

Vergaderjaar 2014–2015

29 453

Woningcorporaties

Nr. 360

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 december 2014

Hierbij stuur ik u het Sectorbeeld Woningcorporaties van het Centraal Fonds Volkshuisvesting¹. De rapportage heeft betrekking op het verslagjaar 2013, aangevuld met realisatiecijfers uit voorgaande jaren en een vooruitblik voor de komende 10 jaar (2014 t/m 2023). Dit sectorbeeld gaat in op de financiële ontwikkelingen bij woningcorporaties. Over de volkshuisvestelijke prestaties in 2013 zal ik uw Kamer afzonderlijk verslag uitbrengen. Het rapport over de volkshuisvestelijke prestaties zal nog dit jaar worden afgerond en aangeboden aan uw Kamer.

In deze brief ga ik kort in op de belangrijkste bevindingen uit het sectorbeeld.

Vermogenspositie

De solvabiliteit in de corporatiesector stijgt in het verslagjaar 2013 sterk met 6,7%-punt naar 31,7%, als gevolg van een sterke stijging van de geraamde huur- en netto-exploitatiekasstroom in de resterende exploitatieperiode van het bezit (gemiddeld 24 jaar). Het boveninflatoire huurbeleid t/m 2018 is een belangrijke oorzaak voor de toename, naast beheersing van de onderhouds- en beheerkosten en vermindering van het nieuwbouwprogramma. Ik stel vast dat de ontwikkeling van de solvabiliteit illustreert dat de verhuurderheffing bij het huidige tarief door de sector als geheel goed kan worden opgebracht.

Het eigen vermogen op de volkshuisvestelijke balans (gebaseerd op de contante waarde van de exploitatiekasstromen) is in 2013 met 40% toegenomen als gevolg van bovengenoemde verbeteringen in de geraamde exploitatiekasstromen.

Het risicoprofiel van de sector neemt volgens het CFV toe, omdat niet zeker is of corporaties de geraamde stijging van de exploitatiekasstroom

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

daadwerkelijk gaan realiseren. Het CFV verwijst hierbij naar het betaalbaarheidsvraagstuk en het toenemende belang van de huurtoeslag. Vanwege de toename van het risicoprofiel van de sector verhoogt het CFV de sectorale buffernorm voor solvabiliteit met 2,5%-punt naar 25%.

Het CFV presenteert een drietal gevoeligheidsanalyses. Daarbij zijn drie wijzigingen ten opzichte van het basisscenario bekeken:

1. Geen reële huurstijging vanaf 2015 in de bestaande voorraad
2. Een hoger niveau aan beheer- en onderhoudskosten
3. Meer investeringen om de afname van de gemiddelde economische levensduur te beperken tot 2,6 jaar in 10 jaar.

Ten opzichte van het basisscenario neemt de solvabiliteit in 2023 (30,5%) af tot respectievelijk 19% 21,5% en 26,5%.

Het nominale saldo van kort- en langlopende schulden (exclusief verplichtingen voor onroerende zaken die onder voorwaarden zijn verkocht) is in 2013 stabiel gebleven op ca € 95 mld. Investerings konden grosso modo worden gedekt door de opbrengsten van desinvesteringen en de netto operationele kasstroom.

Kasstroom en resultatenrekening

De totale huuropbrengst is in 2013 met € 0,6 mld toegenomen tot € 13,9 mld. De toename (4,9%) is hoger dan voorgaande jaren en is een gevolg van de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013, harmonisatie bij mutaties, voorraadmutaties en een inflatiecomponent van 2,5%.

Het positieve jaarresultaat over 2013 bedraagt € 12,7 mld. Dat is € 14,1 mld meer dan 2012, toen het jaarresultaat – € 1,4 mld bedroeg.

In 2013 daalden de onderhoudslasten per verhuureenheid op basis van de gerealiseerde kasstromen naar € 1.270.– (– 5,6%) en de netto bedrijfslasten daalden naar € 1.365.– (– 1,6%). Vanaf 2014 verwachten corporaties een toename van de onderhoudslasten, en vanaf 2015 ook van de bedrijfslasten, mede als gevolg van de inflatie. Overigens heb ik de verwachting dat de bedrijfslasten in de sector verder kunnen worden verlaagd door gebruik te maken van benchmarking. Ik verwijs naar mijn brief aan uw Kamer d.d. 7 november 2014 (Kamerstuk 29 453 nr. 359) over de Aedesbenchmark waarin cijfers zijn gepresenteerd over de geharmoniseerde bedrijfslasten.

De sectorale rentedekkingsgraad (ICR) verbeterde in 2013 tot 1,83 (2012: 1,75). Deze ratio laat zien dat de sector als geheel goed in staat is om de rente-verplichtingen te voldoen uit de operationele kasstroom (voor rente-verplichtingen).

Het aantal woongelegenheden in het niet Daeb segment is toegenomen met ca 16.000 tot 94.000. Op de commerciële activiteiten is in 2013 een verlies geleden van € 170 mln.

Voor de volledige financiële ontwikkelingen in 2013 verwijs ik naar het bijgevoegde sectorbeeld.

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