

Nieuwbouw woningcorporaties niet getroffen door vraaguitval

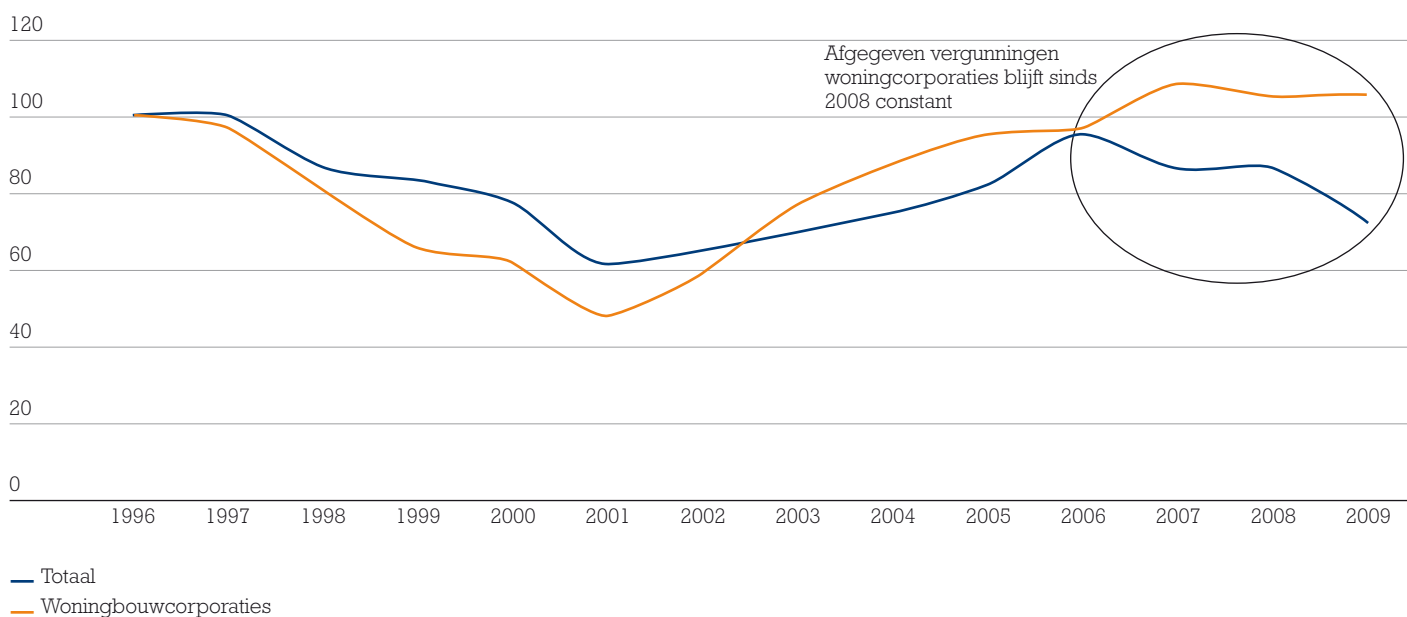
Nieuwe regelgeving drukt toekomstige productie

De nieuwbouw van woningcorporaties heeft relatief weinig last gehad van vraaguitval. Voor de koopmarkt bouwen woningcorporaties in het ook tijdens de recessie nog goedlopende laaggeprijsde segment. In het huursegment bleef de woningbouwproductie van woningcorporaties gedurende de recessie ook in stand. Woningcorporaties kunnen echter door recente nieuwe regelgeving uit Brussel geen geborgde leningen meer gebruiken voor (middel)dure huurwoningen waardoor de rentelasten stijgen. Door deze extra kosten daalt de komende jaren de productie van (middel)dure huurwoningen. De hogere rente doorberekenen aan de huurder zou resulteren in een huurverhoging van minimaal € 100,- per maand.

Aantal afgegeven bouwvergunningen aan woningcorporaties blijft (nog) in stand

In 2006 werd er een record aantal vergunningen (96.500) afgegeven voor nieuwbouwwoningen. Daarna is het aantal gaan dalen. In 2009 daalde het aantal afgegeven vergunningen zelfs met bijna 17% (figuur 1). Door de recessie is de vraag naar nieuwbouw afgenomen en hebben ontwikkelaars beduidend minder plannen voor nieuwbouw. Twee jaar na het afgeven van de vergunning wordt de bouw van de betreffende woning gemiddeld afgerond. De afname van het aantal vergunningen geeft duidelijk een lagere verwachte woningbouwproductie weer voor de komende jaren. De vergunningverlening aan woningcorporaties verloopt daarentegen de laatste jaren een ander pad en blijft na 2006 stijgen. Ook in 2009, als de recessie duidelijk zijn tol eist bij het totaal aantal vergunningen, blijft het aantal afgegeven vergunningen aan woningcorporaties constant.

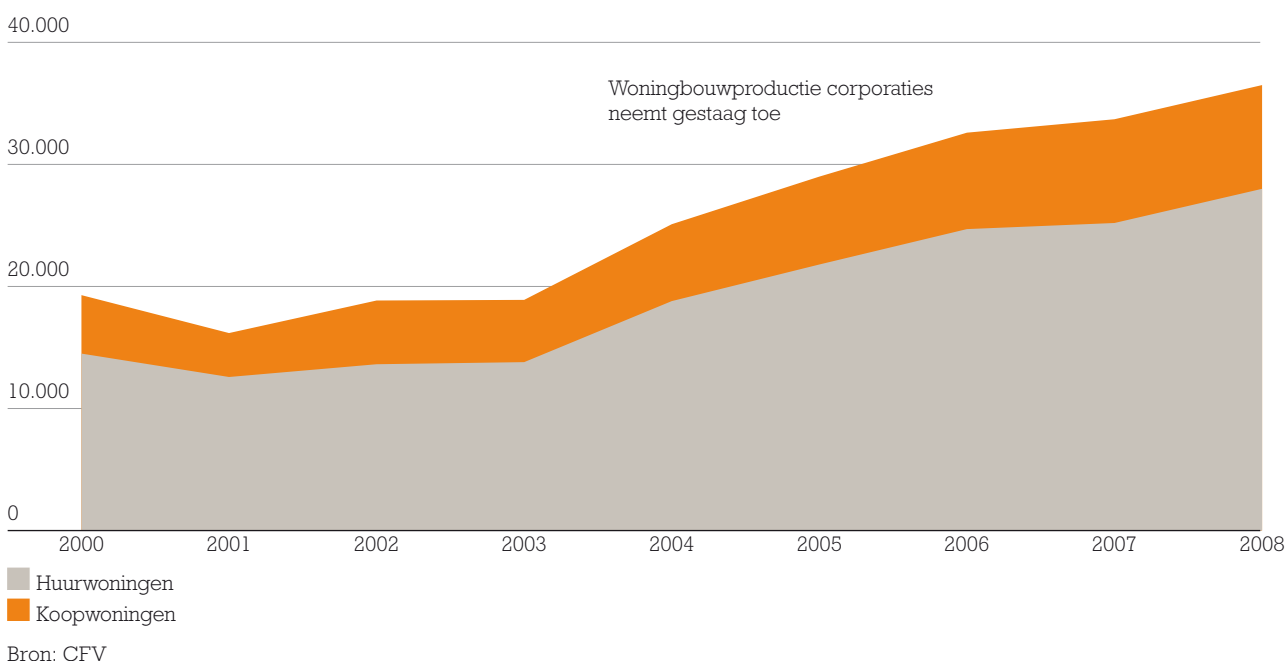
Figuur 1 Index afgegeven bouwvergunningen totaal en woningcorporaties (1996=100)*



Box 1 Van totale nieuwbouw 46% door woningcorporaties

Sinds de eeuwwisseling neemt het aandeel van de woningcorporaties in de nieuw gebouwde woningen gestaag toe. In 2000 kwam nog 20% van de totale bouwproductie op het conto van woningcorporaties. In 2008 was dit gestegen tot 46%, wat neer komt op 36.500 woningen. 25% van deze woningen zijn koopwoningen. Zowel het aantal gebouwde huurwoningen als het aantal gebouwde koopwoningen door woningcorporaties neemt toe (figuur 2). Woningcorporaties hebben daarbij hun projectontwikkelingsactiviteiten steeds vaker ondergebracht in zogenaamde verbindingen waaronder dochtermaatschappijen vallen.

Figuur 2 Gereedgekomen woningen in opdracht van woningcorporaties inclusief verbindingen



Voorgenomen aantal te bouwen huurwoningen daalt wel

In 2009 nemen de plannen van woningcorporaties ten opzichte van 2008 voor nieuwbouw van huurwoningen beduidend af (figuur 3). Traditioneel is er in het tweede en derde prognosejaar een hoog aantal te bouwen woningen¹. De hoogte van deze golf ligt in 2009 bij de huurwoningen echter veel lager. In 2008 lag de doelstelling van woningcorporaties voor het tweede en derde prognosejaar nog ruim boven de 60.000 huurwoningen per jaar. In 2009 waren de plannen verlaagd tot minder dan 55.000 voor deze prognosejaren. De prognose voor de nieuwbouw van koopwoningen blijft echter op hetzelfde niveau liggen.

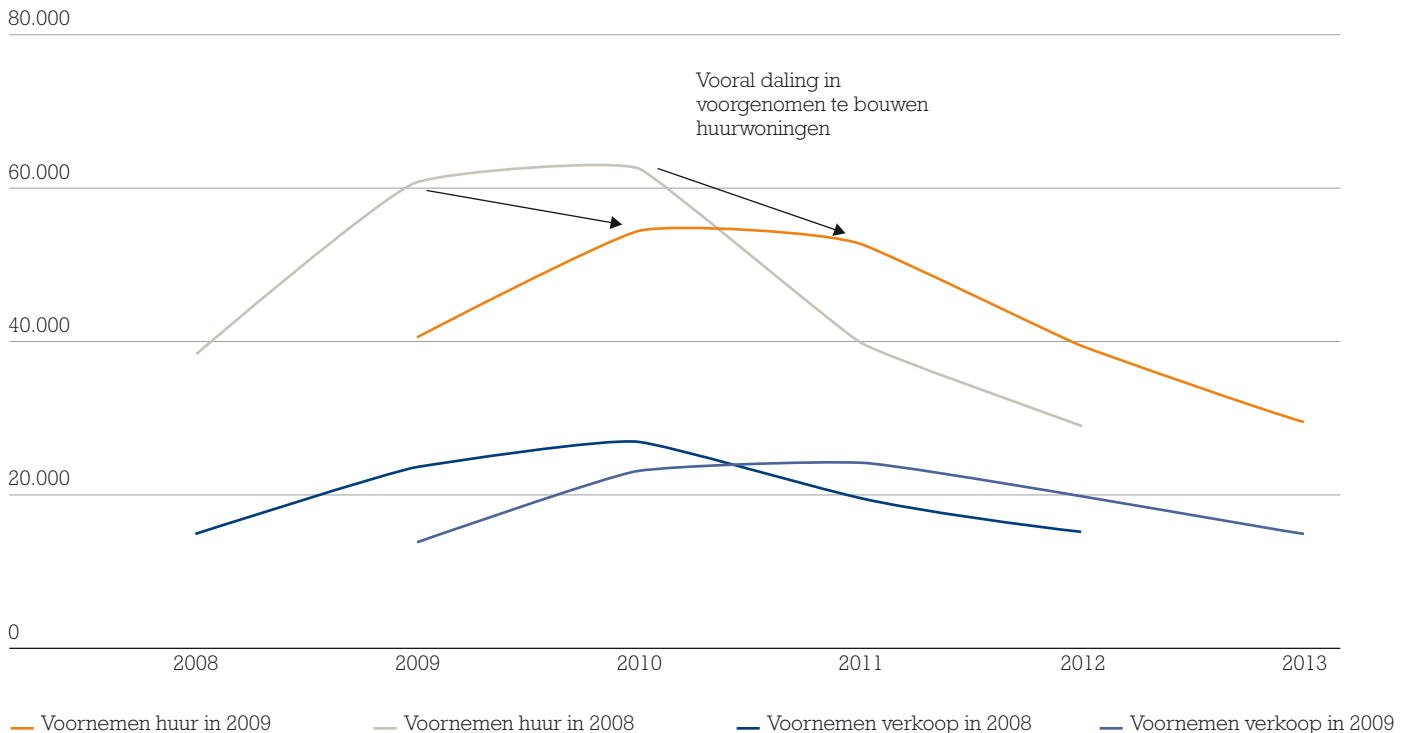
¹ De afgegeven prognoses liggen ieder jaar veel hoger dan de uiteindelijke realisaties. De gepresenteerde prognose aantallen van de woningcorporaties geven dan ook geen goed beeld van de verwachte daadwerkelijke realisaties. De ontwikkeling van de prognose kan echter wel inzicht geven in de doelstellingen van woningcorporaties om te bouwen.

Beperkttere investeringsmogelijkheden zetten rem op bouw (duurdere) huurwoningen

De afname van de plannen voor nieuwbouw van huurwoningen zijn vooral een gevolg van afgenomen financiële mogelijkheden van woningcorporaties. Door de van overheidswegen opgelegde investeringen in de prachtwijken, investeringen in energiebesparing, de invoering van de integrale vennootschapsbelasting en het niet doorgaan van de huurliberalisatie neemt de liquiditeitsdruk verder toe². Hier bovenop komt nog de doorbraak op het "Brusseldossier". De Europese Commissie wil dat Nederlandse woningcorporaties 90% van hun woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 33.000. Daarbij mogen woningen met een huur boven € 648,- per maand niet meer gebouwd worden met 'staatssteun', dus met een lening waarvoor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw garant staat. Als ge-

² Zie ook ING Economisch Bureau, "Krap bij kas maar rijk aan stenen", juni 2009.

Figuur 3 Voorgenomen aantal te bouwen nieuwbouwwoningen voor eigen verhuur en verkoop



Bron: CFV, bewerkt door ING Economisch Bureau

volg hiervan wordt het voor woningcorporaties duurder om woningen te bouwen met een (middel)dure huur.

Brussel drijft huren van middeldure woningen met minimaal € 100 per maand op

Door het wegvallen van de mogelijkheid voor woningcorporaties om middeldure huurwoningen te bouwen met een borging zullen deze huren hiervoor omhoog moeten. Woningcorporaties beschikken zelf immers, zoals hiervoor aangegeven, niet meer over de mogelijkheden om deze onrendabele toppen te financieren. Bij een middeldure huurwoning van € 240.000,- en uitgaande van een extra renteopslag op de lening van (minimaal) 0,5% bedragen de extra rentekosten € 1.200,- per jaar. Om dit dus terug te verdienen moeten woningcorporaties maandelijks € 100,- extra aan huur vragen om zo zelf niet op te hoeven draaien voor de hogere rentekosten. De huurwoningen net boven de liberalisatiegrens zijn momenteel de smeerolie tussen de sociale huurmarkt en het koopsegment. Door een dergelijke huurverhoging wordt het gat tussen de twee markten groter. Huurders zullen daardoor langer in hun goedkope sociale huurwoning blijven waardoor het aantal 'scheefwoners' zal toenemen.

Woningcorporaties bouwen vooral goedlopende goedkopere woningen

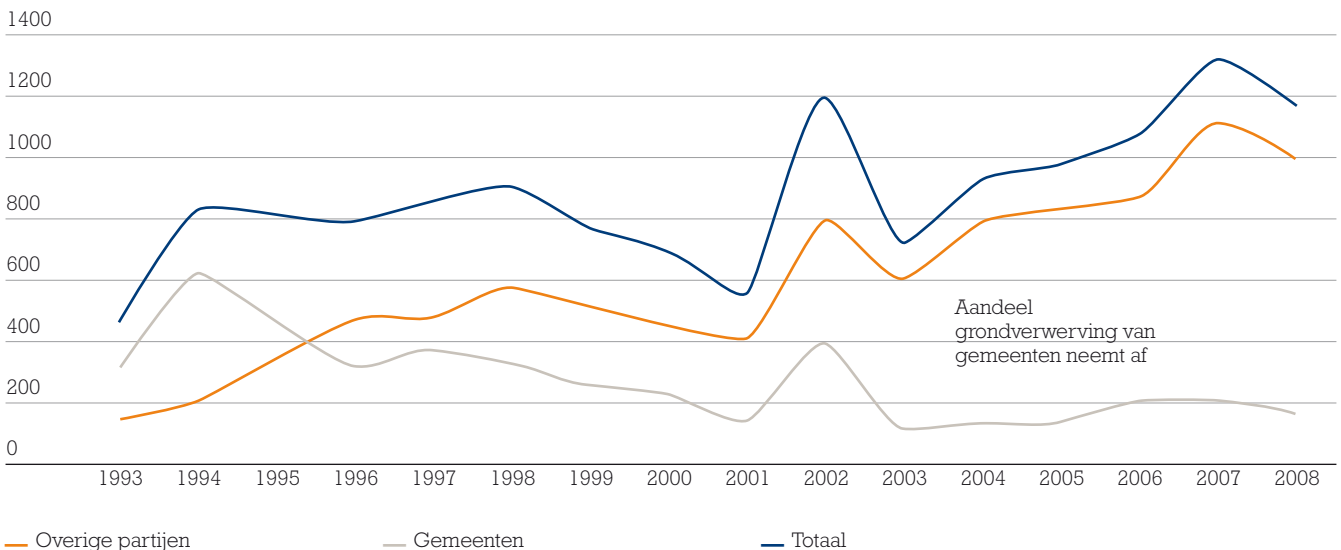
Woningcorporaties bouwen koopwoningen vooral in het goedkopere segment. Hierdoor hebben zij ten opzichte van commerciële ontwikkelaars minder last gehad van de vraaguitval door de recessie. De gemiddelde stichtingskosten van koopwoningen gebouwd door woningcorporaties waren in 2008 € 181.000,-³. Ook gedurende de recessie bleef dit gedeelte van de markt het nog goed doen (figuur 5). In het middeldure en dure segment daalden de verkopen in 2008 sterk. In het eerste kwartaal van 2007 werden er in totaal 5.320 nog middeldure en dure woningen verkocht. Dit liep in dit segment in het eerste 3 maanden van 2009 terug tot 1.200 woningen. Het aantal verkochte goedkope koopwoningen liep ook terug maar minder hard. Van 1.500 woningen in het eerste kwartaal 2007 naar 600 in het eerste kwartaal van 2009. In 2009 herstelde de verkoop van nieuwbouwwoningen. Vooral het herstel van goedkope nieuwbouw was groot en dit aantal lag in het laatste kwartaal van 2009 al weer op het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaar. Het herstel van de middeldure en duurdere nieuwbouw is veel beperkter en ligt nog steeds ver onder het gemiddelde van de afgelopen jaren.

3 Bron: CFV

Box 2 Grondverwerving door woningcorporaties neemt toe

Om te bouwen hebben woningcorporaties grond nodig. Door de toenemende woningbouw nemen woningcorporaties steeds meer grond af. Kochten zij in 1993 nog 459 hectare, in 2008 was dit opgelopen tot 1.165 hectare (figuur 4). Het aandeel dat zij hiervan bij gemeenten kopen neemt langzaam af. In 1993 kochten woningcorporaties nog bijna 70% van de grond bij gemeentelijke grondbedrijven. In 2008 was dit gedaald tot slechts 15%. Bij het zelf verwerven van grond kunnen woningcorporaties zo beter hun eigen strategie volgen en zijn ze minder afhankelijk van overheden. Gemeenten steunen woningbouwplannen van woningcorporaties steeds minder. Dit komt onder andere door (de perceptie) van de goede vermogenspositie van woningcorporaties. Daarnaast is het grondbedrijf vaak een "cash cow" voor gemeenten en verkopen zij hun grond net zo graag aan een private partij als die een hogere prijs biedt. 75% van de gemeenten maakt bij de grondprijs dan ook geen verschil (meer) tussen woningcorporaties en commerciële partijen.

Figuur 4 Grondverwerving van woningcorporaties naar verkoper in hectare, 1993-2008*



Bron: Kadaster, bewerking Planbureau voor de leefomgeving

* De piek in het jaar 2002 kan waarschijnlijk veroorzaakt zijn doordat per 1 januari 2003 de vrijstelling op de overdrachtsbelasting op grond verviel. Vooruitlopend hierop hebben woningcorporaties in 2002 waarschijnlijk extra grond ingekocht.

Bouw koopwoningen brengt nog cash binnen

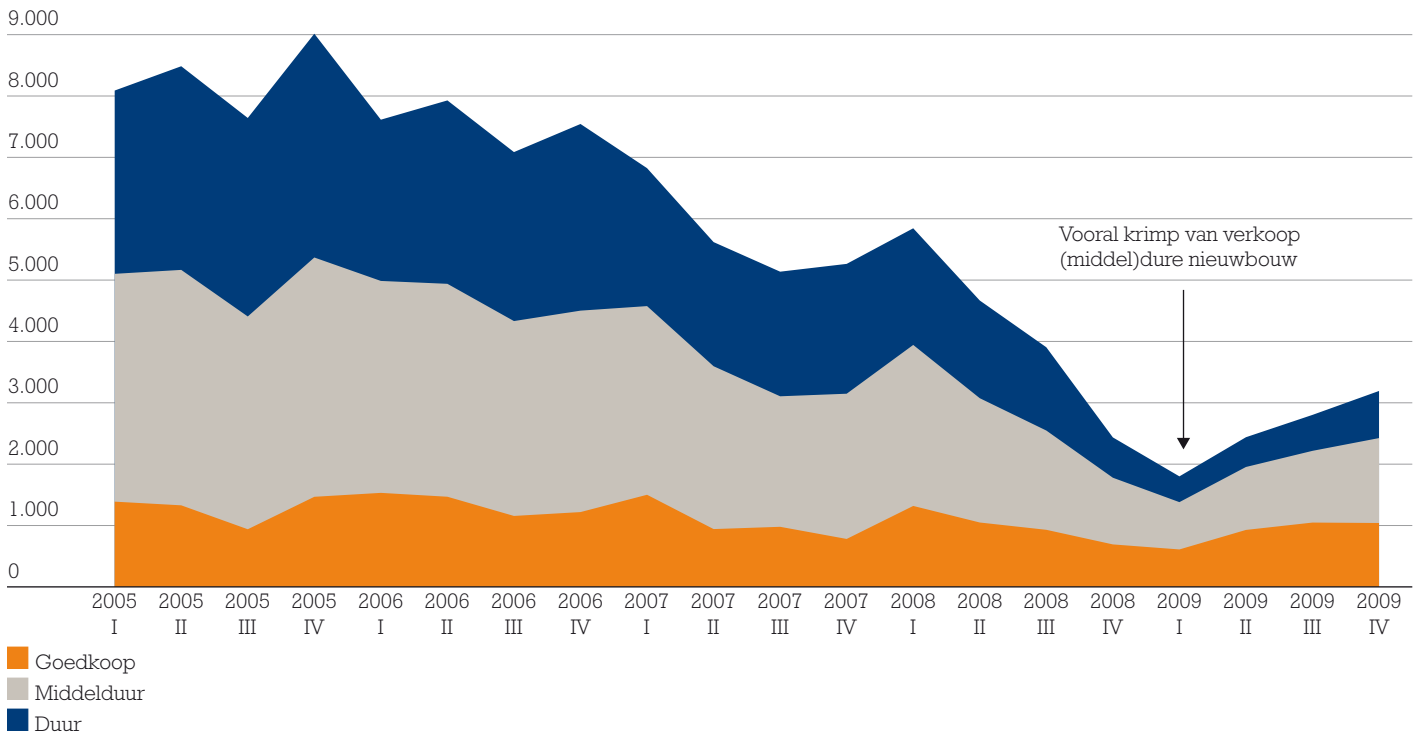
Dat woningcorporaties nog wel plannen hebben voor de bouw van koopwoningen zit hem in het feit dat deze woningen juist geld opleveren en geen onrendabele top hebben. Per verkochte nieuwbouwwoning verdienen zij circa € 10.000,-. Deze opbrengst kunnen woningcorporaties gebruiken om de liquiditeitspositie aan te vullen. Bij huurwoningen hebben woningcorporaties daarentegen juist vaak te maken met een onrendabele top, die bij (middel) dure huurwoningen groter wordt door het wegvallen van de borging voor de lening. Daarnaast is de onrendabele top

door woningcorporaties moeilijker te financieren doordat zij door de verschillende overheidsmaatregelen krupper bij kas zitten.

Aantal sloopwoningen vlakt af

De afgelopen jaren zijn woningcorporaties steeds meer woningen gaan slopen. Op de vrijgekomen grond bouwden zij dan weer nieuwe modernere woningen. Het totaal aantal gesloopte woningen is sterk toegenomen van 13.600 in 1995 naar 22.000 in 2009 (figuur 6). Vooral het aantal van de markt gehaalde huurwoningen van woningcorporaties nam in deze periode toe. Woningcorporaties onttrokken in 1997 7.000 woningen aan de markt. In 2008 was dit meer dan verdubbeld. Woningcorporaties bouwen circa 30% van hun

Figuur 5 verkoop aantal nieuwbouwwoningen naar prijsklasse van stichtingskosten, per kwartaal 2005-2009*



Bron: Monitor nieuwe woningen, bewerkt door ING Economisch Bureau

* Exclusief woningen waarvoor geldt dat de grond geen deel uitmaakt van de verkoopprijs. Prijsklasse stichtingskosten geïndexeerd:
 Goedkoop in 2005 onder de € 181.000,- tot onder de € 216.000,- in 2009
 Middelduur in 2005 tussen de € 181.000,- en € 271.000,- tot tussen € 216.000,- en € 324.000,- in 2009
 Duur in 2005 boven € 271.000,- tot boven de € 324.000,- in 2009

totale nieuwbouw op grond waar eerst woningen gesloopt zijn. Omdat vaak oudere kleinere woningen gesloopt worden en er grotere voor terugkomen, neemt de totale woningvoorraad hierdoor licht af.

Vaker wordt gekozen voor renovatie

Doordat woningcorporaties steeds vaker krap bij kas zitten, begint de trend van een toename van het aantal gesloopte woningen zich te keren. Steeds vaker worden oude panden

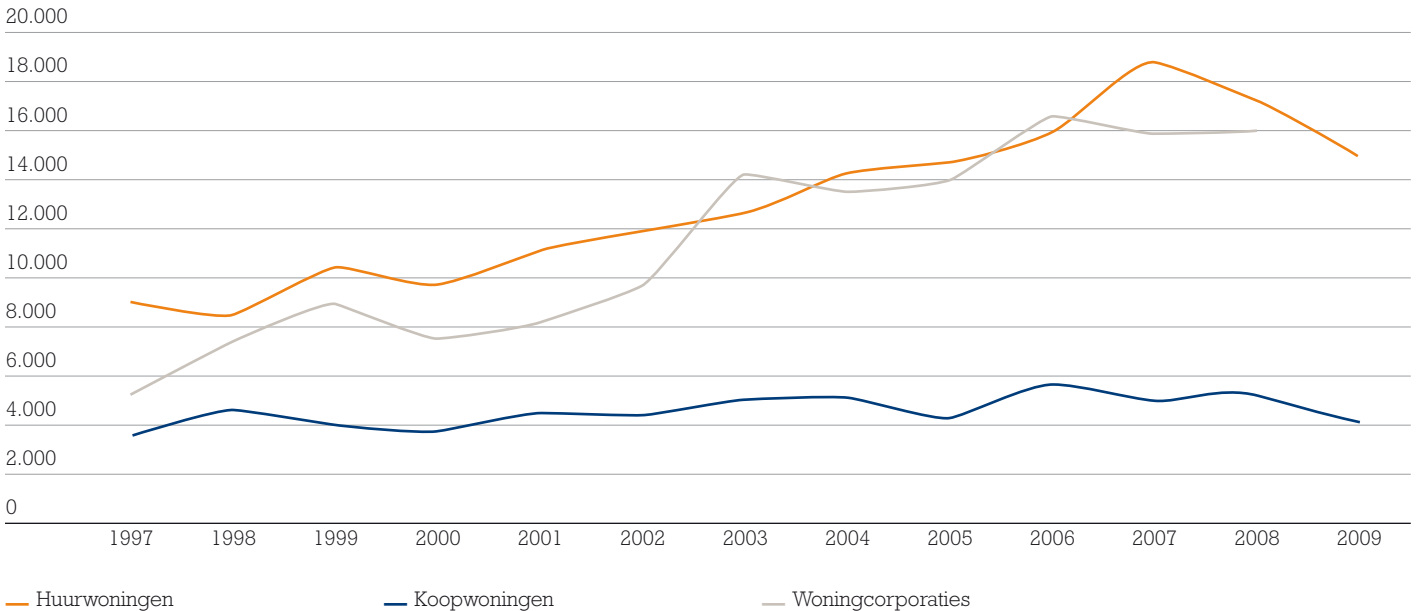
gerenoveerd in plaats van gesloopt. Woningcorporaties sloopten naar verwachting in 2009 bijna 25.000 woningen, in 2011 daalt dit aantal naar circa 20.000 woningen. Over het algemeen is renovatie goedkoper dan nieuwbouw en de kosten van sloop lopen door milieueisen steeds verder op. Ander voordeel is dat renovatie vaak een veel eenvoudiger proces is waardoor projecten sneller gerealiseerd kunnen worden.

Box 3 Voorlopig geen sloop meer

Ook de Eindhovense corporatie Woonbedrijf heeft een omslag gemaakt. "Onze kansen liggen bij de 30.000 woningen die we al hebben", zegt adjunct directeur Vastgoed Paul Terwisscha van Schetinga. "Behoud tenzij" dat is al vijf jaar de strategie van Woonbedrijf. "Het is eigenlijk zo logisch", vervolgt hij, "niet alleen omdat het traject van sloop en vervangende nieuwbouw vaak lang, complex en kostbaar is, en je daarbij erg afhankelijk bent van de overheid, maar vooral ook omdat bewoners meestal graag hun huizen willen houden." Renovatie is voor Woonbedrijf levensduurontwikkeling. "Wij hebben veel woningen met een relatief lage huur en de bewoners zijn daar blij mee. Stel jezelf maar de vraag wat je zou doen: Je huis slopen op renoveren?"

Bron: Aedes magazine, maart 2010

Figuur 6 Totaal aantal gesloopte huur- en koopwoningen en aantal gesloopte woningen door woningcorporaties



Bron: CBS en CFV

Totale Nederlandse woningbouw: krimp in 2010 en lichte opleving in 2011

Subsidie voor 23.000 woningen geldt niet voor woningcorporaties

Met een budget van € 395 miljoen stelt de overheid in 2009 en 2010 marktpartijen in staat om zoveel mogelijk door te blijven bouwen aan binnenstedelijke projecten en nieuwbouwlocaties. Woningen die in aanmerking komen voor de subsidie (van maximaal € 10.000,- per woning) zijn koopwoningen of duurdere huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Woningcorporaties kunnen echter geen gebruik maken van de subsidie waardoor hun woningbouwproductie hierdoor niet gestimuleerd wordt. Projecten komen alleen in aanmerking als ook andere partijen een bijdrage leveren. Zo kunnen gemeenten bijvoorbeeld de grondprijs verlagen. Er moet ook aannemelijk gemaakt worden dat het project anders niet door gaat als gevolg van de recessie. Half maart 2010 heeft de ministerraad ingestemd met het beschikbaar stellen van de 3de en laatste ronde van de stimuleringsregeling woningbouw.

Daling nieuwbouw in zowel topsegment huur als koop

Ondanks de stimuleringsmaatregelen verwacht ING Economisch Bureau voor 2010 nog geen opleving van de totale woningbouw. Daarentegen nemen de verkopen van nieuwbouwwoningen sinds het tweede kwartaal van 2009 wel weer toe maar zitten nog lang niet op het niveau van voor de recessie. Tussen het moment van aankoop van een nieuwbouwwoning en de uiteindelijke overhandiging van de

sleutel zit gemiddeld 15 maanden. De op te leveren nieuwbouwwoningen in 2010 zijn dus voor een groot deel eind 2008 en in 2009 verkocht. ING Economisch Bureau verwacht dat de totale woningbouwproductie in 2010 daalt tot 60.000 woningen. De daling zal zich bij de woningcorporaties dus vooral voordoen in het topsegment van de huurwoningen. Bij de commerciële projectontwikkeling zal de daling zich vooral bij het topsegment van de koopwoningen voordoen.

Licht herstel nieuwbouw in 2011

In 2011 zal naar verwachting het aantal opgeleverde woningen licht stijgen tot 62.000 woningen. Ondanks de huidige conjuncturele vraaguitval naar koopwoningen blijft de vraag naar woonruimte de komende jaren stijgen door een toenemend aantal huishoudens. Jaarlijks komen er circa 50.000 huishoudens in Nederland bij. Door de recessie zal dit aantal tijdelijk lager liggen maar op lange termijn wordt deze afname weer ingehaald. Doordat er steeds meer binnenstedelijk gebouwd wordt neemt het aantal gesloopte woningen ook toe. De structurele groei van het aantal huishoudens, de afnemende nieuwbouw en het hogere aantal sloopwoningen dan voorheen zorgt ervoor dat de woningmarkt op lange termijn krap blijft waardoor uitbreiding van de voorraad ook gewenst is. Een eventuele inperking of afschaffing van de hypotheek renteaftrek door een volgend kabinet zal daardoor in het koopsegment leiden tot een grotere vraag naar goedkopere woningen. Woningcorporaties kunnen hiervan profiteren doordat, zoals al eerder aangegeven is, zij vooral in dit segment actief zijn.

Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichthouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandse Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De tekst is afgesloten op 21 mei 2010.

**Meer weten?
Kijk op ING.nl
Of bel met**

Willem Meijerman,
sectormanager
020 652 38 83

Maurice van Sante,
sectoreconoom
020 576 85 47

Wilt u nieuwe publicaties per e-mail ontvangen?
Ga naar ING.nl/kennis

