



Portefeuillerapportage

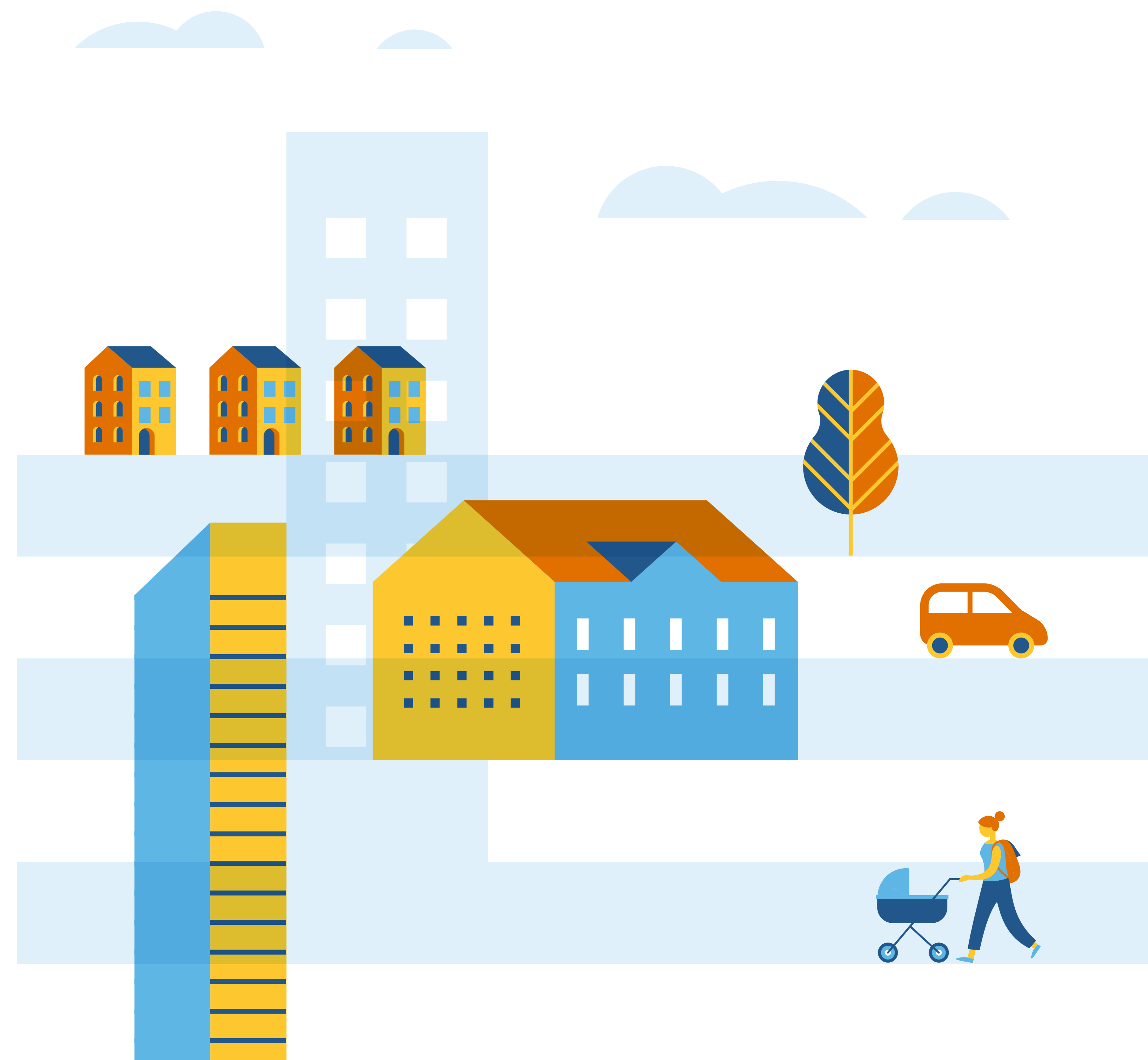
Per 30 juni 2020



NEWSWEEK

Inhoudsopgave

1	Managementsamenvatting	3
2	Borgstelsel	4
2.1	Borgstelsel – deelnemers	4
2.2	Borgstelsel – Bijzonder Beheer	5
2.3	Borgstelsel – leningportefeuille en rente	6
2.4	Borgstelsel – financiers nieuwe leningen	7
3	Coronaeffect op de prognosedata	8
4	dPi2019 en dVi2019	10
4.1	Opbouw operationele kasstroom	10
	Vennootschapsbelasting en verhuurderheffing	11
4.2	(Des)Investerings	12
	Woningverbetering en overige investeringen	15
4.3	Geborgd volume	17

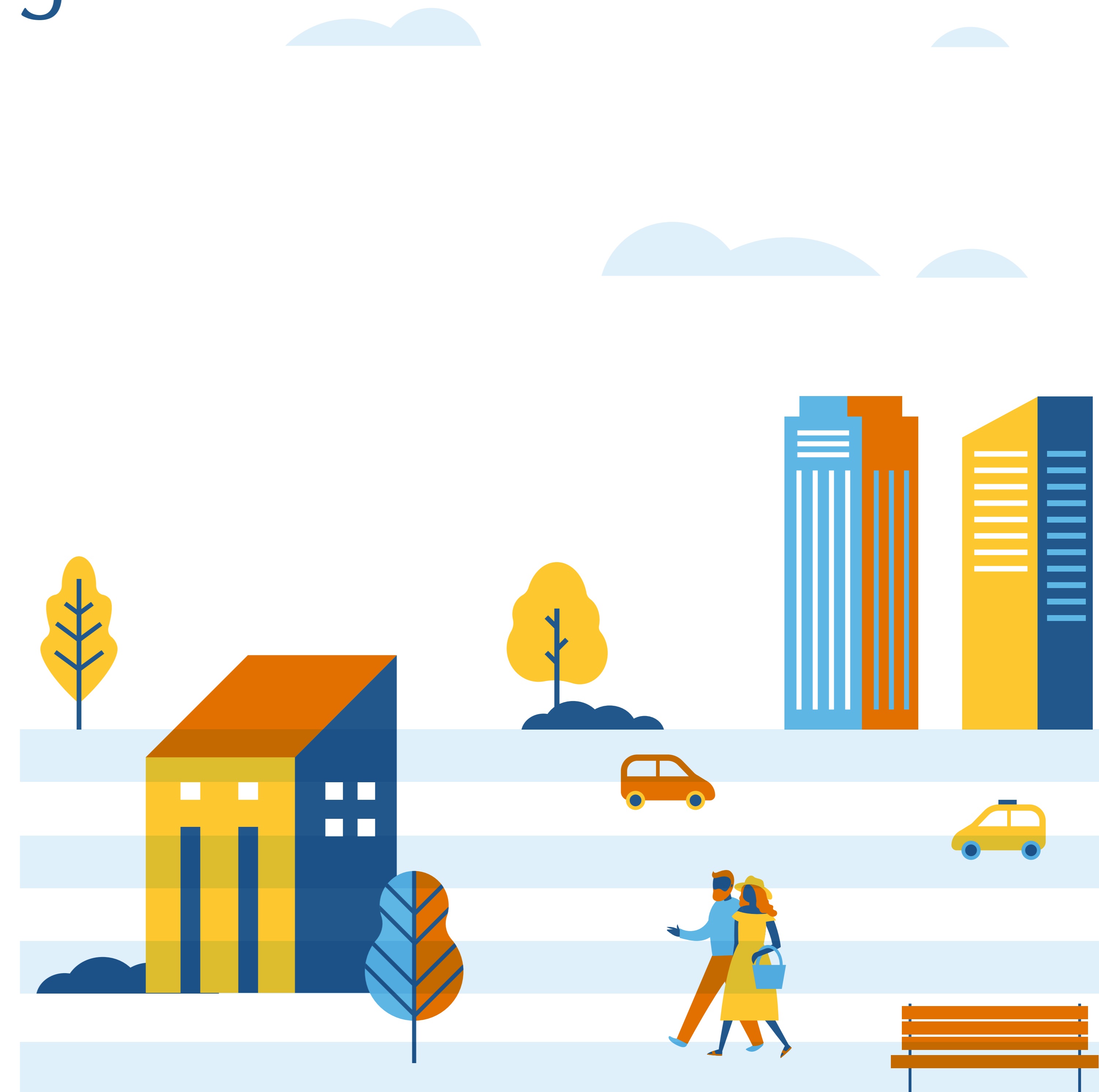


1 Managementsamenvatting

Deze portefeuillerapportage is gebaseerd op de prognosecijfers uit dPi2019, de verantwoordingscijfers over 2019 (dVi2019) en de risicobeoordelingen in de eerste helft van 2020. Met dit rapport geven we inzicht in de ontwikkeling van financiële ratio's en risico's van woningcorporaties die wij vanuit WSW zagen in de eerste helft van 2020. Dit doen wij door in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen weer te geven binnen het borgstelsel. Samenvattend betreffen deze ontwikkelingen: de Bijzonder Beheer portefeuille daalde naar tien corporaties met een geborgd schuldrestant van totaal € 7,9 miljard, het totaal geborgd volume steeg naar € 80,6 miljard en de gemiddelde rente op de nieuwe leningen en de totale portefeuille namen af. Door de renteontwikkelingen steeg de contante waarde van de dienst der lening naar € 129 miljard.

De uitbraak van Corona heeft slechts beperkt invloed op de kasstromen van corporaties, zo is te lezen in hoofdstuk 3. De daadwerkelijke kasstromen zien er in 2020 anders uit dan de dPi2019 deed vermoeden. Vanuit WSW gezien zijn de risico's beperkt: ongeveer 85% van de corporaties verricht maatwerk (huurbevroezing of -verlaging voor een tijdelijke periode) voor een relatief klein aantal huurders (geen portefeuillebrede maatregelen). Verder vinden de uitgaven aan bijvoorbeeld onderhoud vaak wat later in het jaar plaats dan begroot. De sector lijkt deze beperkte wijzigingen financieel goed op te kunnen vangen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de operationele kasstromen en de investeringen die corporaties hebben ingerekend in dPi2019 en de gerealiseerde cijfers van 2019. Een stijging is vooral zichtbaar in de geplande uitgaven aan onderhoud en investeringen in woningverbetering en nieuwbouw. Als corporaties hun vermogen inzetten voor het verduurzamen van hun bezit, dan nemen de financiële buffers af, wat het risicoprofiel van corporaties verhoogt.



2 Borgstelsel

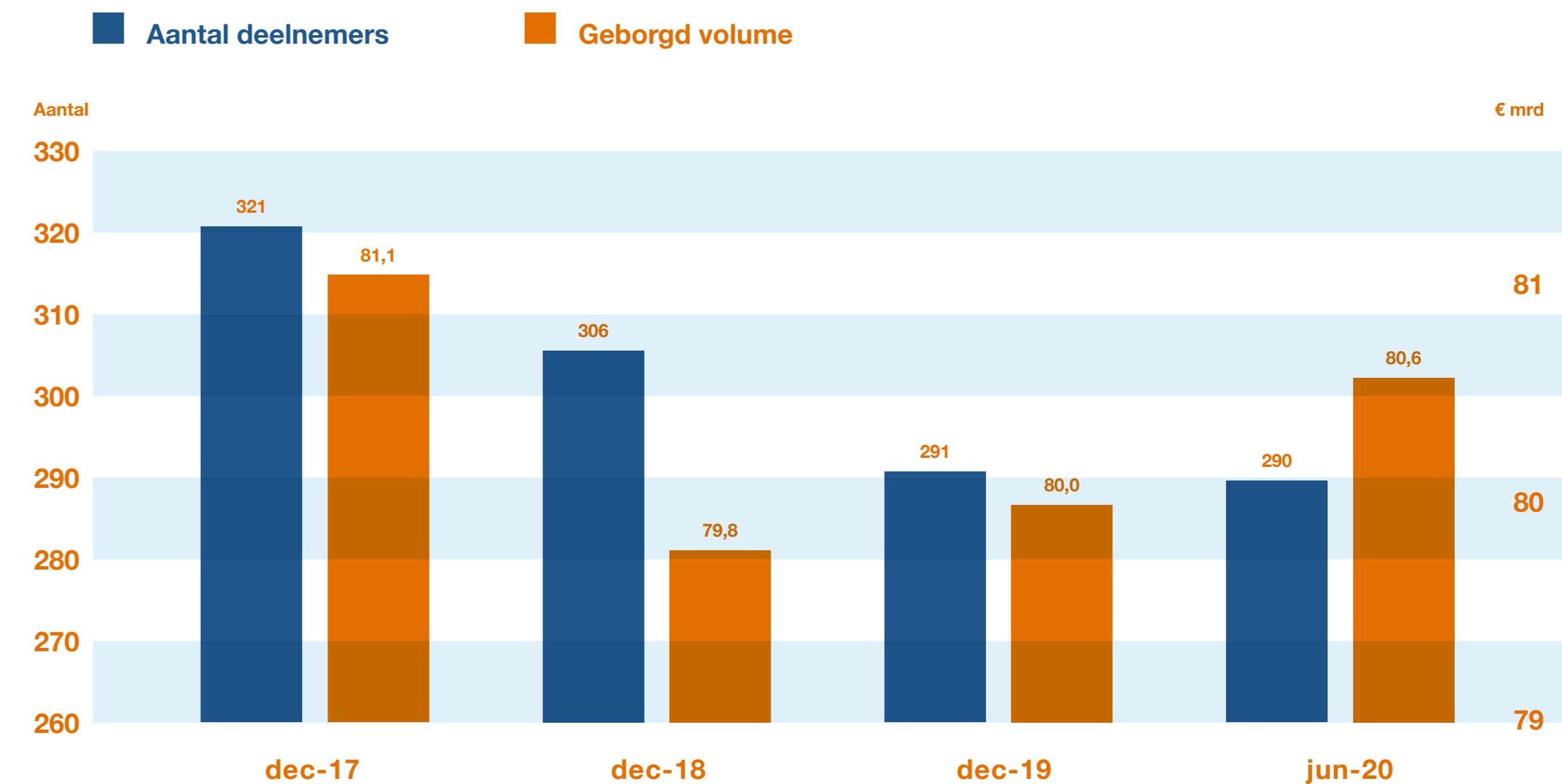
2.1 Borgstelsel – deelnemers

In de eerste zes maanden van 2020 werd één fusie verwerkt onder de deelnemers van WSW. Het aantal deelnemende corporaties daalde daarmee naar 290. Daarnaast nam het aantal niet-deelnemers af met één, aangezien er een niet-deelnemer is gefuseerd met een deelnemer van WSW. Het aantal niet-deelnemers bedraagt zes corporaties met in totaal bijna 3.400 DAEB-woningen in hun bezit.

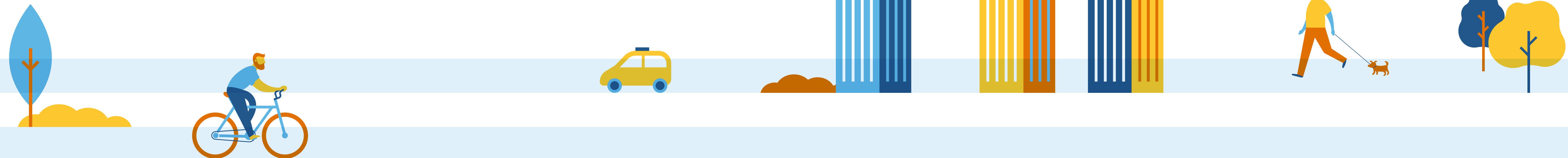
Het totale geborgde volume laat een stijging zien van € 0,6 miljard in de eerste zes maanden van 2020. De lichte stijging van het geborgde volume in 2019 zet door in het nieuwe jaar. Dit gaat in tegen de neerwaartse trend die zichtbaar was in de jaren voor 2019.

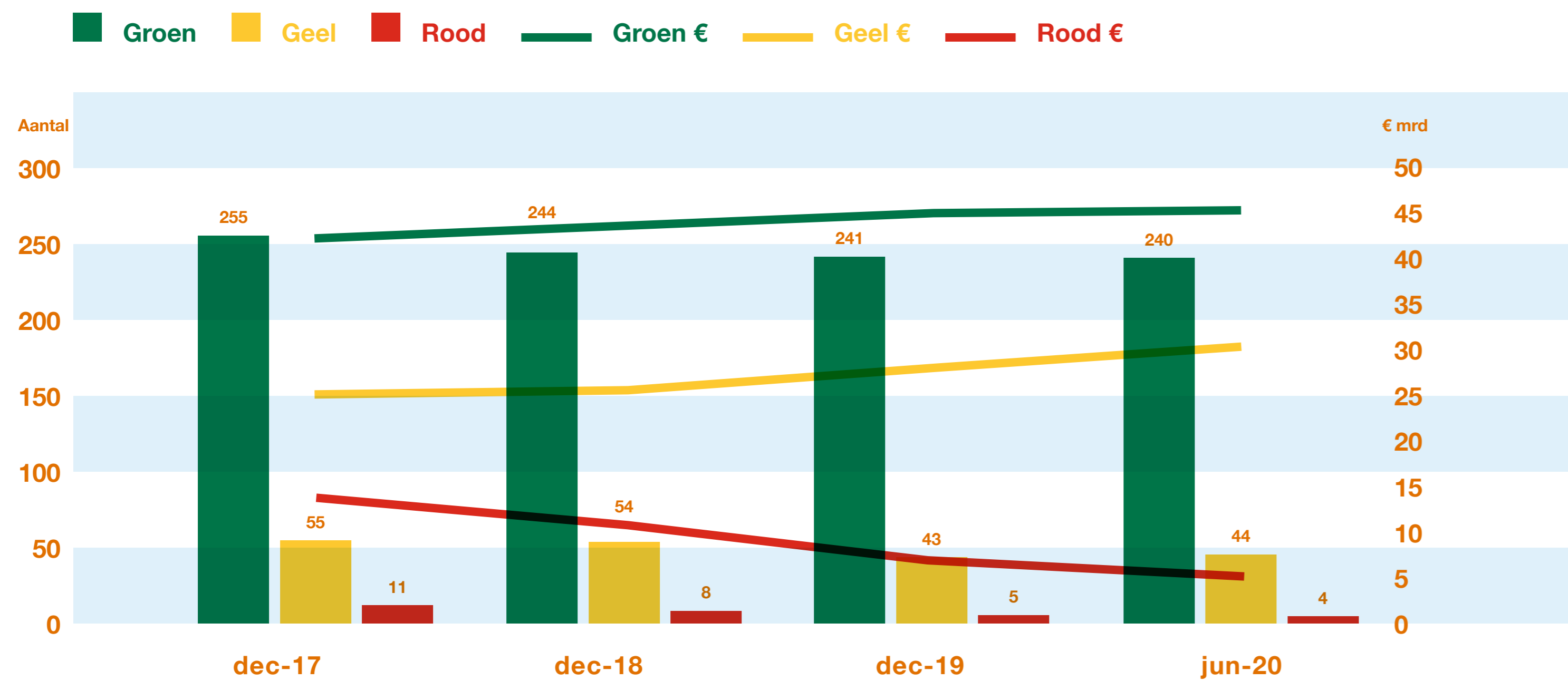
Het aantal deelnemers en het geborgde schuldrestant zijn inclusief WSG en SHH. Deze corporaties zijn juridisch gesplitst. De entiteiten bezitten geen vastgoed meer, maar de stichtingen blijven bestaan voor de afwikkeling van de resterende aanspraken op verstrekte borgtochten voor zover deze voor rekening van WSW komen. Omdat dit geen corporaties meer zijn waarop wij een actieve risicobeoordeling uitvoeren, laten we deze in het vervolg van deze paragraaf buiten beschouwing.

Figuur 2 toont de uitsplitsing van de corporaties naar de risicoklassen. In de eerste helft van 2020 wijzigde de risicokleur van drie corporaties en een groene corporatie fuseerde met een andere deelnemer in de groene risicoklasse. Eén corporatie migreerde van rood naar geel, één corporatie ging van de gele categorie naar groen en één corporatie werd overgezet van de groene naar de gele risicoklasse.



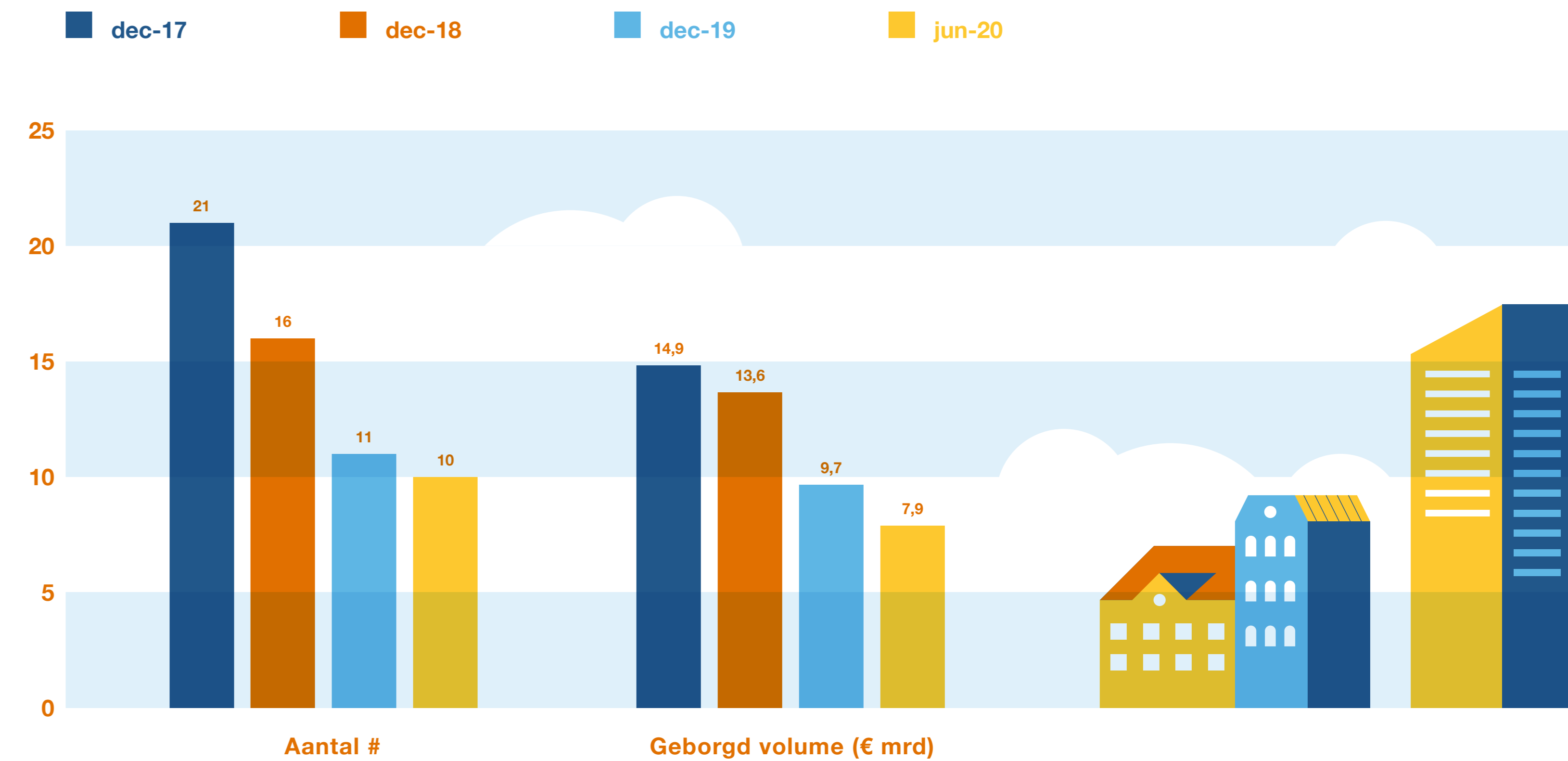
Figuur 1. Aantal deelnemers en het totaal geborgd volume





Figuur 2. Uitsplitsing naar risicoklasse

Het geborgd volume in de groene risicoklasse blijft nagenoeg gelijk. Er is sprake van een stijging in de gele risicoklasse. Dit heeft grotendeels te maken met de gemigreerde corporatie uit de rode risicoklasse. De rode risicoklasse heeft een totale afname in het geborgde schuldrestant van € 1,7 miljard. Het aantal corporaties in deze categorie daalde van vijf naar vier. De dalende trend in zowel geborgd volume als aantal deelnemers in de rode risicoklasse zet door.



Figuur 3. Bijzonder Beheer portefeuille

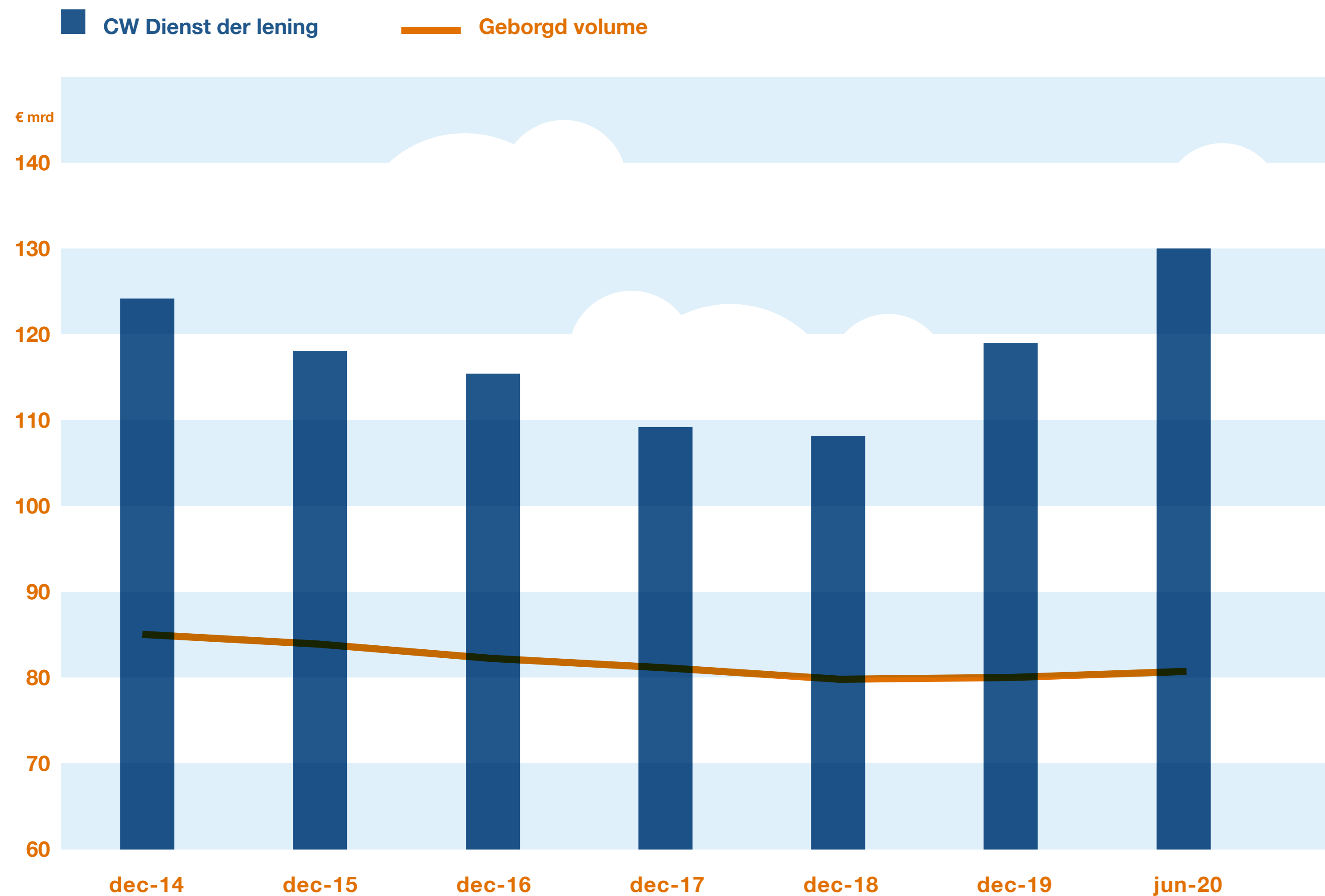
2.2 Borgstelsel – Bijzonder Beheer

Het aantal Bijzonder Beheer-corporaties nam in de eerste helft van 2020 af met één corporatie en ultimo juni bestaat de Bijzonder Beheer portefeuille nog uit tien corporaties.

In vergelijking met de rapportage over 2019 zijn er geen corporaties toegevoegd aan de portefeuille Bijzonder Beheer. Het geborgd volume van de resterende tien corporaties daalde licht door aflossingen. Bijna alle corporaties zijn opgenomen in verband met het overschrijden van de financiële ratio's. De Bijzonder Beheer corporaties zijn ingedeeld in diverse stadia. Van deze stadia zitten veruit de meeste corporaties in het stadium 'Herstel' (negen). Eén corporatie zit in het stadium 'Sanering'.

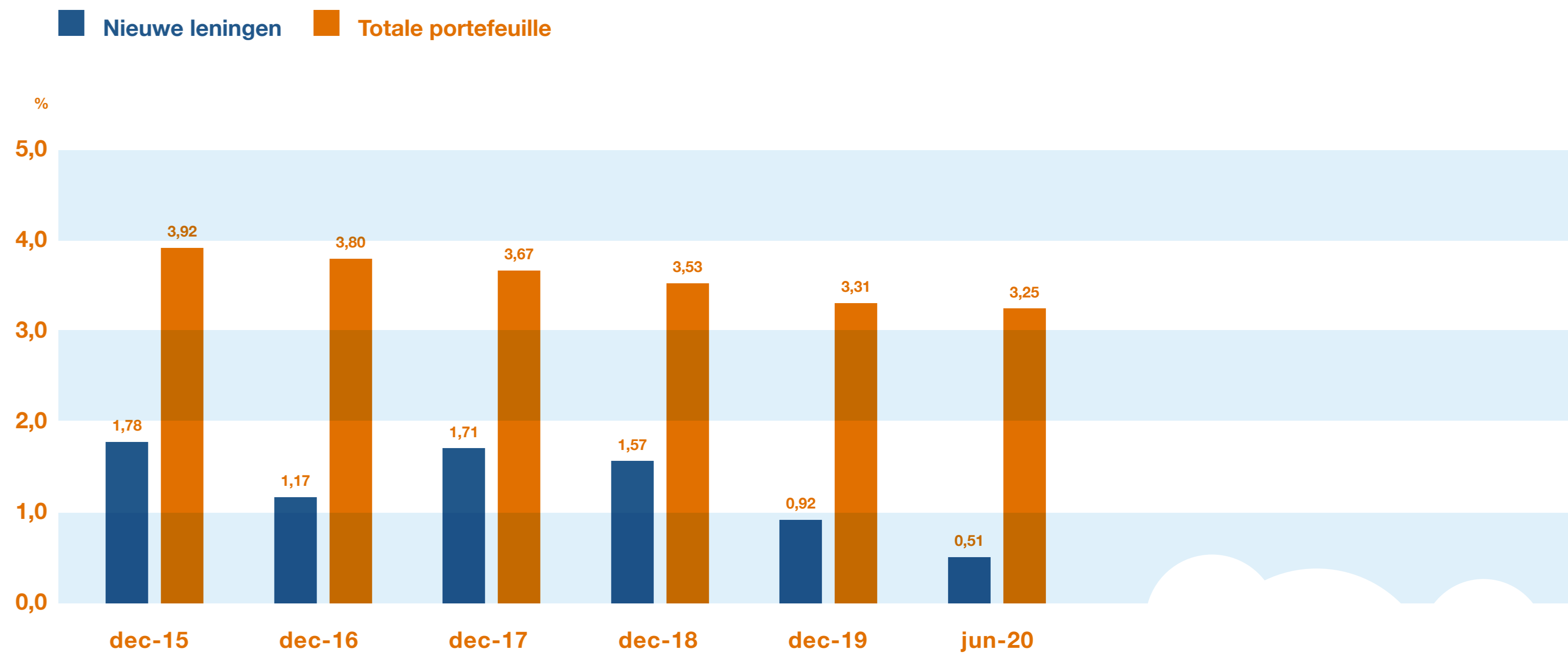
2.3 Borgstelsel – leningportefeuille en rente

Het geborgd volume steeg naar € 80,6 miljard. De som van de rente- en aflossingsverplichtingen (dienst der lening) bleef vrijwel onveranderd van € 129,4 miljard ultimo 2019 naar € 129,2 miljard in juni 2020. De aflossingsverplichtingen namen toe met € 0,6 miljard, maar er was tegelijkertijd sprake van een daling in de renteverplichtingen. Echter, als gevolg van de daling van de swaprentes (gemiddeld met 45bsp) steeg de contante waarde van de dienst der lening van € 119 miljard naar € 129 miljard in de afgelopen zes maanden.



Figuur 4. Dienst der lening

Wij borgden het afgelopen halfjaar 315 nieuwe leningen voor een bedrag van € 2,8 miljard. Corporaties losten in totaal € 2,2 miljard aan leningen af.



Figuur 5. Ontwikkeling gemiddelde vaste rente

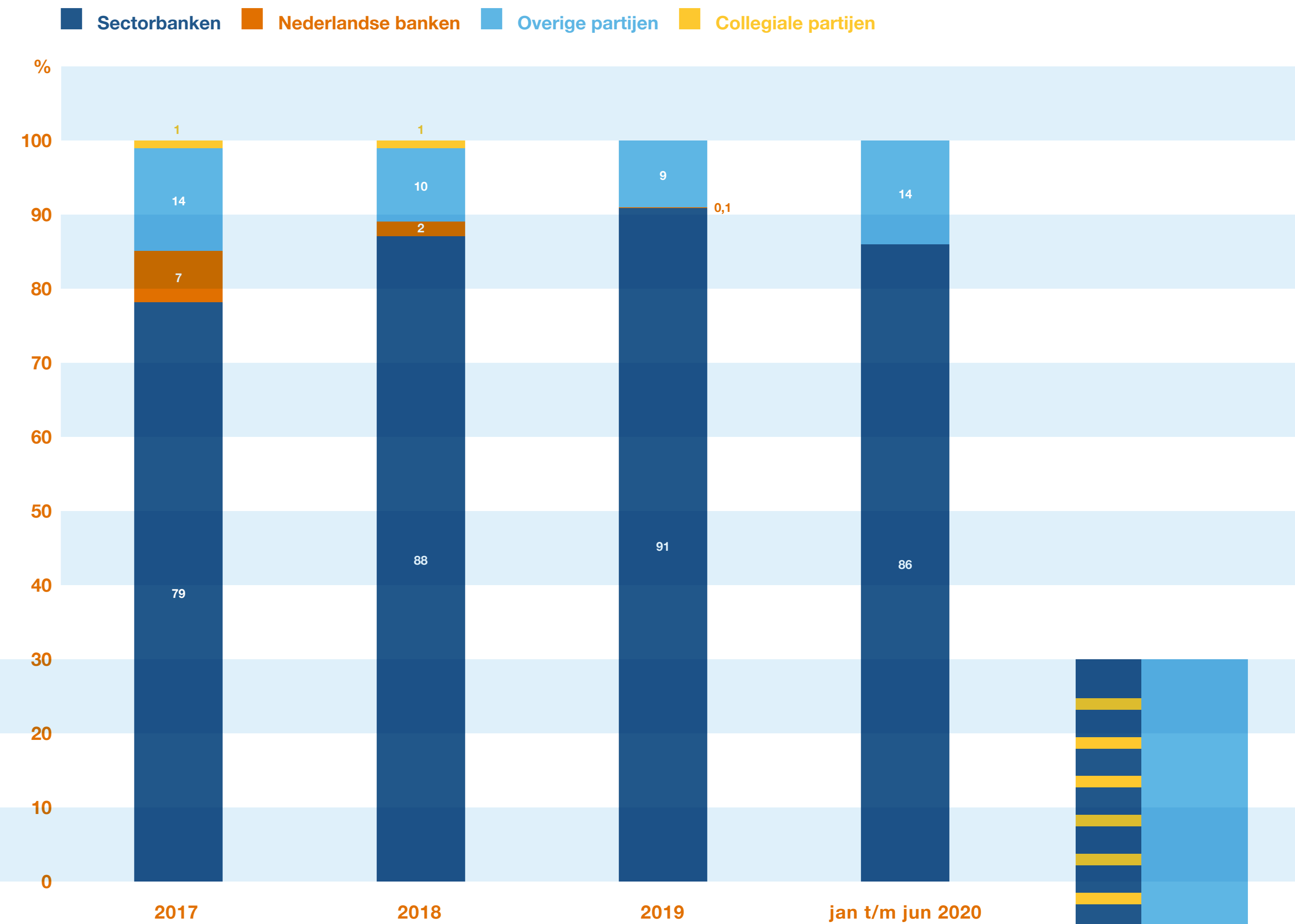
De gemiddelde rente over de nieuwe leningen met een vaste rente is 0,51%. Deze ligt daarmee onder het gemiddelde van 2019 (0,92%). Door de relatief lage rente blijft de gemiddelde rente op de totale portefeuille verder afnemen. Deze bedraagt voor de vastrentende leningen ultimo juni 3,25%.



2.4 Borgstelsel – financiers nieuwe leningen

In de eerste helft van 2020 hebben acht financiers nieuwe geborgde leningen verstrekt in de sector. In totaal werd een bedrag van € 2,8 miljard aan nieuwe leningen geborgd bij deze partijen. Naast de twee sectorbanken BNG en NWB verstrekten voornamelijk verzekeraars en pensioenfondsen leningen.

De twee sectorbanken verstrekten het merendeel van de financiering, dat betrof ongeveer 86% van het totaal volume aan nieuwe leningen. Er zijn geen leningen verstrekt door de overige Nederlandse banken of door collegiale partijen (WSW faciliteert onder voorwaarden dat corporaties met overtollige middelen geld lenen aan andere corporaties). De financiering verstrekt door de ‘overige’ partijen heeft een aandeel van 14% van het totaal geborgd volume aan nieuwe leningen en is verstrekt door zes Nederlandse verzekeraars en pensioenfondsen, al dan niet via tussenpartijen. Het aantrekkelijke aan WSW geborgde leningen is dat ze solvabiliteitsvrij zijn, aangezien WSW-leningen in aanmerking komen voor 0% risicoweging onder de Capital Requirements Regulation (CRR) van de EU.



Figuur 6. Financiers nieuwe leningen

3 Coronaeffect op de prognosedata

In deze rapportage worden de toekomstige ontwikkelingen en prognoses vanuit de dPi2019 geanalyseerd en beschreven. Daarbij maken we de kanttekening dat de aangeleverde cijfers uitgingen van een wereld zonder COVID-19. Met de 'Intelligente Lockdown' veranderde plotseling veel bij onze deelnemers.

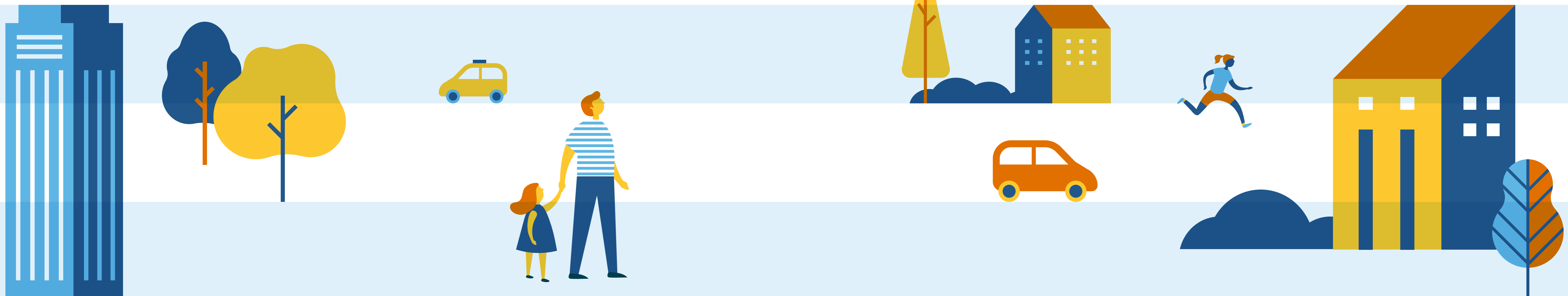
WSW analyseerde welke verwachte impact COVID-19 heeft op de risico's voor onze borgstelling. Daarnaast hebben wij deelnemers gesproken over de gevolgen van COVID-19. In dit hoofdstuk gaan wij hier verder op in.

Analyse WSW

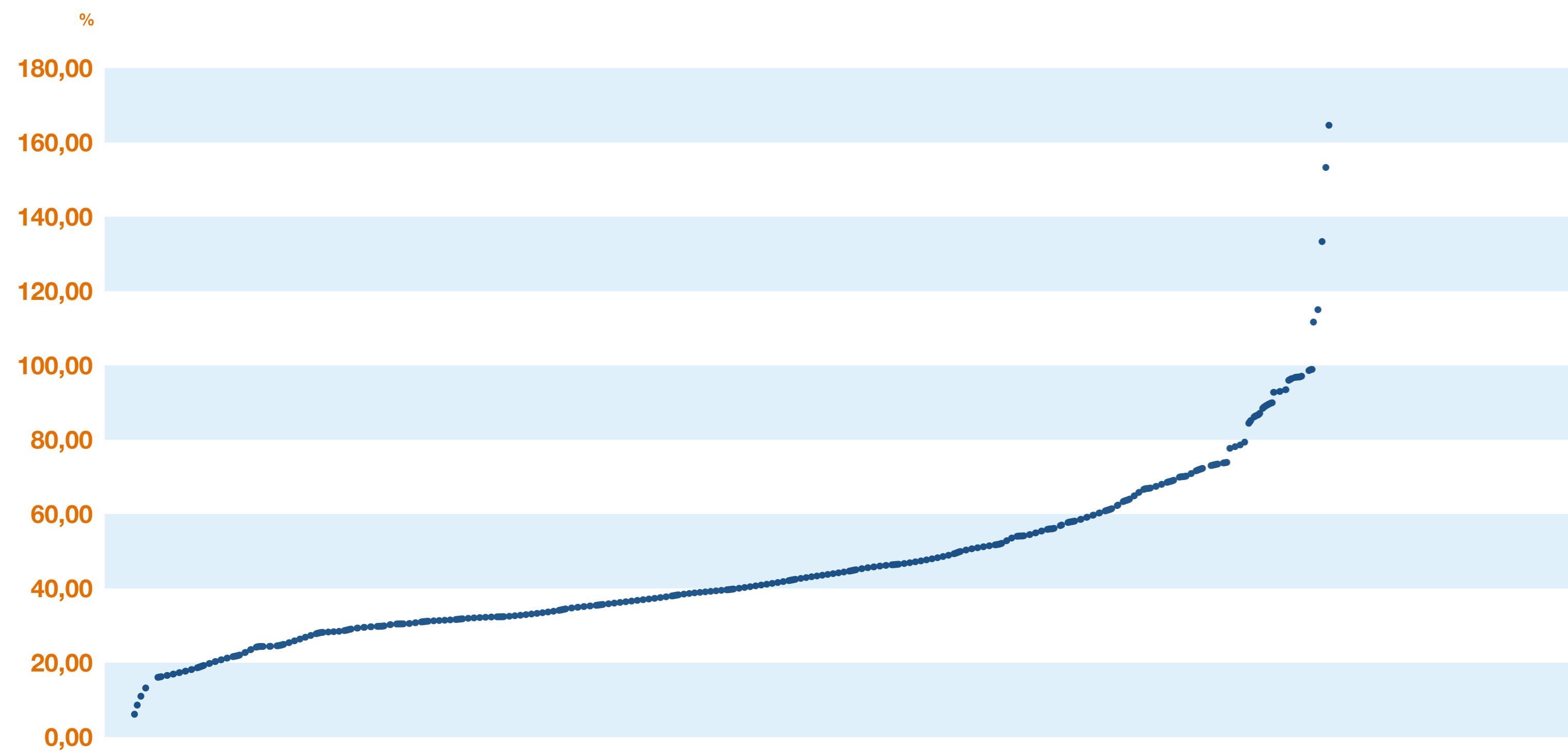
Voor WSW is bij grote onvoorziene gebeurtenissen de eerste vraag of een deelnemer financieel zijn verplichtingen kan blijven nakomen. Te onderscheiden risico's betreffen (tijdelijke) lagere huuropbrengsten en aangegane verplichtingen met een kostenstijging. Aangezien voor reeds aangegane verplichtingen vaak afspraken over de prijs zijn gemaakt, houden we dit risico nu buiten beschouwing.

In onze analyse hebben wij ons gericht op de korte termijneffecten. Mede omdat bij een verslechterende economie de primaire doelgroep in omvang zal toenemen en dalingen van inkomsten van de huurders momenteel gedeeltelijk opgevangen worden door (huur)subsidies.

We zijn nagegaan in hoeverre deelnemers in staat zijn tijdelijke lagere huuropbrengsten op te vangen bij gelijkblijvende uitgaven op basis van de beschikbare liquiditeiten. Aangezien het niet realistisch is dat er helemaal niets aan huuropbrengsten wordt ontvangen, hebben we een inschatting van de 'buffer' berekend. Dit houdt in: hoeveel minder huuropbrengsten kan een deelnemer dragen in 2020 totdat de totale ruimte in de liquiditeiten is uitgeput. We kijken naar de korte termijn en berekenen het effect in isolatie, waarbij we andere aspecten als bijvoorbeeld de investeringen buiten beschouwing laten.



In de volgende grafiek is de verhouding weergegeven tussen deze liquide middelen als percentage van de jaarlijkse huuropbrengsten per corporatie. Hieruit blijkt dat het merendeel van de corporaties een buffer heeft van grofweg 30 tot 70%, op basis van de stand liquide middelen ultimo 2019.



Figuur 7. Maximale huurderving per corporatie



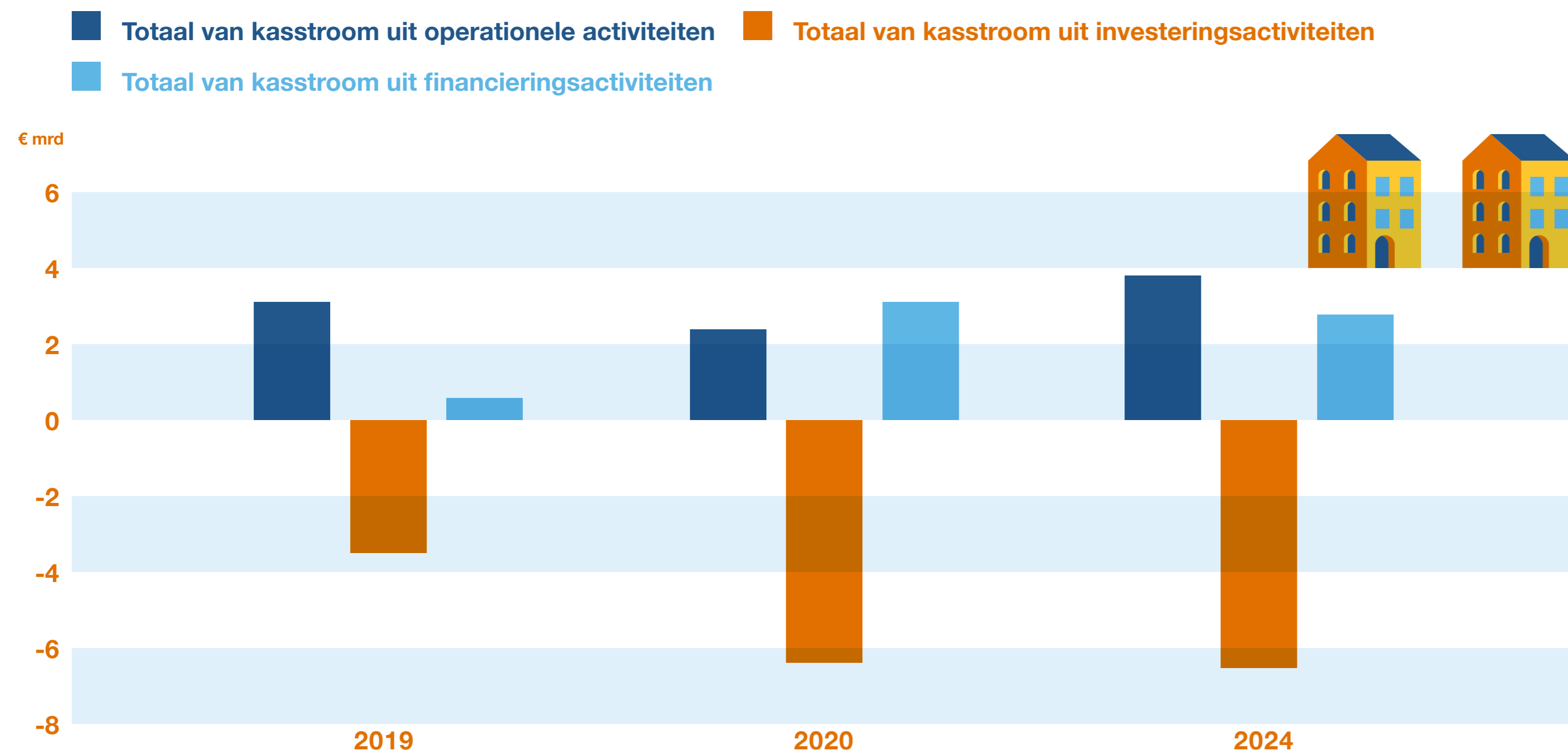
Ondanks dat we ons ervan bewust zijn dat deze cijfers slechts een indicatie van de mogelijkheden geven en dat werkkapitaal van dag tot dag wijzigt, heeft dit ons wel een grove indicatie gegeven van de kans dat een woningcorporatie op de korte termijn in de problemen komt. Met deze cijfers en de bijsturingmogelijkheden van corporaties in gedachten hebben we de kans dat onze deelnemers in acute betalingsproblemen komen als laag ingeschat.

Gesprekken met deelnemers

Naast bovenstaande hebben we ook contact met deelnemers gehad. Met hen hebben we gesproken over de effecten op onderhoudswerkzaamheden en investeringen, maar ook over type vastgoed als studentenwoningen/kamers, bedrijfspanden en zorg. Hier kwamen geen noemenswaardige risico's uit naar voren gerelateerd aan COVID-19.

4 dPi2019 en dVi2019

In dit hoofdstuk behandelen we het kasstroomoverzicht van de corporaties. We beginnen met de kasstroom uit operationele activiteiten en vervolgen met de kasstroom uit investeringsactiviteiten. Tenslotte behandelen we de ontwikkelingen in het geborgd volume waarin we focussen op de geborgde leningen uit de financieringsactiviteiten.



Figuur 8. Totaal van kasstromen

De overschotten uit de operationele kasstromen worden ingezet voor de investeringsactiviteiten, maar deze zijn onvoldoende om alle investeringen te bekostigen. Er worden meer leningen aangegaan dan er afgelost worden, met als resultaat een positief saldo van de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

	2016 (realisatie)	2017 (realisatie)	2018 (realisatie)	2019 (realisatie)	2020 (prognose)	2024 (prognose)
Huurinkomsten	15,3	15,5	15,7	16,0	16,4	18,3
Overige inkomsten	1,1	1,1	1,0	1,2	1,0	1,1
Totaal inkomsten	16,4	16,6	16,7	17,2	17,4	19,4
Personeelsuitgaven	1,7	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9
Overige bedrijfsuitgaven	2,8	2,8	2,8	3,0	2,9	3,1
Onderhoudsuitgaven	3,2	3,5	3,8	4,1	4,5	4,5
Rente-uitgaven	3,3	3,1	3,1	2,8	2,9	2,7
Verhuurderheffing	1,4	1,5	1,7	1,6	1,9	2,2
Vennootschapsbelasting	0,1	0,2	0,5	0,7	0,7	0,9
Overige uitgaven	0,1	0,2	0,2	0,1	0,3	0,3
Totaal uitgaven	12,6	12,9	13,8	14,1	15,0	15,6
Operationele kasstroom	3,8	3,7	2,8	3,1	2,4	3,8

Tabel 1. Operationele kasstromen (Bedragen in miljarden euro's)

4.1 Opbouw operationele kasstroom

De huurinkomsten stijgen in de prognoseperiode van de dPi2019. Deze inkomsten stijgen onder andere door de prijsinflatie die ingerekend staat voor de prognoseperiode. Conform het Sociaal Huurakkoord worden de huren gemiddeld niet verhoogd met meer dan de prijsinflatie. De huurinkomsten stijgen in de prognoseperiode verder door de nieuwbouw die ingerekend staat voor deze jaren en de huur-aanpassingen bij mutatie en woningverbetering en/of verduurzaming.



De uitgaande kasstromen aan verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting houden een stijgende lijn de komende jaren. De rente-uitgaven daalden in 2019 en tonen voor de prognoseperiode een lichte stijging in het jaar 2020 om vervolgens te dalen tot een niveau van ongeveer € 2,7 miljard in 2024. De rente-uitgaven dalen door herfinanciering tegen een lagere rente, tegelijkertijd wordt de daling getemperd door de groei van de leningportefeuille.

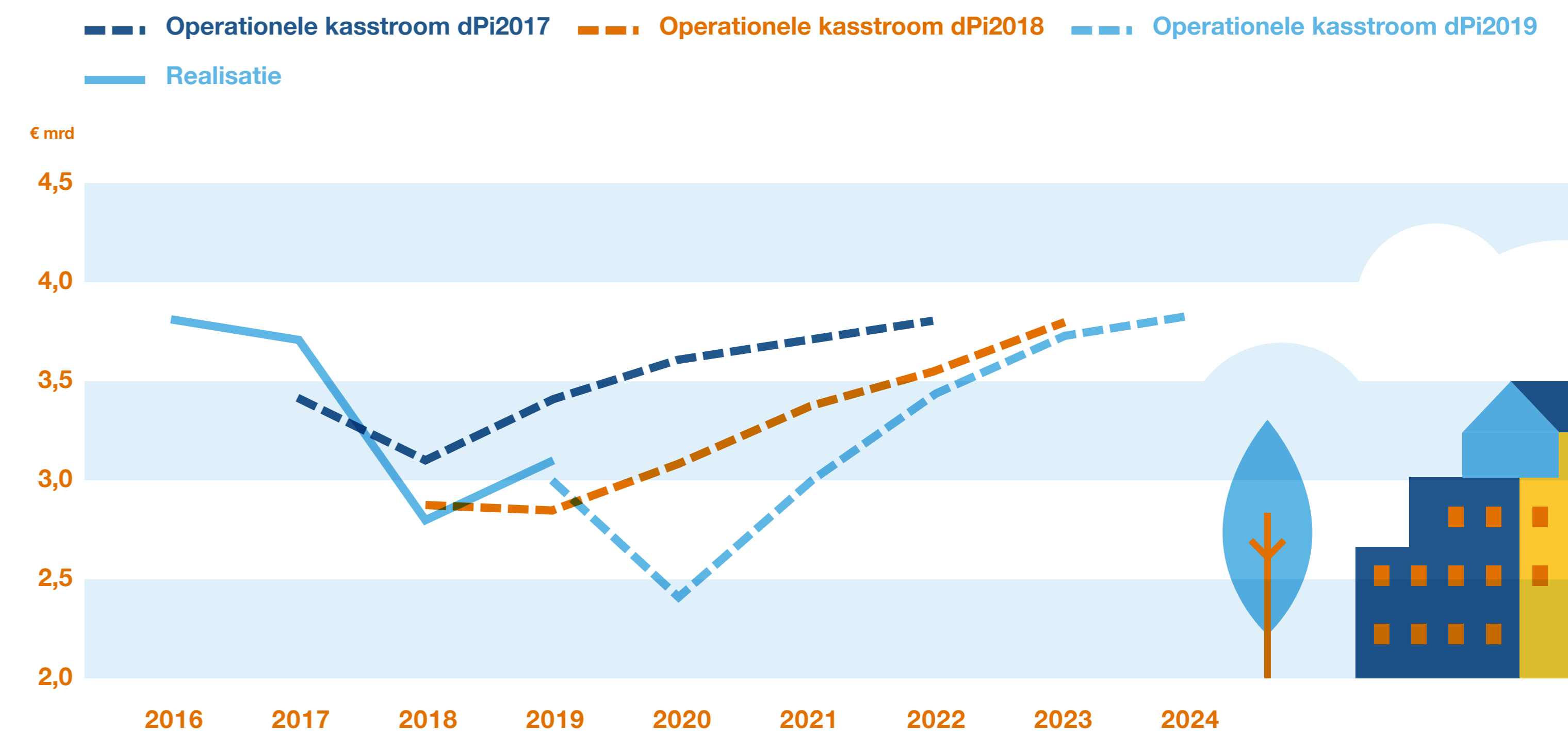
De onderhoudsuitgaven stijgen tot en met 2020, maar vertonen vervolgens een stabiel beeld met een operationele kasstroom tussen de € 4,4 en € 4,5 miljard. Voor de veronderstelde sterke stijging in de bouwkosten is een prijsstijging van 2,9% voor het prognosejaar 2020 in de leidraad economische parameters dPi2019 opgenomen. Verder stijgen de uitgaven aan onderhoud, omdat onderhoudswerkzaamheden naar voren worden gehaald en tegelijkertijd worden uitgevoerd met de werkzaamheden in het kader van duurzaamheidsinvesteringen. De verwachting voor de korte termijn is dat niet de gehele kasuitstroom gerealiseerd wordt als gevolg van het effect van Corona op de realisatiegraad met name van het dagelijks onderhoud.

De operationele kasstroom voor de sector als geheel ligt in de jaren 2020 tot en met 2023 lager dan geprognoseerd was in de dPi2018 (figuur 9). De trendlijn van de operationele kasstromen vertoont een gelijkenis met de dPi2017 en dPi2018, al ligt het laagste punt € 0,4 miljard lager in dPi2019 dan in dPi2018. Belangrijke oorzaken van de verhoogde uitgaande kasstromen in 2020 en 2021 zijn de stijgende uitgaven aan onderhoud en verhuurdersheffing.

De cijfers van de realisatie tonen dat er zowel positief als negatief een verschil kan zitten tussen de realisatie en de prognosecijfers. De som van de operationele kasstroom in dPi2019 blijft stabiel op totaal € 19,3 miljard (dPi2018: € 19,5 miljard).

Vennootschapsbelasting en verhuurderheffing

De fiscale optimalisaties van de corporaties raken uitgeput en bijna de gehele sector heeft inmiddels een uitgaande kasstroom aan vennootschapsbelasting ingerekend staan voor de prognoseperiode. Verder is door nieuwe wetgeving de aftrekbaarheid van de rentekosten beperkt.

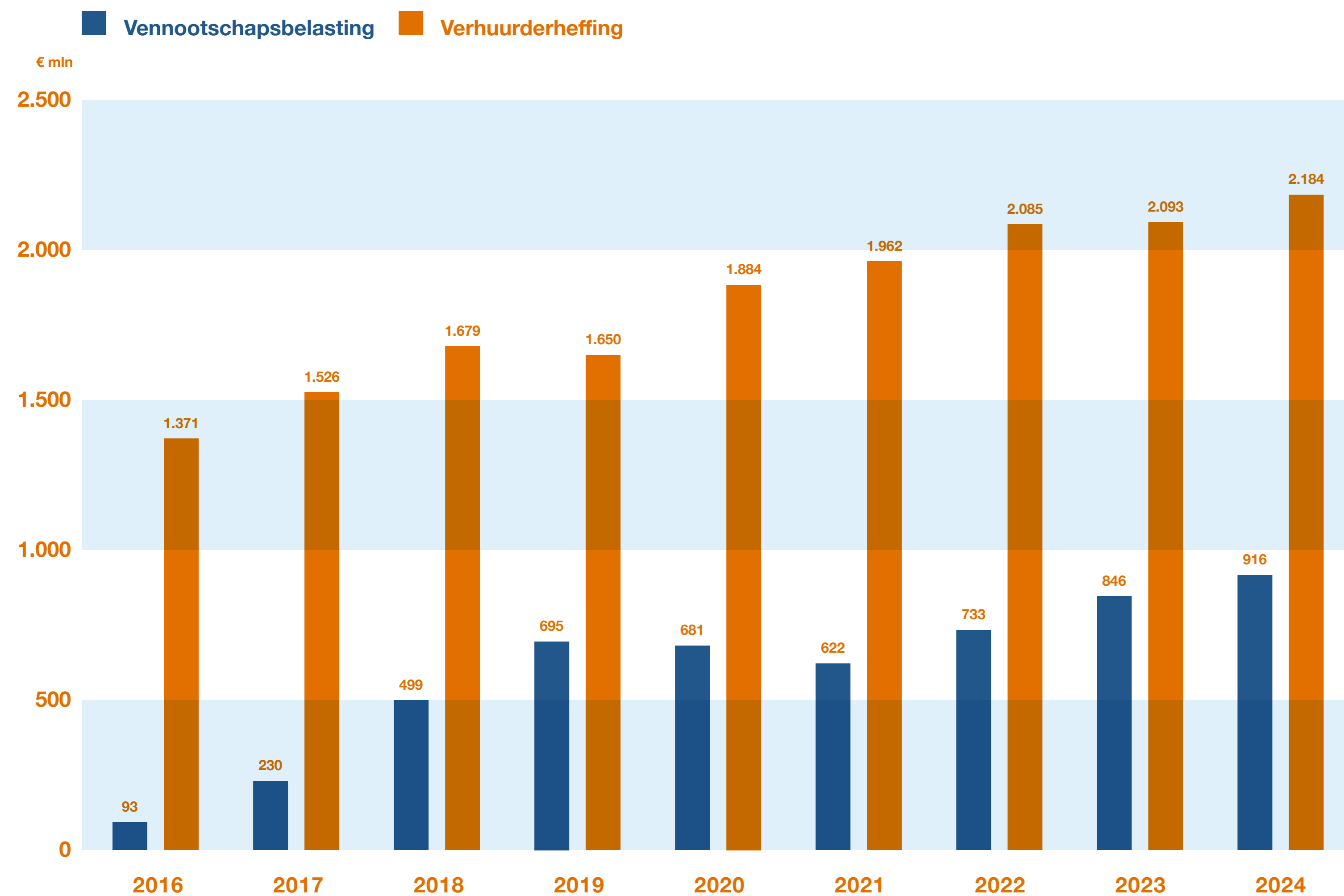


Figuur 9. Operationele kasstroom

In figuur 10 is te zien dat de jaarlijkse kasuitstroom aan verhuurderheffing in de prognoseperiode verder oploopt. Dit is een gevolg van de stijgende WOZ-waarden en de uitbreiding van het bezit die corporaties willen realiseren de komende jaren. In 2019 zakte het tarief voor de verhuurderheffing van 0,591% naar 0,561% van de WOZ-waarde van huurwoningen, echter de WOZ-waarde van woningen steeg in deze periode. Daarnaast kunnen corporaties intekenen op de regeling vermindering verhuurderheffing voor de investeringen.

De uitgaande kasstroom aan vennootschapsbelasting wordt verstoord door nabetalen in de periode 2018 t/m 2020. Dit is in feite een inhaaleffect ten opzichte van de jaren daarvoor omdat het betalingen zijn over met name de periode 2016-2018. Vanuit de aanslagen geredeneerd zou de grafiek gematigder oplopen: Minder snel stijgend in met name 2018, terwijl de eigenlijke belastingdruk hoger was in de jaren 2016 en 2017.

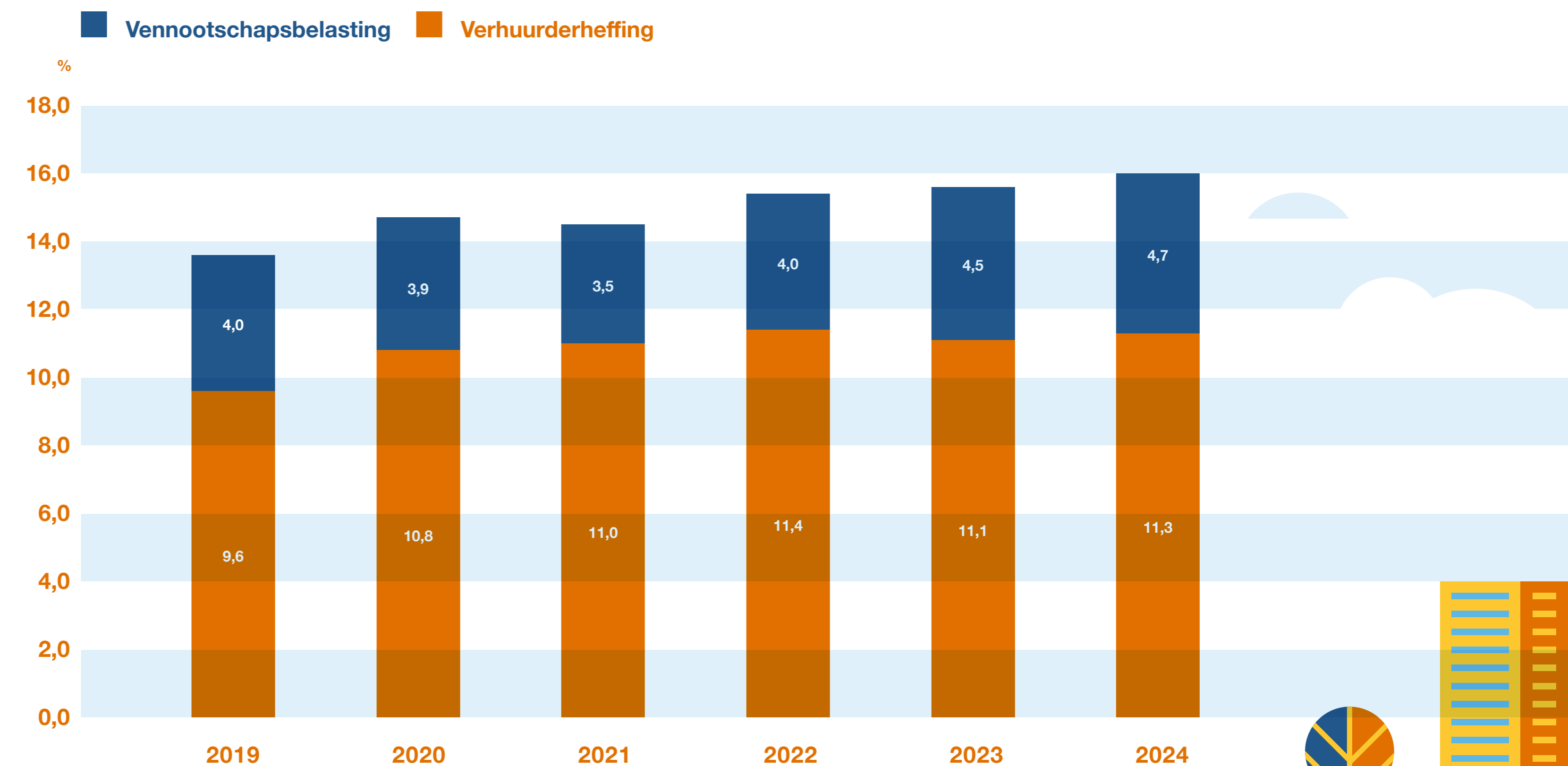




Figuur 10. Uitgaande kasstroom aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing

Tot en met het jaar 2019 wordt de gerealiseerde kasuitstroom getoond en voor de jaren 2020 tot en met 2024 gaat het om prognosedata. De prognosedata zijn niet gecorrigeerd voor de plannen van Prinsjesdag omdat deze nog niet formeel zijn vastgesteld en deze plannen pas in dPi2020 worden ingerekend.

Figuur 11 toont de vennootschapsbelasting en verhuurderheffing als percentage van de ingaande kasstroom. Deze belastingen stijgen conform dPi2019 tot ongeveer zestien procent van de inkomsten in 2024.

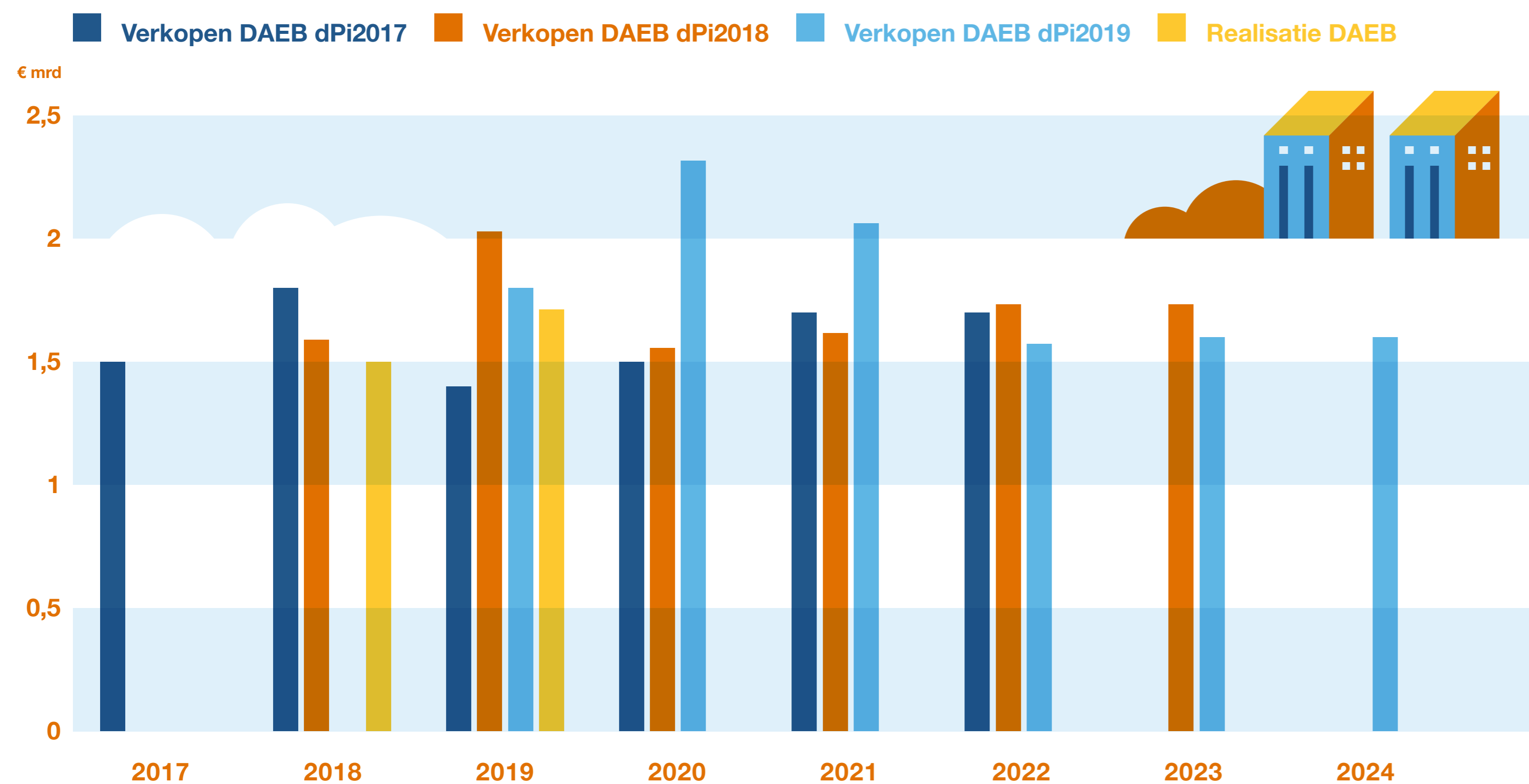


Figuur 11. Verhuurderheffing en vennootschapsbelasting als percentage van de ingaande kasstroom



4.2 (Des)Investerings

De dPi2019 laat een piek zien in de verkopen in het jaar 2020 en 2021, waarna de verkopen weer stabiliseren in de laatste prognosejaren. Dit beeld is bij zowel DAEB als niet-DAEB bezit zichtbaar. In de prognose van dPi2019 is door Vestia de verkoop opgenomen van vastgoed in de maatwerk-gemeenten aan lokale woningcorporaties. Als we de prognosedata corrigeren voor deze verkopen dan komen we uit op een prognose van € 1,8 miljard aan verkopen DAEB in 2020 en € 1,6 miljard in 2021, wat aansluit bij het beeld uit eerdere prognoses.

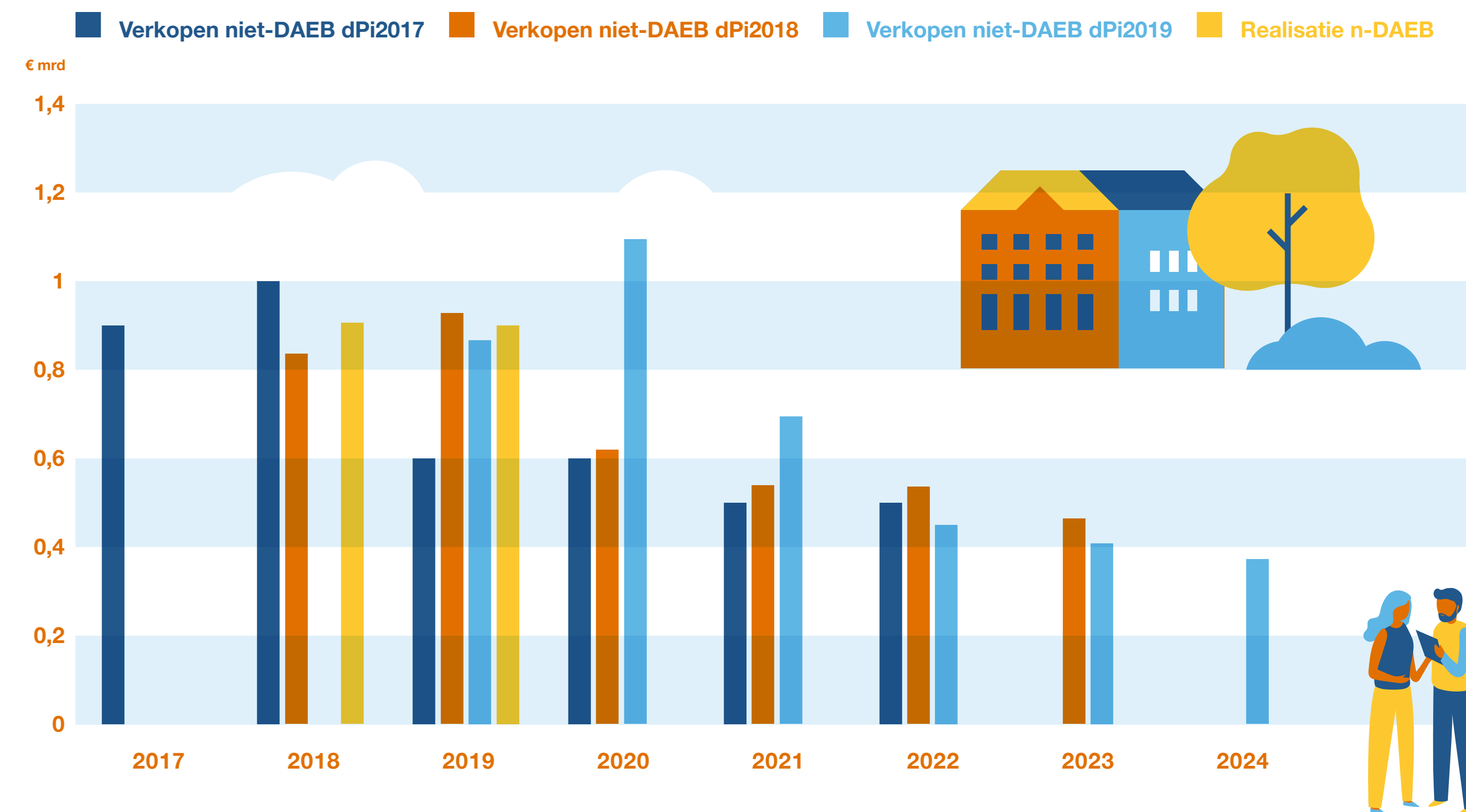


Figuur 12. VerkopendAEB bestaande huur DAEB

In de prognoseperiode bestaat 92% van de vervreemding van materiele vaste activa in de DAEB-tak uit de verkoop van bestaande huurwoningen. De overige desinvesteringen betreffen verkoop van grond (al is dit minimaal ingerekend) en verkoopontvangsten van woongelegenheden (VOV) na inkoop (6%).

In de realisatiecijfers 2019 zien we een gelijk beeld, waarbij 91% van de verkopen in de DAEB-tak bestaan uit de verkoopontvangsten van bestaande huurwoningen. In totaal zijn ruim zeven duizend huurwoningen verkocht in 2019. De verkoop van grond was met een waarde van € 54 miljoen verantwoordelijk voor 3% en de verkoopontvangsten van woongelegenheden (VOV) na inkoop bedroegen € 105 miljoen (6%).

Corporaties zijn zich de afgelopen jaren meer gaan richten op de eigen woningmarktregio en verkopen onder andere DAEB bezit buiten deze regio aan andere corporaties. Verder ligt de focus voornamelijk op de kernvoorraad van het bezit (het DAEB-vastgoed) en wordt niet-DAEB bezit verkocht.



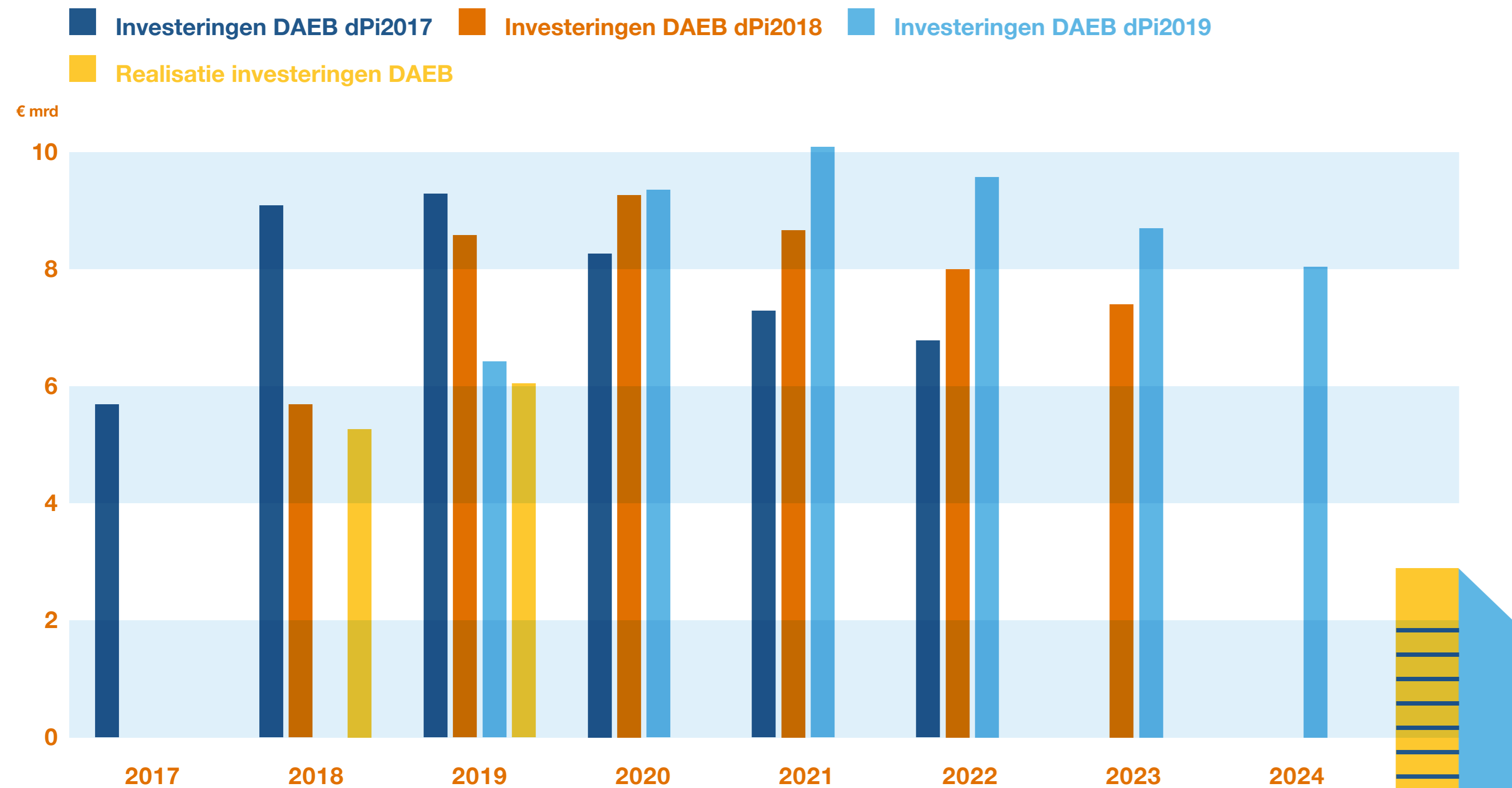
Figuur 13. Verkopendniet-DAEB bestaande huur niet-DAEB

In 2019 is er voor € 0,9 miljard aan niet-DAEB vastgoed verkocht door de corporaties. De realisatie van 2019 was nagenoeg gelijk aan de prognose van dPi2018. In de dPi2019 is voor 2020 een stijging ingerekend naar een opbrengst van € 1,1 miljard, waarna de geprognostiseerde verkoop van niet-DAEB daalt naar een niveau van € 0,4 miljard in 2024. Wanneer we de prognosedata corrigeren voor de verkopen die Vestia heeft ingerekend, dan komen we uit op een prognose van € 0,6 miljard aan verkopen niet-DAEB in 2020 en € 0,5 miljard in 2021.

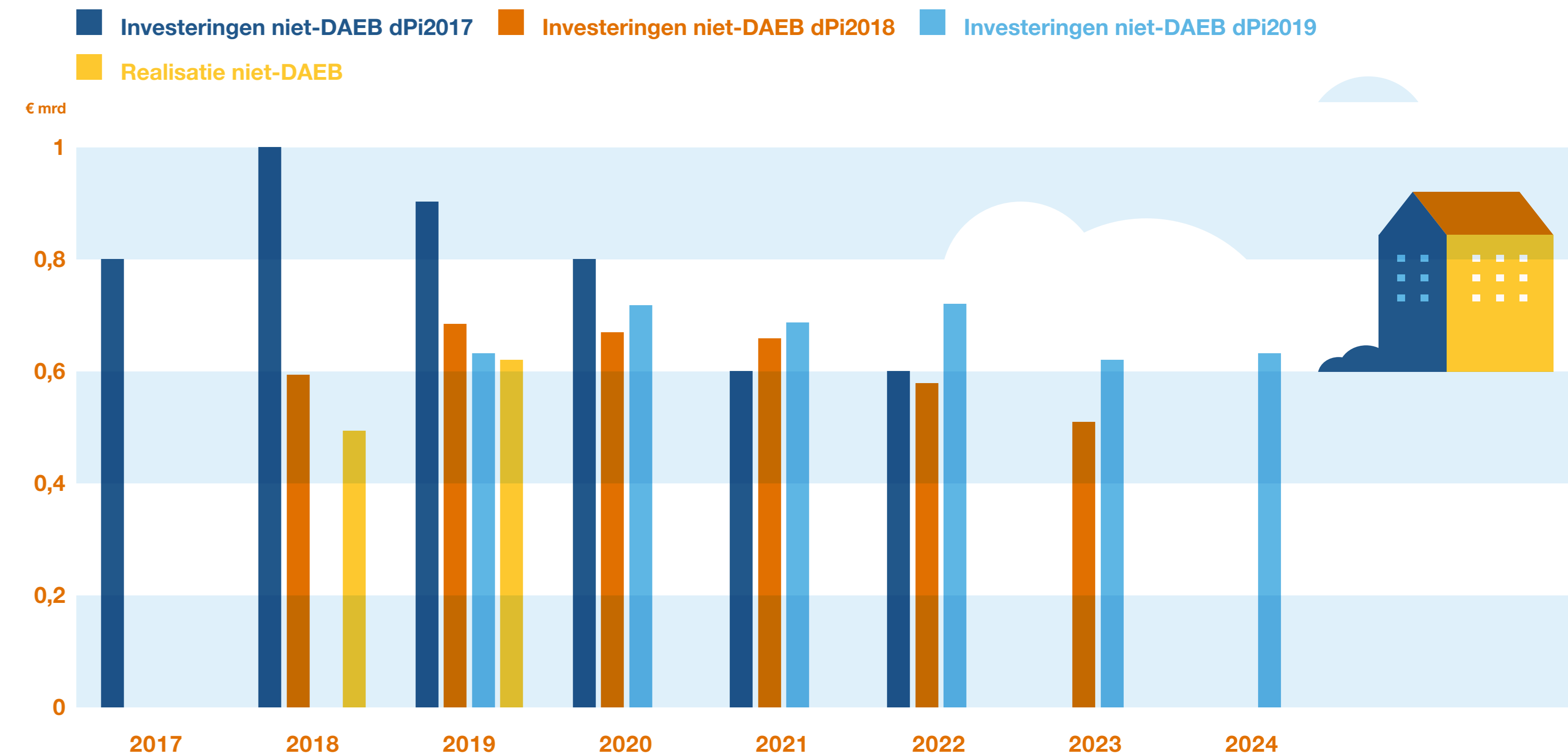
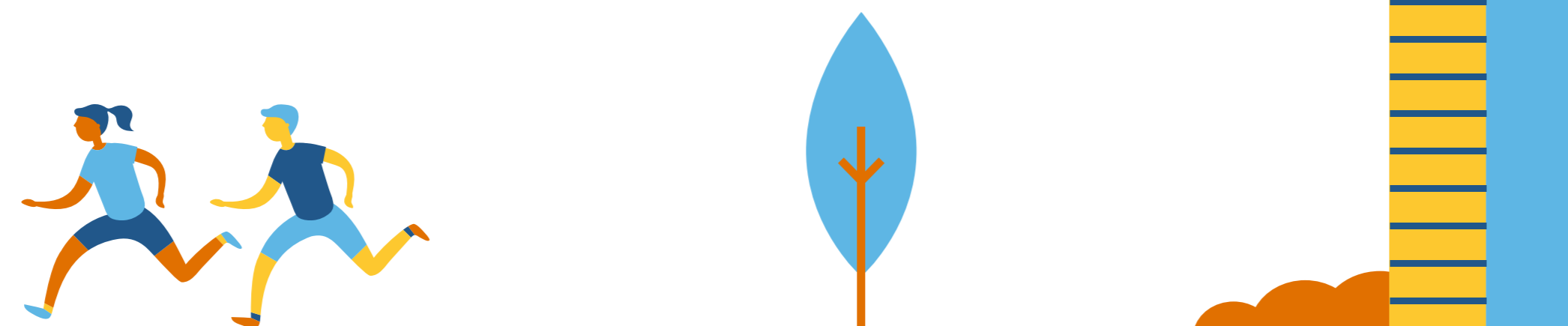
In de niet-DAEB-tak beslaat de verkoop van bestaande huurwoningen 74% van de desinvesteringen. Verkoopontvangsten van woongelegenheden (VOV) na inkoop zorgen voor een aandeel van 13% van de desinvesteringen en de verkoop van grond is goed voor 7%.

Corporaties hebben voor de komende jaren investeringen gepland in de bestaande portefeuille, maar ook op het vlak van nieuwbouw. We zullen eerst de investeringen op totaalniveau behandelen en vervolgens de investeringen uitsplitsen naar de verschillende activiteiten.

De focus van de corporaties ligt op de kerntaak, het DAEB bezit. Waar de gerealiseerde kasuitstroom aan investeringen voor 2019 onder de prognose van dPi2018 ligt, zit er een minimaal verschil tussen de prognoses voor het jaar 2020 in dPi2018 en dPi2019. Voor de periode 2021-2024 laat dPi2019 een stijging zien in de investeringsuitgaven in de DAEB tak ten opzichte van de eerdere prognoses. In totaal is er in dPi2019 een bedrag van € 45,7 miljard aan investeringen ingerekend voor de vijf prognosejaren (dPi2018: € 42 miljard).



Figuur 14. Investeringen DAEB



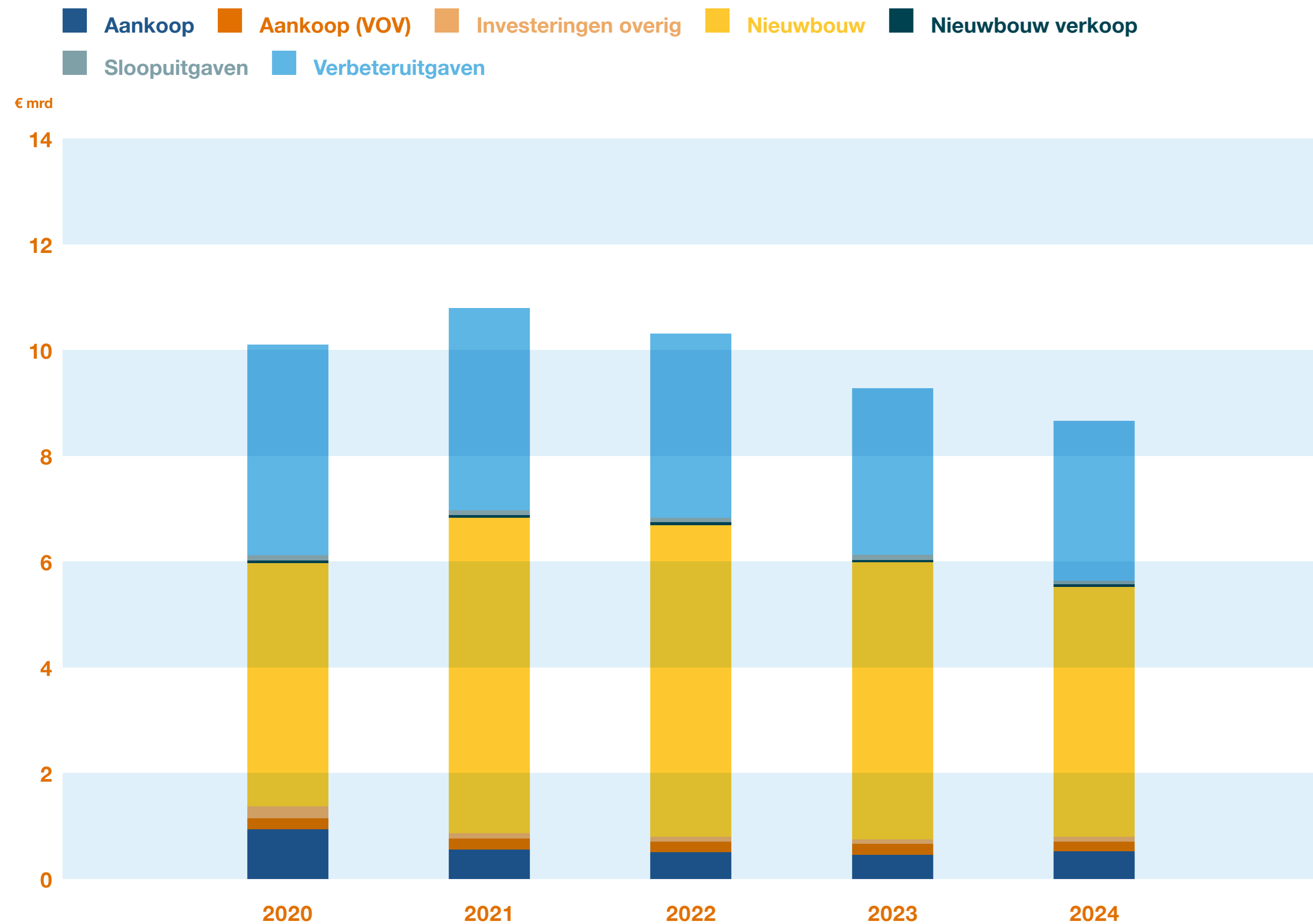
Figuur 15. Investeringen niet-DAEB

We zien een uitstel van DAEB-investeringen ten opzichte van de eerdere prognoses. De piek in de geplande investeringen verschuift steeds met een jaar. Dit is een gebruikelijk patroon dat we zien in de prognoses van corporaties en komt in de praktijk door vertraging van projecten en het conservatief inrekenen van de investeringen. Dat niet alle geplande investeringen gerealiseerd worden, zien we ook terug in de realisatiecijfers.

De investeringsprognoses in dPi2019 tonen voor de niet-DAEB-tak een stabiel beeld, waarbij er voor de gehele prognoseperiode een bedrag van € 3,4 miljard aan investeringen ingerekend staat (dPi2018: € 3,1 miljard).

Woningverbetering en overige investeringen

In dit onderdeel rangschikken we de investeringen naar woningverbetering en overige investeringen. Onder de overige investeringen vallen de volgende categorieën: aankoop van nieuw vastgoed, sloopuitgaven, nieuwbouw van huurwoningen, nieuwbouw bestemd voor verkoop¹ en tenslotte is er een sluitpost opgenomen met de investeringen overig.



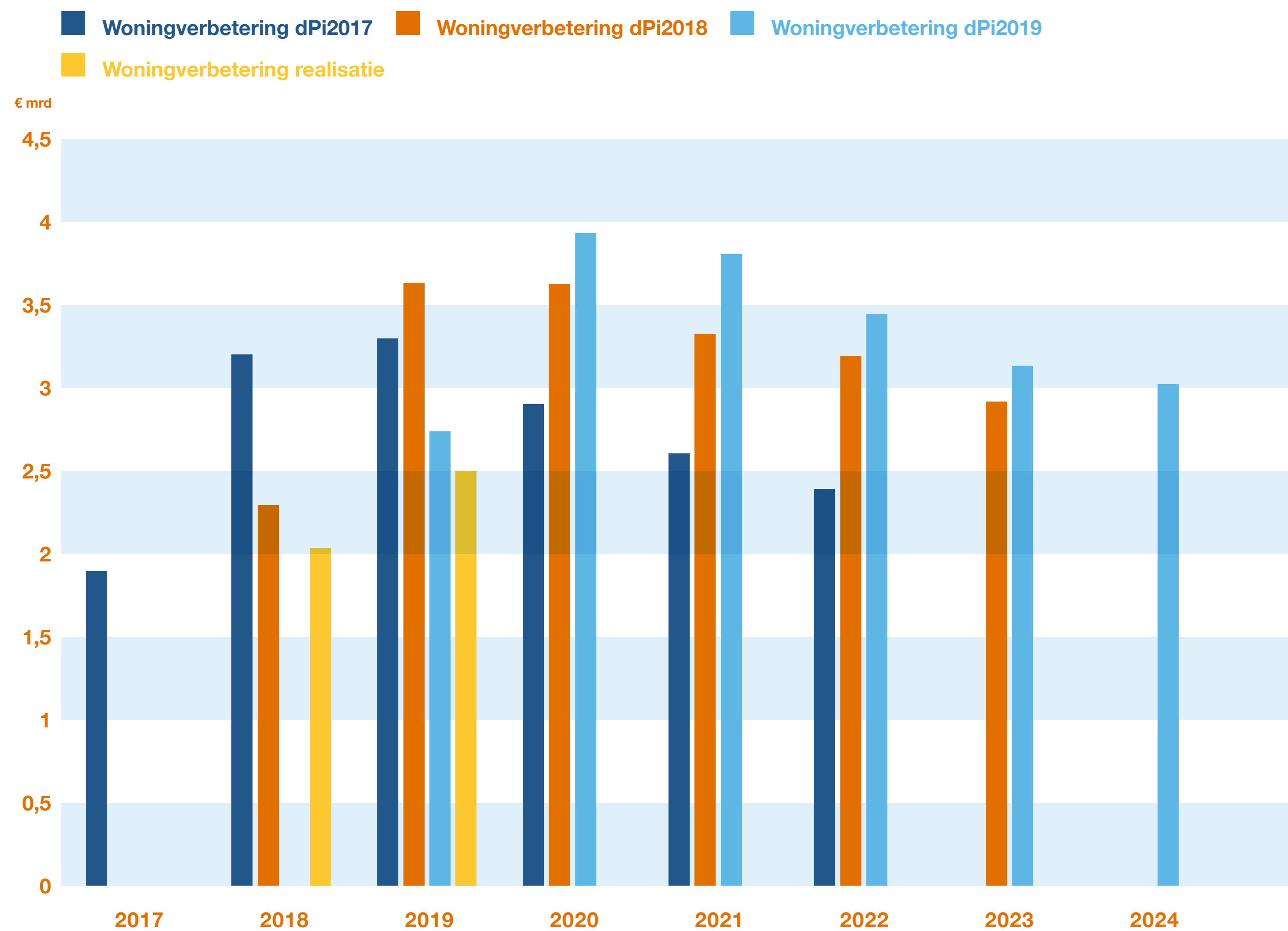
Figuur 16. Uitsplitsing van de investeringen dPi2019 (DAEB-TI plus niet-DAEB-TI)

¹ In deze paragraaf worden enkel de investeringen belicht die zijn opgenomen, deze worden niet gesaldeerd met inkomsten die er tegenover staan.

De totale investeringen bestaan voor ongeveer 50% uit uitgaven aan de nieuwbouw van huurwoningen, zie figuur 16. Bij de aankopen zien we vooral in het prognosejaar 2020 een aanzienlijk aandeel ingerekend met 10% van de uitgaande investeringskasstroom. De uitgaven aan deze post zijn voor de langere termijn vaak nog niet concreet en worden daarom voor een lager niveau ingerekend.

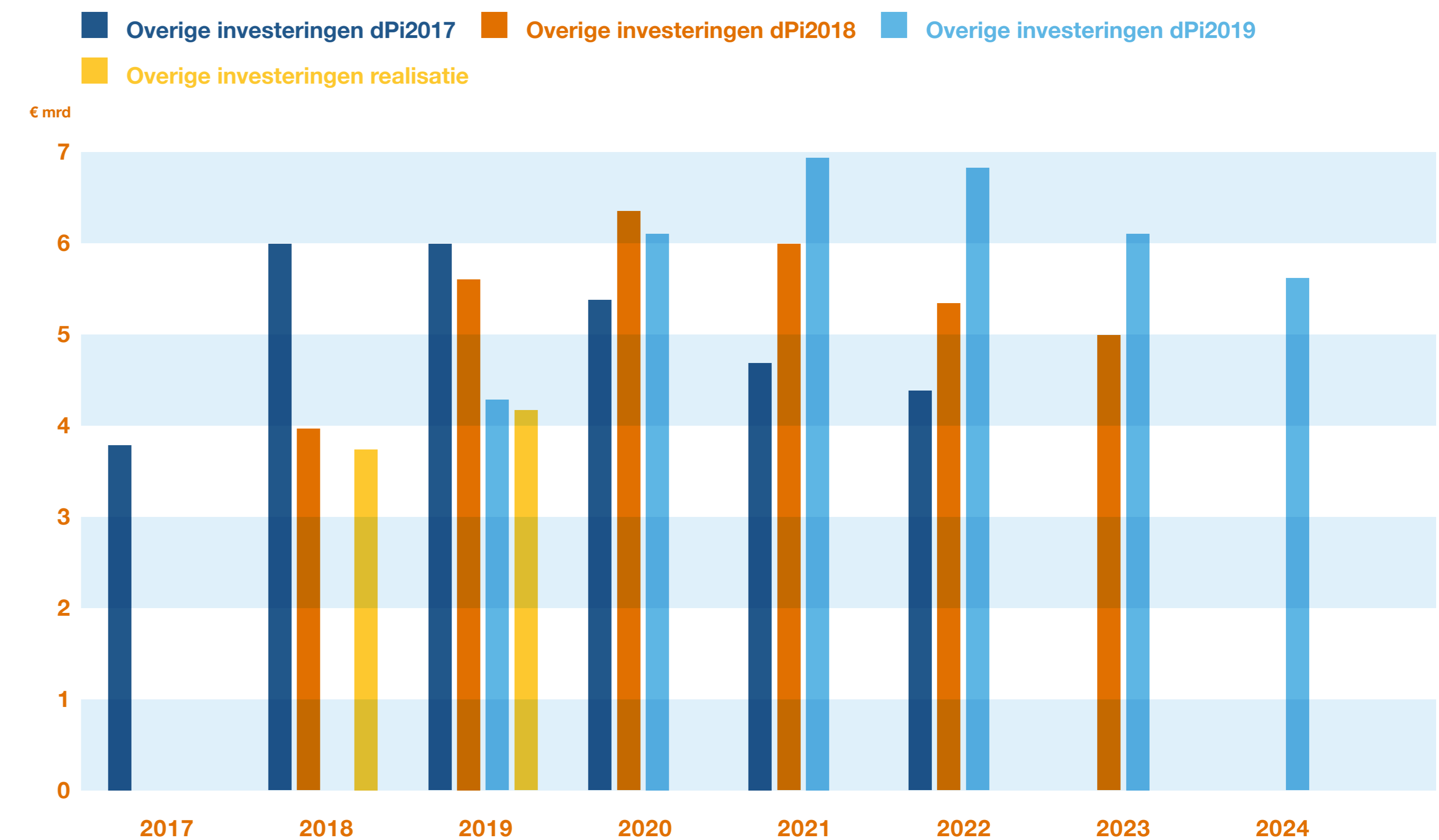
De komende jaren stijgen de geplande investeringen aan woningverbetering, de corporaties verduurzamen het bezit verder. In de huidige prognose in dPi2019 zien we een piek in de periode 2020-2021 met een kasuitstroom van € 3,9 miljard per jaar. Ook hier zien we de piek in de prognoses jaar op jaar doorschuiven, met name als gevolg van vertraging van projecten. De piek in het aankomende jaar komt vaak door het doorschuiven van investeringen uit het afgelopen jaar. De totaal geprognostiseerde uitgaven aan woningverbetering liggen met € 17,4 miljard ongeveer een miljard hoger dan het totaal aan uitgaven in de vijf prognosejaren van dPi2018.





Figuur 17. Woningverbetering (DAEB-TI plus niet-DAEB-TI)

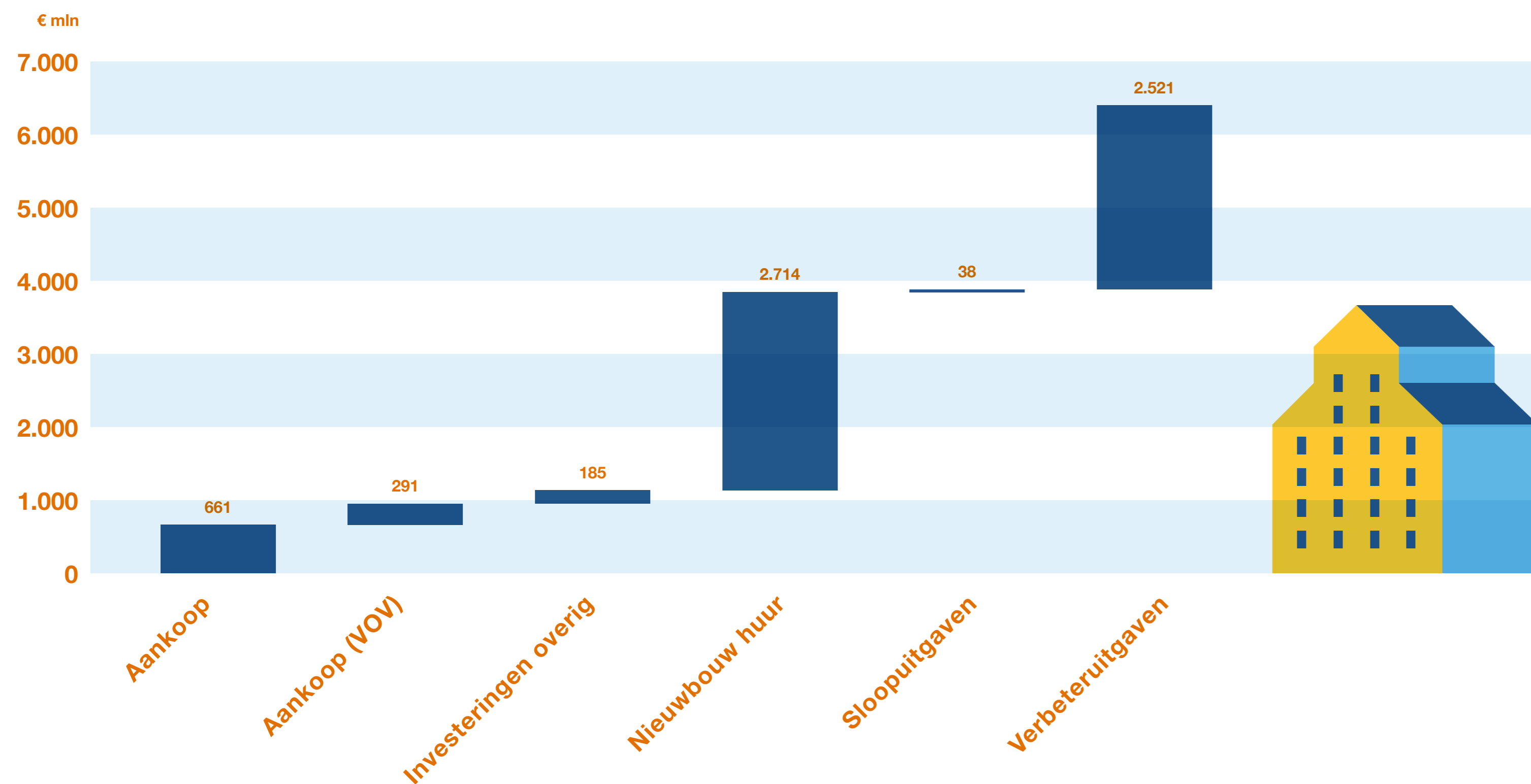
De overige investeringen stijgen met € 3,3 miljard ten opzichte van de vijf jaren van dPi2018 naar een totaal voor de prognoseperiode van € 31,7 miljard (figuur 18).



Figuur 18. Overige investeringen (DAEB-TI plus niet-DAEB-TI)

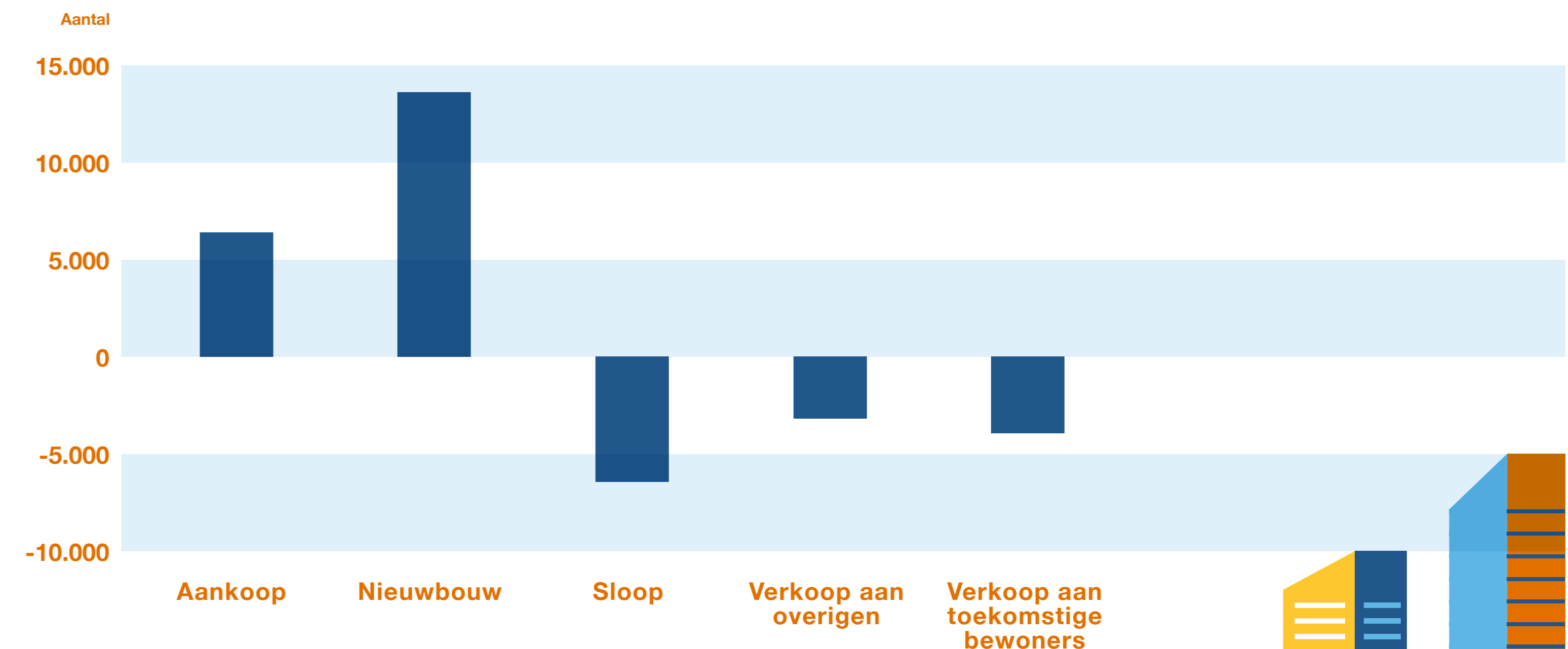


Net als voor de prognoseperiode zien we in de uitsplitsing van de gerealiseerde investeringen dat investeringen in nieuwbouw huur (42%) en woningverbetering (39%) een groot aandeel hebben (figuur 19).



Figuur 19. Uitsplitsing van de investeringen dVi2019

In de DAEB-tak zijn in 2019 door corporaties ruim dertien en een half duizend woonruimten gerealiseerd middels nieuwbouw en in de niet-DAEB tak vierhonderdzig. Daarnaast zijn er bijna vierenzestig honderd woonruimten aangekocht voor verhuur in de DAEB tak. Totaal is het bezit aan woonruimten van de corporaties in de DAEB-tak met vijfenzestig honderd toegenomen.

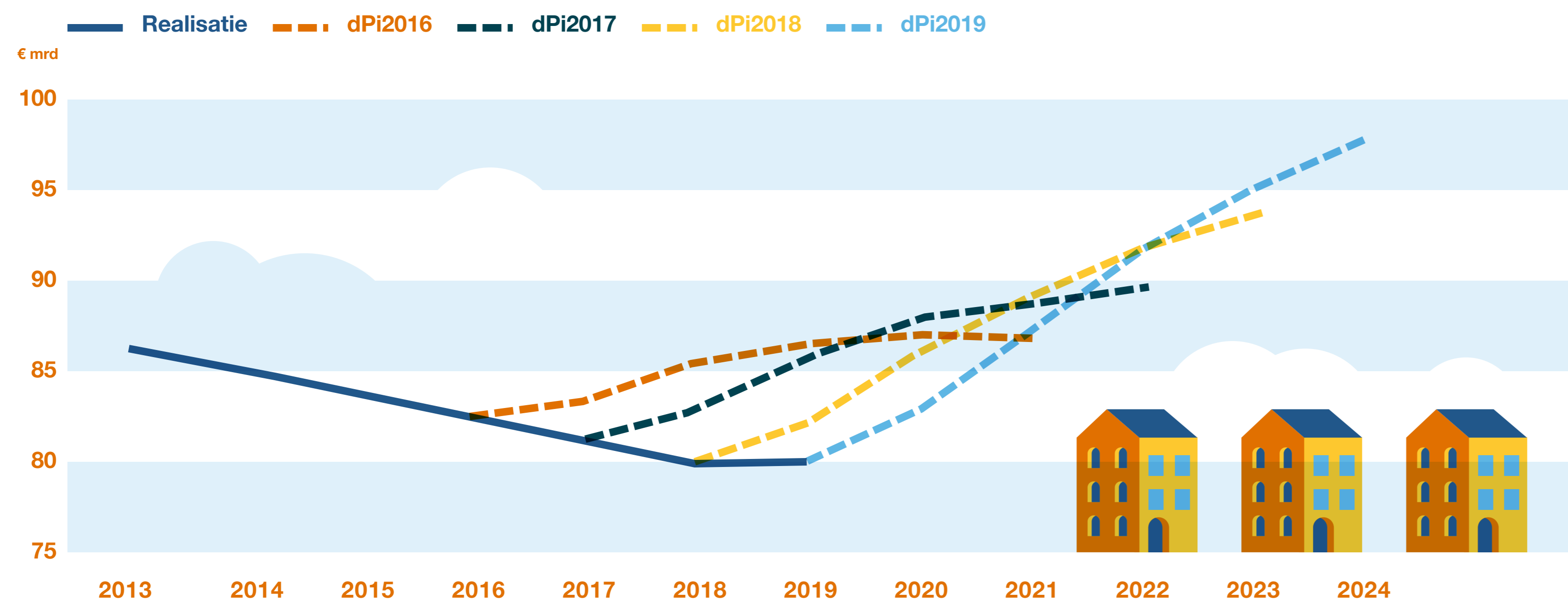


Figuur 20. Mutaties woonruimten binnen de DAEB-TI portefeuille dVi2019

4.3 Geborgd volume

Na een jarenlange afname in het geborgd volume, was er ultimo 2019 een lichte stijging in het geborgd volume te zien naar € 80 miljard. De afgelopen drie prognoses lieten steeds een omslagpunt zien, dat vervolgens niet werd gerealiseerd. In de eerste zes maanden van 2020 is het geborgd volume verder toegenomen naar een stand van € 80,6 miljard ultimo juni.

Eerder zagen we al dat de investeringen in woningverbetering en nieuwbouw toenemen in de prognoseperiode en aangezien corporaties een deel van deze investeringen met geborgde leningen financieren, stijgt het geborgd volume in de prognosejaren.



Figuur 21. Verloop geborgd volume

De corporaties hebben een groei van het geborgd volume van € 3 tot € 4,5 miljard per jaar ingerekend. Echter, op basis van de realisatiegraad van de afgelopen jaren is te verwachten dat de investeringen worden overschat en de verkopen onderschat. Hierdoor zal de stijging van het geborgd volume waarschijnlijk lager zijn dan geprognosticeerd in dPi2019. Wij achten het derhalve onwaarschijnlijk dat het geborgd volume ultimo 2020 daadwerkelijk uit zal komen op het in dPi2019 geprognosticeerde bedrag van € 82,9 miljard.

WSW stelt zijn rapportages zo zorgvuldig mogelijk samen. Desondanks kan het voorkomen dat deze rapportages onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. WSW garandeert niet dat de informatie hierin correct is, up to date is of compleet is en moet derhalve ook niet als zodanig beschouwd worden. De teksten en grafische voorstellingen in dit rapport mogen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van WSW. Voor gebruik van gegevens uit dit rapport en gevolgen is de gebruiker zelf verantwoordelijk. WSW wijst u er expliciet op dat WSW niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.

