

HET GELD GETELD

Investerings tegen de achtergrond van de Krimp en de Goedkope Koopproblematiek in Oost-Groningen



Dit is een publicatie uit het SEV-programma:

**WAT BEWEEGT
DE WONINGMARKT?**

Auteur: ir. C. Poulus, ABF Research, Delft

Rotterdam, september 2009

Dit is een publicatie uit het SEV-programma: Wat beweegt de woningmarkt?

U kunt SEV-publicaties vinden op www.sev.nl, of bestellen bij:

SEV

Postbus 1878

3000 BW Rotterdam

Telefoon 010 - 282 50 50

sev@sev.nl

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

VOORWOORD

Uit een eerdere SEV-voorstudie *Hoe duur is goedkoop?* bleek dat in Oost-Groningen zo'n 600 tot 800 bewoners 'vast' zitten in hun woning. Starters en ouderen die graag naar een grotere of zorgvriendelijke woning willen verhuizen, maar hun kleine koopwoning (WOZ-waarde van minder dan 150.000 euro) niet meer verkocht krijgen.

Voor de Streekraad Oost-Groningen, corporatie Acantus, provincie Groningen en de SEV was dit aanleiding om dieper in deze krimpserie te duiken. In de Oost-Groningse regio zijn relatief 13% meer koopwoningen dan elders in Nederland. Door verkoop van onder meer huurwoningen hoort 30% van de koopwoningen tot de goedkope sector.

Wat betekent dit overaanbod van goedkope koopwoningen voor Oost-Groningen? Wat zijn de financiële gevolgen van deze stagnatie in de markt voor corporaties, gemeenten en bewoners?

ABF Research uit Delft kreeg de opdracht om het geld te gaan tellen. Zij ontwikkelde een model waarin een aantal macro-economische scenario's (van 1% groei tot 1% afname) en verschillende investeringsvarianten (weinig-matig-veel bouwen en slopen) werden doorgerekend. De Streekraad Oost-Groningen, corporatie Acantus, corporatie Groninger Huis provincie Groningen en de SEV namen zitting in de begeleidingsgroep, wat tot boeiende discussie leidde. De krimp van de bevolking was doorgedrongen in het Oldambt. De financiële gevolgen waren echter nog niet eerder in beeld gebracht.

Het onderzoek *Het geld geteld* komt met een aantal verrassende inzichten:

1. Niet alle transformatiewensen zijn betaalbaar. Het scenario veel investeren is onbetaalbaar voor de corporaties (tekorten van 300 tot 500 miljoen euro), maar vraagt ook flinke huuroffers (een toenemende huurquote van 3 tot 4%). Tegenover het laatste staat voor vele huurders een lagere energierekening bij woonverbetering.
2. De belangentegenstelling tussen de corporatie/bewoner en de gemeente kan groter worden. Veel nieuwbouw brengt voor een aantal gemeente veel geld in het laatje door vooral de verkoop van gemeentelijke grond. Bij weinig investeringen nemen de inkomsten 18 tot 20 miljoen euro op jaarbasis af. Geld dat ook niet meer in de buitenruimte gestoken kan worden. Voor corporaties en huurders is een scenario met veel investeren financieel zeer ongunstig (zie punt 1).
3. De problematiek in de goedkope koopsector kan verergeren door veel nieuwbouw. De minst courante bebouwing wordt met een groot nieuwbouwaanbod nog minder aantrekkelijk. Dit is niet in het belang van de huidige huizenbezitters.
4. De regio Oost-Groningen (gemeenten, provincie, corporatie en bewoners) moet op zoek naar andersoortige oplossingen.
 - a. Investeren in woningen anders dan via grootschalige nieuwbouw. ABF adviseert een vervangingsloop van 350 woningen op jaarbasis. Dit komt overeen met de aanpak van de afgelopen tien jaar.
 - b. Kwaliteit van de woningvoorraad verbeteren door onderhoud, verbetering, en/of verduurzaming.

- c. Uit de markt halen van overaanbod van vooral de goedkope koop. Een eerste financiële inschatting is dat deze opgave 40 tot 85 miljoen euro kost.

Voordat de financiële verkenning startte was het beeld bij de begeleidingsgroep dat er flink en snel in Oost-Groningen geïnvesteerd moet worden. *Het geld geteld* levert nieuwe inzichten op. De ambitie moet niet worden opgeschroefd. Dat is financieel onmogelijk voor partijen. Oost-Groningen moet met financiële steun van buiten doorgaan met de vervangingsopgave.

Discussies over de verschillende financiële scenario's in de begeleidingsgroep leverde ook inzicht in de breedte van de aanpak. De oplossing moet niet alleen gericht zijn op kwaliteit en locatie van de woning, maar ook op de kwetsbaarheid van de bewoners.

Voor Oost-Groningen nu de schone taak om een transformatieplan op te stellen en een oplossing te vinden voor de problematiek van de goedkope koop. Dat de regio dit financieel niet alleen kan, maakt deze publicatie duidelijk.

Ondertussen gaat de SEV verder met experimenteren met krimp. In Ganzedijk, in de Bomenbuurt in Winschoten, maar ook in Delfzijl voert de SEV samen met lokale partners experimenten uit met bewonersparticipatie in een krimpende markt, het maken van ontbouwingsplannen en verbeterplannen voor de particuliere woningvoorraad. Kennis die we hier opdoen voor een nieuwe manier van plannen, zetten we ook in bij andere krimpregio's in Friesland, Parkstad Limburg en Zeeuws-Vlaanderen.

Anne-Jo Visser
Programmaregisseur Wonen en Markt

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Inhoudsopgave	5
Samenvatting.....	7
1. Inleiding	11
1.1 Krimp.....	11
1.2 Waar werkt Krimp door?	11
1.3 Leeswijzer	13
2. Overaanbod op de woningmarkt?!.....	15
2.1 Hoever gaat dit door?.....	15
2.2 Demografisch perspectief	15
2.3 Het probleem van de goedkope koopsector.....	17
2.4 Een oplossing voor het probleem?.....	18
2.5 Onzekerheden als gevolg van de crisis 2008.....	20
2.6 Mogelijke ontwikkelingen op langere termijn.....	20
2.6.1 Ontwikkeling huishoudens	21
2.6.2 De ontwikkelingen op de woningmarkt.....	22
2.6.3 Effecten voor nieuwbouw en sloop.....	23
2.6.4 Effecten voor overaanbod in de goedkope koopsector	24
2.6.5 Conclusie	24
3. Toekomstverkenningen	25
3.1 Scenario's voor de waardeontwikkeling	25
3.2 Varianten voor de investeringen	28
4. Effecten voor de corporaties.....	33
5. Effecten voor bewoners	35
5.1 Effecten voor huurders.....	35
5.2 Effecten voor eigenaarbewoners.....	36
6. Effecten voor gemeenten.....	39
6.1 Effect voor OZB	39
6.2 Effect voor de grondexploitatie.....	40
Bijlage 1: Schema processen	43
Bijlage 2: Financiële kerncijfers corporaties per woning 2007	47
Bijlage 3: Details inkomsten en uitgaven woningcorporaties	51
Colofon	52

SAMENVATTING

Achtergrond

Overaanbod in de goedkope koopsector: effecten voor bewoners, corporaties en gemeenten

Oost-Groningen heeft te maken met de 'problematiek van de goedkope koopsector'. In deze ontspannen woningmarkt waar demografische groei geleidelijk omslaat in 'Krimp' bestaat een zeker overaanbod aan woningen. Kwalitatief minder aantrekkelijke koopwoningen zijn steeds moeilijker verkoopbaar; sommige lijken zelfs structureel onverkoopbaar. De vraag is nu: hoe moeten we tegen dit probleem aankijken en welke financieel-economische effecten gaan uit van deze stagnatie.

Aanpak: aanvulling op de consumentenwensen

In eerdere studies van ABF in 2007 is gefocust op demografische ontwikkelingen en de woonwensen van de consument. Vanuit die optiek is beargumenteerd dat transformatie via nieuwbouw en sloop een bijdrage levert aan de kwaliteit van het woningaanbod en daarmee aan de wensen van de consument. Door de vervanging van enkele honderden woningen per jaar door nieuwe, kan de consument goed bediend worden. De afgelopen 10 jaar zijn gemiddeld 400 bestaande woningen in Oost-Groningen vervangen. In deze studie wordt de vraag gesteld tot welke hoogte die aanpak betaalbaar is voor bewoners, woningcorporaties en gemeentelijke overheden?

Om daar zicht op te krijgen, is gebruikgemaakt van een combinatie van macro-economische scenario's en investeringsvarianten. De macro-economische scenario's geven een bandbreedte voor de ontwikkeling van vooral de inkomens: hoeveel kunnen we betalen? De investeringsvarianten geven een bandbreedte voor de bouwplannen: hoeveel willen we investeren?

Macro-economische scenario's voor een onzekere toekomst

We schetsen een toekomstbeeld in drie macro-economische scenario's variërend van een 'ouderwets' groeiscenario tot een 'dramatisch' achteruitgangscenario. Op jaarbasis is in deze scenario's uitgegaan van relatief kleine veranderingen (1% groei tot 1% afname), maar op een termijn van tien jaar leidt dat natuurlijk wel tot een wezenlijk ander beeld. Overigens is denkbaar dat Oost-Groningen – in zijn demografische krimpsituatie – een minder gunstige scenariolijn volgt dan landelijk.

Varianten voor de investeringsinzet

Centraal staan drie varianten voor de investeringen. In de variant waarin weinig geïnvesteerd wordt, worden in tien jaar tijd 2500 woningen gebouwd. In de variant waarin veel geïnvesteerd wordt, worden in dezelfde periode 9000 nieuwe woningen gebouwd en groeit ook de totale voorraad met 3000 woningen. Verder wordt per investeringsvariant rekening gehouden met verschillen in herstructurering, beheer en onderhoud van de bestaande voorraad.

Onderzoek

Het probleem van de goedkope koopsector

Voor individuele huishoudens leidt een moeilijk verkoopbare woning tot stress. Ook de gemeenschap ondervindt nadelige effecten van moeizame verkoop. Deze woningen hangen als een prop boven de markt, verstoren het verhuisproces en beïnvloeden de leefbaarheid negatief. Dit overaanbod zou uit de markt genomen moeten worden. In de huursector zijn dit soort interventies in het verleden wel gepleegd. Maar door de veelheid van bewoners ontbreekt in de koopsector een partij die de regie op zich kan nemen. Daardoor is het probleem vooralsnog vooral een probleem van individuele eigenaren.

Bovendien ontbreekt het aan de benodigde financiële middelen. Een eerste indicatieve raming van de kosten komt uit op een bedrag van 40 tot 85 miljoen, uit te geven in de komende vijf jaar.

Overigens is het goed te beseffen dat ook elders in Nederland bordjes 'te koop' steeds langer blijven hangen, zeker nu de crisis toeslaat. Krimp regio's lopen voorop bij dit soort problemen.

De woningmarkt: een stabiele voorraadmarkt

De doorstroming op de woningmarkt dreigt te stagneren in een situatie waarin de inkomens omlaag gaan. Maar ondanks dat alles laat de woningmarkt – met haar voorraad karakter – een stabiel beeld zien in de komende jaren. Mensen moeten nu eenmaal ergens wonen. Bovendien blijft het aantal huishoudens tot 2020 ongeveer op het huidige niveau.

De problematiek van de goedkope koopsector kan groter worden...

Het overaanbod aan goedkope koopwoningen dreigt groter te worden indien gekozen zou worden voor een groot investering- en groeiprogramma. Nieuw te bouwen koopwoningen zullen wel erg aantrekkelijk moeten zijn willen ze afgezet worden en dat zet de verkoopbaarheid van de minst gewaardeerde delen van de koopsector verder onder druk.

Effect voor de corporaties: grote investeringen onbetaalbaar

De variant waarin veel geïnvesteerd wordt is voor de corporaties financieel niet haalbaar. Indien het streven erop gericht zou zijn de solvabiliteit op het niveau van 2008 te houden, dan komen de corporaties in 2020 bij grote investeringen een bedrag van 300 tot ruim 500 miljoen tekort. Indien men inzet op 'matig investeren' dan is dat bij een gunstige economische ontwikkeling wel op te vangen. Voor beperkte investeringen heeft de corporatie in elk geval voldoende geldmiddelen.

Effect voor de bewoners: grote investeringen vragen flinke huuroffers

Wanneer er veel geïnvesteerd wordt, gaat de totale huursom op jaarbasis met 17 tot 25 miljoen euro omhoog in vergelijking met de variant waarin weinig geïnvesteerd wordt. Daarvan wordt 3 tot 6 miljoen betaald via huurtoeslag. Maar ook de huurders zelf moeten een groter deel van het inkomen aan huur uitgeven: een hogere huurquote van 3 tot 4% extra vanwege de grote investeringen.

De koopsector daarentegen zal van extra investeringen juist profiteren. Eigenaar bewoners zullen hetzij in geld hetzij in woonkwaliteit er op vooruit gaan. Anders komt de nieuwbouw niet van de grond.

Effect voor de gemeenten: grote investeringen nodig

De opbrengsten van de OZB veranderen de komende jaren amper. Maar de exploitatie van nieuw te bouwen woningen verandert drastisch. Alleen als de economie zich gunstig ontwikkelt en er flink geïnvesteerd wordt, blijven de inkomsten op het huidige niveau. Maar wanneer er weinig geïnvesteerd wordt, ontvangen de gemeenten 18 tot 20 miljoen minder op jaarbasis. Hun bestedingsruimte voor het beheer van de gebouwde omgeving neemt daarmee fors af. Dit betekent dat de in het verleden gegroeide gewoonte om het beheer van de gebouwde omgeving te financieren uit de grondverkoop voor koopwoningen, niet door kan gaan.

Beleidsconclusies

Grenzen aan ambities – risico van belangentegenstelling

Demografische Krimp wordt in het algemeen als een bedreiging ervaren. Men kan Krimp echter ook als kans zien. Het biedt de regio immers de mogelijkheid rust en ruimte duurzaam te bewaren: Krimpen met kwaliteit. De vraag is dan wel: waar zetten we precies op in?

Deze studie maakt duidelijk dat investeren in een groei van de voorraad bij een stabiliserende woningbehoefte kansloos en onbetaalbaar is. Bovendien dreigt het probleem van de goedkope koopsector op die manier alleen maar groter te worden. Er zijn derhalve grenzen aan de ambities. Investeren in kwaliteit van de voorraad – zonder per saldo woningen toe te voegen – ligt veel meer voor de hand. Het scenario ‘matig investeren’ zou – met een beperking van de groei – uitgangspunt kunnen zijn voor in het verdere beleidsproces.

Dit scenario gaat uit van de vervanging van 350 woningen per jaar. In het licht van de huidige crisis en het feit dat de transformatie van goedkope koopvoorraad nog op gang moet komen, wordt een hogere ambitie niet haalbaar geacht.

Verder maakt deze studie duidelijk dat er een zekere belangentegenstelling dreigt tussen publieke partijen (gemeenten) en private partijen (corporatie, burgers).

- Er zijn namelijk grenzen aan de betaalbaarheid van ambities voor corporaties en bewoners.
- Maar tegelijk dreigen gemeenten een forse veer te moeten laten wanneer de productie terugvalt.

Ook op een andere manier dan via nieuwbouw investeren in kwaliteit

Zoals gezegd zal het probleem van de goedkope koopsector juist groter en niet kleiner worden bij uitvoering van een ambitieus groeiprogramma. Nieuwe investeringen kunnen – wanneer ze eenzijdig gericht zijn op nieuwbouw – risico's met zich meebrengen voor eerder gedane investeringen in de bestaande voorraad en de openbare ruimte. In een nulgroei situatie zal ruimte gemaakt moeten worden voor beheer, onderhoud en het opruimen van onroerend goed. Kortom: er zou ook op een andere manier dan via nieuwbouw geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteit.

De hier doorgerekende scenario's en varianten zijn niet direct bedoeld als blauwdruk voor implementatie. Maar we kunnen er wel enkele algemene conclusies aan ontleen:

- De corporaties kunnen op jaarbasis enkele honderden huurwoningen bouwen en vervangen. Deze studie laat zien dat een meer ambitieuze vervanging door de corporaties, deels ook in de koopsector, financieel

niet te realiseren is. Op dit moment staan de geldstromen bij corporaties meer en meer onder druk. Investerings in nieuwbouw of onderhoud zal men tegen elkaar moeten afwegen. Verder zal een mogelijke interventie in de goedkope koopsector de leefbaarheid van dorpen wel ten goede komen maar ten koste gaan van andere investeringen.

- Ambitieuze kwaliteitsdoelstellingen mogen geen al te grote greep doen in de portemonnee van de huurders. Vanzelfsprekend kan meer kwaliteit en vooral meer duurzaamheid (en dus een lagere energierekening) gunstig uitpakken voor bewoners. Maar het is zaak om kwaliteit op deze manier wel duidelijk in te kaderen.
- Voor de gemeenten is het daarentegen belangrijk dat er wel degelijk gebouwd wordt en liefst op een zodanige manier dat daarmee geldmiddelen gegenereerd worden om kwaliteit van de gebouwde omgeving in bredere zin te bewerkstelligen. Gezien de gevolgen voor het overaanbod in de koopsector lijkt het onverstandig zondermeer koopwoningen te realiseren tegen een scherpe prijs. Het is gewenst alleen die koopwoningen op de markt te brengen die duidelijk extra kwaliteit toevoegen aan het bestaande aanbod.

1. INLEIDING

1.1 Krimp

In een aantal regio's staat de problematiek van de 'Krimp' al enige tijd op de agenda. Het inwonertal loopt hier terug. Oost-Groningen is een pregnant voorbeeld.¹ Maar ook in Zuid-Limburg, Zeeuws-Vlaanderen, delen van Friesland, de Achterhoek en West-Brabant begint zich geleidelijk een daling van het inwonertal voor te doen.

Gegeven de demografische prognoses die laten zien dat over twintig jaar ongeveer half Nederland met 'Krimp' te maken heeft, is het niet meer dan logisch dat ook op Rijksniveau dit thema inmiddels aandacht krijgt. De Rijksoverheid werkt aan een agenda 'Krimp en Ruimte'. En ook VNG en Aedes hebben dit thema inmiddels op het netvlies.

'Krimp' heeft over de volle breedte effect op de samenleving. Niet alleen de woningmarkt ondervindt effecten. Ook de dagelijkse leefomgeving in de buurt wordt erdoor geraakt; net als de voorzieningen, de gezondheidszorg, de sport, de arbeidsmarkt en de werkgelegenheid. Voorkomen moet worden dat dit soort ontwikkelingen elkaar zo gaan beïnvloeden dat de regio als geheel in een negatieve spiraal terecht komt.

Enkele jaren terug zijn de demografische prognoses voor Oost-Groningen vertaald in effecten voor de woningmarkt. Daarbij is – uitgaande van de wensen van de consument – aangegeven hoe men zo goed mogelijk op de kwalitatieve wensen van de consument zou kunnen inspelen. Zowel wat betreft het soort woningen dat gebouwd zou moeten worden als de locaties waar dat het best zou kunnen gebeuren. Daarbij is destijds echter nog geen aandacht geschonken aan de financiële aspecten van deze ontwikkelingen.

In het rapport dat hier voor ligt staan de financiële aspecten centraal. De vraag is: wie gaat wat betalen? In dit rapport beperken we ons tot de kosten die woningbouw gerelateerd zijn en gaan we in op de navolgende punten:

- In welke mate zal 'Krimp' van invloed zijn op de woonuitgaven van de bewoners?
- In welke mate zal 'Krimp' de inkomsten en uitgaven van de corporatie beïnvloeden?
- In welke mate wordt de gemeentelijke begroting geraakt door 'Krimp'?

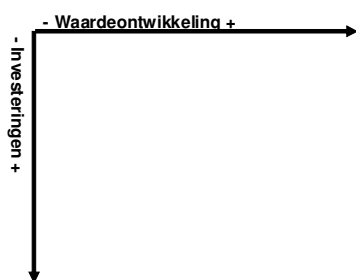
1.2 Waar werkt Krimp door?

Demografische krimp vormt het uitgangspunt van deze studie. Maar hoe een en ander verder uitpakt is nog onzeker. We hebben er voor gekozen om de onzekerheden in beeld te brengen via een aantal toekomstverkenningen waarbij de effecten voor bewoners, corporaties en gemeenten gekwantificeerd worden.

¹ Oost Groningen omvat de gemeenten Bellingwedde, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde en Winschoten.

De verkenningen zijn langs twee assen opgezet. Enerzijds zijn er de onzekerheden waar het gaat om ontwikkelingen die niet direct stuurbaar zijn. Hoe zullen de inkomens zich ontwikkelen mede in het licht van de crisis, hoe zullen de prijzen van onroerend goed zich ontwikkelen, wat voor positie heeft Oost-Groningen over tien jaar etc. Dit soort vragen hebben vooral te maken met de waarde ontwikkeling in brede zin.

De andere ingang heeft te maken met de investeringen die verschillende partijen doen in het gebied. Gemeenten en corporaties zijn bij uitstek de partijen die investeringen doen in de gebouwde omgeving. Men kan in principe de investeringen terugsnijden nu de demografische groei eruit is. Maar men kan ook blijven inzetten op kwaliteit en doorgaan met investeren.



De eerste gedachte zal zijn dat beide ingangen logisch met elkaar samenhangen. Waar geïnvesteed wordt, zal ook de waarde wel toenemen. En bij gebrek aan investeringen zal de waardeontwikkeling wel achterblijven. Tot op zekere hoogte is die gedachte logisch en terecht. Toch bieden investeringen geen garantie op waardeontwikkeling; in elk geval geen 100% garantie. Vanzelfsprekend zullen goed doordachte investeringen hun geld opleveren. Maar in de huidige economische crisis met bovendien een bijzondere en voor ons land nieuwe situatie van 'Krimp', zijn daar geen garanties voor te geven.

De relatie tussen waardeontwikkeling en investeringen in het verleden leert ook dat deze niet altijd gelijk op gaan. De waarde van het vastgoed in ons land is niet alleen gestegen doordat er zoveel geïnvesteed is. De krapte op de woningmarkt heeft een belangrijke rol gespeeld. Verder heeft de inkomensontwikkeling een rol gespeeld en ook de rente heeft een heel belangrijke rol gespeeld.

De macro economische ontwikkeling in termen van inkomens, prijzen en rente zal ook in de toekomst van grote invloed blijven op de waardeontwikkeling. Mocht de rente naar 2% zakken, dan is dat gunstiger voor de waardeontwikkeling dan wanneer de rente oploopt naar 10%. Om die reden hebben we een aantal scenario's uitgewerkt waarbij de waardeontwikkeling niet perse een gevolg is van de investeringen. Dat leidt tot een schema zoals hier is weergegeven.

- In het vak linksboven wordt beperkt geïnvesteed en blijft de waardeontwikkeling achter. In dat toekomstbeeld wordt het moeilijk om kwaliteit overeind te houden.
- Het tegenovergestelde gebeurt in het vak rechtsonder. In dat scenario wordt flink geïnvesteed en blijft de waarde van het onroerend goed op niveau.

In deze twee scenario's verlopen de investeringen en de waardeontwikkeling parallel. In de andere twee scenario's is dat niet het geval.

- In het vak linksonder wordt wel geïnvesteerd maar dat leidt niet tot de gehoopte waardestijging. Dit scenario verwoordt in feite het ontbreken van garanties.
- In het vak rechtsboven blijven de prijzen op niveau ondanks beperkte investeringen, bijvoorbeeld door een gunstige regionaal economische ontwikkeling of een nieuw imago.



1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het overaanbod van de goedkope koopwoningen tegen de achtergrond van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- In hoofdstuk 3 worden de scenario's inhoudelijk uitgewerkt en wordt op een rij gezet welke bouw en investeringsplannen er zijn.
- In hoofdstuk 4 worden de financiële gevolgen voor de corporaties beschreven.
- In hoofdstuk 5 worden de financiële gevolgen voor de bewoners beschreven.
- In hoofdstuk 6 worden de financiële gevolgen voor de gemeenten beschreven.

In bijlage 1 wordt de gebruikte methodiek in hoofdlijnen geschetst.

2. OVERAANBOD OP DE WONINGMARKT?!

2.1 Hoever gaat dit door?

Nogal wat gemeenten zijn recent in eigen huis geconfronteerd met het fenomeen 'Krimp'. Ruim 100 gemeenten telden in 2008 minder inwoners dan tien jaar eerder. En hoewel het einde van de groei al lang werd aangekondigd, was dit voor de meeste gemeenten toch een onaangename verassing. Alarmbellen werden dan ook direct ingeschakeld. Waarschijnlijk vooral omdat mensen zich in deze nieuwe situatie afvroegen 'hoever gaat dit door?'.

Wat dat betreft kan een zekere parallel getrokken worden met de economische situatie van ons land op dit moment (begin 2009). De kredietcrisis van eind 2008 zorgde voor onaangename berichten. De daarop volgende recessie kondigt zich nu steeds duidelijker aan. En hoewel iedereen weet dat tijden van economische voorspoed afgewisseld worden met mindere tijden – hetgeen impliceert dat ook een crisis weer voorbij gaat – lijkt de onzekerheid nu onze grootste vijand. We stellen ons nadrukkelijk de vraag: 'hoever gaat dit door?'.

De vragen en onzekerheden in de krimpgebieden hebben voor een belangrijk deel betrekking op de woningmarkt. Tal van bouwplannen zijn al getemporeerd en steeds meer mensen hebben twijfels bij de haalbaarheid van plannen op termijn. Maar het is niet alleen de bijstelling van de plannen geweest die gemeentebesturen alarmeerde. Ook in de bestaande voorraad is de verhouding tussen vraag en aanbod veranderd waardoor er ruimte ontstaan is op de woningmarkt, zelfs in de koopsector. Steeds meer te koop staande woningen worden niet verkocht en op enige schaal is leegstand ontstaan. Vandaar dat ook hier de vraag gesteld wordt: 'hoever gaat dit door?'.

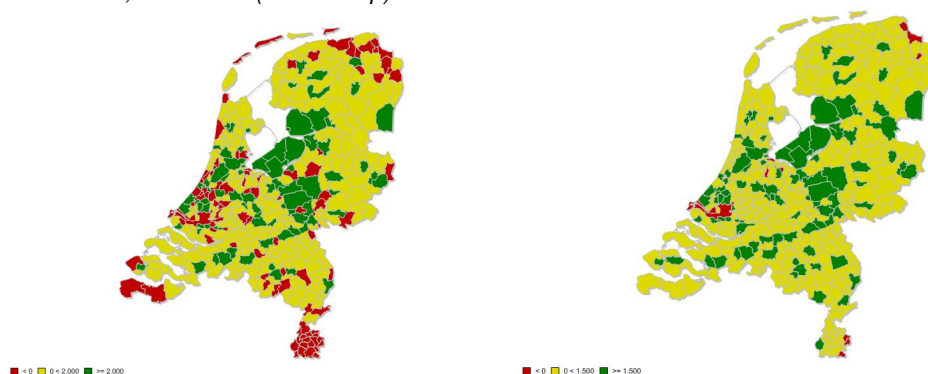
Wanneer we op zoek gaan naar antwoorden, is het goed te beseffen dat vrijwel overal in Nederland de koopsector 'volwassen' is geworden. Ook elders in Nederland zijn bordjes 'te koop' steeds langer op woningen blijven hangen; al voor de crisis. Met uitzondering wellicht van de regio Leiden – Amsterdam – Utrecht is de koopsector in ons hele land de laatste jaren in een aanzienlijk rustiger vaarwater gekomen. De prijzen zijn minder snel opgelopen. De gekte is uit de markt en kopers kunnen een beslissing nemen zonder direct opgejaagd te worden.

2.2 Demografisch perspectief

Demografische prognoses bieden in onzekere tijden houvast. Ze laten zien dat de groei van het aantal inwoners aan het afnemen is, maar dat de groei van het aantal huishoudens in de meeste regio's nog wel doorgaat. Demografische krimp met afnemende inwonertallen betekent doorgaans nog niet dat de woningbehoefte al afneemt. In de situatie van Oost-Groningen wordt dat pas voorzien na 2020 / 2025.

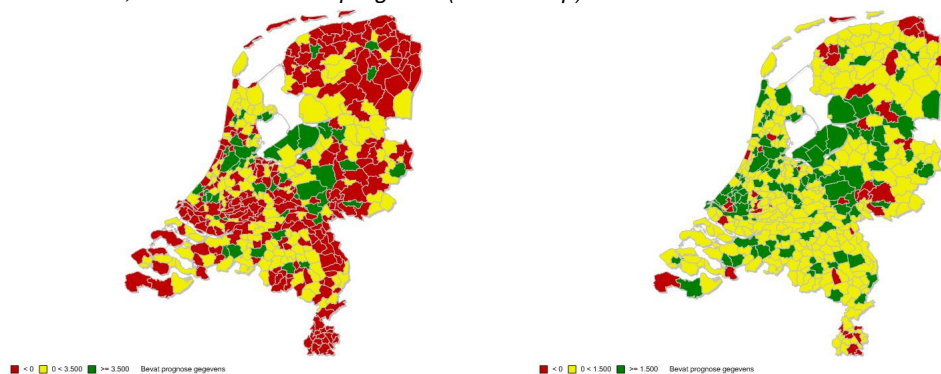
Wanneer we de groei van het inwonertal en de groei van het aantal huishoudens naast elkaar zetten, zien we namelijk behoorlijke verschillen. Demografische krimp heeft de afgelopen jaren in ruim 100 gemeenten gezorgd voor een daling van het inwonertal (de rood ingekleurde gemeenten links) maar het aantal gemeenten waar het aantal huishoudens is afgenomen is zeer beperkt (idem rechts).

Figuur 2.1: Gemeenten naar groei van het inwonertal (links) en groei van het aantal huishoudens (rechts), 1998-2008; bron: CBS (rood=krimp)



En als we kijken naar de toekomst dan kunnen we constateren dat een soortgelijke ontwikkeling zich door zal zetten. Waarschijnlijk zal in ruim de helft van de gemeenten het inwonertal in 2020 lager zijn dan nu het geval is, maar slechts 10% van alle gemeenten zal te maken krijgen met een teruglopend aantal huishoudens.²

Figuur 2.2: Gemeenten naar groei van het inwonertal (links) en groei van het aantal huishoudens (rechts), 2006-2020; bron: Primos 2007 prognose (rood=krimp)



In de regio Oost-Groningen zal het totaal aantal huishoudens tot 2020 ongeveer gelijk blijven. We hoeven hier dus nog niet direct te vrezen voor Oost-Duitse, Franse of Floridase toestanden. Het aantal huishoudens gaat pas op langere termijn omlaag.

De 'oude' prognoses laten verder zien dat in de koopsector op termijn nog enige groei zit, terwijl de krimp vooral de huursector zal raken met een daling van circa 10% over de periode 2006-2020 (zie Woningmarktverkenning, Groningen-Assen, ABF september 2007; Regionale analyses woningmarkt, ABF juni 2008). De huidige crisis zal deze verwachtingen bijbuigen in een richting waardoor het beeld voor de koopsector wat minder gunstig wordt en voor de huursector wat gunstiger.

² Bron: Primos 2007 prognose

2.3 Het probleem van de goedkope koopsector

Het overaanbod aan goedkope koopwoningen in Oost-Groningen is betrekkelijk nieuw en wordt gezien als exemplarisch voor de Krimp en de daarmee verbonden problematiek op de woningmarkt. De vraag is of dat terecht is, mede in het licht van de constatering in de vorige paragraaf dat de kwantitatieve woningbehoefte ongeveer gelijk blijft.

De demografische krimp – die op de Oost Groningse woningmarkt pas na 2020 zichtbaar zal worden – niet de verklaring te kunnen leveren voor het overaanbod van goedkope koopwoningen. De achtergrond van deze problematiek moet veel meer gezocht worden in het feit dat er de afgelopen jaren in overmaat woningen gebouwd en/of verkocht zijn. Harde cijfers ontbreken maar men schat het aantal moeilijk verkoopbare koopwoningen – met een slechte kwaliteit – op enkele honderden.

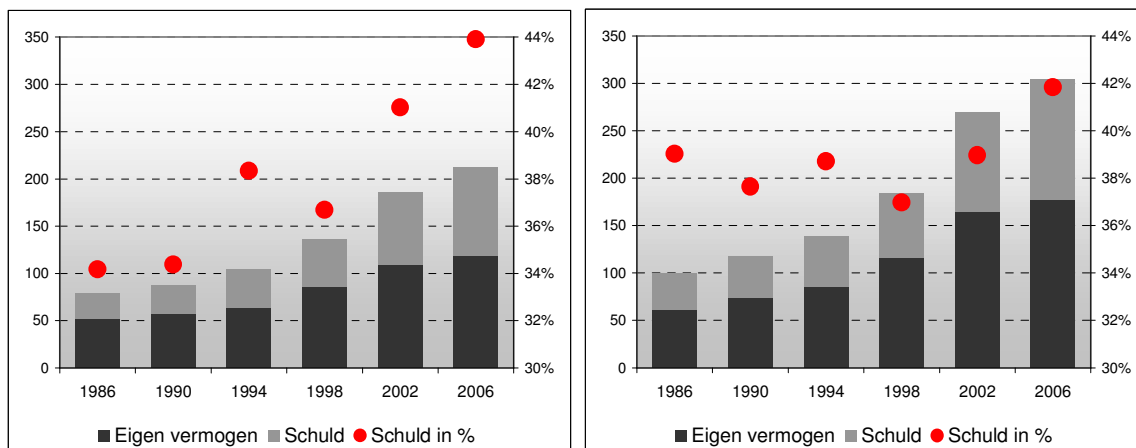
Hierbij willen we een (kleine) kanttekening plaatsen. Ook elders in Nederland – zelfs in de Randstad – zien we van tijd tot tijd overaanbod in bepaalde segmenten ontstaan. In een recente ABF studie voor het Ministerie van VROM is aandacht geschonken aan het overaanbod van koopwoningen in de groenstedelijke woonmilieus van de regio Den Haag (De rol van de nieuwbouw; Monitor Nieuwe Woningen; ABF 2008). Ook elders kan overaanbod ertoe leiden dat prijzen onder druk komen te staan en complexen moeilijk verkocht of verhuurd worden.

Het recent uitgevoerde onderzoek naar het overaanbod van goedkope koopwoningen in Oost-Groningen lijkt ook in deze richting te wijzen (Hoe duur is goedkoop, Heins, 2008). Dit onderzoek laat zien dat de woningen in technische zin weinig mankeren en dat de meeste bewoners er minder dan tien jaar wonen. Veel van deze woningen zijn blijkbaar redelijk recent in de markt gezet. Verder laat het onderzoek zien dat er heel verschillende huishoudens in deze woningen wonen. Globaal is er een tweedeling. Oudere huishoudens met een beperkt inkomen en een zwakke sociaal economische positie. Degenen onder hen die willen verhuizen opteren veelal voor een huurwoning. Deze groep lijkt kwetsbaar. Maar er is ook een grote groep jonge huishoudens die deze woningen (bewust) gekocht heeft omdat deze woningen goedkoop waren. Voor deze groep is de goedkope koopwoning een eerste stap geweest op de woonladder. Veelal lijkt men bereid lang te wachten op een goede verkoopprijs om vervolgens door te kunnen stromen.

De gemeenschap in z'n totaliteit ondervindt nadelige effecten van de moeizame verkoop van bestaande koopwoningen. Deze woningen hangen als een prop boven de markt, verstoren het verhuisproces en beïnvloeden de leefbaarheid negatief. Dit overaanbod zou uit de markt genomen moeten worden. In de huursector zijn dit soort interventies in het verleden wel gepleegd. Maar door de veelheid van bewoners ontbreekt in de koopsector een partij die de regie op zich kan nemen. Daardoor is het probleem vooralsnog vooral een probleem van individuele eigenaren.

In bijgaande grafiek is de gemiddelde waarde van de koopwoningen in Oost-Groningen over de afgelopen twintig jaar weergegeven. In 1986 was een woning gemiddeld 80.000 euro waard. In 2006 is dat opgelopen tot ruim 200.00 euro. Verder zien we dat de waardestijging voor een deel is afgedekt door het eigen vermogen van de bewoners, maar dat een toenemend deel van de waarde gefinancierd is via een hypotheek. Het eigen vermogen van huiseigenaren in Oost-Groningen bedraagt gemiddeld ruim de helft van de totale woningwaarde.

Figuur 2.3: Waardeontwikkeling van woningen in Oost-Groningen (links) en Nederland (Rechts), 1986-2006; bron: WBO-WoON



Ter vergelijking is dezelfde grafiek voor heel Nederland ernaast opgenomen. Daaruit blijkt dat de 'schuld bij de bank' in Oost-Groningen de laatste jaren groter is geworden en sneller is opgelopen dan in de rest van Nederland. Blijkbaar hebben de eigenaar bewoners in Oost-Groningen meer geleend en minder eigen geld ingebracht bij de aankoop van de woning dan elders in ons land. Waarom dat zo is valt niet direct te zeggen: het kan zijn dat mensen niet meer eigen geld hadden, maar het kan ook zijn dat men het eigen geld ergens anders aan besteed heeft.

Wellicht nog belangrijker is te melden dat circa 10% van alle huiseigenaren een eigen vermogen heeft dat minder dan 10% van de waarde bedraagt.³ Deze groep zou kwetsbaar kunnen zijn indien de prijzen aanzienlijk dalen. Bij een acute daling van de huizenprijzen met circa 10% betekent dit immers dat deze huishoudens in de problemen zouden kunnen komen. Dat hoeft overigens niet perse, zeker niet als huishoudens niet willen verhuizen en/of hogere maandlasten kunnen opbrengen.

2.4 Een oplossing voor het probleem?

De meest voor de hand liggende oplossing voor dit probleem is – zoals eerder gesuggereerd – het uit de markt nemen van een flink aantal woningen. Te denken valt aan een aantal van 500 tot 1000 woningen in een periode van enkele jaren tijd.

Voorwaarde daarbij is vanzelfsprekend wel dat er niet tegelijk in overmaat bijgebouwd wordt. Het kan niet zo zijn dat er woningen uit de markt genomen worden om het probleem van het overaanbod op te lossen en dat er tegelijk via een te omvangrijke nieuwbouwproductie woningen bijgebouwd worden waardoor nieuw overaanbod ontstaat. De oplossing waar we in deze paragraaf naar zoeken, gaat er derhalve vanuit dat nieuwbouw en sloop elkaar de komende jaren ongeveer in evenwicht houden.

³ Dit percentage van 10% is een gemiddelde voor heel Nederland. Het WoON 2006 telt te weinig respondenten om een betrouwbare uitspraak te doen apart voor Oost-Groningen.

Een oplossing zou idealiter gericht moeten zijn op enerzijds de kwaliteit en de locatie van de woningen en anderzijds op de kwetsbaarheid van de bewoners. Vooral woningen die verkeerd gelegen zijn (op lastig bereikbare locaties) en/of die van een slechte bouw/woontechnische kwaliteit zijn (klein, hoge energielasten) zou men uit de markt willen halen. Aanvullend daarop ligt het voor de hand om met een dergelijke operatie vooral die huishoudens te bedienen die klem zitten, bijvoorbeeld omdat ze voor zorg zouden moeten verhuizen naar een andere plek.

De kosten hiervan zullen afhangen van de aanpak die men voorstaat. Daar waar het toekomstperspectief ronduit somber is, resteert niet veel meer dan afbreken en ‘gras inzaaien’. Dat zou men echter zoveel mogelijk moeten voorkomen door te bezien in welke mate transformatie haalbaar is. Zo zijn er ideeën om rijwoningen ten dele te slopen en op die manier (verbouwde) halfvrijstaande woningen te realiseren.

Een eerste indicatie van de kosten is als volgt berekend. *Hierbij mag overigens duidelijk zijn dat deze schatting zeer globaal is en op basis van een inventarisatie in combinatie met een plan van aanpak opnieuw opgesteld zou moeten worden.*

Er is uitgegaan van 500 tot 1000 uit te nemen koopwoningen. De helft daarvan zou per saldo via transformatie van complexen uit de markt genomen kunnen worden door selectief te slopen. De andere helft zou via volledige sloop uit de markt genomen kunnen worden. Bij selectieve sloop lijkt een bedrag van 50.000 euro per woning nodig om te komen tot een voldoende kwaliteitsslag. Bij volledige sloop spelen aankoopkosten, daadwerkelijke sloop plus herinrichting een rol. Dat levert een kostenpost van circa 120.000 euro per woning op. Al met al resulteert zo een kostenraming van 40 tot 85 miljoen euro – welke investering over een periode van circa vijf jaar gespreid zou kunnen worden.

Tabel 2.1: Kostenraming uit de markt nemen goedkope koopwoningen

Aantal woningen	500	1000
Aanpak 1: Transformatie		
Aantal woningen (50%)	250	500
Kosten per woning	€ 50,000	€ 50,000
<i>Verschil tussen kosten en opbrengsten</i>		
Kosten in miljoenen	€ 12.5	€ 25.0
Aanpak 2: Sloop		
Aantal woningen (50%)	250	500
Kosten per woning		
- Aankoop	€ 90,000	€ 90,000
- Sloop en herinrichting	€ 30,000	€ 30,000
Kosten in miljoenen	€ 30.0	€ 60.0
Totale kosten in miljoenen	€ 42.5	€ 85.0

Mocht er overigens toch in overmaat gebouwd worden in de regio, dan zullen de kwalitatief minder aantrekkelijke koopwoningen als eerste leeg blijven staan. Wanneer er, zoals in oude plannen is neergelegd, 3000 woningen meer gebouwd worden dan de groei van de woningbehoefte rechtvaardigt, dan zullen er 3000 extra koopwoningen leeg blijven staan. Om die weer uit de markt te nemen is een bedrag van (3 maal 85 =) 255 miljoen extra nodig.

2.5 Onzekerheden als gevolg van de crisis 2008

Hoe de woningmarkt zich de komende jaren zal ontwikkelen is onzeker. De demografische prognoses laten zien dat de kwantitatieve woningbehoefte de komende jaren ongeveer op het huidige niveau blijft. Maar hoe een en ander in kwalitatieve zin uitpakt is onzeker, vooral in het licht van de huidige crisis. Belangrijke elementen van onzekerheid zijn de inkomensontwikkeling en de voorkeur resp. mogelijkheid voor huishoudens om een woning te kopen.

De 'oude' kwalitatieve woningmarktprognoses gaan er vanuit dat de koopsector in Oost-Groningen nog iets zal groeien in omvang en dat de huursector in omvang zal afnemen. Met de vooruitzichten van dit moment zijn daar vraagtekens bij te plaatsen. Denkbaar is dat de animo voor de koopsector afneemt en dat de vraag naar huurwoningen juist toeneemt. Vooral starters en huurders zullen zich in een periode van crisis meer richten op de huursector.

Verder zal op enig moment een remmend effect uitgaan van het feit dat eigenaarsbewoners hun woning moeilijk kunnen verkopen. Zij zullen vaker eerst de eigen woning willen verkopen, voordat ze op zoek gaan naar een andere woning. Hierdoor zal de mobiliteit op de woningmarkt afnemen, met name in de koopsector. In de eerder gemaakte prognoses is met dat verschijnsel nog geen rekening gehouden.

Al met al betekent dit dat er een urgente behoefte is aan nieuwe prognoses die wel rekening houden met de ontwikkelingen die zich nu lijken af te tekenen. Om daar zicht op te krijgen, is besloten de 'oude' inzichten in de ontwikkelingen op de woningmarkt te updaten – alvorens we focussen op de financiële aspecten van de Krimpopgave. In de navolgende paragraaf wordt kort ingegaan op de nieuwe prognoses die gemaakt zijn en die zorgen voor een 'bredere en meer onzekere achtergrond' waartegen de Krimpopgave beoordeeld moet worden.

2.6 Mogelijke ontwikkelingen op langere termijn

Om zicht te krijgen op de ontwikkelingen op langere termijn, is een drietal scenario's ontwikkeld. De bedoeling van deze scenario's is om de 'oude' prognoses aan te vullen met cijfers welke uitgaan van een minder gunstige economische ontwikkeling dan waarop we tot medio 2008 gerekend hadden. De vraag is hoe de woningmarkt zich ontwikkelt als de inkomens gaan stagneren, het consumenten vertrouwen daalt, de voorkeur voor koop minder wordt en/of de mogelijkheden om een koopwoning te financieren afnemen. In dit hoofdstuk doen we kort verslag van deze studie, waarbij we ons overigens beperken tot de hoofdlijnen. Met als uitgangspunt de inkomensontwikkeling zijn daar bijbehorende verwachtingen geformuleerd voor de woningmarkt. In onderstaand schema zijn deze kort samengevat.

Tabel 2.2: Macro-economische en woningmarkt verwachtingen in mutaties per jaar in drie scenario's, 2010-2020⁴

	Standaard Scenario	Basis Scenario	Terugval Scenario
Inflatie	1%	1%	1%
Inkomens (reel)	1%	0%	-1%
Hypotheekrente	4%	5%	6%
Woonvoorkeuren	WoON2006	Koop-10%	Koop-20%
Kooprijstijging	1.0%	0.0%	-1.0%
Huurrijstijging	0.5%	0.0%	-0.5%

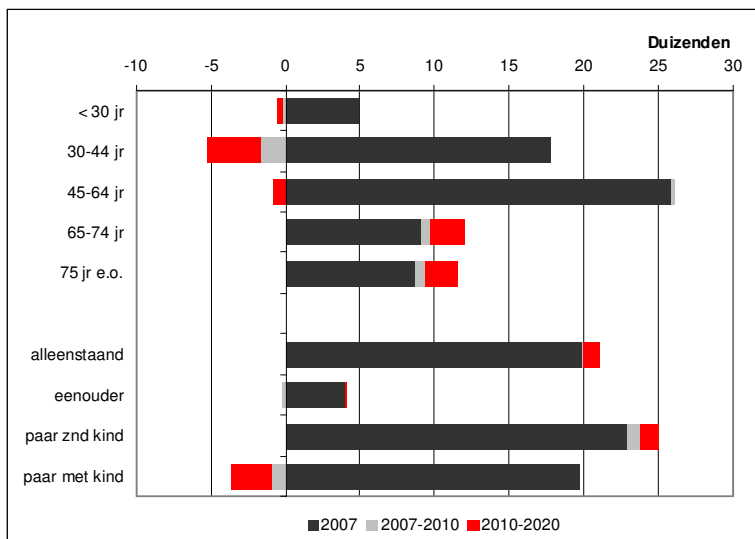
- Het standaard scenario veronderstelt een vlot herstel van de huidige crisis. Naar verwachting stijgen de inkomens met ongeveer 1% per jaar (het oude niveau). Ook blijft de hypotheekrente ongeveer op het huidige niveau (van 4% per jaar). De toegankelijkheid van de koopsector verandert op langere termijn daardoor niet te zeer. De voorkeuren van de woonconsument blijven dan ook op het niveau zoals gemeten in het WoON 2006. Verder stijgen de prijzen in de koopsector met de inkomens (1% per jaar) en is de jaarlijkse huurverhoging iets lager (0,5%).
- In het basisscenario wordt rekening gehouden met een blijvend minder gunstige economische ontwikkeling. De inkomens blijven ongeveer gelijk. Verder moet rekening gehouden worden met een oplopende rente (of opslag) voor hypotheekleningen waardoor de koopsector minder in trek komt en de wens om te kopen 10% lager ligt dan gemeten in het WoON 2006. De prijzen in de koopsector lopen in dit scenario niet verder op en ook de jaarlijkse huurverhoging is op inflatieniveau.
- In het terugvalscenario zijn deze minder gunstige economische elementen nog wat scherper aangezet. De inkomens dalen met ongeveer 1% per jaar. De (opslag op de) hypotheekrente neemt toe en de koopsector komt daardoor nog minder in trek (20% minder voorkeur om te kopen dan gemeten in het WoON 2006). De prijzen in de koopsector gaan omlaag (1% per jaar) en ook de jaarlijkse huurverhoging verandert in een kleine jaarlijkse huurverlaging (-0,5%).

2.6.1 Ontwikkeling huishoudens

De demografische groei verandert niet in deze drie macro-economisch gekleurde scenario's. We blijven uitgaan van de trendprognose (Primos 2007/2008). Het totaal aantal huishoudens in Oost-Groningen blijft volgens deze trend tot 2020 ongeveer gelijk, maar de leeftijdsverdeling verandert wel. Zo komen er minder jonge huishoudens, met name minder huishoudens van 30 tot 44 jaar. Tegelijkertijd stijgt het aantal oudere huishoudens van 65 jaar en ouder. Naast deze vergrijzing zien we dat de individualisering zich trendmatig doorzet. Er komen minder gezinnen met kinderen en meer alleenstaanden en paren zonder kinderen.

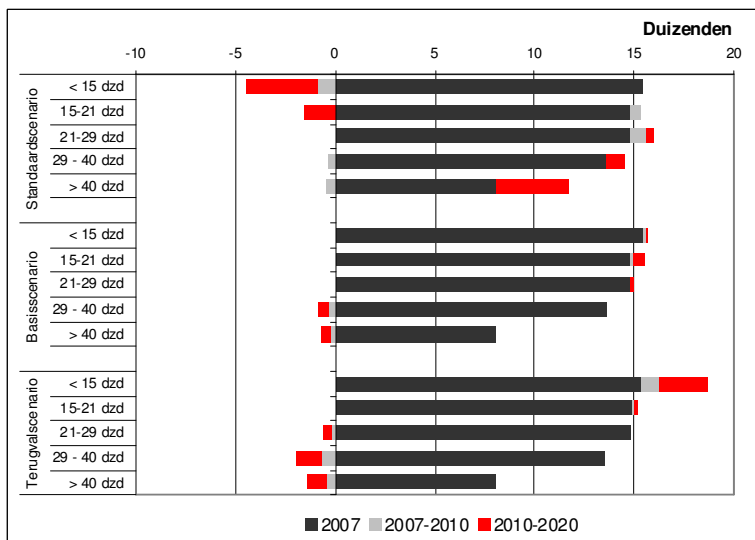
⁴ Alle hier genoemde percentages zijn excl. Inflatie. Voor de inflatie en de lange rente is uitgegaan van de meest recente CPB verwachtingen.

Figuur 2.4: Ontwikkeling aantal huishoudens in Oost-Groningen, 2007-2020_bron: Socrates



Verder verandert de inkomensverdeling. In het standaardscenario daalt het aantal huishoudens met een laag inkomen. In het basisscenario blijft de inkomensverdeling gelijk. In het terugval scenario neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen toe.

Figuur 2.5: Ontwikkeling aantal huishoudens in Oost-Groningen naar inkomen in drie scenario's, 2007-2020, bron: Socrates



2.6.2 De ontwikkelingen op de woningmarkt

In de verkenningen die we hier presenteren is rekening gehouden met de stagnatie in de koopsector zoals die eerder besproken is. Voor een belangrijk deel gaat het hier om een 'natuurlijke reactie van een volwassen wordende koopsector'. Meer en meer kan het voorkomen dat bepaalde woningen, van een zekere prijs-kwaliteitverhouding en op een specifieke locatie minder in trek zijn waardoor woningen moeilijk verkocht worden. Dit effect dat de afgelopen jaren hier en daar al zichtbaar was, is zeer pregnant geworden door de financiële crisis van eind 2008. Mede als gevolg daarvan worden veel minder koopwoningen verkocht hetgeen

ertoe leidt dat mensen voorzichtiger worden en eerst hun eigen huis willen verkopen, voordat ze op zoek gaan naar een andere woning. De vraag naar koopwoningen stagneert hierdoor nog verder en ook het aantal verhuizingen neemt verder af.

Door dit effect blijft het 'restaanbod' in de koopsector in zekere zin beperkt. Doordat mensen geen nieuwe woning zoeken of in elk geval niet verhuizen voordat de huidige koopwoning verkocht is, wordt het probleem van de leegstaande, niet meer verkoopbare koopwoningen tot op zekere hoogte in de hand gehouden. Dit betekent niet dat het probleem van de slechte verkoopbaarheid er niet meer is. Maar wel manifesteert dit probleem zich op een andere manier: niet direct in de vorm van leegstaande koopwoningen.

In de verkenningen is met dit verschijnsel rekening gehouden. Het opnemen van dit element leidt tot een forse terugval van de vraag naar woningen, met name van de doorstromers die veelal binnen de koopsector zouden willen verhuizen. Ongeveer 20% van de totale jaarlijkse vraag naar woningen valt hierdoor weg. Daarnaast heeft de inkomensontwikkeling gevolgen voor de vraag naar woningen. In het terugvalscenario is de vraag naar koopwoningen op termijn 20% lager dan in het basisscenario maar de vraag naar huurwoningen is juist 20% hoger.

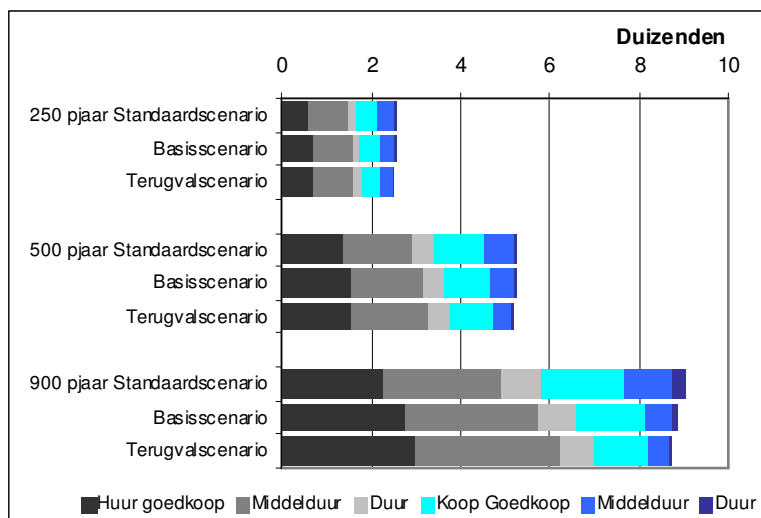
2.6.3 Effecten voor nieuwbouw en sloop

In de navolgende hoofdstukken zullen we verder ingaan op de varianten met meer of minder investeringen in de nieuwbouw en de bestaande voorraad. Het mag duidelijk zijn dat in een variant waarin veel gebouwd en veel geïnvesteerd wordt, de consument redelijk wat te kiezen heeft. Maar indien er weinig gebouwd wordt, zal de woningmarkt met de hierboven beschreven terugkoppelingseffecten op slot raken.

In de navolgende figuur is het consumentgerichte woningbouwprogramma weergegeven voor drie macro-economische scenario's in combinatie met drie investeringsvarianten.

Wanneer we uitgaan van een beperkte bouw- en sloopprogramma (van circa 250 woningen per jaar) is het effect van de inkomensontwikkeling op de totale woningmarkt beperkt. Als mensen niet of amper kunnen verhuizen zullen ze immers in het algemeen in de huidige woning blijven zitten – of hun inkomen nu 1% omhoog gaat per jaar of 1% omlaag gaat. In dat geval zijn er dan ook weinig verschillen in het door de consument gewenste bouwprogramma. Maar wanneer we uit gaan van een groter bouwprogramma (van 900 woningen per jaar), worden de verschillen duidelijker.

Figuur 2.6: Consument gericht bouwprogramma naar huur/koop en prijs⁵, voor Oost-Groningen, bron: Socrates



2.6.4 Effecten voor overaanbod in de goedkope koopsector

Bij een relatief gunstige economische ontwikkeling blijft de koopsector in trek. Maar indien de inkomens onder druk komen te staan, zal de animo voor het kopen van een woning afnemen.

Veel meer effect gaat echter uit van het bouwvolume. Indien er veel gebouwd wordt en beperkt gesloopt, leidt dat tot overaanbod op de woningmarkt. Het nu bestaande overaanbod van goedkope koopwoningen zal in dat geval flink groter worden. Zeker als men zich realiseert dat de nieuw te bouwen koopwoningen wel erg aantrekkelijk moeten zijn willen ze afgezet kunnen worden, wordt duidelijk dat grootschalige nieuwbouw de verkoopbaarheid van de minst gewaardeerde delen van de koopsector nog verder onder druk zal zetten.

2.6.5 Conclusie

Het belangrijkste effect van de crisis op de woningmarkt komt tot uitdrukking in de voorzichtigheid van de consument, met name in de koopsector waardoor de vraag naar woningen getemperd wordt en de doorstroming stagneert. Het effect van de inkomensontwikkeling en andere factoren op de kwalitatieve woningbehoefte en het door de consument gewenste bouwprogramma is echter beperkt.

⁵ Gebruik is gemaakt van de nationale (VROM) indeling in prijsklassen waarbij huurwoningen tot 332 euro per maand behoren tot het goedkope huursegment; huurwoningen van meer dan 475 euro per maand behoren tot het dure segment; koopwoningen tot 200.000 euro vormen het goedkope koopsegment; koopwoningen van meer dan 330.000 euro vormen het dure segment.

3. TOEKOMSTVERKENNINGEN

Voor de toekomstverkenningen zoals die ontwikkeld zijn in deze studie hebben we – zoals uitgelegd in het openingshoofdstuk – twee ingangen gekozen: de waardeontwikkeling en de investeringen. De waardeontwikkeling wordt gezien als een grotendeels onbeïnvloedbare factor. Voor de investeringen geldt het omgekeerde.

3.1 Scenario's voor de waardeontwikkeling

In bijlage 1 is een schema opgenomen. Daar is aangegeven dat de waardeontwikkeling van vastgoed beïnvloed wordt door inkomens en rente. De inkomens worden op hun beurt beïnvloed door de macro-economische ontwikkeling (de conjunctuur) en de technologische ontwikkeling (de arbeidsproductiviteit). Naarmate de inkomens toenemen, nemen ook de prijzen van vastgoed toe. Het effect van de rente werkt echter juist andersom: een lage rente stelt mensen in staat hoge prijzen te betalen. Een lage rente leidt dus tot hogere prijzen en extra waardestijging.

In grote lijnen betekent dit dat de drie macro-economische scenario's zoals we die in het voorgaande hoofdstuk uitgewerkt hebben gezien kunnen worden als onderbouwing waar het gaat om de waardeontwikkeling. Het scenario waarin uitgegaan wordt van de 'oude' groeiverwachtingen vertegenwoordigt in feite de mogelijkheid dat de prijzen zich relatief gunstig ontwikkelen. Het scenario waarin uitgegaan wordt van een veel lagere economische groei, sluit aan bij de gedachte dat de waardeontwikkeling wel eens negatief zou kunnen zijn.

Cijfers omtrent de inkomensontwikkeling

Bij een gunstige wereldeconomie en een oplopende arbeidsproductiviteit zijn de inkomens in Nederland de laatste decennia behoorlijk gestegen. In bijna dertig jaar tijd (tussen 1980 en 2009) is de totale som van alle inkomens (excl. inflatie) toegenomen met bijna 70%. Het grootste deel van deze inkomensstijging is 'op' gegaan aan de demografische groei. Het aantal inwoners en vooral het aantal huishoudens is namelijk behoorlijk toegenomen. Het aantal huishoudens steeg van minder dan 5 naar ruim 7 miljoen (bijna 50% toename). Daardoor is het inkomen per huishouden in de jaren 1980-2009 gestegen met zo'n 13%, boven inflatie. Deze stijging heeft vooral plaats gehad in de vorige eeuw: toen steeg het inkomen per huishouden met meer dan de inflatie. De laatste jaren loopt het inkomen (uit lonen) ongeveer op met de inflatie.

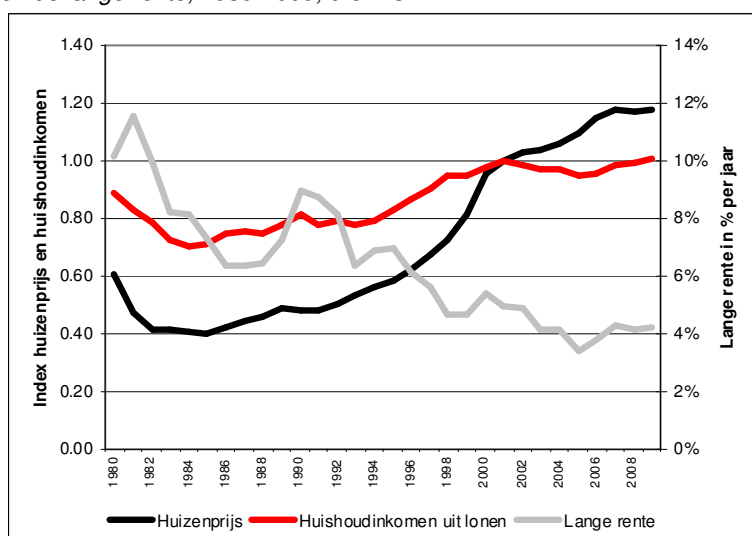
Cijfers omtrent de waarde van vastgoed

De huizenprijs is de afgelopen decennia bijzonder snel gestegen. In de periode 1980-2009 valt een toename van de huizenprijzen te constateren van 95%, boven inflatie. De belangrijkste verklaring voor de boven inflatoire toename van de woningprijzen is gelegen in de afnemende rente: van bijna 12% in 1980 naar 4% vanaf 2003. Bij een rente van bijna 12% zijn de maanlasten immers drie maal zo hoog als wanneer de rente 4% bedraagt. Naast de rente heeft ook de inkomensgroei bijgedragen aan een stijging van de woningprijzen.

Het CPB heeft op basis van deze en enkele andere factoren als vermogens en omvang van de voorraad, de prijsontwikkeling verklaard.

In bijgaande grafiek is de ontwikkeling van de huizenprijs (zwarte lijn) en de ontwikkeling van het gemiddeld huishoudinkomen (rode lijn) weergegeven. Beiden zijn hier weergegeven exclusief inflatie en geïndexeerd op het jaar 2001. Verder is de lange rente weergegeven (blauwe lijn). Duidelijk is dat de inkomensstijging slechts een deel van de prijsstijging kan verklaren. De rente lijkt van groter belang.

Figuur 3.1: Ontwikkeling van de huizenprijs en huishoudinkomen (excl. inflatie) in indexcijfers met 2001=100 en de lange rente, 1980-2009; bron: CPB



Een einde aan de waardeestijging?

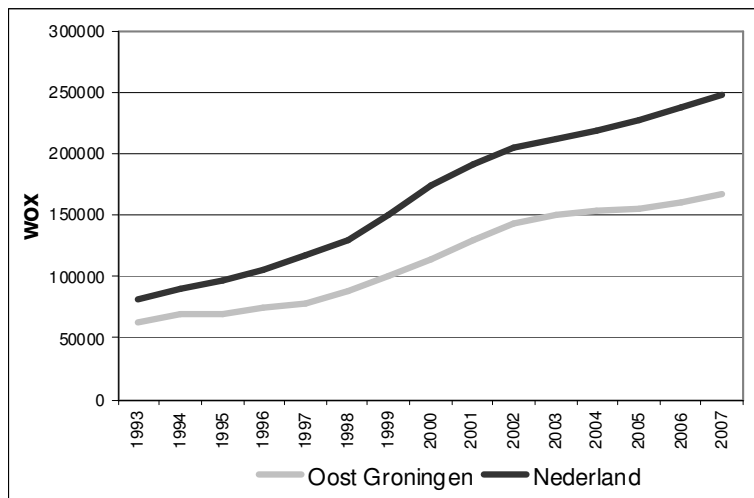
Recent is de prijsstijging van woningen tot een einde gekomen. Er zijn zelfs signalen van een prijsdaling. Deze kentering in de markt lijkt met verschillende factoren samen te hangen. Deze kentering was namelijk al voor de financiële crisis van eind 2008 zichtbaar in oplopende verkooptijden en stagnerende prijzen. Tegen deze achtergrond kunnen als verklaring voor een stagnatie van de prijzen genoemd worden: 1) de niet verder dalende rente; 2) een beperkte inkomensgroei; 3) een mogelijke overwaardering van het vastgoed. Met de recente economische crisis kan daar aan toegevoegd worden: 4) de toegenomen onzekerheid.

De ontwikkelingen in Oost-Groningen

De demografische Krimp heeft Oost-Groningen al even in de greep. Het aantal inwoners is de laatste jaren (sinds 2005) gedaald en het aantal huishoudens stijgt nog wel, maar minder dan het landelijk gemiddelde. We zien de vastgoedprijzen in Oost-Groningen dan ook achterblijven bij de prijsontwikkeling in de rest van het land. Dit blijkt uit het verloop van de woningprijsindex in de navolgende figuur. Deze is weergegeven voor heel Nederland en Oost-Groningen.

Om de woningprijsontwikkeling van Oost-Groningen en Nederland te vergelijken maken we gebruik van een index: de WOX. In Oost-Groningen staan immers duidelijk andere woningen dan gemiddeld in Nederland. In Oost-Groningen staan bijvoorbeeld veel minder appartementen. Om daarvoor te corrigeren is de WOX ontwikkeld door ABF Valuation.

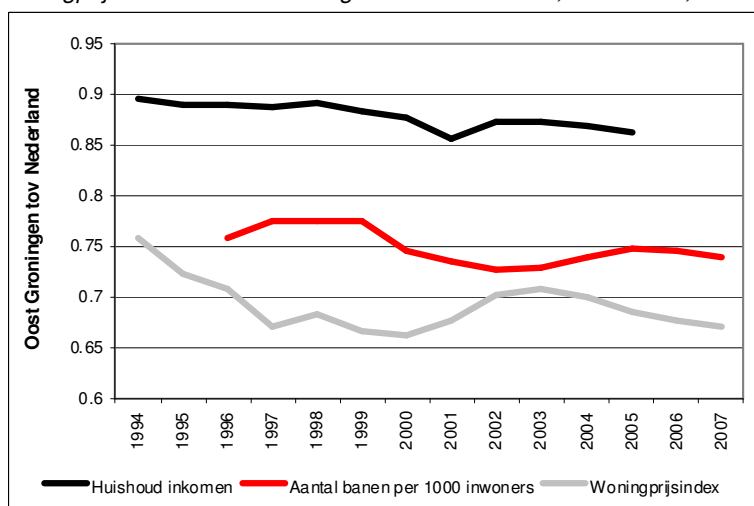
Figuur 3.2: Ontwikkeling van de woningprijsindex in Oost-Groningen en Nederland, 1993-2007; bron: ABF Valuation



Het lijkt voor de hand te liggen om een aantal ontwikkelingen aan te wijzen als oorzaak van de achterblijvende prijzen. Te denken valt aan de beperkte spanning op de woningmarkt, het vertrek uit de regio van jonge mensen en de minder gunstige ontwikkeling van werkgelegenheid en inkomens.

Uit de navolgende figuur blijkt dat het gemiddeld huishoudinkomen in Oost-Groningen de laatste jaren relatief achterblijft bij de rest van Nederland. En ook het aantal banen per 1000 inwoners ontwikkelt zich minder gunstig. Kortom: in samenhang met de demografische krimp zien we een zekere stagnatie in inkomens en werkgelegenheid die doorwerkt op de vastgoedprijzen in de regio.

Figuur 3.3: Ontwikkeling van het gemiddeld huishoudinkomen, het aantal banen per 1000 inwoners en de woningprijsindex in Oost-Groningen t.o.v. Nederland, 1994-2007; bron: CBS RIO resp. Lisa



Toekomstige ontwikkelingen

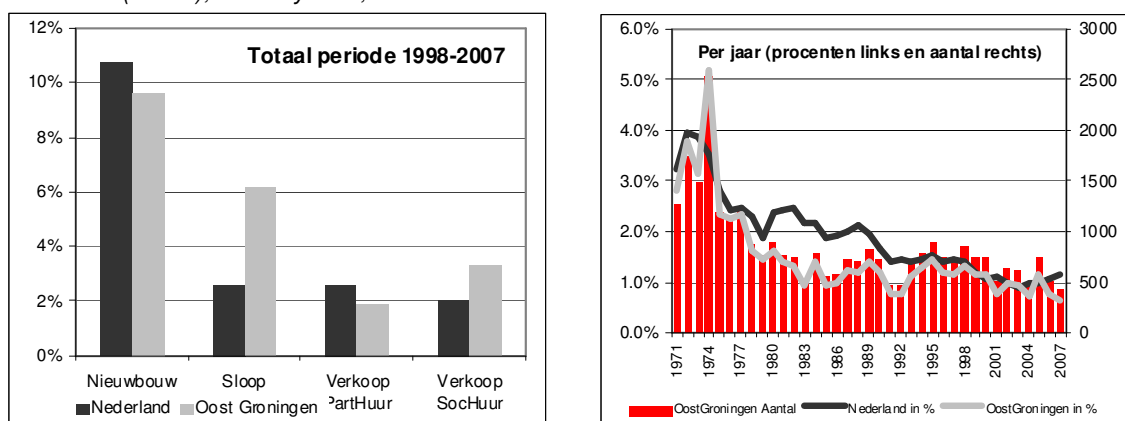
Daarmee is duidelijk dat de waarde van onroerend goed en de inkomens zich in Oost-Groningen de laatste jaren minder gunstig ontwikkeld hebben dan elders. Maar dit betekent niet dat deze trend zich zonder meer zal doorzetten. In het vorige hoofdstuk hebben we een drietal macro-economische scenario's geschetst die ook voor Oost-Groningen een goede indruk geven van een mogelijke bandbreedte in de ontwikkelingen.

3.2 Varianten voor de investeringen

Mutaties in de voorraad

Wanneer we tien jaar terugkijken, blijkt dat in Oost-Groningen minder gebouwd is dan gemiddeld in ons land. Verder is er meer gesloopt en zijn meer sociale huurwoningen verkocht. Wanneer we iets langer terugkijken, zien we dat in de jaren zeventig forse aantallen woningen gebouwd zijn en dat de totale nieuwbouwproductie 'tot op de dag van vandaag' steeds verder terugloopt.

Figuur 3.4: Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen in procenten van de woningvoorraad in Oost-Groningen en Nederland, 1998-2007 (links) alsmede nieuwbouw per jaar in Oost-Groningen en Nederland, 1971-2007 (rechts); bron: Syswov, MVRM



Corporatie inkomsten en uitgaven

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de inkomsten en uitgaven van woningcorporaties in 2007, waarbij de diverse componenten uitgedrukt zijn in een gemiddeld per woning.⁶ Daardoor zijn de cijfers voor Oost-Groningen en Nederland als geheel met elkaar vergelijkbaar. Uit dit overzicht blijkt dat de corporaties in Oost-Groningen ten opzichte van de rest van Nederland:

- Minder inkomsten per woning ontvangen hebben uit huur.
- Vergelijkbare inkomsten per woning ontvangen hebben uit verkopen.
- Hogere lasten hebben gehad door afschrijvingen en waardeverandering.
- Lagere lasten hebben gehad door onderhoud, overige bedrijfslasten en rentelasten.

Al met al is het bedrijfsresultaat lager uitgekomen dan gemiddeld in Nederland en zelfs negatief.⁷

In de bedrijfslasten weerspiegelen zich de investeringen van de corporaties. Daarbij is een onderscheid te maken tussen 'directe kosten' en 'indirecte kosten'. De directe kosten hebben betrekking op onderhoud, overige lasten en rente. De indirecte kosten hebben betrekking op afschrijvingen en waardeveranderingen. Deze laatste post betreft de onrendabele investeringen.

⁶ Bron: Jaarverslagen BBSH, CFV, WSW, MVRM, 2007

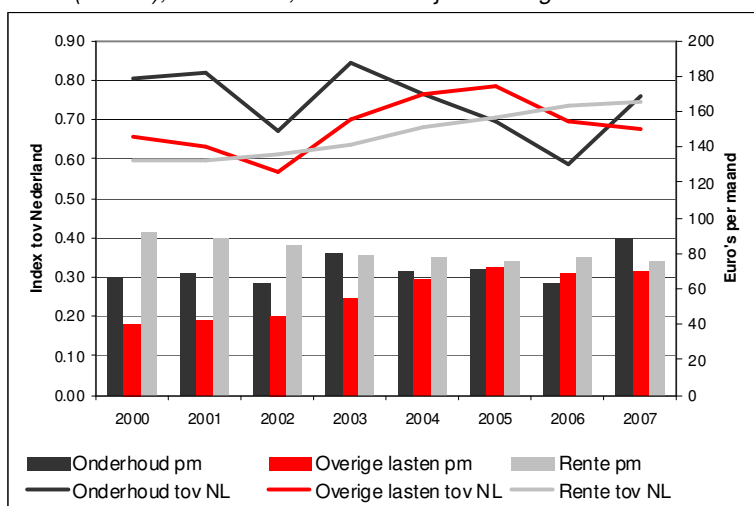
⁷ De in Oost Groningen werkzame corporaties zijn (tussen haakjes het aantal woningen eind 2007): Stichting Woningbouw Nieuwolda (140), Stichting Midwolda's Woningbouw (307), WoonCom (4633), Stichting Woningbouw Menterwolde (1356), Stichting Woonzorg Nederland (1151), SGBB (73), Stichting Habion (74), Christelijke Stichting BCM Wonen (540), Stichting Acantus Groep (10137), Stichting Vitalis (639), Wooninvesteringsfonds (113).

Directe kosten

De directe kosten bedragen voor ieder van de drie hier benoemde subposten zo'n 50 tot bijna 100 euro per maand. Dat laat zich aflezen uit de staafjes in de grafiek. Vergelijken we deze bedragen per corporatiewoning met de uitgaven in heel Nederland, dan blijkt het bedrag dat de corporaties in Oost-Groningen uitgeven, onder het landelijk niveau te liggen. Alle indexcijfers (gerelateerd aan het landelijk gemiddelde) welke weergegeven zijn als lijn in de grafiek, liggen onder de waarde van 1.0.

Het onderhoud en de overige lasten schommelen rond de 70% van het landelijk gemiddelde. De rente vertoont een relatief oplopend patroon: van 60% van het landelijk gemiddelde naar 75%. Gerekend in euro's per maand zijn de rentelasten echter afgenomen. Dit wijst er op dat corporaties elders in Nederland de rentelasten sneller omlaag gebracht hebben dan in Oost-Groningen.

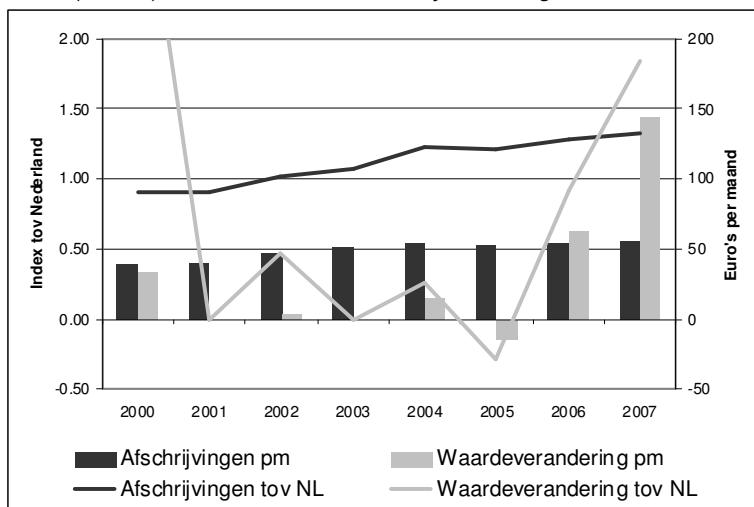
Figuur 3.5: Directe kosten per woning in indexcijfers t.o.v. Nederland (lijnen) en in euro's per woning per maand(staven), 2000-2007; bron: BBSH jaarverslagen



Indirecte kosten

Bij de indirecte kosten laten de afschrijvingen een constant verloop zien van circa 50 euro per maand. De waardeveranderingen zoals de corporaties deze inboeken, vertoont een meer grillig patroon. Overigens gaat het hier veelal om onrendabele investeringen. Vooral in 2007 hebben de corporaties in Oost-Groningen hieraan veel geld uitgegeven. Een en ander blijkt uit de staafjes in bijgaande grafiek. De verhouding tot het landelijk gemiddelde blijkt opnieuw uit de lijnen in de grafiek. Daaruit komt naar voren dat de waardeveranderingen in 2001 en 2007 fors zijn geweest en dat er ieder jaar opnieuw meer is afgeschreven op het bezit. De laatste jaren ook duidelijk meer dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 3.6: Indirecte kosten per woning in indexcijfers t.o.v. Nederland (lijnen) en in euro's per woning per maand(staven), 2000-2007; bron: BBSH jaarverslagen



Toekomstige ontwikkelingen

Waar het gaat om de investeringen hebben we eerder aangegeven dat deze niet noodzakelijkerwijs een afgeleide zijn van de waardeontwikkeling. Investeringen zijn – binnen de bandbreedte van het mogelijke – een keus. De investeringen die in het vastgoed van Oost-Groningen gedaan zouden kunnen worden, hebben enerzijds betrekking op het bouw- en herstructureringsprogramma. Anderzijds hebben deze betrekking op het onderhoudsprogramma en de mogelijke onrendabele investeringen.

1. Het totale bouw en herstructureringsprogramma

Er zijn drie scenario's voor de investeringen uitgewerkt: weinig, matig en veel investeren. Het scenario met weinig investeringen is grotendeels gebaseerd op de verwachtingen van de Rijksoverheid zoals terug te vinden in de Primos 2007 prognose.⁸ Daar wordt uitgegaan van een beperkte programma. Het scenario matig investeren is gebaseerd op de ideeën van de Streekraad Oost-Groningen. Hier wordt ingezet op een lijn die niet al te veel afwijkt van het recente verleden. Het scenario met grote investeringen weerspiegelt de wellicht oude ambities van een aantal gemeenten waarbij ingezet wordt op een fors programma dat erop gericht is zoveel mogelijk consumenten in staat te stellen hun woonwensen te realiseren.

2. Het bouw- en herstructureringsprogramma van de corporaties

Waar het gaat om nieuwbouw en sloop door corporaties, is uitgegaan van de woningmarktverkenningen en de daaraan ten grondslag liggende consumenten voorkeuren. Op basis van die cijfers kan de vraag naar nieuw te bouwen resp. noodzaak tot te slopen huurwoningen afgeleid worden. Er vanuit gaande dat de corporaties 80 tot 90% van deze activiteiten voor hun rekening nemen, zijn de aantallen voor de corporaties bepaald.

⁸ In de Primos trendprognose wordt er vanuit gegaan dat in Delfzijl e.o. ook op langere termijn het aantal woningen afneemt en dat in Oost Groningen het aantal woningen toeneemt. In de kwalitatieve woningmarktverkenningen die hier gebruikt zijn (Socrates) wordt daar niet op voorhand vanuit gegaan. Uitgangspunt vormen de wensen van de woonconsument. De verdeling over Delfzijl e.o. versus Oost Groningen is hier gebaseerd op de consumentenvoorkeuren.

3. Overige investeringen van de corporaties

Waar het gaat om de kosten voor onderhoud is in het scenario met weinig investeringen uitgegaan van een bedrag van 1000 euro per woning. In het scenario met matig investeren is uitgegaan van een bedrag van 1100 euro. Dit bedrag komt vrijwel overeen met de cijfers uit het recente verleden. Dit niveau van onderhoud ligt onder het landelijk gemiddelde. Vandaar dat in het scenario met veel investeringen is uitgegaan van het landelijk gemiddelde bedrag van 1400 euro per woning per jaar.

Tenslotte komen de investeringen van de corporaties tot uitdrukking in de acceptatie van een onrendabele top bij nieuwbouw. Naarmate het aanvangshuur percentage lager wordt gesteld, wordt een kleiner deel van de kosten gedekt door de huuropbrengsten en dient de corporatie bij de nieuwbouw dus een groter deel van de investering op voorhand als onrendabel te beschouwen. In het scenario met weinig investeringen ligt het aanvangshuur percentage op 5%. In het scenario waarin veel geïnvesteerd wordt, ligt dat percentage op 4%.

Tabel 3.1: Investerings in programma, onderhoud en beheer in drie scenario's voor Oost-Groningen, 2010-2020

	Weinig investeren	Matig investeren	Veel investeren	Recent verleden 1998-2008
Nieuwbouw	2500	5000	9000	6300
Sloop	2400	3300	6000	4000
Verkoop huurwoningen	1800	3000	4000	3400
Groei woningvoorraad	100	1700	3000	2300
Door corporaties				
Nieuwbouw	1500	3000	5500	1100
Sloop	1500	2000	4000	3100
Verkoop huurwoningen	1500	2400	3500	2100
Mutatie bezit corporaties	-1500	-1400	-2000	-4100
Onderhoud per woning per jaar	1000	1100	1400	1100
Investering per nieuwe woning	145000	145000	145000	
Aanvangshuur in %	5.0%	4.5%	4.0%	
Aanvangshuur per maand	604	544	483	

Globaal beeld

Eerder is beschreven dat op basis van de demografische verwachtingen het totaal aantal huishoudens tot 2020 ongeveer constant zal blijven. In de varianten waarbij uitgegaan wordt van beperkt investeren, groeit de voorraad amper. Bij de varianten die uitgaan van matig investeren groeit de voorraad met 1700 woningen; bij grote investeringen zou de voorraad 3000 woningen toenemen (zie tabel).

Dit betekent dat er een zeker overaanbod en dus leegstand zal gaan ontstaan in de varianten waarin matig tot veel geïnvesteerd wordt. In hoofdstuk 2 is toegelicht dat eigenaar bewoners door overaanbod in de koopsector doorgaans geremd worden in hun verhuisplannen, waardoor de leegstand in dat segment voor een belangrijk deel 'vanzelf' beperkt blijft. Duidelijk mag zijn dat dat niet voor de volle 100% geldt en zeker niet wanneer de bewoners overlijden. Dan komt de woning toch leeg te staan.

Het overaanbod van woningen zoals dat in de varianten met matige en grote investeringen verwacht wordt, zal zich niet etaleren in de huursector, zo laat het prognosemodel zien. De voorkeuren van de consument in combinatie met de demografische ontwikkeling zijn daar de verklarende factoren voor. Het overaanbod zal

zich – ondanks het ‘remmend’ effect waarmee rekening is gehouden – vooral manifesteren in de koopsector. Met name goedkope koopwoningen van een beperkte kwaliteit zullen leeg blijven staan.⁹

⁹ Dit impliceert overigens de aanname dat de relatief omvangrijke nieuwbouw in deze varianten zodanig van prijs en kwaliteit is dat deze nieuwbouw voldoende concurrerend is om gebouwd te kunnen worden.

4. EFFECTEN VOOR DE CORPORATIES

In dit hoofdstuk kijken we naar de financiële consequenties van corporatie beslissingen. Deze hebben betrekking op het bouw- en herstructureringsprogramma, het onderhoud alsmede de eventuele onrendabel investeringen in nieuwbouw. Tenslotte spelen ook de jaarlijkse huurverhogingen – waarover de Rijksoverheid beslist – een rol.

De belangrijkste bron van inkomsten voor de corporaties vormen de huren. De gemiddelde huur per woning bedroeg in 2008 circa 4700 euro per jaar. In 2020 zal de huur per woning aanzienlijk hoger liggen. In het standaard scenario ligt de huur het hoogst omdat daar is uitgegaan van een reële jaarlijkse huurverhoging van 0,5% per jaar. De veronderstelde reële huurdaling met 0,5% per jaar in het terugvalscenario zorgt ervoor dat de huren in dat scenario het minst stijgen.

De scenario's laten verder zien dat de investeringsbeslissingen van groter belang zijn dan de jaarlijkse huurverhogingen. In de varianten waarin uitgegaan is van weinig investeren ligt de gemiddelde huur 10 tot 20% hoger dan in 2008. In de varianten met een grote investeringsopgave ligt de huur 30 tot ruim 40% hoger dan in 2008 het geval is.

Dit vraagt om een nadere toelichting. Zowel nieuwbouw, sloop als verkoop van huurwoningen zorgen voor een toename van de gemiddelde huur per woning. Nieuwe woningen zijn in het algemeen immers duurder dan de bestaande voorraad. En bij sloop en verkoop verdwijnen doorgaans de huurwoningen met een betrekkelijk lage huurprijs uit het bezit. Ook dat zorgt voor een verhoging van de huurprijzen.

Hierbij zij overigens wel opgemerkt dat de corporaties in Oost-Groningen waar het gaat om sloop en/of verkoop nog geen voornemens hebben geuit. Vandaar dat een inschatting is gemaakt op basis van de algemene ontwikkeling zoals die in heel Nederland de afgelopen jaren waarneembaar is geweest. Denkbaar is dat de landelijke trends het effect van sloop en verkoop in Oost-Groningen enigszins overschatten; zeker in een situatie waarin een relatief groot deel van het bezit vervangen wordt. In dat geval zal het opwaartse effect op de huurprijzen immers geleidelijk aan minder groot worden. In het scenario met de grootste investeringsopgave wordt er vanuit gegaan dat er in 10 jaar tijd 5500 nieuwe corporatiewoningen worden gebouwd en 7500 woningen uit het bezit verdwijnen. Op een totaal bezit van circa 20.000 corporatiewoningen zou derhalve ruim 1/3^e deel vervangen worden. Als gevolg hiervan zouden de huur per woning en de totale huurinkomsten overschat kunnen zijn.

De inkomsten van de corporaties nemen flink toe. Maar ook de lasten nemen toe. Met name in de varianten waarin uitgegaan is van een grote investeringsopgave, nemen de lasten fors toe. Niet alleen het onderhoudsniveau maar vooral de grootschalige onrendabele investeringen in nieuwbouw zijn daarvoor verantwoordelijk. In de variant waarin veel geïnvesteerd wordt a) veel woningen gebouwd tegen b) een lage huurprijs. Bovendien leiden deze grootschalige investeringen tot een hoge rentelast.

In bijgaande tabel zijn de belangrijkste uitkomsten beschreven zoals die berekend zijn met het Solex model.¹⁰ In bijlage 3 zijn de uitkomsten meer in detail beschreven. Daar is te zien in welke kostencomponenten de hogere inkomsten en uitgaven tot uitdrukking komen.

Tabel 4.1: Kerncijfers van inkomsten, uitgaven en resultaat voor de corporaties, Oost-Groningen (alle bedragen in duizenden euro's, prijspeil BBSH 2007), 2008-2020

	2008	2020			2020			2020		
		Weinig investeren			Matig investeren			Veel investeren		
		Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval
Voorraad (woningen plus eenheden)	20243	18978	18978	18978	19129	19129	19129	18409	18409	18409
Huur per woning [euro]	4705	5771	5457	5159	6064	5759	5469	6781	6471	6175
Baten: huur [dzd euro]	95241	109515	103554	97906	115991	110159	104613	124826	119126	113682
Baten: totaal [dzd euro]	113582	129745	121809	113932	141157	132206	124323	152956	144262	136128
Lasten: totaal [dzd euro]	115382	110244	110932	111093	127184	130125	134336	167699	176135	185061
Resultaat exploitatie na belastingen [dzd euro]	-1800	19502	10877	2839	13973	2081	-10013	-14742	-31873	-48933
Saldo kasstromen na aflossingen [dzd euro]	6174	20746	11786	3063	16188	3936	-8412	-10592	-28080	-45230
Activa: totaal [dzd euro]	681818	822489	773747	706550	980610	876085	805002	1144220	1020465	902539
Passiva: totaal [dzd euro]	681818	822489	773747	706550	980610	876085	805002	1144220	1020465	902539
Passiva: eigen vermogen [dzd euro]	174742	309980	245151	179461	259410	159327	58511	-17943	-174145	-325619
Eigen vermogen per woning [euro]	8632	16334	12918	9456	13563	8330	3059	-973	-9460	-17688
Solvabiliteit [%]	25.6	37.7	31.7	25.4	26.5	18.2	7.3	-1.6	-17.1	-36.1

Door dit alles maken de corporaties op jaarbasis een fors verlies in de varianten waarin veel geïnvesteerd wordt. In 2020 zou het op jaarbasis kunnen gaan om een verlies van 15 tot maar liefst 50 miljoen euro. In het geval er weinig geïnvesteerd wordt, is het bedrijfsresultaat wel positief. Met name in het basisscenario waarin de huren boven inflatie verhoogd worden, neemt het eigen vermogen van de corporaties nog toe.

Duidelijk is dat de corporaties de grote investeringen zoals verondersteld in het hoogste scenario niet kunnen dragen. De kasstromen worden direct negatief vanaf het eerste jaar waardoor leningen niet meer geborgd kunnen worden. Ook het eigen vermogen verdwijnt waardoor de solvabiliteit negatief wordt. In het terugval scenario is het eigen vermogen al in 2012 'op'. In het standaard scenario duurt het tot 2019 voordat dat het geval is.

Conclusie

Indien het streven erop gericht zou zijn de solvabiliteit op het niveau van 2008 te houden (circa 25% wat ook het landelijk gemiddelde is), dan betekent dit dat de corporaties om veel te investeren tot 2020 een bedrag van 300 tot ruim 500 miljoen uit een andere, aanvullende bron zouden moeten krijgen.

Indien men inzet op 'matig investeren', dan is dat bij een gunstige economische ontwikkeling op te vangen maar bij een ongunstige ontwikkeling is een extra bedrag van 100 miljoen nodig.

Kiest men voor beperkte investeringen dan heeft de corporatie voldoende geldmiddelen.

Overigens is in deze berekeningen nog geen rekening gehouden met de nieuwe opgave die op de corporaties afkomt vanuit de thema's duurzaamheid en energiebesparing. Dat levert een nieuwe opgave op om woningen te isoleren. Met die opgave is hier nog geen rekening gehouden. De corporaties in Oost-Groningen verwachten dat dit op jaarbasis enkele miljoenen zal vragen aan onrendabele investeringen.

¹⁰ Het Solex model is ontwikkeld voor het Ministerie van VROM bij de bruteringsoperatie in het begin van de jaren negentig. Jaarlijks wordt dit model geüpdate en gemonitord.

5. EFFECTEN VOOR BEWONERS

In dit hoofdstuk kijken we naar de financiële consequenties voor de bewoners. Deze consequenties komen voor een belangrijk deel voort uit de investeringsbeslissingen. De investeringen van de corporaties zoals die in het voorgaande hoofdstuk besproken zijn, vormen daar een onderdeel van. De uitgangspunten en uitkomsten van het voorgaande hoofdstuk komen dan ook overeen met dit hoofdstuk.

5.1 Effecten voor huurders

Voor de inkomens en woonlasten effecten in huursector is een goed ramingmodel beschikbaar.¹¹ In dit rekenmodel is er overigens vanuit gegaan dat de huren zich zodanig ontwikkelen dat de reikwijdte van de huurtoeslag vergelijkbaar blijft met de huidige situatie.

Het aantal huurders neemt volgens de woningmarktverkenningen de komende jaren af. Deze afname van het aantal huurders manifesteert zich onder de huurders zonder huurtoeslag. In lijn met de verwachtingen uit het voorgaande hoofdstuk zorgen nieuwbouw en herstructurering namelijk voor een opwaartse ontwikkeling van de huurprijzen. Daardoor neemt het aantal woningen met een (zeer) lage huur – onder de huursubsidiëgrens – af. Dat verklaart de afname van het aantal huishoudens zonder huurtoeslag.

De inkomens ontwikkelen zich zoals eerder besproken is in een bandbreedte variërend van een (reële) stijging van 1% per jaar tot een afname van 1% per jaar.

Uitgaande van de huur enerzijds en de inkomens anderzijds kan de huurtoeslag berekend worden. Het toeslagbedrag per ontvanger neemt toe door de eerder besproken verhoging van de huurprijzen. Als gevolg hiervan neemt het totale budget dat de Rijksoverheid besteedt aan huurtoeslag in de regio Oost-Groningen toe van 24 miljoen op jaarbasis tot 30 a 35 miljoen op jaarbasis. Het verschil tussen veel of weinig investeren verhoogt de huurtoeslag met een bedrag van 3 tot 6 miljoen euro op jaarbasis.

Toch dekt de huurtoeslag de toenemende huurlasten voor de bewoners niet volledig af. Bij een beperkte investeringsopgave blijft de gemiddelde netto huurquote ongeveer op het niveau van 2006 (het uitgangspunt, bepaald op basis van het WoON 2006). Maar wanneer er fors geïnvesteerd zou worden, loopt de quote op. Bij een redelijk gunstige economische ontwikkeling volgens het standaard scenario, loopt de gemiddelde quote voor de toeslagontvangers op van 19% in 2006 naar 23% in 2020. Maar bij een minder gunstige economische ontwikkeling, volgens het terugvalscenario loopt de gemiddelde quote voor deze huishoudens op tot 26%. Ook voor de huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen – veelal omdat hun inkomen te hoog is – loopt de netto huurquote flink op.

¹¹ Dit ramingmodel is ontwikkeld voor het Ministerie van VROM om ten behoeve van de begrotingsramingen voor de huurtoeslag varianten te kunnen berekenen. Dit model rekent op basis van individuele huishoudengegevens zoals ontleend aan het WoON 2006. Om verantwoorde regionale cijfers te kunnen produceren zijn de scenario's berekend voor de Corop gebieden Oost Groningen plus Delfzijl. Dit hangt samen met het aantal respondenten dat voor het WoON 2006 in deze regio's benaderd is. De uitkomsten zijn terugvertaald naar de regio Oost Groningen.

Tabel 5.1: Aantal huishoudens in de huursector, gemiddelde huuruitgave, subsidiebedrag en resulterende huurquote, Oost-Groningen, 2006-2020

	2006	2020			2020			2020		
		Weinig investeren			Matig investeren			Veel investeren		
		Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval
Aantal hsh Huursector, met subsidie [dzd.]	59%	64%	64%	63%	64%	64%	64%	65%	65%	65%
Aantal hsh Huursector, zonder subsidie [dzd.]	41%	36%	36%	37%	36%	36%	36%	35%	35%	35%
Gemiddelde huurprijs per maand met HS [euro/maand]	400	482	458	435	504	482	460	553	530	508
Gemiddelde huurprijs per maand zonder HS [euro/maand]	360	468	443	420	490	467	444	558	534	512
Gemiddelde huurprijs per maand totaal [euro/maand]	384	477	452	429	499	476	454	555	532	510
Totale huursom [mln. Euro]	97.3	111.7	106.4	101.3	117.0	114.0	109.5	128.0	128.1	125.6
Gem. belastbaar inkomen, met subsidie [euro/jaar]	14.9	17.3	15.2	13.4	17.3	15.2	13.4	17.3	15.2	13.4
Gem. belastbaar inkomen, zonder subsidie [euro/jaar]	30.7	36.5	32.1	28.2	36.5	32.1	28.3	37.5	32.9	28.9
Gem. belastbaar inkomen totale huursector [euro/jaar]	21.4	24.3	21.3	18.8	24.3	21.3	18.8	24.3	21.4	18.8
Gem. subsidiebedrag, huurwoningen met subsidie [euro/jaar]	1915	2470	2375	2266	2595	2519	2424	2719	2653	2573
Gem. subsidiebedrag, totaal [euro/jaar]	1131	1572	1511	1439	1653	1603	1540	1775	1733	1679
Raming bedrag huursubsidie [mln.euro]	23.9	30.7	29.6	28.3	32.3	32.0	30.9	34.1	34.8	34.5
Huurquote, met subsidie [%]	19.3	19.2	20.5	22.1	20.0	21.5	23.1	22.6	24.4	26.4
Huurquote, zonder subsidie [%]	14.1	15.4	16.6	17.8	16.1	17.5	18.9	17.9	19.5	21.2
Huurquote, totaal [%]	16.2	17.1	18.4	19.8	17.9	19.3	20.8	20.1	21.8	23.6

Conclusie

Wanneer er veel geïnvesteerd wordt, gaat de totale huursom (in de sociale en de particuliere huursector tezamen) op jaarbasis met ruim 17 tot 25 miljoen euro omhoog – in vergelijking met de variant waarin weinig geïnvesteerd wordt. Daarvan wordt 3 tot 6 miljoen betaald via huurtoeslag. Maar ook de bewoners moeten een groter deel van het inkomen aan huur uitgeven: een hogere huurquote van 3 tot 4% extra vanwege de grote investeringen.

5.2 Effecten voor eigenaarbewoners

Om de effecten te bepalen voor eigenaar bewoners, maken we gebruik van een relatief eenvoudig rekenschema. We houden rekening met de veronderstelde rentestijging alsmede met de verwachte gemiddelde koopprijsstijging per macro-economisch scenario. Maar met mogelijke veranderingen rondom hypotheek(schuld), aflossingen en renteaftrek houden we geen rekening.

Verder spitsen we de cijfers toe op degenen die verhuizen. De eigenaren die niet verhuizen worden over het algemeen maar beperkt geraakt door eventuele veranderingen in verkoopprijzen en/of rentelasten. Deze eigenaar bewoners merken doorgaans alleen wat van dit soort veranderingen wanneer de rentetermijn afloopt of wanneer de hypotheek onder druk komt te staan (bijvoorbeeld bij een beleggingshypotheek).

De cijfers voor 2006 zijn ontleend aan het WoON 2006 waarbinnen de recent verhuisde huishoudens in de koopsector geselecteerd zijn. Op jaarbasis verhuizen circa 3000 huishoudens in Oost-Groningen naar een koopwoning. Op termijn mag gerekend worden op een teruglopend aantal doordat woningen moeilijker steeds moeilijker verkocht worden.

De gemiddelde verkoopprijs van recent verkochte woningen in Oost-Groningen bedroeg in 2006 ongeveer 200.000 euro. In het standaard scenario nemen de inkomens en verkoopprijzen met 1% per jaar toe. Bij een gelijkblijvende rente nemen de maanlasten wel toe maar verandert de quote ten opzichte van het inkomen niet.

In het basisscenario waarin de prijzen niet stijgen maar de hypotheekrente wel omhoog gaat, nemen de maandlasten iets minder toe hetgeen bij gelijkblijvende inkomens leidt tot een hogere quote.

In het terugvalscenario gaan prijzen en inkomens omlaag. De hypotheekrente neemt echter toe. De maandlasten stijgen het minst ten opzichte van de huidige situatie maar de koopquote stijgt wel fors.

Tabel 5.2: Woningprijzen, inkomens en woonuitgaven van recent verhuisde eigenaar bewoners, Oost-Groningen, 2006-2020

	2006	2020	2020	2020
		Standaard	Basis	Terugval
Kooprijsstijging		1.0%	0.0%	-1.0%
Verkooprijzen	200000	229895	200000	173749
Hypotheekin%	75%	75%	75%	75%
Hypotheekbedrag	150000	172421	150000	130312
Inkomensontwikkeling		1.0%	0.0%	-1.0%
Netto Inkomen	31000	35634	31000	26931
Hypotheekrente	4%	4%	5%	6%
Bruto annuitaire lasten per maand	723	831	813	789
Netto lasten per maand	542	623	610	592
Macro Koop Quote	21%	21%	24%	26%

De effecten van meer of minder investeren op de woonlasten in de koopsector kunnen we hier alleen kwalitatief duiden. In het algemeen zullen koopwoningen goedkoper moeten worden of een betere prijs-kwaliteit verhouding krijgen, wil men in staat zijn extra woningen te bouwen. Als de prijzen niet gedrukt worden, bestaat immers het risico dat extra nieuwbouw niet afgezet wordt en dus ook niet gebouwd wordt. Op een of andere manier zal men dus de prijzen moeten matigen wil men in staat zijn fors te bouwen. Men zou de prijzen kunnen drukken door innovatief te bouwen, door lagere grondkosten te accepteren of door andere creatieve oplossingen. Bij een grote productie zullen de prijzen meer onder druk komen te staan dan bij een geringe productie. Eigenaarbewoners zullen hiervan in principe profiteren: hetzij in geld, hetzij in woonkwaliteit.

Conclusie

Waar in de huursector een rekening betaald zal moeten worden voor extra investeringen, zal de koopsector daarvan juist profiteren. Eigenaar bewoners zullen hetzij in geld hetzij in woonkwaliteit profiteren van extra investeringen. Als dat niet het geval zou zijn, komt deze nieuwbouw immers niet van de grond.

6. EFFECTEN VOOR GEMEENTEN

In dit hoofdstuk kijken we naar de financiële consequenties voor de gemeenten. Daarbij beperken we ons tot twee belangrijke inkomensbronnen, namelijk de onroerend zaak belasting (OZB) en de exploitatie van bouwplannen.

6.1 Effect voor OZB

In Oost-Groningen bedraagt de OZB gemiddeld 1,20 euro (per 1000 euro). In vergelijking met het landelijk gemiddelde van 0,94 euro (per 1000 euro WOZ waarde) is het tarief hier dus hoger. De WOZ waarde ligt in Oost-Groningen echter onder het landelijk gemiddelde waardoor de gemiddelde OZB aanslag ook lager dan het landelijk gemiddelde uitkomt. Wanneer we de OZB aanslag echter relateren aan het huishoudinkomen, dan zit de regio op een landelijk gemiddelde omdat het inkomen in Oost-Groningen lager is dan gemiddeld in ons land.

In de verschillende macro-economische scenario's gaan we er vanuit dat de woningprijzen en de inkomens zich gelijk ontwikkelen. Wanneer het OZB tarief gelijk gehouden wordt, betekent dit dat de OZB aanslag meegroeit met het inkomen en de woningprijzen en dat er dus een gelijkblijvend deel van het inkomen mee gemoeid zal zijn.

De totale OZB inkomsten van de gemeenten hangen samen met het aantal woningen. Wanneer er meer geïnvesteed en gebouwd wordt, gaan de OZB inkomsten voor de gemeenten derhalve omhoog. In het scenario waarin veel geïnvesteed wordt, ontvangen de gemeenten circa 0,5 miljoen euro op jaarbasis meer dan in het scenario waarin weinig geïnvesteed wordt.

Tabel 6.1: WOZ waarde, huishoudinkomen en OZB tarieven en inkomsten, Oost-Groningen, 2008-2020

	2008	2020			2020			2020		
		Weinig investeren			Matig investeren			Veel investeren		
		Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval
Kooprijstijging		1.0%	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	-1.0%
WOZ waarde	160000	180292	160000	141822	180292	160000	141822	180292	160000	141822
Inkomensontwikkeling		1.0%	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	-1.0%
Netto Inkomen	26000	29297	26000	23046	29297	26000	23046	29297	26000	23046
Tarief OZB per 1000 euro	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
Tarief per gemiddelde woning	192	216	192	170	216	192	170	216	192	170
Aantal woningen	66500	66600	66600	66600	68200	68200	68200	69500	69500	69500
OZB inkomsten [mln. Euro]	12.8	14.4	12.8	11.3	14.8	13.1	11.6	15.0	13.3	11.8
OZB in % Netto Inkomen	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%

6.2 Effect voor de grondexploitatie

De ontwikkeling van nieuwe plannen maakt het gemeenten mogelijk in brede zin de kwaliteit van de gebouwde omgeving te bewaken. Strikt genomen worden behoorlijke inkomsten gegenereerd via nieuwbouwplannen. Maar daar tegenover staan ook behoorlijke kosten. De meeste van die kosten zijn tegenwoordig meer en meer gerelateerd aan het plan zelf: grondverwerving, bouwrijp maken etc. Een tegenwoordig kleiner wordend deel van de opbrengsten kan de gemeente ook inzetten in breder verband, bijvoorbeeld om rotte kiezen in aanpalende situaties aan te pakken, om ontsluiting te regelen of wat dan ook.

In bijgaande tabel zijn de gemeentelijke inkomsten op een zeer globale wijze geschetst. Er is uitgegaan van een standaard grondprijs van circa 10.000 euro voor een huurwoning en 50.000 euro voor een koopwoning. Duidelijk mag zijn dat dit enkel een indicatie is van de verkoopprijzen en niet van de saldo opbrengsten.

De afgelopen jaren zijn in Oost-Groningen zo'n 600 woningen per jaar gebouwd waarvan 70% in de koopsector. De komende jaren zal dat beeld veranderen. Het aantal woningen zal afhangen van de keus om meer of minder te investeren. Maar duidelijk is dat in elke investeringsvariant het aandeel van de koopsector lager ligt dan in het verleden het geval geweest is.

Op basis van consumentenwensen is hier net als in andere studies aangegeven dat een aanzienlijk deel van de nieuwbouw uit huurwoningen zou moeten bestaan. Overigens hangt dat samen met het aantal huurwoningen dat corporaties verkopen en waarvoor men andere huurwoningen op een andere locatie terugbouwt.

De inkomsten vanuit de woningbouwplannen bedroegen in het verleden bijna 25 miljoen op jaarbasis. Dit bedrag blijft alleen overeind als de economie zich gunstig ontwikkelt en er flink geïnvesteerd wordt. In alle andere gevallen vallen deze inkomsten ver terug.

Tabel 6.2: Grondprijzen, nieuwbouw aantallen en grondopbrengsten, Oost-Groningen, 2008-2020

	2008	2020			2020			2020		
		Weinig investeren			Matig investeren			Veel investeren		
		Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval
Koopprijsstijging		1.0%	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	1.0%	0.0%	-1.0%
Waarde nieuw e woning huur	160000	180292	160000	141822	180292	160000	141822	180292	160000	141822
Waarde nieuw e woning koop	210000	236633	210000	186141	236633	210000	186141	236633	210000	186141
Nieuw bouw aantallen										
- Huur	180	160	170	175	320	350	360	575	665	720
- Koop	450	90	80	75	180	150	140	325	235	180
- Totaal	630	250	250	250	500	500	500	900	900	900
Grondopbrengst per woning										
- Huur	10000	11268	10000	8864	11268	10000	8864	11268	10000	8864
- Koop	50000	56341	50000	44319	56341	50000	44319	56341	50000	44319
Grondopbrengst in % woning										
- Huur	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
- Koop	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%
Grondopbrengst										
- Huur [Mln. Euro]	1.8	1.8	1.7	1.6	3.6	3.5	3.2	6.5	6.7	6.4
- Koop [Mln. Euro]	22.5	5.1	4.0	3.3	10.1	7.5	6.2	18.3	11.8	8.0
- Totaal [Mln. Euro]	24.3	6.9	5.7	4.9	13.7	11.0	9.4	24.8	18.4	14.4

Conclusie

De opbrengsten van de OZB veranderen de komende jaren maar heel beperkt: wordt er meer gebouwd dan wordt er jaarlijks circa 0,5 miljoen OZB meer betaald.

Waar het gaat om de exploitatie van nieuw te bouwen woningen, vallen de inkomsten van gemeenten de komende jaren echter ver terug. Alleen als de economie zich gunstig ontwikkelt en er flink geïnvesteerd wordt, blijven de inkomsten op het huidige niveau. Maar wanneer er weinig geïnvesteerd wordt, ontvangen de gemeenten 18 tot 20 miljoen minder op jaarbasis. Dit bedrag zullen de gemeenten dus moeten missen of aan een andere bron ontlenen, wil men in staat zijn het beheer van de gebouwde omgeving op een zelfde voet door te zetten.

BIJLAGE 1: SCHEMA PROCESSEN

In deze bijlage is een schema opgenomen. Daarin is te zien hoe een aantal processen samenhangen. Ook is te zien van welke input uitgegaan wordt en welke output resulteert. We lichten het schema in stappen toe. Stap 1, 2 en 3 zijn te beschouwen als input. Stap 4 is een tussenstap waarop eerdere studies zich gericht hebben. Bij stap 5 wordt de output beschreven.

1. Ontwikkeling inkomens en waarde onroerend goed

Bovenaan het schema staan op nationaal niveau maatschappelijke ontwikkelingen in economie en technologie. Veronderstellingen hieromtrent beïnvloeden via de rente, de werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit de inkomens en de waarde van het onroerend goed.

Vervolgens is de vraag in welke mate Oost-Groningen zich parallel zal kunnen (blijven) ontwikkelen aan de rest van Nederland. Veronderstellingen op dit punt leiden tot verwachtingen omtrent de inkomens en waardeontwikkeling in Oost-Groningen.

De veronderstellingen zijn in het schema donker paars gekleurd. De hieruit resulterende indicatoren zijn licht paars.

2. De demografische ontwikkeling

In dit project gaan we uit van een demografische ontwikkeling zoals die eerder in andere studies geschetst is. Op basis van de destijds geformuleerde verwachtingen is een zekere toe- of afname voorzien van het aantal huishoudens gedifferentieerd naar kenmerken.

Omdat dit element hier geen onderwerp van studie is, is dit deel van het schema niet gekleurd.

3. De ontwikkeling van de woningvoorraad

Via nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen en strategisch voorraad beheer wordt de bestaande voorraad in meerdere of mindere mate 'verbouwd'. Hier ligt het zwaartepunt voor de verschillende actoren om in te grijpen in de ontwikkeling van de regio. Een en ander kan aangeduid worden als het 'ambitie niveau': veel of weinig woningen aanpakken, nieuw bouwen, slopen, verkopen, herstructureren etc.

De te formuleren veronderstellingen op dit punt zijn rood gekleurd en de daarvan af te leiden indicatoren oranje.

4. De verdeling van de woningvoorraad over de huishoudens

Uit de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van de woningvoorraad resulteert het aantal huishoudens (naar kenmerken) en de wijze waarop verschillende huishoudens gehuisvest zijn in woningen (naar verschillende kenmerken). In feite gaat het hier om een logische uitkomst van de onder 2 en 3 gehanteerde veronderstellingen.

In deze studie willen we uitgaan van de (Socrates) modelresultaten zoals die in eerdere studies gepresenteerd zijn.

Dit deel van het schema is geel gekleurd.

Op basis van deze 4 'stappen' kunnen we de effecten (= de output) laten zien voor de corporaties, de huishoudens en de gemeente. De hierboven beschreven stappen genereren namelijk een veelheid aan informatie waaruit direct of indirect afleidbaar is wat het effect is op de verschillende 'partijen'.

5. Effecten voor bewoners, corporatie en gemeente

Voor alle partijen geldt overigens dat de verwachte ontwikkeling in de macro omstandigheden (rente, inkomens, waarde onroerend goed) van belang is.

- De bewoners

We maken hier gebruik van microsimulatie waardoor we voor individuele huishoudens kunnen beschikken over informatie omtrent inkomen, woonlasten etc.

- Informatie over de woonsituatie (wie woont waar) komt uit stap 4.
- Informatie over inkomens en waardeontwikkeling komt uit stap 1.
- De hoogte van de woonuitgaven hangt o.a. af van stap 3.¹²

- De corporatie

We maken hier gebruik van een rekenmodel over kasstromen en jaarrekeningen.

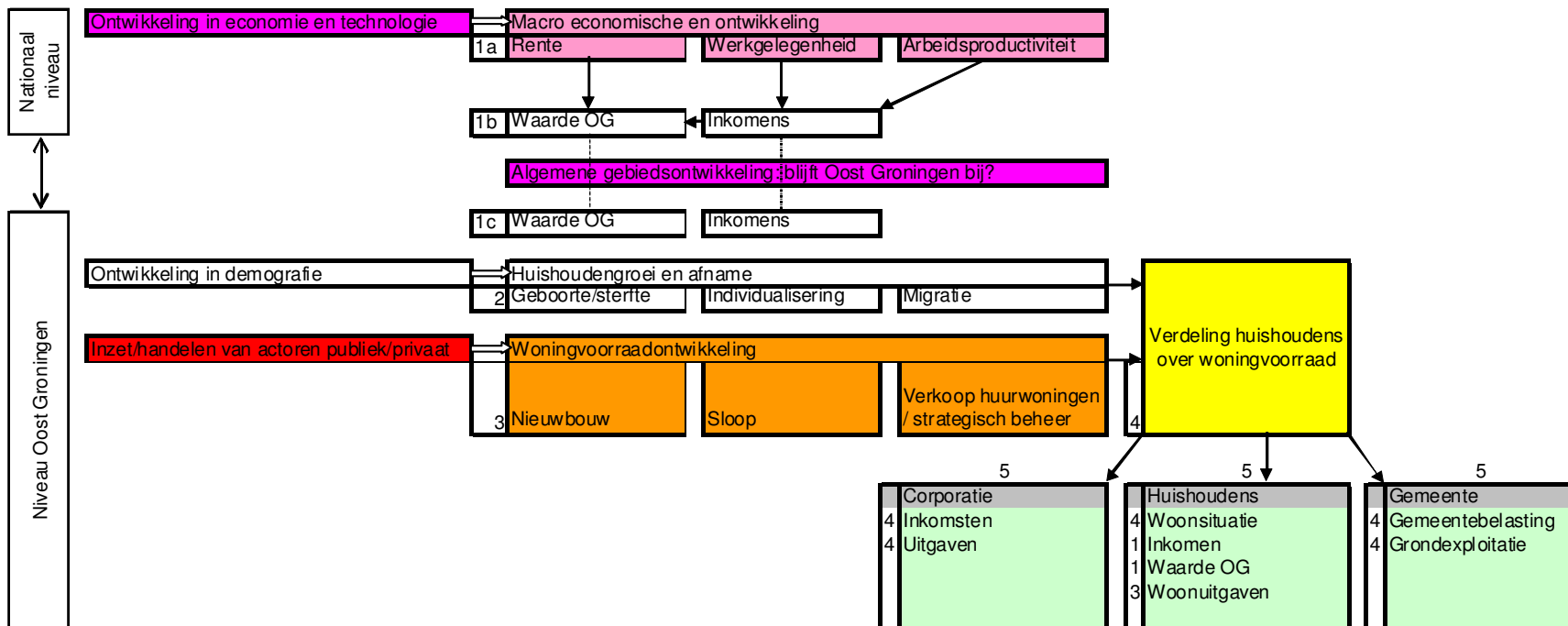
- Informatie over de inkomsten is gerelateerd aan de uitgaven van de huurders.
- Informatie over de uitgaven komt mede uit stap 3.

- De gemeente

Op basis van het aantal huishoudens en woningen laten we zien wat er verandert met name waar het gaat om woningbouw gerelateerde inkomsten (OZB, planontwikkeling).

Dit deel van het schema is groen.

¹² Bij omvangrijke nieuwbouw en sloop lopen de woonuitgaven sterker op; nieuwe woningen vragen immers meer huur.



BIJLAGE 2: FINANCIËLE KERNCIJFERS CORPORATIES PER WONING 2007

Winst en verliesrekening

	Nederland	Oost Groningen
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	5008	4533
Vergoedingen	284	155
Overheidsbijdragen	20	22
Verkoop onroerende zaken	817	828
Wijziging in onderhanden werk	64	-50
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	56	125
Overige bedrijfsopbrengsten	169	41
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	6417	5654
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	501	662
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	943	1721
Eerpacht	12	0
Lonen en salarissen	556	578
Sociale lasten	60	69
Pensioenlasten	88	93
Lasten onderhoud	1397	1066
Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	1	0
Overige bedrijfslasten	1246	845
<i>Som der bedrijfslasten</i>	4804	5034
BEDRIJFSRESULTAAT	1613	620
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	186	44
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	27	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	1410	958
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	416	-294
Belastingen	-2	-30
Resultaat deelnemingen	-13	11
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	406	-253
Buitengewone baten	5	0
Buitengewone lasten	3	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN VÓÓR MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	407	-253
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	20	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	387	-253

Balans – Activa

	Nederland	Oost Groningen
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
goodwill	0	0
Overige immateriële vaste activa	8	0
	8	0
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	37378	26211
Onroerende zaken in ontwikkeling	2415	902
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	629	590
	40422	27703
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	195	13
Deelnemingen	739	18
Effecten	383	0
Overige financiële vaste activa	707	254
	2024	285
Totaal vaste activa	42453	27988
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	118	49
Onderhanden projecten	516	198
Vorderingen		
Huurdebiteuren	62	38
Gemeenten	50	45
Groepsmaatschappijen	530	3
Overige vorderingen	371	410
Overlopende activa	282	49
Totaal vorderingen	1296	545
Effecten	130	0
Liquide middelen	1025	726
Totaal vlottende activa	3086	1518
TOTAAL ACTIVA	45539	29506

Balans – Passiva

	Nederland	Oost Groningen
Eigen vermogen		
Kapitaal	380	0
Herwaarderingsreserve	1233	0
Wettelijke en statutaire reserves	22	0
Overige reserves	9655	8754
Resultaat boekjaar	385	-321
	11674	8433
Egalisatierekening	59	0
Voorzieningen		
Voorziening pensioenen	1	0
Voorziening onderhoud	7	50
Voorziening latente belastingverplichtingen	1	0
Voorzieningen onrendabele investeringen nieuwbouw	1096	321
Overige voorzieningen	188	23
	1293	394
Langlopende schulden		
Leningen overheid en kredietinstellingen	28491	18389
Waarborgsommen	82	0
Overige schulden	364	7
	28937	18396
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1262	1109
Schulden aan gemeenten	18	0
Schulden aan leveranciers	492	345
Groepsmaatschappijen	100	1
Belastingen en premies sociale verzekering	102	73
Aangegane verplichtingen inzake (on)roerende zaken	93	0
Overige schulden	322	88
Overlopende passiva	1185	666
	3575	2283
TOTAAL PASSIVA	45539	29506

BIJLAGE 3: DETAILS INKOMSTEN EN UITGAVEN WONINGCORPORATIES

Prijsspeil BBSH 2007	2008	2020			2020			2020		
		Weinig investeren			Matig investeren			Veel investeren		
		Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval	Standaard	Basis	Terugval
Woningvoorraad [w on]	20243	18978	18978	18978	19129	19129	19129	18409	18409	18409
Woningvoorraad (excl.eenheden) [w on]	18986	17471	17471	17471	17622	17622	17622	16902	16902	16902
Wooneenhedenvoorraad [w on]	1257	1507	1507	1507	1507	1507	1507	1507	1507	1507
Baten: huur [dzd euro]	95241	109515	103554	97906	115991	110159	104613	124826	119126	113682
Baten: vergoedingen [dzd euro]	4233	4206	4206	4206	4399	4399	4399	4576	4576	4576
Baten: subsidies [dzd euro]	943	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baten: overig [dzd euro]	1200	1322	1322	1322	1514	1514	1514	1794	1794	1794
Baten: bijzonder [dzd euro]	10539	10469	9072	7826	15200	13255	11479	18630	16393	14352
Baten: rente [dzd euro]	1426	4233	3655	2673	4053	2879	2319	3130	2372	1724
Baten: extra [dzd euro]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baten: totaal [dzd euro]	113582	129745	121809	113932	141157	132206	124323	152956	144262	136128
Lasten: rente [dzd euro]	21638	19614	19871	19655	26833	26459	27193	42120	42786	43703
Lasten: afschrijvingen [dzd euro]	11213	14651	14589	14035	13685	13649	13622	13582	13573	13561
Lasten: erfpacht [dzd euro]	31	32	32	32	33	33	33	34	34	34
Lasten: dotaties onderhoud [dzd euro]	32555	24173	24173	24173	26755	26755	26755	32495	32495	32495
Lasten: bedrijfslasten [dzd euro]	14773	15425	15425	15425	15448	15448	15448	14594	14594	14594
Lasten: belasting en verzekering [dzd euro]	969	6565	3694	1669	5345	2729	1009	2272	408	1
Lasten: overig [dzd euro]	20979	20007	20007	20007	20337	20337	20337	20001	20001	20001
Lasten: bijzonder [dzd euro]	13223	9776	13140	16096	18748	24715	29939	42601	52243	60672
Lasten: totaal [dzd euro]	115382	110244	110932	111093	127184	130125	134336	167699	176135	185061
Aflossingen [dzd euro]	11211	15902	15853	15794	14796	14774	14766	13383	13407	13426
Resultaat exploitatie voor belastingen [dzd euro]	-830	26067	14571	4508	19318	4810	-9004	-12471	-31465	-48932
Resultaat exploitatie na belastingen [dzd euro]	-1800	19502	10877	2839	13973	2081	-10013	-14742	-31873	-48933
Resultaat na heffing voor belasting [dzd euro]	-1683	26067	14571	4508	19318	4810	-9004	-12471	-31465	-48932
Netto exploitatiekasstroom [dzd euro]	34186	57044	51083	45435	60970	55138	49592	65711	60011	54566
Netto exploitatiekasstroom incl. rente [dzd euro]	13974	41663	34867	28453	38189	31557	24717	26721	19597	12587
Saldo kasstromen [dzd euro]	21104	39546	30565	21702	37237	24571	11820	15752	-3046	-21571
Saldo kasstromen na aflossingen [dzd euro]	6174	20746	11786	3063	16188	3936	-8412	-10592	-28080	-45230
Activa: materieel [dzd euro]	626231	680591	645126	613384	835139	771742	717395	1017499	918384	831746
Activa: financieel [dzd euro]	17089	94321	86075	56169	91345	56528	44055	62389	44785	21613
Activa: vlottend [dzd euro]	38498	47577	42546	36997	54127	47814	43552	64331	57296	49181
Activa: totaal [dzd euro]	681818	822489	773747	706550	980610	876085	805002	1144220	1020465	902539
Passiva: eigen vermogen [dzd euro]	174742	309980	245151	179461	259410	159327	58511	-17943	-174145	-325619
Passiva: egalisatierekening [dzd euro]	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passiva: voorzieningen [dzd euro]	18891	29342	29342	29342	29555	29555	29555	28526	28526	28526
Passiva: lange schulden [dzd euro]	429043	426801	439983	428805	622161	583467	543225	848996	761008	675306
Passiva: korte schulden [dzd euro]	59051	56366	59271	68941	69484	103736	173712	284640	405076	524326
Passiva: totaal [dzd euro]	681818	822489	773747	706550	980610	876085	805002	1144220	1020465	902539
Huur per w oning [euro]	4705	5771	5457	5159	6064	5759	5469	6781	6471	6175
Totale reserve per w oning [euro]	9570	17880	14464	11002	15108	9875	4604	576	-7910	-16139
Eigen vermogen per w oning [euro]	8632	16334	12918	9456	13563	8330	3059	-973	-9460	-17688
Solvabiliteit [%]	25.6	37.7	31.7	25.4	26.5	18.2	7.3	-1.6	-17.1	-36.1

COLOFON

Uitgevoerd in opdracht van de SEV, provincie Groningen, Streekraad en Woningcorporaties Oost-Groningen.

Uitgave	SEV
Auteur	ir. C. Poulus, ABF Research, Delft
Vormgeving omslag	Ontwerpwerk, Den Haag
Druk omslag	Drukkerij Goos, Ouderkerk aan den IJssel
Opmaak	Freya Zwartewaalsloot, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden SEV en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Rotterdam, september 2009