

Afschaffing verhuurderheffing zet corporaties nog niet in beweging

Uit de jaarverslagen van de 100 grootste woningcorporaties blijkt dat de exploitatie eindelijk is verbeterd door vermindering van de verhuurderheffing. Dat betekent echter niet dat ze voldoende toekomen aan hun taak.



Professor Johan Conijn

Aedes-voorman Martin van Rijn was voor de verkiezingen te horen in radiospotjes op BNR Nieuwsradio om stemmers over te halen om te kiezen voor partijen met een gezond woningbeleid. Welke partijen dat zijn? Dat laat Aedes over aan de fantasie van de luisteraar. Maar wat is de rol van de partijen binnen Aedes zelf, de corporaties, op de overspannen woningmarkt?

PropertyNL-columnist prof. Johan Conijn heeft samen met Marcel van Hoorn voor Finance Ideas de jaarverslagen over 2022 van de 100 grootste woningcorporaties geanalyseerd, samen goed voor meer dan 1,8 mln wooneenheden. De top-100 heeft ruim driekwart van alle woningen in de corporatiesector in bezit. Er zijn behalve de top-100 nog 200 kleinere corporaties. Die vertekenen het beeld, want die 200 doen in relatie tot die top-100 weinig investeringen, maar ook de top-100 zorgt er niet voor dat het woningtekort afneemt.

FINANCIËLE POSITIE VERBETERD

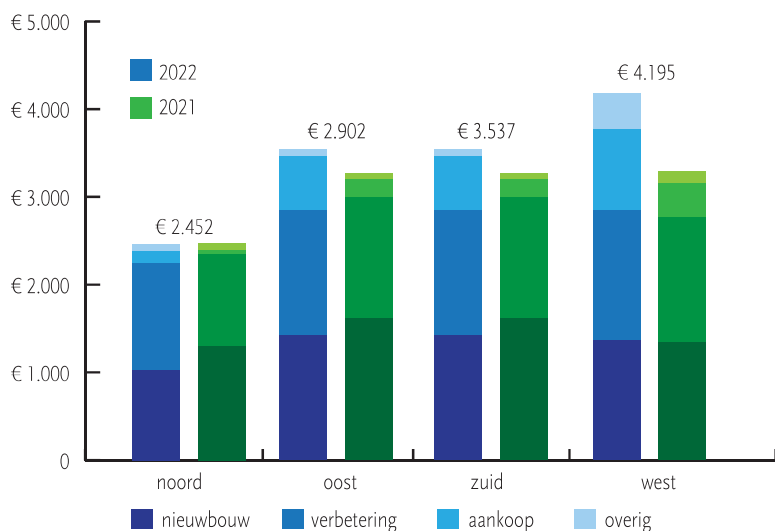
Het rapport van de 100 grootste woningcorporaties op basis van cijfers over 2022 laat wel zien dat de financiële positie van deze corporaties met 7% is verbeterd. Een belangrijke verklaring daarvoor was het halveren van de verhuurderheffing in 2022. Daar staat tegenover dat de huurinkomsten mede door huurbevoezing in 2021 met slechts 1,4% zijn gestegen in de zogenoemde DAEB-takken (diensten van algemeen economisch belang). In de niet-DAEB-takken zijn de huren met 3,4% gestegen, maar daar stond een forse stijging van de netto bedrijfslasten met 20,6% tegenover.

STIJGENDE KASSTROOM

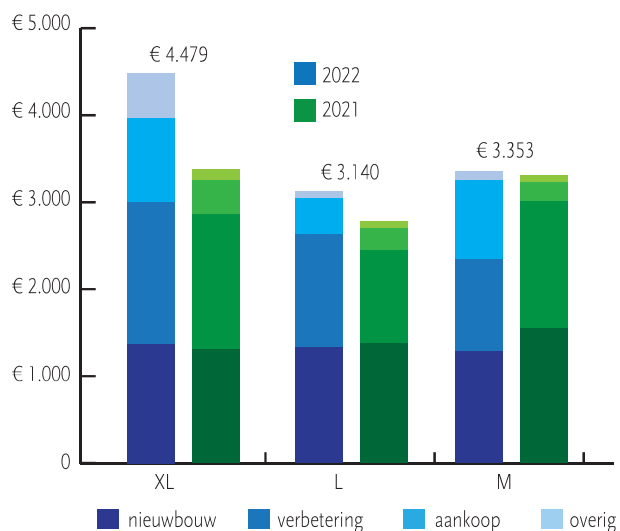
Het onderzoek toont een verrassende stijging van de operationele kasstroom in de DAEB-takken. Verrassend, omdat de daling van de rente-uitgaven met 5,1% de kasstroom liet stijgen. De rente is juist de afgelopen

Figuur 1. Investeringen per gewogen verhuureenheid

DAEB – per regio



DAEB – per grootteklasse



Tabel 1. Vastgoedexploitatieresultaat per gewogen verhuureenheid

	DAEB			Niet-DAEB		
	2022	2021	Mutatie	2022	2021	Mutatie
huurinkomsten	€ 6.679	€ 6.589	1,4%	€ 8.876	€ 8.600	3,2%
netto bedrijfslasten	€ -1.638	€ -1.522	-7,7%	€ -1.953	€ -1.619	-20,6%
onderhoudsuitgaven	€ -2.042	€ -1.884	-8,4%	€ -1.872	€ -1.878	0,3%
erfpacht	€ -7	€ -5	-41,8%	€ -26	€ -12	-112,3%
verhuurderheffing	€ -440	€ -791	44,4%	€ -201	€ -263	23,5%
overheidsontvangsten	€ 6	€ 3	78,7%	€ 12	€ 0	4899,0%
vastgoedexploitatieresultaat*	€ 2.558	€ 2.391	7,0%	€ 4.836	€ 4.829	0,1%

*Bij niet-DAEB: netto vastgoedexploitatiekasstroom

BRON: FINANCE IDEAS

tijd sterk gestegen. De onderzoekers verklaren die daling met de relatief hoge rente-uitgaven voor corporaties in 2021, die in 2022 konden worden geherstructureerd. In het rapport wordt niet gerefereerd naar individuele corporaties, maar er is weinig fantasie voor nodig om daarin een rol te zien voor het ontmantelde Vestia. Daarover meer in de december-uitgave van PropertyNL, waar prof. Johan Conijn ingaat op individuele prestaties van de grote corporaties.

Bij een stijgende kasstroom zijn politici er als de kippen bij om de rijkdom van corporaties af te romen, maar daar is volgens het rapport geen enkele aanleiding voor. In 2022 was de operationele kasstroom per woning € 1209, maar dat was onvoldoende om de verbeteruitgaven van € 1407 per woning te dekken. Wo-

ningcorporaties hebben in 2022 meer moeten lenen om het verschil tussen kasstroom en verbeteruitgaven te kunnen bekostigen. Een situatie die op den duur natuurlijk onhoudbaar is.

Met de rentestijging dit jaar zal die situatie nog veel knelender kunnen worden, maar dat komt pas in het rapport over 2023 aan de orde. In het niet-DAEB-gedeelte is die toekomstige trend van stijgende renten en dalende kasstromen al wel terug te zien in 2022. In dat segment daalde de operationele kasstroom met 10% als gevolg van rente-uitgaven.

KRITIEK OP VOLKSHUISVESTELIJKE ROL

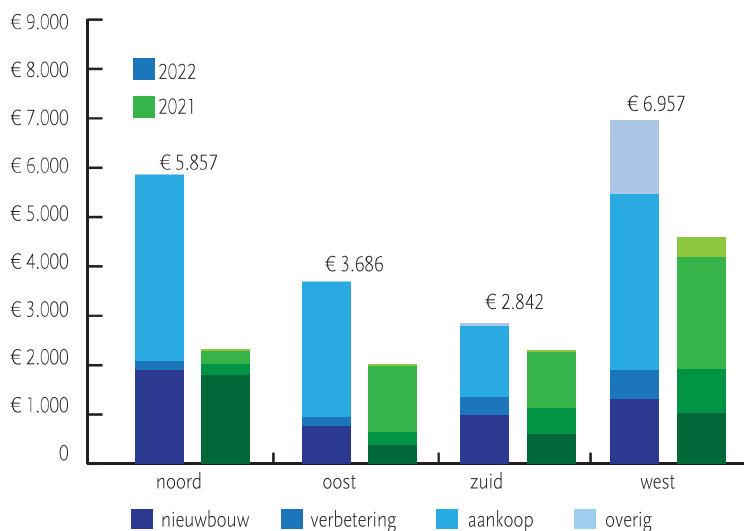
Politiek is kritisch gereageerd op de wijze waarop corporaties hun volkshuisvestelijke rol invullen door woningen



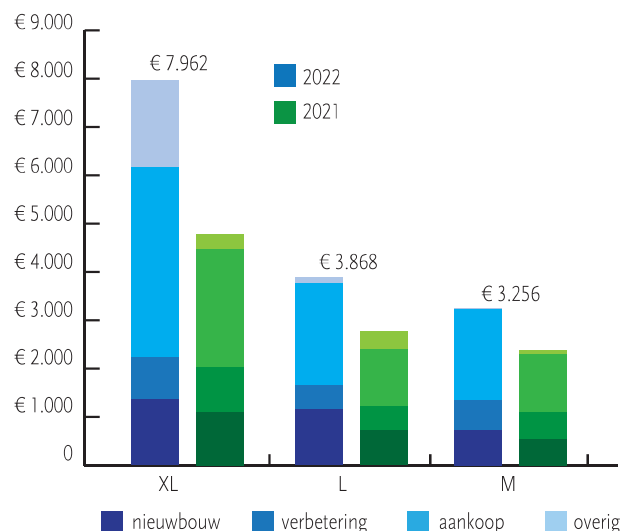
Marcel van Hoorn

BRON: FINANCE IDEAS

niet-DAEB – per regio



niet-DAEB – per grootteklasse



Corporatiewoningen in de Lobeliusstraat in Zaandam



Het exploitatiesaldo van de corporaties als geheel is negatief; er resteert in de operationele kasstroom een gat van € 46 mln

te verkopen. Het onderzoek laat zien dat de verkoopopbrengsten in 2022 met 31% zijn gestegen. Daar staat wel tegenover dat de uitgaven voor aankoop met een veelvoud, 132%, stegen. Dit betekent overigens niet dat de vlag van de huizenzoeker uit kan. De top-100 woningcorporaties investeerde in 2022 1,9% minder in nieuwbouw voor het gedeelte DAEB. Je zou daarmee kunnen stellen dat de corporaties geen bijdrage hebben kunnen leveren aan het terugdringen van de woningschaarste in het sociale seg-

ment. In het niet-DAEB-segment stegen de uitgaven voor nieuwbouw met 33% en de uitgaven voor aankoop met 63%. De aankopen betreffen voor een groot deel interne transacties, maar ook afkoop van erfpacht en externe aankoop van bestaande woningen. Verder is de verkoop van huurwoningen gestegen. Per saldo was er sprake van een positieve kasstroom in dit segment.

MARKTWAARDE DAALT

In 2022 is de marktwaarde van de DAEB-woningen in exploitatie gedaald met 1,5%. De daling van de marktwaarde van de woningportefeuille wordt weerspiegeld in een daling van het eigen vermogen met 3%. Vorig jaar sprak prof. Conijn van 'de mythe van de rijke corporatie'. De cijfers uit het onderzoek van dit jaar laten zien dat de corporaties in ieder geval niet rijker zijn geworden.

De mate van 'rijkdom' betekent overigens niet dat de corporaties meer of minder kunnen investeren. De investeringsmogelijkheden zijn vooral afhankelijk van de operationele kasstroom.

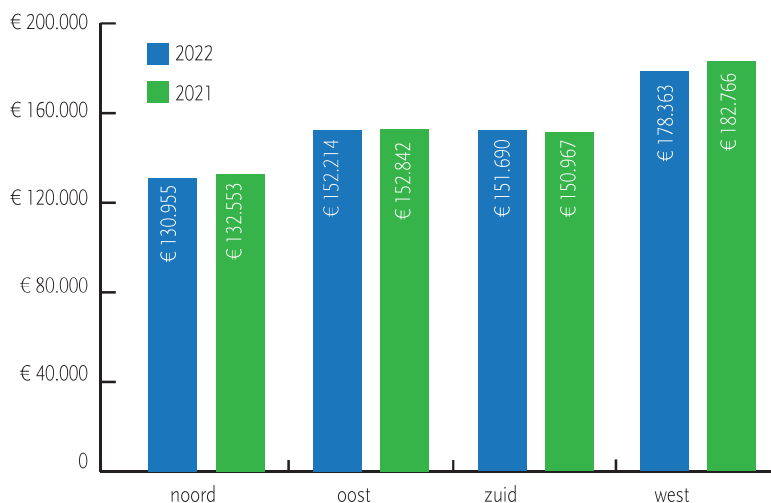
Opvallend is de stijging van vastgoed in ontwikkeling met 25% in het niet-DAEB-deel. Dit wijst erop dat de woningcorporaties steeds meer betrokken zijn bij de nieuwbouw van middeldure huurwoningen.

RATIO'S

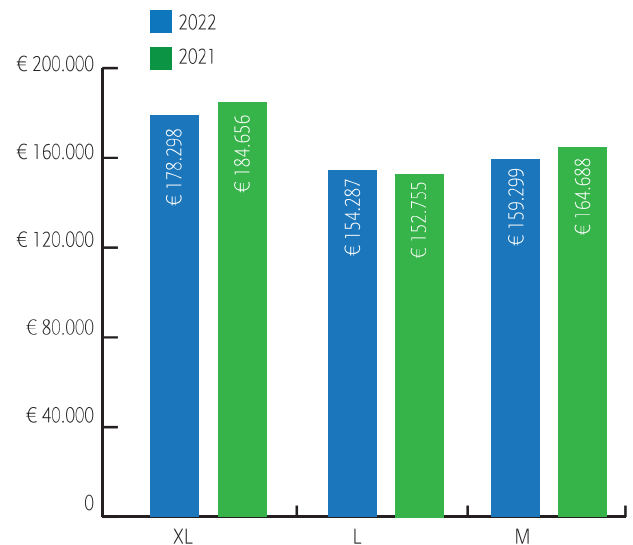
De financiële ratio's zijn in 2022 iets verbeterd. Dat is volledig toe te schrijven aan de halvering van de verhuurderheffing in dat jaar. De interest coverage ratio (ICR, oftewel rentedekking) kwam uit op 2,4 tegen 2,0 in 2021. Ook de loan-to-value (LTV, oftewel het percentage hypo-

Figuur 2. Marktwaarde vastgoed in ontwikkeling per gewogen verhuureenheid

DAEB – per regio



DAEB – per grootteklasse



Tabel 2. Operationele kasstroom per gewogen verhuureenheid

	DAEB			Niet-DAEB		
	2022	2021	Mutatie	2022	2021	Mutatie
vastgoedexploitatie resultaat*	€ 2.558	€ 2.391	7,0%	€ 4.836	€ 4.829	0,1%
rente-uitgaven	€ -1.145	€ -1.206	5,1%	€ -1.962	€ -1.625	-20,7%
rente-ontvangsten	€ 121	€ 137	-11,4%	€ 54	€ 82	-34,7%
vennootschapsbelasting	€ -252	€ -245	-3,0%	€ -273	€ -371	26,3%
sectorspecifieke heffing	€ -27	€ -28	2,7%	€ -11	€ -6	-79,0%
leefbaarheid	€ -46	€ -40	-13,9%	€ -47	€ -24	-98,9%
operationele kasstroom	€ 1.209	€ 1.009	19,9%	€ 2.596	€ 2.886	-10,0%
verbeteruitgaven	€ -1.407	€ -1.319	-6,7%	€ -724	€ -751	3,5%
operationele kasstroom na verbeteruitgaven	€ -198	€ -310	36,2%	€ 1.852	€ 2.112	-12,3%

*Bij niet-DAEB: netto vastgoedexploitatiekasstroom

BRON: FINANCE IDEAS

theek van de waarde) is verbeterd van 50% in 2021 tot 47% in 2022. In het gedeelte van de woningen die niet onder DAEB vallen, steeg de ICR tot 4,4, maar verslechterde de LTV tot 41%.

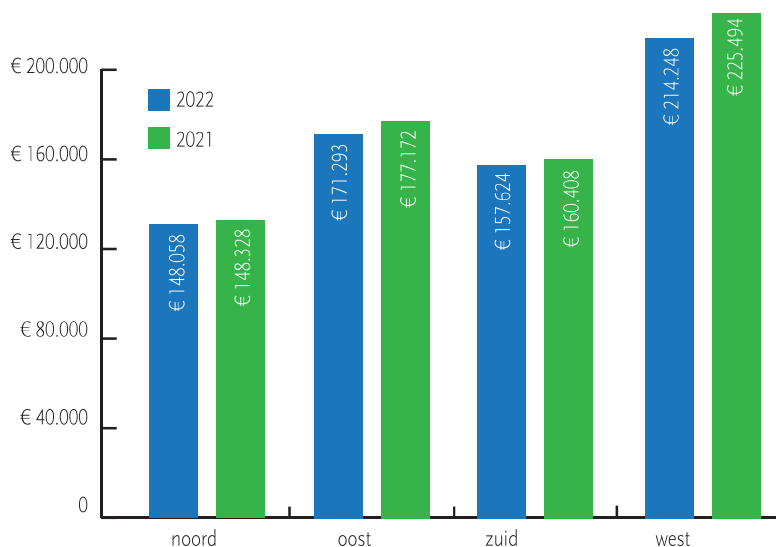
ZORGEN NOG NIET VOORBIJ

De conclusie van het rapport is dat in 2022 het exploitatiesaldo van de corporaties als geheel negatief is. Een gezonde situatie zou zijn wanneer de operationele kasstroom de verbeteruitgaven zou kunnen dekken, maar dat is niet het geval. Er resteert in de operationele kasstroom een gat van € 46 mln. Ook het saldo 'transformatie' is negatief. Hier resteert een gat van € 843 mln. De corporaties kunnen zich nog wel rijk rekenen met de

post 'instandhouding' met een positief saldo van ruim een miljard, maar dit onderzoek van Conijn en Van Doorn kan politici laten inzien dat de rol van corporaties bij het terugdringen van het woningtekort slechts beperkt kan zijn. Hiermee komt de voorspelling van prof. Conijn van vorig jaar uit dat de zorgen na het afschaffen van de verhuurderheffing nog niet voorbij zijn. De corporaties hebben nog steeds een 'reality check' nodig, waaruit blijkt wat zij wel en niet kunnen, zeker met de rentestijging in 2023. De belofte van 33.000 woningen per jaar is nog niet voor de helft gehaald. Plannen voor 300.000 woningen in acht jaar zullen met deze cijfers nooit kunnen worden ingelost, maar dit is een soort 'inconvenient truth' waar politici niet van houden. ■

BRON: FINANCE IDEAS

niet-DAEB – per regio



niet-DAEB – per grootteklasse

