

Verzoek om aanvullende berekeningen huurbeleid en verhuurderheffing

Inleiding

Bij brief van 28 maart 2013 heeft u het CFV gevraagd om enkele aanvullende berekeningen bij de eerdere doorrekening van het Woonakkoord door het CFV. Het betreft het financiële effect van een meerjarige bevrozing van de beheerkosten en het effect van 5.000 extra verkopen op de financiële positie van corporaties.

Alvorens de effecten van deze beleidsmatige uitgangspunten weer te geven en de daarmee samenhangende risico's schets ik eerst een aantal trends dat op basis van de binnengekomen prognosecijfers van corporaties naar voren komt. De cijfers zijn vrijwel compleet (bijna alle corporaties hebben hun prognosegegevens ingediend), maar nog niet volledig gecontroleerd. Ze zijn evenwel voldoende bruikbaar voor het verkrijgen van een beeld over mogelijke trends.

Allereerst wordt stilgestaan bij de voornemens met betrekking tot investeren en desinvesteren (de programmering). Vervolgens wordt een schets gegeven van de ontwikkeling van de kasraming van respectievelijk de netto bedrijfslasten, de onderhouds- en de verbeterkosten.

Na deze beschouwing wordt teruggekomen op de door u gestelde vragen en wordt mede met behulp van de eerder geschetste context, een invulling gegeven aan de gevraagde berekeningen.

De programmering

De al eerder gesignaleerde teruglopende trend wat betreft de omvang van de programmering heeft zich in de laatst opgegeven prognose (periode 2013-2017) sterk doorgezet. De kwetsbare woningmarkt en de grotere financiële druk, zijn hier met name debet aan. Tabel 1 geeft het verloop in de opgave in vier achtereenvolgende prognoses weer.

Tabel 1 Vergelijking voornemens in de laatste vier prognoses (in aantallen)

	2010-2014	2011-2015	2012-2016	2013-2017	Mutatie t.o.v. vorige prognose
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	175.100	164.200	148.700	108.739	-26,9%
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	74.600	59.000	44.000	23.036	-47,6%
Sloop huurwoongelegenheden	85.000	78.900	61.500	55.273	-10,1%
Verkoop huurwoongelegenheden aan particuliere huishoudens	91.500	84.000	88.200	78.774	-10,7%
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren per woongegelegenheid)	105.700	117.000	113.400	121.442	7,1%

De voorgenomen inzet op de bouw van nieuwe huurwoongelegenheden is met circa 40.000 eenheden (- 26,9%) afgenomen ten opzichte van de vorige prognose. Vergeleken met de prognose voor de periode 2010-2014 gaat het om een daling van 60.000 eenheden voor een vijfjaarsperiode. De voorgenomen inzet op de nieuwbouw van koopwoningen is met 47,6% relatief het sterkste afgenomen ten opzichte van de vorige prognose.

Een logisch gevolg van de terugloop van nieuwbouw koop en nieuwbouw huur is dat de herontwikkeling van de eigen portefeuille via sloop en vervangende nieuwbouw vertraagt, waardoor ook de sloopaantallen lager worden. De financiële druk leidt vervolgens niet tot een groei van het aantal te verkopen woningen aan particulieren (- 10,7%). Ondanks de inspanningen die corporaties op dit terrein ondernemen zullen ze ook rekening moeten houden met de situatie op de woningmarkt. Corporaties met grote verkoopopgaven worden soms al geconfronteerd met de omstandigheid dat ze lege woningen terug in de verhuur moeten nemen om een al te groot aanbod en daarmee prijsbederf tegen te gaan.

De negatieve marktontwikkelingen worden verder zichtbaar als de gemiddeld geraamde verkoopprijzen op een vergelijkbare manier worden beschouwd. Tabel 2 brengt dit in kaart.

Tabel 2 Ontwikkeling verkoopprijs bij verkoop huurwoongelegenheden aan eigenaars-bewoners

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prognose 2010-2014	133	144	145	148	153			
Prognose 2011-2015		136	142	144	148	151		
Prognose 2012-2016			136	139	140	145	147	
Prognose 2013-2017				127	127	127	128	132
Daling prognose 2013-2017 vs prognose 2012-2016				8%	9%	12%	13%	

De raming in de achtereenvolgende prognoses voor het jaar 2013 is in dit verband illustratief. Werd er drie jaar geleden nog rekening gehouden met een gemiddelde verkoopprijs van € 148.000,- en een jaar geleden nog met € 139.000,- nu is het nog slechts € 127.000,- (- 8% ten opzichte van de vorige prognose)¹. In de raming voor 2016 is de verslechtering van de marktverwachting nog meer zichtbaar. Deze laat een daling van 13% zien in vergelijking tot de raming van vorig jaar.

De voorlopige cijfers over de realisatie in 2012, zichtbaar in tabel 3 completeren het bovenstaande beeld.

¹ In deze geraamde verkoopprijs zijn ook effecten van kortingsregelingen verwerkt naast bijgestelde inschattingen van de leegwaardeontwikkeling.

Tabel 3 Laatste prognose voor 2012 versus voorlopige realisatie 2012 (in aantallen)

	Prognose 2012	Voorlopige realisatie 2012
Nieuwbouw huurwoonegelegenheden	30.849	28.682
Nieuwbouw koopwoonegelegenheden	7.100	5.171
Sloop huurwoonegelegenheden	16.163	8.992
Verkoop huurwoonegelegenheden aan particuliere huishoudens	17.317	15.007

De sloopaantallen blijven het sterkste achter bij de laatste prognose voor 2012. Dit illustreert de rem op het opstarten van herontwikkeling waardoor sloop wordt uitgesteld of zelfs wordt omgezet naar verbetering met verlenging levensduur. De realisatie koop is beduidend lager en kan deels ontstaan door omzettingen naar huur. Het aantal verkopen aan particulieren blijft achter bij de verwachting en laat zien in combinatie met de eerdere informatie over prijsdaling, dat de marktomstandigheden niet makkelijk zijn.

Kasstroomontwikkelingen

In tabel 4 zijn de kasstromen opgenomen die voortvloeien uit de raming van de corporaties voor de perioden 2012-2016 en 2013-2017. Hierbij gaat het om de cijfers per woonegelegenheid voor netto bedrijfslasten, onderhoud en verbetering.

Tabel 4 Netto bedrijfslasten, onderhoud en woningverbetering per woonegelegenheid in de laatste twee prognoses

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Netto bedrijfslasten	Prognose 2012-2016	1.452	1.412	1.397	1.433	1.465	1.500	
	Prognose 2013-2017		1.452	1.430	1.393	1.399	1.421	1.455
Onderhoud	Prognose 2012-2016	1.389	1.450	1.447	1.445	1.480	1.502	
	Prognose 2013-2017		1.377	1.414	1.396	1.401	1.431	1.461
Woningverbetering	Prognose 2012-2016	594	908	814	699	693	608	
	Prognose 2013-2017		618	850	746	636	579	573

Voor 2012 en 2013 komen de netto bedrijfslasten hoger uit dan vorig jaar geraamd (respectievelijk 2,8% en 2,4%). Vanaf 2014 komt de nieuwste raming lager uit dan vorig jaar. Globaal laat de raming een nominale stabilisatie van de netto bedrijfslasten zien. Indien deze raming zou worden gerealiseerd, heeft dit een positief effect op kasratio's (icr en dscr) en ook een positief effect op de contante waarde van de netto bedrijfslasten in de bedrijfswaarde.

De onderhoudskasstroom komt in de nieuwe prognose structureel lager uit dan vorig jaar. In welke mate dit door volume-effecten of door prijseffecten wordt veroorzaakt, valt uit de cijfers niet op te maken. Ook de omvang van de voorgenomen verbeteringsinspanningen loopt terug.

De cijfers indiceren dus niet dat er gemiddeld genomen een substitutie optreedt van onderhoud naar verbetering. De realisatie 2012 is opvallend in het licht van de raming voor hetzelfde jaar welke begin 2012 is afgegeven.

Vraag: Wat is het financieel effect van de verkoop van 5.000 woningen extra in de periode 2013-2017

De vergelijking met de prognose van vorig jaar leert dat een intensivering van de verkoop niet vanzelfsprekend is. Meer inzet op verkoop kan prijseffecten tot gevolg hebben. Een andere weg is dat corporaties de extra inzet verwezenlijken door pakketverkoop aan beleggers. Afhankelijk van de potenties van het bezit moet dan rekening gehouden met verkoopprijzen van circa 60% á 70% van de leegwaarde. In vergelijking met verkoop aan particulieren levert dat beduidend minder boekwinst. Tabel 5 maakt dit duidelijk. Indien er jaarlijks 5.000 woningen extra worden verkocht aan particulieren dan levert dat over een periode van vijf jaar circa € 1,9 miljard extra boekwinst, indien er zich geen extra prijseffecten voordoen. Bij verkoop in verhuurde staat van hetzelfde aantal woningen aan beleggers bedraagt de boekwinst circa € 1 miljard.

Tabel 5 Effect van vijf jaar jaarlijks 5.000 extra woningen verkopen

	Individuele verkoop	Pakketverkoop
Aantal extra verkoop	5.000	5.000
Aantal jaren	5	5
Gemiddelde WOZ-waarde	135.000	135.000
Verkoopprijs	127.000	88.000
Verkoopkosten	10.000	5.000
Bedrijfswaarde	42.000	42.000
Boekwinst per woning	75.000	41.000
Boekwinst totaal (in mln.)	1.875	1.025

De raming van het aantal verkopen aan particuliere huishoudens komt in de nieuwste prognose uit op circa 15.500 per jaar (vorig jaar 17.500). Ondanks deze lagere inschatting zijn de ramingen van de verkoopprijs ook neerwaarts bijgesteld (gemiddeld circa 10%). Op basis van de bedrijfswaarde zoals gehanteerd in de doorrekening van het Woonakkoord (reële huurstijging voor vijf jaar ingerekend) ontstaat er € 1,9 miljard minder boekwinst. De boekwinst bedraagt dan nog bijna € 6 miljard. De totale verkoopkasstroom (inclusief verkoopkosten) in deze periode bedraagt € 9,1 miljard. Per saldo levert dit over de gehele vijfjaarsperiode een lagere verkoopkasstroom (inclusief verkoopkosten) van circa € 2,3 miljard op. In vergelijking met de raming van vorig jaar (2012-2016) is het in tabel 5 weergegeven effect van 5.000 woningen extra verkoop net genoeg om de teruggang in de prognose op te vangen. Hierbij blijft de vraag of deze extra inspanning zonder prijseffecten kan worden gerealiseerd.

De boekwinst na verkoop komt beter in perspectief als deze wordt afgezet tegenover de onrendabele investeringen als gevolg van nieuwbouw en woningverbetering. De introductie van de verhuurdersheffing beïnvloedt de bedrijfswaarde van nieuwe huurwoningen negatief. Immers de starthuur van nieuwe huurwoningen is vaak al dusdanig hoog dat er geen verdere reële huurstijgingen meer mogelijk zijn, indien de woning betaalbaar moet blijven voor de doelgroep en dus niet boven de Daeb-grens mag komen. Het voorgenomen nieuwbouwprogramma levert uitgaande van de omvang van het programma en de gemiddelde stichtingskosten een onrendabel op van circa € 6 miljard (circa € 55.000,- per woning onrendabel, rekening houdend met de verhuurdersheffing). Dat is vrijwel gelijk aan de boekwinst op de verkoop aan particuliere huishoudens (op basis van het voorgenomen programma). Het betekent echter dat de verkoop op basis van de voornemens geen dekking levert voor onrendabele investeringen in woningverbetering en/of sloop.

Vraag: Wat is het effect van de bevrozing van netto bedrijfslasten op de bedrijfswaarde

Rekenkundig zou de bedrijfswaarde die in de doorrekening van het Woonakkoord is gehanteerd een forse positieve bijstelling krijgen indien corporaties het lastenniveau vijf jaar nominaal gelijk kunnen houden.

Nominaal treedt er dan na vijf jaar een verlaging van de beheerkosten met ruim € 200,- per eenheid op ten opzichte van de beheerkosten in de doorrekening van het Woonakkoord. In de jaren daarna kan dit verder oplopen als corporaties de gerealiseerde besparing reëel kunnen handhaven. Globaal becijfert ten opzichte van de doorrekening van het Woonakkoord levert deze bevrozing een forse verhoging van de bedrijfswaarde op. Op de totale portefeuille heeft dit een effect van circa € 6 á € 7 miljard. In het scenario waarbij vijf jaar reële huurgroei is ingerekend voor de balanswaardering verbetert de sectorale solvabiliteit hierbij van 23% naar 27%. Overigens nog steeds iets minder dan de 27,7% in het Sectorbeeld realisatie woningcorporaties 2011 waarin geen rekening is gehouden met de effecten van het Regeer-/Woonakkoord. De bedrijfswaardeopgave die corporaties in het kader van de jaarrekening 2012 moeten opstellen zal duidelijk maken of deze trend zich inderdaad gaat aftekenen. Ook de kasratio's zullen als gevolg van een dergelijke trend verbeteren.

Door activiteiten bij te stellen (bijvoorbeeld leefbaarheidsinzet verkleinen) en/of efficiënter in te richten kan een bevrozing in beeld komen. De kasstroomraming laat sectoraal een dergelijk beeld zien. De ervaring leert echter dat de realisatie van deze voornemens meestal achterbleef bij de eerdere raming. Het jaar 2012 laat dit nu ook weer zien. Ten opzichte van de raming van vorig jaar is er sprake van een overschrijding van 3%. Echter mede gezien de financiële druk die corporaties ervaren, is er bij veel corporaties sprake van ombuigingsoperaties dan wel reorganisaties.