

[Home](#) > ... > Sectorbeeld woningcorporaties 2011: goede resultaten maar ook hoge verliezen

Sectorbeeld woningcorporaties 2011: goede resultaten maar ook hoge verliezen 22 december 2011

Ondanks de crisis presteerden de corporaties in 2010 op volkshuisvestelijk gebied over het algemeen nog relatief goed. Vanuit financiële optiek was 2010 een jaar met goede resultaten voor de corporatiesector. Tegelijk was er wel sprake van hoge verliezen. Er is dan ook ruimte voor verbetering van de financiële prestaties. Dat blijkt uit de jaarlijkse analyse van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) over de volkshuisvestelijke en financiële prestaties van woningcorporaties in 2010*.

Volkshuisvestelijke prestaties in 2010

Dalende nieuwbouw en stijgende verkopen uit het corporatiebezit

De corporaties hadden te maken met een bescheiden daling in de opgeleverde nieuwbouw van huurwoningen. Daardoor steeg het aandeel van de corporatiesector in de totale nieuwbouwproductie van woningen in Nederland tot ruim 57%. De landelijke daling van nieuwbouw van huurwoningen bedroeg in 2010 bijna 16%, terwijl de corporaties 7% minder huurwoningen realiseerden. Het aantal nieuwgebouwde koopwoningen daalde landelijk in 2010 met bijna 40%, terwijl het aantal koopwoningen dat door corporaties gerealiseerd werd maar met 22% afnam.

In het afgelopen jaar werden ook in totaal ruim 15.000 huurwoningen uit het corporatiebezit aan particuliere huishoudens verkocht. Dat zijn ruim 2.000 meer huurwoningen dan in 2009. Corporaties verkopen veelal in de onderkant van de markt, tegen prijzen die ook voor starters op de koopwoningmarkt betaalbaar kunnen zijn. Daarmee trekken corporaties dus ook kopers die niet nog vast zitten in een nog te verkopen woning. De lastige omstandigheden op de koopmarkt lijken de corporaties daarmee tot nu toe veel minder te raken.

Minder kansen voor woningzoekenden op een betaalbare huurwoning

De stagnatie op de woningmarkt wordt echter wel goed zichtbaar in het jaarlijkse percentage vrijkomende huurwoningen van corporaties. Na een stijgende lijn tot en met 2006 is dat aandeel in het afgelopen jaar verder gedaald tot 7,9%. Dat betekent dat het gemiddeld al bijna 13 jaar duurt voordat een huurwoning vrijkomt voor een nieuwe woningzoekende. Het wordt daardoor vooral voor starters binnen de doelgroep van lagere inkomens steeds moeilijker om financieel passende woonruimte te vinden. Regionaal zijn er echter grote verschillen in de kansen voor woningzoekenden van huurwoningen. De minste kans op succes heeft de woningzoekende in de regio's van en rond Utrecht en Amsterdam.

Financiële prestaties in 2010

Enerzijds goede financiële prestaties...

Het jaar 2010 was per saldo een financieel goed jaar voor de sector. Deze goede financiële resultaten zijn terug te vinden in:

- de sterke stijging van de inkomsten uit de exploitatie van de 2,4 miljoen huurwoningen. Deze stijging is vooral het gevolg van hogere huuropbrengsten in combinatie met lagere onderhoudslasten van de huurwoningen. In mindere mate speelden ook de lagere bedrijfslasten van de corporaties zelf een rol;
- de stijging van het jaarresultaat, die wordt veroorzaakt door de niveauperlaging in de zgn. 'onrendabele', niet terug te verdienen, investeringen in huurwoningen die ten laste van het resultaat zijn gebracht. Deze niveauperlaging heeft te maken met de daling in de productievoornemens van de corporaties nadat zij in 2008-2010 opvallend veel nieuwbouw realiseerden;
- de groei van de vermogenspositie. Deze groei ligt vooral aan de lage rente, waartegen de sector nieuwe leningen en herfinancieringen afsloot in 2010.

...anderzijds hoge verliezen die het vermogen en toekomstige investeringsmogelijkheden uithollen

De sector leed in 2010 tegelijkertijd een verlies van in totaal € 860 miljoen. Deze hoge verliezen hollen het vermogen en daarmee ook toekomstige investeringsmogelijkheden van corporaties verder uit. De verliezen hebben onder meer betrekking op:

- afboekingen op grondposities;
- de nieuwbouw van koopwoningen;
- verliezen bij deelnemingen in andere organisaties die in praktijk door corporaties worden afgedekt.

De betekenis van dit Sectorbeeld ligt vooral ook in de toekomst. Vanaf 2011 verandert er veel in de sector en dat beïnvloedt zowel uitgaven als inkomsten van de corporaties. De regels voor toewijzing van woonruimte zijn naar aanleiding van de EU-beschikking over staatssteun met ingang van 1 januari 2011 aangescherpt. Indien niet aan de nieuwe regels wordt voldaan, heeft dat gevolgen voor de borging van nieuwe leningen voor nieuw te ontwikkelen vastgoed dat behoort tot de diensten van algemeen economisch belang (Daeb). Voor niet-Daeb-vastgoed is borging hoe dan ook niet meer mogelijk en zullen corporaties dus marktconforme leningen moeten afsluiten tegen een hoger rentetarief. Vooruitlopend op de in het Regeerakkoord aangekondigde heffing op verhuur, verhoogde het Kabinet het aantal WWS-punten in regio's met een gespannen woningmarkt. Vanaf 2012 geldt daar een hogere maximaal toegestane huur voor woonruimte. Bij mutatie van de zittende huurder biedt dat extra ruimte voor huurverhoging. Per 1 juli 2012 wil het Kabinet daarnaast gelegenheid bieden de huren voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000,- extra te verhogen. De aangekondigde heffing op verhuur is nog in voorbereiding en zal bij invoering leiden tot hogere uitgaven voor corporaties.

Waar zowel de inkomsten als uitgaven van de sector veranderen, kan financiële onzekerheid ontstaan. Volgens een doorrekening van de effecten van het Regeerakkoord die het Fonds in het voorjaar 2011 publiceerde**, kan de sector de veranderingen financieel doorstaan. De financiële resultaten van de sector over 2010 geven daarbij geen reden om tot een andere conclusie te komen. Deze resultaten uit dit Sectorbeeld maken helder dat betrekkelijk kleine verschuivingen in de verhouding tussen huuropbrengsten en exploitatielasten voor beheer en onderhoud, veel effect kunnen hebben. De opgetreden hoge verliezen op grondposities, activiteiten van verbindingen en projectontwikkeling koop wijzen er bovendien op dat er binnen de sector financieel veel te winnen valt, als corporaties dergelijke verliezen in de toekomst weten te beperken.

Lees meer

- [Sectorbeeld realisaties woningcorporaties 2011](#)
- [Factsheet Het volkshuisvestelijk en financieel presteren van de sector](#)

* Deze integrale analyse is een vervolg op de Trendrapportage volkshuisvestelijke prestaties 2006-2010, waarin alleen ingegaan werd op de volkshuisvestelijke prestaties van de woningcorporaties.

** Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector, Naarden 26 april 2011, zie [publicaties](#).

[disclaimer](#)