

Corporaties en de economische crisis

Johan Conijn





Corporaties hebben geen last van de
economische crisis; ze hebben vooral last
van zichzelf



De relevante markten voor corporaties

- *Huurwoningmarkt*: geen dalende vraag
- *Kapitaalmarkt*: toegang door WSW verzekerd (mits borgbaar!)
- *Bouwmarkt*: dalende bouwkosten positief
- *Projectontwikkelingsmarkt*: daling afzet nieuwe koopwoningen, maar geen kerntaak
- *Vastgoedmarkt*: dalende prijzen deren de corporaties niet
- *Markt bestaande koopwoningen*: enige tegenwind



Verdienmodel corporaties

- Corporaties zijn kasstroom gestuurd:

Uitgaand:

- Investerings (nieuwbouw, bestaande bouw)

Inkomend:

- Netto kasstroom uit reguliere exploitatie
- Kasstroom uit verkoop huurwoningen

Saldo:

- Netto toename leningen



KASSTROOMPROGNOSE CORPORATIESECTOR, 2008 – 2017 (2) MRD EURO'S

	Kasstroomen	Indirect vermogens effect	Saldo mutatie eigen vermogen
Netto exploitatie	58,2	- 7,2	50,9
Renteresultaat	- 35,8	- 5,4	- 41,2
Netto na rente	22,4	- 12,7	9,7
Investeringen	-57,6	30,9	- 26,8
Verkoop	25,0	- 6,5	18,5
Vpb	- 4,2	0	- 4,2
Netto financiering	18,1	- 15,2	2,9
<u>Totaal</u>	3,7	- 3,5	- 0,2

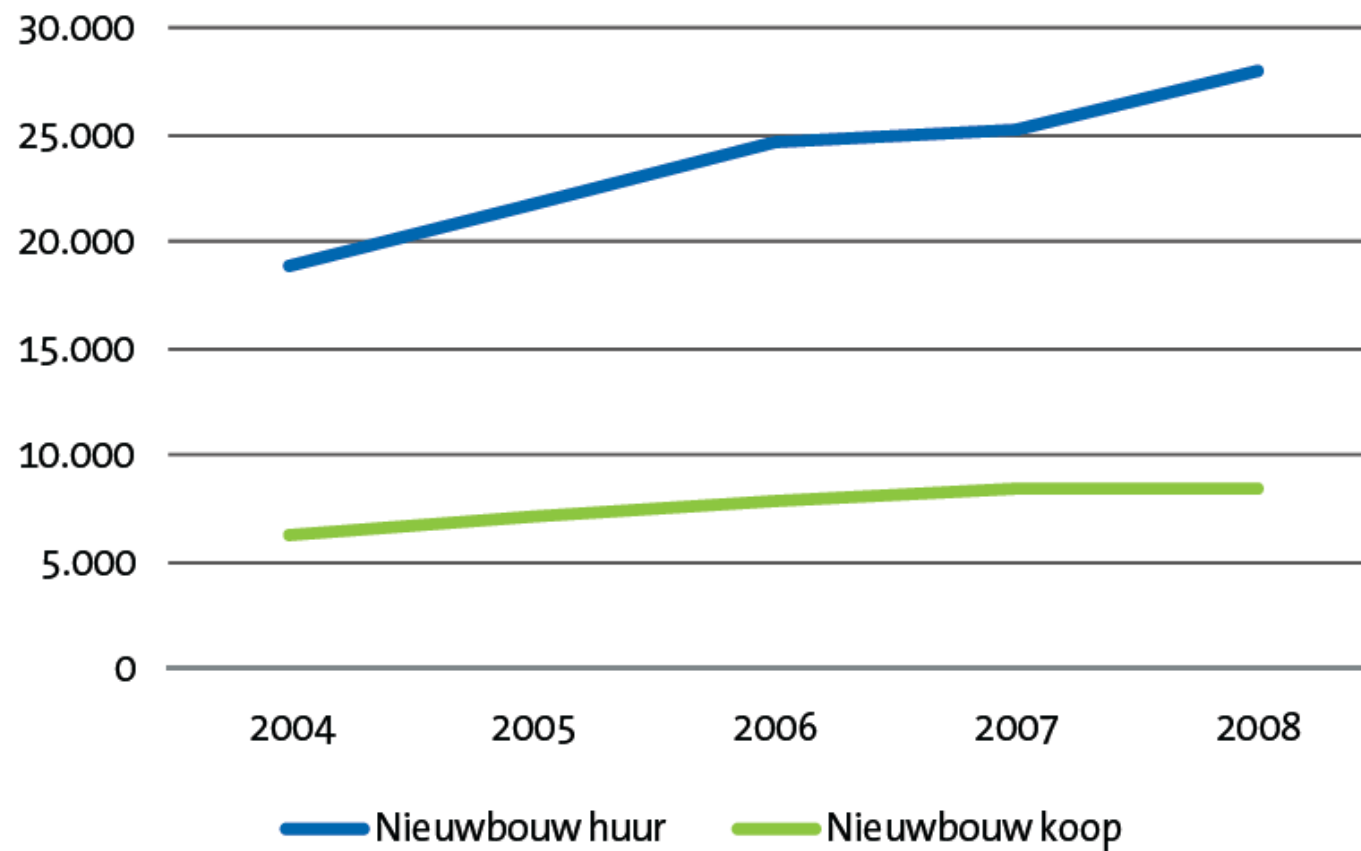


Oorzaken verslechterende financiële situatie

- Sterke toename investeringsvolume
- Stijgende bedrijfslasten
- Inflatievolgend huurbeleid
- Invoering Venootschapsbelasting

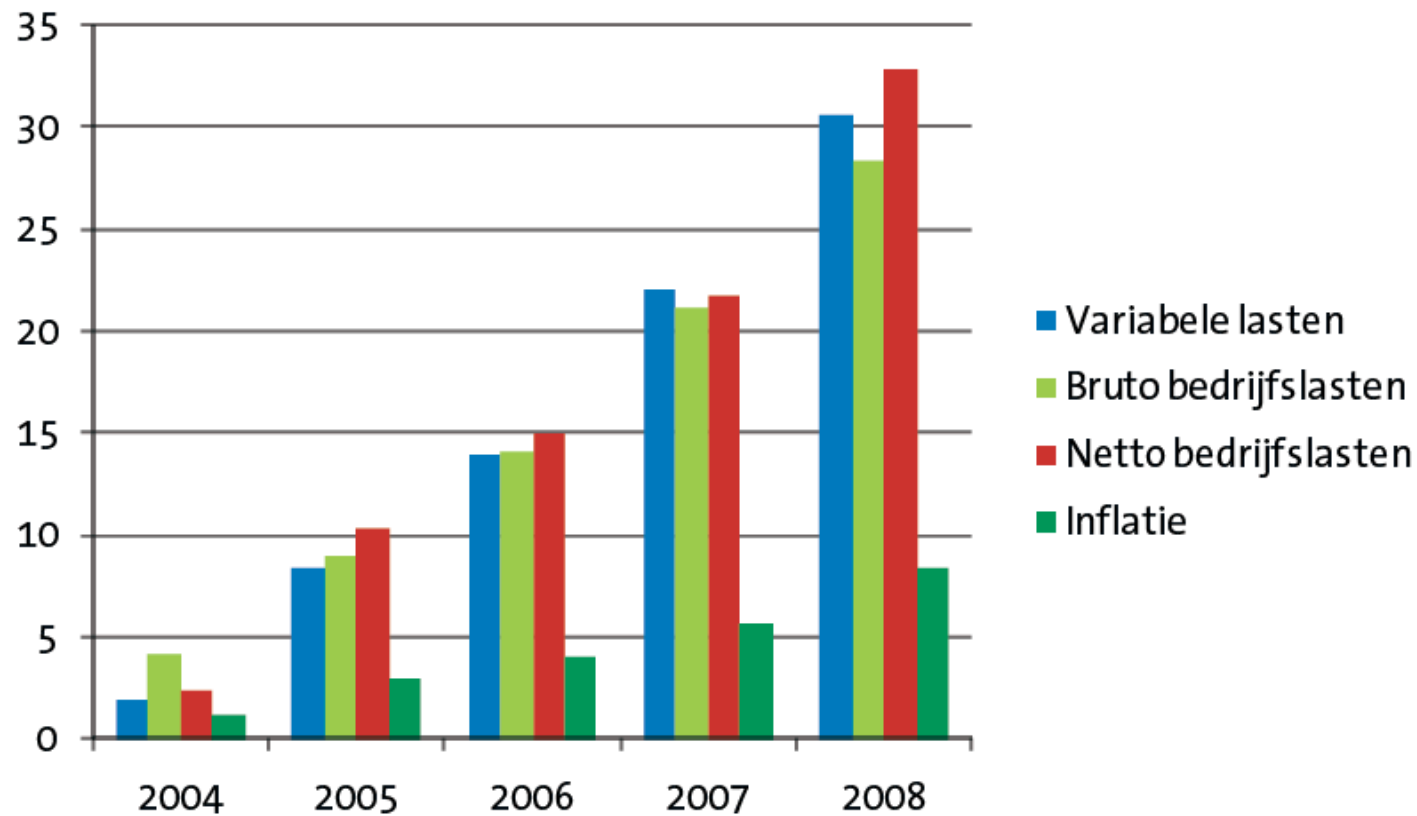


Nieuwbouw door corporaties





Cumulatieve stijging bedrijfslasten



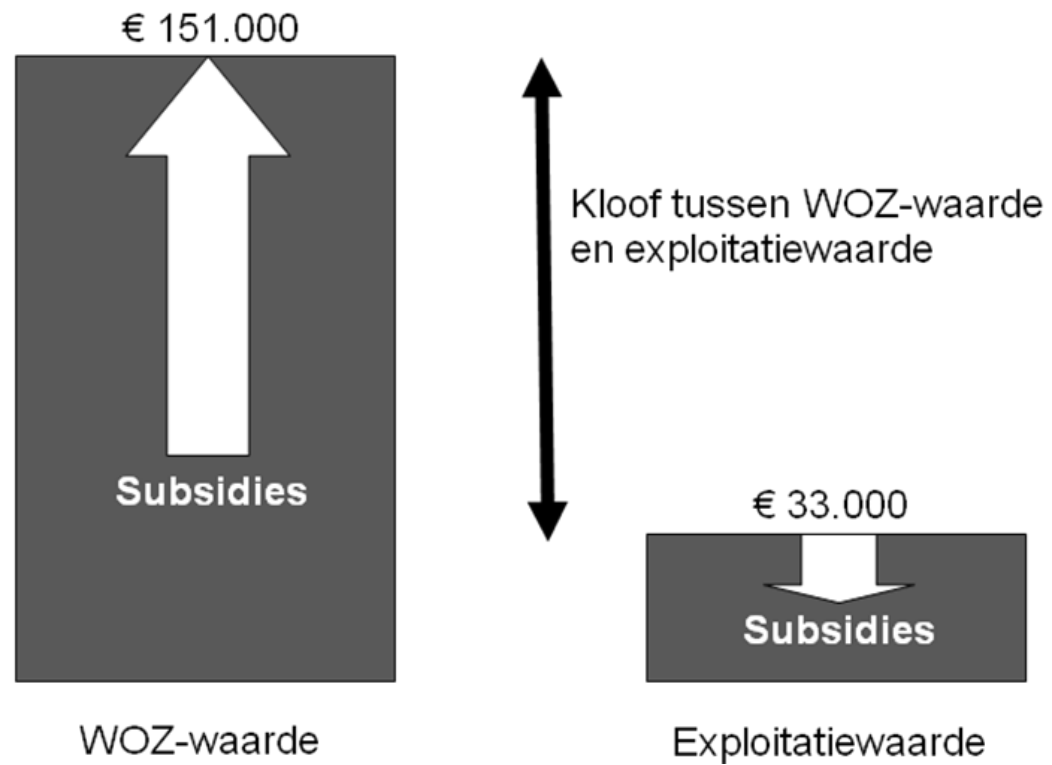


De 'existentiële' crisis

- Twee kernproblemen:
 - legitimiteit of sturingsvraagstuk
 - activering en bestemming latente vermogen



Waardekloof bij corporaties





Decompositiewaardekloof

Tabel 2

De opsplitsing van de waardeklouf van alle corporatiewoningen naar zes verschillende factoren, miljarden euro's, 2007.

Marktwaaarde leeg	340,0
Effect fiscaal beleid	-68,0
Marktconforme exploitatiewaarde	272,0
Effect kortere levensduur	-25,2
Effect lager huurniveau ¹	-127,8
Effect hogere onderhoudslasten ¹	-14,9
Effect hogere beheerlasten ¹	-21,3
Effect lagere restwaarde ¹	-7,6
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	75,2



Activering waarde

- Hervorming woningmarkt via vermindering subsidiëring
 - Koopsector: vermindering fiscale bevoordeling
 - Huursector: verhoging huurniveau en verhoging huurtoeslag



Bestemming extra huurinkomsten

- Twee scenario's
 - *Behoudscenario*: corporaties verantwoordelijk voor betaalbaarheid: huurtoeslag voor rekening corporaties
 - *Afroomscenario*: extra inkomsten in publiek fonds (SER-advies) of bezitsbelasting (Heroverwegingswerkgroep)



Ongewisse toekomst voor corporaties met
sterke afhankelijkheid van richting en tempo
hervorming woningmarkt