



Woningcorporaties behaalden in 2010 positief rendement van 3,5%

Almere/Ermelo, 12 mei 2011: In 2010 hebben de woningcorporaties die deelnemen aan de IPD/aeDex corporatie vastgoedindex een rendement van 3,5% op jaarbasis behaald. Het rendement is daarmee voor het eerst sinds 2007 weer positief. Het directe rendement, dat het resultaat uit de dagelijkse bedrijfsvoering uitdrukt, steeg naar 3,0% (2009: 2,9%). Bijzonder is dat ook het indirecte rendement, de resultante van de waardeinstijging en de investeringen in het vastgoed, met 0,6% positief was (2009: -/ 3,5%). Ook in 2010 investeerden de deelnemende corporaties in totaal 2,4 miljard euro in hun vastgoedportefeuilles. 70% van dit bedrag werd besteed aan woningen. De bijdrage aan de betaalbaarheid van het huren, het zogeheten maatschappelijk dividend, bedroeg in 2010 1,6%.

Dit bleek vandaag in Ermelo bij de bekendmaking van de resultaten van de IPD/aeDex corporatie vastgoedindex voor het jaar 2010.

Direct rendement

Het positieve resultaat in 2010 is voor een deel toe te rekenen aan lagere exploitatiekosten. Het gemeten exploitatieresultaat op vastgoed is samengesteld uit de uitgaven voor onderhoud, de vastgoedgerelateerde belastingen en verzekeringen (waaronder onroerende zaak belasting en opstalverzekering) en de kosten van het commercieel en administratief beheer van het vastgoed. De andere bedrijfsgerelateerde uitgaven zoals overheadkosten, rente op vreemd vermogen en vennootschapsbelasting maken geen deel uit van de berekening van het direct rendement. Het direct rendement moet voldoende zijn om de bedrijfsgerelateerde uitgaven tenminste te dekken. Met name de daling van de onderhoudskosten naar 26,6% van de huuropbrengst (2009: 29,1%) heeft geleid tot de geconstateerde verbetering van het directe rendement. De overige kosten zijn in verhouding nagenoeg gelijk gebleven. De beheerkosten bedroegen in 2010 14,5% van de huurinkomsten (2009: 14,3%). De overige vastgoedgerelateerde exploitatiekosten, belastingen en verzekeringen, bedroegen in 2010 6,8% van de huuropbrengst (2009: 6,9%). De door de deelnemers aan de IPD/aeDex index in 2010 gerealiseerde stijging van de huuropbrengsten bedroeg 1,4% (gemeten over alle sectoren in

exploitatie: woningen, maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed). In de bijlage is een overzicht opgenomen waaruit voor iedere deelnemer aan de IPD/aeDex index het totaal van de door dezen in 2010 gerealiseerde vastgoedgerelateerde exploitatiekosten afgezet tegen de door ieder van hen behaalde huurinkomsten kan worden afgeleid.

Indirect rendement

Hoewel in 2010 positief met 0,6% blijft het rendement uit waardeontwikkeling achter bij de over de 2010 gerealiseerde prijsinflatie ter grootte van 1,3%. Dit betekent dat het door de deelnemende corporaties geëxploiteerde vastgoed in 2010 effectief niet waardevast is gebleken. Overigens blijkt de over de jaren 2008 en 2009 als gevolg van de kredietcrisis toegenomen onzekerheid bij het taxeren van de marktwaarde van het vastgoed niet verder te zijn gegroeid. De in de taxaties opgenomen disconteringvoet is niet verder opgelopen (2010: 7,5%), terwijl de visie op de restwaarde enigszins positiever is geworden wat tot uitdrukking komt in daling van exit yield naar 6,9% (2009: 7,0%).

Het indirect rendement wordt uiteraard, naast de waardeontwikkeling, beïnvloed door de transformatie van de vastgoedportefeuilles van de deelnemende woningcorporaties. Deze transformaties komen tot stand door middel van (her)ontwikkeling, aankoop en verkoop van vastgoed. Ondanks de voortdurende economische onzekerheid hebben de deelnemende corporaties ook in 2010 weer in aanzienlijke mate netto geïnvesteerd in hun portefeuilles. De bruto investeringen bedroegen 2,4 miljard euro. De verkoopopbrengsten bedroegen in 2010 bijna 1 miljard euro. Dit betekent dat de deelnemende corporaties in 2010 5,1% van de totale marktwaarde van de door hen geëxploiteerde portefeuilles transformeerden als gevolg van investeringen en desinvesteringen. De netto investeringen bedroegen daarmee 2,1%. In de bijlage is een overzicht opgenomen waaruit voor iedere deelnemer aan de IPD/aeDex index het totaal van de door dezen in 2010 ondernomen transformatieactiviteiten kan worden afgeleid.

Maatschappelijk dividend

Woningcorporaties moeten als gevolg van de Europese Commissie beschikking inzake staatssteun duidelijker aantonen dat het voordeel dat zij op grond van de door hen genoten steun hebben ook daadwerkelijk alleen ten gunste komt van de beoogde doelgroep, namelijk huishoudens met een jaarinkomen lager dan 33.000 euro. Daarom moet onderscheid worden gemaakt tussen de met staatssteun en de niet met staatssteun geëxploiteerde woningen. De aan de IPD/aeDex index deelnemende woningcorporaties maken al vanaf 1999 onderscheid tussen de woningen die op basis van prestatieafspraken beschikbaar worden gesteld voor de doelgroep, de primaire voorraad, en de woningen die vrij kunnen worden verhuurd, de niet-primaire voorraad. Doordat de woningen in de primaire voorraad op basis van bindende afspraken worden verhuurd is het verschil tussen de voor die woningen mogelijk te behalen markthuur en de lagere huur die de corporatie de huurder daadwerkelijk in rekening brengt gelijk aan een uitkering van rendement in het kader van de maatschappelijke doelstelling van de corporatie. Dit verschil wordt daarom maatschappelijk dividend genoemd. Ook de uitgaven aan leefbaarheid die de corporatie voor deze groep woningen en huurders doet wordt tot het maatschappelijk dividend gerekend. Het rendement op de primaire portefeuille is als gevolg van dit maatschappelijk dividend 1,6 % lager dan het had kunnen zijn als er geen lagere huren dan de markthuur zouden zijn berekend en er geen uitgaven voor leefbaarheid zouden zijn gedaan. In geld uitgedrukt komt dit voor alle deelnemers aan de IPD/aeDex index overeen met 621 miljoen euro op jaarbasis.

Noot voor de redactie

IPD is een wereldwijd werkzaam informatiebedrijf, dat zich toelegt op de onafhankelijke meting van het bedrijfseconomisch presteren van investeringen in vastgoed. IPD's indices zijn wereldwijd de basis voor de meest gezaghebbende metingen van vastgoedrendementen en vormen de grondslag voor de zich ontwikkelende markt van vastgoedderivaten. Als de nummer een van de wereld op het terrein van vastgoed performance analyse voor portfoliomanagers, assetmanagers, beheerders en eindgebruikers voorziet IPD in een volledig spectrum van diensten inclusief onderzoek, rapportage, benchmarking en bedrijfsvergelijking, conferenties en indices. Bezoek voor meer informatie www.ipd.com.



Nadere informatie over de IPD/aeDex corporatie vastgoedindex kan ook gevonden worden op www.ipd.com/netherlands.

Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met:

mr. Arnoud L.M. Vlak, directeur IPD Nederland – T. 088.3282200 – F. 088-3282201
– E. netherlands@ipd.com

**Efficiency ratio: totale exploitatiekosten als % bruto huurinkomsten
Standing investments 2010**

Deelnemer	Efficiency ratio
Habion	18.7
Wooninvesteringsfonds	29.5
Woningstichting Leusden	32.4
Aert Swaens	34.3
Omnia Wonen	35.9
Rentree	36.0
Elan Wonen	36.9
Salland Wonen	37.7
Vidomes	38.7
Pré Wonen	39.2
Woongoed Middelburg	40.1
Wassenaarsche Bouwstichting	40.5
De Woonplaats	41.5
AlleeWonen	42.3
Casade	42.4
Hestia Groep	42.7
Rhenense Woningstichting	42.9
Domijn	43.1
WonenBreburg	44.1
Sité Woondiensten	44.3
De Woningstichting	44.6
De Alliantie	44.8
Acantus	45.2
Dudok Wonen	45.3
Com.wonen	45.4
deltaWonen	45.5
elkien	45.8
Benchmark	46.3
HW Wonen	46.5
Patrimonium Barendrecht	46.9
Wonen Limburg	47.3
Staedion	47.3
Laurens Wonen	48.3
de Sleutels	48.4
Wonen West Brabant	48.6
Woonzorg Nederland	49.1
Woonbron	50.4
Portaal	50.7
Vivare	51.4
Thuisvester	51.5
Talis	52.2
Volksbelang	52.5
Lefier	55.9
Mitros	56.9
Bergopwaarts	61.0
RWS Goes	67.1
Woonpartners Midden-Holland	67.7

Transformatie Index 2010

Alle objecten – als % van de kapitaalswaarde

Patrimonium Barendrecht	Barendrecht	0.6
Laurens Wonen	Rotterdam	0.9
Staedion	Den Haag	1.3
Wassenaarsche Bouwstichting	Wassenaar	1.4
de Sleutels	Leiden	1.5
De Woningstichting	Wageningen	1.8
Hestia Groep	Landgraaf	1.8
Rentree	Deventer	2.2
Talis	Nijmegen	2.4
Omnia Wonen	Harderwijk	2.5
Woonzorg Nederland	Amstelveen	3.0
Portaal	Baarn	3.1
HW Wonen	Oud-Beijerland	3.2
Woonpartners Midden-Holland	Waddinxveen	3.4
Thuisvester	Oosterhout	3.5
Rhenense Woningstichting	Rhemen	3.6
Vivare	Arnhem	4.2
WonenBreborg	Tilburg	4.4
Acantus	Veendam	4.4
Elan Wonen	Haarlem	4.5
deltaWonen	Zwolle	4.6
Domijn	Enschede	4.6
Wonen Limburg	Roermond	4.8
Mitros	Utrecht	5.0
elkien	Heerenveen	5.0
Aert Swaens	Veldhoven	5.0
Woongoed Middelburg	Middelburg	5.3
Com.wonen	Rotterdam	5.3
Pré Wonen	Haarlem	5.3
Vidomes	Zoetermeer	5.5
Salland Wonen	Raalte	5.5
RWS Goes	Goes	5.6
De Alliantie	Huizen	5.8
Woonbron	Rotterdam	6.3
Casade	Waalwijk	6.4
Sité Woondiensten	Doetinchem	6.4
AlleeWonen	Breda	6.5
De Woonplaats	Enschede	6.5
Wonen West Brabant	Bergen op Zoom	6.5
Dudok Wonen	Hilversum	6.9
Lefier	Hoogezand	8.0
Woningstichting Leusden	Leusden	8.2
Habion	Houten	9.1
Volksbelang	Raamsdonkveer	11.4
Bergopwaarts	Deurne	13.4
Wooninvesteringsfonds	Zeist	13.9

De hier weergegeven rangorde van deelnemers drukt uit welke deelnemer in verhouding tot de marktwaarde van zijn totale vastgoedportefeuille het meest omzette in vernieuwing en verbetering. Dit is nadrukkelijk geen waarde oordeel. Lokale markt en de structuur van de vastgoedportefeuille zijn van grote invloed op de noodzaak en de mogelijkheden voor aanpassing van de portefeuille. Een relatief jonge portefeuille die goed aansluit op de vraag uit de samenleving en markt noodzaakt nu eenmaal niet tot (her)investeren. Ook aan de verhouding desinvesteren/investeren kan geen waardeoordeel worden verbonden. Vaak moeten corporaties in stedelijke gebieden eerst verkopen en slopen voordat opnieuw investeren weer mogelijk is.

