009
Woonstad Rotterdam	48.359	100	48.464	10.487	A
Com.wonen	30.284	100	30.316	8.298	A
Stichting Vestia Groep	73.243	40	28.956	24.658	C
Woonbron	40.713	63	25.668	15.504	A
Stichting Maasdelta Groep	16.544	100	16.544	15.410	A
Woningstichting PWS Rotterdam	15.342	100	15.375	10.423	A
Waterweg Wonen	12.736	100	12.736	10.235	A
Stichting Woonplus Schiedam	12.038	100	12.038	10.536	A
Stichting Woonvisie	8.207	100	8.207	14.751	A
Stichting Stadswonen	6.664	100	6.664	10.812	A
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	6.607	98	6.469	24.348	A
Stichting QuaWonen	8.538	51	4.388	16.668	A
Stichting 3B-Wonen	4.100	100	4.100	9.383	B1
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	3.860	100	3.860	16.829	A
Stichting De Leeuw van Putten	3.838	100	3.838	18.022	A
Stichting Woonzorg Nederland	42.796	7	3.005	12.239	A

Stadsregio Rotterdam

5 Financiële beoordeling corporaties

Tabel 5.1 Continuïteitsoordeel 2009 grotere corporaties regio SRR

	Woongelegheden in regio	% bezit in regio	Volkshuisvestelijk vermogen in % balanstotaal			In € per vhe 2008	Voldoende solvabiliteit
			2006	2007	2008		
Woonstad Rotterdam	48.464	100	30,6	25,1	30,8	11.270	JA
Com.wonen	30.316	100	23,3	24,2	16,2	5.896	JA
Stichting Vestia Groep	28.956	40	34,3	30,4	25,9	15.046	JA
Woonbron	25.668	63	28,7	29,1	21,8	9.081	JA
Stichting Maasdelta Groep	16.544	100	30,1	33,7	34,7	15.899	JA
Woningstichting PWS Rotterdam	15.375	100	-3,6	3,8	9,6	5.412	JA
Waterweg Wonen	12.736	100	39,0	41,2	34,8	9.351	JA
Stichting Woonplus Schiedam	12.038	100	29,0	23,8	22,6	7.806	JA
Stichting Woonvisie	8.207	100	47,1	44,1	44,1	17.964	JA
Stichting Stadswonen	6.664	100	30,6	23,2	14,9	4.794	JA
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	6.469	98	32,8	30,5	29,1	27.613	JA
Stichting QuaWonen	4.388	51	38,3	51,2	50,9	19.666	JA
stichting 3B-Wonen	4.100	100	13,6	18,4	25,6	12.754	JA
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	3.860	100	33,7	31,4	29,8	13.015	JA
Stichting De Leeuw van Putten	3.838	100	27,2	22,6	27,5	14.667	JA
Stichting Woonzorg Nederland	3.005	7	28,4	26,1	27,4	15.711	JA

Bij 14 corporaties is sprake van een passend activiteitsniveau in relatie tot de financiële mogelijkheden (A-classificatie). Bij Vestia is op grond van de aanname dat de prognoses gerealiseerd gaan worden en gelet op de vermogenspositie een grotere inzet van financiële middelen gewenst (C-oordeel). Voor de Stichting 3B Wonen heeft nader onderzoek uitgezwezen dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar kunnen brengen¹¹.

Voor 8 van deze corporaties is een volkshuisvestelijk vermogen in 2013 te berekenen dat onder het landelijk gemiddelde van ruim € 14.400,- per verhuureenheid ligt. De andere 8 zitten daar (soms ruim) boven.

¹¹ Deze corporatie onderkent de financiële problematiek en heeft maatregelen getroffen c.q. in voorbereiding ter verbetering van de financiële vooruitzichten. Daarom er vooralsnog geen reden om bij deze corporatie nadere maatregelen op het gebied van financieel toezicht te treffen.

Financiële beoordeling corporaties 5

Uit deze cijfers kan afgeleid worden dat de financiële positie van deze regiocorporaties op zich niet ongunstig is. In vergelijking met de landelijke cijfers hebben de regiocorporaties een redelijke balans weten te vinden tussen de financiële mogelijkheden en de begrote volkshuisvestelijke activiteiten. Dit blijkt ook uit het feit dat deze regio slechts een enkele C-corporatie (onbalans tussen investeren en financiële mogelijkheden) telt.

5.3 Solvabiliteitsoordeel ultimo 2008

Het solvabiliteitsoordeel betreft een oordeel over de vermogenspositie van de corporatie waarbij op balansdatum uitgegaan wordt van een veronderstelling van voorgezette verhuur. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met de financiële effecten van voorgenomen activiteiten die leiden tot nieuwe investeringen c.q. desinvesteringen, tenzij hiervoor op moment van balansdatum juridische verplichtingen zijn aangegaan. Dit oordeel geeft dus inzicht of de corporatie per balansdatum aan haar financiële verplichtingen kan voldoen ingeval van doorexploitatie van de bestaande huurvoorraad.

In tabel 5.2 zijn de solvabiliteitsoordelen weergegeven van de zestien corporaties met elk tenminste 2.500 woongelegenheden in de SRR.

Tabel 5.2 Solvabiliteitsoordeel 2009 grotere corporaties regio SRR

	Woongelegheden in regio	% bezit in regio	Volkshuisvestelijk vermogen in % balanstotaal			In € per vhe 2008	Voldoende solvabiliteit
			2006	2007	2008		
Woonstad Rotterdam	48.464	100	30,6	25,1	30,8	11.270	JA
Com.wonen	30.316	100	23,3	24,2	16,2	5.896	JA
Stichting Vestia Groep	28.956	40	34,3	30,4	25,9	15.046	JA
Woonbron	25.668	63	28,7	29,1	21,8	9.081	JA
Stichting Maasdelta Groep	16.544	100	30,1	33,7	34,7	15.899	JA
Woningstichting PWS Rotterdam	15.375	100	-3,6	3,8	9,6	5.412	JA
Waterweg Wonen	12.736	100	39,0	41,2	34,8	9.351	JA
Stichting Woonplus Schiedam	12.038	100	29,0	23,8	22,6	7.806	JA
Stichting Woonvisie	8.207	100	47,1	44,1	44,1	17.964	JA
Stichting Stadswonen	6.664	100	30,6	23,2	14,9	4.794	JA
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	6.469	98	32,8	30,5	29,1	27.613	JA
Stichting QuaWonen	4.388	51	38,3	51,2	50,9	19.666	JA
Stichting 3B-Wonen	4.100	100	13,6	18,4	25,6	12.754	JA
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	3.860	100	33,7	31,4	29,8	13.015	JA
Stichting De Leeuw van Putten	3.838	100	27,2	22,6	27,5	14.667	JA
Stichting Woonzorg Nederland	3.005	7	28,4	26,1	27,4	15.711	JA

Stadsregio Rotterdam

5 Financiële beoordeling corporaties

De 16 corporaties die elk minstens 2.500 woonegelegenheden bezitten in de SRR en samen circa 92% van de regionale corporatievoorraad, zijn in 2009 alle als 'voldoende solvabel' beoordeeld door het Fonds. Dit betekent dat zij op balansdatum ultimo 2008 kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortkomen uit de reguliere woningexploitatie.

5.4 WOZ-waarde

Bij de beoordeling van de financiële positie vormt de door de corporaties opgegeven bedrijfswaarde een zeer belangrijk uitgangspunt. De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van toekomstige inkomsten (vooral huren) verminderd met de contante waarde van toekomstige uitgaven voor onderhoud, beheerkosten, belastingen e.d. De bedrijfswaarde laat hiermee de verdien capaciteit van het bezit zien voor de resterende levensduur op basis van de volkshuisvestelijke beleidsuitgangspunten zoals deze door de corporatie is vastgesteld. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde door de corporatie kunnen grote verschillen ontstaan. De vigerende jaarverslagvoorschriften bieden hiertoe een grote mate van vrijheid. Dit laat onverlet dat het Fonds uit oogpunt van financieel toezicht een eenduidige waardering toepast van de financiële gegevens. Dit leidt als regel tot een aanpassing van de opgegeven bedrijfswaarde. Op deze wijze ontstaat een plausibele bedrijfswaarde (geüniformeerde bedrijfswaarde = volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) waarbij corporaties, met in achtneming van de eigen beleidskeuzen, op vergelijkbare wijze worden gewaardeerd. Corporaties vermelden in de dVi de WOZ-waarde van het totale bezit. Deze biedt enig inzicht in de marktwaarde van het woningbezit. Een groot positief verschil tussen WOZ- en bedrijfswaarde biedt corporaties de mogelijkheid tot beleidsbijstellingen (huurbeleid, verkoop) indien dit bijvoorbeeld financieel gezien noodzakelijk is.

Financiële beoordeling corporaties 5

Tabel 5.3 Verhouding WOZ-waarde en bedrijfswaarde grotere corporaties in regio SRR

	Woongelegen- heden TI	Woongelegen- heden in SRR	WOZ per woon- gelegenheid in €	WOZ/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
Woonstad Rotterdam	48.359	48.359	118.845	3,6
Com.wonen	30.284	30.284	136.889	4,7
Stichting Vestia Groep	73.243	28.956	136.819	4,0
Woonbron	40.713	25.563	126.848	4,0
Stichting Maasdelta Groep	16.544	16.544	153.945	4,2
Woningstichting PWS Rotterdam	15.342	15.342	132.010	3,0
Waterweg Wonen	12.736	12.736	132.730	5,8
Stichting Woonplus Schiedam	12.038	12.038	125.326	4,0
Stichting Woonvisie	8.207	8.207	170.635	5,1
Stichting Stadswonen	6.664	6.664	58.770	2,6
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	6.607	6.469	108.347	1,4
Stichting QuaWonen	8.538	4.388	184.515	5,4
Stichting 3B-Wonen	4.100	4.100	202.633	4,5
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	3.860	3.860	160.094	3,9
Stichting De Leeuw van Putten	3.838	3.838	141.948	2,7
Stichting Woonzorg Nederland	42.796	3.005	100.955	2,1

Landelijk bedraagt de WOZ-waarde ultimo 2008 gemiddeld € 155.000,- per woongelegenheid van corporaties en de verhouding tussen de WOZ-waarde en de volkshuisvestelijke exploitatie-waarde bedraagt landelijk 4,5. Uit tabel 5.3 blijkt dat de door de regiocorporaties opgegeven WOZ-waarde bij de meeste grotere corporaties in deze regio aanmerkelijk lager ligt. Tevens kan er ook uit afgeleid worden dat de corporaties die elk minstens 2.500 woongelegenheden bezitten in de regio over het algemeen een minder gunstige marktwaarde hebben. In zijn algemeenheid is het verschil tussen WOZ-waarde en de geüniformeerde bedrijfswaarde (volkshuis-vestelijke exploitatie-waarde) veel kleiner dan landelijk. Deze cijfers accentueren de stelling dat de financiële positie van deze corporaties op termijn reden tot zorg biedt als gekeken wordt naar de marktpositie.

6 Financieel meerjarenperspectief (2008-2007)

6.1 Inleiding

Het Risico Analyse Model (RAM) is door het Fonds ontwikkeld om op wat langere termijn inzicht te krijgen in het financiële perspectief van de corporatiesector op nationaal en regionaal niveau. Op regionaal niveau wordt het onder meer benut om de financiële consequenties van een toekomstig regionaal (des)investeringsprogramma voor de corporatiesector door te rekenen. Dat geeft vroegtijdig inzicht in de financiële consequenties van een programma en maakt het ook mogelijk om oplossingen te zoeken indien deze consequenties erg ongunstig zijn. Doordat het model werkt met een termijn van tien jaar, biedt het bovendien gelegenheid om al vroegtijdig te anticiperen op financiële consequenties van beoogde (des)investeringen. Dit is in het bijzonder van belang bij (des)investeringen die een meerjarige voorbereidingstijd vergen voordat ze worden geëffectueerd.

Voor de SRR zijn in overleg met vertegenwoordigers van Maaskoepel enkele varianten van een regionaal (des)investeringsprogramma doorgerekend. Deze doorrekening vond plaats in het najaar van 2009, ten behoeve van een werkconferentie van Maaskoepel op 2 december 2009 over de opgave in de regio. De doorgerekende varianten en hun financiële consequenties worden gepresenteerd in paragraaf 3. Voorafgaand daaraan wordt in paragraaf 2 kort stilgestaan bij het RAM en in het bijzonder bij relevante aannames binnen het RAM.

6.2 Risico Analyse Model

Met het RAM van het Fonds wordt geschat hoe de gemiddelde solvabiliteit van de gezamenlijke corporaties in een regio zich over een periode van tien jaar tijd zal ontwikkelen. Het model doet dus geen uitspraken over afzonderlijke corporaties, maar geeft een gemiddeld beeld voor de corporatiesector in de regio. Voor corporaties die ook buiten de regio vastgoed bezitten, wordt aangenomen dat het vermogen naar rato van het bezit aan de regio kan worden toegekend.

De solvabiliteit die het RAM schat betreft het percentage dat het volkshuisvestelijke vermogen inneemt op het balanstotaal. Het volkshuisvestelijk vermogen geeft aan hoeveel eigen vermogen corporaties hebben indien er wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de verhuur van het vastgoed gedurende de resterende levensduur wordt gecontinueerd en het eigen vermogen ook rond een aantal andere punten zo uniform mogelijk is vastgesteld voor verschillende corporaties. Het volkshuisvestelijk vermogen wordt afgeleid van de zogenoemde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het vastgoed, ofwel de bedrijfswaarde van het vastgoed onder eveneens de veronderstelling van continuering van de verhuur van het bezit gedurende de resterende levensduur en een geüniformeerde vaststelling.

Financieel meerjarenperspectief (2008-2007)

6

De toekomstige ontwikkeling van de solvabiliteit en het volkshuisvestelijk vermogen van corporaties hangen deels af van toekomstige investeringen, desinvesteringen en projectontwikkeling en anderzijds van de toekomstige ontwikkelingen in de inkomsten en lasten die samenhangen met de exploitatie van het vastgoed.

Bij de hier gepresenteerde regionale doorrekeningen staat vooral de invloed van investeringen, desinvesteringen en projectontwikkeling centraal. Er wordt daarom gerekend met diverse varianten van een programma inzake de toekomstige investeringen, desinvesteringen en projectontwikkeling door corporaties in de regio, terwijl de aannames over de toekomstige ontwikkeling van inkomsten en lasten uit de exploitatie van het vastgoed steeds gelijk gehouden zijn¹². Zo wordt inzichtelijk gemaakt welke financiële consequenties de diverse (des)investeringsprogramma's hebben voor de gezamenlijke corporaties in de regio.

De startpositie van het vermogen van de corporaties en de parameters waarmee de ontwikkeling van de kasstromen van corporaties worden geschat, zijn belangrijke inputgegevens voor het RAM, naast uiteraard (varianten van) een door te rekenen (des)investeringsprogramma. Startpositie en parameters zijn beide ontleend aan van de update van het RAM-model die in het voorjaar 2009 is gemaakt voor nationale doorrekeningen¹³. De startpositie van het vermogen is daarom gebaseerd op de situatie die ultimo 2007 bestond en de parameters voor de ontwikkeling van kasstromen zijn deels afgeleid van macroeconomische parameters.

Tabel 6.1 Gehanteerde financiële parameters, 2008-2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kapitaalmarktrente	4,37	3,75	3,75	4,25	4,75	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Geldmarktrente	4,64	2,75	2,75	3,25	3,75	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Inflatie	2,50	1,00	1,00	1,42	1,83	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25

¹² Zie voor uitgangspunten inzake de ontwikkeling van de bedrijfslasten en huuropbrengsten paragraaf 2.

¹³ Sectorbeeld voornemens woningcorporaties; prognoseperiode 2009-2013.

6 Financieel meerjarenperspectief (2008-2007)

Voor de inflatie en kapitaalmarktrente in 2009 en 2010 is uitgegaan van de CPB-verwachtingen van begin 2009. Voor de inflatie is verder verondersteld dat deze in 2011 en 2012 geleidelijk toegroeit naar het lange termijn evenwichtsniveau van 2,25% (door WSW voor de sector vastgesteld) dat voor 2013 en later is aangehouden. Voor de kapitaalmarktrente is verondersteld dat deze op de langere termijn 3% boven het niveau van de inflatie ligt (reële rente). Voor de geldmarktrente is verondersteld dat deze structureel 1% lager ligt dan de kapitaalmarktrente. De kapitaalmarktrente is overigens de belangrijkste externe kostenfactor voor corporaties. Een stijgende kapitaalmarktrente heeft immers gevolgen voor de te betalen rentelasten over nieuwe leningen en in geval van renteherzieningen op oude leningen, ook op de lasten over die oude leningen.

De parameters voor de toekomstige ontwikkeling van de huurinkomsten, beheerlasten, onderhoudslasten en bouwkosten, zijn deels gebaseerd op de verwachtingen voor de inflatie en deels op informatie van corporaties zelf over de ontwikkeling van lasten tussen 2007 en 2008. De jaarlijkse huurprijsstijging is onder het huidige kabinetsbeleid per definitie inflatievolgend. Wel kunnen corporaties door huurharmonisatie en de prijsstelling bij nieuwe huurwoningen, de gemiddelde huuropbrengsten iets sneller laten stijgen en daar is dan ook rekening mee gehouden.

De jaarlijkse beheerlastenstijging is vanaf 2009 gelijk gesteld aan de ontwikkeling van de inflatie. In 2008 echter is de beheerlastenstijging fors hoger gesteld. Uit de gegevens die de corporaties aanleverden blijkt namelijk dat zij zelf voor dit jaar een veel hogere stijging van deze lasten verwachten. Tezamen komen zij in totaal uit op 13,8% stijging van de beheerlasten. Een deel van deze stijging is evenwel betrokken bij de methodische aanpassingen (zie hieronder). Mede daarom is de helft 6,9% hier als reële prijsstijging verwerkt.

De stijging van de onderhoudslasten en bouwkosten ten slotte is voor 2008 gelijkgesteld aan de verwachte realisatie over dit jaar (4,6%), terwijl voor 2009 en 2010 de meest recente verwachtingen van het CPB hierover zijn aangehouden (3,0% respectievelijk 1,5%). Vanaf 2011 is aangenomen dat de jaarlijkse stijging gelijk is aan de inflatie plus 1 procentpunt.

De parameter voor de kooprijsoontwikkeling ten slotte veronderstelt voor 2009 prijsdaling (-5%) en voor 2010 stabiliteit. Voor 2011 en later gelijk is deze parameter gelijk gesteld aan inflatie plus 1%, dus even hoog als de parameters voor de stijging van onderhoudslasten en bouwkosten.

Financieel meerjarenperspectief (2008-2007)

6

6.3 Uitkomsten financieel meerjarenperspectief

Varianten (des)investeringsprogramma

Er zijn drie varianten doorgerekend voor het regionale (des)investeringsprogramma. Deze varianten zijn in overleg met Maaskoepel in de herfst van 2009 opgesteld. Ze verschillen op onderdelen van elkaar.

Een **basisvariant** die ervan uitgaat dat het programma dat de corporaties de afgelopen vijf jaar realiseerden in de regio ook in de komende tien jaar wordt doorgezet.

De **prognosevariant** sluit aan bij de in het najaar 2009 bekende prognoses over 2009-2013 van de corporaties over het te realiseren (des)investeringsprogramma in de regio. De opgaven over 2009-2013 zijn daarbij recht doorgetrokken voor de periode 2010-2020. Omdat het echter niet zinvol is te verwachten dat deze prognoses in hun volle omvang daadwerkelijk gerealiseerd worden is als parameter voor de Realisatie-indices 0,7 gekozen. Deze parameter ligt daarbij wel fors hoger dan de Realisatie-indices over de afgelopen twee jaar (zie paragraaf 4.4). Daarmee wordt een ambitie om de Realisatie-indices te verbeteren in de komende jaren vormgegeven.

Het (des)investeringsprogramma in de derde variant is gebaseerd op een eerste interpretatie van de **verstedelijkingsambitie** 2010-2020. Deze verstedelijkingsambitie is toegepast op de periode 2008-2017 waarbij is verondersteld dat binnen deze periode jaarlijks ééntiende deel van de verstedelijkingsambitie geldt.

Tabel 6.2: Varianten van een (des)investeringsprogramma voor SRR, 2008-2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kapitaalmarktrente	4,37	3,75	3,75	4,25	4,75	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Geldmarktrente	4,64	2,75	2,75	3,25	3,75	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Inflatie	2,50	1,00	1,00	1,42	1,83	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25

Ultimo 2007 bedroeg het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties in de SRR in totaal € 2.534 miljoen. Dat is ruim € 10.000,- gemiddeld per woonegelegenheid in het bezit en komt neer op een gemiddelde solvabiliteit van 23,9% voor alle corporaties samen.

6 Financieel meerjarenperspectief (2008-2007)

Bij de **basisvariant** neemt de gemiddelde solvabiliteit van de regionale corporatiesector toe. Dit komt vooral doordat er in de basisvariant relatief veel huurwoningen worden verkocht (bijna 22.000, waarvan ruim 20.000 aan eigenaar-bewoners. Zowel de totale verkoop als de verkoop aan eigenaar-bewoners is daarmee hoger dan in elke andere variant). Door de verkoop van huurwoningen neemt het vermogen sterk toe. Daarnaast is van belang dat de investeringen in aankoop en verbeteringen veel lager liggen dan in de andere varianten, want hierdoor blijft de omvang van de onrendabele investeringen relatief laag.

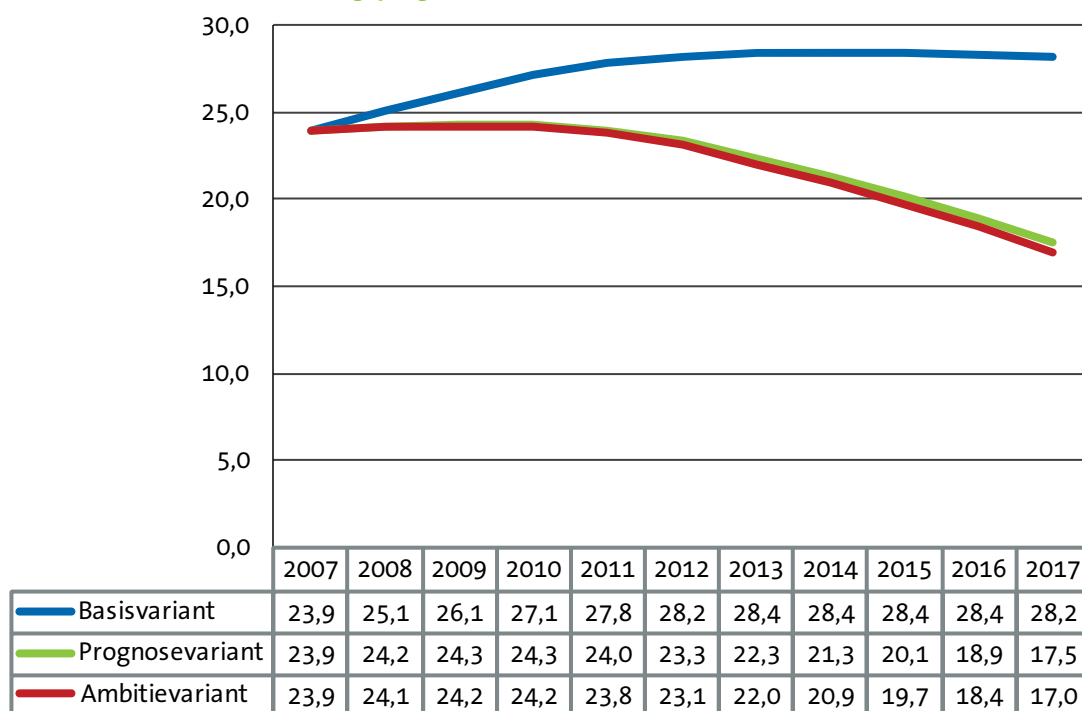
In de **prognosevariant** daalt de solvabiliteit in tien jaar tijd tot 17,5%. In vergelijking met de basisvariant worden er in deze variant beduidend meer geïnvesteerd in aankoop van woningen en in verbetering. Verder worden er wat minder woningen verkocht (circa 18.700 totaal) en ook wat minder koopwoningen gebouwd.

Bij de **ambitievariant** daalt de gemiddelde solvabiliteit tot 17,0% ultimo 2017, dus iets lager dan bij de prognosevariant. De teruggang ten opzichte van de prognosevariant is vooral het gevolg van de geringere verkoop van huurwoningen in de ambitievariant (circa 15.500) waardoor er ook minder vermogen vrijkomt uit dergelijke verkopen. De hogere inzet op nieuwbouw van koopwoningen compenseert dit niet, omdat de winsten op koopwoningen beperkt zijn en deze dus relatief weinig bijdragen aan het vermogen. Verder wordt het evenmin gecompenseerd door de daling in de onrendabele investeringen die het gevolg is van de lagere inzet op nieuwbouw voor eigen verhuur, aankoop en verbetering in de ambitievariant ten opzichte van de prognosevariant. De teruggang in de vermogensopbrengst bij de verkoop van huurwoningen is namelijk groter dan de afname in de onrendabele investeringen.

Financieel meerjarenperspectief (2008-2007)

6

Grafiek 6.1 Ontwikkeling van gemiddelde solvabiliteit van corporaties in regio bij drie varianten van het (des)investeringsprogramma (ultimo 2007-ultimo 2017)



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



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

Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

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

Centraal Fonds Volkshuisvesting
Huizerstraatweg 117a
Postbus 5075
1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

