

29453 Woningcorporaties

27926 Huurbeleid

Nr. 367 Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 februari 2015

In het Algemeen Overleg van 21 januari jl. over de Staat van de Woningmarkt en het Sectorbeeld 2014 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is door het lid Monasch (PvdA) gevraagd om nadere informatie over de toekomstige ontwikkeling van de huuropbrengsten en financiële positie van de corporatiesector. In het Dertigledendebat van 29 januari jl. over de huurstijging is door dhr. Monasch een nadere duiding aan zijn vraag gegeven (Handelingen II 2014/15, nr. 48, item 3). In dit debat gaf dhr. Monasch aan graag inzicht te krijgen wat op dit moment de te verwachten inkomensstroom van corporaties is voor de komende jaren.

Deze brief beantwoordt deze vragen aan de hand van de meerjarenverkenning van de financiële positie van de sector zoals opgenomen in het Sectorbeeld 2014 (bijlage bij Kamerstuk 29453 nr. 360). In een verdiepende verschilanalyse over de balansposities 2012 en 2013 wordt ingegaan op de achterliggende verklaringen.

Ontwikkeling huursom en solvabiliteit

De totale huursom van het vastgoedbezit van corporaties loopt in de meerjarenverkenning van het CFV voor het basisscenario op van 13,9 mld. in 2013 naar 17 mld. in 2018. De huursom voor het aandeel zelfstandige huurwoningen in het DAEB-gedeelte ontwikkelt zich van 11,8 mld. in 2013 naar 14,4 mld. euro in 2018. De toename van de huursom is het per saldo effect van reguliere huurstijging, harmonisatie en voorraadmutaties. De solvabiliteit van de sector laat over deze periode een ontwikkeling zien van 32% in 2013 naar 33% in 2018. De solvabiliteit bevindt zich daarmee boven de door het CFV gehanteerde sectorbuffer van 25%.

De solvabiliteit in het Sectorbeeld 2014 (balanspositie ultimo 2013) is hoger dan in de doorrekening van het CFV van de effecten van het Woonakkoord (CFV-brief d.d. 27 februari 2013; bijlage bij Kamerstuk 27926 nr. 193) en in het vorig jaar gepubliceerde Sectorbeeld 2013 (balanspositie ultimo 2012). In de doorrekening van de effecten van het Woonakkoord kwam de solvabiliteit uit op 24% per ultimo 2011. In het Sectorbeeld 2013 kwam de solvabiliteit uit op 25%.

De solvabiliteit van de sector wordt sterk beïnvloed door de bij de bedrijfswaarde door de corporaties gehanteerde uitgangspunten voor

ondermeer de verwachte huurstijging, het niveau van beheer- en onderhoudskosten en de levensduur van het bezit. Daarnaast hebben de omvang en de samenstelling van het (des)investeringsprogramma en de daarmee samenhangende onrendabele investeringen bij nieuwbouw, verbetering en sloop invloed op de ontwikkeling van de solvabiliteit. Ook de hoogte van de rente is van invloed op de ontwikkeling van de solvabiliteit.

Verschilanalyse balansposities 2012 en 2013

Om inzichtelijk te maken hoe de vermogenspositie van de sector zich in de afgelopen periode ontwikkeld hebben, is door het CFV een verschilanalyse gemaakt op basis van de balanspositie ultimo 2012 van de sector versus balanspositie ultimo 2013¹. Het volkshuisvestelijk vermogen is in deze periode met 12,8 mld. toegenomen. Na aftrek van voorraadmutaties (nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop) resteert 9,5 mld. aan gerealiseerde waardegroei.

Deze 9,5 mld. kan als volgt worden gespecificeerd:

Een hogere inschatting van de te realiseren huurverhogingen	+6,6 mld.
Reductie in onderhoud- en beheerlasten	+6,3 mld.
Verlenging van de levensduur in vergelijking met de opgave bij de balans ultimo 2012	+2,3 mld.
Groter effect verhuurderheffing (het uiteindelijk in de wet opgenomen tarief ligt hoger dan door het CFV bij eerdere berekeningen verondersteld, daarnaast wordt in de recente doorrekening uitgegaan van een gunstiger ontwikkeling van de WOZ-waarde)	- 2,6 mld.
Overige zaken (woningverbetering, overige inkomsten en de zogenaamde autonome waardeontwikkeling)	-3,2 mld.

Het restant deel van de groei van het volkshuisvestelijk vermogen hangt samen met de verbetering van het exploitatieresultaat op de vastgoedportefeuille, de opbrengst van verkoop van bestaand bezit en de relatief lage omvang van de onrendabele investeringen die in verslagjaar 2013 ten laste van het vermogen zijn gebracht. Ook speelt de gematigde ontwikkeling van de rentelasten in het jaar 2013 zelf een rol (naar schatting +200/300 mln.) en de verbetering van het renteprofiel op de leningportefeuille (de zogenaamde rentabiliteitswaardecorrectie van de langlopende leningen; +0,3 mld.). De toename van deze correctie wordt verklaard door het aantrekken van nieuwe leningen en herfinanciering van bestaande leningen met relatief lage rentes en soms lange looptijden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

¹ De keuze voor deze vergelijking (dus tussen het Sectorbeeld 2013 en het Sectorbeeld 2014) is dat de doorrekening van het CFV van de effecten van het Woonakkoord (CFV-brief d.d. 27 februari 2013) gebaseerd was op een aantal aannames die het CFV toentertijd zelf heeft moeten maken. De Sectorbeelden zijn gebaseerd op opgaven van de corporaties zelf. Dit maakt dat hier een goede vergelijking over de ontwikkeling in de tijd mogelijk is.