

Krimp en de financiële spankracht van de
corporaties in de regio Eemsdelta

Naarden, 27 juni 2011

2011

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
2 Financiële consequenties 2010-2020	8
2.1 Risicoanalysemodel en benutte input	8
2.1.1 Algemeen	8
2.1.2 Correctie startpositie vermogen en balanstotaal	9
2.2 Ontwikkeling solvabiliteit, rentedekkingsgraad en loan to value	10
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Ontwikkeling solvabiliteit	11
2.2.3 Ontwikkeling rentedekkingsgraad	12
2.2.4 Ontwikkeling loan to value	14
2.3 Conclusies over de periode 2010-2020	16
3 Financiële consequenties na 2020	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Exploitatieduur	17
3.3 Benodigde woningen versus woningen in exploitatie	20
3.4 Financiële consequenties na 2020	24
3.5 Conclusies over de periode na 2020	25
Bijlage 1 De input voor de berekeningen met het Risicoanalysemodel (RAM)	26
Bijlage 2 Samenvatting uitkomsten RAM-doorrekening scenario met heffing 2010-2019	31

Samenvatting

Op verzoek van het ministerie van BZK wordt in het voorliggende rapport een antwoord gezocht op de vraag wat de financiële consequenties zijn voor de regionale corporatiesector van de herstructurering van de voorraad corporatiewoningen in Eemsdelta als gevolg van de bevolkingskrimp.

Bij de berekeningen van de financiële spankracht wordt ervan uitgegaan dat als de solvabiliteit daalt tot onder de 15% à 20%, er globaal genomen minder kans is dat een programma-variant geheel wordt uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt op basis van solvabiliteitsberekeningen over de periode 2010-2020 dat uitvoering van de MKBA¹-programma's door de corporaties werkzaam in Eemsdelta, ook in meer bescheiden varianten, zonder hulp van buiten onwaarschijnlijk is wegens gebrek aan financiële spankracht van de binnen de regio werkzame corporaties. Ook de rentedekkingsgraad daalt in de meeste varianten ver onder het door het WSW vereiste minimale niveau van 1,4. Uitvoering van de MKBA-programma's heeft ook negatieve consequenties voor de ontwikkelingen van de 'loan to value'. Waar de nulvariant (niets doen) in sommige gevallen op basis van solvabiliteitsnormen nog mogelijk lijkt, heeft die variant volgens de MKBA grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de regio. De resultaten van de berekeningen zijn erg gevoelig voor veranderingen in rente.

Uit de analyses blijkt dat de effecten van de heffing huurtoeslag beperkt lijken. Bij deze analyses is uitgegaan van dezelfde methodiek als die bij de recente landelijke rapportage van het Centraal Fonds gebruikt is². Een vergelijking tussen de twee scenario's met en zonder heffing huurtoeslag laat zien dat zowel de solvabiliteit als de rentedekkingsgraad aan het eind van de periode tot 2019 maar beperkt beïnvloed worden door de introductie van een heffing. Dit komt deels doordat de WOZ-waarden in Eemsdelta lager zijn dan in meer gespannen woningmarktgebieden. Hierdoor zal er gemiddeld per corporatiewoning een minder hoog bedrag aan heffing hoeven te worden afgedragen dan in andere regio's met een meer gespannen woningmarkt. Bij de berekeningen speelt tevens het flankerende huurbeleid dat is verondersteld in het scenario met heffing. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 mag volgens de kabinetsvoornemens 5% extra huurverhoging worden geïntroduceerd. Daarnaast valt te verwachten dat corporaties ook via huurharmonisatie bij mutatie de huurinkomsten proberen te verhogen.

¹ MKBA: Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse.

² Centraal Fonds, Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector, Naarden 26 april 2011.

Voor een ontspannen regio zoals Eemsdelta zullen de mogelijkheden hierbij weliswaar geringer zijn dan in gespannen regio's, maar onder invloed van een heffing valt te verwachten dat er ook in Eemsdelta enige huurverhoging wordt nagestreefd. Een en ander laat onverlet dat op kortere termijn in 2014 als de heffing al wel ingevoerd is, maar de verdienmogelijkheden nog niet volledig benut kunnen worden, er wel sprake is van een tijdelijk neerwaarts financieel effect van de maatregelen.

Het perspectief voor de corporaties in 2010-2020 wordt mede bepaald door vervroegde sloop met verlies van bedrijfswaarde. De periode 2020-2040 gaat uit van minder of geen vervroegde sloop en dus van minder of geen verlies van bedrijfswaarde. In deze periode blijkt de solvabiliteit als gevolg van het sloopprogramma uit het MKBA verder af te nemen, maar het gaat niet meer om de scherpe daling die voorzien wordt in de eerste tien jaar bij de uitvoering van het MKBA programma. Indien er op de balans van de regionale corporatiesector ultimo 2019 al rekening zou worden gehouden met deze toekomstige kosten van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040, komt de solvabiliteit ultimo 2019 nog enkele procentpunten lager uit. Ook voor de nulvariant, die financieel gezien nog het meest gunstig is, daalt de solvabiliteit dan in de meeste scenario's onder de 15%.

Voor de periode 2020-2040 kon echter niet in beeld gebracht worden wat zowel de kosten als baten zullen zijn van verlenging van de levensduur door verbetering en nieuwbouw, omdat het MKBA-rapport zich niet over deze aantallen uitlaat. Gelet op de aflopende exploitatieduur van woningen zal vaak ingrijpende verbetering met investeringen en/of vervangende nieuwbouw nodig zijn om de benodigde woningen binnen de regio in exploitatie te houden. Voor een meer reële inschatting van de financiële consequenties over de periode 2020-2040, is naast de gegeven sloopaantallen uit het MKBA, ook (nu nog ontbrekende) informatie over nieuwbouw, verkoop en verbetering na 2020 nodig.

Inleiding

Door demografische ontwikkelingen krimpt in de komende decennia de bevolking en het aantal huishoudens in de regio Eemsdelta, bestaande uit de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum. Dit heeft consequenties voor de regionale woningvoorraad. Er zijn diverse voorstellen ontwikkeld voor een herstructurering van de woningvoorraad. De maatschappelijke kosten en baten daarvan zijn beschreven in een MKBA-rapport 'Herstructurering Eemsdelta'. De financiële consequenties voor de regionale corporatiesector komen daarbij niet in beeld. Deze zijn echter wel van belang. De herstructureringsvoorstellen zijn voor een belangrijk deel gericht op huurwoningen.

De opdracht

Op verzoek van het ministerie van BZK wordt in het voorliggende rapport daarom een antwoord gezocht op de vraag wat de financiële consequenties zijn van de herstructurering van de voorraad corporatiewoningen zoals voorzien in de MKBA Herstructurering Eemsdelta. De analyses voor de regionale corporatiesector zouden verricht worden over de periode 2010-2020, waarbij tevens uitgegaan wordt van op de regio toegesneden parameters.

In nader overleg met opdrachtgever BZK en in nauwe afstemming met het WSW en EIB (verantwoordelijk voor de MKBA) is besloten tot aanvullende analyses. Het ging daarbij in het bijzonder om:

- ◆ een verdieping met een prognose van kasstromen zodat ook de consequenties voor de rentedekkingsgraad zichtbaar worden;
- ◆ een verbreding van een inschatting van effecten van de MKBA naar de periode 2020-2040 voor zover het de consequenties van sloop en leegstand betreft;
- ◆ het aanvullen van de scenario's met een nulvariant;
- ◆ het meenemen van de effecten van de inmiddels in het Regeerakkoord aangekondigde sectorheffing huurtoeslag.

Bij de beantwoording wordt onderscheid gemaakt tussen twee deelperioden in de herstructureringsvoorstellen:

- ◆ voor de deelperiode 2010-2020 wordt met het Risicoanalysemodel in beeld gebracht hoe het volkshuisvestelijk vermogen, de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad zich ontwikkelen (hoofdstuk 2);
- ◆ voor de periode 2020-2040 wordt in beeld gebracht welke consequenties de voor deze periode voorziene sloop en leegstand hebben op het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties (hoofdstuk 3).

De procesgang

Het MKBA-rapport op basis waarvan het Centraal Fonds scenario's zou doorrekenen, kwam in medio januari 2011 in concept beschikbaar, terwijl benodigde aanvullende informatie vanuit de regio eerst medio februari beschikbaar kwam, zodat vanaf dat moment scenario's voor deze regio berekend konden worden. In overleg met BZK is door het Centraal Fonds een presentatie van de analyses verzorgd in april 2011. Tijdens deze presentatie is door BZK aan de corporaties verzocht om schriftelijk te reageren op de analyses van het Centraal Fonds. De corporaties hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties 2010-2020

2.1 Risicoanalysemodel en benutte input

2.1.1 Algemeen

Voor de periode 2010-2020 is met het Risicoanalysemodel (RAM) doorgerekend welke gevolgen de krimp heeft voor de regionale corporatiesector in Eemsdelta. Hiertoe is de RAM-versie 2010 gebruikt zodat de bepaling van het vermogen is gebaseerd op de meest actuele sectorparameters. De doorrekening sluit daarnaast aan op het MKBA-rapport 'Herstructurering Eemsdelta' (februari 2011). Dit rapport onderscheidt drie varianten. Voor alle drie wordt hier een doorrekening gemaakt. Op een aantal punten is de informatie uit het MKBA-rapport nog aangevuld met informatie uit andere bronnen. Bij doorrekeningen met het RAM is namelijk uiteenlopende input nodig:

- ◆ programma aan investeringen en desinvesteringen van corporaties in de regio;
- ◆ parameters inzake de toekomstige ontwikkeling van inkomsten- en uitgavenposten;
- ◆ kengetallen voor diverse inkomsten en uitgaven.

In bijlage 1 wordt ingegaan op de aanvullende input en de bronnen.

Het RAM benut financiële en geografische informatie over de situatie bij corporaties ultimo 2009 ontleend aan de Verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2009. De doorrekeningen met het RAM betreffen de regionale corporatiesector, dus niet de individuele corporaties. Het RAM is daarvoor niet geschikt. De regionale corporatiesector is gedefinieerd op basis van de gegevens van de individuele corporaties. Zo bestaat het bezit van de regionale corporatiesector uit alle corporatiewoongelegenheden binnen Eemsdelta. Het volkshuisvestelijk vermogen van de regionale corporatiesector is berekend als:

- ◆ de som van het vermogen van alle corporaties die hun bezit voor 100% in Eemsdelta hebben;
- ◆ plus een deel van het vermogen van corporaties die hun bezit slechts deels in Eemsdelta hebben. Voor deze corporaties is het vermogen naar rato van hun aandeel woongelegenheden binnen Eemsdelta toegerekend aan de regionale corporatiesector.

Het volkshuisvestelijk balanstotaal van de regionale corporatiesector is op vergelijkbare wijze bepaald.

2.1.2 Correctie startpositie vermogen en balanstotaal

In een krimpregio is het lang niet altijd zeker dat grond die vrijkomt bij sloop ook weer zal worden benut voor nieuwbouw. In verband hiermee is er voor gekozen om bij de berekeningen met het RAM de zogenoemde restwaarde van het bezit te elimineren uit de balans. Hierdoor dalen de bedrijfswaarde van het bezit, het volkshuisvestelijk vermogen en het balanstotaal. De restwaarde betreft de waarde die de grond onder een corporatiewoning heeft bij sloop. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde van corporatiewoningen wordt gewoonlijk aangenomen dat de grond onder deze woningen te zijner tijd zal worden benut voor nieuwbouw en een bedrag oplevert aan grondopbrengst. De restwaarde is hetgeen er overblijft van deze grondopbrengst nadat hieruit alle kosten zijn betaald die samenhangen met de sloop. Gemiddeld wordt hierbij mee gerekend dat de grond van een net gesloopte corporatiewoning € 5.000,- restwaarde heeft (= € 15.000,- grondopbrengst³ minus € 10.000,- kosten vanwege sloop en uitplaatsing). Voor woningen die nog lang niet toe zijn aan sloop en vervangingsbouw, wordt eveneens een restwaarde ingecalculeerd. De contante waarde van de restwaarde van zo'n woning ligt dan evenwel lager, want er wordt verdisconteerd dat sloop en vervangingsbouw pas over een aantal jaren plaatsvinden.

Door de eliminatie van de restwaarden uit het vermogen geeft de balans een voorzichtig beeld van de regionale corporatiesector. Indien er in de toekomst toch grondopbrengsten zouden zijn, is het beeld zonder restwaarden eigenlijk wat te negatief. De eliminatie van de restwaarden is in het bijzonder van belang voor de situatie ultimo 2019, dus de situatie aan het einde van de periode die wordt doorgerekend met het RAM. Voor de daaropvolgende periode tot 2040 voorziet geen van de drie programmavarianten ook maar enige nieuwbouw. Hierdoor is er geen reden om grondopbrengsten te verwachten in de jaren 2020-2040. Tot 2020 echter ligt dit anders. Bij elk van de drie varianten is voorzien dat de sloop tot 2020 deels gepaard gaat met nieuwbouw. Bij de doorrekening van het programma wordt dit verrekend op het moment van de sloop. Er wordt een grondopbrengst toegekend die de kosten die samenhangen met sloop, deels compenseert.

Na de correctie voor de restwaarden komt het volkshuisvestelijk vermogen van de regionale corporatiesector in Eemsdelta ultimo 2009 uit op iets minder dan € 133 miljoen en het balanstotaal op ruim € 382 miljoen. De solvabiliteit bedraagt daarmee 34,3%. De solvabiliteit betreft hierbij de verhouding tussen het (eigen) volkshuisvestelijk vermogen en het volkshuisvestelijk balanstotaal, welke beide uitgaan van continuering van de verhuur van het bezit van de regionale corporatiesector.

³ De grondkosten voor corporatiewoningen bedragen gemiddeld 13% van de stichtingskosten.

2.2 Ontwikkeling solvabiliteit, rentedekkingsgraad en loan to value

2.2.1 Inleiding

Voor elk van de drie onderscheiden varianten uit het MKBA-rapport (zie bijlage 1) is met het RAM berekend wat de financiële consequenties zijn voor de regionale corporatiesector over de periode van ultimo 2009 tot en met ultimo 2019. Hierbij zijn bovendien voor elke variant vier scenario's bezien:

- ◆ zonder heffing huurtoeslag en zonder flankerend huurbeleid;
- ◆ met heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid;
- ◆ met heffing huurtoeslag, flankerend huurbeleid en een 1 procentpunt hogere kapitaalmarktrente;
- ◆ met heffing huurtoeslag, flankerend huurbeleid en een 1 procentpunt lagere kapitaalmarktrente.

Voor de drie scenario's met heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid is een inschatting gemaakt van de effecten voor de regio. Voor de heffing is er hierbij van uitgegaan dat deze in 2014 wordt ingevoerd en dat de te betalen heffing afhangt van de WOZ-waarde van de corporatiewoningen. Het effect van de heffing op het vermogen van de corporaties is hierbij in 2014 verwerkt. Voor het flankerend huurbeleid is aangenomen dat corporaties in geval van een heffing zullen inzetten op huurverhoging. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de mogelijkheden hiertoe gezien de ontspannen woningmarktsituatie in deze regio, beperkter zijn dan in meer gespannen regio's elders in het land. In elk van deze drie scenario's zijn verder dezelfde uitgangspunten gehanteerd voor heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid. De scenario's met de hogere en lagere kapitaalmarktrente brengen de gevoeligheid in beeld voor deze kapitaalmarktrente.

Bij de bespreking van de drie varianten en vier scenario's staan de ontwikkeling van de solvabiliteit, de rentedekkingsgraad en de loan to value, zowel op basis van bedrijfswaarde als WOZ-waarde, centraal. De uitgangssituatie bij de doorrekeningen is de situatie ultimo 2009. Deze is uiteraard voor elke variant en in elke scenario hetzelfde. Verschillen ontstaan vervolgens gedurende de doorrekenperiode welke duurt tot en met ultimo 2019. Voor de overzichtelijkheid worden de ontwikkeling van de solvabiliteit, rentedekkingsgraad en loan to value in de volgende paragrafen aan de hand van drie meetmomenten in beeld gebracht:

- ◆ ultimo 2010 (na een jaar);
- ◆ ultimo 2014 (na vijf jaar);
- ◆ ultimo 2019 (na tien jaar).

Bijlage 2 geeft een samenvattend overzicht van de uitkomsten voor het scenario met heffing huurtoeslag en flankerend huurbeleid (hierboven scenario b genoemd).

2.2.2 Ontwikkeling solvabiliteit

Ultimo 2009 bedraagt de solvabiliteit 34,3%. Voor elk van de drie varianten en elk van de vier scenario's daalt de solvabiliteit gedurende de periode ultimo 2009-ultimo 2019. Als 'norm' voor financiële spankracht wordt hier gehanteerd dat als de solvabiliteit daalt tot onder de 15% à 20%, er globaal genomen minder kans is dat een programmavariant geheel wordt uitgevoerd. De hier weergegeven solvabiliteit is een gemiddelde voor de regionale corporatiesector. Binnen de regio zijn er dus zowel corporaties met een hogere als een lagere solvabiliteit. Bij een te laag dalende solvabiliteit zal een corporatie het programma van investeringen en desinvesteringen niet meer kunnen uitvoeren tenzij er via huuropbrengsten of bezuinigingen op onderhouds- en bedrijfslasten nog geld kan worden vrijgemaakt.

Tabel 2.1 Ontwikkeling van de solvabiliteit bij drie programmavarianten en vier scenario's, ultimo 2010-2019

	Jaar	Nulvariant in %	Projectvariant in %	Sobere project- variant in %
Zonder heffing				
	2010	32,0	28,7	31,5
	2014	28,4	9,9	25,4
	2019	18,3	-20,8	12,3
Met heffing				
	2010	32,0	28,7	31,5
	2014	26,0	7,2	22,7
	2019	17,6	-20,2	11,5
Heffing en 1% hogere rente				
	2010	31,5	27,7	30,9
	2014	23,2	1,7	19,4
	2019	12,2	-31,4	4,7
Heffing en 1% lagere rente				
	2010	32,5	29,7	32,2
	2014	28,7	12,5	25,9
	2019	22,7	-10,0	17,4

Een vergelijking tussen de varianten laat zien dat de solvabiliteit van de nulvariant binnen een en hetzelfde scenario steeds minder sterk daalt dan de solvabiliteit in de twee andere varianten. Bij de scenario's 'zonder heffing' en 'met heffing' zou de solvabiliteit van de nulvariant ultimo 2019 uitkomen op circa 18% en in het scenario met een 1 procentpunt lagere kapitaalmarktrente zelfs op 22%. Dat de nulvariant zo gunstig uitkomt, wordt veroorzaakt doordat er in deze variant veel minder huurwoningen worden gebouwd en gesloopt.

Er is dus veel minder verlies aan onrendabele investeringen in nieuwbouw en aan sloopkosten⁴. Wel ontstaat er door oplopende leegstand in de corporatiewoningen een verlies aan huuropbrengsten, maar de financiële effecten hiervan zijn verhoudingsgewijs beperkt. De leegstandsgroei concentreert zich namelijk in de zogenoemde kwetsbare huurwoningen welke samen ongeveer tweederde deel vormen van het totaal aantal corporatiewoningen ultimo 2009. Het resterende eenderde deel bestaat uit overige huurwoningen en voor deze overige huurwoningen verwacht de nulvariant juist een relatieve prijsstijging. Gemiddeld over alle corporatiewoningen compenseert deze relatieve prijsstijging ongeveer de helft van de afname in de huuropbrengsten door de groeiende leegstand.

Van de twee andere varianten vertoont de sobere projectvariant op zijn beurt de minste daling in de solvabiliteit. Dit komt vooral doordat er in deze variant veel minder onrendabel wordt geïnvesteerd in nieuwbouw huur⁵ dan in de projectvariant. In de projectvariant zou het volkshuisvestelijk vermogen negatief worden. In vergelijking met de twee andere varianten wordt dit vooral veroorzaakt door de hoge inzet op nieuwbouw huurwoningen, welke ruim € 176 miljoen aan onrendabele investeringen met zich meebrengt en een hoog oplopende schuldenlast.

Een vergelijking tussen de scenario's laat zien dat er ultimo 2019 weinig verschil is tussen de solvabiliteit van de twee eerste scenario's 'zonder heffing' en 'met heffing'. De heffing huurtoeslag heeft dus weinig effect op de vermogenspositie ultimo 2019. Dit komt deels doordat de WOZ-waarden in Eemsdelta lager zijn dan in meer gespannen woningmarktgebieden. Hierdoor zal er gemiddeld per corporatiewoning een minder hoog bedrag aan heffing hoeven te worden afgedragen dan in andere regio's met een meer gespannen woningmarkt. Bij de berekeningen speelt tevens het flankerende huurbeleid dat is verondersteld in het scenario met heffing. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000 mag volgens de kabinetsvoornemens 5% extra huurverhoging worden geïntroduceerd en daarnaast valt te verwachten dat corporaties dan ook via huurharmonisatie bij mutatie de huurinkomsten proberen te verhogen. Voor een ontspannen regio zoals Eemsdelta zullen de mogelijkheden hierbij weliswaar geringer zijn dan in gespannen regio's, maar onder invloed van een heffing valt te verwachten dat er ook in Eemsdelta enige huurverhoging wordt nagestreefd. De twee scenario's waarin gevarieerd is met de rente, laten zien dat een hogere of lagere rente gedurende tien jaar tijd de solvabiliteit merkbaar beïnvloedt.

2.2.3 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad⁶ laat zien hoe vaak de rente over lopende leningen kan worden betaald uit de netto exploitatiekasstroom in een jaar.

⁴ In de nulvariant wordt bij de scenario's met heffing tussen 2010 en 2020 € 33,6 miljoen verlies geleden op de nieuwbouw huur en circa € 7 miljoen op de sloop. Voor de projectvariant gaat het om € 176,4 miljoen en € 21,7 miljoen en voor de sobere projectvariant om € 61,1 miljoen en € 23 miljoen.

⁵ Zie vorige voetnoot.

⁶ De rentedekkingsgraad is gedefinieerd als: (huuropbrengsten + vergoedingen + overige baten + rentebaten - erfpacht - onderhoud - overige bedrijfslasten - heffing huurtoeslag - Vpb) / rentelasten.

Tabel 2.2 Ontwikkeling rentedekkingsgraad in drie varianten en vier scenario's, ultimo 2010-ultimo 2019

Jaar	Nulvariant	Projectvariant	Sobere projectvariant
Zonder heffing			
2010	1,86	1,81	1,85
2014	1,80	1,30	1,68
2019	1,58	0,84	1,39
Met heffing			
2010	1,86	1,81	1,85
2014	1,72	1,24	1,62
2019	1,56	0,83	1,37
Heffing en 1% hogere rente			
2010	1,84	1,76	1,83
2014	1,58	1,09	1,47
2019	1,34	0,68	1,12
Heffing en 1% lagere rente			
2010	1,88	1,87	1,88
2014	1,90	1,46	1,94
2019	1,87	1,05	1,76

Het WSW hanteert in beginsel een minimaal vereiste rentedekkingsgraad van 1,4 voor corporaties. In 2009 ligt de rentedekkingsgraad van de regionale corporatiesector nog boven 1,8. In nagenoeg elke variant en elk scenario wordt evenwel een daling voorzien, maar de sterkte van de daling varieert. Bij de projectvariant daalt de rentedekkingsgraad in elk scenario tot ver onder de 1,4 ultimo 2019. Bij de nulvariant daarentegen eindigt de rentedekkingsgraad in drie van de scenario's boven de 1,5. Alleen in het scenario 'met heffing én 1% hogere rente' is de eindstand in 2019 lager dan de grens van 1,4. De sobere projectvariant zit hier tussen in. In de twee eerste scenario's (zonder en met heffing) komt de rentedekkingsgraad in 2019 net onder de grens van 1,4 (1,39, respectievelijk 1,37). Indien de rente 1% hoger zou liggen, komt de variant er echter ruim onder en indien de rente 1% lager zou liggen, blijft deze variant ruim boven de grens van 1,4. De bevinding dat de rentedekkingsgraad van de nulvariant minder daalt dan die van de twee andere varianten, wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de rentelasten in de nulvariant veel minder hoog oplopen dan bij de twee andere varianten.

Doordat er in de nulvariant veel minder wordt geïnvesteerd in nieuwbouw huur, hoeft de leningenportefeuille bij deze variant niet zo sterk te groeien als in de twee andere varianten. Omgekeerd is de sterke daling in de rentedekkingsgraad van de projectvariant juist het gevolg van de hoog oplopende rentelasten in deze variant. Deze worden veroorzaakt door de sterke groei van de leningenportefeuille die nodig is voor de hoge investeringen in nieuwbouw huur.

Een vergelijking tussen de twee scenario's met en zonder heffing huurtoeslag laat zien dat de rentedekkingsgraad over 2019 maar beperkt beïnvloed wordt door de introductie van een heffing. Dit komt mede doordat in het scenario met heffing huurtoeslag ook flankerend huurbeleid is verondersteld en doordat het gemiddelde heffingsbedrag per corporatiewoning in Eemsdelta lager zal zijn dan in meer gespannen woningmarktregio's waar de WOZ-waarden van het bezit hoger liggen (zie paragraaf 2.2.2). De invloed van de variatie met het rentepercentage ten slotte spreekt voor zich. Een hogere rentevoet leidt tot een lagere rentedekkingsgraad en omgekeerd.

2.2.4 Ontwikkeling loan to value

De ontwikkeling van de loan to value wordt op tweeërlei wijze in beeld gebracht:

- ◆ de eerste laat zien welk deel de langlopende schulden uitmaken van de bedrijfswaarde van het bezit;
- ◆ de tweede geeft aan welk deel de langlopende schulden vormen van de WOZ-waarde van het bezit.

Tabel 2.3 Ontwikkeling langlopende schulden als aandeel van de bedrijfswaarde van het bezit voor verhuur, ultimo 2010-2019

	Jaar	Nulvariant	Projectvariant	Sobere projectvariant
Zonder heffing				
	2010	0,71	0,74	0,71
	2014	0,75	0,96	0,78
	2019	0,90	1,31	0,96
Met heffing				
	2010	0,71	0,74	0,71
	2014	0,78	0,99	0,82
	2019	0,91	1,31	0,96
Heffing en 1% hogere rente				
	2010	0,71	0,75	0,72
	2014	0,81	1,06	0,86
	2019	0,97	1,44	1,04
Heffing en 1% lagere rente				
	2010	0,70	0,73	0,70
	2014	0,75	0,93	0,78
	2019	0,84	1,19	0,89

Ultimo 2009 is de rentabiliteitswaarde van de langlopende schulden gelijk aan 0,68 deel van de totale bedrijfswaarde van het bezit voor verhuur. De bedrijfswaarde van het bezit is dus bijna de helft hoger dan de waarde van de langlopende schulden. Bij elk van de varianten en elk van de scenario's verslechtert de situatie tot 2019. In de nulvariant en sobere projectvariant stijgt de waarde van de langlopende schulden naar een niveau dat bijna even hoog is als de bedrijfswaarde. In de projectvariant overstijgen de langlopende schulden zelfs de bedrijfswaarde. Net zoals in voorgaande paragrafen werd geconstateerd, is de ontwikkeling in de nulvariant binnen een scenario steeds gunstiger dan in de twee andere varianten en heeft de sobere projectvariant financieel gezien een gunstiger verloop dan de projectvariant.

Tabel 2.4 Ontwikkeling langlopende schulden als aandeel van de WOZ-waarde van het bezit, ultimo 2010-2019

	Jaar	Nulvariant	Projectvariant	Sobere projectvariant
Zonder heffing				
	2010	0,23	0,26	0,24
	2014	0,26	0,42	0,29
	2019	0,31	0,74	0,39
Met heffing				
	2010	0,23	0,26	0,24
	2014	0,27	0,43	0,30
	2019	0,32	0,75	0,40
Heffing en 1% hogere rente				
	2010	0,23	0,26	0,24
	2014	0,28	0,46	0,31
	2019	0,35	0,82	0,43
Heffing en 1% lagere rente				
	2010	0,23	0,25	0,23
	2014	0,25	0,40	0,28
	2019	0,30	0,68	0,37

Ultimo 2009 is de totale WOZ-waarde van het bezit bijna vijf keer hoger dan de contante waarde van de langlopende schulden (verhouding 0,21). In de periode tot en met ultimo 2019 is bij alle varianten sprake van enige verslechtering in de verhouding loan to value (zie tabel 2.4). De omvang van de langlopende schulden stijgt, terwijl de WOZ-waarde van het bezit daalt. De daling van de WOZ-waarde is een gevolg van het dalende aantal woongelegenheden en daarnaast ook de verwachtingen voor de koopprijsontwikkeling. Bij de nulvariant is de WOZ-waarde van het bezit ultimo 2019 bijna drie keer groter dan de contante waarde van de langlopende schulden en bij de sobere projectvariant (ruim) 2,5 keer. De projectvariant vertoont ook hier weer de minst gunstige ontwikkeling. Ultimo 2019 bedragen de langlopende schulden meer dan de helft van de WOZ-waarde van het bezit.

Het gunstige resultaat voor de nulvariant wordt overigens ten dele veroorzaakt doordat het groeiende aantal structureel leegstaande woningen in deze variant volledig meetelt voor de WOZ-waarde van het bezit. Dat is wellicht niet helemaal juist. Bij structurele leegstand en beperking op onderhoud zal verval optreden en zal de waarde van deze woningen teruglopen. Het effect van een dergelijk waardeverlies op de verhouding loan to value is ultimo 2019 evenwel niet heel groot. Indien zou worden aangenomen dat de structureel leegstaande woningen ultimo 2019 geen WOZ-waarde hebben, komt de loan to value-verhouding voor de nulvariant ultimo 2019 circa 0,02 procentpunt hoger uit⁷.

2.3 Conclusie over de periode 2010-2020

Bij de berekeningen van de financiële spankracht wordt ervan uitgegaan dat als de solvabiliteit daalt tot onder de 15% à 20%, er globaal genomen minder kans is dat een programma-variant geheel wordt uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt op basis van solvabiliteitsberekeningen over de periode 2010-2020 dat uitvoering van de MKBA-programma's door de corporaties werkzaam in Eemsdelta, ook in meer bescheiden varianten, zonder hulp van buiten onwaarschijnlijk is wegens gebrek aan financiële spankracht van de binnen de regio werkzame corporaties. Ook hun rentedekkingsgraad daalt in de meeste varianten ver onder het door het WSW vereiste minimale niveau van 1,4. Uitvoering van de MKBA-programma's heeft ook negatieve consequenties voor de ontwikkelingen van de 'loan to value'. Waar de nulvariant (niets doen) in sommige gevallen op basis van solvabiliteitsnormen nog mogelijk lijkt, heeft die variant volgens de MKBA grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de regio.

Uit de analyses blijkt tevens dat de effecten van de heffing huurtoeslag beperkt lijken. Een vergelijking tussen de twee scenario's met en zonder heffing huurtoeslag laat zien dat zowel de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad aan het eind van de periode tot 2019 maar beperkt beïnvloed worden door de introductie van een heffing. Dit komt deels doordat de WOZ-waarden in Eemsdelta lager zijn dan in meer gespannen woningmarktgebieden. Hierdoor zal er gemiddeld per corporatiewoning een minder hoog bedrag aan heffing hoeven te worden afgedragen dan in andere regio's met een meer gespannen woningmarkt. Daarnaast komt het ook door het flankerende huurbeleid dat is verondersteld in het scenario met heffing. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000,- mag volgens de kabinetsvoornemens 5% extra huurverhoging worden geïntroduceerd en daarnaast valt te verwachten dat corporaties dan ook via huurharmonisatie bij mutatie de huurinkomsten proberen te verhogen. Voor een ontspannen regio zoals Eemsdelta zullen de mogelijkheden hierbij weliswaar geringer zijn dan in gespannen regio's, maar onder invloed van een heffing valt te verwachten dat er ook in Eemsdelta enige huurverhoging wordt nagestreefd. Een ander punt is dat op kortere termijn in 2014 als de heffing al wel ingevoerd is, maar de verdienmogelijkheden nog niet volledig benut kunnen worden, er wel sprake is van een tijdelijk neerwaarts effect van de maatregelen.

⁷ Hierbij is uitgegaan van 6,51% structureel leegstaande woningen ultimo 2019. (Dit is berekend als 11,5% leegstand minus 4,5% frictieleegstand in Eemsdelta = 7% structurele leegstand. Na correctie voor de 625 onzelfstandige woongelegenheden (zie paragraaf 2.1.3 resteert 6,51% structurele leegstand voor het totale corporatiebezit.)

Financiële consequenties na 2010

3.1 Inleiding

Voor een beeld van de financiële consequenties van de herstructurering in Eemsdelta tussen 2020-2040 wordt een andere aanpak gevolgd dan hiervoor is gebruikt voor de periode 2010-2020. Het model waarmee de berekeningen over de periode 2010-2020 zijn gemaakt, is niet geschikt voor berekeningen over een langere periode. Bij deze andere aanpak wordt de ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen volgens de drie varianten geconfronteerd met de ultimo 2009 voorziene exploitatieduur van de corporatiewoningen (paragraaf 3.3). Deze confrontatie is relevant voor het ramen van de financiële gevolgen van sloop en leegstand na 2020. De bedrijfswaarde van een woning hangt mede af van de resterende exploitatieduur (paragraaf 3.2). Financieel gezien, maakt het dan ook uit of een woning die gesloopt wordt of leeg komt te staan, toch al aan het einde is van zijn exploitatieduur of dat er nog meerdere jaren exploitatie zijn voorzien. Na de confrontatie volgt een globale raming van de financiële consequenties van de sloop en leegstand in de periode 2020-2040 voor de corporatiesector (paragraaf 3.4).

In het MKBA-rapport wordt voor de periode 2020-2040 niet enkel sloop en leegstand voorzien, maar ook een daling van de relatieve prijzen in de overige huurwoningsegmenten. De financiële consequenties van deze huurprijzdalingen konden binnen dit kader evenwel niet worden bepaald. In de projectvariant lopen deze relatieve prijsdalingen het hoogst op: gemiddeld over alle woongelegenheden van circa -2% in 2020 tot circa -13% in 2040. Voor de sobere projectvariant betreft het een omslag van circa +2% prijsstijging in 2020 naar -5% prijsdaling in 2040, voor de nulvariant van +3,5% prijsstijging in 2020 naar -1,5% in 2040.

3.2 Exploitatieduur

De exploitatieduur van corporatiewoningen is van belang bij het bepalen van de bedrijfswaarde en het daarmee samenhangende volkshuisvestelijke vermogen van corporaties. Zo wordt de bedrijfswaarde van een nieuw te bouwen corporatiewoning gebaseerd op een verwachte exploitatieduur van 50 jaar. De verwachting dat de woning 50 jaar meegaat, is hierbij een vuistregel. In de praktijk kan na verloop van tijd blijken dat een afzonderlijke woning korter of langer in de verhuur kan blijven. Op voorhand valt dat echter moeilijk te voorspellen en daarom wordt er standaard gerekend met 50 jaar.

De eindige exploitatieduur is in essentie bovendien een economisch gegeven. Met het ouder worden van de woning gaat een steeds groter deel van de huurinkomsten op aan beheer- en onderhoudslasten. Hierdoor is de verdere verhuur van de woning op een bepaald moment niet meer zinvol. Als dit moment nadert, zal worden bezien wat er wel of niet kan gebeuren met de woning. De mogelijkheden hangen mede af van de situatie op de woningmarkt. Als er genoeg vraag is (en blijft) naar huurwoningen, kan een grondige investering in de kwaliteit van de woning eventueel leiden tot verlenging van de bedrijfseconomische levensduur. Een andere optie is sloop en vervangingsbouw, waarbij de vervangende woning eventueel ook een koopwoning kan zijn. In een ontspannen woningmarkt zoals in krimpregio's is het evenwel ook mogelijk dat de woning eigenlijk niet meer nodig is. Leegstand of sloop zonder vervangingsbouw zijn dan opties.

De eindige exploitatieduur van de corporatiewoningen is van belang bij het bepalen van de effecten van sloop en leegstand op het volkshuisvestelijk vermogen van de corporaties. Bij sloop zijn de financiële consequenties minder groot indien de te slopen woningen toch al aan het einde van de exploitatieduur zijn. Er gaat dan geen bedrijfswaarde verloren. Wel zijn er kosten van de fysieke sloop en eventuele uitplaatsing van de zittende huurders. Als de sloop daarentegen eerder plaatsvindt, gaat ook de bedrijfswaarde over de oorspronkelijk resterende exploitatieduur verloren. Voor leegstand geldt iets soortgelijks. Indien er woningen leegstaan die bedrijfseconomisch gezien toch al niet meer in exploitatie zouden zijn, levert dat geen verlies aan bedrijfswaarde. Leegstand in woningen die eigenlijk wel nog in exploitatie zouden zijn, leidt daarentegen wel tot verlies.

De corporatiewoningen in Eemsdelta hebben ultimo 2009 gemiddeld nog 20,6 jaar aan resterende exploitatieduur⁸. Het is een gemiddelde en de vastgoedportefeuille bevat zowel woningen met een langere als een kortere exploitatieduur. Meer zicht op de opbouw van de portefeuille is relevant. Bij het ontbreken van exacte gegevens wordt dit zicht ontwikkeld op basis van de verdeling van de corporatiewoningen naar bouwperiode. Hierbij worden tevens inzichten gebruikt uit de methode waarmee het Centraal Fonds controleert of hetgeen de corporaties opgeven als gemiddeld resterende exploitatieduur, aannemelijk is. Volgens deze methode zijn grofweg drie bouwperiodes relevant.

Voor woningen uit de bouwperiodes tot en met 1979 is de gemiddeld resterende exploitatieduur circa tien jaar korter dan die van bouwperiode 1980-1989, welke weer gemiddeld zo'n elf jaar korter meegaan dan woningen uit de jaren 1990 en later. Voor de corporatiewoningen in Eemsdelta resulteert dit in drie deelportefeuilles die elk een andere gemiddeld resterende exploitatieduur hebben en samen op een gemiddelde van 20,2 jaar uitkomen (zie tabel 3.1). Het verschil van 0,4 jaar met het eerder bepaalde gemiddelde van 20,6 jaar is acceptabel voor het hier beoogde doel.

⁸ Dit gemiddelde is een schatting op basis van enerzijds het aantal woonegelegenheden dat iedere corporatie bezit in Eemsdelta en anderzijds de voor iedere corporatie bekende gemiddelde resterende exploitatieduur over alle woonegelegenheden. Impliciet wordt hiermee verondersteld dat er voor corporaties die ook buiten Eemsdelta woningen bezitten, geen verschil is in de gemiddeld resterende exploitatieduur binnen en buiten de regio.

Tabel 3.1 Corporatiewoningen naar bouwperiode en gemiddelde resterende exploitatieduur, ultimo 2009

Bouwperiode	Aantal corporatie-woningen ultimo 2009	In %	Gemiddeld resterende exploitatieduur
1979 en eerder	6.191	66,5	15 jaar
1980-1989	1.585	17	25 jaar
1990 en later	1.529	16,5	36 jaar
Totaal	9.305	100	20,2 jaar

Vervolgens is voor het bezit binnen de bouwperiodes nog weer een nadere spreiding aangebracht rond de resterende exploitatieduur (tabel 3.2). De woningen binnen een bouwperiode zullen niet alle tegelijkertijd het eind van de exploitatieduur bereiken. De bouwperiode tot en met 1979, die bijna tweederde van het bezit omvat, is hierbij eerst verdeeld in drie even grote tranches, met elk een andere gemiddeld resterende exploitatieduur (10, 15 en 20 jaar). Voor de drie tranches samen blijft de gemiddeld resterende exploitatieduur hierbij 17 jaar. Vervolgens is aangenomen dat het jaar waarin de woningen binnen een tranche het einde van de exploitatieduur bereiken, ook vijf jaar eerder of later kan vallen dan het gemiddelde voor de tranche. Wel wordt ervoor gezorgd dat het gemiddelde voor de tranche gehandhaafd blijft. Voor de twee andere bouwperiodes is eveneens aangenomen dat het einde van de exploitatieduur van woningen uit de bouwperiode vijf jaar eerder of later kan zijn dan de gemiddeld resterende exploitatieduur. Omdat het aantal woningen uit deze bouwperiodes verhoudingsgewijs beperkt is, zijn deze bouwperiodes verder niet opgedeeld in tranches.

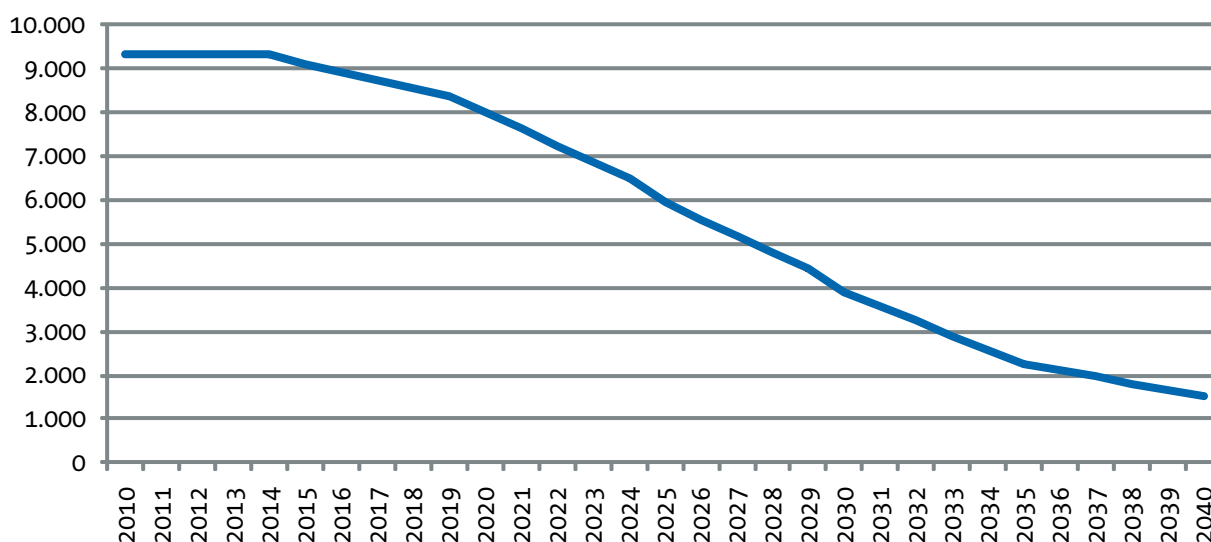
Hiermee is er een beeld van de opbouw van de portefeuille naar de resterende exploitatieduur ontstaan. Dit beeld zal niet helemaal overeenkomen met het beeld dat zou ontstaan indien de exacte gegevens voor alle afzonderlijke corporatiewoningen bekend zouden zijn. Het vormt echter wel een zo goed mogelijke benadering hiervan.

Tabel 3.2 Verdeling corporatiewoningen naar einde exploitatieduur, ultimo 2009

Bouwperiode	Tranche	Aantal woningen	Gemiddeld resterende exploitatieduur ultimo 2009	Exploitatieduur woningen eindigt in periode
1979 en eerder	1	2.064	10	2014-2024
1979 en eerder	2	2.064	15	2019-2029
1979 en eerder	3	2.064	20	2024-2034
1980-1989	n.v.t.	1.585	25	2029-2039
1990 en later	n.v.t.	1.529	36	2040-2050
Totaal		9.305	20,2	2014-2050

Bij het bepalen van de bedrijfswaarde en het volkshuisvestelijk vermogen van corporaties wordt gerekend met een eindige exploitatieduur van de woningen. Dit betekent dat er voor de toekomst een daling wordt verwacht van het aantal corporatiewoningen dat in exploitatie is. Grafiek 3.1 visualiseert deze daling voor Eemsdelta. De grafiek is gebaseerd op de hiervoor verantwoorde opbouw van de portefeuille naar einde exploitatieduur. Er is dus uitgegaan van het bezit dat ultimo 2019 aanwezig is en er is verder geen rekening gehouden met mutaties zoals nieuwbouw of sloop en evenmin met de ontwikkeling van leegstand. De daling van het aantal woningen in exploitatie wordt alleen veroorzaakt door woningen die het einde van hun exploitatieduur bereiken. Tot primo 2014 blijft het aantal woningen daarom constant, want hiervoor is aangenomen dat in 2014 de eerste woningen aan het einde van hun levensduur komen. Primo 2040 zijn er nog circa 1.500 woningen in exploitatie.

Grafiek 3.1 Ontwikkeling aantal corporatiewoningen in exploitatie op basis van bezit ultimo 2009 en aanname dat er tot 2040 niet wordt geïnvesteerd in het bezit noch gedesinvesteerd, primo 2010-2040



3.3 Benodigde woningen versus woningen in exploitatie

Binnen deze paragraaf gaat het om de vraag hoe sloop en groeiende leegstand van corporatiewoningen zich verhouden tot de reeds voorziene daling van het aantal corporatiewoningen gezien hun eindige levensduur. Hiertoe wordt de ontwikkeling van het aantal benodigde corporatiewoningen geconfronteerd met de ontwikkeling van het aantal woningen dat in exploitatie zou zijn indien er geen sloop en leegstand zouden zijn. Dit wordt gezien voor elk van de drie varianten die in hoofdstuk 2 al aan bod kwamen. Voor de ontwikkeling in het aantal benodigde woningen wordt uitgegaan van het aantal corporatiewoningen dat er gezien de vastgoedmutaties in de drie varianten in 2010, 2020 en 2040 zal zijn (tabel 3.3). Dit aantal wordt vervolgens verminderd met de leegstand boven het primo 2010 bestaande leegstandsniveau dat in de MKBA is geschetst als acceptabele frictieleegstand.

Tabel 3.3 Ontwikkeling in het aantal benodigde corporatiewoningen, 2010-2040

	2010	Nulvariant		Projectvariant		Sobere projectvariant	
		2020	2040	2020	2040	2020	2040
Corporatiewoningen volgens variant	9.305	8.365	6.365	8.088	5.016	7.830	4.856
Leegstand einde periode (in %)	4,50	11,50	33,40	4,50	4,50	4,50	4,50
Benodigde woningen		7.779	4.521	8.088	5.016	7.830	4.856

De ontwikkeling in het aantal woningen in exploitatie is afgeleid van de informatie in paragraaf 3.2. Deze informatie is daarbij aangepast voor de nieuwbouw, verkoop en aankoop die worden voorzien in de diverse programma's. De sloop van woningen wordt niet verwerkt, want het gaat erom te bezien of de sloop kan worden verwerkt via de ontwikkeling van het aantal woningen dat gezien de aflopende exploitatieduur nog in exploitatie is.

Tabel 3.4 Verandering in het aantal corporatiewoningen door vastgoedmutaties, 2010-2020 en 2020-2040

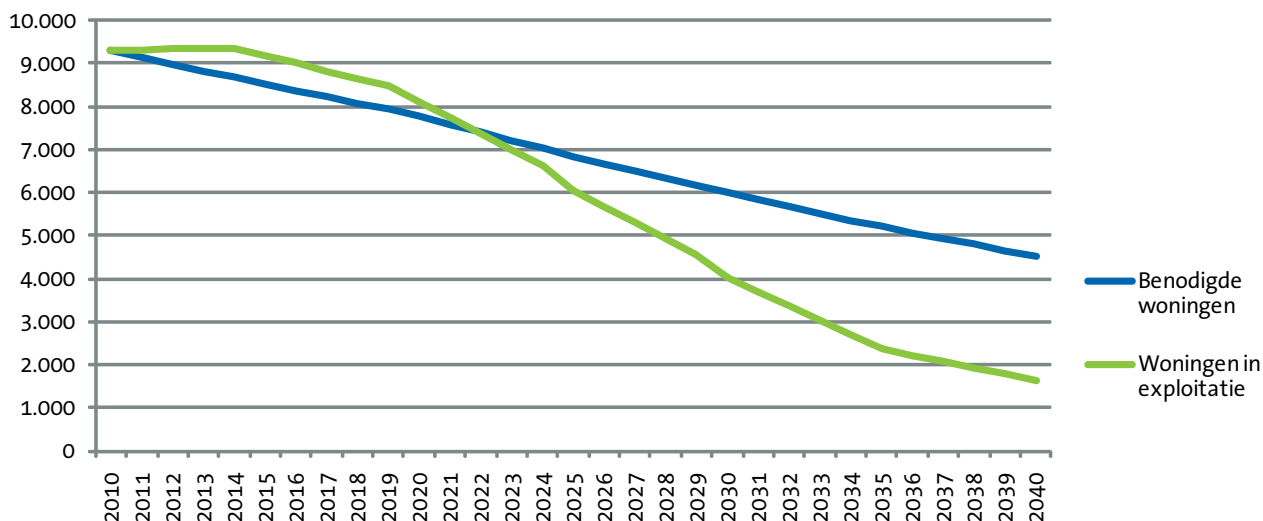
	Nulvariant		Projectvariant		Sobere projectvariant	
	2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040
Sloop	1.060	2.000	3.202	3.072	2.039	2.974
Nieuwbouw	430		2.241		820	
Verkoop*	364		364		364	
Aankoop*	54		54		54	
Per saldo	-940	-2.000	-1.217	-3.072	-1.475	-2.974

* Volgens opgave regionale corporaties.

Nulvariant

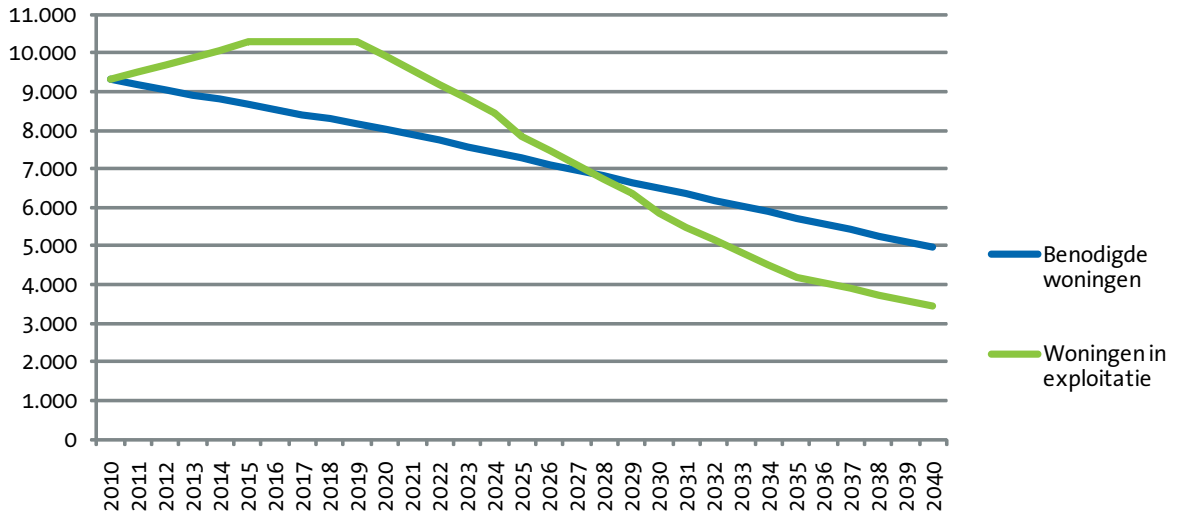
In de nulvariant daalt het aantal benodigde woningen in de eerste jaren wat sneller dan het aantal woningen in exploitatie. Dit komt door het gezamenlijke effect van de mutaties in de vastgoedportefeuille en de groeiende leegstand. In hoofdstuk 2 is bij de doorrekeningen voor de periode 2010-2020 rekening gehouden met de financiële effecten van de groeiende leegstand door de huuropbrengsten te verlagen. Vanaf circa 2022 slaat het beeld in de grafiek om en zijn er meer corporatiewoningen nodig dan dat er nog in exploitatie zijn volgens de methode via welke de bedrijfswaarde en het volkshuistelijk vermogen worden bepaald.

Grafiek 3.2 Nulvariant: ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie versus het aantal benodigde corporatiewoningen, primo 2010-2040



Bij de projectvariant ontstaat er in de eerste jaren en in vergelijking met de nulvariant een nog veel groter verschil tussen het aantal woningen dat in de eerste jaren nodig is en het aantal woningen dat eigenlijk nog in exploitatie zou moeten zijn volgens de methode voor de bedrijfswaardebepaling. Dit komt vooral door de nieuwbouw van ruim 2.200 huurwoningen tot 2020. De toevoeging van de nieuwbouw aan de corporatievoorraad verhoogt het aantal woningen in exploitatie. Bij de benodigde woningen is dit effect niet merkbaar omdat het aantal benodigde woningen beïnvloed wordt door zowel de nieuwbouw als de sloop en het sloopprogramma in de projectvariant ruimschoots opweegt tegen de nieuwbouw. Het grote verschil tussen het aantal woningen in exploitatie en het aantal benodigde woningen tot 2020 betekent dat het sloopprogramma alleen kan indien er woningen eerder uit de exploitatie worden genomen. Bij de doorrekeningen voor de periode 2010-2020 in hoofdstuk 2 is hier rekening mee gehouden door aan te nemen dat de woningen vier jaar eerder worden gesloopt dan oorspronkelijk is voorzien en dat hierdoor dus ook bedrijfswaarde verloren gaat. Vanaf 2028 zijn er in deze variant wat meer woningen nodig dan dat er dan nog in exploitatie zouden zijn.

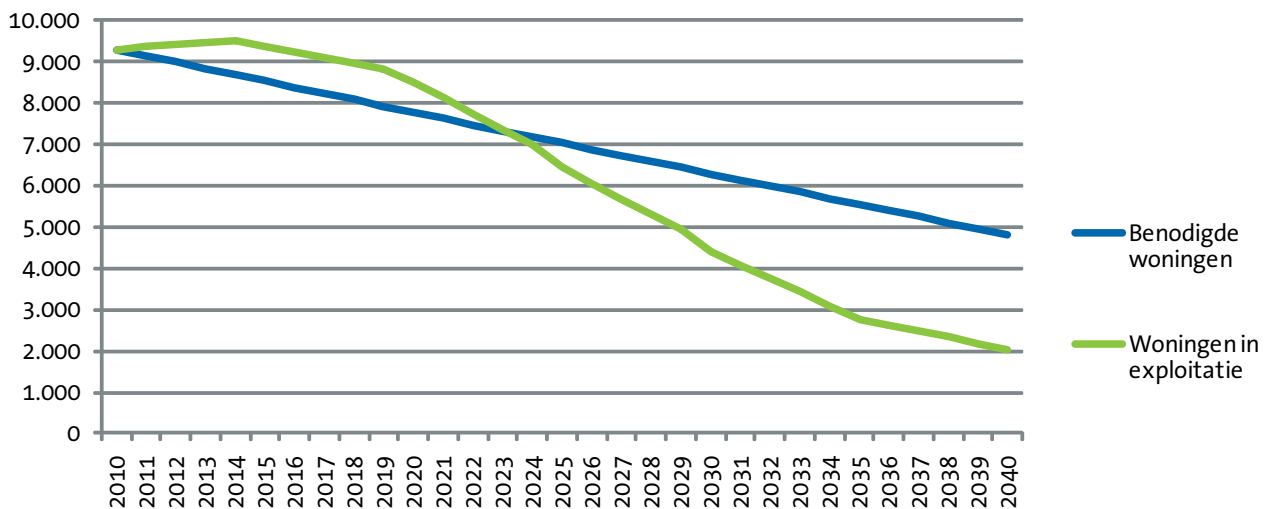
Grafiek 3.3 Projectvariant: ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie versus het aantal benodigde corporatiewoningen



Sobere projectvariant

Ook in de sobere projectvariant zijn er in de eerste jaren minder woningen nodig dan dat er in exploitatie zouden zijn. Bij de doorrekeningen voor de periode 2010-2020 in hoofdstuk 2 is aangenomen dat de woningen vier jaar eerder worden gesloopt dan oorspronkelijk is voorzien en dat hierdoor bedrijfswaarde verloren gaat. Vanaf circa 2024 is het aantal benodigde woningen hoger dan het aantal dat dan in exploitatie zal zijn volgens de methode voor de bedrijfswaardebepaling.

Grafiek 3.4 Sobere projectvariant: ontwikkeling van het aantal corporatiewoningen in exploitatie versus het aantal benodigde corporatiewoningen



3.4 Financiële consequenties na 2020

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat bij alle drie de varianten na 2020 een situatie ontstaat waarin het aantal woningen dat volgens de varianten nodig is, hoger is dan het aantal woningen dat dan nog in exploitatie is volgens de methode die wordt benut bij het bepalen van de bedrijfswaarde van het bezit en indirect dus ook het volkshuisvestelijk vermogen. Dit is van belang bij het ramen van de financiële consequenties van leegstandsgroei die voorzien wordt in de nulvariant en de sloopprogramma's die in alle varianten worden voorzien.

Voor de nulvariant verwacht het MKBA-programma dat er tussen 2020 en 2040 nog 2.000 woningen worden gesloopt en dat de leegstand in de corporatiewoningen oploopt van 11,5% in 2020 naar 33,4%. De financiële gevolgen hiervan betreffen niet een verlies aan bedrijfswaarde, maar de kosten die samenhangen met sloop. Zoals de grafiek in de voorgaande paragraaf al liet zien, is er bij de bepaling van de bedrijfswaarde en het daarvan afgeleide volkshuisvestelijke vermogen al rekening mee gehouden dat na verloop van tijd steeds meer woningen het einde van de voorziene exploitatieduur bereiken. De daling van het aantal woningen in exploitatie is daarbij dusdanig groot dat dit opweegt tegen de sloop en groeiende leegstand. De contante waarde van de totale kosten in verband met het sloopprogramma tussen 2020 en 2040 bedraagt € 19,2 miljoen (prijsspeil 2019).

Bij de projectvariant omvat het sloopprogramma tussen 2020 en 2040 in totaal 3.072 corporatiewoningen en in de sobere projectvariant betreft dit 2.974 woningen. Er is verder geen groeiende leegstand voorzien. De financiële consequenties betreffen vooral de sloopkosten inclusief uitplaatsing en dergelijke en veel minder of niet uit verlies aan bedrijfswaarde door het naar voren halen van sloop. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde van het bezit is er al rekening mee gehouden dat op termijn het aantal te exploiteren woningen terugloopt. In verband hiermee worden de financiële consequenties van het sloopprogramma enkel gebaseerd op de sloopkosten (inclusief uitplaatsing en dergelijke). De contante waarde van de totale kosten van het sloopprogramma⁹ tussen 2020 en 2040 bedraagt voor de projectvariant € 26,2 miljoen en voor de sobere projectvariant € 25,4 miljoen (prijsspeil 2019).

Indien er op de balans van de regionale corporatiesector ultimo 2019 al rekening zou worden gehouden met deze toekomstige kosten van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040, komt de solvabiliteit ultimo 2019 enkele procentpunten lager uit dan in hoofdstuk 2. Ook voor de nulvariant, die financieel gezien nog het meest gunstig is, daalt de solvabiliteit dan in de meeste scenario's onder de 15%. Bij een gemiddelde solvabiliteit onder de 15% à 20% is er een gevaar dat (een deel van) de corporaties het programma niet meer uitvoeren, omdat het financieel niet te dragen is.

⁹ Net als bij de doorrekeningen over de periode 2010-2020 is ervan uitgegaan dat in de projectvariant en sobere projectvariant wordt ingezet op 20% reductie van uitplaatsingskosten.

Tabel 3.5 Financiële consequenties van het programma tussen 2020-2040

	Nulvariant	Projectvariant	Sobere project-variant
Contante waarde financiële consequenties (x € 1 miljoen, prijspeil 2019)	19,2	26,2	25,4
Scenario's solvabiliteit ultimo 2019 na correctie financiële consequenties 2020-2040 in %:			
Zonder heffing	14,3	-26,6	7,1
Met heffing	13,5	-25,9	6,3
Heffing en 1% hogere rente	7,8	-37,7	-0,9
Heffing en 1% lagere rente	18,8	-15,3	12,6

In het voorgaande is nog geen rekening gehouden met de oplopende relatieve prijsdalingen die het MKBA-programma na 2020 voorziet in alle drie de varianten. Deze relatieve prijsdalingen lopen in de projectvariant het hoogst op (gemiddeld over alle woongelegenheden van circa -2% in 2020 tot circa -13% in 2040). Voor de sobere projectvariant betreft het een omslag van circa +2% prijsstijging in 2020 naar -5% prijsdaling in 2040. Voor de nulvariant een omslag van +3,5% prijsstijging in 2020 naar -1,5% in 2040.

3.5 Conclusies over de periode na 2020

Het perspectief voor de corporaties in 2010-2020 werd mede bepaald door vervroegde sloop met verlies van bedrijfswaarde. De periode 2020-2040 gaat uit van minder of geen vervroegde sloop en dus minder of geen verlies van bedrijfswaarde. In deze periode blijkt de solvabiliteit als gevolg van het sloopprogramma uit de MKBA verder af te nemen, maar het gaat niet meer om de scherpe daling die voorzien wordt in de eerste tien jaar bij de uitvoering het MKBA-programma. Indien er op de balans van de regionale corporatiesector ultimo 2019 al rekening zou worden gehouden met deze toekomstige kosten van het sloopprogramma tussen 2020 en 2040, komt de solvabiliteit ultimo 2019 nog enkele procentpunten lager uit dan in de periode tussen 2010 en 2040. Ook voor de nulvariant, die financieel gezien nog het meest gunstig is, daalt de solvabiliteit dan in de meeste scenario's onder de 15%.

Daarbij moet opgemerkt worden dat voor de periode 2020-2040 echter niet in beeld gebracht kon worden wat zowel de kosten als baten zullen zijn van verlenging van de levensduur door verbetering en nieuwbouw, omdat het MKBA-rapport zich niet over deze aantallen uitlaat. Gelet op de aflopende exploitatieduur van woningen zal vaak ingrijpende verbetering met investeringen en/of vervangende nieuwbouw nodig zijn om de benodigde woningen binnen de regio in exploitatie te houden. Voor een meer reële inschatting van de financiële consequenties over de periode 2020-2040, is naast de gegeven sloopaantallen uit de MKBA ook nu nog ontbrekende informatie over programma-aspecten als nieuwbouw, verkoop en verbetering na 2020 nodig.

De input voor de berekeningen met het Risicoanalysemodel (RAM)

Programma van investeringen en desinvesteringen, 2010-2020

Voor de nulvariant, de projectvariant en de sobere projectvariant is de input over het verwachte programma inzake sloop en nieuwbouw huur ontleend aan het MKBA-rapport. Het MKBA-rapport geeft verder geen informatie over andersoortige investeringen en desinvesteringen. Voor de ontwikkeling van de vermogenspositie van corporaties zijn deze echter wel relevant. Aanvullende informatie over verwachtingen inzake de verkoop, aankoop en verbetering van huurwoningen alsmede projectontwikkeling koop is daarom ontleend aan informatie van corporaties in de regio.

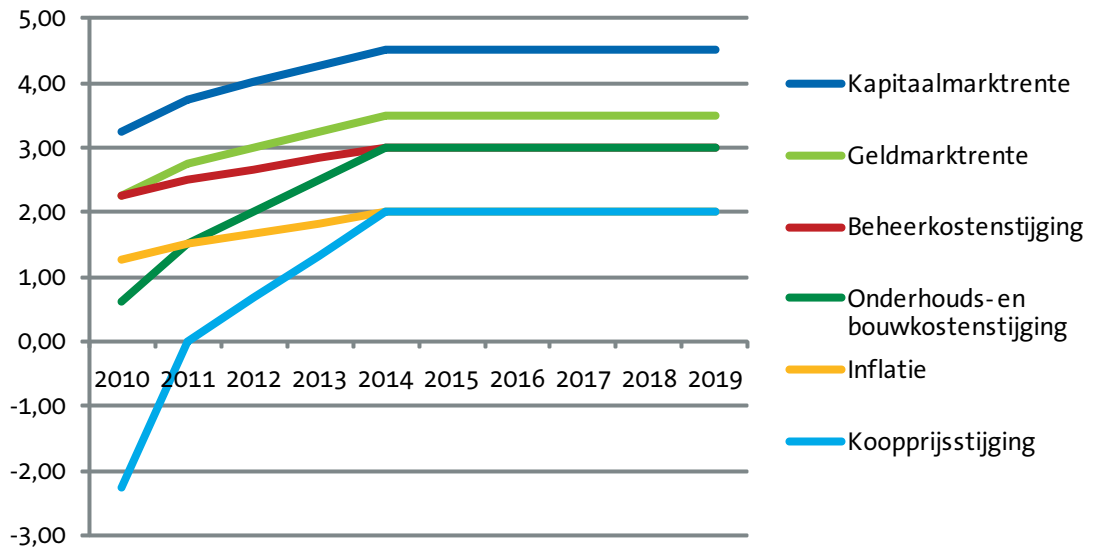
Bijlagetabel 1 Investeringen en desinvesteringen, 2010-2020 en 2020-2040

Bron	Type investering/desinvestering	Nulvariant		Projectvariant		Sobere projectvariant	
		2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040
MKBA	Nieuwbouw huur (aantal)	430	0	2.241	0	820	0
	Sloop (aantal)	1.060	2.000	3.202	3.072	2.039	2.974
Corporaties in regio	Verkoop aan eigenaar-bewoners (aantal)	364	n.b.	364	n.b.	364	n.b.
	Verkoop aan derden (aantal)	0	n.b.	0	n.b.	0	n.b.
	Aankoop van derden (aantal)	54	n.b.	54	n.b.	54	n.b.
	Investering in verbetering (x € 1 miljoen)	67	n.b.	67	n.b.	67	n.b.
	Nieuwbouw koop (aantal)	54	n.b.	54	n.b.	54	n.b.

Parameters voor toekomstige ontwikkeling van inkomsten en uitgaven

Voor de parameters inzake de toekomstige ontwikkeling van inkomsten- en uitgavenposten is in beginsel uitgegaan van de standaardparameters die het RAM hiervoor hanteert (bijlagegrafiek 1). Deze zijn namelijk afgestemd op de landelijke sectorparameters en zorgen ervoor dat de effecten van inflatie en andere landelijk voorkomende invloedrijke factoren worden verwerkt in de berekeningen.

Bijlagegrafiek 1 De standaard macro-economische parameters in het RAM, 2010-2019



Voorafgaand aan de doorrekeningen voor Eemsdelta zijn enkele van deze standaardparameters neerwaarts bijgesteld. Het MKBA-rapport laat zien dat er in de specifieke krimpcontext van Eemsdelta bijzonderheden spelen welke de ontwikkeling van enkele inkomsten- en uitgavenposten kunnen beïnvloeden. De neerwaartse bijstellingen op de standaardparameters uit het RAM betreffen voor de regio Eemsdelta (bijlagetabel 2):

◆ **Huurprijsontwikkeling**

De huurprijsontwikkeling tot 2020 is verlaagd voor de nulvariant en de projectvariant en verhoogd voor de sobere projectvariant. Deze bijstellingen komen voor een belangrijk deel voort uit de relatieve prijsveranderingen die het MKBA-rapport verwacht voor de zogenoemde ‘overige huurwoningsegmenten’ in Eemsdelta. Bij de daarnaast onderscheide ‘kwetsbare huurwoningsegmenten’ zijn geen relatieve prijsveranderingen. Er is aangenomen dat de corporatievoorraad alle kwetsbare huurwoningen (in 2010: 6.043) omvat en een deel van de overige huurwoningsegmenten. De totale corporatievoorraad telt begin 2010 9.305 huurwoningen.

Voor de nulvariant is er nog een tweede reden voor de bijstelling van de huurprijzen, te weten de groeiende leegstand bij kwetsbare huurwoningen. De leegstand loopt in de nulvariant op van 4,5% in 2010 naar 11,5% ultimo 2019. Tegelijkertijd is er in deze variant ook een relatieve prijsstijging bij de overige huurwoningen. Deze dempt het negatieve effect van de groeiende leegstand op de huuropbrengsten deels.

Ten slotte is er nog rekening mee gehouden dat de corporatievoorraad ultimo 2009 nog een vrij groot deel onzelfstandige woonegelegenheden telt. Naast circa 9.300 woningen zijn er 625 onzelfstandige woonegelegenheden. Deze 625 woonegelegenheden zijn bij de doorrekeningen met het RAM niet buiten beeld te laten. De ontwikkelingen uit het MKBA-rapport betreffen echter enkel de woningen.

Op voorhand is er bovendien geen reden om aan te nemen dat de huurprijsveranderingen en leegstand in de woningvoorraad ook de onzelfstandige woonegelegenheden betreffen. In verband hiermee is de bijstelling van de parameters gecorrigeerd voor deze 625 woonegelegenheden.

◆ **Ontwikkeling van beheer- en onderhoudslasten**

De groeiende leegstand in de nulvariant is ook vertaald in een neerwaartse aanpassing van de parameters voor onderhouds- en beheerlasten. Bij structurele leegstand kunnen corporaties daar waar de leegstand complexgewijs voorkomt namelijk inzetten op beperking van onderhoud en beheer. Onder de aanname dat 60% van de leegstand boven het niveau van de frictieleegstand complexgewijs neerslaat, zijn de parameters voor de stijging van onderhouds- en beheerlasten neerwaarts bijgesteld¹⁰.

◆ **Koopprijsontwikkeling**

Ook voor koopwoningen verwacht het MKBA-rapport relatieve prijseffecten. Deze zijn relevant bij de verkoop van huurwoningen. De standaardparameter voor de koopprijsontwikkeling uit het RAM dient daarom te worden bijgesteld. De jaarlijkse bijstelling varieert enigszins tussen de varianten. De jaarlijkse bijstelling is afgeleid van het beoogde cumulatieve effect na tien jaar (2020). Het beoogde cumulatieve effect is hierbij het gewogen gemiddelde van de prijseffecten die zich voordoen bij de kwetsbare koopsegmenten. De weging is gebaseerd op het aantal woningen in beide koopsegmenten.

Bijlagentabel 2 Jaarlijkse bijstelling van enkele standaardparameters voor prijsontwikkeling, 2010-2020

	Nulvariant in %	Projectvariant in %	Sobere project- variant in %
Huurprijsontwikkeling	-0,33	-0,21	0,20
Beheer- en onderhoudslasten	-0,40	n.v.t.	n.v.t.
Koopprijsontwikkeling	-1,95	-1,86	-1,07

Kengetallen

De kengetallen voor de diverse inkomsten en uitgaven zijn in beginsel gelijk aan de standaard kengetallen die het RAM hanteert. Deze kengetallen zijn gebaseerd op gemiddelde waarden die landelijk gelden voor de hele sector. Ze zijn niet altijd even goed toegesneden op bijzondere situaties in afzonderlijke regio's. Voorafgaand aan de doorrekeningen voor Eemsdelta is daarom aanvullende informatie gevraagd van corporaties uit de regio. Op basis daarvan is vervolgens een aantal kengetallen aangepast. Deze aanpassingen verschillen meestal niet tussen de varianten (bijvoorbeeld stichtingskosten nieuwbouw). Voor kengetallen rond sloop is dat maar ten dele zo. Hieronder daarom eerst de kengetallen voor sloop, uitgesplitst naar variant en daarna de kengetallen die voor elke variant op dezelfde wijze zijn aangepast.

¹⁰ Bij deze bijstelling is ook weer rekening gehouden met het gegeven dat de corporatievoorraad 625 onzelfstandige woonegelegenheden omvat waar geen extra leegstand is te verwachten (zie toelichting bij huuropbrengsten).

Sloop

Meerdere kengetallen die verband houden met sloop zijn bijgesteld (bijlagetabel 3):

◆ **Sloopkosten**

De sloopkosten zijn berekend op basis van enerzijds de verwachte kosten voor fysieke sloop en uitplaatsing (samen € 11.250,- per sloopwoning volgens informatie van de corporaties) en anderzijds een grondopbrengst. Voor de grondopbrengst is uitgegaan van € 15.000,- per sloopwoning, mits er ter plekke een nieuwe woning wordt teruggebouwd. Er is aangenomen dat alle huur- en koopwoningen die de corporaties bouwen, worden gebouwd op grond die vrijkomt bij sloop en dat een nieuwbouwwoning hierbij gemiddeld genomen de plek inneemt van één sloopwoning. Doordat er in elk scenario meer wordt gesloopt dan gebouwd, wordt bij slechts een deel van de te slopen woningen een grondopbrengst gerealiseerd.

Voor de projectvariant en sobere projectvariant is verder aangenomen dat de corporaties erop inzetten dat uitplaatsingskosten zo veel mogelijk worden vermeden, bijvoorbeeld door middel van tijdelijke huurcontracten voor woningen die vrijkomen na verhuizing uit eigen beweging van de zittende huurder en op de nominatie staan voor sloop. Doordat de slooprogramma's in beide varianten een aanzienlijk deel van de totale corporatievoorraad omvatten, zal het evenwel vaker niet dan wel mogelijk zijn om uitplaatsingskosten te vermijden. Er is daarom aangenomen dat bij 20% van alle te slopen woningen de uitplaatsingskosten kunnen worden vermeden. Hiermee komen de kosten van fysieke sloop en uitplaatsing voor deze varianten op gemiddeld € 10.000,- per te slopen woning.

Voor de nulvariant is aangenomen dat het vermijden van uitplaatsingskosten überhaupt niet mogelijk is. In de nulvariant ontstaat ook veel leegstand en zullen er dus weinig gegadigden zijn voor tijdelijke huurcontracten.

◆ **Resterende exploitatieduur**

Voor de projectvariant en de sobere projectvariant is de gemiddeld resterende exploitatieduur van de te slopen woningen op vier jaar gesteld. Deze informatie is ontleend aan de corporaties uit de regio. De resterende exploitatieduur geeft aan hoeveel jaar een woning eigenlijk nog in exploitatie had zullen zijn. Naarmate deze periode langer is, gaat er met de sloop van de woning ook meer bedrijfswaarde verloren. Voor de nulvariant is de resterende exploitatieduur op een jaar gesteld. Doordat er in deze variant veel minder woningen worden gesloopt dan in de twee andere varianten, valt te verwachten dat de sloopdoelstelling kan worden behaald zonder dat de woningen jaren eerder uit de exploitatie hoeven te worden genomen.

◆ **Sloophuurpercentage**

Het sloophuurpercentage geeft aan hoeveel procent de huur van een te slopen woning bedraagt ten opzichte van een gemiddelde corporatiewoning. De huur van woningen die gesloopt worden, ligt gewoonlijk lager dan de huur van een gemiddelde corporatiewoning. Op grond van informatie uit de regio is het percentage hier op 85% gesteld.

Bijlagetabel 3 Bijstelling van kengetallen in verband met sloop, 2010-2020

	Nulvariant	Projectvariant	Sobere project-variant
Sloopkosten per woning (x € 1,-)	4.401	-626	3.695
Resterende exploitatieduur in jaren	1	4	4
Sloophuur in %	85	85	85

Overige kengetallen

De bijstellingen voor de overige kengetallen zijn weergegeven in bijlagetabel 4. Ze komen alle voort uit de informatie die de regionale corporaties aanleverden.

Bijlagetabel 4 Bijgestelde kengetallen*, bedragen x € 1,-

	Eemsdelta
Nieuwbouw huur	
Stichtingskosten (gemiddeld per woning)	159.000
Aanvangshuur (gemiddeld per woning)	6.600
Beheerkosten (gemiddeld per woning)	1.108
Onderhoudskosten (gemiddeld per woning)	1.231
Exploitatieduur (aantal jaar, gemiddeld per woning)	50
Nieuwbouw koop	
Stichtingskosten (gemiddeld per woning)	174.125
Verkoopopbrengst (gemiddeld per woning)	925
Verkoop bestaande huurwoningen	
Verkoopprijs (gemiddeld per woning)	104.850
Resterende exploitatieduur (gemiddeld per woning)	15
Verkoopkosten (in %)	2,40

* Na verwerking van differentiatiefactoren die RAM toepast.

Samenvatting uitkomsten RAM-doorrekening scenario met heffing, 2010-2019

	Nulvariant	Projectvariant	Sobere projectvariant
Volkshuisvestelijk vermogen per woongelegenhed			
2009	13.395	13.395	13.395
2010	13.473	12.530	13.488
2011	13.444	11.367	13.451
2012	13.381	9.972	13.361
2013	11.304	6.134	10.965
2014	10.905	3.707	10.421
2015	10.549	1.097	9.901
2016	10.114	-1.863	9.274
2017	9.530	-5.295	8.456
2018	8.842	-9.165	7.495
2019	7.983	-13.611	6.302

	Nulvariant	Projectvariant	Sobere projectvariant
Volkshuisvestelijk vermogen (k€)			
2009	132.593	132.593	132.593
2010	132.104	122.446	131.459
2011	130.552	109.635	129.040
2012	128.687	94.912	126.129
2013	107.643	57.601	101.840
2014	102.819	34.341	95.189
2015	98.479	10.024	88.930
2016	93.464	-16.787	81.879
2017	87.166	-47.035	73.365
2018	80.045	-80.245	63.875
2019	71.519	-117.434	52.744
Volkshuisvestelijk balanstotaal (k€)			
2009	386.153	386.153	386.153
2010	412.790	426.293	417.162
2011	411.980	441.615	421.329
2012	412.617	458.435	426.943
2013	394.228	456.495	412.302
2014	395.649	475.100	419.102
2015	398.667	495.455	427.391
2016	401.378	516.407	435.641
2017	403.249	537.283	443.277
2018	404.780	558.804	450.858
2019	405.725	580.256	457.980
Aantal woongelegenheden			
2009	9.899	9.899	9.899
2010	9.805	9.772	9.746
2011	9.711	9.645	9.593
2012	9.617	9.518	9.440
2013	9.523	9.391	9.287
2014	9.429	9.264	9.135
2015	9.335	9.136	8.982
2016	9.241	9.009	8.829
2017	9.147	8.882	8.676
2018	9.053	8.755	8.523
2019	8.959	8.628	8.370
Solvabiliteit (in %)			
2009	34,3	34,3	34,3
2010	32,0	28,7	31,5
2011	31,7	24,8	30,6
2012	31,2	20,7	29,5
2013	27,3	12,6	24,7
2014	26,0	7,2	22,7
2015	24,7	2,0	20,8
2016	23,3	-3,3	18,8
2017	21,6	-8,8	16,6
2018	19,8	-14,4	14,2
2019	17,6	-20,2	11,5

Decompositieontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000,-)

	Nulvariant	Projectvariant	sobere variant
Vermogen ultimo 2009	132.593	132.593	132.593
Netto huren	507.108	524.676	511.295
vergoedingen	15.509	15.344	15.167
Overige baten	8.306	8.124	8.036
Mutatie bedrijfswaarde	-65.867	-37.013	-58.471
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>	465.056	511.131	476.027
Erfpacht	-193	-197	-193
Onderhoud	-141.239	-141.465	-139.238
Overige lasten	-151.502	-151.304	-148.718
<i>Bedrijfslasten</i>	-292.934	-292.965	-288.149
Rentebaten	8.132	7.670	7.746
rentelasten	-126.969	-210.423	-144.652
Mutatie rentabiliteitswaarde	-17.733	-23.887	-19.099
<i>Renteresultaat exploitatie</i>	-136.569	-226.640	-156.005
Resultaat woningexploitatie	35.553	-8.475	31.873
Resultaat nieuwbouw	-33.600	-176.402	-61.126
Resultaat aankoop	-2.299	-2.360	-2.439
Resultaat verbetering	-43.535	-43.378	-42.832
Resultaat sloop	-6.992	-21.749	-23.003
Resultaat investeringen	<b style="color: #c00000;">-86.426	<b style="color: #c00000;">-243.889	<b style="color: #c00000;">-129.400
Resultaat verkoop huurwoningen	23.343	22.457	24.206
Resultaat koopwoningen*	-181	-175	-130
Vpb	-20.136	-9.110	-15.608
Heffing	-9.407	-9.227	-9.576
RWC aangetrokken leningen	8.000	16.287	9.836
Bedrijfswaarde-effect heffing en huuraanpassing	-11.822	-17.895	8.950
Totaal	<b style="color: #c00000;">-61.074	<b style="color: #c00000;">-250.027	<b style="color: #c00000;">-79.849
Vermogen ultimo 2019	71.519	<b style="color: #c00000;">-117.434	52.744

	Nulvariant	Projectvariant	Sobere projectvariant
Investeringsprogramma 2010-2020			
Aantal nieuwbouw huur	430	2.241	820
Aantal nieuwbouw koop	54	54	54
Aantal aankoop	54	54	54
Aantal verkoop eigen bewoning	364	364	364
Aantal verkoop beleggers	-	-	-
Aantal sloop	1.060	3.202	2.039
Investering verbetering (x € 1.000,-)	59.563	59.563	59.563
Kengetallen investeringen en desinvesteringen (gemiddeld 2010-2020)			
Nieuwbouw huur per woong	-78.139	-78.716	-74.544
Aankoop per woong	-42.568	-43.703	-45.174
Onrendabel verbetering (in %)	-73	-73	-72
Sloop	-6.597	-6.792	-11.281
Verkoopwinst per woong	64.129	61.695	66.501
Winst per koopwoning*	-3.344	-3.248	-2.408

* Het licht negatieve resultaat bij de nieuwbouw van koopwoningen is een artefact van de modelberekeningen. Het wordt veroorzaakt doordat de prijsontwikkeling voor koopwoningen neerwaarts is bijgesteld, terwijl de bouwkostenstijging niet is verlaagd. Deze keuzes zijn mede gemaakt met het oog op de verkoop en nieuwbouw van huurwoningen. Bij de nieuwbouw koop resulteert dit echter onbedoeld in verkoopprijzen nieuwbouw die achterblijven bij de ontwikkeling van de stichtingskosten. Voor het totaalbeeld van de financiële consequenties van de doorgerekende programma's heeft dit verder weinig effect.



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

Dit is een uitgave van het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling, eindredactie en uitvoering Centraal Fonds Volkshuisvesting

Druk Graficiënt Printmedia, Almere

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