

Vergaderjaar 2011–2012

33 129

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

E

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 juni 2012

Met het oog op de behandeling van het wetsvoorstel «Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)» hecht ik er aan uw Kamer te informeren omtrent recente ontwikkelingen in de investeringsvoornemens van woningcorporaties, zoals deze naar voren komen in het «Sectorbeeld voornemens, prognoseperiode 2012–2016» van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) dat op 19 juni jl. is gepubliceerd (webpublicatie¹).

Het Sectorbeeld voornemens gaat in op de verwachte realisatie 2011 en de voornemens voor de periode 2012–2016.

Volkshuisvestelijk beeld

Het verwachte aantal van 28 900 nieuw op te leveren huurwoongelegenheden in 2011 is, ondanks de economische malaise, een fractie hoger dan in 2010 (28 600). In de voornemens is daarentegen een dalende trend te zien bij de productie. Voor de periode 2012–2016 wordt door de gezamenlijke corporaties voorzien dat er 148 700 nieuw te bouwen huurwoongelegenheden worden opgeleverd. Dit is lager dan was voorzien voor de periode 2011–2015 (164 200) en de periode 2010–2014 (175 100). Deze daling is (vooral) zichtbaar bij de nieuwbouw van dure huurwoningen boven de huurtoeslaggrens, waarvoor bij de financiering sinds 2011 geen WSW-borging meer kan worden verkregen. In het segment daar juist onder (dure huurwoningen tot de huurtoeslaggrens), waarvoor nog wel WSW-borging kan worden verkregen, is daarentegen een relatief sterke toename van de voorgenomen nieuwbouwproductie waar te nemen.

Het verwachte aantal van 6800 nieuw gebouwde koopwoongelegenheden is in 2011 lager dan in 2010, toen dit aantal nog op 7900 lag. Ook in de

¹ Zie www.cfv.nl.

voornemens is een verdere daling van het aantal nieuw te bouwen koopwoningen te constateren. Voor de periode 2012–2016 ligt dit aantal op 44 000, terwijl dat aantal in de eerdere voornemens voor de periode 2011–2015 nog 59 000 bedroeg en voor de periode 2010–2014 zelfs 74 600. De corporatiesector nam in 2011 58% van de totale productie van zelfstandige woningen (huur en koop tezamen) voor haar rekening tegen 57% in 2010. In 2007 lag dit aandeel nog op slechts 39%. Hiermee is de anticyclische bouwfunctie van de corporatiesector wederom aangetoond.

Het verwachte aantal gesloopte huurwoonegelegenheden is in 2011 met 7200 fors lager dan in 2010 toen dat aantal nog 13 100 bedroeg. In de voornemens wordt deze daling doorgezet: 61 500 te slopen huurwoonegelegenheden in de periode 2012–2016 tegen 78 900 in de periode 2011–2015 en 85 000 in de periode 2010–2014.

Het verwachte aantal verkopen van 16 700 bestaande corporatiewoningen aan particuliere huishoudens in 2011 is, ondanks de moeilijke woningmarkt, hoger dan in 2010 toen dit aantal 15 100 bedroeg. Wel is de verwachte gemiddelde verkoopprijs in 2011 iets lager dan deze in 2010 was. Ook in de voornemens 2012–2016 is een toename van deze verkopen te zien ten opzichte van de periode 2011–2015: 88 200 tegenover 84 000. Dit aantal is nog wel iets lager dan in de periode 2010–2014 toen het 91 500 bedroeg. De verkoopprijs stijgt daarbij in de verwachtingen van de corporaties weer na 2011, maar blijft wel onder het niveau van eerdere meerjarenprognoses. Deze verkopen, die veelal in de lagere prijssegmenten van de woningmarkt plaatsvinden (in 2011 was de gemiddelde verkoopprijs ongeveer € 134 000) en die daardoor vaak nog wel bereikbaar zijn voor starters, dragen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Met 31 600 is het verwachte aantal ingrijpende woningverbeteringen in 2011 aanmerkelijk hoger dan het in 2010 gerealiseerde aantal van 21 400. In de voornemens 2012–2016 zet deze toename echter niet door; het aantal van 113 400 voorgenomen ingrijpende verbeteringen ligt in deze periode tussen de aantallen voor 2011–2015 (117 000) en 2010–2014 (105 700) in. Er is dus sprake van een stabilisatie van de aantallen ingrijpende verbetering.

Tenslotte laat het Sectorbeeld voornemens in volkshuisvestelijk opzicht nog zien dat:

- de voorgenomen jaarlijkse investeringen in verbeterde energieprestaties van bestaande woningen de komende jaren ongeveer gaat verdrievoudigen ten opzichte van het verwachte gerealiseerde aantal van 16 700 in 2011;
- de voorgenomen uitgaven ten behoeve van leefbaarheid de komende jaren min of meer stabiliseren;
- de voorgenomen jaarlijkse uitgaven aan nieuwbouw en aankoop van maatschappelijk vastgoed in de komende jaren stevig zullen dalen. In 2011 was er nog wel een sterke toename ten opzichte van 2010.

Al met al is hier in volkshuisvestelijk opzicht een beeld zichtbaar van een sector die zich specifiek gaat richten op haar kerntaak als sociale verhuurder en daarmee met name in het segment huurwoningen boven de huurtoeslaggrens meer ruimte laat voor investeringen door commerciële marktpartijen, zoals ook door het kabinet wordt beoogd. De voorgenomen toename van investeringen in energiebesparende woningverbetering valt daarbij positief te waarderen. Daarnaast is het een positief gegeven dat corporaties anticyclisch blijven bouwen.

Financieel beeld

Het verwachte investeringsvolume in het vastgoed voor eigen verhuur (nieuwbouw, aankoop en verbetering) ligt in 2011 met € 8,0 miljard hoger dan in 2010 (€ 7,5 miljard). In de prognoseperiode 2012–2016 bedraagt het voorgenomen investeringsvolume in huurwoongelegenheden € 39,0 miljard. Dit is duidelijk lager dan de € 44,1 miljard die was voorgenomen voor de periode 2011–2015 en de € 46,9 miljard uit de prognoses voor de periode 2010–2014. De afname is relatief sterk bij investeringen in huurwoongelegenheden die tot de niet-Daeb behoren. In 2011 behoorde nog ca. 20% van de investeringen tot de niet-Daeb, terwijl dat in de prognoseperiode 2012–2016 is teruggelopen tot ca. 12%. Het aandeel van de verbeterinvesteringen in dit volume groeit geleidelijk in de meerjarenprognoses. Een en ander bevestigt het beeld dat corporaties zich meer op huurwoningen in het Daeb-segment gaan richten.

De verwachte stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheid liggen in 2011 nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2010. Na 2011 treedt een lichte daling in tot en met 2014. In 2015 en 2016 gaan de verwachte stichtingskosten weer sterk omhoog. Dat laatste hangt vermoedelijk samen met een relatief sterke verschuiving in de bouwproductie in deze jaren naar de dure woongelegenheden onder de huurtoeslaggrens¹. Het verwachte percentage onrendabele stichtingskosten ligt in 2011 op een iets hoger niveau dan in 2010, maar blijft tot en met 2013 nagenoeg stabiel om in de jaren daarna wel iets te stijgen. In de meerjarenprognose 2012–2016 ligt het percentage onrendabel in gelijke jaren duidelijk onder het niveau van dat van eerdere meerjarenprognoses.

De nieuwbouw van koopwoningen genereerde naar verwachting in 2011 gemiddeld een winst van ongeveer 0,6% van de stichtingskosten. Dat is weliswaar iets meer dan de 0,2% in 2010, maar nog steeds erg weinig. Op 43% van de koopwoningprojecten wordt zelfs verlies geleden. Voor de prognoseperiode 2012–2016 verwachten de corporaties gemiddeld iets meer winst te halen dan in 2011, namelijk 2,8%. Dat is iets lager dan de percentages in eerdere meerjarenprognoses.

Bij de verhuurexploitatie blijkt dat de verwachte netto bedrijfslasten per woongelegenheid in 2011 met ruim 6% zijn gestegen. Deze stijging is nog iets sterker dan de corporaties vorig jaar al verwachtten voor 2011. Hiermee heeft de in 2009 en 2010 geconstateerde trend van afvlakkende bedrijfslastentoeenames helaas geen vervolg gekregen in 2011. Een scherp inzicht in de oorzaken hiervan ontbreekt nog². Voor de jaren 2012 en 2013 verwachten de corporaties wel een afname van de gemiddelde netto bedrijfslasten en daarna weer een toename.

De voor 2011 verwachte netto exploitatiekasstroom ligt een fractie hoger dan in 2010. Voor de jaren daarna wordt een verdere toename verwacht van de netto exploitatiekasstroom. Indien tevens rekening wordt gehouden met de verhuurdersheffing vanaf 2014 (feitelijke start in 2013 met een klein bedrag) en als uitgangspunt wordt gehanteerd dat hiervan € 625 miljoen bij de corporaties terecht zal komen, dan daalt de verwachte netto exploitatiekasstroom in 2014 maar ligt in 2015 al weer boven het niveau van 2013.

De verwachte rentedekkingsgraad ligt in alle jaren vanaf 2011 rond of boven de 1,7. Dat is gemiddeld nog ruim boven de 1,3 à 1,4 die het WSW doorgaans hanteert als norm voor het verstrekken van borgingsruimte voor financiering van investeringen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies

¹ Onder «dure woongelegenheden onder de huurtoeslaggrens» wordt verstaan huurwoongelegenheden met een huur tussen de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag en de huurtoeslaggrens.

² In 2012 wordt overgegaan op een functionele indeling voor de resultatenrekening, waardoor meer inzicht zal ontstaan in de ontwikkeling van de bedrijfslasten.