

MASTER

Krimp verdient beter?!

een onderzoek naar mogelijke oplossingen voor de aanpassing van het verdienmodel van woningcorporaties ten gevolge van (Europese) regelgeving en krimp

Ritzen, K.P.

Award date:
2013

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Krimp verdient beter?!

'Een onderzoek naar mogelijke oplossingen voor de aanpassing van het verdienmodel van woningcorporaties ten gevolge van (Europese) regelgeving en krimp.'



Krimp verdient beter?!

‘Een onderzoek naar mogelijke oplossingen voor de aanpassing van het verdienmodel van woningcorporaties ten gevolge van (Europese) regelgeving en krimp.’

Afstudeerscriptie

Auteur:

K.P. Ritzen

Identiteitsnummer:

0665691

Afstudeercommissie:

Drs. J.J.A.M. Smeets – Technische Universiteit Eindhoven, leerstoel REM&D

Ir. S.J.E. Maussen – Technische Universiteit Eindhoven, leerstoel REM&D

Ing. H. Meulenberg MBA – Woningcorporatie Woonpunt

Eindhoven, augustus 2013

Technische Universiteit Eindhoven
Faculteit Bouwkunde
Real Estate Management & Development
Postbus 513
5600 MB Eindhoven
Tel: +31 (0)40 247 9111

Woningcorporatie Woonpunt
Hoofdkantoor
Team Vastgoedbeleid
Statensingel 2
6217 KD Maastricht
Tel: +31 (0)43 850 9700



I Voorwoord

Voor u ligt de scriptie “Krimp verdient beter?!” Het is het eindresultaat van een vijfjarige opleiding aan de Technische Universiteit van Eindhoven. Ik sluit deze periode af met een uitgebreid onderzoek naar mogelijke oplossingen voor de aanpassing van het verdienmodel van woningcorporaties ten gevolge van de (Europese) regelgeving en de krimp. Als jongen uit de regio Parkstad Limburg hebben de ontwikkelingen rondom de krimpproblematiek in de regio reeds lang mijn interesse. Met deze eindschrift heb ik de mogelijkheid gekregen om dieper op deze problematiek in te gaan en mij daarnaast te verdiepen in de corporatiesector, een op dit moment zeer actuele sector. Het is een zeer leerzame, interessante en intensieve periode geweest waarin ik veel kennis en ervaring heb opgedaan.

Ten eerste wil ik drs. J.J.A.M. Smeets hartelijk danken voor zijn begeleiding tijdens het doorlopen van dit onderzoek. Met zijn uitgebreide kennis van de corporatiesector heeft hij mij vanaf het allereerste moment in de juiste richting gestuurd. De motiverende woorden tijdens onze besprekingen hebben mij geholpen bij de totstandkoming van het onderzoek. Als tweede wil ik ir. S.J.E. Maussen bedanken voor het doorlezen en kritisch beoordelen van mijn scriptie. Het feit dat de heer Maussen zelf ook samenwerkte met woningcorporatie Woonpunt zorgde voor interessante gesprekken die ik als bijzonder prettig heb ervaren.

Naast de begeleiding vanuit de Universiteit heeft er ook begeleiding plaatsgevonden binnen woningcorporatie Woonpunt. In het bijzonder wil ik hierbij ing. H. Meulenberg bedanken voor zijn intensieve begeleiding tijdens mijn onderzoek. Hij heeft mij de mogelijkheid gegeven om kennis te delen, terug te koppelen en voornamelijk om mijzelf te ontwikkelen binnen de corporatiesector. Zo heb ik naast mijn eigen onderzoek ook zelfstandig verschillende werkzaamheden voor Woonpunt mogen uitvoeren. Mijn dank is groot voor het vertrouwen dat de heer Meulenberg heeft getoond tijdens deze periode. Bovendien wil ik alle andere collega's binnen Woonpunt bedanken voor de hulp en fijne tijd die ik heb gehad.

Tenslotte wil ik van de gelegenheid gebruik maken om mijn familie en vrienden te bedanken voor hun steun en betrokkenheid tijdens mijn afstudeerperiode. Zij hebben mij op de moeilijke momenten geholpen om het onderzoek succesvol af te sluiten.

Ik wens u veel leesplezier,

Kevin Ritzen
Eindhoven, augustus 2013

Krimp verdient beter?!

II Summary

After years of job enlargement housing associations now face an important decision in their policymaking. In the past year several housing associations have come into financial problems. After the 'bruteringsoperatie' in 1995 the housing associations were responsible for their own policymaking. As a result, there arose a great differentiation between the housing associations in the Netherlands. Hereby, they had the opportunity to expand their work. Nowadays, as a result of the economic crisis and the changing legislation by the Dutch government housing associations are forced to narrow their task and return to their core business. They have to consider whether the earnings in their business model are sufficient to provide financial continuity in the coming years. If this is not the case, housing associations have to make an adjustment in their model. This situation is not the same for all housing associations in the Netherlands. Besides the economic crisis and changing legislation some associations are active in a shrinking area. In these regions they also face a demographic and economic decline, making the earning opportunities in these areas more complicated. This study focuses on the earnings of housing associations in a shrinking area. In this study there will be a focus on the region of Parkstad Limburg in the south east of the Netherlands. The central research question is:

In which way do housing associations need to adapt their business model, due to the (European) legislation and demographic and economic decline, to guarantee financial continuity in the coming years?

The objective of this study is to provide insight into the impact of the (European) legislation and the shrinkage on the business model of a housing association and offering possible adjustments within this model to guarantee financial continuity in the coming years. There has been developed a mathematical model in which housing associations can easily calculate their business model and make adjustments to it. The study was conducted by housing association Woonpunt in Maastricht within the team of real estate management. Woonpunt operates in the shrinking area of Parkstad Limburg. In addition, they possess dwellings in several other areas, like Maastricht & Mergelland and the Westelijke Mijnstreek. The business model of Woonpunt has been used as case during this study.

The housing association

Housing associations are important in the Dutch housing market, because they possess a third of the dwellings in the Netherlands. They can be described as private institutions with social objectives, operating exclusively in the field of public housing. Housing associations focus mainly on providing housing for people who are not or insufficiently be able to provide this by themselves. Hereby, they use the revolving fund mechanism: earnings from rent and sales are used to perform social tasks and not to distribute a dividend to their shareholders. To fulfill this core task in the right way housing associations need to manage a clear and transparent policy. The real estate has both a social as a financial function: it is the bearer of the financial capabilities of the housing association. In conducting its policy the housing association needs to be aware of internal and external parameters which can influence the financial continuity. To control these financial continuity associations especially need to look at their business model.

Financial continuity and the business model

The business model tells us clearly in which way the finances of the housing association are arranged. This model consists broadly of the balance sheet, the profit and loss account and the cash flow statement. Along with several financial indicators, like solvency, liquidity and the interest coverage rate, these overviews determine the financial position of the housing association. Since 2009 there has been introduced a new rule for this determination. The introduction of the new directive RJ 645 ensures that housing associations no longer value their real estate at historical cost, but on net present value. This will affect the results in the above mentioned overviews and financial indicators, because both the valuations will give other results.

Krimp verdient beter?!

Housing associations have the opportunity to steer on the following internal parameters inside their business model to guarantee their financial continuity in the coming years:

- The rental income forms the largest source of income for housing associations. Increasing these rents will provide the housing associations more income.
- The sale of a portion of the portfolio provides additional income, beside the above mentioned rental income.
- Effective and efficient control of maintenance costs and operating costs
- Attracting limited debt capital, so that the interest that has to be paid on this debt capital does not increase.
- Using the return on equity to pay off long term debt. This reduces also the interest that has to be paid on this debt.

These five underlined parameters are the most important for housing associations to steer on financial continuity. They determine whether or not housing associations are able to achieve their task they have set themselves. This steering is effected by external parameters on which housing associations have no influence, like the (European) legislation and the demographic and economic decline in a region.

(European) legislation

The (European) legislation has a major impact on the earnings of housing associations. In the past year several agreements have been closed that affect the financial situation of housing associations. Especially the so called 'verhuurdersheffing', intended to bring back the government debt, has a major influence on the business model. Housing associations have to pay a certain percentage of the WOZ-value of their portfolio to the Government. This charge will provide the Government a total amount of 1,7 billion in 2017. The following percentages of the WOZ-value are held:

- 2013 | 0,014%
- 2014 | 0,336%
- 2015 | 0,391%
- 2016 | 0,439%
- 2017 | 0,491%

This introduction of the 'verhuurdersheffing' is compensated by the fact that housing associations have the opportunity to increase their rent above inflation. The percentage by which the rent may be increased up above inflation is determined by the income level of the household. The following percentages are held by the Government (price level 2011):

- A maximum rent increase of 1.5% above inflation at an income level up to 33,614 euros.
- A maximum rent increase of 2% above inflation at an income level between 33,614 and 43,000 euros.
- A maximum rent increase of 4% above inflation at an income level above 43,000 euros.

Although a calculation of ABF Research states that the 'verhuurdersheffing' can be paid in full from 2017 by this additional increase in rents, several other calculations of consultants, like Ortec Finance and Atrivé, disagree with this conclusion. In their calculations housing associations are unable to pay this charge in full due to the increase in rents. This means that housing associations must take extra measures to pay this charge, such as additional sales of dwellings and reducing the operating costs.

Besides this 'verhuurdersheffing' housing associations also have to pay a sanitation tax to housing association Vestia in Rotterdam. The last year, this corporation came into financial problems due to the wrong use of

Krimp verdient beter?!

derivatives. As a result, all housing associations in the Netherlands have to pay a percentage of their rent income to Vestia (maximum 5%) to avoid bankruptcy. Hereby, this sanitation tax and the aforementioned 'verhuurdersheffing' have a negative effect on the net operating cash flow of housing associations. Moreover, according to research of Ortec Finance housing associations have as a consequence of these charges less investment opportunities.

The Government has in addition to the introduction of these two charges also taken some measures to facilitate the sale of dwellings. These measures are intended to strengthen and help the housing market in the Netherlands. People have the opportunity to close a second mortgage so that the monthly payments are reduced in the first years. In addition, there are less stringent rules for the sale under conditions (Verkoop onder Voorwaarden) for housing associations. The housing market is, as mentioned above, however, currently locked so it is not clear whether these measures have a positive effect on the sale of dwellings. Many people prefer, because of the financial uncertainty, to rent a dwelling instead of buying a dwelling.

Another measure to revive the housing market is to lower the VAT on labor from 21 to 6% for the period of one year starting from March 1, 2013. The government hopes that companies will carry out their maintenance in this period to use this VAT reduction.

The measures taken by the Government on the changes of the tax rebate on mortgage have influence on the selling prices and the borrowing capacity of residents. The full annuity paying off the mortgage within 30 years remains the standard. However, residents can close a second mortgage to 50% of the value of their dwelling. In this way, residents do not have to repay their mortgage in full within a prescribed period. This reduces the monthly payments in the first years, but in later years these costs are higher. Moreover, the maximum mortgage amount that residents can borrow up will reduce every year with 1 percent from 105% to 100% in 2018. This makes it increasingly difficult for residents to buy a dwelling, because it is becoming more difficult to get a mortgage. Therefore fewer dwellings will be sold and this creates a downward pressure on the housing market. These measures will have a twofold effect for housing associations, namely less sales revenue by decreasing prices and negative effects on the indirect return making future borrowing capacity and the loan-to-value more negative.

The European Commission has taken a decision in order to make clear what activities may be performed with state aid. These activities are called services of general economic interest (SGEI). For other activities housing associations are forced to lend on the regular market, which is more expensive than if they get a secured loan from the WSW. This makes it less attractive to invest in these non services of general economic interest. To receive this state aid, housing associations need to adhere to some rules. They need to offer 90% of their available dwellings to households with a maximum income level of 34,229 euros (price level 2012). This measure limits housing associations in their ability to increase their rents above inflation.

The above mentioned measures ensure that financial control will be decisive in the housing association sector the coming years. For housing associations in shrinking areas (such as Woonpunt in Parkstad Limburg), the shrinkage issue provides an extra dimension in this financial control.

The shrinkage

Parkstad Limburg is a region of eight municipalities in the southeast of the province of Limburg. The region has to deal with a shrinking population since 1997. For housing associations is not the decrease of the population of interest, but much more the decrease in the number of households and housing needs. This reduction will affect the business model of housing associations, because of the relaxation on the housing market. It reduces the selling prices of the dwellings and increases the time in which a dwelling is sold. These developments have a negative impact on the financial position of housing associations. Moreover, many young people are leaving the region to look for a job elsewhere in the Netherlands. The average level of education is as a result of this

Krimp verdient beter?!

lower than in other regions of the Netherlands. Housing associations have therefore fewer opportunities to increase their rents due to the income-related rent increases.

Another consequence of the emigration of young people is that the population within Parkstad Limburg decreases and is getting older. The elderly people have different requirements to a home than younger people, which means that the region has to deal with a qualitative change to meet these requirements. In addition to this qualitative change associations also have to deal with a quantitative change, because of the decrease in households. This quantitative change is needed to avoid vacancy in the housing market of Parkstad Limburg. The shrinkage areas, such as Parkstad Limburg, have to deal with a major transformation task in the coming years.

The demographic and economic decrease provides an additional parameter that housing associations should keep in mind. In order to make the impact of these effects visible, the portfolio of Woonpunt is entered in the calculation model.

The calculation model

The calculation model calculates two different portfolios, namely the total portfolio of Woonpunt and the sub-portfolio in the region Parkstad Limburg. This region has to deal with the shrinkage problem, so this calculation will give insight in the financial situation within this sub-portfolio.

The model consists of three tabs, whereby in the first tab is looked at the operating cash flow. This first cash flow is important to determine whether or not this operating cash flow is able to pay all the operating costs. Besides that, it gives insight whether or not Woonpunt can meet the requirements of the WSW. If they are unable to meet these requirements, Woonpunt has a lack of liquidity and will have to take some measures.

The second tab handles the transformation task of the housing association. In this tab will be looked at the number of new dwellings, demolition and selling dwellings. These two tabs together form the third tab of the calculation model in which the results are visible. In this tab the development of the debt position, the rental income and the WOZ-value is discussed. Moreover, the solvency and the loan-to-value of the portfolio can be calculated with these results.

There has been a distinction made in this calculation model between two periods: namely the period 2013-2017 and the period 2018-2040. In the first period has been looked at the consequences of the (European) legislation and the shrinkage on the task of Woonpunt. Here are three scenarios been calculated: a trend scenario, a worst case scenario and a best case scenario. The trend scenario describes the most likely development of the external parameters in the calculation model. This development has also served as a starting point for Woonpunt in the formation of their task. The other two scenarios are based on a more negative and more positive development of these external parameters. This calculation gives Woonpunt insight in their financial situation at the time that the development of the parameters is different than expected in advance. This gives Woonpunt the opportunity to react quickly to ensure financial continuity.

Woonpunt has not yet determined a task for this last period. Therefore, there has been made a calculation for this period, whereby a desired result is determined. In this study, the following three desired results are used:

- 1st scenario: task based on numbers from previous years
- 2nd scenario: achieve a loan-to-value of 33% in 2040
- 3rd scenario: achieve a loan-to-value of 33% in 2040, whereby the sale of dwellings drastically decreases

Krimp verdient beter?!

Results and conclusions

The total portfolio of Woonpunt and the sub-portfolio of Parkstad Limburg both show another financial development.

Period 2013-2017

In the period 2013-2017 Woonpunt has made sufficient measures for the total portfolio to pay the two introduced charges. The operating cash flow is positive for the entire period and can meet the requirements of the WSW. In the worst case scenario Woonpunt has liquidity problems in the years 2014 and 2015, which means that Woonpunt has to take measures. The task of Woonpunt ensures that they need to attract additional debt capital to finance this task. The result of the operating cash flow and the liquid assets are insufficient to pay this task. As a result, the debt position rises throughout this entire period. The 'verhuurdersheffing' and the sanitation tax provide an additional increase of the debt position of 39,4%. This is partly because these taxes cannot be paid in full by the income-related rent increases. Only 69% of these taxes can be paid by this rent increases. These taxes have therefore a significant impact on the financial situation of Woonpunt.

The sub-portfolio of Woonpunt shows a deteriorated image for this period in relation to the total portfolio of Woonpunt. In three of the five years Woonpunt has to deal with a negative operating cash flow. Besides that, they have a liquidity problem in their trend scenario in 2014, which means they have to take some measures. Along with the major transformation task in this region it ensures that Woonpunt needs to attract additional debt capital within their sub-portfolio. The debt position increases in this period with 15,8%, more than twice as fast as the total portfolio with 7,7%. The introduced charges have less influence in this sub-portfolio than in the total portfolio of Woonpunt. The increase of the debt in the sub-portfolio is only for 12% caused by these charges. It can be concluded that mainly the major transformation task, as a result of the shrinkage problem in the region, causes the increase in debt. The operating income is insufficient to pay this major transformation task. The introduction of the two charges provides an additional financial burden.

Period 2018-2040

In the period 2018-2040 there has been made a calculation, whereby a desired result is determined. The results of this calculation are visible in the table below. It shows that both portfolios have another financial development.

The table shows that a continuation of the task for the total portfolio of Woonpunt (1st scenario) is not an option. The debt position rises in this period to 1,340,349,439 euros and the loan-to-value increases to 56.3%. The introduction of the before mentioned charges have a significant influence on the development of the debt position. Without these taxes the debt position will decrease to 896.507.349 euros and the loan-to-value decreases to 37,67%. Moreover, the ratio between the debt position and the rental income drops from 7.9 to 5.3.

To achieve a loan-to-value of 33% in 2040 in the 2nd scenario, Woonpunt had to take some measures. They have to make cost savings on the following items in the operating cash flow:

- The improvement maintenance
- The personnel costs
- The operating costs

Krimp verdient beter?!

Results calculation portfolio Woonpunt total and Parkstad Limburg for the period 2018-2040			
Task Woonpunt total	1 st scenario	2 nd scenario	3 rd scenario
New built	1.760 dwellings	890 dwellings	450 dwellings
Demolition	1.950 dwellings	990 dwellings	1.190 dwellings
Sell	910 dwellings	910 dwellings	230 dwellings
Portfolio	18.399 – 16.551	18.399 - 16.641	18.399 – 16.681
Task Woonpunt Parkstad Limburg	1 st scenario	2 nd scenario	3 rd scenario
New built	590 dwellings	310 dwellings	160 dwellings
Demolition	690 dwellings	405 dwellings	480 dwellings
Sell	264 dwellings	264 dwellings	46 dwellings
Portfolio	5.533 – 4.833	5.533 – 4.838	5.533 – 4.831
Financial numbers Woonpunt total	1 st scenario	2 nd scenario	3 rd scenario
Debt	1.340.349.439 euros	792.102.072 euros	785.874.593 euros
Loan-to-value	37,4% - 56,3%	37,4% - 33,3%	37,4% - 33,1%
Ratio debt and rental income	7,9 – 7,9	7,9 – 4,6	7,9 – 4,6
Financial numbers Woonpunt Parkstad Limburg	1 st scenario	2 nd scenario	3 rd scenario
Debt	835.243.118 euros	601.041.441 euros	572.278.521 euros
Loan-to-value	46,96% - 137,3%	46,96% - 99,2%	46,96% - 95,0%
Ratio debt and rental income	8,62 – 18,50	8,62 – 12,47	8,62 – 11,82

Besides these measures the table shows that Woonpunt has to decrease their task to steer on a financial result. There can be less invested in building new dwellings and in demolishing dwellings. In the 3rd scenario there is an even greater reduction of these investments. In the 2nd and 3rd scenario the ratio between the debt position and the rental income is decreasing, which means that the debt position can also decrease. Woonpunt is therefore forced to make cost savings in their portfolio if they want to steer on a loan-to-value of 33%.

The sub-portfolio shows a deteriorated image of the financial situation in relation to the total portfolio of Woonpunt. A continuation of the task will lead to an explosive increase of the debt position to 835,243,118 euros and a loan-to-value of 137.3%. This negative trend is also reflected in the relationship between the development of the debt position and the rental income, which increases from 8.62 to 18.50.

The two charges have less impact on the debt position in the sub-portfolio than in the total portfolio of Woonpunt. This is mainly because the lower WOZ-values in Parkstad Limburg than in other regions where Woonpunt operates. The rapid increase of the debt position is therefore mainly caused by the major transformation task. The operating incomes are insufficient to pay this transformation task. These results show that steering on the intern ambition of a loan-to-value of 33% in the sub-portfolio is impossible. The portfolio provides insufficient financial continuity and is dependent on the financial performance of the portfolio of Maastricht & Mergelland and the Westelijke Mijnstreek. Even with a large decline in their task in the 2nd and 3rd scenario, the financial results for the sub-portfolio are insufficient.

The results of the calculation model show that Woonpunt will not be able to meet the intern ambition of the strategic plan, developed in 2009. This plan was based on a portfolio renewal of 2% per year by demolition

Krimp verdient beter?!

(0.7%), sales (1.3%) and new built (2%). The numbers in the transformation task are even in the 1st scenario too low (where the biggest transformation task is being executed) to meet this objective. Woonpunt needs to look at this ambition and needs to adjust this to an ambition that is feasible.

In addition to the total portfolio, Woonpunt needs to decide whether they find it financially viable to continue to invest in the region of Parkstad Limburg. The sub-portfolio can only offer financial continuity because it is part of a larger portfolio. Woonpunt has to use the financial results in the other two portfolios to invest in this region. This result is alarming for a shrinking region as Parkstad Limburg. This region has to deal with a major transformation task, so investing is necessary. Woonpunt can invest in this region because they are also active in other areas. A possible solution for housing associations in these regions is that they co-operate with other housing associations that are active in other regions. This can be done by a merger between these two associations, thereby increasing the financial possibilities for these housing associations. This prevents housing associations getting into a negative spiral. This development should be avoided, because a shrinking region deserves better.

Krimp verdient beter?!

III Inhoudsopgave

Voorwoord.....	I
Summary.....	II
Inhoudsopgave.....	III
Hoofdstuk 1 Inleiding	17
1.1 Aanleiding	17
1.2 Probleembeschrijving	17
1.3 Probleemstelling en doelstelling.....	18
1.4 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie.....	19
1.5 Onderzoeksopzet	19
1.6 Onderzoeksafbakening	21
1.7 Woningcorporatie Woonpunt.....	21
1.8 Leeswijzer.....	21
Hoofdstuk 2 De woningcorporatie in Nederland	23
2.1 Inleiding.....	23
2.2 Geschiedenis woningcorporatie	23
2.3 Kenmerken en uitgangspunten woningcorporaties.....	25
2.4 Beleid en financiële sturing woningcorporaties.....	28
2.5 Conclusie.....	34
Hoofdstuk 3 Financiën.....	35
3.1 Inleiding.....	35
3.2 Het verdienmodel	35
3.2.1 De Balans.....	36
3.2.2 De Winst-en-verliesrekening.....	41
3.2.3 Het Kasstroomoverzicht.....	45
3.3 De relaties binnen het verdienmodel	46
3.4 Financieel beleid	47
3.5 Conclusie.....	49
Hoofdstuk 4 De (Europese) regelgeving.....	51
4.1 Inleiding.....	51
4.2 Ontwikkeling (Europese) regelgeving	51
4.3 Huurinkomsten	53
4.4 Verkoop van woningen	57
4.5 Onderhoudslasten en bedrijfslasten	60
4.6 Vermogenspositie	61
4.7 Conclusie.....	67
Hoofdstuk 5 Krimp	69
5.1 Inleiding.....	69
5.2 Krimp in Parkstad Limburg.....	70
5.3 Huurinkomsten	74
5.4 Verkoop van woningen	77
5.5 Vermogenspositie	80
5.6 Conclusie.....	81

Hoofdstuk 6	Woningcorporatie Woonpunt	83
6.1	Inleiding.....	83
6.2	Externe parameters verdienmodel	83
6.3	Portefeuille Woonpunt in Parkstad Limburg	85
6.4	Financieel en portefeuillebeleid Woonpunt	87
6.5	Financiële cijfers Woonpunt	90
6.6	Conclusie	91
Hoofdstuk 7	Het rekenmodel	93
7.1	Inleiding.....	93
7.2	De opzet van het rekenmodel.....	93
7.3	De verklaringen van de gebruikte parameters	96
7.4	Resultaten rekenmodel periode 2013-2017	100
7.5	Resultaten rekenmodel periode 2018- 2040	107
7.6	Conclusie	114
Hoofdstuk 8	Conclusies en aanbevelingen.....	119
8.1	Inleiding.....	119
8.2	Conclusie onderzoek	119
8.3	Aanbevelingen	120
8.4	Slot	123
Literatuurlijst	125
Bijlagen	131

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De corporatiesector in Nederland verkeert momenteel in zwaar weer. Steeds vaker verschijnen er berichten in de media over woningcorporaties die in de financiële problemen komen.

“Woningcorporaties ervaren voor het eerst sinds hun verzelfstandiging serieuze druk en hebben te maken met een dubbele crisis.”

Bron | Gruis & Nieboer (2011)

Dit bericht van Gruis en Nieboer (2011) is slechts een van de vele berichten over de situatie waarin de woningcorporaties zich bevinden. Na een jarenlange trend van taakverbreding worden de woningcorporaties nu gedwongen tot een taakversmalling. De verzelfstandiging in de jaren 90 zorgde ervoor dat woningcorporaties hun werkgebied en speelveld steeds verder konden verbreden. Zo werden zij actiever in de projectontwikkeling en namen zij een voortrekkersrol in het creëren van leefbare wijken.

Nu gaan er steeds meer stemmen op om het speelveld van de woningcorporaties in te perken en terug te brengen naar de oorspronkelijke taak: het leveren van betaalbare huisvesting in een goede woonomgeving voor mensen die zelf niet in deze huisvesting kunnen voorzien. De dubbele crisis, benoemd door Gruis en Nieboer, wordt gevoed door de huidige economische situatie waarin de inkomsten uit verkoop en projectontwikkeling in toenemende mate onder druk staan en de (Europese) regelgeving die grenzen stelt aan het werkgebied van de corporaties en daarmee ook de financiële mogelijkheden beperkt. Het gevolg hiervan is dat de corporaties zich heroriënteren op hun missie en hun volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven.

Dit beeld wordt bevestigd in een onderzoek uitgevoerd door KPMG (2011) waarin geconcludeerd wordt dat woningcorporaties zich moeten ‘resetten’ en terug moeten gaan naar de basis. Corporaties zullen zich moeten heroriënteren op hun positie en op hun rol in de samenleving. Naast de economische situatie en ontwikkelingen in de (Europese) regelgeving hebben verschillende incidenten de sector met beide benen terug op de grond gezet. Zo kwam woningcorporatie Vestia uit Rotterdam het afgelopen jaar in grote financiële problemen doordat het voor miljarden aan risicovolle rentecontracten had afgesloten (NRC, 2012). Toen de rente verder daalde, kwam Vestia in de problemen, hetgeen leidde tot een verlies van 2 miljard euro. De financiële gevolgen hiervan zijn merkbaar in de gehele corporatiesector.

Deze ontwikkelingen hebben de woningcorporaties ervan bewust gemaakt dat zij in de eerste plaats zorg moeten dragen voor de continuïteit van hun basistaken. Vandaar dat belang gehecht wordt aan een gezonde financiële huishouding om deze continuïteit te waarborgen. Een heroverweging en eventuele aanpassing van het verdienmodel is dan ook voor veel woningcorporaties noodzakelijk. Woningcorporaties zullen de invloed van de economische crisis en (Europese) regelgeving op hun verdienmodel in kaart moeten brengen. Vervolgens zullen verschillende scenario’s doorgerekend moeten worden om de risico’s zo veel mogelijk te beperken.

1.2 Probleembeschrijving

Alle woningcorporaties in Nederland zullen te maken krijgen met de huidige ontwikkelingen in de economie en (Europese) regelgeving. Toch zullen de gevolgen ervan verschillen tussen de onderlinge corporaties, doordat de woningmarkt in Nederland regionaal van elkaar verschilt. Woningcorporaties in krimpgebieden zullen anders om moeten gaan met deze ontwikkelingen dan woningcorporaties in de Randstad. Zo zal de eerste groep woningcorporaties te maken krijgen met een bevolkingsafname en verminderde vraag naar huisvesting. De gevolgen van de krimp zorgen ervoor dat het voor deze woningcorporaties extra moeilijk wordt om financieel gezond te blijven.

Er zijn reeds meerdere rapporten opgesteld waarbij onderzoek is gedaan naar de financiële gevolgen van deze ontwikkelingen voor woningcorporaties. Deze rapporten bespreken over het algemeen de gevolgen voor de gehele corporatiesector en laten de regionale gevolgen buiten beschouwing. Er kunnen daarentegen grote financiële verschillen ontstaan tussen individuele woningcorporaties.

Krimp verdient beter?!

Dit geeft voldoende aanleiding voor het opstellen van een onderzoek om het verdienmodel van woningcorporaties in krimpgebieden in beeld te brengen. Dit onderzoek zal zich richten op de gevolgen van de (Europese) regelgeving en krimp op het verdienmodel van een woningcorporatie. Op deze manier ontstaat er een volledig beeld dat de corporaties helpt aan de juiste knoppen te draaien om de financiële continuïteit de komende jaren te garanderen. Daarvoor zal er een rekenmodel ontwikkeld en gebruikt worden waarin individuele corporaties op een snelle manier hun portefeuille kunnen doorrekenen.

1.3 Probleemstelling en doelstelling

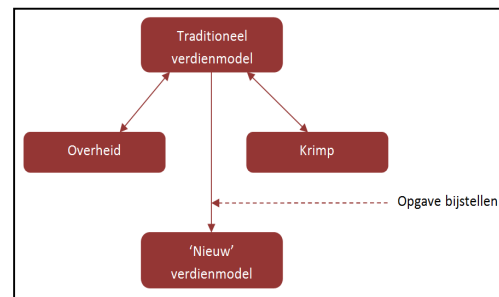
Voor dit onderzoek is de volgende probleemstelling opgesteld:

Hoe dient het verdienmodel van een woningcorporatie ten gevolge van de veranderende (Europese) regelgeving en de krimp aangepast te worden om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen?

Om deze onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn er een aantal deelvragen opgesteld:

1. Wat wordt er verstaan onder een woningcorporatie in Nederland? (Hoofdstuk 2)
2. Wat zijn de kenmerken en belangrijkste knoppen van het verdienmodel van een woningcorporatie? (Hoofdstuk 3)
3. Welke gevolgen heeft de veranderende regelgeving, zowel nationaal als Europees, op het verdienmodel van een woningcorporatie? (Hoofdstuk 4)
4. Welke gevolgen heeft de demografische en economische krimp op het verdienmodel van een woningcorporatie? (Hoofdstuk 5)
5. Welke maatregelen zijn er mogelijk om de financiële continuïteit van het verdienmodel de komende jaren te waarborgen? (Hoofdstuk 6, 7 & 8)

In het schematisch model (figuur 1.1) is een overzicht te zien van de relaties tussen de deelvragen. Als centrale punt in het verslag staat het verdienmodel van een woningcorporatie. Deze zal als eerste behandeld worden, zodat duidelijk wordt hoe de financiën binnen een woningcorporatie zijn opgebouwd. Vervolgens zal bekeken worden hoe de (Europese) regelgeving invloed uitoefent op het verdienmodel. In de volgende deelvraag zal de demografische en economische krimp besproken worden. De gevolgen hiervan op het verdienmodel zullen in kaart gebracht worden. De relatie tussen de krimp en regelgeving zal niet expliciet worden behandeld, maar zal wel meegenomen worden in het verdere verloop van het verslag. Als laatste wordt bekeken hoe het verdienmodel als gevolg van deze twee externe parameters aangepast dient te worden om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen.



Figuur 1.1 | Schematisch model onderzoek
Bron | Eigen bewerking

Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de demografische en economische krimp op het verdienmodel van woningcorporaties in krimpgebieden en het onderzoeken van mogelijke aanpassingen voor een 'nieuw' verdienmodel, teneinde de financiële continuïteit van deze woningcorporaties de komende jaren te waarborgen.

In dit onderzoek zal woningcorporatie Woonpunt met vestigingen in Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen (Hoofdstuk 6) als case gebruikt worden om de oplossingen verder uit te werken. Woonpunt verhuurt in het werkgebied Zuid-Limburg ruim 16.500 woningen. In deze regio daalt de bevolkingsomvang al een aantal jaren, voornamelijk in de regio Parkstad. Om deze reden ligt in dit onderzoek de focus op Parkstad Limburg.

1.4 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

De maatschappelijke relevantie van het onderzoek bestaat uit de toepasbaarheid van het rekenmodel bij de doorrekening van de portefeuille van woningcorporaties in krimpgebieden. Met dit rekenmodel worden de gevolgen van de krimp en regelgeving op het verdienmodel snel en overzichtelijk weergegeven. Hierdoor kan het model als ondersteuning worden gebruikt bij de totstandkoming van het beleid binnen een woningcorporatie. Het geeft woningcorporaties de mogelijkheid verschillende scenario's door te rekenen en de financiële gevolgen ervan in kaart te brengen. Hierdoor wordt de investeringsruimte van de woningcorporaties zichtbaar. Dit zorgt ervoor dat het model voor veel woningcorporaties interessant is bij het analyseren van hun (financiële) beleid.

De wetenschappelijke relevantie bestaat uit het onderscheidende karakter van het onderzoek. De meeste onderzoeken behandelen de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimp apart voor de gehele corporatiesector, terwijl in dit onderzoek gekozen is voor een wisselwerking tussen deze twee onderwerpen. Daarnaast zijn in het rekenmodel de onlangs ingevoerde saneringssteun en verhuurdersheffing opgenomen, waardoor het model een actueel en compleet beeld geeft van het verdienmodel. Door tijdgebrek is het bij de meeste onderzoeken onmogelijk om deze gevolgen voor iedere, individuele corporatie in beeld te brengen. De resultaten uit deze onderzoeken kunnen hierdoor een vertekend beeld geven, doordat de gevolgen voor een individuele corporatie heel anders kunnen zijn dan de gevolgen uit het onderzoek. Dit onderzoek behandelt de ontwikkelingen van de demografische en economische krimp en (Europese) regelgeving waarbij het de gevolgen in kaart brengt voor een individuele woningcorporatie. Dit onderscheidt het onderzoek van andere, reeds eerder uitgevoerde onderzoeken.

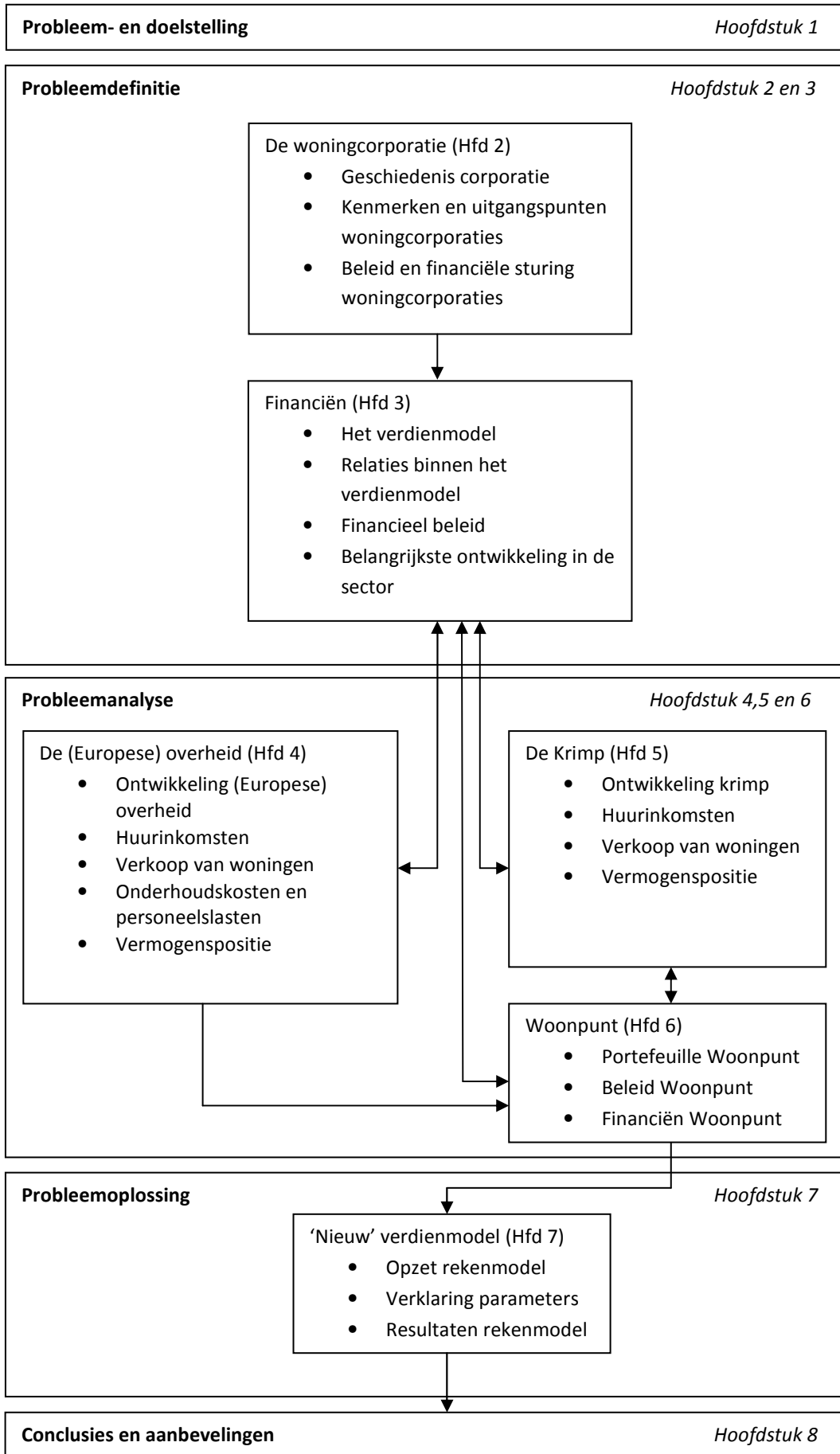
1.5 Onderzoekopzet

De onderzoekopzet (figuur 1.2) laat zien hoe dit onderzoek is opgebouwd en welke onderlinge stappen genomen moeten worden om een antwoord te geven op de onderzoeksvraag. Deze opzet kan opgesplitst worden in de probleem- en doelstelling, de probleemdefinitie, de probleemanalyse en de probleemoplossing.

De probleemdefinitie bestaat uit een verdere definiëring van de probleem- en doelstelling. In hoofdstuk 2 en 3 worden de woningcorporatie en het verdienmodel van een woningcorporatie verder uitgewerkt. Deze twee hoofdstukken vormen de basis voor de probleemanalyse.

In de probleemanalyse worden de gevolgen van de (Europese) regelgeving op het verdienmodel in kaart gebracht. Deze regelgeving is van toepassing op alle woningcorporaties in Nederland, waardoor deze eerste hoofdstukken van algemene aard zijn. In hoofdstuk 5 worden de gevolgen van de krimp op het verdienmodel geanalyseerd en richt het onderzoek zich verder op krimpgebieden. Dit vindt nadere uitwerking in hoofdstuk 6 waarin de kenmerken van woningcorporatie Woonpunt, die als case wordt gebruikt, beschreven worden. Daarnaast worden de gevolgen van de (Europese) overheid en de krimp op het huidige verdienmodel van Woonpunt geanalyseerd.

Het verdienmodel van Woonpunt wordt vervolgens in de probleemoplossing gebruikt voor de doorrekening van de verschillende scenario's. De resultaten uit deze doorrekening leiden vervolgens tot verschillende conclusies. Deze conclusies geven Woonpunt in het bijzonder, maar ook andere woningcorporaties in krimpgebieden, inzicht in de toekomst waardoor zij in een vroeg stadium maatregelen kunnen nemen om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen. Daarnaast zullen er aanbevelingen gegeven worden voor verder onderzoek over dit onderwerp.



Figuur 1.2 | De onderzoeksopzet
Bron | Eigen bewerking

1.6 Onderzoeksafbakening

Er is al veel onderzoek uitgevoerd naar de corporatiesector in Nederland. Het is voor nieuw onderzoek dan ook van belang om te zorgen dat dit onderzoek zich richt op een specifiek gedeelte van de sector. Dit kan bereikt worden door het onderzoek af te bakenen, waardoor het een bijdrage kan leveren aan de sector en de wetenschap. Daarnaast wordt het onderzoek in een relatief kort tijdsbestek uitgevoerd, waardoor het onderzoek gespecificeerd dient te worden.

In dit onderzoek wordt niet de gehele corporatiesector onderzocht, maar slechts de woningcorporaties in de krimpggebieden in Nederland. De gevolgen van de (Europese) regelgeving en de demografische en economische krimp op het verdienmodel worden geanalyseerd voor deze woningcorporaties.

Het resultaat van dit onderzoek zal leiden tot aanbevelingen voor de aanpassing van het verdienmodel van woningcorporaties in krimpggebieden om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen. Dit onderzoek zal geen aanbevelingen geven om de demografische en economische krimp in Nederland aan te pakken of de (Europese) regelgeving te veranderen. Deze informatie zal slechts gebruikt worden als input voor de aanpassing van het verdienmodel.

1.7 Woningcorporatie Woonpunt

Woonpunt is een van de grootste woningcorporaties in Zuid-Limburg met vestigingen in Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen. De missie van Woonpunt is om een vooraanstaande, vernieuwende, financieel gezonde en lokaal verankerde corporatie te zijn, met passie voor haar vak (Woonpunt¹, 2012). De portefeuille van Woonpunt bestaat uit ongeveer 18 duizend woningen in eigen bezit en richt zich voornamelijk op de primaire doelgroep: mensen die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden. Woonpunt richt zich daarnaast op wonen op maat, leefbare wijken en een duurzame samenleving waarin mensen hart voor elkaar hebben. Dit wil zij bereiken op een daadkrachtige en vooruitstrevende manier (Woonpunt¹, 2012).

Dit onderzoek is uitgevoerd op de afdeling vastgoedontwikkeling van Woonpunt binnen het team van het vastgoedbeleid. Dit team houdt zich onder meer bezig met de portefeuileanalyses, het strategisch voorraadbeleid en de sturing van het vastgoed. Binnen het team worden strategische keuzes voorbereid waar het gaat over de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille. Hierbij staat zowel de volkshuisvestelijke opgave als de financiële continuïteit centraal.

Woonpunt heeft binnen dit onderzoek gezorgd voor een actieve begeleider die als aanspreekpunt fungeerde en zorgde voor toegang tot andere afdelingen binnen Woonpunt en externe contactpersonen. Hierdoor was veel bruikbare informatie over de portefeuille van Woonpunt toegankelijk, wat heeft bijgedragen aan de totstandkoming van dit onderzoek.

1.8 Leeswijzer

Het onderzoek bestaat uit 8 verschillende hoofdstukken die onderling met elkaar in verband staan. In dit eerste hoofdstuk is de aanleiding en de probleem- en doelstelling van het onderzoek duidelijk gemaakt. Bovendien is de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie naar voren gekomen.

Hoofdstuk 2 bestaat uit een algemene omschrijving van de woningcorporaties in Nederland. Daarbij zal de geschiedenis en de kenmerken van woningcorporaties besproken worden. Verder komt de beleidsvorming en de daarmee samenhangende financiële beleidsvorming ter sprake.

Dit financiële beleid kan uitgezet worden in het verdienmodel van de woningcorporatie. Hoofdstuk 3 bevat een theoretische beschrijving van dit verdienmodel. In het hoofdstuk worden de verschillende aspecten van het verdienmodel, zoals de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht weergegeven. Dit leidt uiteindelijk tot een overzicht van de belangrijkste knoppen waaraan woningcorporaties kunnen draaien om hun financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen.

Krimp verdient beter?!

Deze financiële continuïteit wordt beïnvloed door externe parameters, zoals de veranderende (Europese) regelgeving. Deze (Europese) regelgeving wordt besproken in Hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk worden de gevolgen hiervan op het verdienmodel besproken.

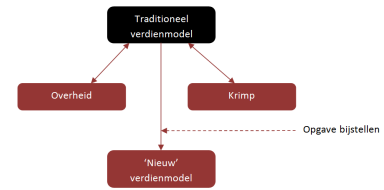
In hoofdstuk 5 wordt een andere externe parameter, namelijk de demografische en economische krimp besproken. Deze parameter geldt niet voor alle woningcorporaties in Nederland, maar dit onderzoek zal zich specifiek richten op woningcorporaties in krimpgebieden. De gevolgen van deze demografische en economische krimp op het verdienmodel worden in kaart gebracht.

Hoofdstuk 6 bevat een uitwerking van woningcorporatie Woonpunt te Maastricht. Deze woningcorporatie zal als case gebruikt worden voor de doorrekening van de gevolgen van de hiervoor genoemde externe parameters op het verdienmodel. In dit hoofdstuk wordt het verdienmodel en de parameters die van toepassing zijn op het werkgebied van Woonpunt besproken. Dit hoofdstuk zorgt voor de input van gegevens voor het volgende hoofdstuk.

Het rekenmodel zal gebruikt worden in hoofdstuk 7. Het verdienmodel van Woonpunt zal hier ingevoerd worden, waarna de effecten van de externe parameters berekend worden. Er zullen verschillende scenario's doorgerekend worden om de risico's zo veel mogelijk te verkleinen.

Uiteindelijk leiden de resultaten uit hoofdstuk 7 tot conclusies en aanbevelingen over het verdienmodel van woningcorporaties in krimpgebieden in Nederland. Deze conclusies en aanbevelingen zullen besproken worden in het afsluitende hoofdstuk 8. Daarnaast zullen er ook aanbevelingen gegeven worden voor verder onderzoek.

2 De woningcorporatie in Nederland



2.1 Inleiding

Woningcorporaties zijn grote spelers op de Nederlandse woningmarkt. Een op de drie woningen in ons land is in het bezit van een woningcorporatie (CBS, 2011). Het is van belang binnen dit onderzoek om te weten hoe deze sector in elkaar zit. In dit hoofdstuk zal beschreven worden hoe de woningcorporaties zich in de loop van de tijd hebben ontwikkeld. Allereerst zal in paragraaf 2.2 gekeken worden naar de ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van de corporaties. In paragraaf 2.3 komen de algemene kenmerken en uitgangspunten naar voren van huidige woningcorporaties, waarbij er een onderscheid gemaakt wordt tussen verschillende typen. De volgende paragraaf 2.4 behandelt het verband tussen het gekozen beleid en de financiële sturing welke van belang is voor het voortbestaan van de corporatie. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met een conclusie (paragraaf 2.5).

2.2 Geschiedenis woningcorporatie

Woningcorporaties kennen een lange geschiedenis waarin zij zich steeds verder hebben ontwikkeld tot aanbieders van sociale huurwoningen. De geschiedenis maakt ons duidelijk dat er na de bruteringsoperatie in 1995 een omslag in de beleidsvoering van woningcorporaties heeft plaatsgevonden.

Periode tot 1901

De eerste corporaties zijn terug te vinden in de negentiende eeuw, beginnend met de eerste woningcorporatie in 1852. Steden groeiden steeds sneller en ongecontroleerder en de slechte woonomstandigheden zorgden voor allerlei initiatieven om hier verandering in aan te brengen. De betekenis van deze corporaties was vooral van symbolische aard, zonder dat zij daadwerkelijk veranderingen in economisch of politiek opzicht konden bewerkstelligen.

1901-1925

Tot 1901, het jaar van de Woningwet, waren de corporaties particulier, na deze periode hadden gemeentebesturen de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de kwaliteit van de woningen via deze Woningwet. Daarnaast werden in de Woningwet voorwaarden gesteld, waaronder corporaties als bijzondere instellingen konden worden toegelaten en waardoor zij in aanmerking kwamen voor voorschotten en exploitatiebijdragen van de overheid (Smeets, 2010). Daar tegenover stond dat zij uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam moesten zijn. Dit leidde tot een opbloei van de woningbouwproductie rond de Eerste Wereldoorlog, mede door de toename van het financieringsvolume van het Rijk. Er ontstond echter al snel kritiek op de woningcorporaties over het gebrek aan zuinigheid en deugdelijkheid bij de bouw en het hebben van onvoldoende reserves voor het onderhoud aan de woningen.

1925-WO II

De opbloei was daardoor slechts van korte duur, want na 1925 werd de woningproductie weer overgenomen door de markt. Woningcorporaties kregen steeds minder faciliteiten, doordat voorschotten werden verminderd en exploitatiebijdragen werden verlaagd. De Rijksbijdrage liep terug tot ongeveer 5 miljoen in 1929, wat leidde tot huurverhogingen (Smeets, 2010). Onder druk nam het Rijk in 1934 maatregelen om de huren te verlagen. Dit had tot gevolg dat corporaties steeds minder vrijheid hadden, verkregen subsidies terug dienden te betalen en daarnaast 80% van de exploitatieoverschotten in een gemeentelijk fonds moesten storten. Deze maatregelen zorgden ervoor dat kapitaalvorming onmogelijk was voor woningcorporaties.

1945-1969

Zowel tijdens als na de Tweede Wereldoorlog speelden de woningcorporaties een geringe rol. Zij waren niet in staat om de woningnood die op grote schaal heerste door de verwoestingen van de oorlog, aan te pakken. Het strakke overheidsbeleid hielp hier niet bij, want op het gebied van financiering, huurprijscapote, contingentering, planontwikkeling en woningtoewijzing golden strikte regels (Smeets, 2010). De gemeenten, in samenwerking met de gemeentelijke woonbedrijven, namen de taak van opdrachtgever op zich bij de bouw van de sociale huurwoningen. Hierbij speelde de kwaliteit van de woningen een beperkte rol. Het ging in deze

Krimp verdient beter?!

tijdperiode vooral om in een zo kort mogelijke tijd zoveel mogelijk woningen te realiseren. De rol van de woningcorporaties was hierbij beperkt tot het beheer van de woningen.

De weerstand tegen de beperkte zelfstandigheid nam in de jaren 50 steeds verder toe en zorgde voor de instelling van de commissie-De Roos. Zij kwam in 1962 met een rapport over de verzelfstandiging van de woningcorporaties. De conclusie was dat woningcorporaties onvoldoende financiële middelen hadden om zelfstandig te opereren en dat de regelgeving aangepast diende te worden. Vooral het uitgangspunt dat woningcorporaties bij nieuwbouw voorrang moesten krijgen ten opzichte van de gemeente zorgde voor een positieve ontwikkeling. Daarnaast werden financiële adviezen gegeven over het afschaffen van de terugbetalingsplicht van subsidies en het instellen van bedrijfsreserve. Deze wijziging in de Woningwet werd in 1969 geïmplementeerd. Corporaties konden vanaf dat moment sociale woningen gaan ontwikkelen en exploiteren, waarbij zij hun rol als opdrachtgever konden ontwikkelen.

1969-1995

De wijziging zorgde ervoor dat de positie van de woningcorporatie werd versterkt en de beleidsruimte werd vergroot. In de periode tot 1980 werden in Nederland 50 tot 80% van alle huurwoningen gebouwd door woningcorporaties. De maatregelen die het Rijk had genomen tot huurverlaging werden afgeschaft waardoor de woningcorporaties op gelijke hoogte kwamen met de gemeente en de hiërarchische verhouding tussen beiden verdween. Deze verzelfstandiging zorgde ervoor dat woningcorporaties marktconform moesten optreden. In 1971 werd de renteconversie ingevoerd, waarbij alle leningen vanaf 1958 tegen een vaste rente van 4% waren verstrekt, werden verhoogd naar de rente op de markt. In 1977 werd het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) ingevoerd, die uit drie pijlers bestond: het vergroten van de zelfstandigheid van de woningcorporaties, de rechten van de huurders uitbreiden en het waarborgen van de maatschappelijke doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid.

Vanaf 1984 brak een periode van verdere verzelfstandiging aan met de bruteringsoperatie in 1995 als hoogtepunt. In deze periode wilde de overheid de sector meer vrijheid geven, doordat zij haar lasten zag stijgen. De financiering van het Rijk kwam hierdoor te vervallen en de corporaties waren aangewezen op de kapitaalmarkt. De garantstelling werd overgenomen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze instelling stond garant voor geborgde leningen aan de corporaties zodat zij gemakkelijker toegang kregen tot de kapitaalmarkt. Door deze borging konden woningcorporaties relatief goedkoop lenen, doordat een aanzienlijk lagere rente werd gevraagd. In 1988 werd bovendien het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) opgericht. Het CFV was bedoeld als solidariteitsfonds waarmee financieel zwakke corporaties gesaneerd konden worden. Het WSW en het CFV staan met elkaar in verbinding, doordat op het moment dat borging door het CFV niet mogelijk is, de corporatie wordt doorverwezen naar het WSW. Deze twee fondsen geven de verdere verzelfstandiging van de corporatiesector aan.

1995-2000

Het hoogtepunt van de verzelfstandiging was, zoals hierboven aangegeven, de bruteringsoperatie in 1995. Bij deze operatie werden de financiële verplichtingen tussen de overheid en de woningcorporaties zoveel mogelijk afgeschaft. De langlopende objectsubsidies op sociale huurwoningen werden weggestreept tegen de leningen die het Rijk nog had bij de woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven (Smeets, 2010). Als gevolg hiervan werd verondersteld dat woningcorporaties voldoende vermogen hadden om zelfstandig aan de slag te gaan. Tijdens deze bruteringsoperatie werden verschillende parameters vastgelegd in de wet Balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting. De belangrijkste parameters waren: voor de contante waarde werd gerekend met een rentepercentage van 6,75%, een jaarlijkse stijging van de variabele exploitatiekosten van 3%, een rendement over het geïnvesteerd vermogen van 7% en een jaarlijkse stijging van de huur met 5% ingaande 1 juli 1995 (Rijksoverheid, 1995).

Deze verzelfstandiging werd vormgegeven door het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) waarin de prestatievelden van de toegelaten instellingen genoemd staan. Het besluit bestond uit 4 prestatievelden waar de corporaties hun inspanningen op dienden te richten:

- Het passend huisvesten van de doelgroep
- Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit
- Het betrekken van de bewoners bij het beleid en het beheer
- Het waarborgen van de financiële continuïteit

Krimp verdient beter?!

De BBSH verving het BTIV en het BGSV (Besluit Grondgebonden Subsidies Stadsvernieuwing). Het leidde tot een grote verscheidenheid in de sector, doordat corporaties meer ruimte hadden om hun interne bedrijfsvoering te bepalen en meer vrijheid hadden bij het invullen van hun volkshuisvestingstaken. De woningcorporaties gingen zich meer onderscheiden van elkaar en maakten een professionaliseringslag door. De kwaliteit van de gehele sector ging omhoog en dit leidde steeds meer tot de vorming van strategisch beleid, zowel op sociaal als financieel gebied.

De herziening van het BBSH in 1997 zorgde ervoor dat een vijfde prestatieveld werd toegevoegd:

- Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten

Woningcorporaties dienden een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid binnen de gebieden waar zij actief waren. Leefbaarheid richtte zich hierbij op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden.

De eenentwintigste eeuw

In de volgende jaren veranderde de rol van de woningcorporaties van een ontwikkelaarsrol naar een beheerdersrol. Men ging zich steeds meer bezig houden met het sturen en managen van de voorraad van de portefeuille. De financiële continuïteit werd steeds belangrijker en investeringen richtten zich vooral op het genereren van financiële middelen om de maatschappelijke taken te volbrengen. Vanaf 2001 werd een zesde prestatieveld toegevoegd aan het BBSH:

- Het bijdragen aan de combinatie wonen en zorg

Corporaties dienen vanaf die periode een bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van een gedifferentieerd aanbod van woonvoorzieningen en de bijbehorende woonomgeving en infrastructuur ten behoeve van bijzondere doelgroepen (Smeets, 2010).

In 2007 werd er een scheiding tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB activiteiten ingevoerd. Als gevolg van Europese richtlijnen kunnen woningcorporaties vanaf 2011 alleen voor deze DAEB activiteiten staatssteun ontvangen. Deze activiteiten worden door de Europese Commissie als volgt geformuleerd (Rijksoverheid, 2010):

- Woningen met een kale huur van minder dan € 681,02 per maand (prijsspeil 2013), waarvan minimaal 90% wordt toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van minder dan € 34.229 per jaar (prijsspeil 2013). Onder verzamelinkomen van het huishouden vallen de gezamenlijke verzamelinkomens van de huurder en alle meerderjarige bewoners van de toe te wijzen woning. Inwonende kinderen worden niet meegerekend bij het verzamelinkomen. De overige 10% van de DAEB woningen mag aan huishoudens met een hoger inkomen worden toegewezen, waarbij de corporatie wel een sociale prioriteit in acht dient te nemen.
- Maatschappelijk vastgoed dat is opgenomen in de gelimiteerde lijst uit de Europese beschikking.
- Overige DAEB activiteiten. Hieronder valt bijvoorbeeld de infrastructuur die verbonden is met de woningen en investeringen in de leefbaarheid.

De corporatiesector is zich de afgelopen jaren blijven ontwikkelen waarbij enkele corporaties in opspraak zijn gekomen door financiële problemen. Dit heeft ertoe geleid dat het toezicht op de woningcorporaties sterk toegenomen is. De sector zal transparanter moeten worden om deze financiële problemen in de toekomst te voorkomen.

De voorgestelde overheidsregels van Rutte II, waaronder de invoering van een verhuurdersheffing en een verdere inperking van het speelveld en werkterrein, hebben vergaande financiële consequenties voor woningcorporaties. Integrale doorrekening van deze maatregelen levert een duidelijke, verslechterde financiële positie op die ervoor zorgt dat vastgoedsturing en het kiezen van het juiste beleid de komende jaren van doorslaggevend belang zullen zijn voor het voortbestaan van de woningcorporaties.

2.3 Kenmerken en uitgangspunten woningcorporaties

Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen met maatschappelijke doelstellingen die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de huisvesting (Platform 31, 2009). De taak van woningcorporaties richt zich op het huisvesten van mensen die niet of onvoldoende in staat zijn om in hun eigen huisvesting te voorzien. De

Krimp verdient beter?!

meerwaarde van woningcorporaties is dat zij zich hierbij inzetten voor het maatschappelijke nut. Zij lossen de volkshuisvestelijke problemen op die de marktsector niet oppakt. Hierbij bieden zij een vorm van zekerheid aan, namelijk een voorraad betaalbare huurwoningen met een goede kwaliteit.

Om aan deze taak te voldoen maken woningcorporaties gebruik van het revolving fund mechanisme: de opbrengsten uit het vastgoed door middel van huur of verkoop worden gebruikt om maatschappelijke taken te vervullen en niet om dividend uit te keren aan aandeelhouders (RIGO, 2012). Het uitkeren van dividend gebeurt wel bij commerciële partijen. Dit mechanisme is de basis voor het verminderd rendement op het eigen vermogen, aangezien de bekostiging van maatschappelijke doelen ten koste gaat van het eigen vermogen.

Vanuit vastgoedoptiek bekeken zijn woningcorporaties beleggers, die hun vastgoed zodanig dienen te beheren dat het meest optimale rendement wordt behaald. Bij woningcorporaties is rendementsoptimalisatie slechts een middel om maximaal te kunnen investeren in de maatschappelijke taken op het gebied van bouwen en wonen. Commerciële partijen sturen daarentegen veel meer op maximaal rendement. Voor beide partijen is het echter belangrijk om vastgoedrendementen te monitoren en hierop te sturen. Hierdoor kunnen beslissingen genomen worden die het beste aansluiten bij de markt. Door het inzichtelijk maken van de relatie tussen investeringen, opbrengsten en exploitatielasten kunnen beslissingen genomen worden om de exploitatielasten te verminderen en de opbrengsten te verhogen, waardoor de efficiency van de woningcorporatie verder toeneemt.

Zoals in de geschiedenis besproken is, zijn er een aantal prestatievelden opgesteld waaraan de woningcorporaties moeten voldoen. Deze prestaties zijn opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), dat een uitwerking van de Woningwet is. De scores zoals deze in het BBSH zijn opgenomen bedragen veelal de minimumscores. Woningcorporaties streven ernaar om hoger te scoren op deze prestatievelden dan voorgeschreven in het BBSH. Zij bepalen zelf op welke prestatie(s) zij de nadruk leggen. Hierdoor ontstaan verschillen tussen de corporaties, waardoor zij van elkaar onderscheiden kunnen worden.

Naast de bovengenoemde prestatievelden worden ook regels voor de verslaglegging en het toezicht op de woningcorporaties in het BBSH genoemd. Het toezicht op corporaties is de laatste tijd toegenomen door negatieve ontwikkelingen in de corporatiesector. Een goed voorbeeld hiervan is woningcorporatie Vestia die in de financiële problemen is gekomen door het verkeerd gebruik van derivaten. Om dit in de toekomst te voorkomen heeft de Tweede Kamer vorig jaar de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting aangenomen, die in het vervolg van dit onderzoek uitgewerkt zal worden. Hierbij wordt de Woningwet en een aantal andere wetten aangepast. Door deze wet wordt het interne toezicht aan meer regels gebonden en door de instelling van een Financiële Autoriteit Woningcorporaties wordt het externe toezicht geïntensiveerd. Verantwoordelijkheid, soliditeit en transparantie zullen de komende jaren centraal staan in de verantwoording van woningcorporaties (PWC, 2011). Het vierde prestatieveld, het waarborgen van de financiële continuïteit krijgt hierdoor steeds meer betekenis. Deze continuïteit kan alleen gewaarborgd blijven bij een goed uitgevoerd beleid binnen de corporatie. Beleid is onlosmakelijk verbonden met de financiële situatie en zorgt ervoor dat woningcorporaties continu hun beleid moeten evalueren om financieel gezond te blijven. De uitgangspunten voor beleidsvorming in combinatie met de financiële continuïteit binnen woningcorporaties komen in paragraaf 2.4 aan de orde.

Typen woningcorporaties

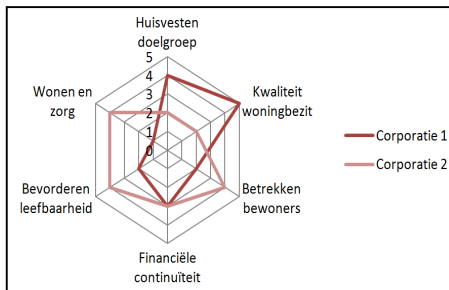
De bruteringsoperatie heeft ervoor gezorgd dat woningcorporaties zich gingen onderscheiden van elkaar. Het beheer van het eigen vermogen leidde ertoe dat corporaties beleid moesten opstellen afgestemd op de eigen situatie en de eigen visie. Hierdoor ontstond een grote differentiatie binnen de sector. Elke corporatie bepaalde binnen haar eigen beleid waar zij haar focus op legde.

Er is veel onderzoek gedaan om woningcorporaties in te delen naar deze verschillende typen. Bobbe en Reimerink (2006) onderscheiden 5 verschillende archetypen van woningcorporaties, namelijk de vastgoedonderneming, de klantcorporatie, de wijkregisseur, de emancipatiemachine en de voorzieningencorporatie (Smeets, 2010). Deze typen zijn in een grafiek tegen elkaar uitgezet waarbij een onderscheid wordt gemaakt in maatschappelijk of financieel rendement en een brede of smalle taakopvatting. In de praktijk blijken er verschillende mengvormen voor te komen waardoor deze indeling niet allesomvattend is. Bovendien moeten corporaties op alle prestatievelden van het BBSH verantwoording afleggen, waarbij een

Krimp verdient beter?!

minimale prestatie geleverd dient te worden. Daarbovenop kunnen corporaties ervoor kiezen om op bepaalde prestatievelden te excelleren.

Het is dan ook beter om woningcorporaties in te delen door een spindigram te maken van de prestatievelden van het BBSH (figuur 2.1). Vervolgens wordt per prestatieveld bekeken in hoeverre de focus op dit prestatieveld ligt. Hierdoor kunnen woningcorporaties snel van elkaar onderscheiden worden en worden mengvormen zichtbaar. In figuur 2.1 is te zien dat corporatie 1 zich voornamelijk focust op de kwaliteit van haar woningbezit en het huisvesten van de doelgroep. Corporatie 2 legt haar focus veel meer op het betrekken van de bewoners en wonen en zorg. De focus op bepaalde prestatievelden vormt de basis voor de beleidskeuzes van een woningcorporatie. Deze keuzes zorgen er tevens voor dat er gemakkelijk en duidelijk gecommuniceerd kan worden met derden en andere lagen binnen de eigen organisatie.



Figuur 2.1 | Spindigram Woningcorporaties
Bron | Eigen bewerking

Binnen dit verslag wordt vooral de aandacht gelegd op het prestatieveld 'financiële continuïteit'. De recente ontwikkelingen binnen de sector hebben ertoe geleid dat sturing op dit prestatieveld de komende jaren van doorslaggevende betekenis is geworden.

Om te sturen op deze financiële continuïteit zijn woningcorporaties ingekaderd door regelgeving van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze organisaties zijn aangesteld om toezicht te houden op de sociale huursector.

WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is opgericht in 1983 door de Nationale Woningraad (NWR) en de NCIV Koepel voor Woningcorporaties. Deze oprichting was noodzakelijk doordat het kabinet bezuinigingen doorvoerde op de huursubsidie en de woningverbetering. De komst van het WSW zorgde ervoor dat woningcorporaties genoeg geld konden lenen om hun woningbezit te onderhouden en te verbeteren (WSW¹, 2013).

Het doel van deze private instelling is om de toegang tot de kapitaalmarkt voor deelnemende woningcorporaties te vergemakkelijken. Het WSW biedt een zekerheidsstructuur waardoor woningcorporaties tegen lage rentes op de kapitaalmarkt geld kunnen lenen voor de financiering van onroerend goed. Het WSW velst een oordeel over de financierbaarheid van individuele corporaties, waarbij gekeken wordt naar (RIGO, 2012):

- De financiële positie van een corporatie
- De markt waarin een corporatie opereert
- De organisatie en het management van een corporatie
- De risico's en verplichtingen van een corporatie

De individuele, aangesloten woningcorporaties dragen allemaal bij aan deze borgstelling. Deze borgstelling kan omschreven worden als zeer betrouwbaar, doordat er nog nooit aanspraak op is gemaakt. De belangrijkste kredietbeoordelaars (Standard & Poor's en Moody's Investors Service) hebben het WSW de hoogste ratings toegekend: Triple A en Aaa (WSW², 2013).

Het WSW kan borg staan voor de financiering van (WSW¹, 2013):

- Onderhouds- en verbeteringsplannen
- Gesubsidieerde nieuwbouw
- Leningen om volkshuisvestingstaken uit te voeren
- Verzorgingshuizen/ Verpleeghuizen
- Maatschappelijk gewenste activa (zoals buurthuizen en wijkgebouwen)
- Bepaalde samenwerkingsverbanden tussen corporaties, met name vof's en cv's
- Voorfinanciering van projectontwikkeling
- Onrendabele investeringen onder garantie van het Garantiefonds voor de Stedelijke vernieuwing

CFV

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de financiële toezichthouder van de woningcorporaties. In deze functie kan het veel invloed uitoefenen op het beleid van een corporatie. Daarnaast kan het CFV optreden als saneringsfonds en is het voor corporaties mogelijk om via het CFV in aanmerking te komen voor saneringssteun. De taken en bevoegdheden van het CFV zijn vastgelegd in de Woningwet, artikel 71 t/m 73 en de daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur, te weten het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV).

De missie van het CFV is het bevorderen van inzicht en vertrouwen door onafhankelijk toezicht. Hierbij zijn drie hoofddoelstellingen opgesteld (CFV, 2010):

- Het uitoefenen van het financiële toezicht op de kwaliteit van het door corporaties gevoerde beheer van het maatschappelijke vermogen. Jaarlijks wordt de financiële positie van de individuele corporaties beoordeeld.
- Het toekennen van subsidies ter bevordering van de financiële continuïteit van individuele corporaties dan wel ter bevordering van politiek-maatschappelijk gewenste investeringen.
- Het verstrekken van informatie die het Fonds heeft verkregen in het kader van de uitvoering van de toezichttaak.

De belangrijkste taak van het CFV is het toezicht houden op de financiële situatie van de woningcorporaties. Hiervoor dienen individuele woningcorporaties jaarlijks 5 verschillende stukken aan te leveren: de jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, de Prospectieve informatie (dPi), de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de voorgeschreven accountantsverklaring (CFV¹, 2013). Aan de hand van deze gegevens kunnen verschillende rapporten opgesteld worden door het CFV, die inzicht geven in de corporatiesector en mogelijk leiden tot verscherpt toezicht (CFV², 2013):

- Een rapportage over de financiële positie van individuele corporaties, mede ter signalering van mogelijke saneringsgevallen.
- Een rapportage over de corporatiesector als geheel. Hierbij gaat het om het landelijke beeld.
- Een advisering over de financiële aspecten van nieuwe toelatingen, fusies, statutenwijzigingen, investeringen in het buitenland en meldingsplichtige verkoop aan beleggers.
- Een advisering met betrekking tot de financiële aspecten van een ministeriële aanwijzing.
- Een financiële beoordeling van nevenactiviteiten.

Er bestaat een verbinding tussen het WSW en het CFV. De borgstelling van het WSW is ingebed in een zogenaamde garantiestructuur die opgebouwd is uit drie lagen (Conijn, 2012). De garantiestructuur is, zoals we in de vorige paragraaf hebben kunnen zien, in de jaren tachtig ontwikkeld en is bedoeld om corporaties in staat te stellen leningen op de kapitaalmarkt te verstrekken. Deze drie lagen van de garantiestructuur zijn als volgt opgebouwd (Conijn, 2012):

De primaire zekerheid dat corporaties op basis van hun eigen financiële soliditeit rente en aflossingen betalen; op het moment dat een corporatie haar kredietwaardigheid heeft verloren, saneert het Centraal Fonds Volkshuisvesting de corporatie.

De secundaire zekerheid dat in het geval het CFV niet voldoende saneert, het WSW de betaling van de rente en de aflossing overneemt op basis van het eigen garantievermogen, waarbij de waarde van de woningen een onderpand vormt voor het WSW.

De tertiaire zekerheid wordt geboden door het Rijk en de gemeenten, die voor 50% renteloze leningen aan het WSW verstrekken als deze onvoldoende middelen heeft om aan haar verplichtingen te voldoen. De gemeenten nemen op deze manier via een achtervangovereenkomst deel aan de garantiestructuur.

2.4 Beleid en financiële sturing woningcorporaties

Zoals in de vorige paragrafen naar voren is gekomen, is het juiste beleid voeren voor een woningcorporatie van essentieel belang. De verzelfstandiging heeft ertoe geleid dat het taakgebied van de woningcorporaties is verbreed, waardoor zij veel bewuster met hun portefeuille en activiteiten om moeten gaan om de financiële continuïteit te waarborgen. Deze verbreding was enerzijds mogelijk door de positieve ontwikkeling van het

Krimp verdient beter?!

corporatievermogen waardoor nieuwe taken mogelijk waren, en anderzijds door de toenemende overheidsfocus op de wijkaanpak waarin corporaties als grote woningeigenaren partners waren. De keerzijde hiervan was dat woningcorporaties hun doel voorbij streefden met grote projecten, de crisis aanzette tot nadenken over het vermogen en dat overheden tot de conclusie kwamen dat integrale wijkaanpak te duur was.

Dit heeft ervoor gezorgd dat binnen de corporatiesector tegenwoordig een ontwikkeling gaande is die laat zien dat woningcorporaties steeds meer teruggaan naar hun kerntaak; het bieden van betaalbare huurwoningen van een goede kwaliteit aan specifieke doelgroepen die het niet zelfstandig redden op de woningmarkt. Deze taakversmalling wordt ingegeven door zowel overheidssturing als door de financiële vooruitzichten van de corporaties. De manier waarop aan deze taakversmalling invulling gegeven wordt, wordt bepaald door het gekozen beleid, de verwachtingen van de omgeving en de financiële mogelijkheden van de corporatie. Hierbij is sprake van een wederzijdse beïnvloeding tussen het gekozen beleid en de financiële mogelijkheden. Het gevolg van de verslechterde financiële vooruitzichten zal er toe leiden dat woningcorporaties minder activiteiten kunnen uitvoeren en aanpassing van hun beleid nodig is, terwijl de maatschappelijke opgave blijft bestaan. Om deze maatschappelijke prestaties te blijven leveren zijn maatschappelijke investeringen nodig, die niet bedrijfsmatig van karakter zijn. Deze investering is per definitie onrendabel; de baten komen ten goede aan de maatschappij. Woningcorporaties staan daarom voor een uitdaging om de komende tijd verder te blijven professionaliseren om op de juiste manier met deze taakversmalling om te gaan.

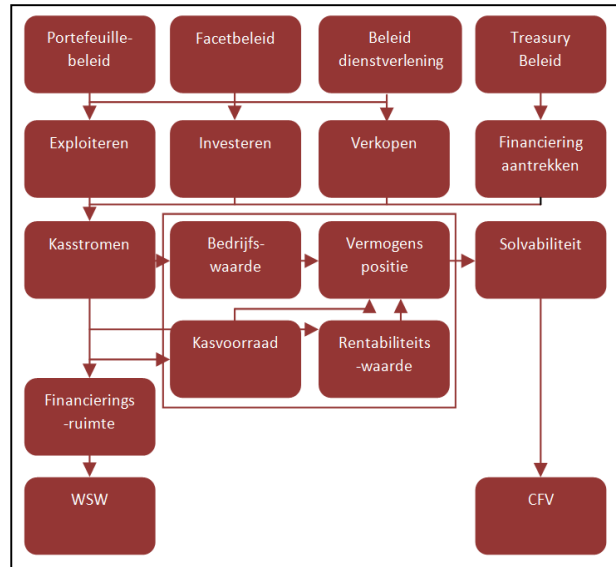
De kerntaak van een woningcorporatie heeft zoals eerder vermeld betrekking op het verhuren, beheren en (ver)bouwen van woningen. Om de juiste keuzes hierin te maken formuleert de corporatie beleid ten aanzien van de voorraad vastgoed, ook wel het strategisch voorraadbeleid genoemd. In dit vastgoed ligt bovendien de financiering besloten die de toekomstige activiteiten van de sector mogelijk moet maken. Het vastgoed is niet alleen een gebruiksgoed maar tevens een kapitaalgoed, want naast dat zij een maatschappelijke taak vervult voor bepaalde doelgroepen, zorgt zij ook voor het kapitaal binnen een woningcorporatie (RIGO, 2012). Het kapitaal zit in dit geval opgesloten in de stenen. Hierdoor is het vastgoed bepalend voor de financiële sturing binnen een corporatie. Het belangrijkste principe van financiële sturing bij een corporatie bedraagt dat de kosten van maatschappelijke, zinvolle activiteiten die zelf geen of te weinig financieel rendement opleveren, bekostigd moeten worden uit het rendement op dit kapitaal. Op het moment dat de corporatie niet meer onrendabel besteedt dan het rendement op eigen vermogen, is de financiële continuïteit van de corporatie gewaarborgd.

Het doel van financiële sturing bij maatschappelijke organisaties draait echter niet zo zeer om financiële continuïteit als wel om de bedrijfsmatige continuïteit. Hiermee wordt bedoeld dat een corporatie voldoende financieel rendement dient te behalen om ook op de lange termijn de ondernemingsmissie en de daaruit voortvloeiende maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren (RIGO, 2012). Volgens het RIGO (2012) zijn hierbij twee grootheden van belang voor het bepalen van deze bedrijfsmatige continuïteit, namelijk de vermogenspositie en de kasvoorraad. Het eigen vermogen van een corporatie is bedoeld om risico's te dekken van laagrenderende investeringen. Daarnaast dient de netto exploitatiekasstroom binnen de woningcorporatie groot genoeg te zijn om aan de financieringsverplichtingen te voldoen (rente en aflossingen). Op het moment dat dit niet het geval is, zal het eigen vermogen verminderen van de woningcorporatie. Deze financiële grootheden zijn terug te vinden in de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht. Deze overzichten zullen in het vervolg van dit onderzoek ter sprake komen.

De kasstromen binnen een woningcorporatie vormen het belangrijkste onderdeel in de koppeling van beleid en financiële sturing. Deze stromen zijn bepalend voor de financieringsruimte en voor de waardebeoordeling van het vastgoed. Bovendien kan financiële sturing alleen gebaseerd zijn op deze kasstromen, omdat deze niet kunnen worden beïnvloed door boekhoudkundige keuzes en daardoor een stabiele basis vormen voor de financiële sturing. De waarde van het vastgoed is de grootste post op de balans van een woningcorporatie samen met het vreemd vermogen, dat bepalend is voor de vermogenspositie van de corporatie.

Krimp verdient beter?!

In figuur 2.2 is het verband te zien tussen het gekozen beleid en de financiële sturing binnen een corporatie. De bovenste vier boxen beschrijven het beleid binnen de woningcorporatie. Dit beleid heeft betrekking op het onderliggend vastgoed. Er worden keuzes gemaakt over het exploiteren, investeren, verkopen en financieren van het vastgoed in de portefeuille. Deze activiteiten leiden allemaal tot kasstromen. De kasstromen zijn het gevolg van het gekozen beleid over het onderliggend vastgoed en bepalen hierdoor de financiële positie van de corporatie. Deze positie wordt bepaald door verschillende financiële gegevens zoals de vermogenspositie, de bedrijfswaarde, de rentabiliteitswaarde, kasvoorraad en de solvabiliteit. Deze gegevens geven informatie aan externe instellingen als het WSW en het CFV. Op basis van deze financiële gegevens kunnen deze instellingen hun oordeel vormen over de woningcorporatie.



Figuur 2.2 | Verband beleid en financiële sturing
Bron | Rigo (2012) en eigen bewerking

Binnen de organisatie moet duidelijk zijn waar de kasstromen vandaan komen en waar deze aan uitgegeven worden. Deze kasstromen zijn, zoals in figuur 2.2 te zien is, het gevolg van het gekozen beleid binnen de corporatie. In dit beleid moet duidelijk worden op basis waarvan vastgoedbeslissingen, en daarmee financiële beslissingen, genomen worden en welke analyse hieraan vooraf gaat. Op het moment dat dit duidelijk is, kan het gevoerde beleid geëvalueerd worden op voldoende financiële mogelijkheden. Als blijkt dat er onvoldoende financiële mogelijkheden zijn zal dit leiden tot aanpassing van het huidige beleid, waardoor bovendien de financiële sturing aangepast wordt.

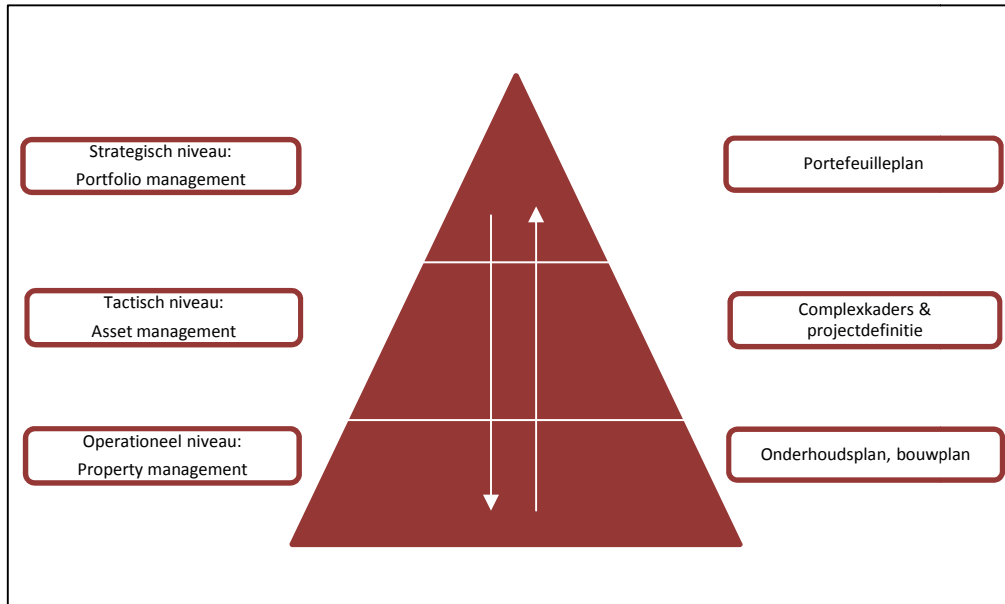
Er zijn verschillende studies opgesteld om tot een goed beleidsproces te komen. Deze studies hebben slechts een inventariserend karakter en leveren daardoor slechts in beperkte mate de bijdragen die nodig zijn om vorm en inhoud te geven aan beleidsvoering. Zo worden verschillende vraagstukken onvoldoende behandeld, zoals stukken over de samenstelling van de portefeuille in relatie tot de huidige en toekomstige markt vraag, de relatie tussen het vastgoedbeleid en de financiële sturing en de organisatorische inbedding van het vastgoedbeleid. Een van de studies die hier aandacht aan geeft, is opgesteld door Peter van Os (2007). Hij onderscheidt drie basisprincipes van het beleidsproces die leiden tot het procesmodel van een woningcorporatie. Dit procesmodel wordt bovendien binnen woningcorporatie Woonpunt als uitgangspunt gebruikt bij de totstandkoming van haar beleid en financiële keuzes binnen dit beleid.

Managementtriade

De gelaagdheid in het beleid en besluitvorming binnen een organisatie wordt ook wel de hiërarchie van de organisatie genoemd. Deze hiërarchie kan weergegeven worden in de vorm van een piramide waarin drie aggregatieniveaus onderscheiden worden, namelijk de strategische, tactische en operationele laag (figuur 2.3). Elke laag heeft hierbij zijn eigen taken en bevoegdheden, waardoor er structuur binnen een organisatie ontstaat (Van Os, 2007).

De vorm van de piramide geeft aan dat de strategische laag qua omvang kleiner is dan de tactische en operationele laag, maar dat deze qua besluitvorming het hoogste in de hiërarchie staat. Deze laag vormt de kaders en financiële richtlijnen voor het eigen vermogen en bepaalt in welke assets dit eigen vermogen wordt vastgelegd. De tactische laag heeft tot doel om de strategie, gekozen in de strategische laag, te vertalen in concrete keuzes en plannen en om deze wijkstrategieën financieel door te rekenen. De operationele laag heeft betrekking op de feitelijke productieactiviteiten als het beheer en exploitatie van het vastgoed en is hiermee de grootste laag met de minste hiërarchie.

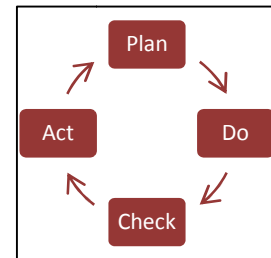
Het vastgoedbeleid in samenhang met de financiële richtlijnen moet op alle drie de niveaus ingevuld worden. Op strategisch niveau is de gewenste samenstelling van de voorraad (portefeuilleplan) en de daarbij horende financiële kasstromen het onderwerp. Bij het tactische niveau gaat het om het vormen van complexkaders en projectdefinities. Op het operationeel niveau zijn de beheer- en verhuuractiviteiten en de ontwikkelingsactiviteiten de belangrijkste onderwerpen, weergegeven in onderhoudsplannen en bouwplannen.



Figuur 2.3 | Managementtriade
Bron | Van Os (2007) en eigen bewerking

De beleidscyclus

Het tweede beleidsprincipe gaat over het cyclische karakter van beleidsvorming. Beleidsvorming is namelijk continu in beweging en zal periodiek geëvalueerd en eventueel bijgesteld moeten worden, afhankelijk van de veranderingen in de omgeving (extern) en de wijziging van inzichten (intern). Dit betekent dat beleidsvorming niet stopt en weergegeven kan worden als een continu proces. De Demingcirkel geeft dit proces in vier stappen weer, namelijk plan, do, check en act (figuur 2.4). Elke stap zal doorlopen moeten worden bij de totstandkoming van het beleid. Een plan wordt ontwikkeld (plan), waarna het uitgevoerd (do) wordt. Vervolgens kan het resultaat ervan beoordeeld worden (check), waarna er gereageerd wordt op dit resultaat (act). Vervolgens begint de cyclus weer opnieuw, waardoor er sprake is van een continu proces.



Figuur 2.4 | Demingcirkel
Bron | Van Os (2007) en eigen bewerking

Top down – bottom up pendel

Een goed planningsproces heeft niet alleen een cyclisch karakter, maar ook een topdown-bottom up pendel, die de interactie aangeeft tussen de verschillende aggregatieniveaus in de organisatiestructuur (Van Os, 2007). In dit principe kunnen de lagen niet afzonderlijk van elkaar functioneren, maar hebben input of output nodig van de andere twee lagen. De beleidsdoelstellingen op het strategische niveau vormen de kaders voor de operationele activiteiten, terwijl de uitkomsten van deze operationele activiteiten richting geven aan het te voeren beleid. Op deze manier wordt voorkomen dat het beleid onvoldoende aansluit bij de activiteiten op operationeel niveau. Als blijkt dat het gekozen beleid op het strategisch niveau bij doorrekening tot het operationele niveau financieel onaantrekkelijk is, zal er een aanpassing moeten komen binnen dit beleid. Op die manier verschaffen de verschillende niveaus elkaar informatie.

Het management op tactisch niveau zorgt voor de aansluiting tussen deze twee niveaus. Dit niveau heeft twee hoofdtaken, namelijk het vertalen van het beleid in kaders voor de operationele activiteiten en het evalueren van de uitkomsten van het operationele proces ten behoeve van de bijstelling van het beleid.

Beleidsachtbaan

Van Os heeft deze drie basisprincipes gebruikt voor het samenstellen van een procesmodel. Dit procesmodel, de Beleidsachtbaan, beschrijft het beleidsproces rondom vastgoedbeslissingen en is een hulpmiddel om het vastgoedbeleid op een planmatige manier vorm te geven (SEV, 2007). De Beleidsachtbaan is weergegeven in figuur 2.5. Centraal in het model staat het beleidsproces dat leidt tot uitspraken over het vastgoedbeleid. Het model bestaat uit twee geschakelde beleidscycli waarin de vier elementen van de Demingcirkel zijn opgenomen. Bovendien kan er een verdeling gemaakt worden naar strategisch, tactisch en operationeel

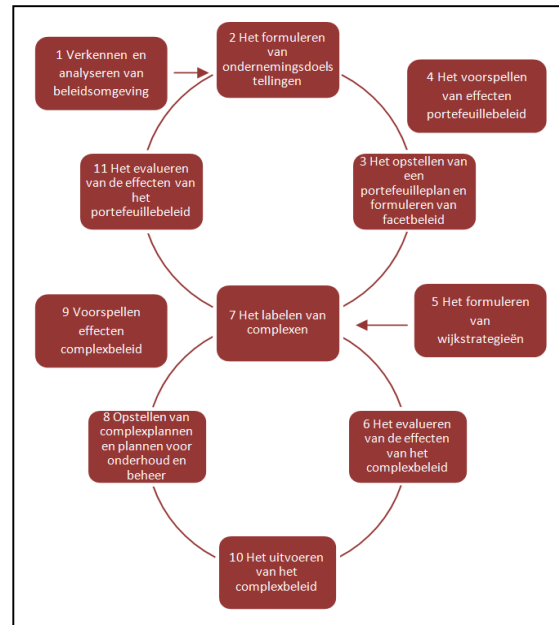
Krimp verdient beter?!

niveau. De stappen 1 t/m 4 en 11 behoren tot het strategisch niveau terwijl de stappen 5,7 en 9 behoren tot het tactische niveau. De onderste stappen, stap 6,8 en 10 behoren tot het operationele niveau.

In beide cirkels komen 5 elementen voor (SEV, 2007):

- Verkenning van de omgeving (op het niveau van het werk-/marktgebied of op het niveau van wijken of buurten)
- Doelstellingen (strategische doelstellingen en kaderstellingen voor complexen)
- Plannen (portefeuilleplan, facetbeleidplannen, complexplannen en investeringsplannen)
- Prestatiemetingen (voor zowel de gehele portefeuille als voor complexen afzonderlijk)
- Prognoses en simulaties

De verschillende elementen van de Beleidsachtbaan zullen kort beschreven worden, zodat duidelijk wordt hoe dit procesmodel werkt. Hierbij worden de stappen besproken zoals ze in de praktijk voorkomen bij de vorming van beleid binnen een woningcorporatie. In figuur 2.5 is bij elke stap een nummer geplaatst in volgorde waarvan de Beleidsachtbaan besproken wordt (RIGO, 2007).



Figuur 2.5 | de Beleidsachtbaan
Bron | Van Os (2007) en eigen bewerking

1. Analyse van de beleidsomgeving en de woningmarkt

Met de beleidsomgeving wordt zowel de woningmarkt als ook de exogene factoren (DESTEP) bedoeld die op de marktontwikkeling invloed hebben. De analyse bevat een onderzoek naar de overschotten en tekorten in de voorraad en een concurrentieanalyse. Bij het onderzoek naar de markt wordt een verdeling gemaakt naar soorten klanten en soorten producten.

2. Formuleren van ondernemingsdoelstellingen

Naast de verkenning van de markt is een SWOT-analyse van het eigen bedrijf van belang. Hierbij gaat het om het kapitaal van mensen binnen de organisatie. Op basis van deze analyses worden strategische uitgangspunten geformuleerd door de corporatie. Deze voornemens worden geformuleerd in doelstellingen, die voor het grootste gedeelte betrekking hebben op de gewenste maatschappelijke prestaties die geleverd dienen te worden. De doelstellingen worden vastgelegd in een ondernemingsplan en er worden prestatieafspraken gemaakt met derden.

3. Transformatieopgave en facetbeleid

Uit een vergelijking tussen de huidige portefeuille en de ideaalportefeuille ontstaat een transformatieopgave. Deze veranderopgave wordt in de vorm van doelstellingen vastgelegd in een portefeuilleplan. Daarnaast vindt er een evaluatie plaats van het facetbeleid, naar aanleiding van eventuele veranderingen in wet- en regelgeving.

4. Voorspellen van effecten van portefeuille- en facetbeleid

Door gebruik te maken van beleidssimulaties worden de effecten van het portefeuille- en facetbeleid geanalyseerd op zowel inhoudelijke als financiële doelstellingen. Op basis van deze analyses kan het beleid nog aangepast worden.

5. Analyse van de beleidsomgeving van de complexen

De veranderopgave zoals deze is opgesteld in het portefeuilleplan moet onderverdeeld worden naar wijken en complexen. Dit gebeurt door een SWOT-analyse te maken van de buurten en wijken waarin deze complexen liggen. De uitkomsten van deze analyses kunnen verwerkt worden in het portefeuilleplan.

6. Analyse van de huidige prestaties van complexen

In deze stap worden de prestaties van de huidige complexen geanalyseerd met behulp van een prestatie-monitor. De prestatie-indicatoren van de monitor hebben betrekking op de financiële en volkshuisvestelijke prestaties van het complex. Deze prestaties worden gekoppeld aan de prestatienormen die opgesteld worden.

7. Labelen van de complexen

De uitkomsten van de stappen 3,5 en 6 bepalen voor elk complex of de strategie m.b.t. exploitatie en (des)investeringen voldoet of moet worden bijgesteld. Stap 3 en 5 bepalen het beleid, terwijl in stap 6 het succes van dit beleid bekeken wordt. Tevens wordt de positionering van het complex, zoals de doelgroep, het gewenste kwaliteitsniveau en het gewenste financiële resultaat geëvalueerd.

8. Opstellen van complexplannen en plannen voor onderhoud en beheer

De uitkomsten van stap 7 bepalen per complex het op te stellen plan dat beschouwd kan worden als een ondernemingsplan op complexniveau. Per complex worden de onderhouds- en beheersplannen opgesteld, die samen het meerjaren onderhoudsplanning (MJOB) vormen. De investeringsstrategieën worden samengebracht in een meerjaren investeringsplan (MIP).

9. Voorspellen van de effecten van het complexbeleid

Het facetbeleid, het MJOB en het MIP zorgen ervoor dat door middel van beleidssimulaties de effecten van het beleid op de complexen bepaald kunnen worden, zoals de toekomstige financiële effecten.

10. Uitvoering van het complexbeleid

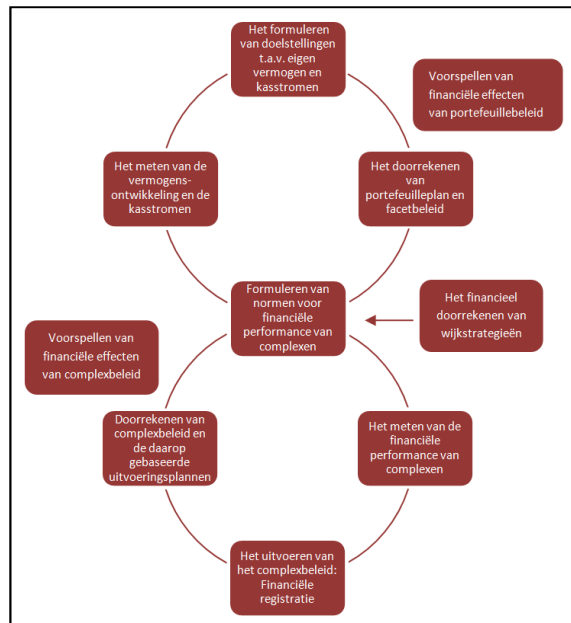
Na de vaststelling van de complexplannen kan de uitvoering ervan beginnen. Tijdens deze fase zullen de plannen nog bijgesteld worden.

11. Evaluatie op portefeuilleniveau

De prestatie-monitor zorgt voor een instrument om op complexniveau de resultaten van het beleid te meten aan de geldende normen. Deze uitkomsten worden in de volgende beleidscyclus ingebracht ter verbetering van de complexstrategieën.

In figuur 2.6 is de Beleidsachtbaan nogmaals weergegeven. Hierbij is echter bij elke stap aangegeven wat de aangrijpingspunten in het beleidsproces zijn om financieel te sturen. Bij het doorlopen van de achtbaan voor de vorming van het beleid (figuur 2.5) moeten deze financiële stappen meegenomen worden om de financiële consequenties in beeld te brengen. In het volgende hoofdstuk zal tevens naar voren komen dat het maken van een risicocheck bij elke stap noodzakelijk is om de risico's in kaart te brengen.

Zoals we al eerder hebben kunnen zien vormen de kasstromen de belangrijkste uitgangspunten voor de financiële sturing. De kasstromen komen in figuur 2.6 voornamelijk in de bovenste cirkel ter sprake op het strategische niveau. In deze stappen wordt het beleid van de woningcorporatie gevormd, waardoor de verbinding tussen het beleid en kasstromen onderstreept wordt.

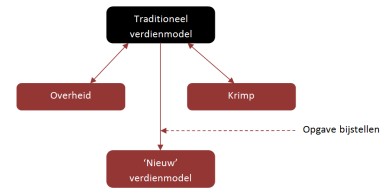


Figuur 2.6] De financiële Beleidsachtbaan
Bron| Rigo (2012) en eigen bewerking

2.5 Conclusie

De geschiedenis heeft ons laten zien dat de bruteringsoperatie van doorslaggevend belang is geweest binnen de corporatiesector. Vanaf dat moment waren woningcorporaties zelf verantwoordelijk voor hun beleid en vond er een grote differentiatie plaats waarbij de taakopvatting voor de corporaties steeds breder werd. Tegenwoordig zien we door de vooruitzichten van de financiële situatie en overheidsregelgeving dat corporaties steeds meer terugkeren naar hun kerntaak en er dus een taakversmalling optreedt. Om op de juiste manier met haar kerntaak om te gaan is goed beleid voeren van doorslaggevende betekenis. Het vastgoed heeft naast een maatschappelijk taak ook een financiële taak, het is namelijk de drager van de financiële mogelijkheden die een corporatie heeft. Financiële beslissingen worden genomen op basis van het gevoerde beleid binnen de corporatie. Door op de juiste manier in te spelen op zowel interne als externe parameters, waarbij de financiële gevolgen in beeld worden gebracht, kan een beleid gevormd worden dat ervoor zorgt dat de financiële en bedrijfsmatige continuïteit de komende jaren gewaarborgd blijft. Om tot een goed beleid te komen kan gebruik gemaakt worden van het procesmodel dat opgesteld is door Peter van Os, de Beleidsachtbaan.

3 Financiën



3.1 Inleiding

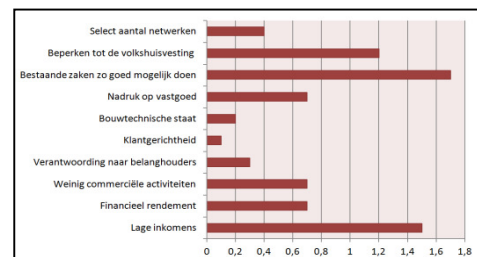
Financiën, een begrip dat, zoals we gezien hebben in hoofdstuk 2, als een rode draad door de beleidsvoering van woningcorporaties loopt. Om deze financiën op een duidelijke en overzichtelijke manier weer te geven wordt gebruik gemaakt van verschillende schema's. Deze overzichten maken onderdeel uit van het verdienmodel van een woningcorporatie. Hierbij onderscheiden we onder andere de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht. Deze schema's dienen jaarlijks terug te keren in het jaarverslag van een woningcorporatie.

Paragraaf 3.2 zal de belangrijkste kenmerken van het verdienmodel, bestaande uit de drie eerder genoemde schema's, bespreken. Tevens worden hier de belangrijkste financiële kengetallen uitgelegd die van toepassing zijn binnen de corporatiesector. In paragraaf 3.3 wordt een verband gelegd tussen deze onderdelen van het verdienmodel. Hierdoor wordt de methode van het revolving fund, dat kenmerkend is voor woningcorporaties, inzichtelijk gemaakt. Het financiële beleid dat bij het verdienmodel hoort wordt besproken in de volgende paragraaf (paragraaf 3.4). Het financiële hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie (paragraaf 3.5).

3.2 Het verdienmodel

Het verdienmodel maakt onderdeel uit van het bedrijfsmodel van de woningcorporatie. Het bedrijfsmodel wordt gebruikt om de verschillende bedrijfsaspecten in kaart te brengen. Het beschrijft op welke manier een organisatie waarde creëert, levert en vangt. Het kan hierbij gaan om zowel operationele als financiële aspecten. Het verdienmodel daarentegen beschrijft met welke activiteiten geld binnenkomt en waar dit geld aan uitgegeven wordt (Wat is een verdienmodel?, 2011). Het bedrijfsmodel heeft een bredere betekenis en beschrijft hoe een organisatie ervoor zorgt dat met het gekozen verdienmodel geld verkregen wordt. Door helder in beeld te brengen wat de uitgaven en inkomsten zijn, kan bekeken worden waar eventuele hoge kostenposten of nog niet benutte kansen zitten.

In de loop der jaren heeft het verdienmodel vele ontwikkelingen doorgemaakt waarbij de prioriteit van de woningcorporaties, mede gestuurd door de overheid, steeds anders kwam te liggen. Ten tijden van de hoogconjunctuur waarbij het indirecte rendement van de corporaties steeds hoger werd en hogere huren gevraagd werden, kon naast het laag houden van de prijzen, ingezet worden op taken als leefbaarheid, wijkaanpak en participatie (Depondt-Olivers, 2013). Deze activiteiten werden gestuurd door de overheid. Tegenwoordig komt het rendement steeds verder onder druk te liggen waardoor de prioriteit terugkeert naar de eerste kerntaak: het huisvesten van mensen die niet of onvoldoende in staat zijn om in hun eigen huisvesting te voorzien. In figuur 3.1 is de verschuiving van de hedendaagse prioriteit te zien ten opzichte van de prioriteiten in 2007. De grootte van de staven geeft de mate aan waarin het onderwerp aan prioriteit heeft gewonnen. Er kan geconcludeerd worden dat er onder de gehele groep corporaties een beperking van het werkveld te zien is: een grotere concentratie op alleen de lage inkomensgroepen, minder inzet op commerciële activiteiten, meer nadruk op het zo goed mogelijk uitvoeren van bestaande producten en diensten, en een beperking tot taken binnen de volkshuisvesting (Gruis & Nieboer, 2011).



Figuur 3.1 | Verschuiving prioriteiten woningcorporaties 2007-2010
Bron | Gruis & Nieboer (2011) en eigen bewerking

Nu de woningcorporaties steeds meer onder financiële druk komen, neemt de focus op vastgoedsturing toe. Het vastgoed is immers het enige middel om financiële continuïteit te garanderen en verkeerde vastgoedkeuzes hebben daarop een grote impact (Depondt-Olivers, 2013). Een woningcorporatie moet voor haarzelf bepalen welke samenstelling van de portfolio ze wil, tegen welk kwaliteitsniveau, op welke plek, voor welke doelgroep en in welke aantallen. Deze beleidskeuzes moeten genomen worden op basis van een vergelijking tussen de maximale kosten en de te verwachten opbrengsten. Op die manier wordt gezocht naar

Krimp verdient beter?!

een optimaal rendement op het portefeuilleniveau. Deze manier van vastgoedsturing is lange tijd genegeerd door woningcorporaties maar zal de komende jaren een belangrijk uitgangspunt vormen.

Om dit inzichtelijk te maken kan het verdienmodel opgesplitst worden in een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht (Deloitte, 2012).

3.2.1 De Balans

De balans is een weergave van de vermogenspositie van de woningcorporatie op een bepaalde datum, meestal aan het einde van het verslagjaar. Het is een momentopname van de activa (de bezittingen) en de passiva (de manier waarop deze bezittingen gefinancierd worden) van de corporatie. Deze balans moet opgesteld worden in overeenstemming met de nieuwe richtlijn RJ 645 die in 2011 is opgesteld door de Raad van de Jaarverslaggeving (Deloitte, 2012). In de balans moeten vergelijkende cijfers van het voorgaande jaar worden opgenomen. Een vereenvoudigde weergave van de balans van een woningcorporatie is te zien in tabel 3.1.

Tabel 3.1 | De balans

De Balans	
Activa	Passiva
Vaste activa	Eigen vermogen
<ul style="list-style-type: none">• Materiële vaste activa	<ul style="list-style-type: none">• Overige reserves
<ul style="list-style-type: none">• Immateriële vaste activa	<ul style="list-style-type: none">• Voorzieningen
<ul style="list-style-type: none">• Vastgoedbeleggingen	
<ul style="list-style-type: none">• Financiële vaste activa	
Vlottende activa	Vreemd vermogen
<ul style="list-style-type: none">• Voorraden	<ul style="list-style-type: none">• Langlopende schulden
<ul style="list-style-type: none">• Onderhanden projecten	<ul style="list-style-type: none">• Kortlopende schulden
<ul style="list-style-type: none">• Vorderingen	
<ul style="list-style-type: none">• Effecten	
<ul style="list-style-type: none">• Liquide middelen	
Totaal vermogen	Totaal vermogen

Bron | Raad voor de Jaarverslaggeving (2011)

Aan de linkerkant van de balans bevinden zich de bezittingen van de woningcorporatie en aan de rechterkant staat het eigen en vreemd vermogen vermeld. De balans geeft inzicht in de waarde van het bezit en in het vermogen van de corporatie. Hieruit kan worden opgemaakt of een corporatie solvabel is (Woonbond, 2007). Hierbij is het eigen vermogen de sluitpost tussen de activa en de passiva. Om te bepalen hoe vermogend een corporatie is, wordt gebruik gemaakt van verschillende kengetallen, zoals de solvabiliteit en de liquiditeit. Deze begrippen worden later in deze paragraaf besproken. Allereerst worden de belangrijkste posten binnen de activa en passiva besproken.

Activa

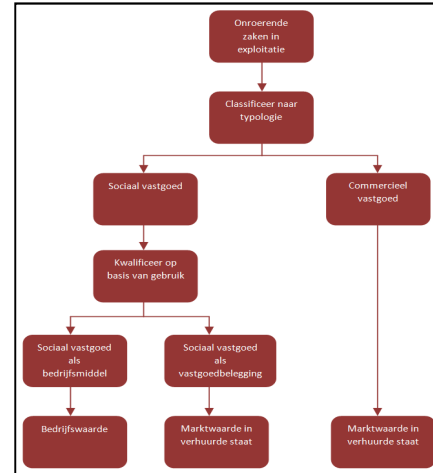
De activa kunnen verdeeld worden in vaste activa en vlottende activa. Vaste activa zijn bezittingen die op de lange termijn (langer dan een jaar) liquide te maken zijn, terwijl vlottende activa een grotere doorstroming hebben en op korte termijn in geld zijn om te zetten.

Vaste activa

De vaste activa zijn onderverdeeld in materiële vaste activa, immateriële vaste activa, vastgoedbeleggingen en financiële vaste activa (Woonbond, 2007). De belangrijkste en grootste post binnen woningcorporaties zijn de materiële vaste activa, voornamelijk het woningbezit. Binnen deze post is een onderscheid te maken in materiële vaste activa in exploitatie, materiële vaste activa in ontwikkeling en materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

Krimp verdient beter?!

Bij de materiële vaste activa gaat het voornamelijk om het woningbezit. Dit bezit kan op verschillende manieren gewaardeerd worden. De waardering van dit vastgoed is door de vernieuwde richtlijn RJ 645 veranderd (figuur 3.2). Deze richtlijn is voor het eerst van start gegaan over het boekjaar 2012. Voor de classificatie van het vastgoed dient een onderscheid gemaakt te worden tussen sociaal en commercieel vastgoed. Het sociaal vastgoed kan verder gekwalificeerd worden als vastgoedbelegging (nadruk op een zo optimaal rendement) of als bedrijfsmiddel (nadruk op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken). Het commercieel vastgoed en het sociaal vastgoed als vastgoedbelegging worden op de balans onder de post vastgoedbeleggingen geplaatst (Deloitte, 2012). Vervolgens kan besloten worden om het vastgoed te waarderen op kostprijs of op actuele waarde. In figuur 3.2 wordt in de onderste drie boxen de actuele waarde genoemd. Deze actuele waarde bestaat uit de bedrijfswaarde of de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil hiertussen is dat bij de bedrijfswaarde het beleid van de corporatie centraal staat in de waardering. Bij het gebruik van de marktwaarde zijn de marktomstandigheden bepalend voor de waardering. De meeste woningcorporaties waarderen het vastgoed tegen de bedrijfswaarde, dat doorgaans hoger is dan waardering tegen de historische kostprijs (Deloitte, 2012).



Figuur 3.2 | Waardering vastgoed
Bron | Deloitte (2012) en eigen bewerking

Hieronder staan de verschillende soorten waarderingen voor vastgoed uitgelegd. Hierbij wordt duidelijk dat elke waardemethode verschillende uitgangspunten gebruikt, wat leidt tot een andere waardering van het vastgoed. Bij het vergelijken van cijfers is het belangrijk om te weten welke waardemethode gebruikt is om zinvolle conclusies te kunnen trekken.

“Bedrijfswaarde: de contante waarde van de toekomstige inkomsten worden verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het vastgoed. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit van het vastgoed zien voor de resterende levensduur.” (RIGO, 2012)

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Netto Contante Waarde methode (Discount Cash Flow) ($NCW_t = (kasstroom_t / (1-r)^t$). In deze formule staat de r voor de disconteringsvoet en de t voor de tijdsperiode. De disconteringsvoet is de rendementseis die gesteld wordt aan de toekomstige kasstroom. Met deze formule wordt de huidige waarde van een toekomstige kasstroom berekend, dit wordt het contant maken van de kasstroom genoemd. Dit contant maken gebeurt tegen de vereiste disconteringsvoet, waarbij de huidige waarde lager zal zijn dan de toekomstige kasstroom.

“Historische kostprijs: de aanschafprijs met eventuele tussentijdse investeringsbedragen erbij opgeteld, minus de afschrijvingen (2% per jaar). De historische kostprijs kijkt terug en zegt daarom weinig over de toekomstige verdien capaciteit van het vastgoed.” (RIGO, 2012)

“Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed, in verhuurde staat, tussen een koper en verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden moeten hebben gehandeld.” (NVM, 2012)

De materiële vaste activa in ontwikkeling bevatten de onroerende zaken die in ontwikkeling zijn en bij oplevering bestemd zijn voor verhuur door de woningcorporatie (Woonbond, 2007). De materiële zaken ten dienste van de exploitatie bevat de overige onroerende zaken van de corporatie, zoals het bedrijfsgebouw. De roerende zaken, zoals het meubilair en de bedrijfsauto's vallen onder de voorraden en zijn daardoor vlottende activa.

De immateriële activa zijn in vergelijking tot de vaste materiële activa klein en bestaan uit onstoffelijke activa, zoals bouwclaims, betaalde goodwill en geactiveerde ontwikkelingsrechten.

Krimp verdient beter?!

Onder de vastgoedbeleggingen wordt het al eerder genoemde commercieel vastgoed verstaan binnen de woningcorporatie. Een andere belangrijke post zijn de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Verkoop onder voorwaarden (VOV) is een vorm van verkoop van een woning met korting door een woningcorporatie aan een eigenaar waarbij de woningcorporatie met de koper contractueel vastlegt dat deze de woning bij (door)verkoop als eerste moet aanbieden aan de woningcorporatie en dat de waardemutaties in de periode tussen verkoop en terugkoop volgens een vooraf vastgestelde verdeelsleutel tussen de corporatie en de koper gedeeld worden (CFV, 2011). Bij een VOV kan sprake zijn van een terugkooprecht of een terugkoopplicht, waarbij in het laatste geval de corporatie verplicht is de woning terug te kopen. Het doel van deze verkopen is om het eigen woningbezit in Nederland te bevorderen en daarnaast maken woningcorporaties hun 'stille reserves' liquide en kunnen zij deze gebruiken om investeringen in nieuwbouw en herstructurering te financieren (Deloitte, 2012).

Financiële vaste activa zijn financiële belangen die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheden van de woningcorporatie duurzaam te dienen (RIGO, 2012). Hierbij kan gedacht worden aan Besluit Woninggebonden Subsidies, deelnemingen en overige financiële vaste activa, zoals langlopende leningen die de woningcorporatie aan derden heeft verleend.

Vlottende activa

Vorraden zijn middelen in het bezit van woningcorporaties die snel in geld omgezet kunnen worden, zoals onderhoudsmaterialen, grond en vastgoed bestemd voor de verkoop. Woningen die geëxploiteerd worden en bestemd zijn voor verkoop, worden zodra het huurcontact is beëindigd geclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Waardering van dit deel van de portefeuille gebeurt tegen de opbrengstwaarde: de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten (Deloitte, 2012).

Onderhanden projecten zijn projecten die zijn overeengekomen met derden voor het bouwen van een actief dat zich uitstrekt over meer dan een verslagperiode.

De vorderingen bestaan voornamelijk uit debiteuren die nog gevorderd dienen te worden, overige vorderingen en overlopende activa. De overlopende activa bevat vooruitbetaalde kosten, waarbij de opbrengsten nog ontvangen dienen te worden. Tot de effecten kunnen aandelen en obligaties van de woningcorporaties gerekend worden.

Tot de liquide middelen worden de kas en banksaldi gerekend. Het zijn over het algemeen geldmiddelen die vrij ter beschikking staan van de corporatie. De middelen kunnen toenemen door verkoop van woningen. Om de balans in evenwicht te houden leidt dit wel tot een afname van de waarde van het vastgoed.

Passiva

De passiva geven aan op welke manier de activa gefinancierd zijn. Concreet voor woningcorporaties wil dat zeggen op welke manier het huizenbezit gefinancierd is. Bovenaan staat het eigen vermogen, de voorzieningen en eventueel de egalisatierekening. Hierna komt het vreemd vermogen dat bestaat uit langlopende en kortlopende schulden.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit het algemene bedrijfsreserve, overige reserves en eventueel uit wettelijke reserves (Woonbond, 2007). Dit eigen vermogen is de sluitpost tussen de activa en de passiva en wordt bij waardering op historische kostprijs jaarlijks aangevuld met het (positieve of negatieve) jaarresultaat uit de winst-en-verliesrekening van het afgelopen boekjaar, het rendement over het eigen vermogen. Bij waardering van sociaal vastgoed op bedrijfswaarde is dit resultaat niet gelijk aan elkaar doordat een gedeelte van dit resultaat rechtstreeks wordt toegeschreven aan het herwaarderingsreserve, een post van de overige reserve, en dus niet via de winst-en-verliesrekening loopt. Een positief resultaat zorgt voor een toename van het eigen

Krimp verdient beter?!

vermogen, een negatief resultaat zorgt voor een daling van het eigen vermogen. Op deze manier staan de winst-en-verliesrekening (paragraaf 3.2.2.) en de balans met elkaar in verbinding. Dit eigen vermogen wordt voor een groot gedeelte bepaald door de waardering van het vastgoed en bestaat dus niet uit liquide geld (RIGO, 2012). De manier van het waarderen van het vastgoed is hierdoor van invloed op de omvang van het eigen vermogen. Op het moment dat het vastgoed op bedrijfswaarde wordt gewaardeerd zal het eigen vermogen hoger liggen dan op het moment dat het vastgoed op historische kostprijs wordt gewaardeerd. Dit eigen vermogen zorgt voor een buffer voor tegenvallers, zoals kasstromen die niet zijn voorzien bij de prognose van de kasstromen. Daarnaast vormt het rendement op het eigen vermogen de belangrijkste bron voor laagrenderende investeringen die een onrendabele top hebben (RIGO, 2012).

Voorzieningen

De belangrijkste voorziening is die voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Onrendabele investeringen ontstaan doordat de vervaardigingsprijs hoger is dan de in de toekomst uit de exploitatie te behalen economische voordelen. Deze activiteiten dragen bij aan de maatschappelijke doelstellingen die de woningcorporatie heeft.

Vreemd vermogen

Langlopende schulden zijn verplichtingen die door een schuldeiser niet binnen een jaar kunnen worden opgeëist. De grootste post hierbij zijn de leningen bij kredietinstellingen. Het geleende geld dient tegen een bepaalde rente aan de instelling terugbetaald te worden. Een corporatie die veel vreemd vermogen heeft, dient deze rente in de gaten te houden. Op het moment dat de afgesloten rente hoog is, kan dit grote kostenposten in de winst-en-verliesrekening met zich meebrengen. Daarnaast worden de waarborgsommen onder deze post geplaatst op het moment dat de corporatie deze bij de huurders in rekening brengt. Dit is een borgsom die de huurders dienen te betalen om de woningcorporatie te beschermen (Woonbond, 2007).

Kortlopende schulden zijn verplichtingen die door de schuldeiser binnen een jaar kunnen worden opgeëist, zoals schulden aan kredietinstellingen of leveranciers (crediteuren), belastingen en premies sociale verzekeringen. Daarnaast worden hier overlopende passiva geplaatst, de kosten die nog betaald dienen te worden.

Belangrijkste posten binnen de balans

Het CFV maakt ieder jaar een balans van de totale corporatiesector. Met deze balans kan berekend worden hoe de verschillende posten zich onderling verhouden (tabel 3.2). Hierdoor wordt direct duidelijk op welke posten de corporaties dienen te sturen binnen het verdienmodel.

Tabel 3.2 | De belangrijkste posten binnen de balans (2011)

De belangrijkste posten binnen de balans (2011)			
Activa		Passiva	
Materiële vaste activa	92,5 %	Eigen vermogen	27,7 %
Financiële vaste activa	1,9 %	Totaal voorzieningen	1,3 %
Vlottende activa	3,6 %	Langlopende schulden	64,0 %
Effecten	0,1%		
Liquide middelen	1,9%	Kortlopende schulden	7,0 %
Totaal activa	100%	Totaal passiva	100%

Bron | CFV¹ (2012)

Zoals al eerder vermeld is de materiële vaste activa post, gebaseerd op historische kostprijs, het grootst aan de activakant met 92,5%. De manier waarop dit vastgoed is gewaardeerd is daardoor van groot belang voor de totaalscore van de balans. Aan de passivazijde zijn de langlopende schulden de grootste post. Deze schulden worden tegen een bepaalde, afgesloten rente afbetaald (rentestand 2011 bedroeg 4,21% (CFV¹, 2012)). Een woningcorporatie die veel langlopende schulden heeft, dient deze gemiddelde, afgesloten rentestand goed in de gaten te houden om de hoogte van de te betalen rentelasten te bepalen.

Krimp verdient beter?!

Als de gegevens van het CFV nader bekeken worden dan blijkt dat de waarde van de materiële vaste activa in ontwikkeling in 2011 €1,5 miljard euro lager lag dan het jaar ervoor. Dit houdt verband met het feit dat corporaties minder nieuwbouwprojecten ontwikkelden. Ditzelfde geldt voor de post onrendabele investeringen die met € 184 miljoen afnam (CFV¹, 2012). Uit deze cijfers blijkt dat woningcorporaties door de huidige economische crisis en verslechterde financiële vooruitzichten in 2011 reeds minder investeringen pleegden in nieuwbouw en onrendabele activiteiten dan in 2010.

Financiële kengetallen

Het eigen vermogen van een corporatie op zichzelf vertelt niet veel over de financiële situatie binnen een corporatie. Het gaat vooral om de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. Om deze verhouding aan te geven wordt gebruik gemaakt van kengetallen als de liquiditeitsratio, solvabiliteitsratio en het rendement.

Liquiditeit

De liquiditeit van een woningcorporatie geeft aan in welke mate zij aan haar lopende betalingsverplichtingen kan voldoen. Deze liquiditeitspositie wordt bepaald aan de hand van de netto exploitatiekasstromen en de contractuele aflossingen. Er wordt verwacht dat na aftrek van de aflossingsfictie (minimale aflossingsfictie van 2% volgens het WSW) er een positieve exploitatiekasstroom overblijft. Op het moment dat dit resultaat negatief is, heeft de corporatie te maken met een liquiditeitstekort en kan zij niet direct voldoen aan haar verplichtingen. Hierdoor wordt er gestuurd op een positief liquiditeitsresultaat, mede doordat bij een negatief resultaat het WSW geen borging voor een lening geeft. De liquiditeit kan verkregen worden door verschillende kengetallen, zoals de current ratio, de quick ratio en het nettowerkkapitaal (Alblas, Kokke & Thuis, 2006).

$$\text{Current ratio} = (\text{vlottende activa} + \text{liquide middelen}) / \text{kort vreemd vermogen}$$

$$\text{Quick ratio} = (\text{vlottende activa} - \text{voorraden}) / \text{kort vreemd vermogen}$$

$$\text{Nettowerkkapitaal} = \text{vlottende activa} - \text{kort vreemd vermogen}$$

Solvabiliteit

Met de solvabiliteit wordt de verhouding bekeken tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Er wordt zo bepaald of de corporatie op basis van voortzetting van het beheer op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen (CFV³, 2013). De solvabiliteitspositie geeft de stabiliteit en de financiële kwaliteit van de organisatie weer.

Het CFV brengt hiervoor ieder jaar verslag uit over de solvabiliteit- en continuïteitspositie van de corporaties in Nederland. Hun oordeel is gebaseerd op twee bouwstenen, namelijk het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen. Hiervoor stelt het CFV het rapport "Corporatie in perspectief" op waarin iedere corporatie geanalyseerd wordt. Op basis van prognoses voor de komende vijf jaar worden de corporaties ingedeeld in vier klassen (CFV⁴, 2013):

- A1: voorgenomen activiteiten passen bij vermogenspositie
- A2: voorgenomen activiteiten van de laatste twee jaar van prognoseperiode kunnen de financiële positie in gevaar brengen
- B1: voorgenomen activiteiten brengen de corporatie op middellange termijn (3 tot 5 jaar) in gevaar
- B2: voorgenomen activiteiten brengen de corporatie op korte termijn (binnen 2 jaar) in gevaar.

Om de solvabiliteit te berekenen wordt het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen en vermenigvuldigd met honderd, zodat een percentage overblijft dat de solvabiliteit aangeeft van de corporatie. De solvabiliteitsgrens ligt rond de 20% bij woningcorporaties. Op het moment dat het percentage hieronder komt heeft de corporatie te weinig eigen vermogen. De solvabiliteitswaarde geeft indirect aan in welke mate de corporatie afhankelijk is van vreemd vermogen. Hiermee kan het risicoprofiel van de corporatie geschat

Krimp verdient beter?!

worden, want hoe meer vreemd vermogen, hoe lager de solvabiliteit en hoe groter de kans dat de corporatie in de toekomst niet aan haar verplichtingen kan voldoen.

Het is tegenwoordig belangrijk om de gevolgen van investeringen door te rekenen om te kijken wat dit voor gevolgen heeft voor het vermogen van de corporatie. Daarom dienen verschillende scenario's gemaakt te worden die de gevolgen in kaart brengen en leiden tot een optimale sturing op het eigen vermogen.

Gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet geeft het minimum te behalen rendement van de totale investeringen en exploitatie aan om aan de betaalverplichtingen, inflatie en rente over vreemd vermogen, te voldoen. Het rendement over de som van de activa moet gelijk zijn aan het rendement over de som van de passiva. De rendementseisen die gesteld worden aan de materiële vaste activa worden bepaald door het gewenste rendement over het eigen vermogen en het rendement over het vreemd vermogen. Zonder dat een corporatie investeringen doet moet zij beschikken over voldoende eigen vermogen. Door de bovengenoemde inflatie en de gemiddelde rente die betaald dient te worden over de leningenportefeuille aan de passivakant, dient de corporatie via (in)direct rendement aan de activakant dit verschil te compenseren. Dit rendement kan als rendementseis gesteld worden als de Internal Rate of Return (IRR). Het rendement over de passivakant wordt de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet genoemd (Weighted Average Cost of Capital). Het zijn de kosten die een bedrijf maakt voor het vermogen waarmee het bedrijf gefinancierd wordt (RIGO, 2012).

$$\text{Gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC)} = (E/(E + V) * R_e) + (V/(E + V) * R_v) * (1 - T_c)$$

$$E = \text{Eigen vermogen en } V = \text{Vreemd vermogen}$$

$$R_e = \text{Rendement Eigen vermogen en } R_v = \text{Rendement Vreemd vermogen}$$

$$T_c = \text{Percentage Vennootschapsbelasting}$$

3.2.2 De Winst-en-verliesrekening

De winst-en-verliesrekening geeft de financiële gevolgen weer van de normale bedrijfsvoering die de woningcorporatie in een bepaalde periode heeft verricht, meestal een boekjaar. Het geeft een overzicht van de opbrengsten (baten) en lasten over deze periode, waarbij het verschil hiertussen het bedrijfsresultaat van de corporatie is. In de winst-en-verliesrekening moeten vergelijkende cijfers van het voorgaande verslagjaar opgenomen worden (Deloitte, 2012). Tabel 3.3 geeft een beknopt overzicht van de winst-en-verliesrekening.

Tabel 3.3 | De winst-en-verliesrekening

Winst-en-verliesrekening	Jaar	Jaar
Bedrijfsopbrengsten		
Bedrijfslasten		
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten		
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen		
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen		
Buitengewone baten en lasten		
Jaarresultaat na belastingen		

Bron | Raad voor de Jaarverslaggeving (2011)

Bedrijfsopbrengsten

De belangrijkste post binnen de bedrijfsopbrengsten vormen de huurinkomsten van de woningcorporatie. De huurinkomsten van woningen onder de liberalisatiegrens (€ 681,02 per maand, prijspeil 2013) worden bepaald op basis van het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem. Deze punten geven de kwaliteit weer van de woning. Elke woning wordt gewaardeerd op een aantal onderdelen met vastgestelde criteria. Op basis van de totaalscore kan de maximale huurprijs bepaald worden. De afgesproken huurprijs voor een woning wordt door de woningcorporaties gemiddeld bepaald op 70% van deze maximale huurprijs.

Krimp verdient beter?!

Daarnaast bepaalt de overheid ieder jaar een percentage waarmee de huren maximaal mogen stijgen. De laatste jaren is een inflatievolgend huurbeleid gehanteerd, waarbij de maximale huurprijs gelijk aan de inflatie steeg (2,5% in 2012). In het Woonakkoord, dat gesloten is op 13 februari 2013, is besloten dat woningcorporaties voor verschillende inkomensgroepen een extra huurverhoging mogen vragen bovenop deze inflatie. Dit Woonakkoord wordt in het volgende hoofdstuk besproken. Het zorgt voor meer ruimte bij de woningcorporaties om extra huurinkomsten te ontvangen uit hun portefeuille, waardoor de bedrijfsopbrengsten zullen stijgen.

Een andere post binnen de bedrijfsopbrengsten vormen de opbrengsten uit de verkoop van huurwoningen. De verkoop van woningen kan bijdragen aan het verbeteren van het jaarresultaat en hiermee zorgen voor een toename van het eigen vermogen van de corporatie.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op (im)materiële activa vormen een belangrijke post binnen de bedrijfslasten. Deze post bestaat uit afschrijvingen van het bezit waarbij een afschrijvingsperiode van 50 jaar wordt aangehouden. Onder de bedrijfslasten vallen ook de onrendabele investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Alleen de onrendabele top wordt meegenomen in de winst-en-verliesrekening; de rest van de investering valt weg tegen de bedrijfswaarde.

Twee andere belangrijke posten binnen de bedrijfslasten zijn de personeelslasten en de onderhoudskosten. De personeelslasten bevatten de lonen en salarissen van de werknemers, de sociale lasten en pensioenlasten. Door een effectief en efficiënt beleid te voeren, kunnen woningcorporaties ervoor zorgen dat deze kostenpost verder omlaag gebracht wordt. Een extreem voorbeeld hiervan is 'De regie corporatie' waarbij een corporatie slechts bestaat uit enkele medewerkers en alle werkzaamheden uitbesteed worden (Dreimüller, Gruis & Snoeij, 2013).

De onderhoudskosten bevatten de kosten voor planmatig en niet-planmatig onderhoud. In het laatste geval gaat het om mutatie en klachtenonderhoud. De kosten voor onderhoud zijn afhankelijk van het gekozen beleid van de corporatie. Ten tijden van slechte financiële vooruitzichten of onzekere toekomstperspectieven kunnen corporaties ervoor kiezen om onderhoud aan de portefeuille tijdelijk uit te stellen. Het gevolg hiervan is dat de kwaliteit van de portefeuille kan afnemen waardoor op een later tijdstip meer geïnvesteerd dient te worden.

Het bedrijfsresultaat vormt het verschil tussen de bedrijfsopbrengsten en de bedrijfslasten. Dit resultaat kan zowel positief als negatief zijn. Aan dit resultaat dienen nog twee onderdelen toegevoegd te worden, namelijk de rente en de belastingen, die vallen onder de financiële baten en lasten.

Belangrijkste posten binnen de winst-en-verliesrekening

Een beknopt overzicht van de grootste posten binnen de winst-en-verliesrekening is te zien in tabel 3.4. Deze cijfers zijn verzameld door het CFV en geven een overzicht van de gehele corporatiesector. Hierbij vormen de percentages waarden die betrekking hebben op de gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen. In tabel 3.4 valt te zien dat dit resultaat voor 74% bestaat uit huuropbrengsten en voor 26% uit overige opbrengsten (CFV¹, 2012). Bij de kostenposten zijn de te betalen rente en onderhoudskosten de grootste posten, waarbij het percentage van de overige kosten bestaat uit verschillende opgetelde posten.

Tabel 3.4 | De belangrijkste posten binnen de winst-en-verliesrekening

De belangrijkste posten binnen de winst-en-verliesrekening			2011
Huurinkomsten	74%	Rentelasten (financiële baten en lasten)	27%
Overige inkomsten	26%	Onderhoudskosten	24%
		Overige kosten	49%

Bron | CFV¹ (2012)

Krimp verdient beter?!

Het te voeren huurbeleid dat door de overheid wordt samengesteld, is hierdoor voor een groot deel bepalend voor de bedrijfsopbrengsten van de corporatie. De rentepercentages van de schulden die betaald moeten worden vormen daarentegen een kwart van de bedrijfslasten. Het aantrekken van vreemd vermogen heeft hierdoor negatieve financiële gevolgen voor het resultaat van de winst-en-verliesrekening. Deze gegevens worden tevens gebruikt voor de berekening van de netto exploitatiekasstroom (Brink Groep, 2012).

Netto exploitatiekasstroom = (huurinkomsten + vergoedingen + overige bedrijfsopbrengsten + geactiveerde productie) – (netto bedrijfslasten + onderhoudslasten + erfpacht + rentelasten)

Deze kasstroom wordt gezuiverd van waarderingsvraagstukken en niet exploitatiegerelateerde posten zoals afschrijvingen, verkopen etc.

De netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid is in 2011 gestegen met 2,9% blijkt uit cijfers van het CFV. Dit is voornamelijk te danken aan de matige stijging van de onderhoudslasten. Deze matiging kan verschillende oorzaken hebben. Zo kunnen corporaties onderhoud uitvoeren tegen een lagere prijs en toch dezelfde kwaliteit realiseren. Daarnaast kunnen zij genoeg nemen met een lager kwaliteitsniveau, waardoor de lasten beperkt worden. Indien deze kasstroom wordt gecorrigeerd voor de lasten en baten in verband met rente en overheid blijft er een netto exploitatiekasstroom over van € 1068,- per verhuureenheid. Dit is een stijging van 4,4% ten opzichte van het jaar ervoor (CFV¹, 2012).

Financiële baten en lasten

De betaalde rente over het bezit is de grootste kostenpost binnen de woningcorporatie blijkt uit tabel 3.4. De meeste woningen worden gefinancierd met leningen waarover rente betaald dient te worden. Naast het betalen van deze rente dient bovendien rente betaald te worden over het eigen vermogen. Op het moment dat een corporatie ervoor kiest om eigen vermogen te gebruiken voor de financiering van de woningen, schrijven bedrijfseconomische regels voor dat een bedrijf in dit geval ook rente doorberekent. Meestal wordt voor dit interne toegerekende rente een percentage gehanteerd dat gelijk is aan het gemiddelde van de rentepercentages van externe leningen. De betaalde belastingen vormen hiertegen een kleine post binnen de winst-en-verliesrekening

Jaarresultaat

Het getal dat onderaan de streep overblijft, vormt het jaarresultaat van de woningcorporatie. Dit is het bedrag dat de corporatie in dat jaar heeft overgehouden. Dit jaarresultaat geeft bij waardering op historische kostprijs per definitie de verandering van het eigen vermogen weer. Het is het resultaat van het bedrijfsresultaat (met de waardeveranderingen van de activa en de verkopen meegenomen) en de rente en belastingen die van toepassing zijn. Met dit resultaat kan het rendement over het eigen vermogen bepaald worden dat de investeringsruimte aangeeft voor toekomstige onrendabele investeringen. Om deze investeringsruimte aan te geven, dient gekeken te worden naar de feitelijke kasstromen. Hierbij worden de waarderingsveranderingen van het vastgoed (geen kasstromen) uit het rendement over het eigen vermogen gehaald. Deze resultaten kunnen pas ingezet worden op het moment dat het vastgoed daadwerkelijk verkocht wordt. Het bedrag dat hierna overblijft, geeft de investeringsruimte van woningcorporaties aan, zonder dat zij hierbij interen om hun eigen vermogen.

Financiële kengetallen

Met behulp van de winst-en-verliesrekening en de balans kunnen een aantal kengetallen berekend worden die voor de corporatie van belang zijn voor het bepalen van de financiële positie. De belangrijkste kengetallen zijn:

Direct rendement

Het directe rendement bestaat uit de netto exploitatiekasstroom gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed aan het begin van die periode (PWC, 2012). De waarde van de exploitatiekasstroom kan uit de winst-en-verliesrekening gehaald worden. Hoe hoger het directe rendement,

Krimp verdient beter?!

hoe winstgevender het vastgoed is. Hierbij stuurt de woningcorporatie op een vooraf bepaald gewenst rendement dat afhankelijk is van de hoogte van de te lopen risico's, de financieringen en de doelstellingen van de corporatie. De corporatie moet minimaal de rente op de lening en de inflatie op het eigen vermogen kunnen dekken uit het behaalde rendement, wil het niet interen op haar eigen vermogen.

$$\text{Direct rendement} = (\text{netto exploitatiekasstroom} / \text{marktwaarde van het onderliggende vastgoed}) * 100\%$$

Indirect rendement

Het indirecte rendement bestaat uit de waardemutatie van het vastgoed in de portefeuille (PWC, 2012). De voorkeur gaat hierbij uit om de marktwaarde van het vastgoed te gebruiken, omdat het de corporatie inzicht kan verschaffen wat ze kan verdienen met haar vastgoed in de huidige markt. Dit rendement wordt vaak gebruikt bij het analyseren van de vastgoedportefeuille, bij het bepalen van het verkopen van het bezit en investeringsbeslissingen.

Door marktwerking kunnen exploitatiekasstromen toenemen en hogere verkoopwaarden gevraagd worden bij afstoting van het vastgoed. Het tegenovergestelde is natuurlijk ook mogelijk wat negatieve gevolgen heeft voor het indirect rendement van de corporatie. Naast de marktwerking kan het vastgoed ook een waardeverandering krijgen door de mutatie die het ondergaat. Deze mutaties hebben over het algemeen een positief effect op de waarde van het vastgoed, te denken valt aan duurzaamheidsmutaties, een beter aansluiting bij de doelgroep of een betere gebruikerskwaliteit. Het gevolg hiervan is dat de resterende levensduur van het vastgoed door deze mutatie verlengd wordt. Deze mutaties worden financieel zichtbaar door de waardeverhoging van het vastgoed, het indirecte rendement.

De som van het directe en indirecte rendement wordt het totaalrendement genoemd. De IPD/aeDex corporatie vastgoedindex maakt ieder jaar een overzicht van deze rendementen van de aangesloten corporaties, in totaal 42 (tabel 3.5). Het behaalde totaal rendement in 2011 lag 1,9% lager dan in 2010. Dit heeft te maken met een negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed (indirect rendement). Het directe rendement laat een licht stijgende ontwikkeling zien (IPD Nederland, 2012).

Tabel 3.5 | Rendementscijfers woningcorporaties

Rendementscijfers woningcorporaties			
IPD/aeDex corporatie vastgoedindex	2009	2010	2011
Totaal rendement	-0,9 %	3,6 %	1,7 %
Direct rendement	2,8 %	3,0 %	3,1 %
Indirect rendement	-3,7 %	0,6 %	-1,4 %

Bron | IPD Nederland (2012)

Interest Coverage Rate (ICR) en Debt service coverage ratio (DSCR)

De interest coverage rate (rentedekkingsgraad) geeft aan in hoeverre een corporatie in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen (WSW³, 2013). Het is een maatstaf voor de mate waarin de netto exploitatiekasstroom kan terugvallen zonder dat de corporatie in financiële moeilijkheden komt. Het kengetal is een belangrijke indicatie voor een financieel gezonde exploitatie van de huurwoningen (WSW³, 2013) en wordt berekend door de netto exploitatiekasstroom te delen door de rentelasten. Indien de ICR kleiner is dan 1, genereert de corporatie onvoldoende kasstroom uit de exploitatie om de rentelast te betalen.

De debt service coverage ratio geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing (WSW³, 2013). Hoe hoger de DSCR, des te beter. De minimale waarde die aangehouden wordt voor dit kengetal bedraagt 1,0. Het verschil met de ICR is dat bij deze formule de aflossing meegenomen wordt in de berekening.

De gemiddelde ICR in de gehele corporatiesector bedroeg in 2011 1,80, dat een lichte stijging was ten opzichte van 2010 (CFV¹, 2012). De hoge stand was voornamelijk te danken aan de lage rentestand in deze jaren. Een

Krimp verdient beter?!

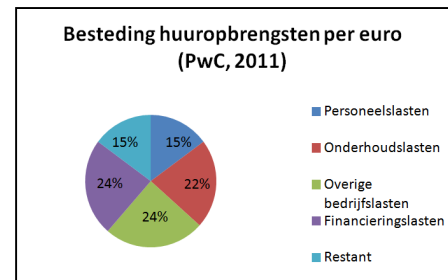
hoge ICR geeft aan dat een corporatie weinig vreemd vermogen heeft waardoor de rentelasten laag zullen zijn. De gegevens om de ICR uit te rekenen kunnen uit de winst-en-verliesrekening van de corporatie gehaald worden.

$$\text{Interest Coverage Rate} = \text{Netto exploitatiekasstroom} / \text{Rentelasten}$$

$$\text{Debt service coverage ratio} = (\text{Netto exploitatiekasstroom} + \text{netto verkoopopbrengst}) / \text{Rente} + \text{aflossing}$$

Efficiencyratio

De efficiencyratio is belangrijk voor de verklaring van het direct rendement. Het drukt uit hoeveel procent van de bruto inkomsten worden besteed aan de exploitatiekosten van het vastgoed. De ratio wordt berekend door het totaal van personele lasten, onderhoud en overige bedrijfslasten uit te drukken in een percentage van de huuropbrengsten inclusief de vergoedingen en overige opbrengsten. Figuur 3.3 laat een overzicht zien van de gemiddelde besteding van de huuropbrengsten per euro in 2011 (PwC, 2012). De meeste corporaties hebben een gemiddelde efficiencyratio tussen de 55% en 68%.



Figuur 3.3| Besteding huuropbrengsten per euro
Bron | PwC (2012)

Door het inzicht in de verschillende kasstromen kan bekeken worden hoe de winstgevendheid van de exploitatie verbeterd kan worden. Dit kan door de inkomsten te verhogen uit de huurstijging, bezuinigingen op de overige bedrijfslasten, verkopen van bestaand bezit of het toevoegen van hoogrenderend bezit.

3.2.3 Het Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is een overzicht van de geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en van het gebruik dat van deze geldmiddelen is gemaakt. Het kasstroomoverzicht wordt veelal opgenomen na de balans en de winst-en-verliesrekening. Het geeft inzicht in de ingaande en uitgaande geldstromen ingedeeld naar verschillende activiteitscategorieën. Bij dit overzicht dienen wederom vergelijkende cijfers over het voorafgaand boekjaar vermeld te worden (Deloitte, 2012).

Een kasstroomoverzicht bevat belangrijke, aanvullende informatie, omdat de gerapporteerde winst in de winst-en-verliesrekening en de kasstromen van een organisatie op korte termijn sterk van elkaar kunnen verschillen. De continuïteit van een woningcorporatie is pas gewaarborgd op het moment dat zij een blijvende positieve kasstroom heeft. Deze is niet gewaarborgd aan het feit dat een corporatie winst maakt, ook dan kan zij door bepaalde omstandigheden in financieringsproblemen komen, bijvoorbeeld door snelle groei. Hierdoor is er behoefte aan een overzicht van de grootte van de inkomende en uitgaande kasstromen. Een kasstroomoverzicht geeft hierdoor samen met de balans en de winst-en-verliesrekening inzicht in de solvabiliteit, liquiditeit en de financiering van de activiteiten van de corporatie. Met het kasstroomoverzicht kan de mutatie van de liquide middelen, een post op de balans, berekend worden. Het resultaat van het kasstroomoverzicht leidt tot een toe of afname van de liquide middelen van de woningcorporatie.

We kennen drie soorten kasstromen (Deloitte, 2012):

1. Kasstromen uit exploitatie van het bezit (operationele activiteiten)

Operationele activiteiten bestaan uit transacties en gebeurtenissen die direct leiden tot opbrengsten en kosten in de winst en verliesrekening. Deze exploitatiekasstroom dient onder normale omstandigheden positief te zijn, waarbij aan de rentelast voldaan dient te worden. Voorbeelden van deze soorten kasstromen zijn:

- Ontvangsten voor de levering van diensten (huur)
- Uitgaven voor de inkoop van goederen en diensten (onderhoud)
- Uitgaven in verband met betalingen van operationele leasetermijnen

Krimp verdient beter?!

- Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest (rente)
- Ontvangsten uit hoofde van dividend van deelnemingen
- Ontvangsten en uitgaven in verband met winstbelastingen

2. Kasstromen met betrekking tot de mutatie in het bezit (investeringsactiviteiten)

Investeringsactiviteiten bevatten (des)investerings van (im)materiële en financiële vaste activa, zoals verkoop, sloop, nieuwbouw, renovatie en transformatie. Deze kasstroom is de financiële vertaling van het gevoerde beleid in het strategisch voorraadbeleid. Hierbij dient de corporatie criteria te formuleren aan de hand waarvan deze investeringsbeslissingen genomen worden. Uitgangspunt is dat het rendement over de gehele portefeuille minimaal de gemiddelde vermogenskostenvoet te evenaren. Voorbeelden van investeringskasstromen zijn:

- Uitgaven voor de aankoop van grond en gebouwen
- Uitgaven voor zelfvervaardigde materiële vaste activa
- Ontvangsten uit hoofde van de verkoop van vaste activa
- Uitgaven en ontvangsten uit hoofde van de verstrekking en aflossing van door de rechtspersoon uitgegeven langetermijnleningen
- Uitgaven en ontvangsten uit hoofde van de belegging in niet op korte termijn zeer liquide effecten

3. Kasstromen met betrekking tot de financiering van het bezit (financieringsactiviteiten)

Financieringsactiviteiten zijn activiteiten ter financiering van de operationele en investeringsactiviteiten. Zij hebben invloed op de grootte van het eigen en vreemd vermogen, immers geld lenen kost geld. Een criteria die hierbij van toepassing is, is de investerings/financieringsratio. Deze ratio komt tot stand op basis van vermogensdoelstellingen, die als doel hebben de continuïteit te waarborgen binnen de corporatie. Enkele financieringskasstromen zijn:

- Ontvangsten of aflossingen uit hoofde van opgenomen obligatieleningen, onderhandse leningen en hypothecaire leningen, leningen met verbonden partijen en andere korte- en langetermijnleningen
- Uitgaven ter aflossing van de leningen
- Uitgaven door een lessee voor de vermindering van de uitstaande verplichting voor een financiële lease
- Ontvangsten en uitgaven rekening-courant banken of rekening-courant verbonden partijen met financieringskarakter.

3.3 De relaties binnen het verdienmodel

De hierboven besproken balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht bepalen samen het verdienmodel van de woningcorporatie. Deze schema's staan niet los van elkaar, maar houden verband met elkaar. De resultaten die zichtbaar zijn in de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht komen terug in het balansoverzicht. Daarnaast wordt door deze relaties binnen het verdienmodel te analyseren de revolving fund methode zichtbaar.

Het eigen vermogen van een woningcorporatie ligt voornamelijk vast in de waarde van het onderliggende vastgoed dat op bedrijfswaarde wordt gewaardeerd. Dit eigen vermogen heeft een tweeledig doel namelijk enerzijds vormt het eigen vermogen een buffer voor tegenvallende resultaten zoals kasstromen die niet voorzien zijn, anderzijds vormt het rendement op dit eigen vermogen de belangrijkste bron voor de bekostiging van onrendabele investeringen (Van Os, 2012). Dit is het uitgangspunt van de revolving fund methode dat kenmerkend is voor woningcorporaties waarbij geen dividend wordt uitgekeerd aan aandeelhouders.

Dit rendement op eigen vermogen wordt op basis van historische kostprijs verkregen door het jaarresultaat dat uit de in de winst-en-verliesrekening te halen is. Bij waardering op bedrijfswaarde zal een gedeelte rechtstreeks

Krimp verdient beter?!

in de post herwaarderingsreserve geplaatst worden. In dit jaarresultaat bevinden zich de bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten die samen het bedrijfsresultaat vormen. In dit bedrijfsresultaat is de verkoop van vastgoed meegenomen. Daarnaast zijn de rentebaten en lasten en de belastingen van invloed op het jaarresultaat van de woningcorporatie.

Op het moment dat het rendement over het eigen vermogen gelijk is aan de onrendabele investeringen blijft dit eigen vermogen gelijk. Een corporatie kan ervoor kiezen om, vanwege maatschappelijke opgaven, tevens het eigen vermogen aan te spreken waardoor dit afneemt. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat dit vermogen boven de risicobuffer blijft. Het aanspreken van eigen vermogen zorgt er bovendien voor dat de solvabiliteit, die samenhangt met het eigen vermogen van de corporatie, afneemt.

Concluderend kan uit het bovenstaande gesteld worden dat een corporatie moet sturen op zo hoog mogelijke huurinkomsten uit haar bezit, rekening houdend met haar maatschappelijke taak. Dit kan door huurstijgingen door te rekenen aan de huurders of door verbeteringen uit te voeren aan het vastgoed. Het uitvoeren van verbeteringen kan tot gevolg hebben dat er een hogere huurprijs gevraagd kan worden voor de woning. Daarnaast dienen de bedrijfslasten zo laag mogelijk gehouden te worden. Binnen deze lasten dient effectief en efficiënt gestuurd te worden op de onderhouds- en personeelslasten. Samen leidt dit tot een verhoging van de netto exploitatiekasstroom en hierdoor ook van het directe rendement en de rentedekkingsgraad van de corporatie. Dit is vooral van belang voor de rentedekkingsgraad, doordat met deze kasstroom bepaald kan worden of de rente en 2% aflossing betaald kunnen worden. Op het moment dat deze kasstroom onvoldoende blijkt te zijn, kan een corporatie door verkoop van een gedeelte van haar vastgoed zorgen dat aan deze eis wordt voldaan. De verkoop van vastgoed wordt net als waarderingsmutaties van de (im)materiële activa niet meegenomen in de netto exploitatiekasstroom.

De huidige, lage rentestand maakt het aantrekkelijk om vreemd vermogen aan te trekken, maar op het moment dat de rente stijgt, kan dit grote financiële gevolgen hebben voor woningcorporaties. De uitgaven aan rente zullen hierdoor stijgen waardoor de rentedekkingsgraad zal verminderen en er dus een hogere netto exploitatiekasstroom nodig is. Het verhogen van het vreemd vermogen leidt bovendien tot een daling van de solvabiliteit.

3.4 Financieel beleid

De eurocrisis, een woningmarkt die op slot zit, veranderingen in de hypotheekrenteaftrek en de miljarden bezuinigingen die zijn aangekondigd door de regering zullen een negatieve invloed hebben op de financiële positie van corporaties (Depondt-Olivers, 2012). Meer dan ooit dienen woningcorporaties te letten op hun financiële positie door de onzekerheden die er op dit moment heersen binnen de woningmarkt.

Het algemene uitgangspunt voor ieder financieel beleid binnen een organisatie is om de inkomsten voor de organisatie zo groot mogelijk te maken en de uitgaven zoveel mogelijk te beperken. Dit geldt ook voor een woningcorporatie waarbij dit uitgangspunt geldt voor de organisatie in zijn geheel als voor een individueel project, rekening houdend met de maatschappelijke verplichtingen die een corporatie heeft. In de voorgaande paragrafen is naar voren gekomen dat binnen de winst-en-verliesrekening de belangrijkste inkomsten voor een woningcorporatie bestaan uit de huurinkomsten en de verkoop van woningen, terwijl de grootste kostenposten bestaan uit de te betalen rente over het vreemd vermogen en het onderhoud van de portefeuille. De huurinkomsten en de kosten voor het onderhoud zitten in de balans verwerkt in de bedrijfswaarde van het vastgoed en hebben dus geen aparte post in de balans. Daarnaast zijn er nog allerlei andere kleinere inkomsten- en kostenposten zoals vergoedingen en personeelskosten.

Het is belangrijk om te weten hoe deze financiën binnen de organisatie in elkaar zitten. Het hierboven genoemde verdienmodel geeft samen met de uit te rekenen rendementen en andere financiële begrippen op

Krimp verdient beter?!

een overzichtelijke manier de financiële situatie weer binnen de corporatie. Met deze informatie kan bekeken worden aan welke knoppen gedraaid moet worden om de financiële sturing de juiste richting te geven.

Deze financiële sturing wordt beïnvloed door verschillende externe factoren waar de corporatie mee te maken heeft. Zo heeft het gebied waarbinnen de corporatie opereert invloed op het beleid en dus ook op de financiële sturing. Woningcorporaties die in een krimpgedebied werkzaam zijn zullen hun beleid op een andere manier inrichten dan degenen die in de Randstad werkzaam zijn. Daarnaast hebben woningcorporaties te maken met regelgeving, zowel Europees als nationaal. Zij zijn verplicht zich te houden aan deze regels, die soms ernstige gevolgen kunnen hebben. Recent heeft de regering ingestemd met een nieuwe verhuurdersheffing, waardoor woningcorporaties een extra heffing moeten betalen over hun portefeuille. Deze externe factoren en hun gevolgen voor het verdienmodel van de corporatie komen in de volgende hoofdstukken ter sprake.

Daarnaast moet er gekeken worden of de opgave die de woningcorporatie zichzelf ten doel stelt in de begroting met betrekking tot onderhoud, exploitatie, sloop, nieuwbouw en renovatie van haar portefeuille wel realiseerbaar is. Op het moment dat deze niet realiseerbaar is, zal er aan interne knoppen gedraaid moeten worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de eerder genoemde externe factoren. De corporatie zal dan keuzes moeten maken welke onderwerpen de hoogste prioriteit hebben en zal daarop haar beleid moeten aanpassen.

Woningcorporaties zullen met hun opgave als een behoudende belegger dienen op te treden in de huidige economische omstandigheden, waarbij risico's zo veel mogelijk beperkt dienen te worden. Zij vervullen een maatschappelijke taak waarover zij verantwoording hebben tegenover de samenleving. Financiële sturing van de kasstromen binnen de corporatie zal hierbij steeds belangrijker worden om de financiële continuïteit en de daarbij horende maatschappelijke opgaven te blijven waarborgen. Anders dan commerciële bedrijven ligt bij corporaties geen nadruk op financiële groei. De taak van de woningcorporatie ligt in het blijvend aanbieden van woningen van voldoende kwaliteit voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Binnen dit kader kan er op strategisch, tactisch en operationeel niveau gestuurd worden op de portefeuille aangaande de opgave die de corporatie zichzelf gesteld heeft voor het onderhoud, de exploitatie, de nieuwbouw en de renovatie. Op het strategische niveau kan gestuurd worden op de gewenste portefeuille die financiële continuïteit biedt, waarna op tactisch en operationeel niveau verder uitwerking plaatsvindt van deze portefeuille. Zo kan er op tactisch niveau besloten worden om een complex dat een negatief of onvoldoende positief financieel resultaat oplevert uit de portefeuille te nemen. Deze sturing zal beïnvloed worden door interne en externe factoren.

Hierbij is het belangrijk om verschillende scenario's door te rekenen waarbij op basis van de onderzochte effecten duidelijk wordt welke sturing de beste keuze is. De parameters binnen deze scenario's kunnen aangepast worden zodat de gevolgen ervan zichtbaar worden. Dit is een vorm van risicomanagement dat bestaat uit het opsporen, beoordelen en waarderen van risico's en daarbij maatregelen opstellen om met deze risico's om te gaan. Risico kan hierbij vertaald worden als het gevolg van een beslissing maal de kans dat dit gevolg optreedt. Er bestaan drie methodes om met deze risico's om te gaan, namelijk door ze te accepteren, te beheersen of uit te besteden. Bij deze laatste methode worden de risico's overgedragen aan een derde partij.

De gevolgen van deze risico's kunnen uitgedrukt worden in een kasstroom. Deze risico's kunnen leiden tot hogere kosten en lagere opbrengsten. Het is dan ook noodzakelijk om in elke stap van de Beleidsachtbaan, beschreven in paragraaf 2.4, naast een volkshuisvestelijke en financiële check ook een risicocheck te maken. Op deze manier kan in een vroeg stadium bekeken worden welke mogelijke risico's worden gelopen en welke aanpassingen gemaakt dienen te worden in het (financiële) beleid.

3.5 Conclusie

Woningcorporaties zullen de komende jaren meer dan ooit moeten sturen op hun financiële en bedrijfsmatige continuïteit. De bezuinigingen die de overheid heeft vastgesteld hebben grote invloed op het verdienmodel van de corporaties. Dit verdienmodel bestaat voor het grootste gedeelte uit de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht. Uit dit verdienmodel wordt duidelijk hoe de financiën binnen de woningcorporatie verdeeld zijn en hoe de kasstromen invloed hebben op deze verdeling.

De maatschappelijke taak zorgt ervoor dat corporaties verantwoording hebben en zorgvuldig moeten omgaan met hun financiën. De kerntaak van een woningcorporatie bestaat uit het aanbieden van kwalitatief goede woningen aan mensen die niet zelfstandig in deze huisvesting kunnen voorzien. De financiële activiteiten van de corporaties moeten dan ook erop gericht zijn om de continuïteit van deze kerntaak te behouden. De verslechterde economische vooruitzichten en de afgesproken bezuinigingen zorgen ervoor dat woningcorporaties voorlopig een pas op de plaats moeten maken. Zij zullen kritisch moeten bekijken of de opgave die zij zichzelf hebben opgelegd nog reëel is (portefeuillebeleid 2009 Woonpunt, welke in hoofdstuk 6 besproken wordt), of dat een aanpassing van deze opgave noodzakelijk is. Deze opgave moet ervoor zorgen dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft.

De woningcorporaties hebben een aantal belangrijke posten binnen het verdienmodel waarop zij kunnen sturen om deze continuïteit te behouden:

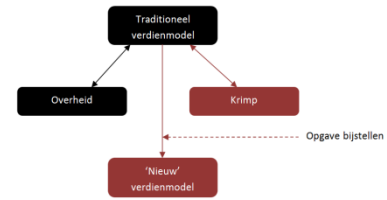
- Huurinkomsten vormen de grootste inkomstenbron voor de corporatie. De besluiten in het Woonakkoord maken het mogelijk om de huren boven de inflatie te verhogen, waardoor meer huurinkomsten verkregen kunnen worden.
- De verkoop van een gedeelte van het bezit zorgt voor extra inkomsten die gebruikt kunnen worden om de netto exploitatiekasstroom aan te vullen op het moment dat deze onvoldoende blijkt te zijn. De huidige stilstand op de woningmarkt zorgt ervoor dat de inkomsten uit verkoop afnemen.
- Het efficiënt en effectief sturen op de onderhoudslasten en bedrijfslasten
- Het beperkt aantrekken van vreemd vermogen, doordat de rente die hierover betaald moet worden de hoogste kostenpost is aan de passivakant. Deze rentestand is op dit moment laag, stijging van deze rente kan grote financiële gevolgen hebben.
- Het rendement over het eigen vermogen (kijkend naar de feitelijke kasstromen, zonder waarderingsveranderingen) niet alleen gebruiken voor onrendabele investeringen, maar ook om langlopende schulden af te lossen, zodat de rente vermindert.

De vijf hierboven genoemde posten die onderstreept zijn, zijn de belangrijkste knoppen om te sturen op de financiële continuïteit. Zij bepalen of de opgave die van tevoren is opgesteld haalbaar is of dat deze opgave aangepast dient te worden. Deze aansturing wordt beïnvloed door externe factoren waarop de woningcorporaties geen invloed hebben, maar die wel van invloed zijn op het verdienmodel. De portefeuille van een corporatie in een krimpgebied heeft een andere samenstelling nodig dan een corporatie in de Randstad. Het inspelen op deze veranderingen in de samenleving is noodzakelijk voor het blijvend kunnen exploiteren van de portefeuille.

Naast deze veranderingen hebben besluiten in de regelgeving van de overheid en Europa invloed op het verdienmodel. De invoering van de verhuurdersheffing in het Woonakkoord is van grote invloed op de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties. In de volgende hoofdstukken zullen deze factoren besproken worden.

Krimp verdient beter?!

4 De (Europese) regelgeving



4.1 Inleiding

Ondanks de verzelfstandiging in 1995 zijn woningcorporaties nog steeds gebonden aan een aantal specifieke regels waaraan zij zich als toegelaten instelling moeten houden. In hoofdstuk 2 kwam naar voor dat binnen het BBSH zes prestatievelden geformuleerd zijn waarop woningcorporaties een minimale prestatie dienen te leveren. Daarnaast zorgen het WSW en met name het CFV voor het financiële toezicht op de corporaties.

In het vorige hoofdstuk kwamen de belangrijkste draaiknoppen van het verdienmodel van woningcorporaties naar voren om te sturen op financiële continuïteit. Deze sturing wordt beïnvloed door externe parameters waarop woningcorporaties geen invloed hebben. Een van deze parameters is het beleid van de (Europese) overheid. In dit hoofdstuk worden de regels die opgesteld zijn door de (Europese) overheid geanalyseerd. Hierbij wordt per onderdeel bekeken wat de gevolgen zijn voor het verdienmodel van de corporatie. Het afgelopen jaar heeft de Nederlandse overheid verschillende akkoorden opgesteld om de woningmarkt weer op gang te brengen. In dit onderzoek is gekeken naar de besluiten in de herziening van de Woningwet, het Lenteakkoord, het Regeerakkoord en het Woonakkoord. Daarnaast worden de besluiten van de Europese Commissie met als gevolg de invoering van de Tijdelijke regeling van algemeen economisch belang toegelaten instellingen en de gevolgen daarvan voor het verdienmodel besproken.

Paragraaf 4.2 bespreekt de ontwikkeling van de besluiten van de (Europese) overheid die in de tijd hebben plaatsgevonden. De gevolgen van deze besluiten op de huurinkomsten van de woningcorporaties worden besproken in paragraaf 4.3. De volgende paragraaf 4.4 behandelt de andere bron van inkomsten, namelijk de verkoop van woningen van de woningcorporatie. De maatregelen die betrekking hebben op de onderhoudslasten en personeelslasten worden besproken in paragraaf 4.5. Deze inkomsten en uitgavenbronnen hebben invloed op het vermogen van de woningcorporatie. Bovendien heeft de Nederlandse overheid vanaf 2013 een extra belasting, de verhuurdersheffing, ingevoerd die corporaties moeten betalen over hun portefeuille. Deze invoering heeft grote gevolgen voor de vermogenspositie van de corporaties en wordt besproken in paragraaf 4.6. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie (paragraaf 4.7).

4.2 Ontwikkeling (Europese) regelgeving

Om een goed beeld te krijgen van de opvolging van de besluiten en akkoorden die genomen zijn door de (Europese) overheid is het overzichtelijk om de verschillende besluiten en akkoorden in een tijdslijn tegen elkaar uit te zetten (figuur 4.1). Op deze manier wordt duidelijk welk akkoord als basis heeft gediend voor de totstandkoming van het volgende akkoord en kan de ontwikkeling van de (Europese) besluiten inzichtelijk gemaakt worden. In dit hoofdstuk worden 5 akkoorden uit de Nederlandse overheid meegenomen, terwijl de besluiten door de Europese Commissie als uitgangspunt dienen voor de besluitvorming uit Europa.



Figuur 4.1 | Tijdsbalk ontwikkeling besluiten (Europese) overheid
Bron | Eigen bewerking

Europese commissie

Naast de Nederlandse wetgeving dienen woningcorporaties zich te houden aan de beschikkingen die genomen worden door de Europese Commissie. Deze beschikkingen maken onderdeel uit van het Europadossier, waarbij Nederland dit dossier dient uit te werken in de nationale wetgeving. De aanleiding voor de invoering van de Europese Beschikking was een klacht van de belangenvereniging voor institutionele vastgoedbeleggers (IVBN) in 2007. Zij waren van mening dat er sprake was van oneerlijke concurrentie op de woningmarkt (Atrivé, 2011). De gedachte achter het Europadossier zijn de Europese mededingingsregels die eisen dat de lokale overheid in een officieel besluit vastlegt welke DAEB-activiteiten worden opgedragen aan toegelaten instellingen en waarvoor onder voorwaarden overheidsmiddelen ter beschikking worden gesteld.

Tijdelijke regeling van algemeen economisch belang toegelaten instellingen

De besluiten die de Europese Commissie op 15 december 2009 heeft genomen moeten, zoals hierboven vermeld, in Nederland omgezet worden in nationale regelgeving. Vanaf 1 januari 2011 is daarom de Tijdelijke regeling van algemeen economisch belang toegelaten instellingen in werking getreden. Dit is de eerste fase van de implementatie van het besluit van de Europese Commissie (Atrivé, 2011). In de tweede fase zal de verdere uitwerking van deze besluiten afgerond worden.

Lenteakkoord

De Nederlandse overheid heeft invloed op de regelgeving in de woningmarkt door middel van het Regeerakkoord dat door het kabinet wordt opgesteld. Hierin staan de politieke uitgangspunten geregeld voor de komende kabinetsperiode. Afgelopen jaar is het kabinet Rutte I gevallen, waardoor er nieuwe verkiezingen gehouden zijn in Nederland.

Drie dagen na de val van het kabinet Rutte I, werd op 26 april 2012 het Lenteakkoord “Verantwoordelijkheid nemen in crisistijd” gesloten tussen de Nederlandse politieke partijen CDA, VVD, D66, GroenLinks en ChristenUnie. Dit akkoord was bedoeld om het Nederlandse begrotingstekort terug te brengen naar hetgeen dat maximaal is toegestaan, namelijk 3 procent van het bruto binnenlands product. In dit Lenteakkoord werden verschillende maatregelen genomen binnen de woningmarkt (Rijksoverheid¹, 2012).

Bovendien zit de Nederlandse woningmarkt op dit moment op slot door de economische crisis. Dit is slecht voor onze eigen economie waardoor de woningmarkt een belangrijk onderwerp was tijdens de afgelopen verkiezingen.

Regeerakkoord

Het nieuwe kabinet, Rutte II, presenteerde op 29 oktober 2012 het nieuwe Regeerakkoord “Bruggen Slaan.” In dit Regeerakkoord is een paragraaf woningmarkt opgenomen. Hierin staan de belangrijkste maatregelen om de woningmarkt weer in gang te brengen. Het Lenteakkoord dat een half jaar ervoor was vastgesteld vormde de basis voor de maatregelen binnen de woningmarkt. Voor de woningcorporaties zijn vooral de maatregelen die genomen zijn in de huurmarkt van belang.

Woonakkoord

Het kabinet heeft met de oppositiepartijen D66, de ChristenUnie en de SGP op 13 februari 2013 een overeenkomst bereikt over de aanpak van de problemen in de woningmarkt. Dit Woonakkoord bestaat uit een samenhangend pakket van afspraken dat zich richt op de volle breedte van de woningmarkt (Rijksoverheid¹, 2013). Met dit pakket geven de betrokken partijen invulling aan de afspraken gemaakt uit het Regeerakkoord (hierboven genoemd), waarbij op sommige onderdelen aanpassingen gemaakt zijn.

Herziening Woningwet

De Woningwet, opgesteld in 1901, had tot doel om de bouw van kwalitatieve goede woningen te bevorderen en de bewoning van slechte en ongezonde woningen tegen te gaan. De wet heeft een belangrijke rol gespeeld op het zichtbare gedeelte van ons land. Er hebben in de loop van de tijd verschillende wijzigingen

Krimp verdient beter?!

plaatsgevonden van de Woningwet. Tegenwoordig wordt de Wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet gezien als de geldende Woningwet. Dit houdt in dat de wet de afgelopen 20 jaar niet structureel gewijzigd is, terwijl er wel structurele wijzigingen hebben plaatsgevonden op het terrein van de volkshuisvesting. Dit heeft geleid tot discussies over onder andere de verhoudingen tussen overheden en toegelaten instellingen en het niveau en de richting van de investeringen van toegelaten instellingen (Rijksoverheid², 2013). In de afgelopen 20 jaar hebben de toegelaten instellingen een schaalvergroting doorgemaakt door fusies. Bovendien hebben er veranderingen plaatsgevonden in de interne organisatie en interne werking van de toegelaten instellingen als gevolg van de financiële en organisatorische verzelfstandiging van de sector. Verschillende negatieve ontwikkelingen in de corporatiesector hebben bovendien aangetoond dat het interne toezicht onvoldoende is gebleken om de professionalisering in de juiste richting te sturen.

Als gevolg hiervan heeft de regering besloten dat aanvullende maatregelen in de wetgeving nodig zijn om met deze ontwikkelingen om te gaan (Rijksoverheid², 2013). Op 5 juli 2012 is door de Tweede Kamer een herziening van de Woningwet aangenomen: de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Het bevat een herziening van hoofdstuk 5 uit de Woningwet. Dit hoofdstuk stelt op dit moment slechts een minimum aan regels. De inrichting en de voorschriften voor de werking van de toegelaten instellingen en het toezicht door het CFV zijn op dit moment vooral geregeld in het BBSH. De regering is van mening dat een stevigere basis in de Woningwet nodig is voor het regelen van de inrichting en werking van de toegelaten instellingen. De herzieningswet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden een aantal wijzigingen opgenomen die bovendien van invloed zijn op het verdienmodel van de woningcorporatie.

De herziening van de Woningwet is nog niet ingevoerd, aangezien minister Blok enkele aanpassingen binnen deze wet wil aanbrengen alvorens de wet definitief ingevoerd wordt. Dit houdt in dat deze wet op zijn vroegst vanaf 1-1-2014 ingevoerd zal worden.

Deze verschillende akkoorden hebben invloed op het verdienmodel van woningcorporaties. In het vorige hoofdstuk zijn de belangrijkste knoppen van het verdienmodel genoemd om te sturen op de financiële continuïteit. In de volgende paragrafen zullen de gevolgen van deze (Europese) regelgeving op deze interne parameters besproken worden.

4.3 Huurinkomsten

De huurinkomsten vormen de grootste bron van inkomsten voor de woningcorporaties. Ze vormen een onderdeel van de operationele activiteiten en zijn hierbij de belangrijkste inkomstenbron voor de netto exploitatiekasstroom. Dit zorgt ervoor dat de huurinkomsten invloed hebben op het directe rendement en de rentedekkingsgraad van een woningcorporatie. Bovendien bepalen de huurinkomsten voor een groot gedeelte het rendement op het eigen vermogen, waardoor woningcorporaties investeringsruimte krijgen om onrendabel kunnen investeren.

Vanaf 2007 hebben de woningcorporaties een inflatievolgend huurbeleid gevoerd voor hun gereguleerde huurwoningen, waarbij de maximale huurverhoging jaarlijks evenredig aan de inflatie was (2,5% in 2012). Deze maximale huurverhogingen waren hierbij niet van toepassing op geliberaliseerde woningen. De crisis op de woningmarkt en de snellere stijging dan de inflatie van de onderhouds- en bouwkosten heeft ervoor gezorgd dat dit huurbeleid aangepast dient te worden (Aedes¹, 2012). Aedes¹ stelt dat er maatregelen nodig zijn om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Dit kan door een verstandig huurbeleid, waarbij woningcorporaties zorg moeten kunnen blijven dragen voor voldoende betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens. Woningcorporaties moeten hierbij de ruimte krijgen om huurverhogingen effectief in te kunnen zetten.

Krimp verdient beter?!

In de hiervoor besproken akkoorden komt het huurbeleid verschillende keren ter sprake. Het eerste, besproken akkoord dat hierop inging was het Lenteakkoord waarin werd gekozen voor een koppeling van de huurverhoging aan het inkomen van het huishouden. Deze maatregel was bedoeld om het scheefwonen binnen de sociale woningbouw tegen te gaan. Dit scheefwonen kan volgens Aedes² (2012) gedefinieerd worden als een situatie waarbij huurders een huis bewonen waarvan de huur te laag is in verhouding tot het inkomen van deze huurders. Het is een gevolg van de gestremde doorstroming op de woningmarkt, waarbij er een tekort is aan woningen voor middeninkomens. Huurders met een middeninkomen die in een sociale huurwoning woonachtig zijn, hebben hierdoor te weinig betaalbare alternatieven.

In het Lenteakkoord werd hiervoor de volgende maatregel opgenomen (Rijksoverheid¹, 2012):

- Als een additionele prikkel om scheefwonen tegen te gaan, krijgen verhuurders de mogelijkheid om vanaf 2013 de huren voor huurders met een inkomen van 33.614 – 43.000 euro per jaar met 1% boven inflatie te verhogen.

Deze maatregel gaf de woningcorporaties de mogelijkheid om hun huren voor de desbetreffende inkomensgroep boven inflatie te verhogen. Dit zorgde voor extra bedrijfsinkomsten en een stijging van de netto exploitatiekasstroom, de rentedekkingsgraad, het directe rendement en een toename van het eigen vermogen.

Dit besluit vormde de basis voor het Regeerakkoord van Rutte II, waarbij deze inkomensafhankelijke huurverhoging verder werd uitgewerkt. In dit Regeerakkoord werd de huurverhoging boven inflatie niet alleen doorgevoerd voor de hogere inkomensgroep, maar konden de woningcorporaties tevens voor de lage en middeninkomens huurverhogingen doorvoeren. Daarnaast werd besloten om de maximale huurgrens niet langer te bepalen op basis van de punten van het woningwaarderingstelsel.

Samenvattend werden de volgende maatregelen genomen in het Regeerakkoord betreffende het huurbeleid (Rijksoverheid², 2012):

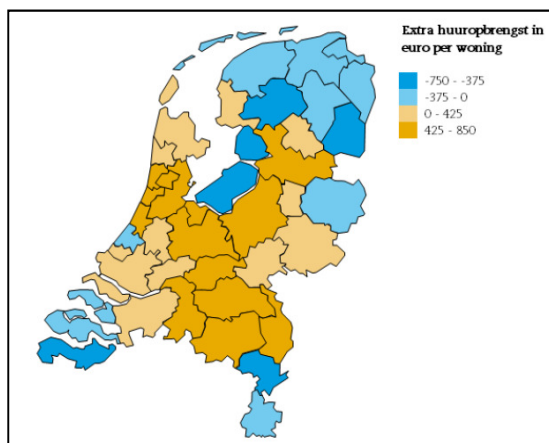
- De huurtoeslag blijft intact om woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Hierdoor is inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk:
 - Voor huishoudinkomens tot 33.614 euro geldt een huurverhoging van 1,5% boven inflatie
 - Voor huishoudinkomens tussen de 33.614 en 43.000 euro geldt een huurverhoging van 2,5% boven inflatie
 - Voor huishoudinkomens boven de 43.000 euro geldt een huurverhoging van 6% boven inflatie
- Het systeem voor woningwaardering wordt vereenvoudigd met als grondslag dat de maximale huurgrens van een woning bepaald wordt door 4,5% van de WOZ-waarde. Hiermee komt een einde aan de waardering door middel van het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel. Voor huurders met een inkomen boven de 43.000 euro wordt de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel tijdelijke buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende huurders geldt deze maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel weer. Op deze manier kan het scheefwonen binnen de woningmarkt aangepakt worden.

De uitbreiding van de inkomensafhankelijke huurverhoging maakt het voor de woningcorporaties mogelijk om, net als bij het Lenteakkoord, extra huurinkomsten te verkrijgen waardoor de bedrijfsopbrengsten stijgen. Afhankelijk van het gekozen beleid kiezen de woningcorporaties in welke mate zij deze huurverhogingen doorvoeren aan haar huurders. Woningcorporaties kunnen ervoor kiezen om deze niet maximaal door te voeren om de betaalbaarheid van haar woningen aan haar huurders te garanderen.

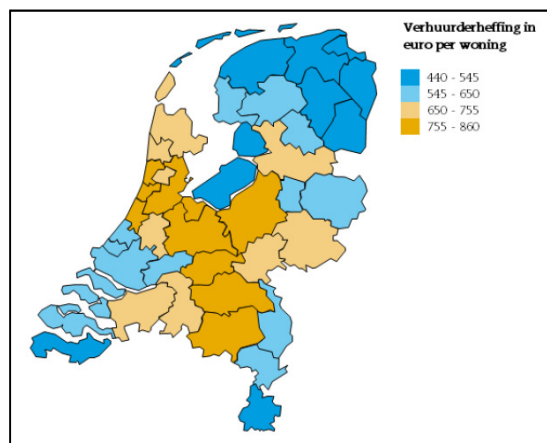
Krimp verdient beter?!

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) toont in een onderzoek aan dat de koppeling van de maximale huurgrens aan de WOZ-waarde voor regionale verschillen op de woningmarkt in Nederland zorgt (figuur 4.2). In gebieden waar de WOZ-waarde daalt, voornamelijk in krimpgebieden, zal de maximale huurprijs die gevraagd kan worden dalen (EIB, 2012). Dit heeft negatieve financiële gevolgen voor deze woningcorporaties, die hierdoor naast de krimpopgave te maken krijgen met een verlaging van hun huurinkomsten en slechts beperkte mogelijkheden hebben om deze huur te verhogen. Hierdoor zullen de bedrijfsopbrengsten, het directe rendement, de rentedekkingsgraad en het eigen vermogen van deze woningcorporaties dalen.

Naast dat deze inkomensafhankelijke huurverhogingen bedoelt zijn om het scheefwonen in de sociale huurmarkt tegen te gaan, geeft het de woningcorporaties de mogelijkheid om de verhuurdersheffing, besproken in paragraaf 4.5, te betalen. Deze heffing is verbonden aan de WOZ-waarde van de woningen en laat hierdoor regionale verschillen zien (figuur 4.3). Het effect van deze heffing op de vermogenspositie wordt besproken in paragraaf 4.5



Figuur 4.2 | Extra huuropbrengsten in euro per woning
Bron | EIB, (2012)



Figuur 4.3 | Verhuurdersheffing in euro per woning
Bron | EIB, (2012)

Een aanpassing van de hoogte van de maximale huurverhogingen in het Woonakkoord leidde tevens tot een aanpassing in de verhuurdersheffing. De verlaging van de maximale huurverhogingen zorgde voor een verlaging van de te betalen verhuurdersheffing. Daarnaast wordt in het Woonakkoord afgezien van de koppeling van de maximale huur aan de WOZ-waarde. De onzekere ontwikkeling van de WOZ-waarde in de toekomst en het feit dat sommige corporaties hierdoor juist minder huurinkomsten kunnen ontvangen zorgen voor een aanpassing van deze maatregel. De maximale huurgrens blijft hierdoor gebaseerd op de punten van het woningwaarderingstelsel. In de nabije toekomst zal deze waardering vervangen worden door een huursombenadering, waarbij iedere woning een andere huurverhoging krijgt. De overheid reguleert hierbij de totale stijging van de huren van de corporatie via de maximale huursomstijging (Aedes¹, 2012).

De belangrijkste aanpassingen van het huurbeleid binnen het Woonakkoord zijn (Rijksoverheid¹, 2013):

- De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt verlaagd voor de verschillende inkomensgroepen.
 - Voor huishoudinkomens tot 33.614 euro geldt een huurverhoging van 1,5% boven inflatie
 - Voor huishoudinkomens tussen de 33.614 en 43.000 euro geldt een huurverhoging van 2% boven inflatie
 - Voor huishoudinkomens boven de 43.000 euro geldt een huurverhoging van 4% boven inflatie

Het gerealiseerde inflatiepercentage van 2012 bedroeg 2,5%, wat neerkomt op een maximale stijging van de huren van 4% voor de laagste inkomensgroep, 4,5% voor de midden inkomensgroep en 6,5% voor de hoge inkomensgroep. Deze wijziging treedt per 1 juli 2013 in werking en geldt alleen voor de gereguleerde huursector. Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten is de huurprijs vrij en geldt geen

Krimp verdient beter?!

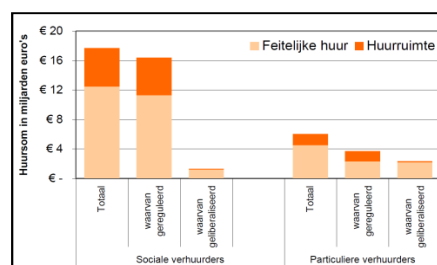
maximale huurprijsgrens of huurverhogingspercentage. In het geval van inkomensdaling bij de huurders die inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gekregen, geldt de mogelijkheid tot huurverlaging. Voor gehandicapten en chronisch zieken zal een hardheidsclausule met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden ingevoerd waardoor zij uitgesloten zijn van de huurverhoging.

- De maximale huur blijft gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel, ook voor huishoudinkomens boven de 43.000 euro. Dit houdt in dat de koppeling van de maximale huur aan de WOZ-waarde (4,5%) komt te vervallen. Voor Prinsjesdag komt minister Blok van Wonen met een voorstel om het woningwaarderingsstelsel te vereenvoudigen. Daarnaast zal het kabinet voor 2014 met een wetsvoorstel komen om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een huursombenadering.

Gevolgen verdienmodel

De afspraken uit het Woonakkoord hebben een gunstiger effect voor de woningcorporaties dan de afspraken uit het Regeerakkoord (CFV⁵, 2013). Het afzien van de koppeling van de maximale huur als 4,5% van de WOZ-waarde zorgt voor meer ruimte om de toegestane huurverhogingen door te voeren. De bedrijfsopbrengsten, het directe rendement, de rentedekkingsgraad en het eigen vermogen zullen door deze huurverhogingen stijgen. De invoering van de verhuurdersheffing maakt het daarnaast noodzakelijk om de verhogingen door te voeren om de netto exploitatiekasstroom van de woningcorporatie positief te houden.

Uit berekeningen van ABF Research (2013) bedragen de huidige, totale huurinkomsten van de corporaties ongeveer 12,5 miljard. Uitgaande van de mogelijkheid om deze huur te verhogen zouden de corporaties 17,7 miljard euro huurinkomsten kunnen ontvangen (figuur 4.4). De huurpotentie bedraagt dan ook 5,2 miljard euro en is vooral in de gereguleerde voorraad te vinden. Bovendien laat figuur 4.4 zien dat particuliere verhuurders 4,5 miljard euro aan huurinkomsten ontvangen en dat de maximale huuropbrengst 6 miljard euro bedraagt, een huurpotentie van 1,5 miljard euro.



Figuur 4.4 | Feitelijke Huurinkomsten en huurpotentie
Bron | ABF Research (2013)

Dit zorgt volgens ABF Research (2013) voor een potentiële, additionele verdien capaciteit van 1,8 miljard euro in 2017 (tabel 4.1). Hiervan zal 0,3 miljard voortvloeien uit huurharmonisatie. Naast de verhogingen voor zittende huurders hebben de corporaties nu meer mogelijkheden om de huren te verhogen bij vrijkomende huurwoningen. Deze inkomensafhankelijke huurverhogingen helpen om scheefwonen tegen te gaan, doordat bij de aanvangshuur rekening gehouden wordt met de draagkracht van het huishouden, waarbij voor hogere inkomens hogere huren gevraagd kunnen worden.

Tabel 4.1 | Extra verdienmogelijkheden inkomensafhankelijke huurverhogingen ABF Research

Extra verdienmogelijkheden inkomensafhankelijke huurverhogingen ABF Research (in € mln)					
	2013	2014	2015	2016	2017
Extra huuropbrengsten incl. harmonisatie	364	721	1073	1448	1810

Bron | ABF Research (2013)

De uitkomst van de doorrekening van ABF Research leidde tot veel twijfel binnen de woningmarkt. Adviesbureau Ortec Finance¹ (2013) oordeelde dat de doorrekening verschillende zwakheden kent die een te positief beeld schetsen van de extra huurinkomsten voor de woningcorporaties. Zo wordt in het onderzoek onder meer uitgegaan van een huurverhoging tot 100% van de maximale huur en worden de huurinkomsten die in het eerste halfjaar ontvangen worden toegerekend aan het voorgaande jaar, een zogenaamde kasschuif. Een maximale verhoging van de huur is in veel regio's in Nederland, zeker in de krimpgebieden, in werkelijkheid niet reëel waardoor de huurinkomsten lager zullen zijn. Daarnaast wordt bij de berekening de totale huursector meegenomen, zowel gereguleerd als geliberaliseerd. Over de geliberaliseerde woningen hoeft geen heffing

Krimp verdient beter?!

betaald te worden en deze dienen dus buiten beschouwing te blijven. Voorts wordt over deze geliberaliseerde sector een extra huurstijging van 1% boven inflatie verondersteld, terwijl aangenomen mag worden dat deze huren reeds marktconform zijn en dus niet extra verhoogd kunnen worden.

Ortec Finance¹ (2013) heeft in opdracht van Aedes zelf een doorberekening gemaakt en komt tot de conclusie dat woningcorporaties slechts de helft van de extra potentiële huurverhoging ontvangen dan op basis van hetgeen ABF Research berekende (tabel 4.2). Zij komen op een totaal bedrag aan extra huurinkomsten als gevolg van de toegestane huurverhogingen van slechts 730 miljoen euro tegen de 1,81 miljard euro van ABF Research. Dit verschil wordt veroorzaakt door de hiervoor genoemde zwakheden in de berekening van ABF Research. Zo rekent Ortec Finance met een maximaal huurniveau van 80% van de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel, aangezien een maximale huur van 100% niet reëel is.

Tabel 4.2 | Uitgangspunten huurinkomsten woningcorporaties Ortec Finance

Uitgangspunten huurinkomsten woningcorporaties Ortec Finance (in mln)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Huidig beleid met harmonisatie	12.367	12.745	13.124	13.504	13.886	65.626
Woonakkoord met harmonisatie	12.507	13.087	13.615	14.125	14.616	67.950
Extra huurinkomsten met harmonisatie	140	342	491	621	730	2.324

Bron | Ortec Finance¹ (2013)

Een doorberekening van adviesbureau Atrivé (2013) laat eenzelfde beeld zien als de doorberekening van Ortec Finance. Ook in deze doorberekening vallen de extra huurinkomsten, met 1,1 miljard euro in 2017 (Atrivé, 2013), lager uit dan in de doorberekening van ABF Research. Het verschil tussen de uitkomst van Ortec Finance en Atrivé ontstaat doordat andere aannames zijn gemaakt bij de doorberekening.

De maatregelen die genomen zijn door de overheid geven woningcorporaties de mogelijkheid om hun huurinkomsten uit de portefeuille te verhogen. Dit zorgt voor een toename van de netto exploitatiekasstroom, het directe rendement, rentedekkingsgraad en het eigen vermogen. Als gevolg van dit laatste zal de solvabiliteit van de woningcorporatie toenemen. De mogelijkheid om de huren te verhogen is het gevolg van de ingevoerde verhuurdersheffing die woningcorporaties dienen te betalen over hun portefeuille. Door deze maatregel wordt verwacht dat woningcorporaties in staat moeten zijn om deze verhuurdersheffing op te vangen. De berekeningen van Ortec Finance en Atrivé tonen aan dat de verwachte extra huurinkomsten een stuk lager liggen dan berekend door ABF Research in opdracht van de overheid. Hierdoor zullen woningcorporaties andere maatregelen moeten nemen om deze verhuurdersheffing op te vangen.

4.4 Verkoop van woningen

De verkoop van woningen vormt naast de huurinkomsten de belangrijkste bron van inkomsten voor de woningcorporaties. Hiermee kan een woningcorporatie extra investeringsruimte creëren om onrendabel te investeren of om langlopende schulden af te lossen. Daarnaast kunnen de inkomsten die verkregen worden door de extra verkoop van woningen gebruikt worden om de verhuurdersheffing te betalen.

Uit gegevens van Ortec Finance (2010) blijkt dat het aantal corporatiewoningen de laatste jaren een dalende trend laat zien. Vanaf 2005 tot 2009 is de verkoop van woningen door woningcorporaties teruggelopen met 20% (tabel 4.3). Dit wordt mede veroorzaakt door de economische crisis en wijzigingen in de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrentes, waardoor banken terughoudend zijn geworden en strengere eisen stellen in het verlenen van een hypotheek. Daarnaast is het vertrouwen van de consument in de aankoop van een woning gedaald, doordat zij door waardeverminderingen van het vastgoed financiële risico's aangaan.

Krimp verdient beter?!

Tabel 4.3 | Verkoop woningen van woningcorporaties aan verschillende partijen

Verkoop woningen van woningcorporaties aan verschillende partijen							
Jaar	Zittende bewoner	Overig particulier	Belegger	Corporatie	Overig	Totaal verkoop	Totaal verkoop particulier
2005	7.374	8.893	301	3.376	311	20.255	16.267
2006	5.489	10.252	1.030	1.678	273	18.723	15.741
2007	4.846	9.318	477	3.156	107	17.904	14.164
2008	3.917	9.276	123	2.977	411	16.704	13.193
2009	3.194	9.756	5	3.012	253	16.220	12.950

Bron | Ortec Finance (2010)

Zoals op te merken valt uit tabel 4.3 kunnen woningcorporaties hun woningen aan verschillende partijen verkopen. De dalende trend wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de verkoop aan zittende bewoners. Deze groep laat sinds 2005 een sterk dalende verkoop zien en in 2011 is deze daling verder gedaald met 19% (CFV¹, 2012). Binnen de groep van de corporaties worden ook de verkopen aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) meegerekend, die vooral in 2007 toen de economische crisis begon veel woningen heeft gekocht van woningcorporaties. In dit jaar kocht het WIF 1.503 woningen aan van andere woningcorporaties (Ortec Finance, 2010).

De verkoop aan particulieren heeft de voorkeur van de Nederlandse overheid vanwege een bevordering van het eigenwoningbezit. Om het eigen woningbezit te stimuleren kunnen deze particulieren een woning kopen met korting, door middel van een Verkoop onder Voorwaarden (VoV). In het BBSH zijn regels opgesteld betreffende de verkoop van corporatiewoningen. Sinds 24 juni 2011 heeft er een aanpassing plaatsgevonden in deze regelgeving waarbij circulaire MG 2006-06 op een aantal punten is aangepast in de nieuwe circulaire MG 2011-04. Dit om de regelgeving te vereenvoudigen en de administratieve lasten te verminderen (Rijksoverheid, 2011). De belangrijkste verandering is dat woningcorporaties hun corporatiewoningen voorheen dienden te verkopen tegen een prijs die minimaal 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur was. Vanaf 1 november 2011 (ingangdatum MG 2011-04), kunnen woningcorporaties hun woningen met korting van meer dan 10% aan eigenaar-bewoners voor eigen bewoning verkopen zonder ministeriële toestemming vooraf. Dit is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in de Regeling vervreemdingen woongelegenheden, zoals terugbetaling van verleende kortingen en deling van de waardeontwikkeling bij doorverkoop. Voor de verkoop aan derden (uitgezonderd andere corporaties) dient nog steeds ministeriële toestemming gevraagd te worden.

Zo geldt bij de verkoop van woningen uit de sociale huursector (DAEB) aan derden voldaan moet worden aan enkele voorwaarden. Deze woningen zullen eerst aangeboden moeten worden aan de zittende huurders en indien zij geen interesse hebben aan een andere corporatie of het WIF. Bij verkoop van niet-DAEB woningen hoeft deze laatste stap niet genomen te worden. Ten tijde van het schrijven van deze scriptie heeft minister Blok echter een concept circulaire uitgebracht om de regels bij de verkoop opnieuw te actualiseren. Deze nieuwe circulaire moet op termijn de circulaire MG 2011-04 gaan vervangen.

Gevolgen verdienmodel

De opbrengsten uit verkoop aan investeerders of het WIF zijn in vergelijking lager dan de opbrengsten uit verkoop aan particulieren. Vandaar dat woningcorporaties hun woningen rechtstreeks proberen te verkopen aan particulieren om zo meer inkomsten te verkrijgen. De Verkoop onder Voorwaarden is hiervoor een geschikte optie, doordat deze optie particulieren, die niet in staat zijn om een woning voor een marktconforme prijs te kopen, de mogelijkheid biedt om een woning te kopen doordat de maandlasten lager zullen zijn voor de koper. Op het moment dat de eigenaar zijn woning verkoopt wordt de winst of verlies verdeeld tussen de corporatie en de eigenaar. Een woningcorporatie heeft hierbij de mogelijkheid om een terugkoopplicht of een terugkooprecht af te sluiten. In het eerste geval is de corporatie verplicht om de woning terug te kopen van de eigenaar.

Krimp verdient beter?!

De voordelen van Verkoop onder Voorwaarden zijn dat door de verkoop van woningen liquide middelen verkregen worden. Deze liquide middelen verhogen de liquiditeitspositie van corporatie en kunnen gebruikt worden om het tekort tussen de huurinkomsten en de verhuurdersheffing te compenseren. Een nadeel is dat woningcorporaties bij een terugkoopplicht een voorziening op de balans moeten reserveren om de woning terug te kopen. Hierdoor kunnen woningcorporaties in een korte tijd te maken krijgen met de terugkoop van meer woningen dan vooraf besloten was. Dit kan de liquiditeitspositie van een corporatie onder druk zetten. Het voordeel van het verkrijgen van de liquide middelen wordt hiermee verminderd, doordat de mogelijkheden om te investeren in andere gebieden afneemt.

Woonakkoord

De woningmarkt zit anno 2013 nog steeds in een neerwaartse spiraal. Uit cijfers van het NVM (2013) blijkt dat in het eerste kwartaal van dit jaar wederom minder huizen zijn verkocht, tegen een lagere prijs. De overheid probeert door regelgeving de woningmarkt weer in gang te brengen.

Hierdoor zijn in het Woonakkoord een aantal maatregelen genomen om de verkoop van woningen te stimuleren (Rijksoverheid¹, 2013):

- Het volledig en annuitair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Deze maatregel werd ook in het Regeerakkoord genoemd. Daarnaast komt er de mogelijkheid om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning. Bank en huurders kunnen afspraken maken over de aflossingstermijn van de tweede lening. De rente over deze tweede lening kan niet worden afgetrokken van de belastingen. In het Regeerakkoord werden reeds maatregelen genomen over deze hypotheekrenteaftrek om de aanschaf van een eigen woning te stimuleren. Voor bestaande en nieuwe hypothecaire leningen wordt vanaf 2014 het maximale aftrektarief (vierde schijf), in stappen van een half procent per jaar, teruggebracht naar het tarief van de derde schijf.
- De randvoorwaarden om corporatiewoningen te verkopen aan onder andere institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, worden versoepeld waardoor het mogelijk is tegen de actuele marktwaarde te verkopen, zonder winstdeling. Dit geldt alleen voor geliberaliseerde woningen. Ook de regels voor verkoop aan bewoners worden versoepeld.
- De Rijksbijdrage aan de starterslening van de SVN wordt in 2013 opgehoogd van 20 miljoen euro naar 50 miljoen euro.

Gevolgen verdienmodel

Deze maatregelen uit het Woonakkoord hebben het doel de aankoop van woningen gemakkelijker te maken. Huurders hebben de mogelijkheid om een tweede hypotheek af te sluiten, waardoor de maandelijkse lasten in het begin van de hypotheek omlaag gaan. Echter zullen de huurders op het einde duurder uit zijn door het afsluiten van een extra hypotheek. Het is dus de vraag in hoeverre deze maatregel bijdraagt aan de verkoop van woningen.

Daarnaast worden de randvoorwaarden versoepeld, waardoor corporaties hun woningen gemakkelijker kunnen verkopen aan beleggers en overige partijen en is de overdrachtsbelasting permanent verlaagd van 6 naar 2%. De verhoging van de Rijksbijdrage aan de starterslening maakt het voor meer starters op de woningmarkt mogelijk om een huis te kopen. Het is de vraag in hoeverre deze besluiten de woningmarkt op gang brengen. De verkoop van woningen wordt niet alleen bepaald door het versoepelen van de regels voor de aankoop van een woning, maar ook door de vraag naar een koopwoning. Starters willen steeds vaker flexibel zijn en zijn daardoor voorzichtig met het aangaan van een langdurige lening. Zij willen de mogelijkheid hebben om zelf te bepalen wanneer zij verhuizen. Bovendien zijn veel banken terughoudend en stellen zij steeds meer eisen aan het verlenen van hypotheek. Kees van Dijkhuizen, vice-voorzitter van de bank NIBC, heeft hierop overleg gevoerd met pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen om een grotere rol te spelen in de woningfinanciering. Via een NHO (Nationale Hypotheek Obligatie) constructie kunnen pensioenfondsen de

Krimp verdient beter?!

financiering van hypotheek overnemen. Hierdoor wordt het verkrijgen van een hypotheek vergemakkelijkt en dit kan de woningmarkt weer op gang brengen. Op dit moment worden de mogelijkheden over deze constructie met pensioenfondsen verder uitgewerkt (BNDeStem, 2013).

4.5 Onderhoudslasten en bedrijfslasten

De berekeningen van Ortec Finance¹ (2013) tonen aan dat de totale opbrengsten door de extra huurverhogingen lager liggen dan ABF Research heeft berekend. Dit zorgt ervoor dat woningcorporaties andere maatregelen moeten nemen om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. In de vorige paragraaf is de extra verkoop van woningen genoemd als mogelijke maatregel genoemd. Een andere maatregel is het efficiënt en effectief sturen op de onderhouds- en bedrijfslasten. Het kabinet gaat ervan uit dat woningcorporaties nog veel op hun bedrijfslasten kunnen besparen door efficiëncy maatregelen.

De Vernieuwde Stad, een groep van 20 grootstedelijke corporaties, stelt dat alle corporaties momenteel al flink aan het bezuinigen zijn op de bedrijfslasten. De uitgaven voor leefbaarheid en de omvang van de organisatie worden verder teruggebracht. Hierbij wordt uitgegaan van een vermindering van 20-30% van de personeelsomvang, wat uitkomt op een verlies van 5000 arbeidsplaatsen (De Vernieuwde Stad, 2013).

Daarnaast is in het Woonakkoord de volgende onderhoudsmaatregel opgenomen (Rijksoverheid¹, 2013):

- De BTW voor verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw wordt per 1 maart 2013 en voor 1 jaar verlaagd (tot 1 maart 2014) naar 6%.

Deze BTW-verlaging is van toepassing op de arbeidskosten bij renovatie en herstelwerkzaamheden van woningen na meer dan twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, met uitzondering van materialen die een deel vertegenwoordigen van de waarde van deze diensten.

Het verlaagde BTW-tarief is geldig voor alle renovatie- en herstelwerkzaamheden die in en aan een woning worden verricht. Onder deze werkzaamheden wordt verstaan: het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden, van (delen van) de woning. Hierbij is het tarief uitsluitend van toepassing op de arbeidskosten van de werkzaamheden en niet op de gebruikte materialen. Bij het aanbrengen van goederen in of aan de woning die in eigendom overgaan op de eigenaar van de woning doordat zij in bouwkundig opzicht deel gaan uitmaken van de woning kan het verlaagde btw-tarief eveneens aangevraagd worden.

Het tarief is alleen van toepassing als de dienst is afgerond op of na 1 maart 2013 en voor 1 maart 2014. Op het moment dat er deelfacturen opgesteld worden in deze periode, terwijl het project na deze periode afgerond wordt, gelden alleen voor deze deelfacturen het verlaagde BTW-tarief (Rijksoverheid³, 2013).

Gevolgen verdienmodel

Deze BTW-verlaging is van toepassing voor aannemers, klusbedrijven en soortgelijke ondernemers die renovatie- en herstelwerkzaamheden uitvoeren. Het is niet noodzakelijk dat de opdrachtgever particulier is om in aanmerking hiervoor te komen (Rijksoverheid³, 2013). Dit betekent dat ook woningcorporaties gebruik kunnen maken de BTW-verlaging. Dit geeft woningcorporaties de mogelijkheid om onderhoudsactiviteiten naar voren te halen om gebruik te maken van dit financiële voordeel, waarbij de onderhoudskosten in deze periode omlaag zullen gaan. Het efficiënter inrichten en terugbrengen van het personeelsbestand zorgt tevens voor een daling van de bedrijfslasten.

De verlaging van deze twee posten zorgt voor een daling van de bedrijfslasten van woningcorporaties in de winst-en-verliesrekening van een corporatie. Hierdoor zal het jaarresultaat en de netto exploitatiekasstroom

Krimp verdient beter?!

toenemen en neemt het rendement op eigen vermogen toe. Dit verruimt de mogelijkheid voor woningcorporaties om onrendabel te investeren of leningen af te lossen.

4.6 Vermogenspositie

Om het begrotingstekort in Nederland terug te dringen heeft het kabinet de verhuurdersheffing ingevoerd. Deze heffing zorgt ervoor dat elk jaar honderden miljoenen euro's uit de corporatiesector worden gehaald om het begrotingstekort te verkleinen. Deze heffing kan volgens het kabinet betaald worden uit de extra huurverhogingen die woningcorporaties kunnen doorvoeren (paragraaf 4.3), maar zoals eerder besproken tonen berekeningen van adviesbureau Ortec Finance en Atrivé aan dat deze extra huurinkomsten lager liggen dan berekend door ABF Research. Hierdoor moeten corporaties op zoek naar andere mogelijkheden om deze heffing te betalen: door middel van extra verkoop van woningen (paragraaf 4.4) en het verlagen van de bedrijfslasten (paragraaf 4.5)

In het Lenteakkoord werd de volgende maatregel opgesteld voor de verhuurdersbelasting (Rijksoverheid¹, 2012):

- De voorziene verhuurdersbelasting wordt per 1-1-2013 ingevoerd met een beoogde opbrengst in 2013 van 13 miljoen en 773 miljoen euro in 2014. De opbrengst in 2013 is evenwichtig in relatie tot de opbrengst van de maatregelen in de koopmarkt in dat jaar.

Deze maatregel werd in het Regeerakkoord verder uitgewerkt tot de volgende maatregel voor de verhuurdersheffing (Rijksoverheid², 2012):

- Woningcorporaties moeten per 1-1-2013 een verhuurdersheffing gaan betalen over hun portefeuille. Deze heffing geldt voor alle woningen in het gereguleerde segment voor verhuurders die meer dan 10 woningen verhuren. De heffing wordt berekend door de totale WOZ-waarde van de huurwoningen, verminderd met een heffingsvrije voet van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. Over dit bedrag dient in 2013 een percentage van 0,014% betaald te worden (dit was 0,0014% in het Lenteakkoord). Deze maatregel is een voortzetting van de voorgestelde verhuurdersbelasting uit het Lenteakkoord, die in 2017 een bedrag van ongeveer 1,990 miljard op moet leveren. Aangezien deze heffing gerekend wordt over de huurmarkt zal dit bedrag voor het grootste gedeelte (+/- 90%) ten laste komen van de woningcorporaties.

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven heeft er als gevolg van een verlaging van de maximale huurverhoging een aanpassing plaatsgevonden van de hoogte van de verhuurdersheffing in het Regeerakkoord. In dit akkoord betrof de hoogte van de heffing 1,990 miljard euro in 2017. Het Woonakkoord gaat uit van een lagere opbrengst uit deze heffing (Rijksoverheid¹, 2013):

- De hoogte van de verhuurdersheffing is in verband met de beperking van de maximale huurstijging voor hogere inkomens, en de daarmee beperktere stijging van de verdien capaciteit van verhuurders, verlaagd. Deze heffing bedraagt in 2017 nu 1,7 miljard euro in plaats van de 1,99 miljard euro die afgesproken was in het Regeerakkoord. Het aandeel dat de corporaties hebben in de verhuurdersheffing is bijgesteld van 90% naar 83%, afgeleid uit de cijfers van het WoON2012. Het percentage van de WOZ-waarde dat als heffing betaald dient te worden, bedraagt:
 - in 2013: 0,014%
 - in 2014: 0,336%
 - in 2015: 0,391%
 - in 2016: 0,439%
 - in 2017: 0,491%

Krimp verdient beter?!

Gevolgen verdienmodel

ABF Research (2013) heeft in opdracht van het kabinet een doorberekening gemaakt van de verhuurdersheffing uitgezet tegen de extra huurinkomsten door de huurverhogingen (tabel 4.4).

Tabel 4.4 | De verhuurdersheffing versus extra verdienmogelijkheden

Verhuurdersheffing versus extra verdienmogelijkheden (in € mln)					
	2013	2014	2015	2016	2017
Verhuurdersheffing	50	1165	1335	1520	1700
Extra huuropbrengsten incl. harmonisatie	364	721	1073	1448	1810

Bron | ABF Research (2013)

Deze doorberekening toont aan dat de verhuurdersheffing in 2017 structureel betaald kan worden uit de extra opbrengsten van het huurbeleid (tabel 4.4). Dit geldt niet voor de jaren 2014, 2015 en 2016 waarbij de heffing hoger is dan de opbrengsten uit huurverhoging. Dit tekort kan volgens het kabinet worden opgevangen door de verkoop van woningen en efficiencyverbeteringen. Vooral op het gebied van efficiency kunnen woningcorporaties nog veel winst boeken. Van den Hoogen (2010) berekende op basis van gegevens van de ROZ/IPD dat de lasten per huurwoning bij corporaties ruim 50% hoger lagen dan bij beleggers. Dit verschil kan slechts deels verklaard worden door een ander woningbezit of een bredere maatschappelijke oriëntatie. Daarnaast blijkt uit gegevens van Aedes dat de exploitatiekosten in de periode 2005-2009 met 23% zijn gestegen. In de periode na 2009 daalden deze kosten licht, desondanks liggen er nog voldoende mogelijkheden om efficiencywinsten te behalen op onderhoud en beheer zonder dat daarbij de belangen van huurders geschaad worden (Rijksoverheid⁴, 2013).

De gegevens uit tabel 4.4 zijn gebaseerd op cijfers van de gehele corporatiesector, waardoor deze uitkomst niet algemeen geldend is voor individuele woningcorporaties. De corporaties kunnen onderling verschillende uitkomsten krijgen bij het doorrekenen van de verhuurdersheffing. Dit is mede afhankelijk van het gekozen beleid om de huren maximaal te verhogen. Woningcorporaties kunnen ervoor kiezen om de huren niet maximaal te verhogen om de betaalbaarheid van de woningen voor mensen die dit niet zelfstandig kunnen te garanderen.

Naast de doorberekening van ABF Research heeft het CFV de gevolgen van de heffing doorberekend op de solvabiliteit van de woningcorporaties. Het CFV houdt in zijn doorrekening rekening met de beperking die de markt stelt aan de mogelijkheden de huren te verhogen. Hierdoor komen zij op lagere extra huurinkomsten dan ABF Research. De belangrijkste conclusies uit de CFV rapportage zijn (CFV⁵, 2013):

- Het woonakkoord heeft een aanzienlijk gunstiger effect op de vermogenspositie van de sector dan het Regeerakkoord.
- Indien er gerekend wordt conform de reguliere financiële beoordelingsmethodiek van het CFV, blijkt de vermogenspositie te zijn gedaald ten opzicht van het laatste solvabiliteitsoordeel. Het vermogen bedraagt 26,8 miljard euro en de solvabiliteit 23,0%, ten opzichte van een vermogen van 34,2 miljard euro en een solvabiliteit van 27,6%. Het Woonakkoord vermindert dus de vermogenspositie van de corporatiesector. Hierdoor komt de ruimte om investeringen uit te voeren onder druk te staan.
- Bij deze financiële beoordelingsmethodiek blijken 43 corporaties onder een solvabiliteit van 15% te komen, waarvan 5 corporaties zelfs een negatief vermogen krijgen.

Naast de zwakheden bij de extra huuropbrengsten (paragraaf 4.2) oordeelt Ortec Finance¹ (2013) dat het aandeel van de verhuurdersheffing dat ten laste van de corporaties komt te liggen te laag is ingeschat. De verdeling van deze heffing wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde van de gereguleerde woningen. Verhuurders die minder dan 10 woningen in bezit hebben worden echter vrijgesteld, wat ervoor zorgt dat het aandeel van de corporaties toeneemt van 83 naar 90%. Dit houdt in dat er per jaar 120 miljoen euro extra heffing betaald dient te worden. Dit aandeel kan nog verder toenemen op het moment dat particuliere verhuurders besluiten om de huren boven de liberalisatiegrens te brengen. Zij hoeven dan geen heffing meer

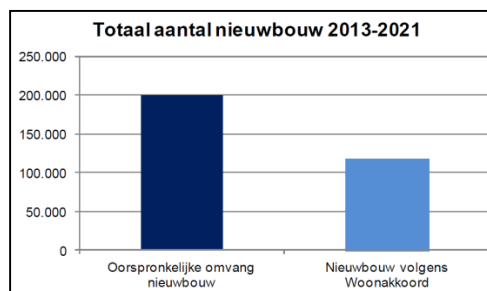
Krimp verdient beter?!

te betalen over deze geliberaliseerde woningen. Hierdoor zullen de kosten per gereguleerde woning toenemen wat een negatieve invloed heeft op het verdienmodel van de woningcorporaties.

Indien het aandeel van de woningcorporaties verder zal stijgen, zal het aantal corporaties dat onder een solvabiliteit van 15% komt, verder toenemen. Woningcorporaties komen in de problemen op het moment dat zij onvoldoende potentiële huur kunnen innen. De verkoop van woningen kan dit tekort voor individuele corporaties tijdelijk opvullen, maar heeft tot gevolg dat de heffing op steeds minder woningen drukt terwijl de totaalopbrengst gelijk moet blijven. Hierdoor stijgt de heffing per woning en ontstaat een neerwaartse spiraal. De corporaties die in de problemen komen, moeten worden gered door andere corporaties die daardoor zelf in de problemen kunnen komen. Dit effect zou bovendien in een stroomversnelling kunnen komen als op termijn de rente op de kapitaallasten weer gaat stijgen (Aedes¹, 2013).

De solvabiliteit van de gemiddelde corporatie zal als gevolg hiervan in 2021 ruim onder de kritische grens van 20% uitkomen, daarentegen blijft de rentedekkingsgraad boven de 1,4% (Ortec Finance², 2013). Dit laat zien dat het Woonakkoord voor de gemiddelde woningcorporatie leidt tot een zodanige daling van het eigen vermogen, dat het beleid aangepast dient te worden. Aanvulling door de verkoop van extra woningen bovenop hetgeen de corporaties reeds verkopen in de huidige tijd is niet realistisch. Daarnaast heeft Ortec Finance bij de berekeningen een efficiencyverbetering gebruikt van 10% in de komende drie jaar. Dit houdt in dat gezocht moet worden naar andere posten om het verschil tussen de verhuurdersheffing en de extra huurinkomsten te compenseren. De aanpassing van het beleid zal hierdoor betrekking hebben op de investeringen die woningcorporaties doen.

Door de heffing zullen woningcorporaties als eerste hun nieuwbouwplannen schrappen en de renovatie en verbeterinvesteringen zo lang mogelijk op peil houden. Ortec Finance² (2013) berekende dat door het Woonakkoord slechts 59% van de voorgestelde nieuwbouw voor de periode 2013-2021 gerealiseerd kan worden (figuur 4.5). Oorspronkelijk bedroeg de omvang van nieuwbouw voor deze periode 200.000 nieuwe huurwoningen in totaal. Bij doorrekening van het Woonakkoord kunnen slechts 118.000 huurwoningen gebouwd worden.



Figuur 4.5] Totaal aantal nieuwbouw 2013-2021
Bron| Ortec Finance² (2013)

De uitkomsten zoals deze hierboven besproken zijn, geven de ontwikkelingen voor de gehele corporatiesector aan. Er kunnen echter grote verschillen ontstaan tussen verschillende woningcorporaties doordat zij actief zijn in verschillende regio's in Nederland. De verhuurdersheffing is gekoppeld aan de WOZ-waarde van de woningen, die regionaal verschilt van elkaar. Deze WOZ-waarde ligt in de steden van de Randstad hoger dan in de perifere gebieden, waaronder de krimpgebieden. Deze steden uit de Randstad worden dan ook harder getroffen door de verhuurdersheffing dan corporaties in krimpgebieden. Desondanks heeft de verhuurdersheffing ook voor deze corporaties grote gevolgen.

Varianten verhuurdersheffing

Mede als gevolg van de kritiek die ontstond na de plannen van de invoering van de verhuurdersheffing heeft de Tweede Kamer minister Blok gevraagd om verschillende varianten rond de heffing uit te werken. Hierbij is er zowel gekeken naar varianten in een alternatieve vormgeving als naar varianten waarin een vorm van een investeringsaftrek ten behoeve van grote maatschappelijke opgaven is uitgewerkt (Rijksoverheid⁶, 2013). De gedachte is dat hierdoor extra financiële middelen beschikbaar worden gesteld om investeringen van corporaties te stimuleren. Omdat de netto opbrengst van de verhuurdersheffing gelijk dient te blijven, 1,7 miljard euro in 2017, worden de extra financiële middelen gevonden door de verhuurdersheffing te verhogen met hetzelfde bedrag als waarmee de investeringen worden gestimuleerd (Ortec Finance³, 2013). Deze extra

Krimp verdient beter?!

bijdrage komt echter alleen ten goede aan corporaties die extra investeren; de extra heffing geldt voor alle verhuurders waarvoor de heffing van toepassing is.

Bij een alternatieve vormgeving van de verhuurdersheffing is onderzocht wat de gevolgen zijn bij een vaste heffing per woning, een heffing op de huursom en een belastingvrije voet in de heffing per woning. Daarnaast heeft minister Blok ook vier varianten uitgewerkt waarbij sprake is van een investeringsaftrek. Hierbij krijgen woningcorporaties korting op de verhuurdersheffing als zij investeren in energiebesparing en renovatie van de woningvoorraad. Bovendien is een variant uitgewerkt waarin de krimpregio's per gesloopte woning een korting krijgen op de heffing. Deze maatregel heeft als bedoeling om de leegstand tegen te gaan en de leefbaarheid in deze gebieden te verbeteren en volgt als reactie op een plan dat de drie krimpregio's (Zeeland, Limburg en Groningen) samen met de vier grote steden gepresenteerd hebben. Hierin staat dat deze gebieden een korting moeten krijgen op de verhuurdersheffing als gevolg van de grote investeringsopgave in deze gebieden. Vanwege het wegtrekken van inwoners en de leegstand moeten zij grote investeringen doen om de buurten leefbaar te houden. Deze investeringen zijn echter niet te financieren met de opbrengsten uit de nieuwbouw. Als gevolg hiervan is er 100 miljoen euro beschikbaar gesteld voor deze investeringsaftrek. Dit bedrag komt bovenop de 1,7 miljard euro, waardoor woningcorporaties die niet in aanmerking komen voor deze investeringsaftrek meer moeten gaan betalen aan de heffing.

Het EIB stelt in een reactie dat een investeringsimpuls een licht positief effect heeft op de werkgelegenheid. Ortec Finance concludeert echter in haar doorberekening dat het hoogst onzeker is of een mogelijke investeringsfaciliteit een positief effect heeft op de investeringen van woningcorporaties. Ten tijde van het schrijven van deze eindschrijft is nog niet bekend of de invoering van de investeringsaftrek daadwerkelijk zal doorgaan. Om die reden is deze aftrek nog niet meegenomen in de doorberekening van het rekenmodel.

Saneringssteun

Het CFV heeft woningcorporatie Vestia te Rotterdam financiële steun toegezegd voor de beëindiging van hun derivatenportefeuille. Vestia kwam in de financiële problemen doordat zij een actief renterisico- en optimalisatiebeleid nastreefde door het gebruik van derivaten. Deze derivatenportefeuille was zeer complex en gevoelig voor de rentestand. Als gevolg van hiervan deden zich waardeschommelingen van honderden miljoenen euro's op een dag voor. Na het verder dalen van de rentestand kreeg Vestia te maken met liquiditeitsproblemen (CFV², 2012). Daarop hebben zij een formeel verzoek tot sanering ingediend bij het CFV, dat is toegekend in de vorm van financiële steun van 675 miljoen euro plus rente. Het gevolg is dat Vestia een verbeterplan dient op te stellen om uit de financiële problemen te geraken.

Gevolgen verdienmodel

Om deze steun te bekostigen moeten alle woningcorporaties in Nederland vanaf 2013 een saneringsheffing betalen tussen de 1 en 5% van de huursom. Dit percentage ligt in 2013 op 4%, in 2014 op 3%, in 2015 op 3%, in 2016 op 2% en in 2017 op 1% (CFV², 2012). Op het moment dat niet overgegaan zou worden tot sanering, zou een faillissement van Vestia een mogelijk scenario zijn. Deze saneringssteun zorgt voor een extra bedrijfslast die op de netto exploitatiekasstroom rust, waardoor woningcorporaties extra bedrijfsopbrengsten moeten verkrijgen om deze kosten te betalen.

Europese commissie

De Europese Commissie heeft besloten dat woningcorporaties alleen nog voor DAEB activiteiten, genoemd in paragraaf 2.2, staatssteun mogen ontvangen. Deze staatssteun kan bestaan uit saneringssteun en projectsteun van het CFV, de borging van leningen aan corporaties door het WSW en mogelijke lagere grondkosten bij aankoop van grond van de gemeente. Om voor deze staatssteun in aanmerking te komen, moeten zij aan een aantal voorwaarden voldoen (Rijksoverheid, 2010):

Krimp verdient beter?!

- Woningcorporaties dienen ten minste 90% van hun vrijkomende woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van €681,02 (prijspeil 2013) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.229 (prijspeil 2013). Deze inkomensgrens geldt niet voor personen met een zorgindicatie. Ook als hun inkomen hoger is dan dit bedrag mogen woningcorporaties vrijkomende huurwoningen aan deze personen toewijzen.
- Bij de overige 10% van de nieuwe verhuringen van de woningen moeten woningcorporaties voorrang geven aan urgent woningzoekenden.
- Woningcorporaties moeten een gescheiden administratie voeren voor de taken die met staatssteun respectievelijk zonder staatssteun worden uitgeoefend.

Corporaties mogen daarnaast andere niet-DAEB activiteiten uitvoeren, zoals de bouw van koopwoningen of commercieel onroerend goed. Voor deze activiteiten kunnen zij echter geen staatssteun ontvangen.

Gevolgen verdienmodel

De vermogensscheiding zorgt ervoor dat er binnen de woningcorporatie sprake zal zijn van twee gescheiden boekhoudingen (DAEB en de niet-DAEB tak) die beiden een gezond financieel resultaat moeten opleveren (Rijksoverheid⁵, 2013). Hierdoor kunnen vermogens- en liquiditeitsrisico's uit de niet-DAEB activiteiten, met mogelijke negatieve gevolgen voor de DAEB-tak van de woningcorporatie inzichtelijk gemaakt worden. Het toezicht van de Financiële Autoriteit strekt zich hierbij volledig uit tot de DAEB en niet-DAEB-tak. Een niet-DAEB-tak kan niet zelfstandig failliet gaan, waardoor apart financieel toezicht op de liquiditeits- en solvabiliteitsproblemen binnen de niet-DAEB-tak noodzakelijk is om het risico voor de DAEB tak te verkleinen.

Via een interne rentedragende lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak wordt ervoor gezorgd dat de startbalansen van beiden takken een gelijke startsolvabiliteit hebben. De rente die over deze lening betaald dient te worden zal marktconform zijn. Voor het uitvoeren van niet-DAEB activiteiten kunnen niet langer geborgde leningen afgesloten worden waardoor corporaties hiervoor de markt op zullen moeten gaan. Deze leningen zijn duurder dan geborgde leningen waardoor het investeren in niet-DAEB activiteiten minder interessant wordt voor woningcorporaties. Op het moment dat er minder geïnvesteerd wordt in niet-DAEB activiteiten zullen de winsten hieruit ook verminderen. De vermogensontwikkeling zal hierdoor minder toenemen. In het verleden werden de winsten uit de niet-DAEB-tak vooral gebruikt om het financiële tekort in de DAEB-tak te compenseren. De scheiding in twee takken zal dit verminderen.

Toch zijn er enkele mogelijkheden om opbrengsten van de ene tak naar de andere tak over te hemelen. De opbrengsten uit de verkoop van sociale woningen uit de DAEB-tak mogen, na aftrek van het WSW-geborgde leningsgedeelte, ingezet worden voor niet-DAEB activiteiten. Daartoe kan een 'interne leningsruimte' gevormd worden, waarover de niet-DAEB-tak een marktconforme rente dient te betalen. Overheveling van opbrengsten mag echter nooit ten koste gaan van de uitvoering van de DAEB activiteiten of rente- en aflossingsverplichtingen van de woningcorporatie ten aanzien van WSW-geborgde leningen.

De reguliere winst uit de DAEB activiteiten mag niet ingezet worden voor niet-DAEB activiteiten. Deze winst moet beschikbaar blijven voor de uitvoering van DAEB activiteiten en het nakomen van rente- en aflossingsverplichtingen. Indien de woningcorporatie een woning vanuit de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak wil overbrengen wordt dit beschouwd als verkoop. Hiermee moet een bedrag van 70% van de WOZ waarde voor de woning betaald worden. Omgekeerd is dit alleen mogelijk op het moment dat de huurwoning leeg staat, waarbij ook een bedrag van 70% van de WOZ waarde betaald dient te worden (Rijksoverheid⁵, 2013).

Ondanks deze mogelijkheden zullen woningcorporaties financieel moeten sturen op beiden takken. Zij zullen moeten bepalen of investeringen financieel haalbaar zijn en voor beide takken een financieel gezond resultaat wordt behaald.

Krimp verdient beter?!

De voorwaarde van de 90% regeling zorgt ervoor dat woningcorporaties hun nieuwe vrijkomende woningen dienen aan te bieden aan huishoudens met een inkomensgrens tot €34.229. Op deze manier wordt het scheefwonen binnen de sociale huursector verminderd. Dit beperkt echter de mogelijkheid tot huurverhogingen voor de woningcorporaties, doordat zij bij deze inkomensgroep de huurinkomsten met maximaal 1,5% boven inflatie mogen verhogen. Op het moment dat zij deze woningen aan kunnen bieden aan hogere inkomensgroepen, hebben zij de mogelijkheid om de huren verder te verhogen boven inflatie.

Verder inperking werkzaamheden woningcorporaties

Minister Blok wil dat woningcorporaties zich alleen nog bezighouden met sociale woningbouw en stoppen met commerciële activiteiten. Zij moeten koophuizen, dure huurwoningen en commercieel vastgoed onderbrengen in een aparte bv, welke zij op termijn kunnen verkopen. Dit staat in een notitie van de minister. De woningcorporaties vrezen echter dat het opknappen van de achterstandswijken tot stilstand komt, omdat zij niet langer een mix van verschillende soorten woningen mogen bouwen. Daarnaast denken zij niet dat pensioenfondsen en andere marktpartijen deze koopwoningen willen overnemen. Deze mening wordt gedeeld door dhr. Wim Sniedt van de Provincie Limburg (interview, 10 juni, 2013). Hij verwacht dat er een toenemende vraag zal ontstaan naar niet-DAEB woningen door ouderen en welvarende jongeren. De verkoop van deze woningen aan beleggers is volgens dhr. Sniedt geen goede oplossing, aangezien deze beleggers hebben aangegeven dat zij geen interesse hebben in de opkoop van deze woningen. Het gevolg kan zijn dat de woningen hierdoor langere tijd leeg komen te staan en in waarde zullen dalen. Vervolgens zullen deze woningen in grote aantallen opgekocht worden, waarna de huren aanzienlijk verhoogd worden. Op deze manier wordt het gat op de woningmarkt alleen maar groter. Deze ontwikkeling zou voor de woningmarkt van Zuid-Limburg niet goed zijn (W. Sniedt, 10 juni, 2013)

Er is op dit moment nog geen duidelijkheid over deze beperking van de werkzaamheden van woningcorporaties, waardoor deze maatregel niet meegenomen is in het rekenmodel. Voor de volledigheid van deze scriptie wordt deze voorgenomen maatregel wel opgenomen.

Financieel toezicht

De financiële problemen van woningcorporatie Vestia hebben er mede voor gezorgd dat in de herzieningswet maatregelen worden opgenomen over het versterkt toezicht op de financiële toestand van de woningcorporaties (Rijksoverheid⁵, 2013):

- Het toezicht op het functioneren van toegelaten instellingen wordt verdeeld over de Financiële Autoriteit Woningcorporaties (de opvolger van het CFV) die het toezicht zal uitoefenen en de Minister die verantwoordelijk is voor het volkshuisvestelijke toezicht. De Algemene Rekenkamer controleert het toezicht van deze twee partijen of dit naar behoren uitgevoerd wordt. Zij krijgt daartoe de bevoegdheid om ter plaatse onderzoek uit te voeren bij de toegelaten instellingen. Voor alle woningcorporaties zal een Governancecode gaan gelden, waarin normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing opgenomen zijn (CFV website).
- Elke toegelaten instelling zal een reglement moeten opstellen inzake het financieel beheer en de risico's die daarmee samenhangen.

Deze maatregelen hebben niet direct invloed op het verdienmodel maar tonen aan dat de komende jaren het sturen op de financiële continuïteit steeds belangrijker wordt. Het toezicht op het financiële beleid wordt verscherpt, waardoor woningcorporaties actief zullen moeten sturen om deze financiële continuïteit te kunnen blijven garanderen.

4.7 Conclusie

De (Europese) regelgeving heeft grote gevolgen voor het verdienmodel van de woningcorporaties. Het afgelopen jaar zijn er verschillende akkoorden bereikt om de vastgelopen woningmarkt weer op gang te brengen. Daarnaast zijn er maatregelen genomen om de economische crisis aan te pakken en de staatsschuld terug te brengen.

Tabel 4.5 | De belangrijkste maatregelen van de (Europese) overheid op het verdienmodel van woningcorporaties

De belangrijkste maatregelen van de (Europese) overheid op het verdienmodel van woningcorporaties				
	Huurinkomsten	Verkoop van woningen	Onderhoudslasten en personeelslasten	Vermogenspositie
Inkomensafhankelijke huurverhogingen	+ / ++			+ / ++
Versoepeling VoV		+ / -		+ / -
Afsluiten tweede hypotheek		+ / -		+ / -
Verhoging starterslening		+ / -		+ / -
BTW-verlaging			+	+
Verhuurdersheffing				--
Saneringssteun				-
Scheiding DAEB/ niet DAEB				-
90% toewijzing aan inkomensgroep lager dan € 34.229	-			-

Bron | Eigen bewerking(2013)

In tabel 4.5 zijn de verschillende maatregelen opgesomd met hun invloeden op de belangrijkste knoppen van het verdienmodel van de corporaties. Een plusteken betekent dat deze maatregel een positief effect heeft en een minteken dat deze maatregel een negatief effect heeft. Daarnaast zijn er drie maatregelen die een plus min hebben gekregen, doordat nog moet blijken of deze maatregelen positief of negatief bijdragen aan het verdienmodel.

De tabel laat zien dat de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen de meeste invloed hebben op het verdienmodel van woningcorporaties. De verhuurdersheffing zorgt voor een grote financiële verplichting die nadelige gevolgen heeft voor de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties. Het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhogingen dient als voornaamste maatregel om deze heffing te compenseren. Hierbij is het de vraag in hoeverre de corporaties deze huurverhogingen willen doorvoeren om hun woningen betaalbaar te houden voor huishoudens die dit niet zelf kunnen.

Op het moment dat de heffing niet betaald kan worden uit deze huurverhogingen, zullen de woningcorporaties op zoek moeten naar andere maatregelen. De extra verkoop van woningen kan hierbij helpen. Er zijn verschillende maatregelen in dit hoofdstuk benoemd waardoor de verkoop van woningen vergemakkelijkt wordt. De besluiten in het Woonakkoord moeten hun waarde in de toekomst bewijzen om te bepalen of deze een positieve of negatieve bijdrage aan het verdienmodel leveren. Door deze maatregelen hoopt de regering de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Deze woningmarkt zit op dit moment op slot, waardoor het onwaarschijnlijk lijkt dat woningcorporaties in de huidige tijd extra woningen kunnen verkopen. Een andere mogelijkheid is het effectief en efficiënt sturen op de onderhoudslasten en de bedrijfslasten, zoals ook in het vorige hoofdstuk werd benoemd.

Krimp verdient beter?!

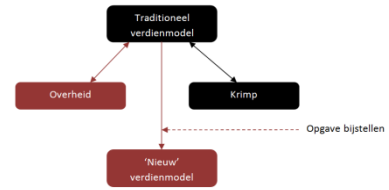
Niet alleen de verhuurdersheffing, maar ook de saneringssteun heeft negatieve, financiële gevolgen voor de netto exploitatiekasstroom van woningcorporaties. Zij worden verplicht om een percentage van hun tot huurinkomsten af te staan voor de sanering van woningcorporatie Vestia. Het rendement op het eigen vermogen wordt hierdoor verminderd, waardoor de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties afnemen, zonder in te teren op het eigen vermogen.

Daarnaast wordt het voor woningcorporaties minder aantrekkelijk om te investeren in niet-DAEB activiteiten, doordat zij voor deze activiteiten geen staatssteun meer ontvangen. Zij zullen voor de financiering van deze activiteiten de markt op moeten, dat duurder is dan de geborgde leningen van het WSW.

De maatregelen die genomen zijn door de (Europese) overheid zijn van toepassing op alle woningcorporaties in Nederland. In het volgende hoofdstuk zullen de gevolgen van de demografische en economische krimp besproken worden. Deze gevolgen treden alleen op voor woningcorporaties in krimpgebieden waardoor dit onderzoek zich verder specificeert binnen de corporatiesector.

5 Krimp

5.1 Inleiding



In het vorige hoofdstuk zijn de gevolgen van de (Europese) regelgeving op het verdienmodel van woningcorporaties besproken. Deze regelgeving is algemeen geldend voor woningcorporaties in Nederland. Dit hoofdstuk bespreekt de gevolgen van de demografische en economische krimp op het verdienmodel, waardoor het onderzoek verder gespecificeerd wordt naar de krimpgebieden in Nederland. Hierbij wordt de focus gelegd op het krimpgebied waarin woningcorporatie Woonpunt werkzaam is, namelijk Parkstad Limburg.

Parkstad Limburg is een regio van acht gemeenten in het Zuidoosten van de provincie Limburg: Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal. Het gebied heeft ongeveer 250.000 inwoners en de status van een WGR+-regio. Door deze status krijgt de regio meer bevoegdheden en werken de acht gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling en grotestedenbeleid samen. De Parkstad raad en bestuur met vertegenwoordigers van de desbetreffende gemeenten kunnen hierdoor besluiten nemen die gelden voor alle acht de gemeenten.

In tegenstelling tot de nationale bevolkingsgroei heeft Parkstad Limburg sinds 1997 te maken met een krimpende bevolking. Er kan gesproken worden van demografische krimp op het moment dat:

- Het geboortecijfer lager ligt dan het sterftcijfer, oftewel een negatieve natuurlijke aanwas
- Het immigratiecijfer lager ligt dan het emigratiecijfer, oftewel een negatief migratiesaldo

Demografische krimp kan hierbij teruggebracht worden tot deze vier componenten, waarbij deze gelijktijdig kunnen optreden en de demografische krimp kunnen versterken of compenseren. Deze krimp is over het algemeen een selectief verschijnsel: het doet zich vooral voor onder bepaalde bevolkingsgroepen, bijvoorbeeld in de groep van 0 tot 20 jaar (ontgroening) of in de groep van 20 tot 65 jaar (afnemende potentiële beroepsbevolking), waardoor de samenstelling van de totale bevolking verandert. (Van Dam, De Groot & Verwest, 2006).

Deze demografische krimp heeft ook gevolgen voor de economie in het gebied. Demografie en economie hebben een wederzijdse beïnvloeding waarbij niet geheel duidelijk is of economische krimp de oorzaak is van demografische krimp of omgekeerd. Het is wel duidelijk dat deze twee vormen van krimp elkaar beïnvloeden. Volgens Van Dam et al. (2006) heeft een groeiende bevolking een positief effect op de werkgelegenheid, doordat hoe meer mensen ergens wonen, hoe groter de vraag naar producten, diensten en voorzieningen is. Dit creëert werkgelegenheid in het gebied. Visser & Van Dam (2006) stellen echter dat een grote of groeiende werkgelegenheid aantrekkingskracht kan uitoefenen op mensen en hun naar het gebied trekt. Verwest et al. (2006) concludeert echter dat een kleine meerderheid van de uitgevoerde onderzoeken ervan uitgaat dat banen de mensen volgen, waarbij economische krimp dus een gevolg van demografische krimp is.

Economische krimp kan het gevolg zijn van het verdwijnen van sterke economische sectoren of bedrijfstakken, zoals industrie, landbouw of mijnbouw (Basten, Howest & Lötscher, 2004)). Dit gold ook voor de regio Parkstad Limburg, dat na de sluiting van de mijnen te maken kreeg met werkloosheid en migratie, dat een selectief karakter had. Hoogopgeleide studenten trokken naar andere steden op zoek naar werk, terwijl minder hoogopgeleiden achterbleven. Het gevolg hiervan was dat de regio is een negatieve spiraal terecht kwam, welke moeilijk te doorbreken is. Deze negatieve spiraal heeft gevolgen voor de verdienmogelijkheden van woningcorporaties, welke in dit hoofdstuk besproken worden.

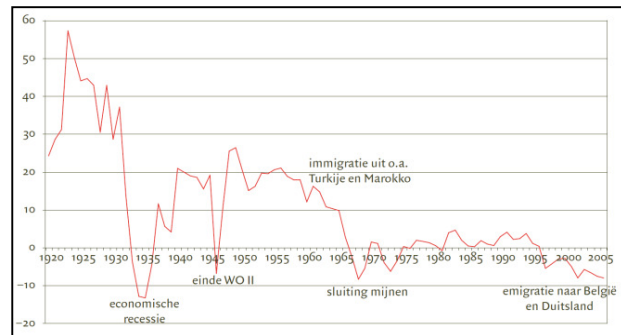
Krimp verdient beter?!

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van deze demografische en economische krimp op het verdienmodel van woningcorporaties besproken. In paragraaf 5.2 wordt de ontwikkeling van de demografische krimp in Parkstad Limburg in beeld gebracht. Hierbij wordt gekeken naar de geschiedenis, het heden en de toekomstige verwachtingen over de demografie binnen Parkstad Limburg. De volgende paragraaf 5.3 gaat in op de gevolgen van deze demografische gevolgen op de huurinkomsten van woningcorporaties. Paragraaf 5.4 behandelt de gevolgen voor de verkoop van woningen. De uitkomsten uit deze twee paragrafen hebben gevolgen voor het vermogen van een woningcorporatie. Deze gevolgen voor de vermogenspositie worden besproken in paragraaf 5.5. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie (paragraaf 5.6).

5.2 Krimp in Parkstad Limburg

Geschiedenis

Een eeuw geleden maakte de regio Parkstad Limburg een grote economische verandering mee, door de transformatie van een agrarisch gebied naar een geïndustrialiseerd gebied. De toenemende vraag naar steenkool zorgde ervoor dat de mijnbouw steeds belangrijker werd in Parkstad. Het zorgde voor een grote toestroom van arbeiders uit andere delen van Nederland en het buitenland. De bevolking nam hierdoor aan het begin van de vorige eeuw tot de jaren zestig aanzienlijk toe, met twee afnames in de jaren 30 en het einde van de Tweede Wereldoorlog (figuur 5.1). De gemeente Heerlen en Kerkrade verstedelijkten door de mijnbouw snel en vormden het hart van de kolonijndustrie (NICIS, 2009).

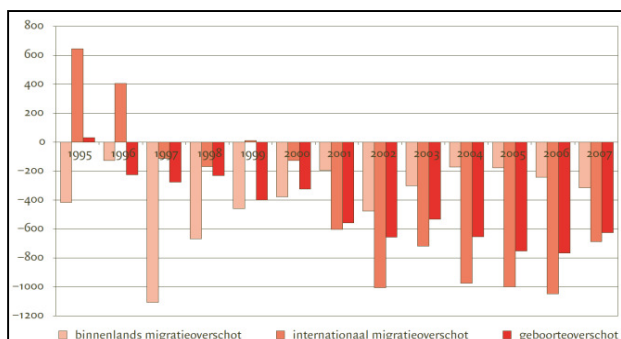


Figuur 5.1 | Ontwikkeling bevolking Parkstad Limburg 1920-2005
Bron | NICIS (2009)

In de jaren 30 trad als gevolg van economische crisis in Amerika tevens een periode van crisis aan in Nederland, ook wel de grote depressie genoemd. Veel mensen raakten hun baan kwijt waardoor de leefomstandigheden van veel mensen verslechterde. Deze crisis had ook gevolgen voor de mijnbouw waarbij in de jaren 1931 tot 1935 alleen al 2400 buitenlandse mijnwerkers uit de Staatsmijnen moesten “afvloeien” (NGV, 2008). Zij moesten op zoek naar ander werk, waarbij voornamelijk de mijnindustrie in België aantrekkelijk was. Doordat België, door het loslaten van de “gouden standaard”, eerder de crisis te boven kwam, trokken veel mijnwerkers richting de Belgische mijnen (NGV, 2008). Dit zorgde voor een afname in de bevolkingsgroei van Parkstad Limburg, die aan het einde van de economische crisis weer zou toenemen door groeiende werkgelegenheid in de mijnbouw.

In de periode van 1966 tot 1974 kwam de mijnindustrie in Parkstad Limburg tot een einde, waardoor de werkgelegenheid sterk afnam. Hoogopgeleide mensen vertrokken naar gebieden waar meer werkgelegenheid geboden werd, waardoor de bevolking in Parkstad afnam. Tegelijkertijd werden de mijnarbeiders die in het gebied bleven wonen steeds ouder. Deze twee ontwikkelingen versterkten de vergrijzing in Parkstad Limburg (NICIS, 2009). Na deze daling groeide de bevolking in de jaren tachtig weer licht door de komst van een aantal diensten in het gebied, zoals het CBS, ABP en het ministerie van Defensie. Daarnaast was in deze periode sprake van een immigratieoverschot van gemiddeld 400 nieuwe inwoners, voornamelijk uit België en Duitsland.

In de jaren negentig was een tegengesteld beeld zichtbaar en vertrokken meer mensen uit Parkstad



Figuur 5.2 | Ontwikkeling bevolkingscomponenten Parkstad Limburg 1995-2007
Bron | NICIS (2009)

Krimp verdient beter?!

Limburg dan dat er zich vestigden. Dit had voor een deel te maken met de beleidsregels die golden binnen Nederland waardoor het voordeliger was om in het buitenland te gaan wonen. Parkstad Limburg kreeg weer te maken met een bevolkingskrimp, waarbij sinds 1997 de drie bevolkingscomponenten, natuurlijke aanwas, binnenlandse migratie en internationale migratie, negatief zijn (figuur 5.2).

Heden

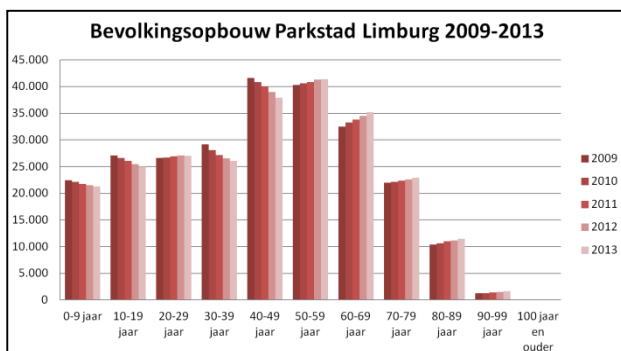
Parkstad Limburg heeft te maken met een bevolkingsafname. In tabel 5.1 is te zien dat de bevolking in de periode 2007-2011 is blijven dalen, met een totale bevolkingsafname van 1,9% in deze periode (Provincie Limburg, 2012). De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een negatief geboorteoverschot. Het migratiesaldo is in deze periode tevens negatief maar wordt in de loop van de tijd wel kleiner.

Tabel 5.1 | Bevolkingsontwikkeling Parkstad Limburg 2007-2011

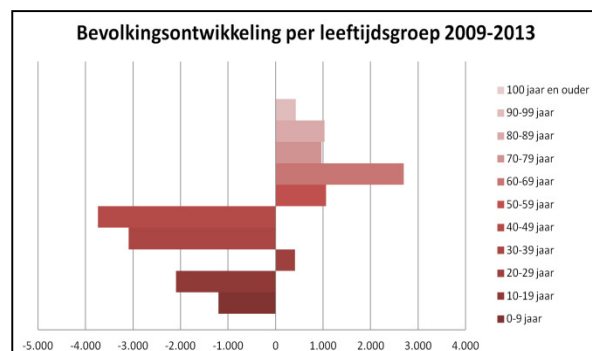
Bevolkingsontwikkeling Parkstad Limburg 2007-2011								
	Bevolking per 1 januari	Geboorte overschot	Vestiging	Vertrek	Migratiesaldo	Overige correcties	Bevolkingsgroei	Bevolking per 31 december
2007	256.164	- 645	11.567	12.542	- 975	5	- 1615	254.549
2008	254.549	- 798	12.075	12.499	- 424	56	- 1166	253.383
2009	253.383	- 804	11.317	11.665	- 348	69	- 1083	252.300
2010	252.300	- 609	10.902	11.170	- 268	-13	- 890	251.410
2011	251.410	- 645	11.856	11.906	- 50	0	- 695	250.715

Bron | Provincie Limburg (2012)

Als er meer specifiek gekeken wordt naar de bevolkingsopbouw en bevolkingsontwikkeling dan valt te zien dat de regio te maken heeft met de eerder genoemde ontgroening en vergrijzing (figuur 5.3 en 5.4)



Figuur 5.3 | Bevolkingsopbouw Parkstad Limburg 2009-2013
Bron | Parkstadmonitor (2013)



Figuur 5.4 | Bevolkingsontwikkeling per leeftijdsgroep 2009-2013
Bron | Parkstadmonitor (2013)

In figuur 5.3 is te zien dat de leeftijdsgroepen vanaf 50-59 jaar in de periode 2009-2013 toegenomen zijn, terwijl de leeftijdsgroepen ervoor in omvang zijn afgenomen (met uitzondering van de groep 20-29 jaar). Daarnaast zijn de leeftijdsgroepen 40-49, 50-59 en 60-69 de grootste qua omvang wat aangeeft dat de bevolking in Parkstad Limburg aan het vergrijzen is. Figuur 5.4 verduidelijkt dit beeld door de bevolkingsontwikkeling per leeftijdsgroep in de periode 2009-2013 weer te geven. Hier is te zien dat de bevolking in Parkstad ontgroent (afname jongeren) en vergrijst (toename ouderen). Dit houdt verband met de naoorlogse geboortegolf die plaatsvond in Nederland en het vertrek van veel jongeren voor studie of werk naar andere gebieden in Nederland. Dit laatste is ook te zien aan het opleidingsniveau van de bevolking binnen Parkstad Limburg, dat lager ligt dan het landelijke gemiddelde. Bovendien behoren Kerkrade, Heerlen en Brunssum tot de top tien gemeenten met het laagste inkomensniveau binnen Nederland.

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de samenstelling van de bevolking binnen Parkstad Limburg. Het tempo van deze vergrijzing in Parkstad gaat sneller dan in de rest van Limburg en Nederland. Dit heeft invloed

Krimp verdient beter?!

op de samenstelling van de portefeuille van de woningcorporaties, die hun bezit zoveel mogelijk willen laten aansluiten aan de wensen van de inwoners in het gebied. Inzicht in toekomstige ontwikkelingen in de samenstelling van de bevolking is hierdoor van belang voor het opstellen van een passend beleid binnen het gebied waarbinnen de woningcorporatie werkzaam is.

Toekomst

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) hebben de regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011-2040 opgesteld. Deze prognose beoogt de meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkeling van Nederland in beeld te brengen. Hierin wordt het toekomstbeeld van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens per gemeente weergegeven. Het CBS/PBL (2011) verwacht dat de bevolking in Nederland de komende 15 jaar zal blijven stijgen tot 17,5 miljoen inwoners in 2025.

Op regionaal niveau is groei echter niet vanzelfsprekend. Een aantal regio's heeft te maken met krimp doordat het inwonersaantal aan het dalen is. De meeste bekende gebieden waar krimp voorkomt zijn Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg, waarbinnen Parkstad Limburg zich bevindt (CBS/PLB, 2011).

Om de toekomstige, demografische ontwikkelingen binnen Zuid-Limburg in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van de onderzoeksresultaten van het onderzoeksbureau E'til in Maastricht. Dit bedrijf heeft in opdracht van de provincie Limburg in 2012 een prognose opgesteld voor de ontwikkeling van de bevolking, de particuliere huishoudens en de woningvoorraadbehoefte van deze provincie.

Binnen deze prognose kunnen de ontwikkelingen op zowel nationaal, provinciaal als regionaal niveau bekeken worden. Uit de analyse blijkt dat regionale ontwikkelingen sterk kunnen afwijken van nationale of provinciale ontwikkelingen.

Bevolkingsontwikkeling

Tabel 5.2 | Prognose 2012 - bevolkingsontwikkeling

	Prognose 2012 - bevolkingsontwikkeling					
	2012	2015	2020	2030	2040	2050
Nederland	16.725.902	16.924.300	17.207.200	17.672.200	17.833.500	17.779.300
Limburg	1.122.993	1.117.800	1.104.300	1.065.300	996.900	913.000
Zuid-Limburg	607.165	601.800	589.600	559.700	515.000	464.700
Parkstad Limburg	250.715	247.500	241.500	226.500	205.800	183.100

Bron | E'til (2012)

In tabel 5.2 is de verwachte bevolkingsontwikkeling van Nederland, Limburg, Zuid-Limburg en Parkstad Limburg weergegeven. De verwachting van E'til (2012) is dat de bevolking in Nederland blijft groeien tot 2040 en pas daarna in lichte omvang zal afnemen. Deze groei zal voornamelijk plaatsvinden in de provincies van de Randstad; de perifere provincies, zoals Limburg, laten een daling van de bevolking zien. Binnen Limburg laat de regio Parkstad Limburg samen met de regio Westelijke Mijnstreek de snelste daling zien in de periode 2012-2050. E'til (2012) verwacht dat de bevolking van Parkstad Limburg in deze periode zal dalen van 250.715 naar 183.100 inwoners, hetgeen neerkomt op een bevolkingsdaling van 27%.

Als gekeken wordt naar de bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie dan neemt het de bevolkingsgroep van 65 jaar en ouder in de periode tot 2040 aanzienlijk toe met 42,9%, terwijl de potentiële beroepsbevolking afneemt met 34,4% (Provincie Limburg, 2012). Deze cijfers geven aan dat de bevolking binnen Parkstad Limburg steeds ouder wordt (vergrijzing).

Voor woningcorporaties is niet zo zeer de bevolkingsontwikkeling van belang, maar de ontwikkeling van de huishoudens in de regio. Deze ontwikkeling hangt samen met de vraag naar woningen en geeft corporaties inzicht in de behoefte naar huisvesting in een bepaald gebied, waarop zij hun portefeuille kunnen aanpassen.

Particuliere huishoudens

Tabel 5.3 | Prognoff 2012 – particuliere huishoudens

	Prognoff 2012 – particuliere huishoudens					
	2012	2015	2020	2030	2040	2050
Nederland	7.473.438	7.716.900	7.989.100	8.390.200	8.509.800	8.511.900
Limburg	509.328	518.500	523.800	517.900	490.000	452.000
Zuid-Limburg	288.612	292.100	291.800	282.600	263.200	239.400
Parkstad Limburg	119.170	119.400	118.400	113.400	104.300	93.100

Bron | E'til (2012)

E'til (2012) verwacht dat het aantal particuliere huishoudens tot 2050 blijft groeien in Nederland (tabel 5.3). Dit komt voornamelijk doordat de samenstelling van de huishoudens de komende jaren zal veranderen. Het aandeel gezinshuishoudens neemt de komende jaren af ten gunste van het aandeel eenpersoonshuishoudens. Dit is ook te zien in de groei van het aantal huishoudens tot 2020 in Limburg. De vergrijzing zorgt voor steeds meer alleenstaande ouderen, waardoor deze stijging voor een groot deel verklaard wordt. De afgelopen jaren is het aandeel eenpersoonshuishoudens in Parkstad jaarlijks toegenomen met 1 tot 2,5%, terwijl het aandeel meergezinswoningen gemiddeld met 1% afnam (Provincie Limburg, 2012).

Parkstad Limburg laat alleen voor de eerste 3 jaren een lichte stijging zien, waarna het aantal huishoudens zal afnemen. De regio krijgt volgens E'til (2012) in de periode 2012-2050 te maken met een daling van 22% van de huishoudens. Deze vermindering van het aantal huishoudens zal leiden tot een verminderde vraag naar woningen. Dit is te zien in tabel 5.4 waarin de woningvoorraadbehoefte in Parkstad Limburg zal afnemen.

Woningvoorraadbehoefte

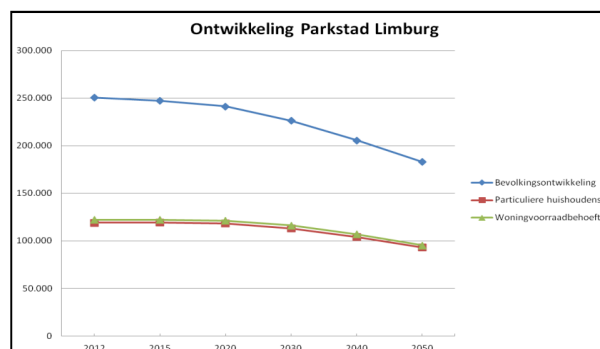
Tabel 5.4 | Prognoff 2012 - woningvoorraadbehoefte

	Prognoff 2012 – woningvoorraadbehoefte					
	2012	2015	2020	2030	2040	2050
Limburg	506.817	512.400	517.600	511.700	483.600	445.400
Zuid-Limburg	286.089	287.700	287.500	278.200	258.600	234.500
Parkstad Limburg	122.416	122.400	121.500	116.300	106.900	95.400

Bron | E'til (2012)

De woningvoorraadbehoefte wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van het aantal particuliere huishoudens. Voor de periode 2012-2020 stijgt deze behoefte voor alle regio's met uitzondering van Parkstad Limburg. Vanaf 2020 krijgt ook Zuid-Limburg te maken met een daling van de woningvoorraadbehoefte. In Parkstad Limburg zal er een daling van de woningvoorraadbehoefte zijn van 21%, wat overeenkomt met de ontwikkeling van de particuliere huishoudens (E'til, 2012). Woningcorporaties zullen op deze verminderde vraag moeten inspelen door een gedeelte van hun portefeuille te slopen om leegstand van de woningen te voorkomen.

Als deze gegevens voor Parkstad Limburg uitgezet worden in een grafiek (figuur 5.5) dan zien we dat de verwachting is dat Parkstad Limburg op alle drie de gebieden zal krimpen tot en met 2050. De bevolking neemt verder af en de particulieren huishoudens en woningvoorraadbehoefte nemen op dezelfde manier af. Het Topteam krimp, ingesteld door de minister van Wonen, Wijken en Integratie, verwacht in hun onderzoek 'Krimp als structureel probleem' (2009) dat deze structurele krimp gevolgen heeft voor het aantal voorzieningen en economisch perspectief binnen Parkstad Limburg. Dit komt doordat het afnemende bevolkingsaantal invloed heeft op het aantal



Figuur 5.5 | Ontwikkeling bevolkingscomponenten Parkstad Limburg 1995-2007
Bron | E'til (2012) en eigen bewerking

Krimp verdient beter?!

voorzieningen in de regio, zoals het aantal woningen, onderwijsinstellingen en de werkgelegenheid. Dit heeft er toe geleid dat Parkstad Limburg zich de komende jaren voornamelijk gaat richten op toerisme om de werkgelegenheid in de regio te verbeteren. De missie die Parkstad zich hierbij stelt is het genereren van aanvullende werkgelegenheid, versterken van het imago en het verbeteren van de woonomgeving (Parkstad Limburg, 2010).

De belangrijkste conclusie die woningcorporaties hieruit kunnen trekken is dat Parkstad Limburg de komende jaren te maken zal krijgen met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve verandering in de woningvoorraadbehoefte. De daling van het aantal huishoudens zal leiden tot een verminderde vraag naar woningen en dus een kwantitatieve daling ervan. De samenstelling van de huishoudens zal veranderen waardoor er een andere vraag naar woningen ontstaat, een kwalitatieve verandering. Woningcorporaties zullen met hun portefeuille hierop dienen in te spelen door deze aan te passen aan de veranderingen die verwacht worden in de huishoudens en woningvoorraadbehoefte. Hierbij gaat het om het matigen van de nieuwbouw, herstructurering van de bestaande woningvoorraad, sloop van de overtollige woningvoorraad en de financierbaarheid van deze activiteiten (Buitelaar, Sorel & Verwest, 2008).

De daling van de woningvoorraadbehoefte was voor stadsregio Parkstad Limburg reden om E'til opdracht te geven tot een transformatieopgave voor de periode tot 2020. In deze transformatieopgave vormen de 'enveloppen' het regionale, kwantitatieve kader voor de 8 regio's van Parkstad. Deze enveloppen beschrijven het aantal woningen dat uit de regio onttrokken dienen te worden om de afname van de woningbehoefte en de leegstand op te vangen. Hierbij is sprake van regionale verschillen waarbij de regio's Heerlen en Kerkrade het hardste zullen worden getroffen. In drie regio's is sprake van een kleine toename: Nuth, Onderbanken en Voerendaal (Parkstad Limburg, 2013).

Woningcorporaties zullen hun aandeel in deze transformatieopgave moeten pakken om leegstand binnen hun portefeuille te voorkomen. De krimp zorgt niet alleen voor een verminderde vraag naar woningen maar heeft ook invloed op de huurinkomsten en verkoop van woningen voor woningcorporaties. Deze invloed wordt besproken in de volgende twee paragrafen 5.3 en 5.4.

5.3 Huurinkomsten

In de vorige paragraaf bleek dat Parkstad Limburg de komende jaren te maken krijgt met een huishoudensdaling en een verminderde vraag naar woningen. Deze daling heeft verschillende gevolgen voor de woningmarkt. De verhouding tussen vraag en aanbod wordt minder ongelijk en op den duur kan het aanbod de vraag gaan overtreffen: de aanbiedersmarkt verandert in een vragersmarkt (Van Dam & Verwest, 2010). Dit leidt tot ontspanning op de woningmarkt, waarbij woningzoekenden meer keuzevrijheid hebben in het kiezen van een geschikte woning tegen een lagere prijs.

Deze ontspanning is te zien in tabel 5.5 waarbij de gemiddelde vraagdruk (vanwege conjunctuurgevoeligheid vraag en aanbod) bij de koop en huursector in Parkstad Limburg lager ligt dan in de rest van Nederland. Deze vraagdruk wordt uitgedrukt in een vraag/aanbodverhouding, waarbij een getal onder de 1 aangeeft dat het aanbod groter is dan de vraag en er ontspanning in de markt optreedt.

Tabel 5.5 | Vraagdruk koop en huursector Nederland

Vraagdruk koop en huursector Nederland						
	Vraagdruk koop			Vraagdruk huur		
	2006	2009	Gem.	2006	2009	Gem.
Parkstad Limburg	1,26	1,30	1,28	0,90	1,26	1,05
Achterhoek	1,47	1,46	1,46	1,28	1,10	1,18
Midden-Limburg	1,46	1,33	1,39	1,35	1,28	1,31
Overig Nederland	1,58	1,51	1,55	1,13	1,19	1,16

Bron | RIGO (2011)

Krimp verdient beter?!

Een ander gevolg van deze huishoudensdaling is dat het kan leiden tot een overaanbod aan woningen waardoor er afzetproblemen in de huur- en koopsector ontstaan. Woningcorporaties vinden steeds moeilijker huurders voor hun woningen met als gevolg dat er leegstand kan ontstaan. Langdurige leegstand beïnvloedt de fysieke uitstraling en het imago van een buurt negatief (Buitelaar et al., 2008). Deze leegstand slaat voornamelijk neer in de minst aantrekkelijke gedeelten van de woonwijken. Vooral vroeg-naoorlogse buurten en buurten met een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding zullen te maken krijgen met leegstand (Van Dam et al., 2006). De leegstaande woningen in deze gebieden hebben over het algemeen een lage WOZ-waarde (tabel 5.6)

Uit cijfers van Provincie Limburg (2012) blijkt dat 75% van de leegstand in Parkstad Limburg zich concentreert in de woningen met een WOZ-waarde tot 148.000 euro (tabel 5.6). Daarnaast is de locatie van invloed op de leegstand. Woningen die minder goed bereikbaar zijn en verder van de voorzieningen af liggen, zijn minder aantrekkelijk en gevoeliger voor leegstand (Verwest, Sorel & Buitelaar, 2008). Als laatste is de eigendomssituatie van belang, waarbij vooral huurwoningen gevoelig zijn voor leegstand. Huurders zijn minder aan hun woning gebonden en verhuizen daardoor sneller. Woningcorporaties zullen hier rekening mee moeten houden doordat leegstand voor huurdering zorgt.

Tabel 5.6 | Leegstand naar WOZ-waardeklasse Parkstad Limburg

Leegstand naar WOZ-waardeklasse Parkstad Limburg		
	Aantal	In %
< 148.000	3.757	75
148.000 – 184.000	561	11
184.000 – 219.000	319	6
219.000 – 270.000	213	4
270.000 – 370.000	178	3
> 370.000	59	1
Totaal	5.087	100

Bron | Parkstad Limburg (2012)

De huishoudensdaling en ontspanning op de woningmarkt kunnen ervoor zorgen dat buurten en wijken in een negatieve spiraal terecht komen. Als bovendien de werkgelegenheid afneemt, zullen inwoners naar andere gebieden verhuizen op zoek naar een baan. Het vertrek van deze huishoudens zorgt voor een daling van de waarde van de woningen. Deze zullen hierdoor ingenomen worden door mensen die zich elders geen woning kunnen veroorloven. De huurinkomsten zullen dalen om de woningen verhuurd en betaalbaar te houden, waardoor de investeringen teruglopen en de kwaliteit onder druk komt te staan. Dit leidt tot meer verhuizingen en leegstand wat het imago van de buurt of wijk verder verslechterd. De wijk komt terecht in een neerwaartse spiraal van arme, laagopgeleide inwoners met weinig toekomstperspectief (Buitelaar et al., 2008).

De ontspanning op de woningmarkt is zichtbaar in de regio Parkstad Limburg. In de sociale huursector is het aantal huurwoningen de laatste jaren aan het dalen. Het aantal huurwoningen is vanaf 2007 tot 2010 afgenomen met 1.022 woningen, een daling van 2,5% (Provincie Limburg, 2012). Mede door de sloop van deze woningen is de leegstand in de huursector aan het teruglopen. Anderzijds kiezen steeds meer mensen om een woning te huren, vanwege de financiële risico's in de koopsector. Hierdoor neemt de leegstand in de huursector af. Door de economische crisis nemen de huurachterstanden in deze sector echter toe, wat nadelig is voor woningcorporaties doordat zij deze inkomsten nog niet hebben ontvangen (Aedes², 2013).

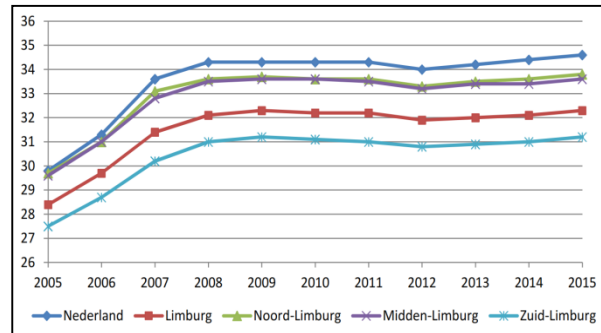
De woningcorporaties in Parkstad Limburg hebben in 2011 aangekondigd voor de periode 2011 - 2015 nog eens 2.283 woningen te slopen, een afname van 5,7% (Provincie Limburg, 2011). Dit heeft tot gevolg dat de huursector verder terug zal lopen, doordat er meer woningen gesloopt worden dan er gebouwd worden. Deze krimp van de huursector is nadelig voor woningcorporaties. De sloop van huurwoningen zorgt ervoor dat voor deze woningen geen huurinkomsten meer ontvangen kunnen worden. Het zorgt voor een daling van de netto exploitatiekasstroom, waardoor tevens het rendement op het eigen vermogen afneemt. Daarnaast zorgt het

Krimp verdient beter?!

ervoor dat de verhuurdersheffing betaald dient te worden door minder huurwoningen, waardoor de heffing per woning toeneemt. De corporaties in de krimpgebieden, zoals Parkstad Limburg, worden op deze manier extra getroffen door de heffing. Naast de sloop van de woningen neemt de heffing per woning toe.

In het vorige hoofdstuk werd de inkomensafhankelijke huurverhoging besproken om deze verhuurdersheffing te betalen. Om de mogelijkheden hiervan te bekijken voor woningcorporaties in Parkstad Limburg moet gekeken worden naar het inkomens- en opleidingsniveau in de regio. Op basis van gegevens van adviesbureau RIGO (2011) en de Parkstadmonitor kan geconcludeerd worden dat beide niveaus onder het Nederlandse gemiddelde liggen.

In figuur 5.6 is het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen weergegeven van Nederland en de regio's in Limburg. Te zien valt dat alle regio's in Limburg onder het Nederlandse gemiddelde liggen, waarbij Zuid-Limburg het laagste gemiddelde besteedbare huishoudinkomen heeft. Het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen in Zuid-Limburg ligt in 2013 rond de 31.000 euro, terwijl het Nederlandse gemiddelde op 34.600 euro ligt.



Figuur 5.6| Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2005-2015
Bron| E'til (2012)

Dit heeft gevolgen voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen die woningcorporaties mogen doorvoeren. Door het gemiddeld lage besteedbare huishoudinkomen in Zuid-Limburg worden de mogelijkheden voor corporaties om de inkomensafhankelijk huurverhogingen door te voeren beperkt. Woningcorporaties mogen voor huishoudensinkomens tot 33.614 euro de huren met maximaal 1,5% boven inflatie verhogen.

Het gemiddelde opleidingsniveau binnen de potentiële beroepsbevolking van Parkstad Limburg is te zien in tabel 5.7. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het opleidingsniveau in de periode van 2005 tot 2011 nauwelijks veranderd is. Slechts 25% van de potentiële beroepsbevolking heeft een opleiding afgerond van HBO of WO niveau, tegenover een gemiddelde van 32% in Nederland. Daarentegen heeft 60% van de potentiële beroepsbevolking maximaal een MBO opleiding afgerond. Het aandeel laagopgeleide volwassenen is in de periode 2005 tot 2011 met 10% afgenomen, desondanks is nog steeds 1/3 van de potentiële beroepsbevolking in Parkstad Limburg laagopgeleid. Dit beeld bevestigt het eerder genoemde feit dat hoogopgeleide jongeren naar andere plaatsen in Nederland of het buitenland vertrekken om daar een baan te zoeken. Vanwege dit lage opleidingsniveau zal het inkomensniveau, dat voor een groot deel bepalend is voor de huurverhogingen, laag blijven. Het lage inkomens- en opleidingsniveau maken het voor woningcorporaties in Parkstad Limburg lastig om hun huren te verhogen.

Tabel 5.7| Opleidingsniveau potentiële beroepsbevolking Parkstad Limburg

Opleidingsniveau potentiële beroepsbevolking (18-64 jaar) Parkstad Limburg (in %)				
	2005	2007	2009	2011
Lager onderwijs	8	7	7	6
LBO	17	17	13	12
MAVO	19	20	16	15
MBO	22	22	27	27
HAVO/VWO	11	12	12	13
HBO	18	18	19	20
WO	4	4	5	5
Aandeel laagopgeleide volwassenen in potentiële beroepsbevolking	44	44	36	34

Bron| Parkstadmonitor (2013)

Minder huurinkomsten voor woningcorporaties

De ontspanning op de woningmarkt met als gevolg de keuzevrijheid voor woningzoekenden en mogelijke afzetproblemen in de huur- en koopsector met leegstand en het lage inkomens- en opleidingsniveau in Parkstad Limburg hebben tot gevolg dat woningcorporaties minder huurinkomsten ontvangen uit hun portefeuille. Het gedeelte van de portefeuille dat zich in de minst aantrekkelijke delen van de buurten en wijken bevindt zal met leegstand te maken krijgen. Woningcorporaties zullen voor deze woningen geen huurinkomsten ontvangen. Op het moment dat deze woningen langdurig leegstaan, kunnen woningcorporaties besluiten om deze woningen te slopen. Mede door deze sloop neemt de leegstand in de huursector af. Daarnaast zorgt de economische crisis er tevens voor dat steeds meer mensen vanwege de economische onzekerheid een woning willen huren in plaats van kopen. Dit zou een positief effect op de huurinkomsten kunnen hebben, ware het niet dat het aantal huurachterstanden in de sector toeneemt.

Het gemiddelde lage huishoudensinkomen in Parkstad Limburg zorgt ervoor dat woningcorporaties beperkte mogelijkheden hebben om de huren te verhogen. De verminderde huurinkomsten zorgen voor een afname van de netto exploitatiekasstroom. Hierdoor neemt het rendement op eigen vermogen af, waardoor woningcorporaties minder mogelijkheden hebben om onrendabel te investeren of om hun langdurige schulden af te lossen.

De huishoudensdaling heeft niet alleen gevolgen voor de huurinkomsten van woningcorporaties, maar ook op de verkoop van woningen. Deze gevolgen worden in de volgende paragraaf besproken.

5.4 Verkoop van woningen

De ontspanning op de woningmarkt heeft, zoals hierboven aangegeven, niet alleen gevolgen voor de huurmarkt maar ook voor de koopmarkt. De aanbodelasticiteit van woningen is laag, waardoor het aanbod van woningen nauwelijks zal dalen, ondanks de verminderde vraag. Dit beeld is zichtbaar in de regio Parkstad Limburg. In deze regio is het aantal woningen de laatste tien jaar harder gestegen dan het aantal huishoudens. Op deze manier is de regio aan het bouwen voor de leegstand (RIGO, 2011). Nieuwbouw kan hier alleen gerealiseerd worden als dit samengaat met sloop van andere woningen.

In Parkstad Limburg zijn in de periode 2008-2011 2402 woningen gebouwd, terwijl slechts 1412 woningen gesloopt zijn, een netto toename van 990 woningen (Provincie Limburg, 2012). De gemeente Parkstad heeft in het rapport "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad" in 2009 afgesproken om tot 2020 netto 5000 woningen aan de voorraad uit Parkstad weg te halen. Vanwege gunstigere migratiecijfers is dit aantal door E'til (2012) bijgesteld naar 4000 woningen. In de praktijk blijkt echter dat er nog steeds een toename is van het aantal woningen. Dit komt voornamelijk doordat een groot gedeelte van de woningen al in aanbouw was op het moment dat de onttrekkingsopgave tot stand kwam. De marktomstandigheden zijn echter nu zodanig dat het noodzakelijk is om de woningbouwproductie af te remmen om structurele overschotten te voorkomen en te zorgen voor een stabiele woningmarkt (Parkstad Limburg, 2012). Door de vergrijzing zullen de komende periode structureel meer woningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen voor de verkoop of verhuur.

Door het overaanbod van woningen zullen de prijzen van de woningen in krimpgebieden gaan dalen. Als gekeken wordt naar de ontwikkeling van de woningprijzen dan valt op dat de woningprijzen in deze gebieden, zoals Groningen, Zeeland en Limburg, lager liggen dan in de rest van Nederland. Vanaf 2008 tot 2012 zijn de gemiddelde woningprijzen in alle provincies gedaald (CBS, 2013).

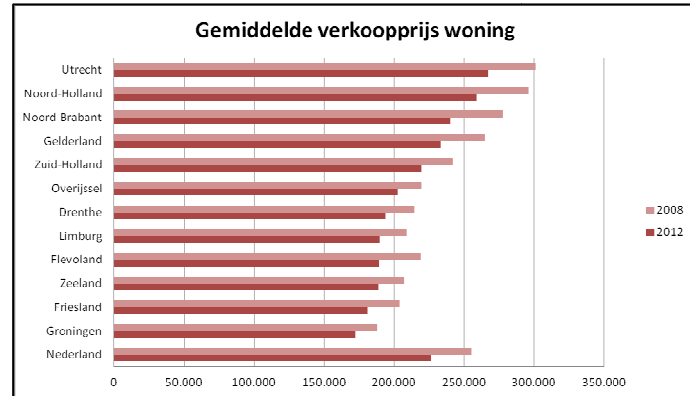
Dit blijkt uit cijfers van het CBS waarin de gemiddelde verkoopprijs van woningen te zien is (figuur 5.7). In Limburg is de gemiddelde woningprijs gedaald van 208.894 euro in 2008 naar 189.845 euro in 2012. Dit is een

Krimp verdient beter?!

procentuele daling van de verkoopprijs van 9% in 4 jaar tijd. Deze procentuele daling is in overeenstemming met de daling in de rest van Nederland die op 11% lag in deze periode.

Hoewel de prijsontwikkeling in grote lijnen in overeenstemming is met de rest van Nederland, liggen de verkoopprijzen zoals gezegd een stuk lager. In Nederland lag de verkoopprijs van een woning gemiddeld op 226.661 euro. Dit is ruim 35.000 euro boven de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Limburg.

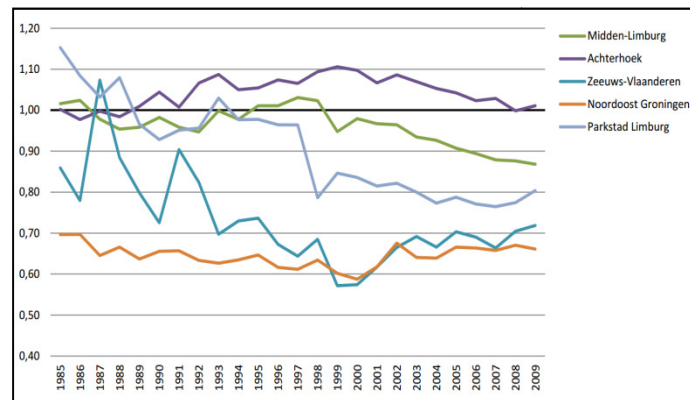
Limburg staat hiermee op een 5^{de} plaats van de goedkoopste provincie van Nederland, waarbij alleen Groningen, Friesland, Zeeland en Flevoland goedkoper zijn dan Limburg. De duurste gemeenten zijn terug te vinden in de Randstad, namelijk de gemeenten Utrecht en Noord-Holland. In deze gemeenten lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning 30.000 euro boven het gemiddelde van Nederland. Ook de gemeenten Noord-Brabant en Gelderland liggen boven het Nederlandse gemiddelde.



Figuur 5.7 | Gemiddelde verkoopprijs woning
Bron | CBS (2013)

In een overzicht van de 10 goedkoopste gemeenten van Nederland komen drie gemeenten uit Parkstad Limburg naar voren. De gemeente Kerkrade bleek in 2012 de goedkoopste gemeente met een gemiddelde verkoopprijs van 136.112 euro per woning gevolgd door de gemeente De Marne met een gemiddelde verkoopprijs van 137.535 euro (Woningmarkt cijfers, 2012). De overige twee gemeenten uit Parkstad Limburg waren de gemeente Heerlen (plaats 4: 138.848 euro) en de gemeente Brunssum (plaats 8: 146.857 euro).

De prijsontwikkeling van koopwoningen in krimpgebieden is sinds de eeuwwisseling redelijk stabiel blijkt uit een studie van het RIGO (2011). De sterke prijsdalingen dateren in Parkstad Limburg vanaf de jaren negentig (figuur 5.8). Sinds 2000 volgen de transactiepreizen in krimpregio's in grote lijnen de landelijke trend. Dit doet vermoeden dat prijsdalingen aan het begin van het krimpproces plaatsvinden. Dit blijkt uit de gegevens van het RIGO waarin voor gebieden waarin de krimp later plaatsvond, in deze studie de zogenaamde anticiperregio's Midden-Limburg en de Achterhoek, de daling van de prijzen rond de eeuwwisseling plaatsvond (figuur 5.8).



Figuur 5.8 | Ontwikkeling relatief prijsniveau in krimp- en anticiperregio's 1985-2009
Bron | RIGO (2011)

De koopsector in Parkstad Limburg laat verschillen zien tussen de goedkope en dure woningen. Aan de bovenkant van de woningmarkt is nog steeds vraag naar mooie, goede woningen. De problemen manifesteren zich vooral aan de onderkant van de woningmarkt. Daar ontstaat in sommige gevallen structurele leegstand doordat woningen onverkoopbaar worden. Deze leegstand kan, net zoals in de huursector, samengaan met een verminderde leefbaarheid wat gevolgen heeft voor de prijsvorming. In de vorige paragraaf bleek uit cijfers van Parkstad Limburg dat de leegstand in de huursector aan het teruglopen is. De meeste leegstand in deze regio komt voor in de koopsector. Dit hangt samen met het feit dat het door de economische crisis steeds lastiger wordt om een hypotheek af te sluiten en het moeilijker wordt voor doorstromers om hun woning te verkopen vanwege economische onzekerheden. De koopsector is onaantrekkelijk geworden, doordat het perspectief op waardeinstijging, in ieder geval voorlopig, is weggevalen (Parkstad Limburg, 2012). Hierdoor

Krimp verdient beter?!

kiezen meer huishoudens om te blijven huren, wat voor een gedeelte de terugloop van de leegstand in de huursector verklaard (Parkstad Limburg, 2012).

Naast de lagere verkoopprijs zorgt de huishoudensdaling ook voor lagere transactiesnelheden. Dit wordt bovendien versterkt door de economische crisis waardoor woningen minder snel verkocht worden. Om financiële risico's zoveel mogelijk te verminderen willen huiseigenaren eerst hun oude woning verkopen voordat zij een nieuwe woning kopen. Doordat de verkoopprijs in Limburg lager ligt dan in de rest van Nederland hebben huiseigenaren financiële problemen als zij het gebied willen verlaten om zich elders in Nederland te vestigen.

In tabel 5.8 valt te zien dat vanaf 2008 per jaar in Parkstad Limburg steeds minder woningen werden verkocht terwijl het aanbod van de koopwoningen bleef stijgen. De theoretische verkooptijd verdubbelde hierdoor in 2011 ten opzichte van 2008 naar 28 maanden (RIGO, 2011), 5 maanden langer dan het Nederlandse gemiddelde van 23 maanden (Pasgoed BV, 2013).

Als de theoretische verkooptijd wordt uitgezet tegen de WOZ-waarde van de woningen dan neemt de verkooptijd toe naarmate de waarde van de woning stijgt. Een woning met een WOZ-waarde van onder de 148.000 euro kent een verkooptijd van 20 maanden, terwijl een woning met een waarde tussen de 184.000 en 219.000 euro een verkooptijd kent van 36 maanden.

Tabel 5.8 | Koopsector Parkstad Limburg 2008-2011

	Koopsector Parkstad Limburg 2008-2011			
	Aanbod koopwoningen	Transacties koopwoningen	Gemiddelde koopsom	Theoretische verkooptijd in maanden
2008	2.933	2.551	€ 168.700	14
2009	2.793	1.804	€ 162.300	19
2010	3.323	1.675	€ 158.200	24
2011	3.716	1.605	€ 159.500	28

Bron | Provincie Limburg (2012)

De transacties vonden voor het overgrote deel plaats in de goedkope sector, waarbij voornamelijk hoekwoningen en tussenwoningen verkocht werden (Parkstad Limburg, 2012). Desondanks werden in deze sector minder woningen verkocht dan het jaar ervoor, waarbij alleen de vrijstaande woningen een positieve ontwikkeling lieten zien in de verkoopcijfers. De gemiddelde koopsom daalde in deze periode van 168.700 euro tot 159.500 euro.

Negatieve ontwikkelingen voor woningcorporaties

De economische crisis heeft ervoor gezorgd dat de woningmarkt op slot zit. Uit gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM, 2013) blijkt dat er in het eerste kwartaal van 2013 wederom een daling van 6,4 procent te zien is in het aantal verkopen van woningen ten opzichte van 2012. Het verkopen van woningen wordt steeds lastiger.

De verhuurdersheffing die de regering heeft ingevoerd maakt het voor woningcorporaties echter noodzakelijk om een gedeelte van hun portefeuille te verkopen om zo extra inkomsten te verkrijgen om de heffing te betalen. De leegstand in de koopsector maakt dat dit besluit strijdig kan zijn met de kwantitatieve ontwikkelingen op de woningmarkt. De leegstand in Parkstad Limburg komt voornamelijk voor in de koopsector, waardoor de extra verkoop van woningen deze leegstand kan versterken. Bovendien heeft Parkstad Limburg afgesproken dat een aanzienlijk gedeelte uit de woningvoorraad gehaald dient te worden om in te spelen op de huishoudensdaling. Woningcorporaties zijn primair verantwoordelijk voor de sociale huurvoorraad en door het weghalen van huurwoningen kan er mogelijk een tekort aan huurwoningen

Krimp verdient beter?!

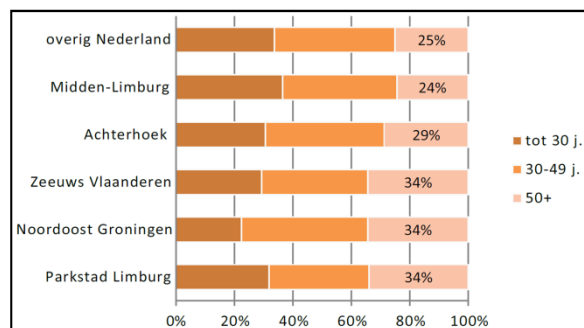
ontstaan, doordat steeds meer mensen willen huren door de economische onzekerheden (Parkstad Limburg, 2012).

De demografische en economische krimp heeft een negatief effect op de verkoopcijfers van woningen in Parkstad Limburg. Binnen het gebied liggen de verkoopcijfers over het algemeen lager dan in andere delen van het land. Bovendien neemt de theoretische verkooptijd toe waardoor woningen langer te koop staan. De inkomsten uit verkoop kunnen hierdoor voor woningcorporaties verminderen, wat nadelige gevolgen heeft om de verhuurdersheffing te betalen. Daarnaast kan er minder geïnvesteerd worden in onrendabele projecten en wordt het lastiger om langdurige schulden af te lossen.

5.5 Vermogenspositie

In de vorige twee paragrafen zijn de gevolgen van de demografische en economische krimp op de huurinkomsten (paragraaf 5.3) en de verkoop van woningen (paragraaf 5.4) besproken. Deze gevolgen hebben effect op het vermogen van een woningcorporatie. De krimp zorgt ervoor dat de inkomsten uit huur en verkoop van woningen wordt bemoeilijkt. Door de huishoudensdaling kunnen woningen in de portefeuille, die onvoldoende aansluiten bij de wensen van de inwoners, structureel leeg komen te staan. Deze leegstand doet zich voornamelijk voor in de koopsector doordat het, mede vanwege de economische crisis, steeds lastiger wordt om woningen te verkopen. Het zorgt ervoor dat woningcorporaties in Parkstad Limburg als gevolg van deze krimp minder inkomsten ontvangen uit hun portefeuille in vergelijking met overeenkomstige portefeuilles in andere delen van Nederland. Hierdoor zullen zij nog meer op zoek moeten naar maatregelen om de verhuurdersheffing te kunnen betalen. De corporaties zullen hierbij extra moeten bezuinigen aan de uitgavenkant.

De huishoudensdaling en de verandering van de samenstelling van de huishoudens zorgen ervoor dat in Parkstad Limburg naast een kwantitatieve verandering ook een kwalitatieve verandering van de portefeuille dient plaats te vinden. De vergrijzing en de ontgroening zorgen voor een verandering in de vraag naar woningen in Parkstad Limburg. De komst van steeds meer ouderen zorgt ervoor dat er andere eisen gesteld worden aan de woningen. In figuur 5.9 is de verdeling van het percentage woningzoekenden per leeftijd in verschillende regio's te zien. In de krimpregio's (waaronder Parkstad) valt op dat het percentage woningzoekenden boven de 50 jaar hoger ligt dan in de rest van Nederland. Daarmee heeft de woningmarkt een ander karakter dan in de rest van Nederland. Ouderen zijn over het algemeen kritischer over de kwaliteitseisen waaraan een woning moet voldoen dan jongeren, die vaak genoegen nemen met een standaardproduct. Hierdoor zal in de woningmarkt meer vraag naar maatwerk zijn, zowel in de voorraad als in de nieuwbouw. Dit kan leiden tot meer vraag naar appartementen voor senioren, nultredenwoningen, zorgwoningen of levensloopbestendige woningen en een overschot aan eengezinswoningen. Het gevolg is dat de bestaande voorraad onvoldoende aansluit aan de vraag waardoor aanpassing van de voorraad nodig is.



Figuur 5.9] Woningzoekenden, naar leeftijd hoofd huishouden
Bron| RIGO (2011)

Dit zorgt voor een omslag in het denken van woningcorporaties van aanbodgericht naar vraaggericht. Hierbij dienen woningcorporaties verschillende typen krimpbeleid te voeren om aan deze verandering te voldoen. Het eerste type is gericht op het omgaan met een kleinere woningvraag. Over het algemeen verschuift de aandacht naar meer sloop en minder nieuwbouw. Daarnaast kunnen woningen verkocht worden om de portefeuille te verkleinen. Hierbij kan er wel versnippering van het eigendom optreden, wat eventuele

Krimp verdient beter?!

herstructureringsprocessen in de buurt kan belemmeren. Dit type krimpbeleid is vooral kwantitatief van aard waarbij er een afname van het aantal woningen plaatsvindt. Een tweede type beleid is gericht op de omgang met een andere woningvraag. Dit krijgt vaak vorm via stedelijke herstructurering waarbij woningen worden gesloopt en vervangen door een ander type woningen. Ook aanpassingen in de woonomgeving beogen de woningvoorraad aantrekkelijker te maken. Dit type krimpbeleid is kwalitatief van aard, doordat hierbij een verandering van het type woning plaatsvindt.

Deze verschillende typen beleid zijn van groot belang in krimpgebieden om de portefeuille passend te houden aan de veranderende vraag van woningzoekenden. De sloop en herstructurering van woningen zijn echter moeilijk te financieren. In krimpgebieden kunnen de kosten niet of nauwelijks betaald worden uit de inkomsten van de woningbouw. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven zijn de huizenprijzen gemiddeld aanzienlijk lager dan in groeigebieden, waardoor de inkomsten uit woningbouw lager liggen. De bouwkosten zijn daarentegen over heel Nederland ongeveer gelijk. Om de woningen verhuurbaar te houden, zullen woningcorporaties in krimpgebieden echter genoodzaakt zijn om hun portefeuille aan te passen. Dit zorgt ervoor dat de onderhoudslasten zullen stijgen doordat een gedeelte van de woningen aangepast dient te worden. Het gaat hierbij niet om planmatig onderhoud maar om groot onderhoud, waarbij verbeteringen aan de woningen worden aangebracht. Dit leidt tot een tijdelijke toename van de onderhoudslasten waardoor de bedrijfslasten zullen toenemen. Hierdoor daalt het jaarresultaat en het rendement op eigen vermogen. Dit zorgt voor een wederkerige relatie doordat de corporatie hierdoor minder mogelijkheden heeft om te investeren in andere projecten.

De regio Parkstad Limburg zet in op deze herstructureringsaanpak om de kwaliteit van de woongebieden te verbeteren. Daarnaast maakt zij gebruik van het andere beleid door een kwantitatieve krimp vast te stellen van de woningvoorraad. Deze kwantitatieve krimp wordt weergegeven door de 'enveloppen' die Parkstad heeft opgesteld. In deze enveloppen wordt per gemeente aangegeven hoeveel woningen uit de voorraad genomen dienen te worden. Voor de periode tot 2020 is besloten dat in totaal netto 4000 woningen uit Parkstad genomen dienen te worden (Parkstad Limburg, 2012).

Als er gekeken wordt naar de voornemens van de woningcorporaties voor de periode 2011-2015 dan zien we deze kwantitatieve omslag terugkomen. In tabel 5.9 is te zien dat er meer woningen gesloopt en verkocht worden dan nieuw gebouwd en aangekocht worden. Dit zorgt ervoor dat per saldo het aantal woningen af zal nemen met 1.775 woningen. Dit is 44% van de totale opgave die opgesteld is door de regio Parkstad Limburg. Vooral in de gemeente Heerlen en Kerkrade ligt een grote sloop- en verkoopopgave. Het is de vraag of deze verkoopopgave realistisch is in deze economische crisis of dat ervoor gekozen moet worden om deze woningen terug in de verhuur te nemen of te slopen.

Tabel 5.9 | Voornemens woningcorporaties huurwoningen 2011-2015 per gemeente

Voornemens woningcorporaties huurwoningen 2011-2015 per gemeente					
	Nieuwbouw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Saldo
Brunssum	226	40	- 290	- 30	- 54
Heerlen	527	67	- 843	- 658	- 907
Kerkrade	481	36	- 866	- 316	- 665
Landgraaf	99	0	- 182	- 134	- 217
Nuth	35	0	- 5	- 70	- 40
Onderbanken	0	0	- 21	- 36	- 57
Simpelveld	101	0	0	- 34	67
Voerendaal	130	62	- 76	- 18	98
Totaal	1.599	205	- 2.283	- 1.296	- 1.775

Bron | Provincie Limburg (2012)

5.6 Conclusie

De demografische en economische krimp hebben gevolgen voor het verdienmodel van woningcorporaties. Deze krimp heeft invloed op de huurinkomsten en de verkoopinkomsten van woningcorporaties. Dit zorgt

Krimp verdient beter?!

tevens voor een vermogensverandering binnen de corporaties. Deze gevolgen zijn specifiek voor corporaties in krimpgebieden waardoor de conclusies uit dit hoofdstuk niet algemeen geldend zijn binnen de corporatiesector. In tabel 5.10 zijn de gevolgen van de krimp met hun negatieve of positieve invloed weergegeven.

Tabel 5.10 | De belangrijkste maatregelen van de krimp op het verdienmodel van woningcorporaties

De belangrijkste maatregelen van de krimp op het verdienmodel van woningcorporaties				
	Huurinkomsten	Verkoop van woningen	Onderhoudslasten en personeelslasten	Vermogenspositie
Ontspanning woningmarkt	-	-		-
Laag inkomens- en opleidingsniveau	-	-		-
Lagere verkoopprijs		-		-
Langere verkooptijd woningen		-		-
Kwalitatieve verandering ouderen			-	-

Bron | Eigen bewerking (2013)

Zoals in de tabel 5.10 is te zien heeft de krimp alleen negatieve gevolgen voor de vermogenspositie van woningcorporaties. De krimp leidt tot ontspanning van de woningmarkt. Woningzoekenden hebben hierdoor meer keuzevrijheid tegen een lagere prijs. Het kan leiden tot leegstand van de minst gewilde woningen in de portefeuille. Voor deze woningen kunnen geen huurinkomsten of verkoopopbrengsten meer gekregen worden, waardoor de verdienmogelijkheden afnemen. De economische crisis zorgt ervoor dat mensen liever in een huurwoning blijven wonen. Dit kan een positief effect op de huurinkomsten hebben, maar doordat de huurachterstanden in de huursector toenemen wordt dit positieve effect afgezwakt.

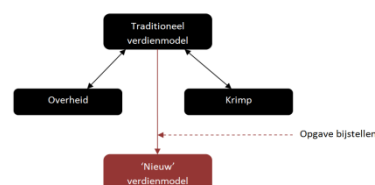
Het lage inkomens- en opleidingsniveau zorgen ervoor dat de woningcorporaties beperkt zijn in het verhogen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is gerelateerd aan het inkomen van een huishouden dat zoals gezegd laag is. Bovendien moeten de woningcorporaties zich afvragen of het verstandig is om deze huurverhogingen door te voeren om de verhuurbaarheid van de woningen te garanderen.

Daarnaast liggen de prijzen van de woningen in Parkstad Limburg lager dan in de rest van Nederland. Hierdoor liggen de verdienmogelijkheden voor deze woningen lager dan in andere delen van Nederland. De ontspanning in de woningmarkt zorgt er bovendien voor dat de theoretische verkooptijd van de woningen toeneemt. Hierdoor duurt het langer voordat de woning daadwerkelijk verkocht wordt.

De vergrijzing van de bevolking zorgt voor een behoefte aan kwalitatieve verandering in de woningvoorraad van woningcorporaties. Hierdoor zullen de woningen aangepast dienen te worden aan de wensen van de bewoners. Dit leidt tot een toename van de onderhoudslasten, doordat veel woningen geherstructureerd dienen te worden. Daarnaast zal een gedeelte van de woningen gesloopt moeten worden om te voldoen aan de huishoudensdaling.

De krimp zorgt dus voor een extra dimensie in het verdienmodel van woningcorporaties in deze krimpgebieden. Het heeft een negatief effect op de verdienmogelijkheden van deze corporaties, waardoor zij financieel extra getroffen worden door de economische crisis. Het is voor deze woningcorporaties zaak om het verdienmodel goed te analyseren om passende aanpassingen te doen om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen. In het volgende hoofdstuk zal naar het verdienmodel van woningcorporatie Woonpunt gekeken worden. Dit verdienmodel zal als basis dienen voor het rekenmodel om tot aanpassingen te komen om de komende jaren financieel gezond te blijven.

6 Woningcorporatie Woonpunt



6.1 Inleiding

In de vorige twee hoofdstukken zijn de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimp op het verdienmodel van woningcorporaties besproken. Er zijn een groot aantal externe parameters die enerzijds een positief anderzijds een negatief effect hebben op de verdienmogelijkheden binnen de corporaties. In dit hoofdstuk zullen deze externe parameters bijeengevoegd worden zodat er een totaal beeld ontstaat. Daarnaast zal het verdienmodel van woningcorporatie Woonpunt besproken worden. Deze informatie dient als input voor het rekenmodel dat in hoofdstuk 7 gebruikt zal worden. Met dit rekenmodel worden de gevolgen van de parameters op het verdienmodel van Woonpunt geanalyseerd.

Paragraaf 6.2 geeft een samenvatting van de externe parameters zoals deze in de vorige twee hoofdstukken besproken zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een positief en een negatief effect op het verdienmodel. In paragraaf 6.3 wordt de samenstelling van de portefeuille van Woonpunt in Parkstad Limburg besproken. De volgende paragraaf 6.4 behandelt het financiële beleid binnen Woonpunt waarbij tevens de meerjarenbegrotingen bekeken worden. De belangrijkste financiële cijfers binnen de corporatie worden weergegeven in paragraaf 6.5. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie (paragraaf 6.6).

6.2 Externe parameters verdienmodel

De (Europese) regelgeving en de krimp hebben invloed op de verdienmogelijkheden van woningcorporaties in krimpgebieden. Deze externe parameters zijn in tabel 6.1 en 6.2 samengevat. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een positief effect (tabel 6.1) en een negatief effect (tabel 6.2) op de verdienmogelijkheden van de corporatie.

Positief effect

Tabel 6.1 | Positieve effecten (Europese) regelgeving en krimp op verdienmogelijkheden woningcorporaties

	Huurinkomsten	Verkoop van woningen	Onderhoudslasten en personeelslasten	Vermogenspositie
Inkomensafhankelijke huurverhogingen	+ / ++			+ / ++
Versoepeling VoV		+ / -		+ / -
Afsluiten tweede hypotheek		+ / -		+ / -
Verhoging starterslening		+ / -		+ / -
BTW-verlaging			+	+

Bron | Eigen bewerking (2013)

Er zijn een aantal parameters die een positief effect hebben op de verdienmogelijkheden van corporaties in krimpgebieden. Bij slechts twee parameters kunnen corporaties zelf invloed uitoefenen op dit positieve effect, namelijk bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de BTW-verlaging. Op de andere parameters hebben zij geen directe invloed, doordat dit maatregelen zijn om de verkoop van woningen te stimuleren. De economische crisis zorgt er echter voor dat steeds meer mensen langer in een huurwoning willen blijven wonen vanwege de financiële risico's die het kopen van een woning met zich meebrengen. Hierdoor is het onzeker in hoeverre deze maatregelen een positief effect hebben voor de woningcorporaties. De crisis kan hierdoor wel een positief effect hebben op de huurinkomsten die zullen toenemen wanneer mensen langer in

Krimp verdient beter?!

de huurwoningen blijven wonen. Dit positief effect wordt echter teniet gedaan op het moment dat de huurachterstanden toenemen in de huursector.

Negatief effect

Tabel 6.2 | Negatieve effecten (Europese) regelgeving en krimp op verdienmogelijkheden woningcorporaties

	Huurinkomsten	Verkoop van woningen	Onderhoudslasten en personeelslasten	Vermogenspositie
Verhuurdersheffing				--
Saneringssteun				-
Scheiding DAEB/ niet DAEB				-
90% toewijzing aan inkomensgroep lager dan € 34.229	-			-
Ontspanning woningmarkt	-	-		-
Laag inkomens- en opleidingsniveau	-	-		-
Lagere verkoopprijs		-		-
Langere verkooptijd woningen		-		-
Kwalitatieve verandering ouderen			-	-

Bron | Eigen bewerking (2013)

Naast de positieve effecten zijn er ook een groot aantal parameters die een negatief effect hebben op de verdienmogelijkheden van corporaties in krimpgebieden. Op deze externe parameters hebben corporaties, anders dan bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen, geen invloed. Het is belangrijk om deze negatieve gevolgen in kaart te brengen, zodat hier in een vroeg stadium op ingespeeld kan worden om de financiële continuïteit te waarborgen.

De verhuurdersheffing zorgt voor de grootste financiële verplichting die negatieve gevolgen heeft voor de investeringsruimte van woningcorporaties. Bovendien dienen zij hun bijdrage te leveren aan de sanering van woningcorporatie Vestia te Rotterdam. Verder is het verkrijgen van goedkope financiering alleen nog maar mogelijk voor DAEB-activiteiten, waardoor het minder aantrekkelijk wordt om te investeren in niet-DAEB activiteiten. Naast deze overheidsmaatregelen heeft ook de krimp een aantal negatieve gevolgen voor de woningcorporaties. In krimpgebieden, in dit onderzoek gericht op Parkstad Limburg, liggen de verkoopprijzen lager dan het landelijke gemiddelde. Daarnaast neemt de theoretische verkooptijd toe waardoor woningen langer te koop staan. Het lage inkomens- en opleidingsniveau beperkt de mogelijkheden om de huren boven inflatie te verhogen. Parkstad Limburg staat de komende jaren voor een kwantitatieve en kwalitatieve verandering in de woningvoorraad. Naast het afnemen van de vraag naar woningen, zorgt de vergrijzing ook voor een veranderde vraag naar woningen. Dit heeft een negatief effect op de onderhoudslasten die zullen stijgen om de woningen aan te passen aan de veranderende woningvraag.

Interne parameters

Woningcorporaties hebben geen invloed op de externe parameters die hiervoor besproken zijn, uitgezonderd de huurverhogingen en de BTW-verlaging. Zij dienen daarom met hun portefeuille in te spelen op deze veranderingen. Dit kunnen zij doen door aan interne parameters te draaien waarop zij wel invloed hebben, welke reeds in hoofdstuk 3 besproken zijn. Deze interne parameters zijn:

- Extra huurinkomsten verkrijgen door het verhogen van de huren, d.m.v. de inkomensafhankelijke huurverhogingen
- De verkoop van extra woningen uit de portefeuille om extra inkomsten te verkrijgen

Krimp verdient beter?!

- Een efficiënte en effectieve sturing op de bedrijfslasten en onderhoudslasten
- Het beperkt aantrekken van vreemd vermogen en het rendement op het eigen vermogen gebruiken om langlopende schulden af te lossen

Door te sturen op deze interne parameters kan de opgave die de woningcorporatie zichzelf stelt aangepast worden. In deze opgave wordt bepaald welk gedeelte van de portefeuille in aanmerking komt voor:

- Doorexplotatie
- Herstructurering
- Verkoop
- Sloop
- Nieuwbouw

Als blijkt dat de opgave die de woningcorporatie zichzelf gesteld heeft onvoldoende financiële continuïteit biedt, kan besloten worden om de opgave aan te passen om deze continuïteit te waarborgen. In de volgende paragraaf komt de portefeuille van woningcorporatie Woonpunt ter sprake. Deze portefeuille dient als input voor het rekenmodel dat in het volgende hoofdstuk besproken wordt. In dit rekenmodel wordt gekeken of de opgave die Woonpunt zichzelf gesteld heeft, financiële continuïteit biedt of dat hier een aanpassing van de opgave noodzakelijk is.

6.3 Portefeuille Woonpunt in Parkstad Limburg

Woningcorporatie Woonpunt is een van de grootste woningcorporaties in Zuid-Limburg, waarbij zij met haar portefeuille actief is in de gebieden Maastricht en Mergelland, Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek.

Portefeuille woningtypes Woonpunt

De totale portefeuille van Woonpunt bestaat uit 20.134 verhuurbare objecten (VHO's), waarvan 5.944 VHO's zich in Parkstad Limburg bevinden (Woonpunt¹, 2013). Hiermee ligt het aandeel van Parkstad Limburg binnen Woonpunt op 29,5%. Hiermee is Woonpunt qua grootte de vierde corporatie in de regio Parkstad Limburg, achter woningcorporatie Weller, HEEMwonen en Wonen Zuid. De portefeuille bestaat uit een groot aantal verschillende woningtypen en overige typen, welke weergegeven zijn in tabel 6.3 en tabel 6.5.

Tabel 6.3 | Aantal VHO's per woningtype portefeuille Woonpunt

Aantal VHO's per woningtype portefeuille Woonpunt			
Woningtype	Totaal aantal VHO's Woonpunt	Totaal aantal VHO's Parkstad	Percentage t.o.v. Woonpunt
Begeleid wonen	212	23	11%
Appartement	90	0	0%
Bungalow	312	68	22%
Corridorwoning	1.127	277	25%
Een op een woning	487	137	28%
Eengezinswoning	6.880	2.800	41%
Galerijwoning	3.225	904	28%
Maisonette	330	0	0%
Patiowoning	25	0	0%
Onzelfstandig	1073	10	1%
Overige etagewoning	876	0	0%
Portiekwoning	2.843	771	27%
Studio	98	0	0%
Twee op een woning	630	453	72%
Woonwagen incl. standplaats	31	0	0%
Zorgwoning	160	90	56%
Totaal	18.399	5.533	30%

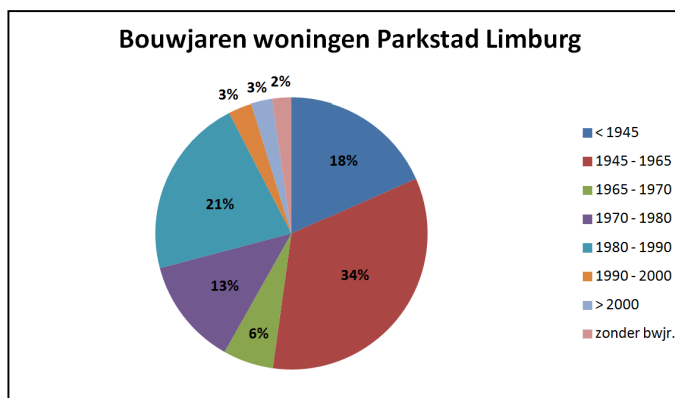
Bron | Woonpunt¹ (2013)

Krimp verdient beter?!

Binnen Parkstad Limburg is Woonpunt alleen actief binnen de gemeente Heerlen, voornamelijk in de wijken Hoensbroek Centrum, Maria Gewanden, Nieuw Lotbroek, Meezenbroek en Schaesbergerveld.

De samenstelling van de voorraad van Woonpunt in Parkstad Limburg bestaat voor de helft uit eengezinswoningen (tabel 6.3). Daarnaast bevinden zich in deze regio voornamelijk galerijwoningen, portiekwoningen en twee op een woningen, samen de zogenaamde meergezinswoningen (Woonpunt¹, 2013).

In figuur 6.1 valt te zien dat bijna een vijfde van de woningen binnen deze regio voor 1945 is gebouwd. Een derde van de portefeuille van Woonpunt is gebouwd in de periode 1945 – 1965. Dit betekent dat meer dan de helft van de voorraad van Woonpunt in Parkstad Limburg ouder dan 50 jaar is. Deze woningen komen hierdoor in aanmerking voor groot onderhoud of dit heeft reeds plaatsgevonden. In de periode 1980 - 1990 is 21% van de woningen gebouwd, wat inhoudt dat deze woningen een leeftijd hebben van 25- 35 jaar.



Figuur 6.1| Bouwjaren woningen Parkstad Limburg
Bron| Woonpunt¹ (2013)

Van de 5.533 woningen die Woonpunt binnen Parkstad Limburg in bezit heeft, zijn er 5.441 bestemd voor de sociale huursector. Slechts 92 woningen bevinden zich in de geliberaliseerde huursector (tabel 6.4). De meeste woningen bevinden zich in de betaalbare klasse van 374,44 euro tot 535,91 euro (Woonpunt¹, 2013).

Tabel 6.4| Verdeling portefeuille Woonpunt binnen Parkstad Limburg in verschillende huurklassen

Verdeling portefeuille Woonpunt binnen Parkstad Limburg in verschillende huurklassen							
	Aantal	Op € 0,00	< €374,44	€374,44 - €535,91	€535,91 - €574,35	€574,35 - €681,02	> €681,02
Parkstad	5.533	8	1.085	3.503	465	380	92

Bron| Woonpunt¹ (2013)

Portefeuille overige types Woonpunt

Naast de woningen heeft Woonpunt ook nog een aantal overige VHO's in haar portefeuille (tabel 6.5). Deze types spelen echter een beperkte rol in de totale portefeuille. Binnen Parkstad Limburg bedraagt het aandeel van deze typen nog geen 7%, waarvan het overgrote deel parkeerplaatsen en garages zijn (Woonpunt¹, 2013).

Tabel 6.5| Aantal VHO's per overige type portefeuille Woonpunt

Aantal VHO's overige type portefeuille Woonpunt			
Overige type	Totaal aantal VHO's Woonpunt	Totaal aantal VHO's Parkstad	Percentage t.o.v. Woonpunt
Atelier	2	0	0%
Bedrijfsruimte	11	9	82%
Garage	1.065	340	32%
Kelder/berging etc.	47	11	23%
Overdekte parkeerplaats	331	32	10%
Overige bedrijfsruimte	74	10	14%
Standplaats woonwagen	67	0	0%
Winkel	106	0	0%
Winkelwoning	3	2	67%
Zendmastlokatie/trafos etc.	15	7	47%
Abonnement koopwoning	13	0	0%
VHO's t.b.v. incasso	1	0	0%
Totaal	1.735	411	24%

Bron| Woonpunt¹ (2013)

6.4 Financieel en portefeuillebeleid Woonpunt

Het financiële beleid binnen Woonpunt is primair gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit en de financierbaarheid. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft hiertoe de volgende financiële randvoorwaarden vastgesteld (Woonpunt², 2012):

- De operationele kasstroom minus een aflossingsfictie van 2% mag in enig jaar niet negatief zijn.
- Het jaarresultaat mag cumulatief over vijf jaar niet negatief zijn.
- De ondergrens voor de solvabiliteit op basis van waardering op historische kostprijs is gesteld op 10%.
- Het risicoprofiel van de leningenportefeuille is gemaximeerd op het door het WSW aangegeven maximum in enig jaar.
- Over de financierbaarheid van de voorgenomen activiteiten dient vooraf duidelijkheid te bestaan.

De komst van de nieuwe richtlijn RJ 645 heeft ervoor gezorgd dat Woonpunt het vastgoed niet langer op historische kostprijs maar op actuele waarde, de bedrijfswaarde, zal waarderen. Hierdoor zullen de hiervoor besproken financiële randvoorwaarden aangepast dienen te worden.

In hoofdstuk 3 kwam naar voren dat de nieuwe waarderingmethode ervoor zorgt dat een waardevermeerdering van een materieel vast actief rechtstreeks wordt toegeschreven aan het vermogen, terwijl een waardevermindering via de resultatenrekening loopt. Hierdoor lijkt het handhaven van de tweede voorwaarde dat het resultaat over vijf jaar niet negatief mag zijn onvoldoende haalbaar. Dit zorgt voor de volgende aanpassingen binnen de financiële randvoorwaarden (Woonpunt², 2012):

- De solvabiliteit op basis van de begroting en de jaarrekening moet minimaal 20% bedragen
- De solvabiliteit op basis van CFV normen (rekening houdend met verhuurdersheffing) moet minimaal 18% bedragen

Portefeuillebeleid 2009-2025

Om deze financiële continuïteit te waarborgen en de randvoorwaarden te behalen, wordt vastgoedsturing binnen Woonpunt steeds belangrijker. In 2009 heeft de corporatie haar portefeuillebeleid 2009-2025 opgesteld. Hierin staat het portefeuilleplan en de portefeuillestrategie van Woonpunt tot de periode 2025 vermeld. In dit beleid wordt uitgegaan van een gewenste omvang van 18.560 woningen met een handhaving van een minimale kritische massa van 17.500 woningen. Daarnaast is een van de doelstellingen om een portefeuillevernieuwing van 2% per jaar te krijgen door (Woonpunt, 2009):

- Sloop 0,7%
- Verkoop 1,3%
- Nieuwbouw/Aankoop 2%

Sloop en verkoop richten zich hier voornamelijk op

- Gestapelde woningen zonder lift
- Gestapelde woningen met lift, ouder dan 25 jaar
- Grondgebonden woningen in de sociale sfeer, in buurten waar Woonpunt meer dan 20% bezit heeft

Nieuwbouw/aankoop heeft betrekking op:

- Appartementen met lift, hoge huur op centrumlocaties
- Grondgebonden woningen, waarvan 60% seniorenwoningen
- Niches (short stay, woon-zorg verhuureenheden voor bijzondere doelgroepen etc.)

Assetplan Woonpunt Parkstad Limburg

Woonpunt heeft in 2010 voor de regio Parkstad Limburg een assetplan opgesteld waarin de ambities voor de regio vermeld staan. Voor Parkstad Limburg geldt, mede door de verwachte krimp in de huishoudens (hoofdstuk 5), een sloopprogramma om de eigen waardeontwikkeling te kunnen behouden. Dit wordt mede vormgegeven door de Stadsregio Parkstad Limburg die de transformatieopgave voor de periode tot 2020 heeft weergegeven in de zogenaamde 'enveloppen'. In de gemeente Heerlen zal de totale woningvoorraad netto moeten afnemen met 1.380 woningen om de afname in de woningbehoefte en het overschot van leegstaande woningen op te vangen.

De afgelopen jaren hebben er verschillende wijzigingen plaatsgevonden binnen het assetplan van Parkstad Limburg. In mei 2013 heeft de laatste aanpassing plaatsgevonden waarbij voornamelijk het sloopprogramma aangepast is. Binnen het assetplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de gebieden Heerlen en Hoensbroek.

Heerlen

Binnen Heerlen is Woonpunt voornamelijk actief in de wijk MSP. Op basis van de E'til prognoses zal het aantal huishoudens binnen MSP met ongeveer 400 afnemen. Binnen dit gebied is 70% in het bezit van woningcorporaties, wat neerkomt op een afname van 280 woningen. Woningcorporatie de Voorzorg heeft in deze regio reeds 144 etagewoningen op de sloop staan wat inhoudt dat Woonpunt ongeveer datzelfde aantal woningen zal moeten slopen om te voldoen aan de huishoudensdaling.

Hoensbroek

E'til verwacht in Hoensbroek een afname van 8% van het aantal huishoudens. Dit komt neer op een woningreductie van 800 woningen. Woonpunt bezit 30% van de woningen binnen Hoensbroek waardoor het sloopprogramma tot 2030 binnen deze regio uitkomt op 240 woningen.

Naast deze afname van het aantal woningen door de krimp, worden er ook woningen gesloopt om bouwtechnische redenen of doordat zij onvoldoende aansluiten op de vraag van de markt. Bovendien kan er besloten worden om woningen die aan het einde van hun exploitatieperiode zitten te slopen.

Meerjarenbegroting en gerealiseerde cijfers Woonpunt

De meerjarenbegroting geeft een beeld van de opgave die Woonpunt zichzelf de komende vijf jaar stelt met haar portefeuille. Om te controleren of deze aantallen in overeenstemming zijn met de werkelijkheid is het belangrijk om de eerdere meerjarenbegrotingen naast de gerealiseerde aantallen te leggen. Hieruit kunnen voor Woonpunt en Parkstad Limburg de volgende conclusies getrokken worden:

Verkoop

Tabel 6.6| Gerealiseerde verkoopcijfers Woonpunt totaal en Woonpunt Parkstad Limburg

Gerealiseerde verkoopcijfers Woonpunt totaal en Woonpunt Parkstad Limburg					
	2008	2009	2010	2011	2012
Woonpunt	159	149	105	92	81
Parkstad Limburg	27	15	23	18	14

Bron | Woonpunt² (2013)

Als er gekeken wordt naar de verkoopcijfers van Woonpunt dan kan geconcludeerd worden dat er een afnemende trend zichtbaar is in het aantal verkopen, uitgezonderd bij Parkstad Limburg in het jaar 2010 (tabel 6.6). Het aantal verkopen neemt mede door de economische crisis af. Dit is tevens terug te zien in de verschillende meerjarenbegrotingen van Woonpunt, waarin het aantal verkopen dat begroot wordt in een periode afneemt. Zo werd in de meerjarenbegroting 2010-2014 en 2011-2015 uitgegaan van een verkoop van 202 en 154 woningen in 2012, terwijl dit in de meerjarenbegroting 2012-2016 teruggebracht was naar 109.

Krimp verdient beter?!

Desondanks is ook dit meer dan hetgeen daadwerkelijk gerealiseerd werd, namelijk een verkoop van slechts 81 woningen.

In Parkstad is tevens een afnemende trend waarneembaar, waarbij in de meerjarenbegrotingen van 2010-2014 en 2011-2015 wordt uitgegaan van een verkoop van 76 VHO's in 2012. Dit aantal is in de begroting van 2012-2016 teruggebracht tot 26 VHO's. Desondanks is ook dit aantal het dubbele van hetgeen daadwerkelijk gerealiseerd is, namelijk 14 VHO's.

Sloop

Tabel 6.7 | Gerealiseerde sloopcijfers Woonpunt totaal en Woonpunt Parkstad Limburg

Gerealiseerde sloopcijfers Woonpunt totaal en Woonpunt Parkstad Limburg					
	2008	2009	2010	2011	2012
Woonpunt	228	234	347	23	48
Parkstad Limburg	41	97	346	0	24

Bron | Woonpunt² (2013)

Woonpunt laat tot en met 2010 sterk oplopende sloopcijfers zien waarbij in 2010 zelfs 347 VHO's gesloopt zijn geworden (tabel 6.7). In de jaren 2011 en 2012 is het sloopp programma drastisch naar beneden bijgesteld. In de meerjarenbegrotingen komt deze afname van het aantal te slopen VHO's ook naar voren. In de laatste drie opgestelde meerjarenbegrotingen is het aantal VHO's dat gesloopt zou worden afgenomen van 552 en 282 naar 129 VHO's. In werkelijkheid zijn er door Woonpunt slechts 48 VHO's gesloopt in 2012.

In Parkstad is hetzelfde beeld zichtbaar, waarbij het sloopp programma in 2011 zelfs is teruggebracht naar 0. Deze teruggang is te zien in de meerjarenbegrotingen van Parkstad. In de laatste drie begrotingen is het sloopp programma in 2012 teruggebracht van 215 en 156 naar 12. In werkelijkheid zijn er 24 VHO's gesloopt, desondanks is dit nog een flinke daling ten opzichte van 2008, 2009 en 2010.

Oplevering

Tabel 6.8 | Gerealiseerde opleveringscijfers Woonpunt totaal en Woonpunt Parkstad Limburg

Gerealiseerde opleveringscijfers Woonpunt totaal en Woonpunt Parkstad Limburg					
	2008	2009	2010	2011	2012
Woonpunt	307	218	182	264	242
Parkstad Limburg	73	89	45	16	2

Bron | Woonpunt² (2013)

Het aantal VHO's dat opgeleverd wordt door Woonpunt laat net als de verkoopcijfers een dalende trend zien, uitgezonderd in 2011 waar een stijging waarneembaar is (tabel 6.8). Het overgrote deel van de opleveringen van Woonpunt in 2012 vond plaats in de Westelijke Mijnstreek en Weert. In de meerjarenbegrotingen is eenzelfde ontwikkeling zichtbaar waarbij voor 2012 de opleveringscijfers dalen van 512 naar 416 VHO's. Uiteindelijk zijn er 242 VHO's opgeleverd, hetgeen 58% is van wat begroot was.

Binnen Parkstad Limburg is eenzelfde ontwikkeling zichtbaar, waarbij de opleveringscijfers vanaf 2008 blijven dalen, uitgezonderd een lichte stijging in 2009. Deze daling komt ook terug in de meerjarenbegrotingen waarbij het opleveringscijfer binnen Parkstad Limburg in 2012 afneemt van 104 VHO's naar 0 VHO's. In totaal zijn 2 VHO's opgeleverd geworden, waarbij het hier ging op bedrijfsruimten.

Concluderend kan gesteld worden dat de gevolgen van de economische crisis en de krimp reeds hun invloed hebben uitgeoefend op de opgave van zowel Woonpunt als geheel als binnen de regio Parkstad Limburg. De verkoop van woningen is vanaf 2008 gedaald, terwijl de sloopcijfers vanaf 2010 drastisch gedaald zijn. Daarnaast heeft Woonpunt vanaf 2009 in Parkstad Limburg steeds minder VHO's per jaar opgeleverd. Deze afname in de opgave is terug te zien in de verschillende meerjarenbegrotingen die Woonpunt heeft opgesteld.

Krimp verdient beter?!

Meerjarenbegroting 2013-2017

De laatst opgestelde meerjarenbegroting 2013-2017 is in december 2012 goedgekeurd door de RvC. Hierin staat per regio het voorgestelde verloop van de portefeuille weergegeven betreffende de sloop, verkoop en oplevering van de portefeuille in de periode 2013-2017. In tabel 6.9 is het totale overzicht van Woonpunt weergegeven, waarbij in tabel 6.10 een uitsplitsing is gemaakt naar de regio Parkstad Limburg.

Tabel 6.9| Verloop portefeuille Woonpunt

Verloop portefeuille Woonpunt						
	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Sloop	-322	-139	-58	-182	-463	-1164
Verkoop	-49	-59	-74	-83	-84	-349
Nieuwbouw	338	168	71	77	78	732
Einde exploitatie	-53	-8	-91	-29	-31	-212

Bron| Woonpunt² (2012)

Volgens de cijfers van de meerjarenbegroting zal de omvang van de portefeuille van Woonpunt in de periode 2013-2017 afnemen met 993 VHO's. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door de sloop van een groot aantal VHO's. Bovendien wordt uitgegaan van de verkoop van 349 VHO's en een nieuwbouw van 732 VHO's. In deze jaren zullen 212 VHO's aan het einde van hun exploitatie zitten, waarbij deze uit de portefeuille genomen zullen worden. Deze getallen kunnen uitgesplitst worden naar de regio Parkstad Limburg.

Tabel 6.10| Verloop portefeuille Woonpunt Parkstad Limburg

Verloop portefeuille Woonpunt Parkstad Limburg						
	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Sloop	-214	-48	-36	-138	-180	-616
Verkoop	-11	-12	-16	-15	-16	-70
Nieuwbouw	38	6	58	44	17	163
Einde Exploitatie	-53	0	-91	-29	-31	-204

Bron| Woonpunt² (2012)

Van de totale sloopopgave in 2013-2017 van Woonpunt bevindt zich meer dan de helft in Parkstad Limburg. In totaal staan er 616 VHO's binnen Parkstad Limburg op om gesloopt te worden (tabel 6.10). Daarnaast gaat de begroting uit van een verkoop van 70 VHO's terwijl er 163 nieuwbouw VHO's gepland staan. Deze begroting leidt tot een totale afname binnen Parkstad Limburg van 726 VHO's tot en met 2017. De gegevens uit de meerjarenbegroting 2013-2017 zijn het meest recent en zullen hierdoor gebruikt worden in het rekenmodel in hoofdstuk 7.

6.5 Financiële cijfers Woonpunt

In het jaarverslag 2012 van Woonpunt worden de financiële resultaten over het verslagjaar weergegeven. Hieruit kunnen de volgende conclusies getrokken worden (Woonpunt³, 2013):

- De winst-en-verliesrekening laat een negatief resultaat zien van 10,3 miljoen euro. Dit resultaat is ten laste gebracht van de overige reserves in het eigen vermogen.
- Woonpunt heeft in 2012 een positieve operationele kasstroom van 29,3 miljoen euro.
- Het eigen vermogen bedroeg in 2012 245,9 miljoen euro tegenover een eigen vermogen van 261,3 miljoen euro in 2011. De afname van het vermogen is voornamelijk het gevolg van het negatieve jaarresultaat en de waardeveranderingen van het vastgoed.
- Woonpunt heeft over verslagjaar 2012 een solvabiliteit van 24,2% ten opzichte van een solvabiliteit van 25,4% in 2011. De solvabiliteitsgrens voor woningcorporaties ligt rond de 20%, waardoor Woonpunt voldoende eigen vermogen heeft.
- De ICR van Woonpunt bedraagt in 2012 1,9, wat betekent dat de rentelasten met 90% mogen stijgen alvorens deze niet meer betaald kunnen worden uit de netto exploitatiekasstroom. Deze ICR is

Krimp verdient beter?!

acceptabel. Het WSW corrigeert de operationele kasstroom om de ICR te berekenen. De ICR berekend volgens de WSW methodiek resulteert in 1,5, waarbij het WSW een ondergrens van 1,3 hanteert.

6.6 Conclusie

De gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimp hebben grote gevolgen op het verdienmodel van woningcorporaties. Corporaties kunnen slechts door middel van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de BTW verlaging zelf een positieve invloed uitoefenen op het verdienmodel. Op de negatieve maatregelen kunnen zij zelf geen invloed uitoefenen. Het is daarom belangrijk om deze maatregelen in een vroeg stadium op te merken en hierop in te spelen om de financiële continuïteit te kunnen blijven waarborgen. Hierdoor zullen corporaties moeten sturen op hun interne parameters door kritisch naar hun opgave te kijken en deze bij onvoldoende financiële continuïteit bij te sturen.

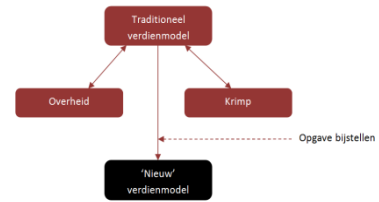
Woningcorporaties Woonpunt is in Parkstad Limburg alleen actief in de gemeente Heerlen. In deze gemeente heeft Woonpunt 29,5% van haar bezit. Het merendeel (93%) van deze voorraad bestaat uit woningtypen, de overige 7% bestaat uit overige VHO-typen. Binnen deze woningtypen richt Woonpunt zich voornamelijk op de sociale woningbouw (98%). Slechts 2% van de woningtypen in Parkstad Limburg vallen onder geliberaliseerde woningbouw.

De gevolgen van de economische crisis en de krimp zijn terug te zien in de opgave die Woonpunt zichzelf gesteld heeft in haar meerjarenbegroting. De verkoop van woningen laat vanaf 2008 een dalend cijfer zien, terwijl de sloopcijfers, vanwege de kosten die hiermee gemoeid zijn, de laatste twee jaren drastisch naar beneden zijn bijgesteld. De opleveringscijfers laten in Parkstad Limburg een dalende trend zien, waarbij in 2012 slechts 2 VHO's zijn opgeleverd. Deze ontwikkelingen geven aan dat Woonpunt met haar begroting inspeelt op de economische crisis en de krimp.

In het volgende hoofdstuk wordt het rekenmodel gevuld met de gegevens uit de meerjarenbegroting 2013-2017. Naast de economische crisis en de krimp komen er een aantal overheidsmaatregelen bij die van invloed zijn op het verdienmodel. Hierbij wordt gekeken of Woonpunt haar opgave, zoals deze in de meerjarenbegroting is opgesteld, dient bij te stellen.

Krimp verdient beter?!

7 Het rekenmodel



7.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is een samenvatting gegeven van de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimp op het verdienmodel van woningcorporaties. Bovendien is het verdienmodel van woningcorporatie Woonpunt besproken. Deze informatie wordt in dit hoofdstuk bij elkaar gebracht in een rekenmodel waarmee de financiële gevolgen op het verdienmodel van Woonpunt inzichtelijk worden gemaakt. Met deze informatie kunnen oplossingen doorgerekend worden om de financiële continuïteit te komende jaren te waarborgen.

In paragraaf 7.2 wordt de opzet van het rekenmodel beschreven. Het rekenmodel bestaat uit drie verschillende tabbladen die samen een overzicht geven van de financiële situatie binnen woningcorporatie Woonpunt. In paragraaf 7.3 wordt een verklaring gegeven van de gebruikte parameters in het rekenmodel. Het gebruik van de juiste bronnen is van belang om de betrouwbaarheid van het rekenmodel te garanderen. In de volgende paragraaf 7.4 worden de resultaten van het rekenmodel besproken. Hierbij worden de resultaten besproken van zowel de operationele kasstroom als van de transformatiekasstroom. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de conclusies die uit het rekenmodel getrokken kunnen worden (paragraaf 7.5).

7.2 De opzet van het rekenmodel

De gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimp worden zowel voor de totale portefeuille van Woonpunt, als voor de deelportefeuille in Parkstad Limburg berekend. Hierdoor kunnen er conclusies getrokken worden over beide portefeuilles. De doorberekening van de deelportefeuille geeft Woonpunt inzicht in de financiële situatie binnen Parkstad Limburg. Deze regio heeft al langer te maken met de gevolgen van de krimpproblematiek. Met deze informatie kan Woonpunt onder andere bekijken of het financieel verantwoord is om te blijven investeren binnen Parkstad Limburg of dat zij zich beter op andere gebieden kan richten, zoals Maastricht en Mergelland of de Westelijke Mijnstreek.

Het rekenmodel om de financiële gevolgen voor Woonpunt inzichtelijk te maken, bestaat uit drie verschillende tabbladen. In het eerste tabblad wordt de operationele kasstroom van de huidige portefeuille weergegeven, ervan uitgaande dat deze in samenstelling niet verandert. Hierin worden de bedrijfsopbrengsten en bedrijfslasten van de portefeuille voor de komende jaren weergegeven. Met deze gegevens kan gecontroleerd worden of de operationele kasstroom van Woonpunt voldoet aan de eis van het WSW om na 2% aflossingsfictie een positief resultaat over te houden. Deze eis is bovendien door de RvC van Woonpunt vastgesteld. De invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun hebben hierbij financiële gevolgen op deze operationele kasstroom. Op het moment dat het resultaat van de kasstroom negatief is betekent dit dat Woonpunt een liquiditeitstekort heeft en niet direct kan voldoen aan haar verplichtingen. Er zal dan gestuurd moeten worden op interne parameters om de operationele kasstroom positief te krijgen.

Het tweede tabblad behandelt de geplande ingrepen in de portefeuille van Woonpunt, ook wel de transformatieopgave genoemd. Hierbij wordt er gekeken naar de nieuwbouw-, sloop- en verkoopcijfers zoals deze in de meerjarenbegroting 2013-2017 door Woonpunt zijn opgesteld. Dit leidt tot een transformatiekasstroom welke samen met de operationele kasstroom bijdraagt aan het totale resultaat van de corporatie. Hierbij wordt er gestuurd op daadwerkelijke kasstromen en worden waardeveranderingen buiten beschouwing gelaten. Deze kasstromen kunnen niet beïnvloed worden door boekhoudkundige keuzes en vormen hierdoor een stabiele basis voor de financiële sturing.

Krimp verdient beter?!

De operationele kasstroom en de transformatiekasstroom leiden, zoals hierboven vermeld, tot een uiteindelijk resultaat. Dit resultaat wordt weergegeven in het derde tabblad. In dit tabblad is de ontwikkeling van de schuldenpositie van Woonpunt weergegeven. Met deze informatie kan de loan-to-value waarde per jaar berekend worden. Deze parameter geeft aan welk gedeelte van het bezit gefinancierd is, oftewel de financiering uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde van het bezit. Naast de ontwikkeling van de schuldenpositie wordt ook de ontwikkeling van de huursom en de WOZ-waarde weergegeven. Met deze gegevens kunnen vervolgens conclusies getrokken worden over de financiële situatie van woningcorporatie Woonpunt.

Periode 2013-2040

Het rekenmodel geeft een doorrekening voor de periode 2013-2040, een totale tijdsperiode van 28 jaar. Binnen deze periode wordt een onderscheid gemaakt tussen de eerste vijf jaar (2013-2017) en de periode 2018-2040. De gegevens uit de eerste vijf jaar zijn hard, doordat deze zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. Voor de periode vanaf 2018 liggen deze gegevens grotendeels nog niet vast waardoor er aannames gemaakt worden over de externe parameters die meegenomen zijn in het rekenmodel. Daarnaast is de opgave betreffende het aantal sloopwoningen, nieuwbouwwoningen en verkoopwoningen nog niet vastgesteld. Het resultaat uit de operationele kasstroom kan gebruikt worden voor de aflossing van langlopende schulden of gebruikt worden voor nieuwe investeringen. Het rekenmodel geeft voor deze laatste periode de mogelijkheid om te sturen op verschillende strategieën om te komen tot een gewenst resultaat.

2013-2017

De gegevens uit de eerste vijf jaar zijn zoals vermeld hard doordat deze opgenomen zijn in de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. Voor deze periode is doorgerekend wat de gevolgen zijn van (Europese) regelgeving en de krimp op hetgeen Woonpunt in haar begroting heeft vastgesteld. Daarnaast worden er mogelijke oplossingen aangedragen op het moment dat de financiële continuïteit in deze jaren niet gewaarborgd blijft. Hiervoor worden drie verschillende scenario's doorgerekend: een trendscenario, een worst case scenario en een best case scenario. Het doorrekenen van deze drie scenario's geeft Woonpunt inzicht in de toekomstige financiële ontwikkelingen van haar portefeuille. De best en worst case scenario's geven de corporatie inzicht in de financiële situatie op het moment dat de ontwikkeling van de parameters niet verloopt zoals van tevoren wordt verwacht. Op die manier kan Woonpunt in een vroegtijdig stadium inspelen op mogelijke financiële ontwikkelingen. Zij kunnen de opgave die in de begroting is opgenomen als gevolg hiervan bijstellen en eventuele keuzes doorrekenen.

In het trendscenario worden de gegevens gebruikt die als uitgangspunt hebben gediend voor de totstandkoming van de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. Dit scenario is gebaseerd op de meest waarschijnlijke ontwikkelingen van de verschillende parameters. Bovendien wordt de transformatieopgave zoals deze in de begroting is opgesteld, overgenomen.

Het worst case scenario beschrijft de situatie waarin de ontwikkeling van verschillende externe parameters van de woningmarkt negatiever verlopen dan verwacht in het trendscenario (tabel 7.1). In dit scenario is, anders dan in het trendscenario, nog geen herstel zichtbaar van de woningmarkt. De WOZ-waarde blijft in dit scenario voor de periode 2013-2017 dalen met 2% (tabel 7.1). Deze daling heeft gevolgen voor de verkoopprijzen van woningen die eveneens dalen en als gevolg van de verslechterde ontwikkelingen in aantallen teruglopen. Dit komt mede doordat de leegstand in de koopsector hoger ligt dan in de huursector. Als gevolg daarvan verkopen woningcorporaties nauwelijks woningen en houden zij deze in hun portefeuille. De economische crisis en de huurverhogingen boven inflatie zorgen ervoor dat huishoudens hun huren steeds moeilijker kunnen betalen en de leegstand toeneemt. De huurderiving neemt in dit scenario toe, waardoor de netto huurinkomsten afnemen. De percentages die aangehouden zijn voor de saneringssteun in het trendscenario zijn gebaseerd op verwachtingen van het CFV. Deze saneringssteun mag per jaar maximaal 5% van de totale

Krimp verdient beter?!

netto huurinkomsten bedragen. In het worst case scenario liggen de percentages hoger dan in het trendscenario, waardoor de heffing die betaald moet worden hoger komt te liggen. Binnen de deelpartefeuille zijn andere, intern bepaalde percentages aangehouden voor de huurderiving en het aantal verkochte woningen.

In het best case scenario wordt een verbeterde situatie van de ontwikkeling van de parameters geschetst (tabel 7.1). In dit scenario zal de WOZ-waarde licht stijgen ten opzichte van het trendscenario. Desondanks blijft de WOZ-waarde in het eerste jaar dalen. Afgaande op de cijfers uit het eerste half jaar van 2013 is een stijging van de WOZ-waarde in 2013 niet realistisch. Het herstel van de woningmarkt verloopt in dit scenario echter sneller dan in het trendscenario. De verkoopprijzen stijgen hierdoor evenredig aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Een teruglopende verkooptijd zorgt er bovendien voor dat er meer woningen per jaar verkocht worden, waardoor de inkomsten stijgen. De huurderiving in het trendscenario is gebaseerd op een intern geformuleerde ambitie van Woonpunt. Hierdoor is gekozen voor een lichte verbetering van de huurderiving in het best case scenario. De percentages van de saneringssteun zullen een gunstigere ontwikkeling hebben dan de voorspellingen van het CFV.

Tabel 7.1 | De aangepaste parameters per scenario

De aangepaste parameters per scenario Woonpunt totaal												
	WOZ-waarde (in %)			Huurderiving (in %)			Saneringssteun (in %)			Verkoop woningen		
	Trend	Worst	Best	Trend	Worst	Best	Trend	Worst	Best	Trend	Worst	Best
2013	-1,33	-2,00	-0,83	3,21	5,00	3,00	4,00	5,00	4,00	49	20	59
2014	0,33	-2,00	0,83	2,19	5,00	2,00	3,00	4,00	2,00	59	20	69
2015	2,00	-2,00	2,50	1,90	5,00	1,75	3,00	4,00	2,00	74	20	84
2016	2,00	-2,00	2,50	1,76	5,00	1,50	2,00	3,00	1,00	83	20	93
2017	2,00	-2,00	2,50	1,61	5,00	1,50	1,00	2,00	1,00	84	20	94

Bron | Eigen bewerking (2013)

2018-2040

Anders dan in de periode 2013-2017 kan in de periode hierna niet doorgerekend worden wat de gevolgen zijn van de (Europese) regelgeving en de krimp op de opgave die Woonpunt zichzelf in deze jaren heeft gesteld, vanwege het ontbreken van deze opgave. Voor de periode 2018-2040 wordt daarom een doorrekening gemaakt, waarbij er gestuurd wordt op vooraf bepaalde scenario's. De parameters die in deze periode gebruikt worden zijn gebaseerd op de gegevens uit de voorgaande periode, waarin het jaar 2017 als uitgangspunt heeft gediend. In dit rekenmodel is gekozen voor het doorrekenen van de volgende drie scenario's:

- 1^{ste} scenario: opgave gebaseerd op cijfers van voorgaande jaren
- 2^{de} scenario: het bereiken van een loan-to-value waarde van 33% in 2040
- 3^{de} scenario: het bereiken van een loan-to-value waarde van 33% in 2040 waarbij de verkoop van woningen drastisch afneemt

In het 1^{ste} scenario is gekozen voor een opgave gebaseerd op cijfers uit voorgaande jaren. Met dit scenario kan doorgerekend worden hoe de financiële situatie van Woonpunt is op het moment dat zij haar opgave ieder jaar gelijk houdt. In dit scenario is er niet gekozen voor een vooraf bepaald resultaat waarop gestuurd dient te worden, maar vormt het de basis voor de doorrekening van het 2^{de} en 3^{de} scenario.

Het 2^{de} scenario stuurt op een loan-to-value waarde van 33% in 2040. Dit betekent dat maximaal een derde van het bezit van Woonpunt gefinancierd wordt door vreemd vermogen. Deze waarde is een intern geformuleerde ambitie van het vastgoedteam van Woonpunt.

In het 3^{de} scenario wordt tevens gestuurd op een loan-to-value waarde van 33%. De ontwikkelingen in de woningmarkt van krimpgebieden zorgen er echter voor dat de verkoop van woningen ongewenst is. De leegstand in de koopsector en de toenemende druk op de huurmarkt zorgen ervoor dat woningcorporaties hun

Krimp verdient beter?!

woningen beter in hun portefeuille kunnen houden. Daarom wordt in dit scenario gestuurd op een loan-to-value waarde van 33% waarbij tevens een drastische afname te zien is in de verkoop van woningen.

7.3 De verklaring van de gebruikte parameters

In het rekenmodel worden verschillende parameters gebruikt welke invloed hebben op het eindresultaat van het verdienmodel van Woonpunt. Het is daarom van belang om betrouwbare bronnen te gebruiken bij het invullen van deze parameters.

De meeste parameters komen voor bij de operationele kasstroom van Woonpunt. In het rekenmodel wordt de operationele kasstroom als volgt weergegeven:

Tabel 7.2 | Operationele kasstroom woningcorporatie Woonpunt

Operationele kasstroom woningcorporatie Woonpunt								
Bedrijfsopbrengsten		Bedrijfslasten					Vreemd vermogen	Cashflow
Huur	Overige opbrengsten	Onderhoud	Zakelijke lasten	Bijz. heffing	Personeels lasten	Overige bedrijfslasten		

Bron | Eigen bewerking (2013)

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de totale portefeuille van Woonpunt alsook van de deelportefeuille van Parkstad Limburg is bepaald op basis van de meest recente portefeuillesamenstelling per 1 januari 2013. Hierbij zijn alle WOZ-waarden bij elkaar opgeteld om te komen tot een totale WOZ-waarde.

Voor de WOZ-waarde ontwikkeling zijn de percentages gebruikt welke Woonpunt zelf aanhoudt in haar meerjarenbegroting 2013-2017. Deze zijn gebaseerd op voorspellingen van het CBS, waarbij regionaal naar de WOZ-waarde ontwikkeling gekeken kan worden. Doordat deze WOZ-waarde ontwikkeling regionaal van elkaar verschilt, is het gebruik van landelijke gegevens onnauwkeurig.

Huurinkomsten

De gebruikte inflatiepercentages zijn gebaseerd op actuele verwachtingen van het Centraal Planbureau (CPB) en De Nederlandse Bank (DNB). Zij gaan voor de periode 2013-2017 uit van een inflatiepercentage rond de 2% (Woonpunt¹, 2012).

De doelstelling van Woonpunt is om door middel van harmonisatie en huurverhogingen boven inflatie de huurinkomsten in 2017 te laten toenemen tot ongeveer 85% van de maximaal aanvaardbare huur. Vanuit de regelgeving uit het Woonakkoord is bepaald dat alle huren minimaal met 1,5% boven inflatie verhoogd mogen worden. In het rekenmodel is ervoor gekozen om de huren in de periode 2013-2017 met gemiddeld 2,5 % boven inflatie te verhogen. Dit percentage is bepaald in overleg met team vastgoed en team financiën binnen Woonpunt.

De huurderiving is bepaald uit de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. Dit bedrag is gebaseerd op een intern geformuleerd ambitieniveau. Binnen het worst case en best case scenario worden andere percentages aangehouden voor deze huurderiving (tabel 7.1).

Overige opbrengsten

De vergoedingen en de overige opbrengsten zijn bepaald op basis van de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. In de meerjarenbegroting worden deze opbrengsten ingerekend op basis van de budgetbrieven 2013.

Krimp verdient beter?!

Onderhoud

De onderhoudskosten zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van Woonpunt. Deze begroting maakt onderdeel uit van de totale meerjarenbegroting 2013-2017. Het onderhoud is uitgesplitst in het mutatieonderhoud, het planmatig onderhoud, het klachten- en contractenonderhoud, het instandhoudingsonderhoud activeerbaar en het niet-instandhoudingsonderhoud activeerbaar.

Het mutatieonderhoud betreft het onderhoud dat uitgevoerd wordt op het moment dat de woning van eigenaar veranderd. Het planmatig onderhoud is het onderhoud dat in de meerjarenonderhoudsbegroting 2013-2017 gepland staat. Het gaat hierbij om het onderhoud dat Woonpunt van te voren in de begroting heeft opgenomen. Onder het klachten- en contractenonderhoud valt het onderhoud dat Woonpunt uitvoert op het moment dat een bewoner een klacht heeft over de woning.

Het instandhoudingsonderhoud activeerbaar is het groot onderhoud dat over het algemeen uitgevoerd wordt in het 25^{ste} en 50^{ste} van een woning. Het niet-instandhoudingsonderhoud activeerbaar betreft het verbeteringsonderhoud, waarbij verbeteringen aan de woningen worden toegebracht. Hier staat een huurverhoging tegenover van de woning. Deze twee onderhoudskasstromen worden gezien als een investeringskasstroom en behoren hierdoor niet tot de operationele kasstroom.

Zakelijke lasten

De zakelijke lasten zijn bepaald aan de hand van geformuleerde percentages voor de verzekeringen, de onroerende zaakbelasting, waterschap en de rioollasten. Dit leidt tot een totaalpercentage van 0,31% van de WOZ-waarde van de portefeuille.

Bijzondere heffing

Onder de bijzondere heffingen vallen de verhuurdersheffing en de saneringssteun aan woningcorporatie Vestia. De percentages van de verhuurdersheffing zijn gebaseerd op het Woonakkoord van minister Blok. De gebruikte percentages van de saneringssteun aan Vestia zijn een inschatting van het CFV. Zij gaan hierbij uit van een daling van het percentage saneringssteun tot 2017.

Personeelslasten en overige bedrijfslasten

De personeelslasten en de overige bedrijfslasten zijn bepaald op basis van de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. In de meerjarenbegroting worden deze bedrijfslasten ingerekend op basis van de budgetbrieven 2013.

Binnen deze personeelslasten en overige bedrijfslasten zijn een aantal posten opgenomen die direct zijn toe te rekenen aan de transformatiekasstroom. Hiervoor dient een correctie plaats te vinden, doordat deze kosten reeds bij de transformatieopgave worden meegenomen.

Vreemd vermogen

Het vreemd vermogen is bepaald aan de hand van de langlopende en kortlopende schulden van woningcorporatie Woonpunt. Het gaat hierbij om geld dat daadwerkelijk geleend is bij de bank en waarover rente betaald dient te worden. De bedragen zijn bepaald aan de hand van de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt.

De rentevoet is bepaald op basis van de gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet. Voor de langlopende schulden zijn deze percentages gebaseerd op de Thesor rente-notitie, welke de prognoses bevat van vijf grote banken (Woonpunt¹, 2012). Voor de kortlopende schulden waarover rente betaald dient te worden, wordt een percentage aangehouden van 3%. Dit percentage is bepaald is op basis van gesprekken met team financiën binnen Woonpunt.

Krimp verdient beter?!

De gebruikte percentages voor de langlopende en kortlopende schulden zijn per jaar weergegeven in tabel 7.3. Het totale percentage voor de rentevoet in het rekenmodel is hierbij bepaald gelijk aan de verhouding tussen de langlopende en kortlopende schulden.

Tabel 7.3 | Gebruikte percentages voor bepaling van de rentevoet

Gebruikte percentages voor bepaling van de rentevoet		
Jaar	Langlopende schulden <i>Thesor rente-notitie</i>	Kortlopende schulden <i>Intern bepaald</i>
2013	4,25%	3%
2014	4,75%	3%
2015	4,75%	3%
2016	4,75%	3%
2017	4,75%	3%

Bron | Eigen bewerking (2013)

Cashflow

In het cashflow overzicht wordt het resultaat van de totale cashflow van de operationele kasstroom weergegeven (cashflow incl. rente). Hierbij worden zowel de bedrijfslasten als de rentelasten afgetrokken van de bedrijfsopbrengsten. In dit resultaat zijn de posten instandhoudingsonderhoud activeerbaar en niet-instandhoudingsonderhoud activeerbaar meegenomen, ondanks dat dit investeringscashflows zijn en dus niet tot de daadwerkelijke operationele kasstroom gerekend worden. De gedachte hierachter is echter dat het uitvoeren van dit onderhoud noodzakelijk is om de portefeuille van Woonpunt op het gewenste kwaliteitsniveau te houden. Op het moment dat Woonpunt dit onderhoud niet uitvoert zal de kwaliteit van de woningen dalen en de verhuurbaarheid afnemen. Met het meenemen van deze post kan bepaald worden of deze onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden uit de bedrijfsopbrengsten of dat Woonpunt hiervoor extern vermogen dient aan te trekken. Bij de bepaling van de 2%-aflossingsfictie van het WSW worden deze onderhoudskasstroom niet meegenomen.

Het resultaat van de totale cashflow geeft aan welk bedrag gebruikt kan worden voor de aflossing van langlopende schulden of ingezet kan worden voor de transformatieopgave. Op het moment dat deze kasstroom een negatief resultaat laat zien, zal Woonpunt vreemd vermogen moeten aantrekken om alle bedrijfslasten te kunnen betalen.

Naast de operationele kasstroom wordt in het tweede tabblad de transformatieopgave van Woonpunt besproken. Deze transformatie wordt op de volgende manier weergegeven:

Tabel 7.4 | Transformatiekasstroom woningcorporatie Woonpunt

Transformatiekasstroom woningcorporatie Woonpunt				
Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Kaspositie	Totale voorraad

Bron | Eigen bewerking (2013)

Nieuwbouw

De aantallen nieuwbouw zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. In deze begroting worden bovendien de stichtingskosten berekend welke zijn gebruikt in dit rekenmodel. Deze nieuwbouw zorgt voor extra huurinkomsten. Hierbij wordt een aanname gemaakt, waarbij is uitgegaan van een half jaar huurinkomsten in het desbetreffende jaar. De hoogte van de huurinkomsten is bepaald op basis van een BAR van 5%.

Sloop

De aantallen sloop zijn, net als de nieuwbouw, gebaseerd op de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt. Bij deze slooppoging wordt uitgegaan van een huurderiving van ongeveer een jaar.

De kosten van sloop, de begeleiding, het tijdelijk beheer en sociaal statuut en de zelf aangebrachte voorzieningen (zav) zijn bepaald aan de hand van een intern onderzoek van Woonpunt naar deze kosten.

Krimp verdient beter?!

Verkoop

De aantallen verkoop zijn wederom gebaseerd op de opgave zoals Woonpunt deze heeft opgesteld in de meerjarenbegroting 2013-2017. De ontwikkeling van de verkoopprijs verloopt gelijk aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde in dat jaar. Ook in deze post wordt gerekend met een huurderiving van een half jaar bij een BAR van 5%.

Kaspositie

Deze drie posten leiden samen tot een overzicht in de kaspositie van Woonpunt. Over deze post dient rente betaald te worden, de kapitaalslasten. Na aftrek van deze kapitaalslasten ontstaat een totaal resultaat van de kaspositie in de transformatieopgave van Woonpunt.

Totale voorraad

De transformatieopgave zoals hierboven beschreven heeft invloed op de omvang van de portefeuille van Woonpunt. In deze post wordt een overzicht gegeven van het verloop van de portefeuille van Woonpunt. Hierin kan per jaar bekeken worden of en in welke mate de portefeuille toe- of afneemt.

De operationele kasstroom en de transformatiekasstroom leiden tot een totaaloverzicht dat weergegeven wordt in het derde tabblad. Dit resultatenoverzicht wordt als volgt weergegeven:

Tabel 7.5 | Resultatenoverzicht woningcorporatie Woonpunt

Resultatenoverzicht woningcorporatie Woonpunt						
Portefeuille ontwikkeling	Cashflows	Ontwikkeling Schuldenpositie	Ontwikkeling Huursom	Ontwikkeling WOZ-waarde	Solvabiliteit	2% aflossingsfictie

Bron | Eigen bewerking (2013)

Met dit tabblad wordt in een overzicht de ontwikkeling van de portefeuille, de resultaten uit de operationele en transformatiecashflow, de schuldenpositie, de ontwikkeling van de huursom, de ontwikkeling van de WOZ-waarde, de solvabiliteit en het voldoen aan de 2% aflossingsfictie van Woonpunt per jaar weergegeven.

Het totale resultaat uit de operationele en transformatiecashflow bepaalt de ontwikkeling van de schuldenpositie van Woonpunt. Een positief resultaat zorgt voor een afname van de schuldenpositie en een negatief resultaat zorgt voor een toename van de schuldenpositie.

Met de verhouding tussen de ontwikkeling van de schuldenpositie en de ontwikkeling van de huursom kan bekeken worden of de schuldenpositie sneller of langzamer in omvang toeneemt dan de huursom. Alleen als de ontwikkeling van de huursom sneller toeneemt, kan de schuldenpositie afnemen. Woningcorporaties moeten dan ook sturen op een snellere toename van de huursom ten opzichte van de schuldenpositie.

In de scenario's wordt er gestuurd op een loan-to-value waarde van 33%. Deze waarde wordt bepaald door de schuldenpositie te delen door de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Daarnaast kan de solvabiliteit van Woonpunt voor de periode 2013-2017 bepaald worden aan de hand van het eigen vermogen en de schuldenpositie.

Als laatste wordt in dit resultatenoverzicht bekeken of Woonpunt voldoet aan de 2% aflossingsfictie welke bepaald is door het WSW. Om hieraan te voldoen moet het resultaat uit de operationele kasstroom, dus zonder het instandhoudingsonderhoud activeerbaar en het niet instandhoudingsonderhoud activeerbaar na aftrek van 2% van de schuldenpositie positief zijn. In dit rekenmodel wordt bij de cashflow inclusief rente uit het eerste tabblad (de operationele kasstroom) de twee investeringscashflows van het onderhoud opgeteld, waarna vervolgens 2% van de schuldenpositie uit dat jaar wordt afgetrokken. Het resultaat dat overblijft, dient positief te zijn om te voldoen aan de eisen van het WSW.

7.4 Resultaten rekenmodel periode 2013-2017

De resultaten van het rekenmodel worden per portefeuille apart besproken. Allereerst wordt er gekeken naar de operationele kasstroom van de totale portefeuille van Woonpunt. In tabel 7.6 worden deze resultaten voor de drie verschillende scenario's weergegeven.

Tabel 7.6 Resultaten operationele kasstroom Woonpunt

Resultaten operationele kasstroom Woonpunt			
Jaar	Trendscenario Cashflow incl. rente	Worst case scenario Cashflow incl. rente	Best case scenario Cashflow incl. rente
2013	9.299.599	6.611.773	9.502.667
2014	2.889.897	-1.022.180	4.063.382
2015	242.200	-4.025.383	1.414.547
2016	2.077.839	-2.199.963	3.406.979
2017	8.038.366	3.882.920	8.036.548

Bron | Eigen bewerking (2013)

De cashflow incl. rente laat in het trendscenario voor alle jaren een positief resultaat zien. Vooral in de jaren 2013 en 2017 wordt een groot positief resultaat behaald. Dit betekent dat het verbeteringsonderhoud en de andere bedrijfslasten van Woonpunt betaald kunnen worden zonder het aantrekken van extra vreemd vermogen. Het positieve resultaat kan gebruikt worden voor de aflossing van langlopende schulden of gebruikt worden voor de transformatieopgave, welke hierna besproken wordt.

In het worst case scenario is een totaal ander beeld te zien. In de jaren 2014, 2015 en 2016 laat de cashflow incl. rente een negatief resultaat zien. Dit betekent dat in deze jaren de bedrijfslasten niet betaald kunnen worden uit de bedrijfsinkomsten van de operationele kasstroom en dat het aantrekken van vreemd vermogen noodzakelijk is. Dit zorgt voor een toename van de schuldenpositie en de rentelasten, waardoor de solvabiliteit van Woonpunt daalt en de loan-to-value waarde stijgt. Een andere mogelijkheid is om het verbeteringsonderhoud slechts beperkt uit te voeren waardoor de bedrijfslasten dalen, maar gezien de noodzaak van het kwalitatief op orde houden van de woningvoorraad heeft deze oplossing niet de voorkeur. Naast het aantrekken van vreemd vermogen kan er ook bespaard worden op de bedrijfslasten om te zorgen dat de cashflow positief wordt. De volgende besparingen leiden tot een positief resultaat:

- 2014 | een besparing van 5% op de overige bedrijfslasten
- 2015 | een besparing van 6% op de personeelslasten en 15% op de overige bedrijfslasten
- 2016 | een besparing van 12% op de overige bedrijfslasten

Dit is slechts een van de mogelijke oplossingen die Woonpunt kan doorvoeren om het tekort in de cashflow op te lossen. Echter zal men goed moeten analyseren wat de gevolgen zijn van de maatregelen die genomen worden. Een besparing op de personeelslasten zorgt ervoor dat medewerkers ontslagen moeten worden. Het verhogen van de huren boven inflatie kan ervoor zorgen dat bewoners hun huren steeds moeilijker kunnen betalen, waardoor de kans op huurderving toeneemt. Bovendien kunnen corporaties hun huren niet blijven verhogen en moeten zij hierbij een afweging maken tussen het verhogen van de huren en het betaalbaar houden van hun woningen. Door het nemen van efficiënte en effectieve beleidsmaatregelen kan er bespaard worden op de overige bedrijfslasten door processen opnieuw in te richten. Het besparen op de onderhoudskosten betekent dat er gezocht moet worden naar goedkopere manieren om het onderhoud uit te voeren, bijvoorbeeld door het uitbesteden van de onderhoudswerkzaamheden. Hierbij moet de kwaliteit van het onderhoud wel gewaarborgd blijven.

Het best case scenario laat een positievere ontwikkeling zien dan het trendscenario. In elk jaar, met uitzondering van het jaar 2017, ligt het resultaat van de cashflow incl. rente hoger dan het trendscenario. De

Krimp verdient beter?!

lichte daling in 2017 wordt veroorzaakt door de stijging van de WOZ-waarde, wat ervoor zorgt dat de kosten die betaald moeten worden voor de verhuurdersheffing en de zakelijke lasten toenemen.

Inkomensafhankelijke huurverhogingen

In tabel 7.7 is te zien dat de totale extra huurinkomsten als gevolg van de huurverhogingen boven inflatie voor Woonpunt uitkomen op 21.153.347 euro. Hierbij is het verschil berekend tussen een inflatievolgend huurbeleid en een huurbeleid waarbij de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn ingerekend. Bij het inflatievolgend huurbeleid is uitgegaan van een verhoging van de huren door middel van harmonisatie tot 80,59% van de maximale huur, terwijl de huren bij de inkomensafhankelijke huurverhogingen verhoogd worden tot de afgesproken 85,50% van de maximale huur.

Tabel 7.7 | Vergelijking inkomensafhankelijke huurverhoging en de totale kosten verhuurdersheffing

Vergelijking inkomensafhankelijke huurverhoging en de totale kosten verhuurdersheffing		
Jaar	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Totale kosten verhuurdersheffing
2013	1.668.612	253.122
2014	1.970.441	5.994.120
2015	4.090.907	6.998.319
2016	6.360.395	8.014.596
2017	7.062.992	9.143.212
Totaal	21.153.347	30.403.368

Bron | Eigen bewerking (2013)

De kosten van de verhuurdersheffing bedragen in de periode 2013-2017 in totaal 30.403.368 euro. Dit zorgt ervoor dat Woonpunt 69,5% van de verhuurdersheffing kan betalen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Alleen in het eerste jaar liggen de opbrengsten uit de extra huurverhogingen boven de kosten van de verhuurdersheffing. Vanaf 2014 stijgt het percentage van deze heffing echter aanzienlijk waardoor de opbrengsten uit de huurverhogingen deze kosten onvoldoende kunnen dekken.

Naast deze verhuurdersheffing bedragen de kosten voor de saneringssteun aan Vestia voor Woonpunt in deze periode 13.643.406 euro. Per saldo betekent dit dat Woonpunt als gevolg van de invoering van deze saneringsteun en de verhuurdersheffing in totaal 22.893.427 euro in de periode 2013-2017 extra dient te betalen. Zij kunnen dit bedrag niet gebruiken om langlopende schulden af te lossen of om te investeren in de transformatieopgave.

De resultaten van deze transformatieopgave van Woonpunt in de periode 2013-2017 zijn als volgt:

Tabel 7.8 | Resultaten transformatiekasstroom Woonpunt

Resultaten transformatiekasstroom Woonpunt			
Jaar	Trendscenario Cash in a.g.v. transformatie	Worst case scenario Cash in a.g.v. transformatie	Best case scenario Cash in a.g.v. transformatie
2013	-42.485.642	-45.256.894	-41.530.038
2014	-26.405.019	-30.107.300	-25.424.656
2015	-10.497.875	-15.668.772	-9.467.139
2016	-16.066.944	-22.261.071	-14.963.546
2017	-18.362.681	-24.830.547	-17.187.692

Bron | Eigen bewerking (2013)

Tabel 7.8 laat zien dat de opgave zoals Woonpunt deze in de meerjarenbegroting 2013-2017 heeft opgenomen het aantrekken van extra geld vereist. De cash in a.g.v. de transformatieopgave is bepaald door van de verkoopopbrengsten de kosten voor nieuwbouw en sloop af te trekken. Het resultaat uit de operationele cashflow (zie hierboven) evenals de liquide middelen die tot de beschikking van Woonpunt staan zijn onvoldoende om deze transformatieopgave te bekostigen. Hierdoor is Woonpunt genooddakt extra vreemd vermogen aan te trekken om haar opgave uit te voeren.

Krimp verdient beter?!

In het worst case scenario loopt de verkoop van corporatiewoningen grotendeels terug, waardoor de transformatiekasstroom een negatiever resultaat geeft. In het best case scenario, waarbij er per jaar 10 extra woningen verkocht worden, is de kasstroom minder negatief dan in het trendscenario.

Het vreemd vermogen neemt, zoals gezegd, voornamelijk door deze transformatieopgave de komende jaren toe. Dit wordt verduidelijkt als gekeken wordt naar het resultatenoverzicht van woningcorporatie Woonpunt:

Tabel 7.9| Resultaten totaaloverzicht Woonpunt

Resultaten totaaloverzicht Woonpunt						
	Trendscenario		Worst case scenario		Best case scenario	
	Schuldenpositie	Solvabiliteit	Schuldenpositie	Solvabiliteit	Schuldenpositie	Solvabiliteit
2013	753.436.000	22,6%	753.436.000	22,6%	753.436.000	22,6%
2014	776.951.122	22,6%	784.565.480	22,4%	774.797.274	22,6%
2015	787.206.796	23,0%	804.259.635	22,6%	782.849.866	23,1%
2016	801.195.901	23,9%	828.720.669	23,3%	794.406.433	24,0%
2017	811.520.216	23,9%	849.668.296	23,1%	803.557.577	24,1%

Bron| Eigen bewerking (2013)

In tabel 7.9 is de ontwikkeling van de schuldenpositie van Woonpunt zichtbaar. Deze schuldenpositie stijgt in alle drie de scenario's, voornamelijk als gevolg van de opgave die Woonpunt zichzelf de komende jaren heeft gesteld in de transformatiekasstroom. Het gevolg hiervan is dat er geen geld overblijft om langlopende schulden af te lossen. Vooral in het worst case scenario neemt de schuldenpositie aanzienlijk toe met meer dan 96 miljoen euro in de periode 2013-2017. In het trendscenario neemt de schuldenpositie met 58 miljoen euro toe tot 811.520.216 euro in 2017. De invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun zorgen, zoals hiervoor beschreven, voor een extra kostenpost van 22.893.427 euro. Dit betekent dat de stijging van de schuldenpositie van Woonpunt voor 39,4% veroorzaakt wordt door deze heffingen.

De ontwikkeling van de solvabiliteit is tevens weergegeven in tabel 7.9. Het valt op dat de solvabiliteit blijft toenemen ondanks dat de schuldenpositie stijgt. Dit is het gevolg van de nieuwe richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de vernieuwde richtlijn RJ 645 waarbij het vastgoed gewaardeerd wordt op bedrijfswaarde. Het eigen vermogen van Woonpunt neemt in de periode 2013-2017 als gevolg van herwaarderings van het vastgoed toe. Zoals in hoofdstuk 3 besproken wordt een waardevermeerdering als gevolg van een herwaardering rechtstreeks toegeschreven aan het herwaarderingsreserve (een post van het eigen vermogen). Dit leidt tot een toename van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Voor de periode 2013-2017 is uitgegaan van de herwaarderings zoals deze in de meerjarenbegroting 2013-2017 van Woonpunt zijn opgenomen. In het worst en best case scenario zijn dezelfde waardes aangehouden, vanwege het ontbreken van gegevens over deze toekomstige waardeveranderingen bij de gebruikte parameters. De solvabiliteit blijft hierdoor in alle drie de scenario's boven de kritische grens van 20%. Veranderingen in de herwaarderings van het vastgoed kunnen ervoor zorgen dat deze solvabiliteitscijfers nog toe- of afnemen.

WSW

In tabel 7.10 is het resultaat te zien van de 2% aflossingsfictie welke door het WSW aangehouden wordt. Op het moment dat een corporatie een negatief resultaat heeft na de 2% aflossingsfictie, betekent dit dat er een liquiditeitstekort is en de corporatie niet direct kan voldoen aan haar verplichtingen.

Tabel 7.10| Resultaten totaaloverzicht Woonpunt WSW

Resultaten totaaloverzicht Woonpunt WSW			
Jaar	Trendscenario 2% aflossingsfictie	Worst case scenario 2% aflossingsfictie	Best case scenario 2% aflossingsfictie
2013	8.267.879	5.580.053	8.470.947
2014	1.821.874	-2.242.489	3.038.436
2015	4.487.064	-121.576	5.746.550
2016	9.577.921	4.749.623	11.042.850
2017	15.920.962	11.002.554	16.078.397

Bron| Eigen bewerking (2013)

Krimp verdient beter?!

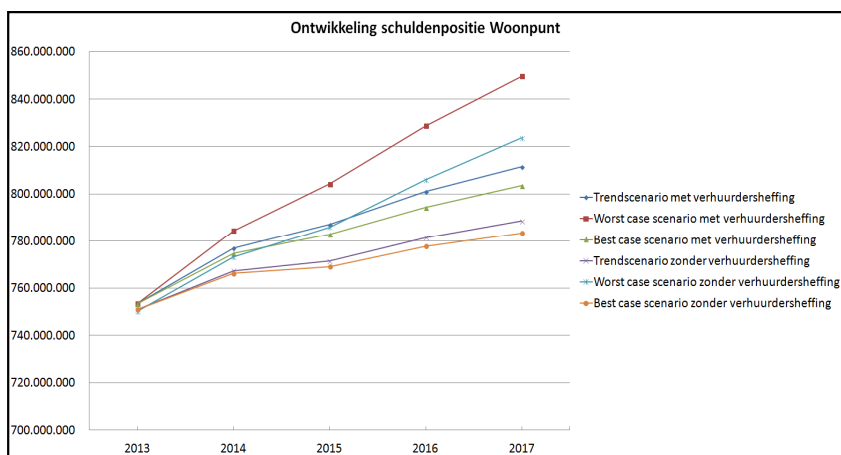
In het trendscenario voldoet Woonpunt aan de eis om na de 2% aflossingsfictie een positief resultaat over te houden. Dit is in overeenstemming met de voorwaarde die de RvC in de meerjarenbegroting van Woonpunt heeft opgenomen. Het worst case scenario laat een ander beeld zien, waarin Woonpunt in de jaren 2014 en 2015 te maken heeft met een liquiditeitstekort en maatregelen zal moeten nemen. Een van de mogelijke oplossingen die leidt tot een positief resultaat is:

2014| een besparing van 10% op de overige bedrijfslasten en 1% op de personeelslasten

2015| een besparing van 1% op de overige bedrijfslasten

In het best case scenario is hetzelfde beeld te zien als in het trendscenario en wordt in elk jaar een positief resultaat gehaald waarmee er voldaan wordt aan de eis van het WSW en de RvC.

Figuur 7.1 laat nogmaals de ontwikkeling van de schuldenpositie van Woonpunt zien, waarbij het effect van de ingevoerde heffingen zichtbaar is gemaakt. Voor alle drie de scenario's is de schuldenpositie bepaald met en zonder de heffingen. Uit deze figuur kan geconcludeerd worden dat de invoering van de heffingen wel degelijk voor een verslechterde



Figuur 7.1| Ontwikkeling schuldenpositie Woonpunt periode 2013-2017
Bron| Eigen bewerking (2013)

financiële situatie binnen Woonpunt zorgt. De

schuldenpositie komt hoger te liggen waardoor de solvabiliteit daalt en de loan-to-value waarde stijgt. Dit is terug te zien in tabel 7.11 waarin de solvabiliteit en de loan-to-value waarde in het trendscenario tegen elkaar zijn uitgezet. In dit scenario neemt de solvabiliteit in 2017 als gevolg van deze heffingen af van 24,4% naar 23,9%, terwijl de loan-to-value waarde stijgt van 38,84% naar 39,97%.

Tabel 7.11| Vergelijking financiële kengetallen met en zonder ingevoerde heffingen in het trendscenario

Vergelijking financiële kengetallen met en zonder ingevoerde heffingen in het trendscenario				
Jaar	Solvabiliteit		Loan-to-value waarde	
	Met heffing	Zonder heffing	Met heffing	Zonder heffing
2013	22,6%	22,6%	37,38%	37,25%
2014	22,6%	22,8%	39,00%	38,52%
2015	23,0%	23,3%	39,56%	38,77%
2016	23,9%	24,3%	39,69%	38,72%
2017	23,9%	24,4%	39,97%	38,84%

Bron| Eigen bewerking (2013)

Deelportefeuille Parkstad Limburg

De hierboven besproken resultaten kunnen ook zichtbaar gemaakt worden voor de deelportefeuille van Woonpunt binnen de regio Parkstad Limburg. Deze regio heeft al langer met de krimpproblematiek te maken en het doorrekenen van deze deelportefeuille verschaft Woonpunt inzicht in de financiële situatie binnen Parkstad Limburg. Met deze informatie kan Woonpunt bekijken of het financieel rendabel is om te blijven investeren in Parkstad Limburg. De resultaten van de operationele kasstroom zijn te zien in tabel 7.12. In vergelijking met de totale portefeuille van Woonpunt laat de operationele kasstroom van de deelportefeuille een verslechterd beeld zien.

Krimp verdient beter?!

Tabel 7.12| Resultaten operationele kasstroom Woonpunt Parkstad Limburg

Resultaten operationele kasstroom Woonpunt Parkstad Limburg			
Jaar	Trendscenario Cashflow incl. rente	Worst case scenario Cashflow incl. rente	Best case scenario Cashflow incl. rente
2013	2.057.270	1.648.893	2.077.407
2014	-2.572.881	-3.438.814	-2.247.912
2015	139.102	-854.627	505.986
2016	-1.887.206	-2.892.841	-1.570.551
2017	-3.611.402	-4.629.581	-3.539.448

Bron| Eigen bewerking (2013)

De cashflow incl. rente laat in het trendscenario voor de jaren 2014, 2016 en 2017 een negatief resultaat zien. Dit betekent dat de bedrijfslasten incl. het verbeteringsonderhoud niet betaald kunnen worden uit de bedrijfsopbrengsten van de deelportefeuille. Woonpunt zal hierdoor extra vreemd vermogen moeten aantrekken om deze bedrijfslasten te kunnen financieren. Een andere mogelijkheid is om te besparen op verschillende kostenposten.

Voor de jaren met een negatief resultaat leiden de volgende maatregelen tot een positieve cashflow in het trendscenario zonder dat Woonpunt extra vreemd vermogen hoeft aan te trekken:

- 2014| een besparing van 20% op de overige bedrijfslasten, 20% op het verbeteringsonderhoud en 10% op de personeelskosten
- 2016| een besparing van 20% op de overige bedrijfslasten, 5% op het verbeteringsonderhoud en 5% op de personeelslasten
- 2017| een besparing van 20% op de overige bedrijfslasten, 20% op het verbeteringsonderhoud en 5% op de personeelslasten

Dit is een van de mogelijkheden die Woonpunt kan doorvoeren om een positieve cashflow te krijgen. Het is echter duidelijk dat Woonpunt in haar deelportefeuille aanzienlijk moet besparen op de verschillende kostenposten om geen extra vreemd vermogen aan te hoeven trekken. Het is de vraag in hoeverre Woonpunt al deze besparingen kan doorvoeren. Op het moment dat dit niet mogelijk is, zullen zij extra vermogen moeten aantrekken. Het gevolg hiervan is dat er geen geld overblijft om langlopende schulden af te lossen of om te investeren in de transformatieopgave. Bovendien stijgt hierdoor de schuldenpositie en de rentelasten, waardoor de solvabiliteit daalt en de loan-to-value waarde stijgt.

In het worst case scenario is een nog slechter resultaat zichtbaar voor de jaren 2014, 2016 en 2017. Bovendien wordt ook voor het jaar 2015 een negatief resultaat behaald. Naast de besparingen die hierboven genoemd zijn zal Woonpunt extra moeten besparen op de volgende kostenposten:

- 2014| een extra besparing van 10% op de overige bedrijfslasten en 5% op het verbeteringsonderhoud
- 2015| een besparing van 10% op de overige bedrijfslasten en 5% op de personeelslasten
- 2016| een extra besparing van 5% op de overige bedrijfslasten en 10% op het verbeteringsonderhoud
- 2017| een extra besparing van 10% op de overige bedrijfslasten en 5% op het verbeteringsonderhoud

Ook hier is het wederom de vraag in hoeverre Woonpunt deze besparingen in zijn geheel kan doorvoeren of dat zij genoodzaakt is om vreemd vermogen aan te trekken.

Het best case scenario laat een lichte verbetering zien van de resultaten ten opzichte van het trendscenario. Toch is het resultaat ook in dit scenario voor de jaren 2014, 2016 en 2017 negatief. Ook in dit scenario zal Woonpunt dezelfde besparingen als in het trendscenario moeten doorvoeren om een positief resultaat te krijgen.

Krimp verdient beter?!

Inkomensafhankelijke huurverhogingen

In tabel 7.13 is te zien dat de totale extra huurinkomsten als gevolg van de huurverhogingen boven inflatie voor Woonpunt in de deelportefeuille uitkomen op 7.837.794 euro. Net als in de totale portefeuille is hier een doorrekening gemaakt tussen een inflatievolgend huurbeleid en een huurbeleid waarbij de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn ingerekend. Anders dan in de totale portefeuille van Woonpunt lopen de huurinkomsten in de deelportefeuille in plaats van de afgesproken 85% op tot 77,93% van de maximale huur met een gemiddelde huurverhoging per jaar van 2,5% boven inflatie. Hiermee heeft Woonpunt binnen Parkstad Limburg meer mogelijkheden om te huren in de periode 2013-2017 boven inflatie te verhogen tot de afgesproken 85%. In de totale portefeuille van Woonpunt worden de huren in 2017 slechts met 0,5% boven inflatie verhoogd om niet boven deze 85% van de maximale huur te komen.

Bij het inflatievolgend huurbeleid is binnen Parkstad Limburg uitgegaan van een verhoging van de huren door middel van harmonisatie tot 73,47% van de maximale huur.

Tabel 7.13 | Vergelijking inkomensafhankelijke huurverhogingen en de totale kosten heffing

Vergelijking inkomensafhankelijke huurverhogingen en de totale kosten heffing		
Jaar	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Totale kosten heffing
2013	659.398	68.442
2014	1.128.670	1.628.979
2015	1.632.247	1.911.361
2016	2.008.450	2.199.654
2017	2.409.029	2.521.710
Totaal	7.837.794	8.330.146

Bron | Eigen bewerking (2013)

De kosten van de verhuurdersheffing bedragen in de periode 2013-2017 in totaal 8.330.146 euro. Dit betekent dat 94% van de heffing betaald kan worden door het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan het percentage voor de totale portefeuille van Woonpunt. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere WOZ-waarden binnen Parkstad Limburg waardoor de kosten voor de verhuurdersheffing lager liggen. Daarnaast heeft Woonpunt binnen de regio meer mogelijkheden om de huren te verhogen boven inflatie doordat de huurprijzen in 2013 op 70,6% van de maximale huur liggen, terwijl deze binnen de totale portefeuille reeds op 79,0% liggen. Vanwege het ontbreken van de inkomensgegevens van de inwoners binnen de portefeuille van Woonpunt is ervoor gekozen om dezelfde percentages aan te houden voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen binnen de twee portefeuilles, met uitzondering van het laatste jaar. Op het moment dat de inkomens binnen Parkstad Limburg lager liggen kan besloten worden om de huren met een lager percentage te laten stijgen om de betaalbaarheid van de woningen te garanderen.

De kosten van de saneringssteun bedragen voor de deelportefeuille van Woonpunt in de periode 2013-2017 in totaal 4.024.908. Per saldo betekent dit dat Woonpunt als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun binnen haar deelportefeuille 4.407.960 euro dient te betalen. Zij kunnen dit geld niet gebruiken voor het aflossen van langlopende schulden of inzetten voor de transformatieopgave binnen de deelportefeuille. De resultaten van deze transformatieopgave binnen deze portefeuille zijn in tabel 7.14 te zien.

Tabel 7.14 | Resultaten transformatiekasroom Woonpunt Parkstad Limburg

Resultaten transformatiekasroom Woonpunt Parkstad Limburg			
	Trendscenario	Worst case scenario	Best case scenario
2013	-8.788.511	-9.535.110	-8.415.211
2014	-2.935.074	-3.676.383	-2.650.720
2015	-3.166.045	-4.195.751	-2.777.418
2016	-12.973.050	-13.941.207	-12.474.758
2017	-9.803.919	-10.896.481	-9.385.204

Bron | Eigen bewerking (2013)

Krimp verdient beter?!

De transformatieopgave binnen Parkstad Limburg vereist het aantrekken van vreemd vermogen. Vooral in de jaren 2013, 2016 en 2017 laat deze opgave een groot negatief resultaat zien. Dit is het gevolg van het grote aantal woningen dat binnen Parkstad Limburg in deze jaren op de sloop staat. Het resultaat uit de operationele kasstroom is onvoldoende om de kosten uit deze transformatieopgave te dekken, waardoor er extra vreemd vermogen aangetrokken moet worden. Dit heeft gevolgen voor de schuldenpositie binnen de deelportefeuille, die hierdoor zal toenemen.

Tabel 7.15| Resultaten totaaloverzicht Woonpunt Parkstad Limburg

Resultaten totaaloverzicht Woonpunt Parkstad Limburg						
Jaar	Trendscenario		Worst case scenario		Best case scenario	
	Schuldenpositie	Solvabiliteit	Schuldenpositie	Solvabiliteit	Schuldenpositie	Solvabiliteit
2013	233.565.160	22,6%	233.565.160	22,6%	233.565.160	22,6%
2014	239.073.115	22,7%	240.680.357	22,6%	238.463.792	22,8%
2015	242.100.059	23,1%	245.730.736	22,9%	240.735.225	23,2%
2016	256.960.315	23,3%	262.564.784	22,9%	254.780.534	23,5%
2017	270.375.637	22,7%	278.090.846	22,2%	267.705.186	22,8%

Bron| Eigen bewerking (2013)

Tabel 7.15 laat de ontwikkeling van de schuldenpositie van de deelportefeuille in Parkstad Limburg zien. Deze positie stijgt vooral in de laatste twee jaar, voornamelijk door de opgave die Woonpunt zich in deze jaren heeft gesteld. Door deze transformatieopgave is Woonpunt genoodzaakt om extra vreemd vermogen aan te trekken waardoor de schuldenpositie stijgt. Vooral in het worst case scenario stijgt de schuldenpositie met 44,5 miljoen euro. In het trendscenario neemt deze positie toe met 36,8 miljoen euro. De invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun zorgen voor een extra kostenpost van 4.407.960 euro. De stijging van de schuldenpositie wordt hierdoor voor 12% veroorzaakt door deze heffingen.

De ontwikkeling van de solvabiliteit is ook weergegeven in tabel 7.15. Net zoals in de totale portefeuille neemt deze solvabiliteit toe, terwijl de schuldenpositie stijgt. Hiervoor geldt dezelfde verklaring als welke hierboven gegeven is voor de totale portefeuille van Woonpunt. In de periode 2013-2017 zijn de herwaarderingen aangehouden welke in de meerjarenbegroting van Woonpunt zijn opgenomen. In het worst en best case scenario zijn dezelfde waardes aangehouden, vanwege het ontbreken van deze gegevens over de toekomstige waardeveranderingen bij de gebruikte parameters. De solvabiliteit blijft hierdoor in alle drie de scenario's boven de 20%.

WSW

Tabel 7.16 laat het resultaat zien van de 2% aflossingsfictie binnen de deelportefeuille van Woonpunt.

Tabel 7.16| Resultaten totaaloverzicht Woonpunt Parkstad Limburg WSW

Resultaten totaaloverzicht Woonpunt Parkstad Limburg WSW			
Jaar	Trendscenario 2% aflossingsfictie	Worst case scenario 2% aflossingsfictie	Best case scenario 2% aflossingsfictie
2013	1.798.967	1.390.590	1.819.104
2014	-1.118.036	-2.016.114	-780.881
2015	145.312	-921.031	539.493
2016	2.656.183	1.538.459	3.016.434
2017	3.916.607	2.744.123	4.041.970

Bron| Eigen bewerking (2013)

In het trendscenario wordt voor het jaar 2014 een negatief resultaat behaald. Hierdoor treedt in dit jaar een liquiditeitstekort op en zal Woonpunt maatregelen moeten nemen. Een mogelijke oplossing voor dit tekort is:

- 2014| een besparing van 15% op de overige bedrijfskosten en 5% op de personeelslasten.

Krimp verdient beter?!

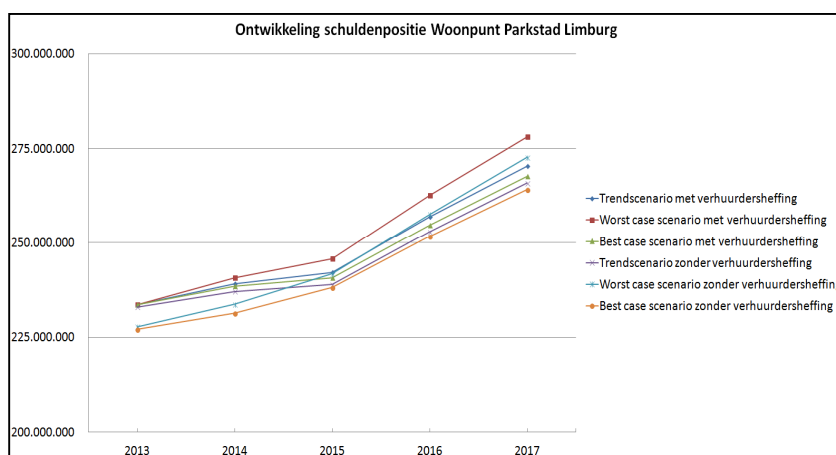
Het worst case scenario laat een verslechterd resultaat zien in 2014. Bovendien is het resultaat na de 2% aflossingsfictie in 2015 ook negatief geworden. In deze jaren kan Woonpunt niet direct voldoen aan haar verplichtingen. Mogelijke oplossingen om dit tekort op te lossen zijn:

- 2014| een besparing van 25% op de overige bedrijfslasten en 10% op de personeelslasten.
- 2015| een besparing van 10% op de overige bedrijfslasten en 6% op de personeelslasten.

Zelfs in het best case scenario wordt in 2014 een negatief resultaat behaald na de 2% aflossingsfictie. Om te voldoen aan de eis van het WSW en de RvC moet de volgende maatregel genomen worden om geen liquiditeitstekort te hebben:

- 2014| een besparing van 15% op de overige bedrijfslasten

Figuur 7.2 laat de ontwikkeling van de schuldenpositie nogmaals zien. Het effect van de ingevoerde heffingen is in deze figuur voor de deelportefeuille zichtbaar gemaakt. Net zoals in de totale portefeuille kan geconcludeerd worden dat de invoering van de heffingen zorgt voor een verslechterde financiële situatie binnen Woonpunt. De



Figuur 7.2| Ontwikkeling schuldenpositie Woonpunt Parkstad Limburg periode 2013-2017
Bron| Eigen bewerking (2013)

schuldenpositie stijgt in de deelportefeuille echter niet zo

explosief als in de totale portefeuille. In Parkstad Limburg ligt als gevolg van de krimp een grote transformatieopgave, welke door de invoering van deze heffingen bemoeilijkt wordt doordat er minder geld overblijft om te investeren. Als gevolg van de heffingen stijgt de loan-to-value waarde en daalt de solvabiliteit. Dit is terug te zien in tabel 7.17 waarin de solvabiliteit en de loan-to-value waarde in het trendscenario tegen elkaar zijn uitgezet. In dit scenario neemt de solvabiliteit in 2017 als gevolg van de heffingen af van 23,0% naar 22,7% en stijgt de loan-to-value waarde van 51,80% naar 52,68%

Tabel 7.17| Vergelijking financiële kengetallen met en zonder ingevoerde heffingen in het trendscenario

Jaar	Solvabiliteit		Loan-to-value waarde	
	Met heffing	Zonder heffing	Met heffing	Zonder heffing
2013	22,6%	22,6%	46,96%	46,85%
2014	22,7%	22,8%	47,63%	47,24%
2015	23,1%	23,3%	48,04%	47,41%
2016	23,3%	23,6%	50,26%	49,46%
2017	22,7%	23,0%	52,68%	51,80%

Bron| Eigen bewerking (2013)

7.5 Resultaten rekenmodel periode 2018-2040

Voor de periode 2018-2040 ligt de opgave die Woonpunt zichzelf stelt nog niet vast. Voor deze periode wordt een doorrekening gegeven waarbij er gestuurd wordt op 3 verschillende scenario's, welke in de vorige paragraaf zijn besproken. Deze scenario's waren:

Krimp verdient beter?!

- 1^{ste} scenario: opgave gebaseerd op cijfers van voorgaande jaren
- 2^{de} scenario: het bereiken van een loan-to-value waarde van 33% in 2040
- 3^{de} scenario: het bereiken van een loan-to-value waarde van 33% in 2040 waarbij de verkoop van woningen drastisch afneemt

E'til voorspellingen

Bij de bepaling van de opgave en de gewenste portefeuilleomvang in de jaren 2018-2040 hebben de voorspellingen van E'til van de woningvoorraadbehoefte als uitgangspunt gediend. Woonpunt neemt deze ontwikkeling van de woningvoorraadbehoefte als uitgangspunt voor de ontwikkeling van haar portefeuille. Deze voorspellingen zijn reeds in paragraaf 5.2 besproken en worden in tabel 7.18 nogmaals kort samengevat.

Tabel 7.18 | Voorspellingen woningvoorraadbehoefte E'til en ontwikkeling (deel)portefeuille Woonpunt

Voorspellingen woningvoorraadbehoefte E'til en ontwikkeling (deel)portefeuille Woonpunt				
	Totale portefeuille Woonpunt		Deelportefeuille Woonpunt Parkstad Limburg	
	E'til Zuid-Limburg	Portefeuille ontwikkeling	E'til Parkstad Limburg	Portefeuille ontwikkeling
2012	286.089 (100%)	18.339 (100%)	122.416 (100%)	5.533 (100%)
2040	258.600 (90,4%)	16.578 (90,4%)	106.900 (87,3%)	4830 (87,3%)

Bron | Eigen bewerking (2013)

Na aftrek van de opgave in de periode 2013-2017 welke reeds vast ligt, blijft de volgende opgave voor de periode 2018-2040 over:

- Totale portefeuille Woonpunt: netto afname van 1013 woningen uit de totale portefeuillevoorraad tot en met 2040, dit betekent gemiddeld 44 woningen per jaar netto.
- Deelportefeuille Parkstad Limburg: netto afname van 367 woningen uit de deelportefeuille tot en met 2040, dit betekent gemiddeld 16 woningen per jaar netto.

De afname van de woningvoorraadbehoefte verloopt in de periode 2012-2040 echter niet geleidelijk. Deze behoefte neemt binnen Zuid-Limburg voornamelijk in de latere jaren af. In de periode van 2012 tot en met 2030 daalt de woningvoorraadbehoefte met 3%, terwijl deze in de periode 2030-2040 verder afneemt met nog eens 7%.

Binnen Parkstad Limburg is eenzelfde beeld zichtbaar en daalt de woningvoorraadbehoefte voornamelijk in de latere jaren. In de periode 2012-2030 neemt de woningvoorraadbehoefte met 5% af, terwijl deze behoefte in de periode 2030-2040 met nog eens 8% afneemt.

Voor de bepaling van de drie scenario's is met deze ontwikkeling van de woningvoorraadbehoefte rekening gehouden. De aantallen nieuwbouw-, sloop- en verkoopwoningen tot en met 2040 zijn bepaald aan de hand van deze woningvoorraadbehoefte. Hierdoor neemt in de eerste jaren zowel de totale portefeuille als de deelportefeuille qua omvang minder snel af dan in de laatste 10 jaar.

1^{ste} scenario portefeuille Woonpunt

In het 1^{ste} scenario is uitgegaan van een voortzetting van de opgave gebaseerd op de voorgaande jaren. Hierbij is, zoals hierboven aangegeven, wel rekening gehouden met de voorspellingen van E'til. Dit leidt in het 1^{ste} scenario tot de volgende opgave:

- Nieuwbouw: in de eerste jaren worden er 90 nieuwbouwwoningen opgeleverd, welke in lijn is met voorgaande jaren. In de latere jaren neemt als gevolg van een daling van de woningvoorraadbehoefte

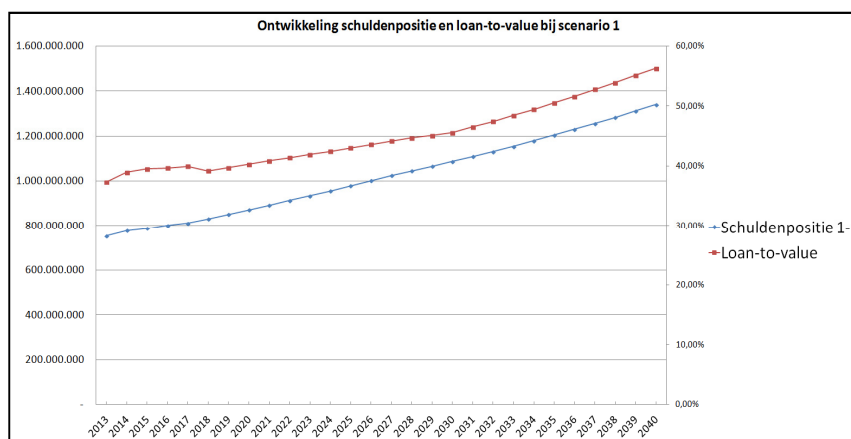
Krimp verdient beter?!

dit aantal af van 90 naar 60 nieuwbouwwoningen. In de periode 2018-2040 worden in totaal 1760 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

- **Sloopwoningen:** In de eerste jaren is er slechts een geringe daling van de woningvoorraadbehoefte. Hierdoor is de sloopopgave in deze jaren lager dan in de latere jaren. In dit scenario worden in de eerste jaren 50 woningen gesloopt en neemt dit aantal toe tot 155 woningen in de latere jaren. Hiermee komt de sloopopgave in de periode 2018-2040 uit op een totaal van 1950 woningen.
- **Verkoopwoningen:** Bij de bepaling van de verkoopwoningen is rekening gehouden met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De verkoop van corporatiewoningen wordt door deze ontwikkelingen bemoeilijkt, waardoor in het rekenmodel ervoor gekozen is om het aantal verkoopwoningen iets lager in te schatten dan in voorgaande jaren. In de eerste jaren worden er 50 woningen verkocht, waarna dit aantal afneemt naar 30 woningen in de latere jaren, mede door de afname van de woningvoorraadbehoefte. De verkoopopgave bedraagt hierdoor in de periode 2018-2040 in totaal 910 woningen.
- **Ontwikkeling portefeuille:** Als gevolg van bovenstaande opgave neemt de portefeuille in de eerste jaren af met slechts 10 woningen per jaar. In de laatste jaren is dit aantal opgelopen tot 125 woningen per jaar. De totale portefeuille daalt hierdoor van 18.399 naar 16.551 woningen.

Naast deze transformatieopgave wordt in de operationele kasstroom een inflatievolgend huurbeleid gevolgd, waardoor de huurprijzen op 85% van de maximale huur blijven. De onderhoudskosten, personeelskosten en overige bedrijfskosten zijn op hetzelfde peil gehouden als in het laatste jaar in de meerjarenbegroting 2013-2017 en stijgen ieder jaar met inflatie.

In figuur 7.3 zijn de resultaten van deze doorberekening zichtbaar. Hierbij is hetzelfde beeld zichtbaar als in de periode 2013-2017. De schuldenpositie neemt als gevolg van de transformatieopgave verder toe tot 1.340.349.439 euro. Daarnaast neemt de loan-to-value waarde toe van 37,4% tot 56,3% in 2040. De verhouding tussen de



Figuur 7.3] Ontwikkeling schuldenpositie en loan-to-value bij scenario 1 Woonpunt totaal
Bron| Eigen bewerking (2013)

ontwikkeling van de schuldenpositie en de huursom blijft in deze periode gelijk (7,9). Dit betekent dat beide ontwikkelingen gelijk verlopen en de huursom dus niet sneller toeneemt dan de schuldenpositie.

De kosten van de te betalen heffingen bedragen in de periode 2018-2040 in totaal 284 miljoen euro. Dit bedrag kan niet gebruikt worden om te investeren of om langlopende schulden af te lossen. Een doorrekening waarin zowel de heffingen als de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet zijn meegenomen laat zien dat de schuldenlast afneemt naar 896.507.349 euro en de loan-to-value waarde afneemt naar 37,67%. Hierbij worden de huren door harmonisatie verhoogd tot de afgesproken 85%. Dit percentage wordt niet in 2017 maar pas in 2026 behaald. De verhouding tussen de schuldenpositie en de huursom daalt hierbij van 7,9 naar 5,3, hetgeen betekent dat de stijging van de huursom sneller verloopt dan de schuldenpositie. Deze doorrekening geeft aan dat te betalen heffingen een aanzienlijke invloed hebben op de bedrijfsvoering van woningcorporaties.

De ontwikkeling van de loan-to-value waarde en de toename van de schuldenpositie van Woonpunt zorgen ervoor dat binnen dit scenario aanpassingen gedaan moeten worden om te voldoen aan het tweede scenario,

Krimp verdient beter?!

namelijk de intern uitgesproken ambitie van Woonpunt om een maximale loan-to-value waarde van 33% in 2040 te hebben.

2^{de} scenario portefeuille Woonpunt

In dit 2^{de} scenario wordt zoals hierboven vermeld gestuurd op een loan-to-value waarde van maximaal 33%. Om deze waarde te bereiken zal er gestuurd moeten worden op de transformatieopgave en op de bedrijfslasten binnen de operationele kasstroom.

In de operationele kasstroom zullen de volgende wijzigingen plaats moeten vinden:

- Gedurende een periode van 5 jaar (2018 t/m 2022) zal er 3% per jaar extra bespaard moeten worden op het verbeteringsonderhoud. Dit komt neer op een daling van 57,4 miljoen euro van dit onderhoud tot en met het jaar 2040, een besparing van ongeveer 2,5 miljoen euro per jaar.
- De personeelslasten en de overige bedrijfslasten zullen in dezelfde periode van 5 jaar ieder jaar met 1% moeten dalen. Hierdoor nemen de totale personeelskosten in de periode 2018-2040 af met 20,4 miljoen euro. De overige bedrijfskosten zullen in deze periode in totaal met 27,4 miljoen euro dalen.

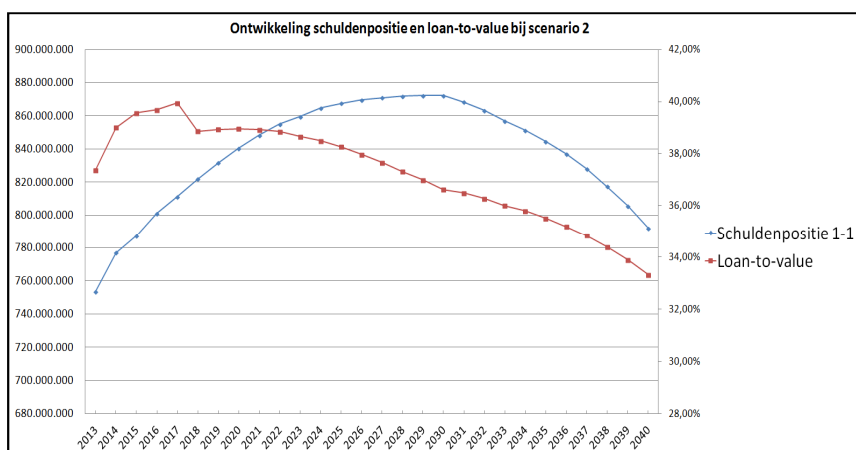
In de transformatiekasstroom zullen ook een aantal wijzigingen plaatsvinden:

- Nieuwbouwwoningen: Er zal een daling plaatsvinden van het aantal nieuwbouwwoningen dat opgeleverd wordt. In de eerste jaren zal er per jaar slechts 50 woningen nieuw opgeleverd worden waarbij dit aantal in de latere jaren afneemt naar 30. Dit houdt in dat ten opzichte van het 1^{ste} scenario niet 1760 maar slechts 890 woningen nieuw gebouwd worden, een daling van 49%.
- Sloopwoningen: Tevens zal er een daling plaatsvinden van het aantal sloopwoningen in de periode 2018-2040. In de eerste jaren worden er slechts 20 woningen gesloopt waarna dit aantal in de latere jaren toeneemt tot 90 woningen. Ten opzichte van het 1^{ste} scenario worden in dit scenario niet 1950 woningen gesloopt, maar 990 woningen. Dit is tevens een daling van 49%.
- Verkoopwoningen: De verkoop van woningen zal over de gehele periode gelijk blijven aan het 1^{ste} scenario.

In figuur 7.4 is het resultaat te zien van deze maatregelen. De loan-to-value waarde neemt in de periode 2018-2040 af van 37,4% naar 33,3%. Hiermee voldoet de waarde aan de ambitie van Woonpunt om maximaal een derde van het bezit gefinancierd te hebben.

De schuldenpositie stijgt eerst en zal hierna afnemen tot 792.102.072 euro. Dit is een

stijging van 38,5 miljoen euro ten opzichte van 2013. Daarentegen is het een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het 1^{ste} scenario. De verhouding tussen de ontwikkeling van de schuldenpositie en de ontwikkeling van de huurinkomsten daalt van 7,9 naar 4,6. Dit is een verbetering ten opzichte van het 1^{ste} scenario waarbij deze waarde gelijk bleef. De huurinkomsten stijgen in dit scenario sneller dan de schuldenpositie.



Figuur 7.4| Ontwikkeling schuldenpositie en loan-to-value bij scenario 2 Woonpunt totaal
Bron| Eigen bewerking (2013)

3^{de} scenario portefeuille Woonpunt

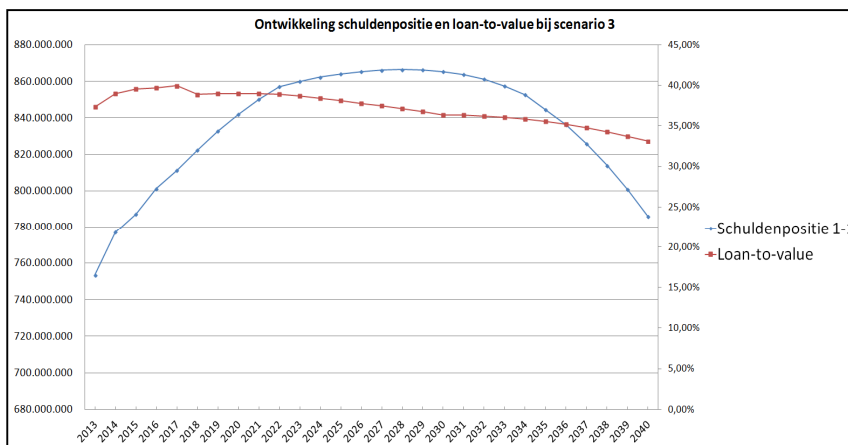
In het 3^{de} scenario wordt een doorberekening gemaakt waarbij het aantal verkochte woningen aanzienlijk is teruggebracht. De ontwikkelingen op zowel de huurmarkt als de koopmarkt zorgen ervoor dat de kans aanwezig is dat corporaties amper nog woningen gaan verkopen. Verschillende woningcorporaties in de regio hebben reeds besloten om geen woningen meer te verkopen. Bovendien wordt in dit scenario, net als in het 2^{de} scenario, gestuurd op een loan-to-value waarde van 33%.

Hiervoor zullen ten opzichte van het 2^{de} scenario een aantal extra maatregelen genomen moeten worden in de transformatieopgave om te komen tot dit resultaat. De maatregelen die in het 2^{de} scenario genomen worden in de operationele kasstroom gelden ook in het 3^{de} scenario.

In de transformatieopgave dienen de volgende extra maatregelen genomen te worden:

- Nieuwbouwwoningen: Het aantal woningen dat opgeleverd wordt neemt nog verder af dan in het 2^{de} scenario. In de eerste jaren worden er 30 woningen per jaar opgeleverd, waarna het afneemt naar 10 woningen per jaar. In totaal worden er slechts 450 nieuwe woningen opgeleverd tegenover 890 woningen in het 2^{de} scenario, een extra daling van 49%.
- Sloopwoningen: Het aantal woningen dat gesloopt wordt neemt toe in het 2^{de} scenario. Er worden in de periode 2018-2040 in totaal 1190 woningen gesloopt ten opzichte van 990 in het 2^{de} scenario. Deze opgave neemt toe om te voldoen aan de voorspellingen van de woningvoorraadbehoefte van E'til.
- Verkoopwoningen: De verkoop van de woningen wordt teruggebracht naar 10 woningen per jaar.

Figuur 7.5 laat het resultaat zien van de bovengenoemde maatregelen. Als gevolg van de verminderde opgave neemt de schuldenpositie minder toe dan het geval is in het 2^{de} scenario. Uiteindelijk komt de schuldenpositie uit op 785.874.593 euro in 2040. Dit is een daling van 7 miljoen euro ten opzichte van het 2^{de} scenario. Hierbij is de loan-to-value waarde gedaald van 37,4% naar 33,1% en voldoet deze hiermee aan de ambitie van Woonpunt. De ontwikkeling van de schuldenpositie ten opzichte van de ontwikkeling van de huursom laat eenzelfde beeld zien als in het 2^{de} scenario. Deze verhouding daalt van 7,9 naar 4,6.



Figuur 7.5| Ontwikkeling schuldenpositie en loan-to-value bij scenario 3 Woonpunt totaal
Bron| Eigen bewerking (2013)

Deelportefeuille Parkstad Limburg

De drie scenario's die hierboven zijn doorgerekend voor de totale portefeuille zijn ook voor de deelportefeuille in Parkstad Limburg doorgerekend. De resultaten van deze doorberekening hiervan worden hieronder besproken.

1^{ste} scenario deelportefeuille Parkstad Limburg

In het 1^{ste} scenario is wederom uitgegaan van een voortzetting van de opgave gebaseerd op voorgaande jaren. Dit leidt tot de volgende transformatieopgave:

- Nieuwbouw: in de eerste jaren worden er 30 nieuwbouwwoningen opgeleverd, welke in lijn is met voorgaande jaren. In de latere jaren neemt als gevolg van een daling van de woningvoorraadbehoefte

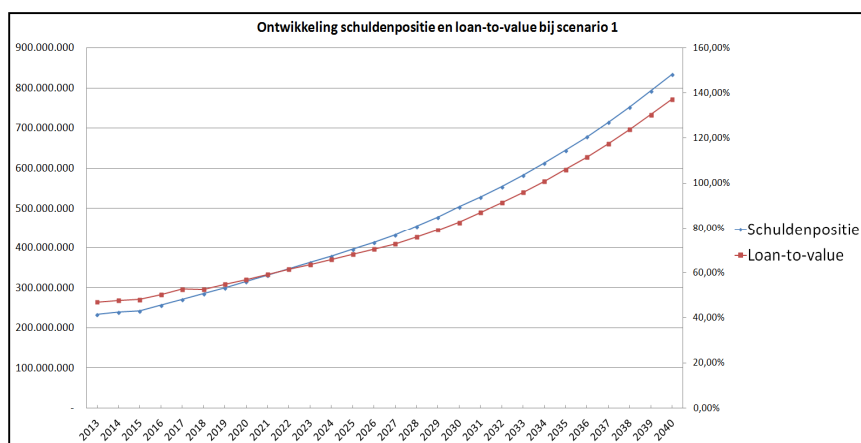
Krimp verdient beter?!

dit aantal af van 30 naar 20 nieuwbouwwoningen. In de periode 2018-2040 worden in totaal 590 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

- Sloopwoningen: In de eerste jaren verwacht E'til slechts een geringe daling van de woningvoorraadbehoefte. Hierdoor is de sloopopgave in deze jaren lager dan in de latere jaren. In dit scenario worden in de eerste jaren 12 woningen gesloopt en neemt dit aantal toe tot 44 woningen in de latere jaren. Hiermee komt de sloopopgave in de periode 2018-2040 uit op een totaal van 690 woningen.
- Verkoopwoningen: Bij de bepaling van de verkoopwoningen is net zoals in de totale portefeuille rekening gehouden met de ontwikkelingen op de woningmarkt. In de eerste jaren worden er 12 woningen verkocht, waarna dit aantal afneemt naar 10 woningen in de latere jaren, mede door de afname van de woningvoorraadbehoefte. De verkoopopgave bedraagt hierdoor in de periode 2018-2040 in totaal 264 woningen.
- Ontwikkeling portefeuille: Als gevolg van de bovenstaande opgave neemt de portefeuille in de eerste 6 jaren toe met 6 woningen met jaar. Hierna neemt de portefeuille in omvang af met eerst 6 woningen, waarna deze afname in de latere jaren toeneemt tot 34 woningen. De totale portefeuille daalt hierdoor van 5533 naar 4833 woningen.

Naast deze transformatieopgave worden in de operationele kasstroom de huurprijzen als gevolg van huurverhogingen en harmonisatie verhoogd tot de afgesproken 85% van de maximale huur. Dit percentage wordt in 2025 bereikt. De onderhoudskosten, personeelskosten en overige bedrijfskosten zijn op hetzelfde peil gehouden als in het laatste jaar in de meerjarenbegroting 2013-2017 en stijgen ieder jaar gelijk aan de inflatie.

In figuur 7.6 is de ontwikkeling van de schuldenpositie en de loan-to-value te zien bij deze opgave. Dit beeld laat een dramatische ontwikkeling zien van deze twee parameters. In dit scenario neemt de schuldenpositie in de periode 2013-2040 toe van 233.565.160 euro naar 835.243.118 euro. Dit is een stijging van maar liefst 258%. Bovendien neemt de loan-to-value waarde toe tot 137,3%.



Figuur 7.6 | Ontwikkeling schuldenpositie en loan-to-value bij scenario 1 Woonpunt Parkstad Limburg
Bron | Eigen bewerking (2013)

Dit wordt veroorzaakt door de hoge onderhoudskosten en de transformatieopgave binnen Parkstad Limburg. De bedrijfsopbrengsten zijn te laag om deze kosten te financieren. De verhouding tussen de ontwikkeling van de schuldenpositie en de ontwikkeling van de huurinkomsten neemt in dit 1^{ste} scenario toe van 8,62 naar 18,50.

De kosten voor de heffingen bedragen in deze periode in totaal 78,8 miljoen. Dit geld kan niet gebruikt worden om te investeren of om langlopende schulden af te lossen. Het gevolg hiervan is dat mede door deze heffingen de deelportefeuille van Parkstad Limburg op zichzelf onvoldoende financiële middelen heeft om op de lange termijn financiële continuïteit te bieden. Een doorrekening waarin de heffingen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet zijn meegenomen laat zien dat de schuldenlast afneemt tot 752.935.995 euro. Hierbij wordt een inflatievolgend huurbeleid gevolgd waarin de huren door middel van harmonisatie pas in 2037 op de afgesproken 85% uitkomen. De verhouding tussen de schuldenpositie en de huursom neemt in dit geval toe van 8,62 naar 16,54. Hieruit kan geconcludeerd worden dat voornamelijk de grote transformatieopgave zorgt

Krimp verdient beter?!

voor de toename van de schuldenpositie binnen de deelportefeuille, waarbij de invoering van de heffingen nog eens voor extra financiële lasten zorgt.

Door de bovenstaande resultaten is het vrijwel onmogelijk om te sturen op een loan-to-value waarde van 33% in het 2^{de} scenario. Vandaar dat bij het 2^{de} en 3^{de} scenario in grote lijnen dezelfde maatregelen zijn aangehouden als in de totale portefeuille van Woonpunt. Vervolgens kan gekeken worden wat deze maatregelen voor financiële gevolgen hebben op de deelportefeuille binnen Parkstad Limburg.

2^{de} scenario deelportefeuille Parkstad Limburg

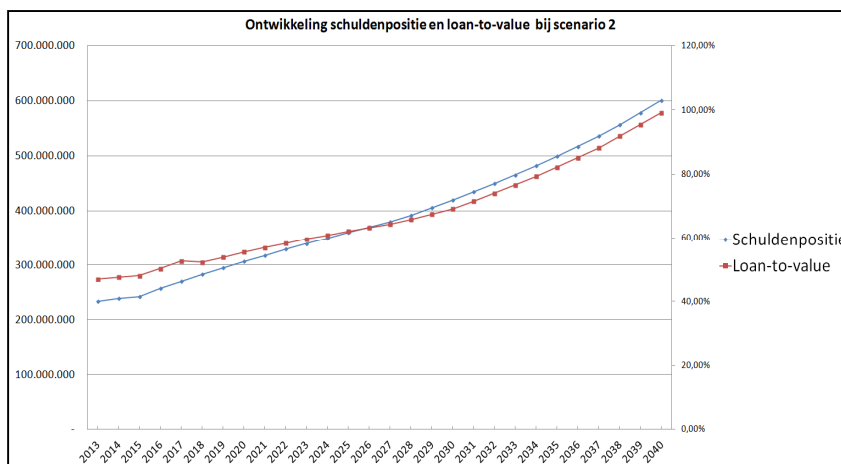
In het 2^{de} scenario worden dezelfde maatregelen genomen als in het 2^{de} scenario bij de totale portefeuille. In de operationele kasstroom zullen hierdoor de volgende maatregelen genomen moeten worden:

- Gedurende een periode van 5 jaar (2018 t/m 2022) zal er 3% extra bespaard moeten worden op het verbeteringsonderhoud. Dit komt neer op een daling van 41,6 miljoen euro van dit onderhoud tot en met het jaar 2040, een besparing van ongeveer 1,8 miljoen euro per jaar.
- De personeelslasten en de overige bedrijfslasten zullen in dezelfde periode van 5 jaar ieder jaar met 1% moeten dalen. Hierdoor nemen de totale personeelskosten in de periode 2018-2040 af met 5,9 miljoen euro. De overige bedrijfskosten zullen in deze periode in totaal met 8,8 miljoen euro dalen.

Naast deze maatregelen zullen in de transformatieopgave de volgende maatregelen genomen worden:

- Nieuwbouwwoningen: Het aantal opgeleverde woningen zal naar beneden bijgesteld moeten worden. Er zullen in de eerste jaren nog maar maximaal 20 woningen opgeleverd worden, waarna dit aantal afneemt naar 10 woningen. Dit betekent een afname van 590 naar 310 nieuwbouwwoningen in de gehele periode, een daling van 47%, hetgeen overeenkomt met het 2^{de} scenario van de totale portefeuille van Woonpunt.
- Sloopwoningen: Het aantal woningen dat gesloopt wordt neemt in de beginjaren af naar 5 woningen en loopt in de latere jaren op tot 40 woningen per jaar. In totaal daalt het aantal woningen dat gesloopt wordt van 690 woningen naar 405 woningen, een afname van 41%. Dit percentage ligt iets lager dan het percentage in de totale portefeuille.
- Verkoopwoningen: De verkoop van de woningen wordt gelijk gehouden op 12 verkochte woningen met jaar, met een daling naar 10 woningen in de latere jaren.

Figuur 7.7 laat de resultaten zien van deze maatregelen. De schuldenpositie neemt ook in dit scenario toe van 233.565.160 euro naar 601.041.441 euro. Dit is een verbetering van de positie van 234 miljoen euro ten opzichte van het 1^{ste} scenario. De loan-to-value waarde stijgt van 46,9 naar 99,2%. Deze waarde komt echter niet in de buurt van de 33% wat Woonpunt als ambitie heeft genoemd. De verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten loopt op van 8,62 naar 12,47.



Figuur 7.7 | Ontwikkeling schuldenpositie en loan-to-value bij scenario 2 Woonpunt Parkstad Limburg
Bron | Eigen bewerking (2013)

Krimp verdient beter?!

Een variant op dit 2^{de} scenario is een doorberekening waarin de nieuwbouw en de sloopopgave nog verder teruggebracht worden. Ook hier worden de voorspellingen van E'til als uitgangspunt genomen voor de bepaling van de opgave. De verkoop van woningen blijft in deze variant gelijk, terwijl voor de nieuwbouw en sloop geldt:

- De oplevering van de nieuwbouw woningen worden teruggebracht tot 190 woningen in plaats van 310 woningen.
- Het aantal woningen dat gesloopt wordt, wordt teruggebracht van 405 woningen naar 290 woningen.

Deze maatregelen zorgen ervoor dat de schuldenpositie in deze variant oploopt tot 546.025.352 euro met een loan-to-value waarde van 90,07%. Dit is een verbetering van ten opzichte van het 2^{de} scenario. Ook de verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten laat een positiever verloop zien: van 8,62 naar 11,06.

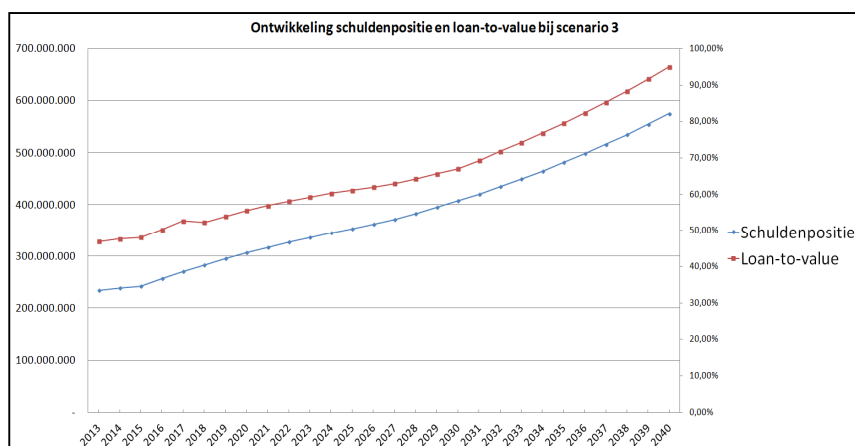
3^{de} scenario deelportefeuille Parkstad Limburg

In het 3^{de} scenario wordt er uitgegaan van een daling van de verkoop van woningen. Net zoals bij de totale portefeuille worden de maatregelen welke genomen zijn in de operationele kasstroom in het 2^{de} scenario ook in dit scenario genomen.

In de transformatiekasstroom worden de volgende maatregelen genomen:

- Nieuwbouwwoningen: Het aantal woningen dat opgeleverd wordt neemt nog verder af dan in het 2^{de} scenario. In de eerste jaren worden er 15 woningen per jaar opgeleverd, waarna het afneemt naar 5 woningen per jaar. In totaal worden er slechts 160 nieuwe woningen opgeleverd tegenover 310 woningen in het 2^{de} scenario, een extra daling van 54%.
- Sloopwoningen: Het aantal woningen dat gesloopt wordt op ten opzichte van het 2^{de} scenario. Er worden in de periode 2018-2040 in totaal 480 woningen gesloopt, tegenover 405 in het 2^{de} scenario. Deze opgave neemt toe om te voldoen aan de voorspellingen van de woningvoorraadbehoefte van E'til.
- Verkoopwoningen: De verkoop van de woningen wordt teruggebracht naar 2 woningen per jaar.

In figuur 7.8 zijn de resultaten te zien van de maatregelen in scenario 3. De schuldenpositie neemt in deze periode toe van 233.565.160 euro naar 575.278.521 euro. Dit is een verbetering van 26 miljoen euro ten opzichte van het 2^{de} scenario. Daarnaast neemt de loan-to-value in scenario 3 toe tot 95,0%. De verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten laat een stijging zien van 8,62 naar 11,82. Ook dit is een verbetering ten opzichte van het 2^{de} scenario.



Figuur 7.8 | Ontwikkeling schuldenpositie en loan-to-value bij scenario 3 Woonpunt Parkstad Limburg
Bron | Eigen bewerking (2013)

7.6 Conclusie

Het rekenmodel dat in dit hoofdstuk is gebruikt helpt bij het doorrekenen van de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimp op het verdienmodel van woningcorporaties. In dit hoofdstuk zijn er twee portefeuilles

Krimp verdient beter?!

doorgerekend, zowel de totale portefeuille van Woonpunt als de deelportefeuille van Woonpunt in Parkstad Limburg. Deze twee doorrekeningen laten allebei een andere ontwikkeling zien waardoor er verschillende conclusies getrokken kunnen worden.

Periode 2013-2017

In de periode 2013-2017 is voornamelijk gekeken naar de opgave welke Woonpunt zichzelf heeft gesteld in de meerjarenbegroting. Hierbij zijn drie verschillende scenario's doorgerekend waarbij de resultaten tot de volgende conclusies leiden:

Totale portefeuille Woonpunt

Woonpunt heeft als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun reeds de noodzakelijke maatregelen genomen om de operationele kasstroom positief te houden. In het trendscenario is de cashflow incl. rente voor de gehele periode positief en bovendien kan er voldaan worden aan de 2% aflossingsfictie van het WSW. In het worst case scenario treden in de jaren 2014 en 2015 liquiditeitstekorten op, waardoor Woonpunt in dit scenario maatregelen dient te nemen. Het in kaart brengen van de worst en best case scenario's geeft Woonpunt inzicht in mogelijke financiële gevolgen op het moment dat de ontwikkeling van de externe parameters niet zo verloopt als verwacht. Zij kunnen hier vervolgens snel en adequaat op reageren door de juiste maatregelen te nemen. Het doorrekenen van deze scenario's kan daarom gezien worden als een vorm van risicomanagement.

De opgave, zoals opgesteld in de meerjarenbegroting 2013-2017, van Woonpunt zorgt er voor dat extra vreemd vermogen aangetrokken dient te worden. Het resultaat uit de operationele kasstroom en de liquide middelen is onvoldoende om de transformatieopgave te bekostigen. De schuldenpositie van Woonpunt stijgt hierdoor gedurende de gehele periode. De invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun zorgen in het trendscenario voor een extra stijging van de schuldenpositie van 39,4%. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de verhuurdersheffing niet geheel door de huurverhogingen boven inflatie betaald kunnen worden. Slechts 69% van de verhuurdersheffing wordt gedekt door deze huurverhogingen. De heffingen hebben hiermee een aanzienlijk aandeel in de verslechterde financiële positie van Woonpunt. Als gevolg van deze heffingen daalt de solvabiliteit en neemt de loan-to-value waarde toe.

Deelportefeuille Parkstad Limburg

De deelportefeuille Parkstad Limburg laat een verslechterd beeld zien ten opzichte van de totale portefeuille van Woonpunt. In de jaren 2014, 2016 en 2017 is het resultaat uit de operationele kasstroom negatief waardoor er maatregelen genomen moeten worden om geen extra vreemd vermogen aan te hoeven trekken. Deze maatregelen zijn aanzienlijk, waarbij het de vraag is of deze bezuinigingen geheel doorgevoerd kunnen worden. Op het moment dat deze niet doorgevoerd kunnen worden moet Woonpunt voor haar deelportefeuille extra vreemd vermogen aantrekken om de operationele kasstroom positief te krijgen. Bovendien kampt Woonpunt in het trendscenario in 2014 met een liquiditeitstekort waardoor zij genooddaakt is om maatregelen te nemen. In het worst case scenario treedt naast 2014 ook in 2015 een liquiditeitstekort op.

Net zoals in de totale portefeuille dient Woonpunt voor de transformatieopgave extra vreemd vermogen aan te trekken. Het resultaat uit de operationele kasstroom, wat voor drie van de vijf jaar negatief is, en de liquide middelen zijn onvoldoende om deze transformatieopgave te betalen. De schuldenpositie neemt, net zoals in de totale portefeuille, de gehele periode toe. Echter stijgt de schuldenpositie in de deelportefeuille met 15,8% sneller dan in de totale portefeuille met 7,7%.

De ingevoerde verhuurdersheffing kan in de deelportefeuille voor 94% betaald worden door de huurverhogingen boven inflatie. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de WOZ-waarden binnen Parkstad Limburg gemiddeld lager liggen en Woonpunt meer mogelijkheden heeft om de huren te verhogen.

Krimp verdient beter?!

De verslechterde financiële situatie binnen Parkstad Limburg wordt dan ook voor het overgrote deel veroorzaakt door de lage opbrengsten uit de operationele kasstroom en de grote transformatieopgave die in dit gebied ligt als gevolg van de krimpproblematiek. De bedrijfsopbrengsten in Parkstad Limburg zijn onvoldoende om deze transformatieopgave te kunnen bekostigen. De invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun zorgen hierbij voor extra financiële lasten.

Periode 2018-2040

Voor de periode 2018-2040 is een doorrekening gemaakt waarbij er gestuurd is op drie vooraf bepaalde scenario's. De totale portefeuille van Woonpunt en de deelportefeuille van Parkstad Limburg laten hierbij verschillende resultaten zien.

Totale portefeuille Woonpunt

In tabel 7.19 zijn de resultaten van drie verschillende scenario's voor de totale portefeuille van Woonpunt nogmaals weergegeven:

Tabel 7.19 | Resultaten doorrekening totale portefeuille Woonpunt 2018-2040

Resultaten doorrekening totale portefeuille Woonpunt 2018-2040			
	1 ^{ste} scenario	2 ^{de} scenario	3 ^{de} scenario
Opgave			
Nieuwbouwwoningen	1.760 woningen	890 woningen	450 woningen
Sloopwoningen	1.950 woningen	990 woningen	1.190 woningen
Verkoopwoningen	910 woningen	910 woningen	230 woningen
Portefeuille	18.399 – 16.551	18.399 - 16.641	18.399 – 16.681
Financiële getallen			
Schuldenpositie	1.340.349.439 euro	792.102.072 euro	785.874.593 euro
Loan-to-value waarde	37,4% - 56,3%	37,4% - 33,3%	37,4% - 33,1%
Verhouding schuldenpositie en de huurinkomsten	7,9 – 7,9	7,9 – 4,6	7,9 – 4,6

Bron | Eigen bewerking (2013)

Deze doorrekening toont aan dat een voortzetting van de opgave, gebaseerd op voorgaande jaren geen optie is. In dit scenario stijgt de schuldenpositie naar 1.340.349.439 euro en neemt de loan-to-value waarde toe tot 56,3%. Bovendien blijft de verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten gelijk waardoor de schuldenpositie voor de gehele periode blijft stijgen.

De ingevoerde heffingen hebben hierbij een aanzienlijke invloed op de ontwikkeling van de schuldenpositie. Een doorrekening waarin zowel de heffingen als de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet zijn meegenomen, geeft een resultaat van de schuldenpositie van 896.507.349 euro. Bovendien daalt de loan-to-value waarde naar 37,67% en neemt de verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten af van 7,9 naar 5,3.

Om in de toekomst te sturen op de interne ambitie van Woonpunt om een maximale loan-to-value waarde van 33% te krijgen, zullen er maatregelen genomen moeten worden. Dit betekent dat er in de operationele kasstroom bezuinigd dient te worden op:

- Het verbeteringsondbehoud
- De personeelslasten
- De overige bedrijfslasten

Naast deze maatregelen is in figuur 7.19 ook te zien dat de opgave van Woonpunt terugloopt. Zij kunnen minder investeren in nieuwbouwwoningen en minder woningen slopen. In het 3^{de} scenario waarbij de verkoop

Krimp verdient beter?!

van woningen verder terugloopt, is te zien dat de opgave nog meer terugloopt. Hier is een daling van ongeveer 50% te zien in de oplevering van nieuwbouwwoningen ten opzichte van het 2^{de} scenario. Als gevolg van deze daling van de opgave, wordt de verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten voor het 2^{de} en 3^{de} scenario positiever. De schuldenpositie van Woonpunt daalt hierdoor in deze scenario's ten opzichte van het 1^{ste} scenario. Alleen door het nemen van deze maatregelen is Woonpunt in staat om te sturen op een maximale loan-to-value waarde van 33%.

Deelportefeuille Parkstad Limburg

In tabel 7.20 zijn de resultaten van de doorrekening ook weergegeven voor de deelportefeuille van Woonpunt in Parkstad Limburg:

Tabel 7.20 | Resultaten doorrekening deelportefeuille Woonpunt Parkstad Limburg 2018-2040

Resultaten doorrekening deelportefeuille Woonpunt Parkstad Limburg 2018-2040			
	1 ^{ste} scenario	2 ^{de} scenario	3 ^{de} scenario
Opgave			
Nieuwbouwwoningen	590 woningen	310 woningen	160 woningen
Sloopwoningen	690 woningen	405 woningen	480 woningen
Verkoopwoningen	264 woningen	264 woningen	46 woningen
Portefeuille	5.533 – 4.833	5.533 – 4.838	5.533 – 4.831
Financiële getallen			
Schuldenpositie	835.243.118 euro	601.041.441 euro	575.278.521 euro
Loan-to-value waarde	46,96% - 137,3%	46,96% - 99,2%	46,96% - 95,0%
Verhouding schuldenpositie en de huurinkomsten	8,62 – 18,50	8,62 – 12,47	8,62 – 11,82

Bron | Eigen bewerking (2013)

Deze resultaten laten een verslechterd beeld zien van de financiële situatie ten opzichte van de totale portefeuille van Woonpunt. Bij een voortzetting van de opgave gebaseerd op voorgaande jaren stijgt de schuldenpositie explosief naar 835.243.118 euro en neemt de loan-to-value toe naar 137,3%. Deze negatieve ontwikkeling van de schuldenpositie is ook zichtbaar in de verhouding tussen de ontwikkeling van deze schuldenpositie en de huurinkomsten. Deze neemt in de periode 2018-2040 toe van 8,62 naar 18,50.

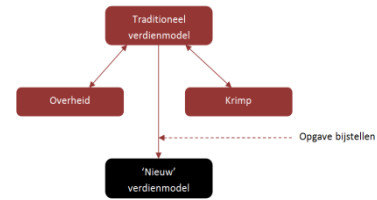
De ingevoerde heffingen hebben hierbij minder invloed op de schuldenpositie dan bij de totale portefeuille. Een doorrekening waarbij de heffingen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet zijn meegenomen laat een schuldenpositie van 752.935.995 euro zien. In deze doorrekening neemt de verhouding tussen de schuldenpositie en de huurinkomsten toe van 8,62 naar 16,54. Deze uitkomsten tonen aan dat voornamelijk de grote transformatieopgave voor een stijging van de schuldenpositie zorgt. De bedrijfsopbrengsten zijn in deze deelportefeuille onvoldoende om de kosten uit de transformatieopgave te bekostigen. De opgave binnen Parkstad Limburg is aanzienlijk als gevolg van de krimpproblematiek in de regio. De ingevoerde heffingen zorgen hierbij voor een extra kostenpost, waarbij dit geld niet geïnvesteerd kan worden in de transformatieopgave.

Deze resultaten tonen aan dat het sturen op de interne ambitie van Woonpunt om een loan-to-value waarde te halen van 33% in de deelportefeuille niet mogelijk is. Deze portefeuille kan zelfstandig onvoldoende financiële continuïteit bieden en is hierdoor afhankelijk van de resultaten uit de portefeuille van Maastricht en Mergelland en de Westelijke Mijnstreek. Zelfs als de opgave in het 2^{de} en 3^{de} scenario aanzienlijk naar beneden wordt bijgesteld en er bespaard wordt op de operationele kasstroom laat de deelportefeuille een negatieve ontwikkeling zien.

Om te kunnen blijven investeren in de krimpregio Parkstad Limburg zal Woonpunt dus gebruik moeten maken van de financiële resultaten uit de overige twee deelportefeuilles. De deelportefeuille Parkstad Limburg is zelfstandig niet in staat om deze transformatieopgave te bekostigen.

Krimp verdient beter?!

8 Conclusies en aanbevelingen



8.1 Inleiding

De conclusies en aanbevelingen vormen het laatste hoofdstuk van dit onderzoek. Er wordt in dit hoofdstuk antwoord gegeven op de onderzoeksvraag en er worden mogelijkheden voor een verder onderzoek uiteengezet. Het verdienmodel van woningcorporaties is in dit onderzoek belicht en dit heeft geleid tot een rekenmodel dat kan helpen bij de totstandkoming van het doorrekenen van de gevolgen van de (Europese) regelgeving en krimp op het verdienmodel. Hierdoor kan beleid geformuleerd worden om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen. Het onderzoek begon met de volgende hoofdvraag:

Hoe dient het verdienmodel van een woningcorporatie ten gevolge van de veranderende (Europese) regelgeving en de krimp aangepast te worden om de financiële continuïteit de komende jaren te waarborgen?

In paragraaf 8.2 zal antwoord gegeven worden op deze onderzoeksvraag. Hierna zullen in de volgende paragraaf 8.3 aanbevelingen uiteengezet worden voor verder wetenschappelijk onderzoek. Zo wordt een zo compleet mogelijke afsluiting van dit onderzoek neergezet, dat als basis kan dienen voor volgend onderzoek. Het verslag wordt afgesloten met een slotparagraaf (paragraaf 8.4) waar teruggekeken wordt op het totale onderzoek dat heeft plaatsgevonden.

8.2 Conclusie onderzoek

In dit onderzoek wordt er een antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag die hierboven nogmaals geformuleerd is. Het afgelopen jaar zijn er verschillende maatregelen genomen in de (Europese) regelgeving die gevolgen hebben voor het verdienmodel van woningcorporaties. Naast deze regelgeving hebben woningcorporaties in krimpgebieden te maken met de gevolgen van deze demografische krimp. Deze twee externe parameters hebben ervoor gezorgd dat financiële sturing binnen de corporatiesector steeds belangrijker is geworden. In deze paragraaf worden de conclusies besproken van dit onderzoek:

(Europese) regelgeving en de krimp

De maatregelen genomen in de (Europese) regelgeving hebben voornamelijk negatieve gevolgen voor de verdienmogelijkheden van woningcorporaties. Vooral de invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteun zorgen voor extra financiële lasten. In het rekenmodel is gebleken dat deze verhuurdersheffing niet geheel betaald kan worden uit de extra huurinkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en daarmee van invloed is op de ontwikkeling van de schuldenpositie. Daarom moeten woningcorporaties op zoek naar andere mogelijkheden om deze heffing te betalen. Het extra verkopen van corporatiewoningen is hierbij niet reëel doordat de woningmarkt op dit moment op slot zit. Bovendien neemt de druk op de huurmarkt toe, terwijl de leegstand in de koopsector toeneemt. Het wegnemen van corporatiewoningen uit de huurmarkt en toevoegen aan de koopsector is dan ook ongewenst. Het effect van de maatregelen om de verkoop van corporatiewoningen te vereenvoudigen zal zich daarom in de toekomst moeten uitwijzen. Bewoners van een woning kiezen tegenwoordig, vanwege de financiële risico's en onzekerheid die het afsluiten van een hypotheek met zich meebrengt, sneller voor een huurwoning. Woningcorporaties zullen dan ook moeten besparen op hun bedrijfslasten om deze heffing te kunnen betalen.

De krimpproblematiek zorgt hierbij voor een extra dimensie in het sturen op de financiële continuïteit van woningcorporaties. In deze gebieden liggen de verkoopprijzen van de woningen, als gevolg van de ontspanning

Krimp verdient beter?!

op de woningmarkt, gemiddeld lager dan in de overige gebieden van Nederland. Bovendien neemt de theoretische verkooptijd toe waardoor er minder woningen verkocht worden. De mogelijkheden om de huren boven inflatie te verhogen worden binnen Parkstad Limburg beperkt doordat het gemiddeld opleidings- en inkomensniveau lager ligt dan in de rest van Nederland. Parkstad Limburg heeft daarnaast te maken met vergrijzing van de bevolking. Jongeren trekken weg uit het gebied op zoek naar een baan in de rest van het land, terwijl de ouderen in het gebied achterblijven. Dit zorgt ervoor dat binnen deze regio een grote kwalitatieve opgave ligt om de woningen de komende jaren te laten aansluiten aan de vraag vanuit de markt. Er zal binnen Parkstad Limburg steeds meer vraag komen naar zorgwoningen en nultredenwoningen. Naast deze kwalitatieve opgave heeft de regio ook te maken met een afnemende bevolkingsomvang en woningvoorraadbehoefte. Dit betekent dat er woningen uit de voorraad genomen moeten worden om te voorkomen dat er leegstand ontstaat. Woningcorporaties zullen op deze kwalitatieve en kwantitatieve opgave moeten sturen om hun portefeuille de komende jaren rendabel te houden.

Aanpassing verdienmodel

Woningcorporaties in krimpgebieden zullen een aanpassing moeten maken in hun verdienmodel om te sturen op hun financiële continuïteit de komende jaren. Dit beeld wordt bevestigd in het rekenmodel uit het vorige hoofdstuk waarbij de invloed van de twee bovenstaande externe parameters is ingerekend.

In het rekenmodel komt naar voren dat een voortzetting van de opgave gebaseerd op voorgaande jaren zorgt voor een blijvende stijging van de schuldenpositie. Woningcorporaties zullen dus maatregelen moeten nemen om te kunnen sturen op een financieel resultaat. Hierbij zullen woningcorporaties steeds meer gaan sturen op hun huidige bezit en zal er een daling moeten plaatsvinden in de investeringsmogelijkheden. Woningcorporaties proberen zo lang mogelijk huur te ontvangen uit hun portefeuille en gaan pas over op sloop wanneer woningen langdurig leegstaan. Dit is tevens terug te zien in de verschillende opgestelde meerjarenbegrotingen van woningcorporatie Woonpunt. Hierin is te zien dat de opgave die Woonpunt zichzelf per jaar stelt in de opeenvolgende meerjarenbegrotingen afneemt. Bovendien laat het rekenmodel zien dat in het 2^{de} en 3^{de} scenario een afname van de opgave noodzakelijk is om te kunnen sturen op een maximale loan-to-value waarde van 33%. Daarnaast moet er bezuinigd worden op het verbeteringsonderhoud, de personeelslasten en de overige bedrijfslasten.

Uit het rekenmodel blijkt verder dat woningcorporaties in krimpgebieden het financieel extra zwaar hebben. In hoofdstuk 7 is geconcludeerd dat de deelportefeuille van Woonpunt in Parkstad Limburg zelfstandig onvoldoende financiële continuïteit kan bieden, waardoor er onmogelijk gestuurd kan worden op het gewenste financiële resultaat. De deelportefeuille Parkstad Limburg is hierdoor financieel afhankelijk van de overige twee deelportefeuilles, namelijk Maastricht en Mergelland en Westelijke Mijnstreek. In deze twee deelportefeuilles kan wel gestuurd worden op het gewenste financiële resultaat. Deze uitkomst is zorgwekkend voor woningcorporaties in krimpgebieden. Juist in deze gebieden ligt de komende jaren een grote kwalitatieve en kwantitatieve transformatieopgave waardoor er extra geïnvesteerd dient te worden om de kwaliteit binnen deze gebieden op het gewenste niveau te houden. De maatregelen in de (Europese) regelgeving en de gevolgen van de krimpproblematiek zorgen er echter voor dat investeren in deze gebieden bemoeilijkt wordt.

8.3 Aanbevelingen

Het uitgevoerde onderzoek biedt naast de gevormde resultaten ruimte voor kansen en mogelijkheden. Deze worden vertaald naar aanbevelingen voor de corporatiesector, de overheid en woningcorporatie Woonpunt. Bovendien kunnen er aanbevelingen gedaan worden voor verder wetenschappelijk onderzoek.

Aanbevelingen corporatiesector

De corporatiesector is volop in beweging waardoor woningcorporaties moeten voorkomen dat zij bij de waan van de dag gaan leven. Een eerste aanbeveling is dan ook het opstellen van een gestructureerd en inzichtelijk

Krimp verdient beter?!

beleid met geformuleerde doelstellingen. Dit intern geformuleerde beleid is in de huidige economische omstandigheden onmisbaar. Woningcorporaties moeten weten welke richting ze op willen gaan met hun portefeuille en zij zullen met hun beleid hierop moeten sturen. De financiële mogelijkheden van corporaties wordt bepaald door dit beleid; immers het vermogen van corporaties ligt opgesloten in de stenen. Hierbij moeten zij van hun portefeuille een doorberekening maken voor een bepaalde periode waarin zij verschillende scenario's doorrekenen en sturen op het gewenste resultaat. Dit zorgt ervoor dat zij snel en adequaat kunnen reageren op veranderingen in de omgeving, waardoor financiële risico's verminderd worden.

Een tweede aanbeveling is dat woningcorporaties de gevolgen van de ingevoerde heffingen onder ogen moeten zien en hierop moeten reageren. Zij zullen goed moeten kijken op welke manier zij kunnen besparen op hun bedrijfslasten. Dit hoeft niet alleen te gebeuren door te bezuinigen maar kan ook door het bekijken van innovatieve en alternatieve oplossingen uit andere takken van het bedrijfsleven die het mogelijk maken om het werk goedkoper uit te voeren. Op die manier kunnen zij wellicht oplossingen bedenken waar zij eerder nog niet aan gedacht hadden.

Naast deze bezuinigingen op de bedrijfslasten zullen woningcorporaties hun opgave goed tegen het licht moeten houden. Zij zullen een goede balans moeten vinden tussen investeren en een gezonde financiële huishouding. Dit betekent dat het uitvoeren van grote projecten waarbij een groot financieel risico gelopen wordt zo veel mogelijk vermeden dient te worden. Kleine projecten, waarbij het financiële risico beperkt is, hebben in de huidige economische tijd de voorkeur. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak waarover zijn verantwoording moeten afleggen.

Uit het rekenmodel is gebleken dat de deelportefeuille van Woonpunt in het krimpgebied Parkstad Limburg onvoldoende financiële continuïteit biedt voor de toekomst. Deze portefeuille ontvangt onvoldoende inkomsten om de transformatieopgave in het krimpgebied te bekostigen. Hierdoor is de deelportefeuille afhankelijk van de andere portefeuilles in Maastricht en Mergelland en de Westelijke Mijnstreek. Een laatste aanbeveling is dan ook dat woningcorporaties die uitsluitend in krimpgebieden werkzaam zijn op zoek moeten gaan naar een 'grote broer' corporatie die in andere gebieden werkzaam is. Dit kan door middel van een fusie waarbij de woningcorporaties met elkaar samengaan. Hierdoor kunnen woningcorporaties in krimpgebieden hun financiële positie versterken en hebben ze meer mogelijkheden om te blijven investeren in de gebieden. Alleen dan zijn deze woningcorporatie in staat om in de toekomst voldoende financiële continuïteit te kunnen bieden.

Aanbevelingen overheid

Het afgelopen jaar is de corporatiesector verschillende keren negatief in het nieuws geweest. Mede als gevolg daarvan wil de overheid via de nieuwe Woningwet het toezicht op de corporatiesector verhogen. Daarnaast hebben zij verschillende maatregelen genomen waardoor de financiële mogelijkheden van woningcorporaties steeds verder beperkt worden. Het gevolg is dat woningcorporaties minder kunnen investeren in de woningmarkt. De woningcorporaties zijn echter een van de enige partijen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn blijven investeren.

Een aanbeveling voor de overheid is dan ook om de invoering van de verhuurdersheffing te heroverwegen. Uit het rekenmodel is naar voren gekomen dat de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties hierdoor afnemen. Het verdient dan ook de voorkeur om de verhuurdersheffing aan te passen in een investeringsheffing. Op deze manier ontvangen zij de inkomsten op een andere manier terug door middel van belastingen. Woningcorporaties kunnen hierdoor echter wel blijven investeren in de regio waardoor de kwaliteit op het juiste niveau blijft. Dit is zeker het geval binnen krimpgebieden waar een grote transformatieopgave ligt. Investeren in deze gebieden zijn noodzakelijk om te voorkomen dat deze gebieden in een negatieve spiraal terecht komen. Ten tijde van het schrijven van deze scriptie heeft minister Blok aangegeven te bekijken of er mogelijkheden zijn waarbij krimpgebieden een korting kunnen krijgen op de

Krimp verdient beter?!

verhuurdersheffing. Hierdoor zullen de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties in krimpgebieden verbeteren.

Aanbevelingen woningcorporatie Woonpunt

Het verdienmodel van woningcorporatie Woonpunt is voor dit onderzoek doorgerekend. Bij dit rekenmodel is te zien dat Woonpunt moet bezuinigen om te voldoen aan de interne ambitie om een maximale loan-to-value waarde van 33% in 2040 te krijgen.

Een eerste aanbeveling is dan ook voor Woonpunt om reeds nu al te gaan sturen op dit resultaat. De resultaten uit het rekenmodel kunnen gebruikt worden om te bekijken welke maatregelen genomen moeten worden om te komen tot deze loan-to-value waarde. Naast het sturen op dit resultaat dient Woonpunt ook te bekijken of het wil blijven investeren in de regio Parkstad Limburg. De resultaten uit het rekenmodel hebben aangetoond dat de deelportefeuille zelfstandig onvoldoende financiële continuïteit kan bieden. Dit betekent dat de portefeuille afhankelijk is van de overige twee portefeuilles. Er moet voorkomen worden dat deze twee portefeuilles in de toekomst onvoldoende continuïteit kunnen bieden, doordat er steeds meer vermogen naar de regio Parkstad Limburg gaat.

Als gekeken wordt naar de opgave zoals Woonpunt deze in de meerjarenbegroting heeft opgesteld voor de periode 2013-2017 dan valt het grote aantal sloopwoningen op. Deze sloopopgave is niet in overeenstemming met de ontwikkelingen van de woningvoorraadbehoefte van E'til. Tot 2020 verwacht E'til geen daling van de woningvoorraadbehoefte, terwijl Woonpunt in 2017 een afname van haar portefeuille kent van 4%. In de deelportefeuille daalt de portefeuille in deze periode zelfs met 6%. Dit betekent dat de sloopopgave van Woonpunt voor deze periode te hoog ligt en dat zij minder hoeven te slopen dan nu opgenomen is in de begroting. Een tweede aanbeveling is dan ook dat Woonpunt haar opgave nogmaals bekijkt en eventueel bijstelt waar nodig.

Naast deze gestelde opgave dient de ontwikkeling van de WOZ-waarde ook nader bekeken te worden. In het rekenmodel is gebruik gemaakt van de gegevens gebaseerd op de uitgangspunten van Woonpunt. Als er gekeken wordt naar de gegevens van het CBS valt op dat de WOZ-waarde de afgelopen 3 jaar is blijven dalen, waarbij de prijsindex van koopwoningen ten opzichte van 2010 met 15% is gedaald. Woonpunt gaat er echter vanuit dat de WOZ-waarde vanaf 2014 gaat stijgen. Deze verwachte stijging is niet terug te zien in de recente ontwikkeling van de WOZ-waarde, waardoor Woonpunt hier kritisch naar moet blijven kijken. Een te positieve inschatting van deze waarde kan grote negatieve financiële gevolgen hebben.

Als laatste dient Woonpunt nogmaals te kijken naar de doelstelling in het portefeuilleplan 2009-2025. Hierin spreekt Woonpunt de wens uit om per jaar een portefeuillevernieuwing van 2% te krijgen. Deze doelstelling wordt, als gevolg van het sturen op een financieel resultaat van een loan-to-value waarde van 33%, niet gehaald. De aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop liggen aanzienlijk lager dan de aantallen die gehaald moeten worden om te voldoen aan de doelstelling. Een aanpassing van deze doelstelling heeft de voorkeur om deze reëel en haalbaar te maken.

Aanbevelingen verder onderzoek

Het onderzoek naar de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimpproblematiek is na het afronden van deze scriptie niet ten einde. De corporatiesector is op dit moment volop in beweging waarbij er onderzoek wordt gedaan naar mogelijke alternatieven voor de verhuurdersheffing, aanpassingen om de verkoop van corporatiewoningen te vergemakkelijken en een beperking van het werkveld van corporaties tot alleen de sociale sector. Dit betekent dat de financiële situatie voor woningcorporaties door deze aangepaste regelgeving kan veranderen. Volgend wetenschappelijk onderzoek dient dan ook deze gevolgen van de aangepaste regelgeving mee te nemen in het rekenmodel dat in dit onderzoek is gebruikt. Op deze manier blijft het rekenmodel actueel en kan er snel doorgerekend worden wat de financiële gevolgen ervan zijn. Daarnaast is in

Krimp verdient beter?!

dit rekenmodel het rentepercentage over het vreemd vermogen gelijk gehouden. Een stijging van dit percentage heeft echter negatieve financiële gevolgen voor de woningcorporatie. De aanpassing van deze parameter kan ook meegenomen worden in verder wetenschappelijk onderzoek.

Een tweede aanbeveling is om een onderzoek uit te voeren naar de financiële sturing binnen het bedrijfsleven. Op deze manier kunnen er oplossingen aangedragen worden welke binnen de corporatiesector nog niet veel gebruikt worden, maar waarmee corporaties wel kunnen besparen op hun bedrijfslasten. Een voorbeeld hierin is het gebruik van prestatiecontracten, een vorm van aanbesteden die het afgelopen jaar in het bedrijfsleven een grote vlucht heeft genomen. Woningcorporaties hebben een traditionele manier van aanbesteden waarbij zij zelf een bestek opstellen. De mogelijkheden voor externe partijen om zichzelf te onderscheiden en toegevoegde waarde te kunnen bieden, worden op deze manier beperkt. Bij het gebruik van een prestatiecontract stelt de woningcorporatie van tevoren een bepaalde prestatie vast die behaald dient te worden. De opdrachtnemende partij heeft hierbij de vrijheid om zelf te bepalen op welke manier zij aan deze prestatie wilt voldoen en heeft hierdoor de mogelijkheid om zichzelf te onderscheiden van andere opdrachtnemende partijen. Bij deze manier van aanbesteden worden de rollen omgedraaid en ligt de verantwoordelijkheid bij de opdrachtnemende partij.

Naast deze prestatiecontracten kan ook gekeken worden naar de al eerder genoemde 'regie corporatie'. Hierbij wordt het personeelsbestand van de woningcorporatie teruggebracht naar enkele medewerkers en worden alle werkzaamheden uitbesteed. Hiermee dalen de personeelslasten binnen de woningcorporatie aanzienlijk.

In deze scriptie is er onderzoek uitgevoerd naar woningcorporaties in krimpgebieden. Om een volledig beeld te krijgen van de gevolgen op het verdienmodel kan er ook onderzoek gedaan worden naar woningcorporaties in de Randstad. Deze woningcorporaties dienen meer verhuurdersheffing te betalen als gevolg van de hogere WOZ-waarden. Op deze manier kunnen de verschillen tussen de regionale woningmarkten in Nederland duidelijk gemaakt worden.

Daarnaast is in deze scriptie naar voren gekomen dat de veranderende (Europese) regelgeving en de krimpproblematiek invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. In verder onderzoek kan onderzocht worden wat de precieze gevolgen zijn van het feit dat woningcorporaties minder kunnen investeren in de buurten.

8.4 Slot

Terugkijkend op het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het resultaat heeft bijgedragen aan het inzichtelijk maken van de gevolgen van de (Europese) regelgeving en de krimpproblematiek op het verdienmodel van woningcorporaties. Hierbij zijn verschillende aanpassingen besproken om ervoor te zorgen dat het verdienmodel de komende jaren financiële continuïteit kan bieden. Het is op dit moment binnen de corporatiesector een zeer actueel onderwerp, getuige de vele nieuwsberichten, de continu veranderende wet- en regelgeving, marktontwikkelingen en prognoses welke van invloed zijn op het resultaat. Corporaties moeten dan ook op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen om snel en adequaat te kunnen reageren op deze veranderingen. Zij zullen de komende periode meer dan ooit moeten gaan sturen op hun financiële continuïteit.

De krimpproblematiek zorgt hierbij voor extra lasten voor woningcorporaties die werkzaam zijn in een krimpregio. Dit kan niet geheel los worden gezien van de groei in de Randstad. Het sturen op de groei en versterking van de Randstad qua bevolking en werkgelegenheid heeft gevolgen gehad voor de overige perifere gebieden binnen Nederland. Waar in de Randstad de bevolking en de werkgelegenheid toenam, leidde dit tot een daling in de perifere gebieden. De gevolgen van deze ontwikkelingen worden nu zichtbaar doordat de krimpgebieden de komende jaren met een grote transformatieopgave te maken krijgen. De inkomsten in deze

Krimp verdient beter?!

gebieden liggen hier echter lager waardoor investeringsmogelijkheden bemoeilijkt worden. Het risico bestaat dat deze krimpgebieden hierdoor in een negatieve spiraal terecht komen. Juist daarom hebben deze gebieden in Nederland nu de aandacht nodig van de overheid om deze negatieve spiraal te doorbreken. De eerste berichten geven aan dat minister Blok de mogelijkheden bekijkt om krimpgebieden te ontlasten in het betalen van de verhuurdersheffing. Dit is een eerste stap in de goede richting, want een krimpgebied verdient toch veel beter?!

Literatuurlijst

- ABF Research (2013). *Huurbeleid en verhuurderheffing*. Verkregen op 26 maart 2013, van <http://www.abfresearch.nl/contact/direct-contact-opnemen.aspx?attachment=1993&docname=Heffing%20en%20investeringsaftrek&docid=r2013-0027CP>
- Aedes¹ (2012). *Wat is de huursombenadering?* Verkregen op 25 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/Wat-is-de-huursombenadering.xml>
- Aedes² (2012). *Wat is scheefwonen?* Verkregen op 25 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/Scheefwonen.xml>
- Aedes¹ (2013). *AO huurbeleid en verhuurderheffing*. Verkregen op 11 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/hervorming-woningmarkt/20130304-brief-aedes-tbv-ao-huurbeleid-en-verhuurd.pdf>
- Aedes² (2013). *Stijging aantal huisuitzettingen in 2012*. Verkregen op 28 mei 2013, van <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/schuldhulpverlening/feiten-en-cijfers/Aantal-huisuitzettingen-per-jaar.xml>
- Alblas, G., Kokke, K., & Thuis, P. (2006). *Bedrijfskunde de basis*. Groningen, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv
- Atrivé (2011). *Werken aan oplossingen voor de middeninkomens*. Verkregen op 3 maart 2013, van http://www.socialeverhuurdershaaglanden.nl/svh/assets/File/Eindrapport_Werken_aan_oplossingen_voor_de_middeninkomens.pdf
- Atrivé (2013). *Gevolgen Woonakkoord doorberekend: Mogelijkheden huurverhoging niet toereikend voor afdracht verhuurdersheffing*. Verkregen op 25 maart 2013, van <http://www.atrive.nl/hier-en-nu/nieuws/artikel-gevolgen-woonakkoord-doorberekend.aspx>
- Basten, L., Howest, F. & Lötscher, L. (2004). *'Eisenhüttenstadt: monitoring a shrinking German city'*. Verkregen op 8 april 2013, van http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/dela_21/035%20loetcherer.pdf
- BNDeStem (2013). *Ondernemers blij met plan woningfinanciering*. Verkregen op 30 maart 2013, van <http://www.bndestem.nl/algemeen/economie/ondernemers-blij-met-plan-woningfinanciering-1.3710340>
- Brink Groep (2012). *Risico's in de corporatiesector*. Verkregen op 14 maart 2103, van <http://www.brinkgroep.nl/images/publicaties/nieuws/brink-groep-wake-up-call-corporaties.pdf>
- Buitelaar, E., Sorel, N. & Verwest, F. (2008) *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave*. Verkregen op 10 mei 2013, van http://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Regionale_krimp_en_woningbouw.pdf
- CBS (2011). *Een op de drie woningen eigendom van woningcorporatie*. Verkregen op 5februari 2013, van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2011/2011-3520-wm.htm>
- CBS (2013). *Bestaande koopwoningen; woningtype; verkoopprijzen*. Verkregen op 1 juni 2013, van <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81886NED&D1=6&D2=a&D3=4,69,75-78,80-83,85-89&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>

Krimp verdient beter?!

- CBS/PLB (2011). Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011-2040: sterke regionale contrasten. Verkregen op 20 april 2013, van http://www.regionalebevolkingsprognose.nl/rapportages/Artikel_Regionale_Bevolking_en_Huishoudensprognose_2011_2040.pdf
- CFV (2010). *Begroting 2011*. Verkregen op 20 februari 2013, van http://www.cfv.nl/media_dirs/5679/media_files_data/begroting_2011.pdf
- CFV (2011). *Handreiking voor het toepassen van RJ 645*. Verkregen op 25 februari 2013, van http://www.cfv.nl/media_dirs/8446/media_files_data/handreiking-rj645-31-januari-2012.pdf
- CFV¹ (2012). *Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2011*. Verkregen op 1 maart 2013, van http://www.cfv.nl/media_dirs/8446/media_files_data/sectorbeeld_realisaties_website.pdf
- CFV² (2012). *Sanering Vestia en heffing CFV*. Verkregen op 20 maart 2013, van http://www.cfv.nl/media_dirs/8446/media_files_data/brief_corporaties_inzake_sanering_vestia_en_heffing_cfv.pdf
- CFV¹ (2013). *Indiening dVi en dPi*. Verkregen op 20 februari 2013, van http://www.cfv.nl/wetten_en_regels/indiening_dvi_en_dpi
- CFV² (2013). *Financieel toezicht*. Verkregen op 20 februari 2013, van http://www.cfv.nl/taken/financieel_toezicht
- CFV³ (2013). *Solvabiliteitsoordeel*. Verkregen op 20 februari 2013, van http://www.cfv.nl/taken/financieel_toezicht/solvabiliteitsoordeel
- CFV⁴ (2013). *Continuïteitsoordeel*. Verkregen op 20 februari, van http://www.cfv.nl/taken/financieel_toezicht/continuïteitsoordeel
- CFV⁵ (2013). *Doorrekening bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurdersheffing*. Verkregen op 23 maart 2013, van http://www.eerstekamer.nl/overig/20130228/doorrekening_door_het_centraal
- Conijn, J. (2012). *Herstel van vertrouwen*. Verkregen op 20 januari 2013, van http://www.vng.nl/files/vng/publicaties/2012/herstel_van_vertrouwen_-_rapport_gemeentelijke_achtervang_corporatiesector.pdf
- Dam, F. van & Verwest, F. (2010). *Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's*. Verkregen op 15 mei 2013, van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/krimp_web.pdf
- Dam, F. van, Groot, C. de & Verwest, F. (2006). *Krimp en ruimte, bevolkingsafnamen, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Verkregen op 4 april 2013, van http://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Krimp_en_ruimte.pdf
- De Vernieuwde Stad (2013). *Effecten Woonakkoord in de praktijk*. Verkregen op 30 maart 2013, van <http://www.devernieuwdestad.nl/fileadmin/com/dvs/pdf/effectenWoonakkoord.pdf>
- Deloitte (2012). *Handboek woningcorporaties 2012*. Deventer, Nederland: Kluwer
- Depondt-Olivers, M. (2013). *Plan van aanpak: structuur en processen*. Verkregen op 22 januari 2013, van <http://intranet.woonpunt.nl/default.aspx?id=133&sc=1&nid=2121&taal=nl>
- E'til (2012). *Begeleidende notitie bij de resultaten van Progneff 2012*. Verkregen op 1 mei 2013, van <http://prognoses.vanmeernaarbeter.nl/sites/default/files/Begeleidende%20notitie%20Progneff%202012.pdf>
- EIB (2012). *Regeerakkoord en woningcorporaties*. Verkregen op 22 maart 2013, van http://www.eib.nl/pdf/rapportage_regeerakkoord_en_woningcorporaties.pdf

Krimp verdient beter?!

- Gruis, V. & Nieboer, N. (2011). *Corporaties consolideren*. Verkregen op 10 januari 2013, van <http://ruimtevolk.nl/blog/woningcorporaties-consolideren/>
- Hoogen, C. van den (2010). *Efficiëntie van woningcorporaties*. Verkregen op 15 maart 2013, van <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/Discussiepaper%20Cyril%20van%20den%20Hoogen%20april%202010.pdf>
- IPD Nederland (2012). *IPD/aeDex corporatie vastgoedindex 2011*. Verkregen op 10 maart 2013, van <http://www.ipd.com/Portals/42/IPD-aeDex%20Corporatie%20Vastgoedindex%202011.pdf>
- KPMG (2011). *Woningcorporaties resetten zich*. Verkregen op 10 januari 2013, van <http://www.kpmg.com/NL/nl/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/PDF/Housing-Associations/Woningcorporaties-resetten-zich.pdf>
- NGV (2008). *Migratie Nederlanders via het Ruhrgebied naar Zuid-Limburg*. Verkregen op 15 mei 2013, van <http://www.ngv.nl/Artikelen/MigratieNederlanders.pdf>
- NICIS (2009). *De nieuwe groei heet krimp*. Verkregen op 3 april 2013, van http://www.vanmeernaarbeter.nl/sites/vanmeernaarbeter.nl/files/krimp_0.pdf
- NRC (2012). *Akkoord over schuldenlast Vestia- 'gaat de sector pijn doen'*. Verkregen op 12 januari 2013, van <http://www.nrc.nl/nieuws/2012/06/19/akkoord-over-schuldenlast-vestia-corporaties-betalen-700-miljoen-euro/index.php>
- NVM (2012). *Taxatierichtlijn*. Verkregen op 16 februari 2013, van http://www.nvm.nl/~/_media/NVMWebsite/Downloads/Landelijk/Taxatierichtlijn%20ALV.pdf
- NVM (2013). *Daling verkochte huizen in eerste kwartaal*. Verkregen op 10 juni 2013, van <http://www.hypotheeker.nl/Over+De+Hypotheeker/Nieuws/NVM+Daling+verkochte+huizen+in+eerste+kwartaal.htm>
- Ortec Finance (2010). *Omvangrijke verkoop van corporatiewoningen*. Verkregen op 29 maart 2013, van <http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/Omvangrijke%20verkoop%20van%20corporatiewoningen.pdf>
- Ortec Finance¹ (2013). *Doorrekening extra huurinkomsten en heffing Woonakkoord*. Verkregen op 25 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/verhuurdersheffing/20130311-analyse-van-de-doorrekening-extra-huurink.pdf>
- Ortec Finance² (2013). *Gevolgen Woonakkoord voor corporaties*. Verkregen op 20 maart 2013, van http://www.aedes.nl/binaries/downloads/hervorming-woningmarkt/20130214-gevolgen-woonakkoord-corporaties_ortec-fi.pdf
- Ortec Finance³ (2013). *Verhuurderheffing en effecten investeringsfaciliteit*. Verkregen op 25 juni, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/06/20/rapport-ortec-verhuurderheffing-en-effecten-investeringsfaciliteit.html>
- Os, P. van (2007). *Mensen, stenen, geld*. Amsterdam, Nederland: Nivo Drukkerij & DTP Service
- Parkstad Limburg (2009). *Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg*. Verkregen op 15 mei 2013, van <http://www.parkstad-limburg.nl/index.cfm/parkstad-limburg/publicaties>
- Parkstad Limburg (2010). *Uitvoeringsprogramma Toerisme Parkstad Limburg 2010-2014*. Verkregen op 10 mei 2013, van <http://www.parkstad-limburg.nl/index.cfm/parkstad-limburg/informatie/publicaties>
- Parkstad Limburg (2012). *Regionale woonstrategie 2012-2020 Kiezen voor Parkstad*. Verkregen op 2 mei 2013, van <http://www.parkstad-limburg.nl/index.cfm/parkstad-limburg/informatie/publicaties>
- Parkstad Limburg (2013). *Geactualiseerde envelop. Herstructureringsvisie Parkstad Limburg 2012-2020*. Verkregen op 25 mei 2013, van <http://www.parkstad-limburg.nl/index.cfm/parkstad-limburg/publicaties>

Krimp verdient beter?!

- Pasgoed BV (2013). *Woningmarktrapport Nederland 2012*. Verkregen op 15 mei 2013, van http://www.woningmarkt cijfers.nl/downloads/2012_woningmarktrapport_nederland.pdf
- Platform 31 (2009). *Definitie woningcorporaties*. Verkregen op 6 februari 2013, van <http://kennisbank.platform31.nl/pages/27850/Definitie-woningcorporaties.html>
- Provincie Limburg (2012). *Woonmonitor Parkstad Limburg 2011*. Verkregen op 2 mei 2013, van http://www.limburg.nl/Beleid/Ruimtelijke_Ontwikkeling_en_Volkshuisvesting/Bouwen_en_Wonen/Onderzoek_en_monitoring/Woonmonitor/Woonmonitor_2011
- PWC (2011). *Financiële sturing, transparantie, verantwoordelijkheid en soliditeit*. Verkregen op 21 januari 2013, van http://www.pwc.co.uk/en_UK/gx/psrc/pdf/2011-jan-financiele-sturing-transparantie-verantwoordelijkheid-en-soliditeit-onderzoek-over-het-verslagjaar-2009.pdf
- PWC (2012). *Financiële sturing*. Verkregen op 10 januari 2013, van <http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/PwC%20-%20Financiële%20sturing%20woningcorporaties%202012.pdf>
- Raad voor de Jaarverslaggeving (2011). *RJ-Uiting 2011-2: 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (herzien 2011)'*. Verkregen op 20 februari 2013, van http://www.rjnet.nl/Documents/Uitingen%202011/0000034639_RJ-Uiting%202011-2%20dd%2031-01-11%20-%20volledig%202.pdf
- RIGO (2007). *Vastgoedbeleid bij woningcorporaties; een procesbenadering*. Verkregen op 11 januari 2013, van <http://www.beleids8baan.nl/Portals/0/Vastgoedbeleid%20bij%20woningcorporaties;%20een%20procesbenadering.pdf>
- RIGO (2011). *De woningmarkt in krimpgebieden*. Verkregen op 1 mei 2013, van http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/00/66/040531/730/woningmarkt_in_krimpgebieden.pdf
- RIGO (2012). *Vastgoedsturing, financieel*. Verkregen op 14 januari 2013, van <http://www.beleids8baan.nl/Portals/0/Boek%20MSG%20%202.0%20financi%C3%ABle%20sturing%2012%20april%202012.pdf>
- Rijksoverheid (1995). *Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting*. Verkregen op 14 februari 2013, van http://wetten.overheid.nl/BWBR0007419/geldigheidsdatum_01-07-2013
- Rijksoverheid (2010). *Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Verkregen op 14 februari 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/11/18/factsheet-tijdelijke-regeling-diensten-van-algemeen-economisch-belang-toegelaten-instellingen-volkshuisvesting.html>
- Rijksoverheid (2011). *MG 2011- 04 Circulaire verkoop corporatiewoningen*. Verkregen op 30 maart 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/circulaires/2011/10/25/mg-2011-04-circulaire-verkoop-corporatiewoningen.html>
- Rijksoverheid¹ (2012). *Voorjaarsnota 2012*. Verkregen op 10 maart 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2012/05/25/voorjaarsnota-2012.html>
- Rijksoverheid² (2012). *Regeerakkoord*. Verkregen op 20 maart 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/10/29/regeerakkoord.html>
- Rijksoverheid¹ (2013). *Woonakkoord 2013*. Verkregen op 12 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/hervorming-woningmarkt/20130213-kamerbrief-over-de-aanpak-van-de-probleme.pdf>

Krimp verdient beter?!

- Rijksoverheid² (2013) *Memorie van toelichting*. Verkregen op 1 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/woningwet/memorie-van-toelichting-herziening-woningwet.pdf>
- Rijksoverheid³ (2013). *Omzetbelasting. Verlaagd btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen*. Verkregen op 24 maart 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/besluiten/2013/02/28/blkb2013-305-omzetbelasting-verlaagd-btw-tarief-op-arbeidskosten-bij-renovatie-en-herstel-van-woningen.html>
- Rijksoverheid⁴ (2013). *Vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing*. Verkregen op 18 maart 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2013/02/28/kamerbrief-over-vormgeving-en-effecten-huurbeleid-en-verhuurdersheffing/kamerbrief-over-vormgeving-en-effecten-huurbeleid-en-verhuurdersheffing.pdf>
- Rijksoverheid⁵ (2013). *Memorie van toelichting*. Verkregen op 1 maart 2013, van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/woningwet/memorie-van-toelichting-herziening-woningwet.pdf>
- Rijksoverheid⁶ (2013). *Varianten verhuurdersheffing*. Verkregen op 25 juni van, <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/verhuurdersheffing/20130620-kamerbrief-over-varianten-verhuurderheffi.pdf>
- SEV (2007). *Scan vastgoedbeleid woningcorporaties*. Verkregen op 15 januari 2013, van <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/site/Scan%20vastgoedbeleid%20wooncorporaties.pdf>
- Smeets, J. (2010). *Sturen op klantwaarde*. Eindhoven, Nederland: Universiteitsdrukkerij Technische Universiteit Eindhoven
- Topteam krimp (2009). *Krimp als structureel probleem*. Verkregen op 1 mei 2013, van <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2009/09/01/krimp-als-structureel-probleem-rapportage-topteam-krimp-voor-parkstad-limburg.html>
- Visser P. & Van Dam, F. (2006). *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Verkregen op 8 april 2013, van http://www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Krimp_en_ruimte.pdf
- Wat is een verdienmodel? (2011). Verkregen op 20 februari 2013, van <http://zakelijk.infonu.nl/onderneming/88083-wat-is-een-verdienmodel.html>
- Woningmarkt cijfers (2013) *Blaricum opnieuw duurste woongemeente in 2012*. Verkregen op 10 juni 2013, van http://www.woningmarkt cijfers.nl/nieuws/blaricum_opnieuw_duurste_woongemeente_in_2012.htm
- Woonbond (2007). *Financiën van woningcorporaties*. Amsterdam, Nederland: Grafisch Centrum Amsterdam
- Woonpunt (2009). *Portefeuillebeleid Woonpunt. Portefeuillestrategie & Portefeuilleplan 2009-2025*. Verkregen op 5 juni 2013, van <http://intranet.woonpunt.nl/default.aspx?sc=1&id=75&taal=nl&dc=3>
- Woonpunt¹ (2012). *Jaarverslag Stichting Woonpunt 2011*. Verkregen op 12 januari 2013, van http://www.jaarverslagwoonpunt.nl/data/jaarverslag/Woonpunt_Jaarverslag_2011.pdf
- Woonpunt² (2012). *Begroting 2013. Meerjarenbegroting 2013-2017*. Verkregen op 1 juni 2013, van <http://intranet.woonpunt.nl/default.aspx?sc=1&id=75&taal=nl&dc=3>
- Woonpunt¹ (2013). *Kerncijfers per 31-3-2013*. Verkregen op 27 mei 2013, van <http://intranet.woonpunt.nl/default.aspx?sc=1&id=75&taal=nl&dc=3>

Krimp verdient beter?!

- Woonpunt² (2013). *Overzicht vge's*. Verkregen op 30 mei 2013, van <http://intranet.woonpunt.nl/default.aspx?sc=1&id=75&taal=nl&dc=3>
- Woonpunt³ (2013). *Jaarverslag Stichting Woonpunt 2012*. Verkregen op 2 juli 2013, van http://www.jaarverslagwoonpunt.nl/data/jaarverslag/Woonpunt_Jaarverslag_2012.pdf
- WSW¹ (2013). *Organisatie*. Verkregen op 14 februari 2013, van <http://www.wsw.nl/overwsw/organisatie>
- WSW² (2013). *Wat doen we?* Verkregen op 14 februari 2013, van <http://www.wsw.nl/overwsw/watdoenwe>
- WSW³ (2013). *Eigen kredietwaardigheid*. Verkregen op 14 februari 2013, van <http://www.wsw.nl/wetenendoen/hoewerktwsw/16>

Bijlagen

Bijlage A	Samenvatting van mondelinge en schriftelijke interviews
Bijlage B	Het rekenmodel

Bijlage A Samenvatting interviews

Interview met dhr. Johan de Niet

**Programmamanager Herstructurering Woongebieden bij stadsregio Parkstad Limburg
d.d 4 juni 2013**



De stadsregio Parkstad Limburg is een samenwerkingsverband tussen 8 gemeenten en heeft hierbij een WGR+ status. Deze regio staat voor een grote transformatieopgave op het gebied van wonen en retail in de komende jaren. Woningcorporaties spelen hierbij een grote rol doordat zij een aanzienlijk deel van de woningen in bezit hebben. De veranderende regelgeving en de krimpproblematiek hebben invloed op de bewegingsvrijheid van de corporaties. Tijd dus om in gesprek te treden met de programmamanager van Parkstad Limburg, de heer Johan de Niet.

In de rol van programmamanager is de heer de Niet verantwoordelijk voor het regionaal woonbeleid, de aanpak van de transformatieopgave te stimuleren en de uiteindelijke uitvoering van de transformatieopgave. De stadsregio Parkstad Limburg is in samenwerking met andere partijen gestart met 5 businesscases (Kerkrade West, Hoensbroek, Vrieheide, Brunssum en Landgraaf/Nieuwenhagen) binnen Parkstad om de krimpproblematiek aan te pakken. Hierdoor komt de heer de Niet vaak in contact met de woningcorporaties in de regio waardoor hij weet wat er speelt binnen de corporatiesector. Hij benadrukt dat woningcorporaties vooral naar de kansen moeten kijken welke de regio biedt. De crisis heeft ervoor gezorgd dat de hypotheekvoorwaarden door de banken zijn verscherpt waardoor het lastiger is om een hypotheek af te sluiten. Bovendien is het consumentenvertrouwen in het kopen van een woning gedaald door de financiële risico's die gelopen worden, stelt de heer de Niet. Dit zorgt voor een druk op de huurmarkt doordat consumenten liever gehuurd willen blijven zitten. De groei in de huurmarkt wordt zichtbaar, waarbij vooral aan de bovenkant van de sociale huur vraag is naar huurwoningen. Het verkopen van woningen om de verhuurdersheffing te kunnen betalen is hieraan tegenstrijdig en werkt niet in Parkstad Limburg. "Op die manier brengen we woningen in een koopsector waar reeds veel leegstand heerst, terwijl de huursector juist om woningen vraagt."

"Wellicht is het voor woningcorporaties nu juist de tijd om te investeren in plaats van alleen maar te bezuinigen." Woningcorporaties kunnen hun huurinkomsten vergroten door leegstaande koopwoningen op te kopen en deze in de huurmarkt te brengen. Deze koopwoningen kunnen tegen een aantrekkelijke prijs aangekocht worden, wat over het algemeen goedkoper is dan nieuwbouw. Op deze manier wordt de leegstand in de koopsector verlaagd, terwijl aan de vraag naar huurwoningen voldaan kan worden. "Dit is natuurlijk voor elke woningcorporaties anders, zij moeten wel de mogelijkheid hebben om te investeren," aldus de heer de Niet. Woningcorporaties kunnen hierdoor het directe rendement van haar portefeuille verhogen. Het verhuren van woningen in krimpgebieden is interessant doordat de verhouding van de huur ten opzichte van de WOZ waarde van de woningen hoger ligt dan in de grote steden zoals Amsterdam.

Naast het aankopen van leegstaande koopwoningen is er op het gebied van efficiency nog veel winst te halen. Woningcorporaties hebben nu vaak nog een eigen onderhoudsteam welke het onderhoud van de portefeuille uitvoert. "Het uitbesteden van het onderhoud en gebruik te maken van prestatiecontracten kan de efficiency van woningcorporaties doen toenemen." Hierdoor nemen de bedrijfslasten af wat een positief effect heeft op de operationele kasstroom binnen de corporatie.

Er zijn dus nog wel degelijk mogelijkheden voor woningcorporaties in Parkstad Limburg. De programmamanager zou graag zien dat woningcorporaties de mogelijkheden bekijken om te investeren in plaats van alleen maar te bezuinigen. Het opkopen van goedkope koopwoningen zou hierbij een oplossing kunnen zijn voor de regio. Door met zijn allen de schouders eronder te zetten kan de regio met de krimpproblematiek omgaan. Niets doen is in dit geval geen optie.

Interview met dhr. Joost van Daal
Projectleider bij de gemeente Heerlen
d.d 12 juni 2013



Woningcorporatie Woonpunt is met haar portefeuille binnen Parkstad alleen werkzaam in de gemeente Heerlen. De gemeente is hierbij een belangrijke partner als het gaat om de aanpak van wijken en buurten binnen de regio. De heer Joost van Daal is als projectleider werkzaam binnen de gemeente Heerlen, waarbij hij regelmatig overleg voert met woningcorporaties.

“Als gemeente Heerlen merken we de gevolgen van de regelgeving binnen de corporatiesector, doordat woningcorporaties plannen die nog niet hard zijn voorlopig op de plank laten liggen”, aldus de heer van Daal. De corporaties handelen door de onzekere financiële vooruitzichten een stuk voorzichtiger. “Bij alle vijf de woningcorporaties die werkzaam zijn binnen Heerlen zien we een teruggang in de plannen die corporaties in de regio willen uitvoeren.” Deze ontwikkeling is niet goed voor de Heerlen aangezien een groot gedeelte van de woningvoorraad niet beantwoordt aan de vraag vanuit de markt. Nieuwe demografische voorspellingen laten zien dat de krimp zich minder hard ontwikkelt dan aanvankelijk werd gedacht, waardoor de er minder gesloopt hoeft te worden. “Woningen zullen voornamelijk om kwalitatieve en niet meer zo zeer om kwantitatieve redenen gesloopt moeten worden, merkt de heer van Daal op. Vooral woningen aan de onderkant van de woningvoorraad die niet meer voldoen aan de vraag vanuit de markt zullen gesloopt moeten worden. Volgens de heer van Daal is binnen Parkstad een hele tijd voornamelijk kwantitatief naar de woningvoorraad gekeken; tegenwoordig verandert dit naar een kwalitatieve blik.

De verhuurdersheffing die woningcorporaties vanaf dit jaar dienen te betalen komt dan ook niet gelegen. Het geld dat via deze heffing rechtstreeks naar de overheid gaat, kan beter gebruikt worden om te investeren in de regio. De woningvoorraad kan op deze manier in orde gebracht worden, doordat de juiste woningen op de juiste plaats gebouwd kunnen worden. Op deze manier kan de doorstroming in de woningmarkt gestimuleerd worden. Minister Blok stelt in het Woonakkoord dat woningcorporaties door de extra verkoop van woningen deze verhuurdersheffing kunnen betalen. Deze extra verkoop van woningen is ongewenst binnen de regio Parkstad. Niet alleen doordat de koopmarkt op dit moment reeds veel leegstand kent, maar ook doordat de verkoop aan particulieren kan leiden tot problemen in de buurt. De heer van Daal wijst hierbij naar de wijk Vriehiede in Heerlen. “Binnen Vriehiede zijn in het verleden ook veel sociale woningen verkocht aan particulieren, met allerlei maatschappelijke problemen tot gevolg.” “Als gemeente zijn wij dan ook niet gelukkig met het verkopen van sociale woningen, doordat er miljoenen geïnvesteerd moeten worden om de problemen in de wijk op te lossen.” Daarnaast maakt het particulier bezit het lastiger om de wijk te herstructureren.

De ontwikkelingen binnen de corporatiesector worden dan ook met interesse gevolgd door de gemeente Heerlen. “In het 2^{de} deel van het jaar zullen wij gaan kijken hoe woningcorporaties ervoor staan”, zegt Joost van Daal. Hierna zullen we onze ambitie moeten bijstellen. De plannen die er nog liggen zijn te ambitieus, waardoor we nieuwe afspraken zullen maken met betrokken partijen. “We zullen goed moeten kijken wat de kracht van elke partij is en deze optimaal moeten gebruiken”, aldus de heer van Daal. Als iedereen doet waar hij goed in is dan komen we al een heel eind.

Bij de aanpak van wijken zal er zorgvuldig naar de gehele wijk gekeken moeten worden. Kleinere ingrepen in de wijken moeten hierbij helpen om de wijk op de juiste manier te laten ontwikkelen zonder dat er meteen een masterplan ontwikkeld hoeft te worden. De hulp van de bewoners in de wijk is hierbij van groot belang. Bewoners zullen betrokken moeten worden in het herstructureringsproces. Zij kunnen met interessante voorstellen komen die de gemeente en andere partijen helpen bij het herstructureringsopgave. Of zoals de heer van Daal stelt: “Bewoners kunnen een sleutel tot succes zijn in hun eigen wijkopgave.”



Interview met dhr. Wim Sniedt

Woonbeleid algemeen en Coördinatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (Nota Ruimte) bij de Provincie Limburg

d.d 10 juni 2013

De provincie Limburg heeft als een van de eerste provincies te maken gekregen met de krimpproblematiek in Nederland. De structureel dalende bevolking in Zuid-Limburg heeft ervoor gezorgd dat de provincie oplossingen moet aandragen voor deze krimp. Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol, maar de plannen van minister Blok maken het voor corporaties er niet gemakkelijker op. Een gesprek met de heer Wim Sniedt van de Provincie Limburg.

“De uitgelekte notitie van minister Blok over het beperken van de activiteiten van woningcorporaties tot alleen sociale huurwoningen baart mij zorgen, meer nog dan de verhuurdersheffing,” stelt de heer Sniedt. Juist in krimpgebieden, zoals Limburg, moeten woningcorporaties actief kunnen blijven in de niet-DAEB sector. “In mijn ogen komt er een toenemende vraag naar huurwoningen in de niet-DAEB sector.” Waar jongeren vroeger op jonge leeftijd een hypotheek afsloten voor een woning, willen zij tegenwoordig in tijden van economische onzekerheid voldoende flexibiliteit behouden. Het huren van een kwalitatief goede woning met een hogere huur is dan een interessante optie. Daarnaast kunnen woningcorporaties een belangrijke rol spelen bij ouderen boven de 60 die genieten van hun pensioenzekerheid door het leveren van service voor bijvoorbeeld het onderhoud aan de cv. Deze ouderen willen over het algemeen een kwalitatief goede woning, waardoor zij bereid zijn om meer te betalen voor hun woning. De aangeleverde service door woningcorporaties kan hierbij zeer welkom zijn voor deze doelgroep. Deze twee ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat er een toename komt in de vraag naar woningen in de niet-DAEB sector.

Het gedwongen verkopen van huurwoningen in de niet-DAEB sector door de woningcorporaties aan andere partijen is dan ook geen goede oplossing volgens de heer Sniedt. “Beleggers hebben reeds in een reactie van de NVIB aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in de aankoop of bouw van deze woningen. Het risico bestaat dat bestaande dure corporatiewoningen een aantal jaren leeg komen te staan, totdat zij zo in waarde zijn gezakt dat beleggers de woningen goedkoop kunnen aankopen. Vervolgens zal de huurprijs van deze woningen flink opgeschroefd worden waardoor het gat van huurwoningen in het hogere segment alleen maar groter wordt.” Deze ontwikkeling zal de woningmarkt hier in Zuid-Limburg niet ten goede komen.

De bouwsector is de laatste jaren flink gedaald, waarbij woningcorporaties de sector nog enigszins op peil hebben gehouden. Het nationale beleid zou met de beperking voor woningcorporaties deze ontwikkeling vergeren. Op het moment dat corporaties niet meer actief mogen zijn in de niet-DAEB sector zullen de activiteiten in de bouwsector verder afnemen. Hierdoor wordt de vernieuwing in de woningmarkt vertraagd en veroudert de voorraad in de regio. De heer Sniedt is het echter wel eens met het voorstel van minister Blok dat woningcorporaties moeten bezuinigen op de onderhoud- en beheerslasten. Efficiency is hierbij van groot belang zodat op de kosten bespaard kan worden.

Volgens de heer Sniedt kan er op twee manieren met de crisis omgegaan worden. “Enerzijds kunnen we ervoor kiezen om te gaan bezuinigen, anderzijds kan er gekozen worden om juist nu te gaan investeren om uit de crisis te komen.” De regering kiest op dit moment voor de eerste optie, terwijl er in Limburg geïnvesteerd dient te worden. Juist door te investeren kunnen we de voorraad in Zuid-Limburg op het gewenste niveau brengen, waardoor het aanbod aansluit bij de vraag. Het geld dat nu via de verhuurdersheffing rechtstreeks bij de regering komt, kan dan via een omweg terugverdiend worden door middel van belastingen. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten, doordat de regering haar geld ontvangt via belastingen, terwijl de voorraad woningen in Zuid-Limburg op orde gebracht wordt.

Ortec Finance is een adviesbureau dat wereldwijd technologie en advies levert op het gebied van risk en return management. Op het gebied van vastgoed bundelen zij expertise over het verleden, heden en toekomst met simulatietechnieken, om te komen tot betrouwbare simulaties van vastgoedportefeuilles en onderliggende waarderingen. Ortec Finance heeft een doorberekening gemaakt van de gevolgen van de verhuurdersheffing op het verdienmodel van woningcorporaties. Een gesprek hierover met managing director Frank Vermeij.

De doorberekening van Ortec Finance laat een ander resultaat zien dan de doorberekening van minister Blok. “Minister Blok gaat ervan uit dat woningcorporaties de verhuurdersheffing volledig kunnen betalen met het verhogen van de huren. Corporaties waren echter al bezig met het verhogen van de huren door harmonisatie. Hierdoor zijn de extra huurinkomsten op de langere termijn te beperkt om de heffing mee te kunnen betalen,” aldus de heer Vermeij. De grootste kanttekening van de doorberekening van minister Blok is de verhoging van de huurinkomsten tot 100% van de maximale huur. “Zeker in krimpregio’s als Parkstad Limburg is dit geen reëel uitgangspunt.”

De verhuurdersheffing is een flinke klap voor de corporatiesector volgens de heer Vermeij, maar kan ook bijdragen aan de professionalisering van de sector. “Woningcorporaties moeten duidelijke doelstellingen opstellen.” Deze doelstellingen moeten door middel van professionele interne sturing en extern toezicht gemonitord worden. Hierbij is volgens de heer Vermeij nog winst te halen op efficiency in de bedrijfslasten van de woningcorporaties. “Woningcorporaties moeten volledig transparant zijn in hun beleidskeuzes en hun prestaties.”

Er zullen grote verschillen ontstaan tussen woningcorporaties in krimpgebieden en woningcorporaties in de Randstad. In krimpgebieden is veel minder vraag naar woonruimten en dus minder kans op de verkoop van huurwoningen en het verhogen van de huren. De mogelijkheid om financiële middelen te genereren met het vastgoed in krimpgebieden zullen beperkter zijn dan in de Randstad. “Corporaties zullen moeten kiezen waar ze deze beperktere financiële middelen aan besteden waarbij zij vooral hun stakeholders en doelgroepen moeten betrekken in deze keuzes.” De heer Vermeij verwacht dan ook dat woningcorporaties meer gaan sturen op hun bestaande bezit en hiermee investeringen in nieuwbouw en sloop op de langere termijn schuiven.

Deze ontwikkeling brengt een aantal gevaren met zich mee. Investeringen in bestaande woningen en nieuwe woningen zijn nodig om de kwaliteit van het vastgoed op niveau te brengen. Zeker in Parkstad Limburg voldoet de woningvoorraad onvoldoende aan de vraag uit de markt. Op het moment dat er minder wordt geïnvesteerd in wijken dan neemt het risico op veroudering van de voorraad en verpaupering van de wijken toe. Hierdoor kan de wijk of regio in een neerwaartse spiraal terechtkomen waar het steeds lastiger wordt om uit te komen. De heer Vermeij verwacht dan ook dat er in de corporatiesector een aantal veranderingen zullen plaatsvinden. “Ik verwacht dat de corporatiesector in de toekomst kleiner zal worden qua aantal woningen en aantal corporaties. Hierbij zullen corporaties zich voornamelijk focussen op het verhuren van betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.” Om de financiële continuïteit de komende jaren te kunnen blijven garanderen denkt de heer Vermeij dan ook enkele fusies tussen woningcorporaties waar te kunnen nemen. Corporaties zullen beleidsmatig moeten gaan sturen om financieel gezond te kunnen blijven. Om dit te bereiken hebben zij verschillende mogelijkheden tot hun beschikking, zoals: het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, minder investeren, meer verkopen en efficiënter gaan werken. Als een fusie tussen woningcorporaties hierbij helpt, dan zal dit zeker een optie zijn. De toekomst zal uitwijzen wat de precieze gevolgen zijn van de regelgeving.

Bijlage B: Het Rekenmodel

Operationele kasstroom Woningcorporatie Woonpunt |

Bedrijfsopbrengsten											
Totale WOZ-waarde		Huuropbrengsten op Jaarbasis						Overige bedrijfsopbrengsten		Totale Bedrijfsopbrengsten	
Ontwikkeling WOZ-waarde	Totale WOZ-waarde in € op 1-1	Inflatie	Harmonisatie		Bruto Huurinkomsten	Huurderiving	Netto Huurinkomsten	Vergoedingen	Overige bedrijfsopbrengsten	Totale bedrijfsopbrengsten	
Jaar	Begroting Woonpunt 2013-2017	CPB en DNB	Taakstelling Inkomensafh. Huurverhogingen Woonpunt	% van maximale huur		Regulier + agv groot onderhoud/ doelgroepwijziging	Percentage huurderiving	Inclusief inflatie + harmonisatie - huurderiving	Begroting Woonpunt 2013-2017	Begroting Woonpunt 2013-2017	

Bedrijfslasten																						
Onderhoudskosten				Zakelijke Lasten		Bijzondere Heffingen					Personeelskosten			Overige Bedrijfslasten			Totale Bedrijfslasten					
Mutatieonderhoud inclusief inflatie	Planmatig onderhoud + Klachtenonderhoud + Contractenonderhoud inclusief inflatie	Instandhouding sonderhoud inclusief inflatie	Niet Instandhoudings onderhoud activeerbaar inclusief inflatie		Premie verzekering, OZB, Waterschap en Rioollasten		Totale WOZ-waarde sociale woningbouw excl. transformatie	Verhuurders heffing		Saneringssteun			Salarissen, pensioenen en sociale lasten	Dekking binnen andere begrotingsposten		Salarissen, pensioenen en sociale lasten gecorrigeerd	Overige bedrijfslasten + Servicekosten en Leefbaarheid	Correctie sloopkosten	Correctie sociaal statuut en zav	Overige bedrijfslasten + Servicekosten en Leefbaarheid gecorrigeerd	Totale kosten overige bedrijfslasten	Totale Bedrijfslasten
				Totale onderhoudskosten		Totale zakelijke lasten					Totale kosten bijzondere heffingen			Project ontwikkeling	Begeleiding Onthuring	Totale personeelskosten						Totale Bedrijfslasten
Begroting Woonpunt 2013-2017	Begroting Woonpunt 2013-2017		Begroting Woonpunt 2013-2017		Percentage WOZ-waarde		Percentage WOZ-waarde	Totale kosten verhuurdersheffing	Percentage huursom CPV	Totale kosten Saneringssteun		Begroting Woonpunt 2013-2017	5% van nieuwbouw in jaar n	Gemiddelde van 5 jaar		Begroting Woonpunt 2013-2017	Sloopkosten inclusief BTW	Sociaal statuut en zav				

Vreemd Vermogen & Rente		
Rentevoet	Kortlopende + Langlopende schulden	Totale Rentelasten
WACC	Begroting Woonpunt 2013-2017	

Cashflows	
Cashflow excl. rente	Cashflow incl. rente