

WONING- CORPORATIES EN HUN FINANCIËLE POSITIE

2-mei 2016 GroenLinks Alkmaar

GROENLINKS

DE AANLEIDING

Op 10 maart vond een boeiende, door het Architectuur Informatiecentrum Alkmaar (AIA) georganiseerde, bijeenkomst plaats in De Vest over de vernieuwing van Oud Overdie. Woonwaard en de twee architecten, FARO en Heren5, die daarbij een hoofdrol hebben vervuld gaven uitleg over de stedenbouwkundige kwaliteit, over het proces van herstructurering en over de architectonische kwaliteit van de nieuwbouw projecten. Mooi.

Toch eindigde avond met een groot vraagteken. Desgevraagd gaf Woonwaard te kennen dat het zoals in Oud Overdie gegaan is niet meer kan. Voor zover er nog nieuwbouw plaats zal vinden zal dat volgens Woonwaard voortaan kostendekkend moeten. En dat verplicht tot efficiënte herhalingsplannen; standaard woningen met als credo 'sober en doelmatig'. Niemand leek te geloven dat zoiets met behoud van architectonische kwaliteit kan.

Na afloop ging het tussen een aantal aanwezigen vooral over de vraag of het inderdaad waar is dat woningcorporaties tegenwoordig alleen nog maar betaalbare huurwoningen kunnen bouwen als het kostendekkend kan. De meningen daarover liepen ver uit elkaar.

Een paar weken later was er een tweede aanleiding om ons weer over dit vraagstuk te buigen. Het college stelde de gemeenteraad voor om woningcorporatie Van Alckmaer met een subsidie van 5.000 euro per woning tegemoet te komen in de onrendabele investering in 30 nieuwe huurwoningen aan de Camphuysenstraat in Nieuw Overdie. Die corporatie accepteert daar overigens wél een onrendabele top van 50.000 euro per woning. De visies en/of rekenmethodes van de verschillende corporaties liggen dus heel ver uit elkaar. Dat is maatschappelijk - tegenover de gemeente en tegenover hen die zijn aangewezen op deze woningen - eigenlijk niet te verantwoorden. Hoe zit het nu echt?

Er zijn volgens GroenLinks veel redenen voor de bouw van aanzienlijk meer goede en betaalbare huurwoningen. De grote en blijvende vraag naar deze woningen is er één van. Er zijn ook goede redenen om - juist in de sociale woningbouw - de architectuur hoog in het vaandel te houden. Smaken verschillen, maar je hoeft niet veel smaak te hebben om de kwaliteit van de oude Uitenboschstraat en de architectuur van de nieuwbouw projecten in Oud Overdie op (toekomst)waarde te schatten.

Allemaal redenen om meer te willen weten over de financiële positie van woningcorporaties en de mogelijkheden die zij hebben om betaalbare, nieuwe en desnoods mooie woningen te bouwen. Vandaar deze notitie.

I. DE ACTUELE FINANCIËLE POSITIE VAN CORPORATIES

Het lijkt voor buitenstaanders nauwelijks mogelijk om grip te krijgen op de financiële positie van woningcorporaties. Vooral na de invoering van de verhuurdersheffing vanaf 2013 is het overheersende beeld dat van corporaties (financieel) nauwelijks nog iets gevraagd kan worden.

In alle verwarring daarover stelt Woonwaard dat nieuwe huurwoningen tegenwoordig kostendekkend gerealiseerd moeten kunnen worden, accepteert Van Alckmaer wel een onrendabele top van 50.000 euro per woning en kunnen anderen net zo goed voorrekenen dat er voor een corporatie niets voordeliger is dan het bouwen van nieuwe

sociale huurwoningen. Het kan niet allemaal tegelijk waar zijn.

Feiten en fictie

1. Tot het begin van de crisis in 2008 waren woningcorporaties tamelijk rijk. Ze boerden zo goed, dat bij een aantal corporaties alle remmen los gingen. Dat leidde tot de inmiddels bekende financiële ongelukken. Het beeld dat het geld tegen de plinten klotste is misschien overdreven, maar alle financiële lichten stonden wel op groen.
2. Corporaties accepteerden in die jaren gemakkelijk onrendabele toppen van 50.000 tot 80.000 euro op een nieuwe huurwoning. Dat kon ook gewoon.
3. En toch, nog los van die paar corporaties die financieel over de schreef gingen, presteerden de corporaties in het algemeen niet heel veel. De rijksoverheid (toen minister Dekker) drong aanhoudend aan op meer nieuwbouw en investeringen maar ving bij de corporaties in het algemeen bot. Meer dan 15.000 tot 18.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar bouwden ze nooit. Wel eisten de corporaties voortdurend extra huurverhogingen om de investeringscapaciteit te vergroten. Kortom, ook in de goede tijd - voor 2008 - kostte het veel moeite om corporaties tot daden te bewegen.
4. De crisis op de woningmarkt veranderde natuurlijk alles. Hoewel, minder werd het er voor de corporaties niet door. De bouw- en onderhoudskosten zakten 15 tot 20%, de rente begon te dalen, de huren konden door allerlei overheidsmaatregelen (extra kwaliteitspunten, inkomensafhankelijk huurverhoging) extra worden verhoogd en hoewel de koopmarkt klappen kreeg leed de verkoop van corporatiewoningen daar nauwelijks onder.
5. Vervolgens legde het Rijk de corporaties vanaf 2013 de verhuurdersheffing op. Dat hakte er in. Corporaties moeten voortaan ca. 12,5% van hun huurinkomsten afdragen aan de schatkist. Dat komt neer op ongeveer 800 euro per woning per jaar. Om corporaties financieel te compenseren zijn de huren sindsdien ca. 10% extra gestegen.
6. De verhuurdersheffing is dus goeddeels aan de huurders doorberekend. Daarnaast hebben de meeste corporaties bezuinigd op hun eigen bedrijfskosten en - zoals vermeld - de rente- en bouwkosten zijn flink gedaald.

Inmiddels staan bijna alle corporaties er financieel weer florissant voor. Ook de drie Alkmaarse corporaties Woonwaard, Kennemerwonen en Van Alckmaer. Eigenlijk beter dan voor 2008. Na de extra huurverhogingen in 2013 en 2014 kon Woonwaard het zich in 2015 zelfs permitteren om van duizenden woningen de huur te verlagen. Prachtig! En zo zal Kennemerwonen op 1 juli a.s. van het overgrote deel van de woningen de huur niet verhogen. Er kan financieel dus weer veel.

II. NIEUWBOUW, BEDRIJFSWAARDE EN ONRENDABELE TOP

De nieuwbouw van een betaalbare huurwoning kost een woningcorporatie geld, dat wil zeggen, vermogen. Dat zit zo.

De investering (grondkosten, bouwkosten enz.) in een nieuwe huurwoning bedraagt bijvoorbeeld 160.000 euro. Dat bedrag zie je in de boeken niet terug, want die 160.000 euro is niet de waarde van de woning. In de boeken komt de economische waarde, de zogenoemde bedrijfswaarde. Die is doorgaans fors lager, bijvoorbeeld 110.000 euro. Het verschil tussen de investering en de bedrijfswaarde (in dit voorbeeld $160.000 - 110.000 = 50.000$ euro) is het verlies, ofwel de onrendabele top. (De cijfers in dit voorbeeld zijn op de huidige praktijk gebaseerd.)

De bedrijfswaarde

De economische waarde van een nieuwe huurwoning noemen we de bedrijfswaarde. Die wordt bepaald door een lange rekensom over 50 jaar waarin alle te verwachten (huur)inkomsten worden verminderd met de te verwachten kosten, zoals rentekosten, onderhoud- en beheerkosten. Vanzelfsprekend gaat die som gepaard met allerlei aannames. Zo wordt momenteel bijvoorbeeld gerekend met 50 jaar lang een jaarlijkse huurverhoging van 2% en een rente (disconteringsvoet) van 5%. Natuurlijk, niets is zo lastig te voorspellen als de toekomst en zo zal de huurverhoging de komende jaren (hopelijk) wat lager zijn dan de aangenomen 2%. Wat in ieder geval vast staat is dat woningcorporaties op dit moment voor een financiering op een nieuwe woning geen 5% rente betalen maar hooguit 2% bij 20 jaar vast. Met name dat verschil tussen de rekenrente en de werkelijke heeft een enorm effect op de hoogte van de bedrijfswaarde. Wanneer een corporatie over de eerste 10 jaar van de financiering rekent met de werkelijke rente van 2% (en de volgende 40 jaar met 5%) dan leidt die zogenoemde rentabiliteitswaardecorrectie tot een veel hogere bedrijfswaarde. De onrendabele top halveert dan ongeveer. Dus in de bovenstaande voorbeeldsom geen 50.000 maar 25.000 euro. Dat is een volstrekt verantwoorde werk- en rekenwijze.

Corporaties suggereren vaak dat zij door de sector instituten, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), worden verplicht om met die 5% rente te rekenen. Dat is niet waar. Zij kunnen rekenen zoals ze willen; er is van hogerhand geen enkel voorschrift inzake de hoogte van de onrendabele investering. Dat zou ook raar zijn, want corporaties moeten zelf kunnen bepalen hoeveel het ene of andere nieuwbouwproject hen waard is. En dat mogen ze dus ook.

De bedrijfswaarde die in de jaarrekening wordt vermeld moet wel gebaseerd zijn op die theoretische 5% rente. Maar in dezelfde jaarrekening staat daar de meevaller van de lagere werkelijke rente van 2% tegenover.

Aldus kunnen woningcorporaties tamelijk onbekommerd spelen met de cijfers van bedrijfswaarden en onrendabele toppen.

Onrendabel - of beter, maatschappelijk - investeren is gewoon

Wie niet thuis is in de volkshuisvesting en de vastgoedwereld zal zich toch achter de oren krabben. Want hoe kan een bedrijf nu zonder subsidie (dat krijgen corporaties al ruim 20 jaar niet meer) steeds opnieuw onrendabele investeringen doen?

Het eenvoudige antwoord daarop is: nou kijk maar, het gaat goed met de financiën van de corporaties. En dat ligt dus mede aan het feit dat die rekensommen m.b.t. de bedrijfswaarde over 50 jaar kennelijk aan de zeer voorzichtige kant zijn.

En als het al eens kritisch wordt, dan beschikken corporaties doorgaans over een fors eigen vermogen om echte tegenvallers te kunnen incasseren.

Kasstroom en ICR

Naast de vermogenspositie moet er ook aandacht zijn voor de liquiditeitspositie. Om nieuwbouw te kunnen financieren met borging van het WSW moet de kasstroom positief zijn en is de financiële ratio ICR van belang. Daarover kunnen we kort zijn: de kasstroom van alle Alkmaarse corporaties is op orde, de ICR ligt bij elk van de corporaties ruimschoots boven de ondergrens die het WSW daaraan stelt en ze kunnen dus allemaal geborgde leningen aantrekken.

Cijfers van eind 2014 over de fin. positie van drie Alkmaarse corporaties

	Aantal won.	Eigen vermogen	solvabiliteit	ICR
Voorgeschreven norm (ondergrens)			24%	1,3
Woonwaard	15.000	€ 325.000.000	38%	2,0
Kennemerwonen	10.000	€ 255.000.000	37%	2.2
Van Alckmaer	2.500	€ 65.000.000	38%	1.7

III. WONINGVERKOOP EN INDIRECT RENDEMENT

Belangrijker nog dan het voorgaande is de mogelijkheid die corporaties hebben om extra inkomsten te verwerven uit woningverkoop.

Bij de verkoop van een huurwoning incasseert de corporatie de waardeontwikkeling die de woning heeft doorgemaakt. Dat is het indirect rendement dat in bovenstaande cijferingen nog niet is meegenomen.

Een voorbeeldige, een aan de praktijk ontleende som.

Een bestaande huurwoning van 40 jaar oud staat voor een bedrijfswaarde van 70.000 euro in de boeken. Hij wordt verkocht voor 160.000 euro. De corporatie maakt daarmee een boekwinst van 90.000 euro. Met die vermogenswinst kan, als de corporatie dat wil, de onrendabele investering van bijna **twee nieuwe** huurwoningen worden gedekt. Met de liquiditeiten gaat het ook goed. De corporatie moet $2 \times 160.000 = 320.000$ euro investeren en betaalt de helft daarvan uit de opbrengst van de verkochte woning. De andere 160.000 euro kan gefinancierd worden. Een lening van 80.000 euro per nieuwe woning is bescheiden.

Op deze wijze kan één bestaande woning worden omgezet in twee nieuwe.

Een corporatie die erg voorzichtig wil zijn kan er ook voor kiezen om twee woningen te verkopen en drie nieuwe te bouwen.

De super voorzichtige corporatie kan dan toch minstens één bestaande woning omruilen voor één nieuwe. Dat kost de corporatie helemaal niets, geeft in het bovenstaande voorbeeld een vermogenswinst van 40.000 (nieuwe bedrijfswaarde minus de oude) en levert een nieuwe woning op die voldoet aan de huidige vraag/eisen, met de hoogste energetische kwaliteit en voor de bewoner lage energielasten.

Zelfs in deze super voorzichtige variant vernieuwt de corporatie haar woningbezit gratis, voegt daar kwaliteit aan toe en versterkt haar vermogenspositie tegelijk flink.

RESUMÉ

1. Er zijn veel goede redenen voor de bouw van aanzienlijk meer nieuwe betaalbare huurwoningen, zie hieronder een overzicht van deze redenen.
2. De Alkmaarse corporaties staan er alle financieel uitstekend voor
3. Als de corporaties en/of hun maatschappelijke omgeving (gemeente, woningzoekenden, maatschappelijke organisaties) dat willen hebben zij alle mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw.
4. De uitkomst en betekenis van de berekende bedrijfswaarde en onrendabele top is zeer betrekkelijk en in de loop van de exploitatie prima goed te maken.
5. Door nieuwbouw te combineren met woningverkoop kan de voorraad sociale huurwoningen tegelijk worden uitgebreid en verbeterd.

De redenen voor meer nieuwbouw van betaalbare huurwoningen in het kort even op een rij:

- De grote vraag en lange wachttijden in de regio Noord Kennemerland
- De actuele extra vraag van statushouders
- De demografische ontwikkeling die in Noord Kennemerland alles behalve krimp voorspelt
- De noodzaak om verdere veroudering van de sociale woningvoorraad tegen te gaan en vooral de woon- en energetische kwaliteit te vernieuwen (veel doelmatiger dan het na-isoleren van bestaande woningen)
- Voor corporaties is het vervangen van oude woningen door nieuwe (verkoop in combinatie met nieuwbouw) ook financieel aantrekkelijk door lagere onderhoudslasten en hogere bedrijfswaarden.