

# ONDERZOEKSPROJEKT WOONLASTEN EN WOONLASTENBELEID

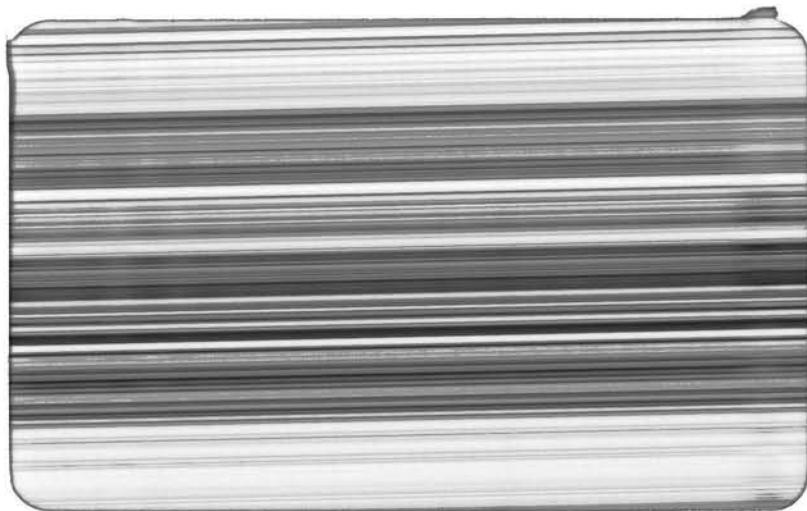


## ONDERZOEKSGROEP

C.A. Adriaansens  
H. van Fulpen  
P. Groetelaers  
F. Neuerburg  
H. Priemus  
J. van der Schaar  
H. Westra

## TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT, AFDELING DER BOUWKUNDE

Vakgroep Bestuurswetenschappen, Organisatiekunde, Economie en Recht  
R.I.W. - Instituut voor Volkshuisvestingsonderzoek



C10089  
37938



**EXPLOITATIE VAN WONINGWETWONINGEN:  
ANALYSE PER COMPLEX**

**Working paper 21**

**H. Westra**

2169 1398



**Delftse Universitaire Pers**

BIBLIOTHEEK TU Delft  
P 2169 1398



C 893793

Delftse Universitaire Pers  
Mijnbouwplein 11  
2628 RT Delft  
tel. (015) 783254

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Westra, H.

Exploitatie van woningwetwoningen: analyse per complex / H. Westra.-  
Delft: Delftse Universitaire Pers. - ill. - (Working paper/Technische  
Hogeschool Delft, Afdeling der Bouwkunde; 21)

Onderzoekprojekt Woonlasten en woonlastenbeleid. - Met lit. opgv.

ISBN 90-6275-181-4

SISO 314 UDC 351.778.532.003.2

Trefw.: woningwetwoningen; exploitatie / woningcorporaties.

Copyright 1985 H. Westra

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint,  
microfilm or any other means without written permission from the Delft  
University Press, The Netherlands.



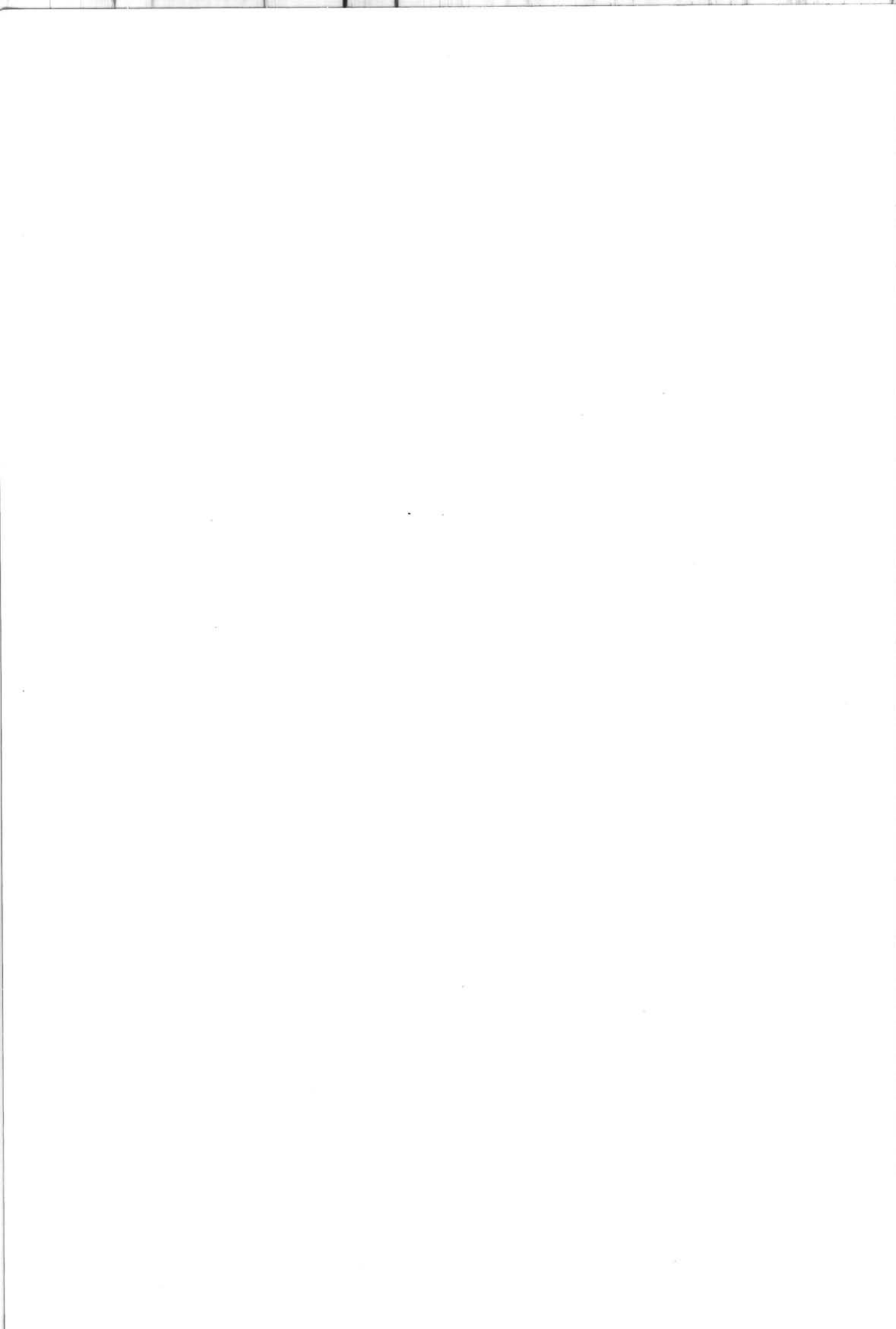
Deze publicatie verschijnt in een reeks van "working papers", geproduceerd in het kader van een omvangrijk onderzoeksproject "Woonlasten en Woonlastenbeleid". Dit project wordt uitgevoerd door een onderzoeksgroep van de Afdeling der Bouwkunde, Technische Hogeschool, Delft, bestaande uit C.A. Adriaansens, H. van Fulpen, P. Groetelaers, F. Neuerburg, H. Priemus, J. van der Schaar en H. Westra.

Bij het onderzoek is een begeleidingscommissie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betrokken. Met het oog op een aantal internationale dimensies van het onderzoek wordt nauw samengewerkt met de International Federation for Housing and Planning.

Voor de inhoud van de papers is uitsluitend de onderzoeksgroep verantwoordelijk. Het totale onderzoeksproject, gestart in 1983, zal enkele jaren in beslag nemen, en wordt afgerond met één of meer definitieve rapporten. Mede gezien het voorlopige karakter van dit "working paper" is commentaar van harte welkom. Daartoe kan van het achter ingevoegde antwoordformulier gebruik gemaakt worden.

Het onderhavige working paper maakt deel uit van de deelstudie "Non-profit woningexploitatie". Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer draagt financieel bij in de werkzaamheden voor deze deelstudie. Van deze deelstudie zal daarom ook een eindverslag worden opgesteld waarin de samenvatting en conclusies van de desbetreffende working papers (nr. 6, 19 en 21) zullen worden verwoord.

Extra exemplaren van dit paper kunnen worden besteld bij de Delftse Universitaire Pers, Mijnbouwplein 11, 2628 RT Delft.



|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | INLEIDING .....   | 1  |
| 2.     | COMPLEX-EXPLOITATIE .....   | 3  |
| 2.1.   | Algemeen, exploitatierekening .....   | 3  |
| 2.2.   | De hypothesen .....   | 7  |
| 2.3.   | Bewerking gegevens, problemen .....   | 9  |
| 3.     | RESULTATEN ANALYSE COMPLEX-EXPLOITATIE .....  | 11 |
| 3.1.   | Aantallen complexen en verdeling over tijdvakken .....  | 11 |
| 3.1.1. | Algemeen .....  | 11 |
| 3.1.2. | Financiële afwikkeling van complexen .....  | 13 |
| 3.1.3. | Tijdvakken .....  | 14 |
| 3.2.   | Resultaten complex-exploitaties; aantallen en verdeling over de complexen .....                           | 17 |
| 3.2.1. | Inleiding .....   | 17 |
| 3.2.2. | Uitkomsten complex-exploitaties .....   | 18 |
|        | 3.2.2.A. Vooroorlogse complexen .....   | 18 |
|        | 3.2.2.B. De naoorlogse woningwetwoningcomplexen ...   | 21 |
|        | 3.2.2.C. Premiewoningen .....   | 24 |
|        | 3.2.2.D. De nog niet afgewikkelde complexen. ....   | 25 |
| 3.3.   | Conclusies .....  | 26 |
| 4.     | EXPLOITATIEFONDSEN PER COMPLEX; COMPLEXRESERVES .....   | 29 |
| 4.1.   | Inleiding .....   | 29 |
| 4.2.   | De onderhoudsfondsen per complex .....  | 29 |
| 5.     | PROFIELEN VAN CORPORATIES NAAR WONINGBEZIT .....  | 35 |
| 5.1.   | Inleiding .....   | 35 |
| 5.2.   | Nadere beschouwingen van specifieke corporaties naar resultaten woningexploitatie .....                   | 36 |
| 5.3.   | De corporaties met een hoog resultaat op de woningexploitatie (meer dan f 500,- positief per woning ..... | 38 |
| 5.4.   | Conclusies m.b.t. de goed renderende corporaties .....  | 47 |
| 5.5.   | De corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie .....                                   | 48 |
| 5.6.   | Conclusies met betrekking tot de slecht renderende corporaties .....                                      | 69 |
| 6.     | DE FINANCIËLE POSITIE VAN DE CORPORATIES .....  | 71 |
| 6.1.   | Inleiding .....   | 71 |
| 6.2.   | Externe beleggingen .....   | 71 |
| 6.3.   | Interne financiering, algemeen .....  | 73 |
| 6.4.   | Interne financiering: gebruik van middelen .....  | 76 |
| 6.5.   | Overschotten aan financiële middelen, alternatieve bestedingen .....                                      | 77 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>7. ALGEMENE CONCLUSIES MET BETREKKING TOT DE WONINGWET-<br/>EPLOITATIE.....</b> | <b>83</b> |
| 7.1. Algemeen .....  | 83        |
| 7.2. Woonlastenkader .....   | 83        |
| 7.3. Relatie met het woningbezit .....   | 84        |
| 7.4. Ontwikkeling financiële positie.....  | 85        |
| 7.5. Nader onderzoek .....   | 87        |
| <b>LITERATUUR .....</b>  | <b>89</b> |

## 1. INLEIDING

Dit rapport, is het derde rapport over non-profit verhuur in het kader van het onderzoeksproject woonlasten en woonlastenbeleid. Voor dit onderwerp is door het Ministerie van VROM een bijdrage in de kosten verstrekt.

Het eerste rapport "Woningcorporaties en non-profit verhuur, working paper 6" is van de hand van ir. J. van der Schaar. Het tweede rapport working paper 19 getiteld "Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves" (1,2), is geschreven door ir. H. Westra. In dit tweede rapport werd de woningexploitatie vooral op corporatieniveau beschouwd. In dit derde rapport gaan we in op de exploitatie op complexniveau. Op deze wijze hopen we gegevens te genereren die inzicht bieden in de oorzaken achter de uitkomsten van de exploitatiecijfers. Nadere kennis over de woningexploitatie in het kader van de woonuitgaven is nodig omdat in de exploitatie zowel de door de bewoners betaalde huurpenningen als de door de overheid verstrekte subsidies en financieringsmiddelen verwerkt worden. De omvang van de exploitatieresultaten -positief dan wel negatief- op deze manier kan worden gerelateerd aan de betaalde huur en de door de overheid verstrekte geldmiddelen.

Het in dit rapport gehanteerde onderzoeksmateriaal bestaat uit corporatiejaarverslagen over 1981. In het tweede rapport (W.P.19) vond de lezer uitgebreide informatie over o.a. de steekproef en de uitkomsten (zie voor gegevens ook de tabellen in de bijlagen van dat rapport).

De in het tweede rapport gepubliceerde gegevens zijn de basis voor de bevindingen in dit derde rapport waaraan gegevens over de exploitatie op complexniveau worden toegevoegd. Het schaalniveau is dus verschillend: corporatie versus complex. In de laatste hoofdstukken van dit deel komen we weer terug op het niveau van de corporatie en op de mogelijke implicaties van deze studie voor de non-profitsector als geheel.

De eerder gehanteerde uitsplitsing naar grootteklassen wordt ook in dit rapport gehanteerd. De verschillen tussen de grootteklassen zijn zo groot dat men voor vergelijkingen naar de cijfers van een overeenkomende grootteklasse moet kijken. Nadeel van de uitsplitsing is dat de celvulling wel eens gering kan zijn, waardoor de betrouwbaarheid van de cijfers vermindert. Dit geldt vooral voor gegevens uit grootteklasse I (0-600 woningen). Omdat het onderzoek in dit WP op de complexen gericht is, is er geen weging meer uitgevoerd om de gemiddelde waarde van de hele onderzoekspopulatie uit te rekenen. In de tabellen is vermeld waar nog wel een weging is uitgevoerd.



## 2. COMPLEX-EXPLOITATIE

### 2.1. Algemeen, exploitatierekening

De exploitatie van een complex woningwet- (of premie-)woningen wikkelt zich volgens een door de overheid voorgeschreven model af (zie p. 16 en 17 van WP 19 (2)). De onderdelen van de exploitatierekening zijn redelijk eenduidig omschreven. De exploitatierekening zal ten opzichte van de exploitatieopzet (dit is het exploitatiemodel dat de overheid hanteert, o.a. om de rijksbijdrage jaarlijks vast te kunnen stellen) verschillen vertonen, maar zowel de kapitaalslasten (bij een rijkslening) als de rijksbijdragen zijn gelijk. De huren kunnen afwijken, o.a. door afrondingen en door harmonisatie-effecten. Ten opzichte van de aannamen met betrekking tot de variabele exploitatielasten kunnen in de rekening ook verschillen ontstaan. De vaste exploitatielasten zijn gelijk in zowel exploitatieopzet als -rekening. De uitkomsten van de exploitatierekening van een complex woningen zijn in WP 19 onderscheiden naar het bruto en het netto exploitatieresultaat. Het verschil wordt gevormd door de verplichte storting in de Algemene Bedrijfsreserve (d.i. de vaste exploitatielast) en de verwerking van eventuele nagekomen lasten en baten. Deze laatste posten komen niet voort uit de exploitatie van het desbetreffende jaar, maar zijn in eerdere jaren ontstaan. In het boekjaar waarin deze lasten c.q. baten bekend worden, moeten deze posten worden verrekend. Het bruto exploitatieresultaat geeft dus -met uitzondering van de vaste exploitatielast- het werkelijke exploitatieresultaat over het boekjaar. Van dit resultaat wordt een genormeed -nominaal- deel gereserveerd: een verplichte bestemming van een kunstmatig gecreëerd (want bij de bepaling van de rijksbijdrage meegerekend) exploitatieoverschot. Uit de verplichte stortingen in de ABR ontstaan het werkkapitaal en de reserve van de corporatie. Deze geldmiddelen mogen alleen worden besteed "in het belang van de volkshuisvesting".

**Tabel 2.1. De exploitatierekening**

**EXPLOITATIEOPBRENGSTEN**

---

|   |                            |
|---|----------------------------|
| - Huur  |                            |
| af: Huurderving   | huuropbrengsten            |
| - Jaarlijksebijdrage van de gemeente in het exploitatietekort                                       | bijdragen rijk en gemeente |
| - Jaarlijkse bijdrage van de gemeente ter vorming van een alg. bedrijfsreserve                      |                            |
| - Rente belegde kasgelden   |                            |
| - Berekend verschil wegens afwijkingen huur en variabele exploitatiekosten dynamische kostprijsuur. |                            |

---

Totaal opbrengsten

**EXPLOITATIEKOSTEN**

|  |  |
|--|--|
| - Rente over geïnvesteed eigen en vreemd vermogen  | kapitaalslasten  |
| - Afschrijvingen   |  |
| - Erfpachtscanon   |  |
| - Storting in het onderhouds fondswoningen en woongebouwen   | de variabele exploit. lasten (excl. de posten onvoorziene kapitaalsuitgaven en de niet te verhalen vervolgingskosten). |
| - Onvoorziene kapitaalsuitgaven  |  |
| - Aandeel in de algemene beheers- en administratiekosten   |  |
| - Contributie landelijke federatie   |  |
| - Niet te verhalen vervolgingskosten bij huurachterstand   |  |
| - Belastingen  |  |
| - Premie verzekeringen   |  |
| - Berekend verschil wegens afwijkingen huur en variabele exploitatiekosten dynamische kostprijsuur |  |

---

**Totale kosten**

**BRUTO EXPLOITATIERESULTAAT: OPBRENGSTEN MINUS KOSTEN**

Berekening NETTO exploitatieresultaat:

- Batig saldo = bruto exploitatieresultaat

Af: Verplichte storting in de ABR (= constante exploitatielast)

Af/Bij: Nagekomen baten en lasten

**NETTO EXPLOITATIERESULTAAT**



In de exploitatierekening treffen we verder twee posten aan die door middel van normbedragen worden gereguleerd, nl. de genormeerde stortingen voor onderhoud (bestemd voor kortcyclisch onderhoud, onderhoud van CV en lift) en de algemene beheers- en administratiekosten (aba). Voor het onderhoud wordt altijd het gehele normbedrag opgevoerd; deze uitgaven ten laste van de exploitatie gaan als inkomsten naar het onderhoudsfonds, van waaruit het normale onderhoud wordt betaald. Extra uitgaven t.b.v. de technische staat van de woning (zouden moeten) worden verantwoord onder de post "onvoorziene kapitaalsuitgaven". Omdat ook dit ten laste van de exploitatie gaat, gaan deze uitgaven af van het exploitatieoverschot c.q. de verplichte storting in de ABR. Het normbedrag voor administratie en beheer wordt niet op deze wijze verwerkt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar de rekening van de corporatie als geheel en de complexrekening. Onder de post "aandeel in de algemene beheers- en administratiekosten" wordt ten hoogste het normbedrag opgevoerd. Zijn de aba-kosten lager, dan wordt het lagere bedrag opgevoerd, waardoor in principe het exploitatieoverschot van het complex toeneemt. Zijn de aba-kosten hoger dan het normbedrag, dan worden deze op corporatieniveau ten laste van de ABR gebracht.

De posten belastingen en verzekeringen die in de exploitatieopzet genormeed zijn, kunnen belangrijke verschillen vertonen ten opzichte van de werkelijke kosten. Bij de belastingen bijvoorbeeld maakt het nogal uit in welke gemeente de corporatie gevestigd is (c.q. waar de woningen gelegen zijn). Begin 1984 verscheen het volgend staatje over de lokale lastendruk per bewoner. Het betreft hier het totale pakket aan lokale belastingen en heffingen. De onroerend-goedbelasting (OGB), die de verhuurder ook betaalt maakt hiervan het grootste deel uit (3).

Tabel 2.2. Overzicht lokale lastendruk per inwoner in 21 grote gemeenten in 1984 en 1983.

| gemeente          | 1984   | 1983   | stijgingspercentage |
|-------------------|--------|--------|---------------------|
| 1 Rotterdam       | 774,76 | 655,02 | 18,28               |
| 2 Amsterdam       | 555,33 | 497,92 | 11,53               |
| 3 Utrecht         | 555,15 | 527,83 | 5,18                |
| 4 Dordrecht       | 509,00 | 499,30 | 1,80                |
| 5 'sHertogenbosch | 468,59 | 449,30 | 4,29                |
| 6 Hilversum       | 440,21 | 392,94 | 12,03               |
| 7 Breda           | 431,59 | 427,89 | 0,86                |
| 8 Zaanstad        | 430,03 | 389,60 | 10,38               |
| 9 Nijmegen        | 423,30 | 397,40 | 6,52                |
| 10 'sGravenhage   | 419,39 | 399,97 | 4,86                |
| 11 Haarlem        | 413,23 | 381,25 | 8,39                |
| 12 Groningen      | 410,30 | 390,28 | 5,13                |
| 13 Eindhoven      | 406,18 | 384,29 | 5,70                |
| 14 Arnhem         | 399,20 | 373,75 | 6,81                |
| 15 Tilburg        | 398,63 | 406,57 | -1,95               |
| 16 Enschede       | 389,53 | 361,09 | 7,88                |
| 17 Leeuwarden     | 379,65 | 366,39 | 3,62                |
| 18 Maastricht     | 342,91 | 329,10 | 4,20                |
| 19 Apeldoorn      | 339,39 | 342,03 | -0,77               |
| 20 Leiden         | 333,20 | 311,06 | 7,12                |
| 21 Heerlen        | 327,59 | 319,41 | 2,56                |

De verschillen tussen de gemeenten zijn groot en zullen daarnaast ook t.o.v. de kleinere gemeenten relatief hoog zijn. Peelen (4) geeft aan dat in 1982 de woningwetexploitanten 320 miljoen gulden aan OGB betaalden, de bewoners van woningwetwoningen 167 miljoen gulden. De totale belastingen voor de corporaties bedroegen in 1981 265 miljoen gulden (5). Dit is gemiddeld f 197,= per woning. Voor verzekeringen betaalden de corporaties en de gemeentelijke woningbedrijven in 1981 tesamen 52 miljoen gulden (5). Bij de verzekeringen is het voor de corporaties de moeite waard om de markt af te zoeken, hoewel het om slechts f 31,= per woning gaat.

Een apart te vermelden onderdeel uit de exploitatierekening is de huurderiving. Deze wordt aan de opbrengstenkant al in mindering gebracht op de te ontvangen huur. De te ontvangen huur is dan het huurbedrag zonder dat daar de huurderiving of de huurachterstanden (de nog niet ontvangen huur) van zijn afgetrokken. Een deel van de genoteerde opbrengsten hoort dan ook nog thuis onder de (al dan niet dubieuze) debiteuren.

Huurderiving is de werkelijk afgeschreven huursom die niet meer als inbaar wordt beschouwd. De kosten die de pogingen tot inning van achterstallige huurpenningen met zich brengen en die niet te verhalen zijn op de huurders, worden aan de kostenkant meegenomen. Over het laatste onderdeel zijn geen landelijke cijfers bekend. In W.P. 19 hebben we gemeld dat de huurderiving in 1981 gemiddeld 0,26% van de te ontvangen huur bedroeg. De huurachterstand was toen gemiddeld 1,69% (2). De laatste bekende cijfers

van de NWR slaan op augustus 1983 (6), toen de gemiddelde huurachterstand 2,6% van de te ontvangen huur bedroeg (geschat op ca 300 miljoen gulden). De NWR constateerde dat één op de vier huurders in de sociale woningbouw huurachterstand heeft.

Huurderging heeft ook met leegstand te maken. Als de desbetreffende woning niet verhuurd kan worden, dan worden ook geen huurpenningen geïnd. De eventuele rijksbijdragen worden wel geïnd, maar de kapitaalslasten lopen gewoon door. Het leegstandsprobleem komt vrij selectief voor op de woningmarkt: vooral bij duurder woningen (o.a. de maximering van de IHS-grens), hoogbouwoningen (t.g.v. kwaliteit en wellicht ook t.g.v. de woonlasten die hoog zijn door de bijkomende kosten). In de courante woningmarktsegmenten is daarentegen geen leegstand, maar zijn er nog altijd tekorten (7). Het is nu zo dat wat voor de corporatie ooit een goed verhuurbaar woningcomplex leek, in enkele gevallen tot een blok aan het been dreigt te worden.

Er zijn, zo blijkt uit het bovenstaande, meer elementen in het spel die een relatie kunnen hebben met de te verwachten exploitatieresultaten van de complexen.


## 2.2. De hypothesen

In de onderzoeksopzet zijn enkele hypothesen geformuleerd m.b.t. de te verwachten exploitatie-uitkomsten op corporatieniveau (zie W.P. 19). Vooral de vereveningsfunctie van het onderhoudsfonds en de complexreserve zou op corporatieniveau duidelijk moeten worden. De samenstelling van het woningbezit -tot op zekere hoogte een gevolg van historische omstandigheden- zou wel eens bepalend kunnen zijn voor de financiële resultaten en sterkte van de corporatie. In de formulering van de hypothesen gingen we daarnaast van 3 mogelijke invloedsfactoren uit, nl:

- relatief autonome processen (althans door de corporatie niet te beïnvloeden) zoals de rentestand;
- gevolgen van overheidsbeleid, zoals bijv. veranderende regelgeving;
- het corporatiebeleid.

Uit W.P. 19 is duidelijk geworden dat de rentestand grote invloed op het corporatieresultaat heeft. Het resultaat op interest maakt gemiddeld een zeer belangrijk deel uit van het uiteindelijke resultaat. Het kengetal: "toerekeningspercentage intrest aan de ABR" (p. 58, W.P. 19), laat zien dat de spreiding in het toerekeningspercentage zeer groot is. Het behalen van rente-inkomsten is niet alleen afhankelijk van de stand van de marktrente, maar ook van het corporatiebeleid, waarbij het dan vooral gaat om een optimaal liquiditeitenbeheer. Dat de grotere corporaties op dit punt professioneel functioneren blijkt uit het verschil in gemiddelden tussen de grootteklassen I en IV, nl. 9,10% tegen 10,77%.

De gevolgen van de inflatie -een ander autonoom proces waar de corporatie weinig aan kan doen- vinden we op verschillende plaatsen in de corporatieboeken terug. Dit is o.a. bij de bedragen van de restant leningen, de relatief hoge huurverhogingen die in de jaren zeventig van kracht waren, de afbraak van de rijksbijdragen in die periode, de relatief lage (want nominale) restschuld waardoor bij verkopen tegen marktwaarde grote overschotten ont-



staan, e.d. Inflatie heeft natuurlijk ook invloed op de rentestand; maar juist in de jaren met een hoge inflatie maakten de rente-inkomsten een relatief klein deel uit van de batige saldi van de corporaties (tabel 27, W.P. 19): er moest in die periode ook een relatief hoge rente betaald worden en de reële rente was in die periode niet erg hoog (ca 2%). De corporaties waren in die periode ook minder autonoom. Pas na 1977 kregen de corporaties met betrekking tot het beheer van hun middelen meer armslag.

De (veranderende) regelgeving heeft veel invloed op de exploitatieresultaten van de corporaties. Als voorbeeld is aan te halen de discussie over de vraag welke onderhoudszaken en -taken ten laste van het normbedrag voor onderhoud moeten komen en welke ten laste van de ABR. Evenzo zijn de regelingen m.b.t. het groot-onderhoud en verbeteringsingrepen van groot belang. Ook de eigen invulling van de corporatie van de regelgeving (de vertaling in concreet corporatiebeleid) is van belang voor het resultaat. Als voorbeelden van veranderende regelgeving is te denken aan de invoering van een dynamische manier van calculeren ten opzichte van de traditionele (annuïtaire) wijze, de invoering in 1971 van de renteconversie, etc. Vele voorbeelden zijn te noemen waarbij regelgeving en de verandering in regelgeving invloed heeft (gehad) op de exploitatie van woningen. Voor een belangrijk deel hangen deze zaken samen met het bouwjaar van de woning en het subsidieregime dat toen van kracht was. Daarmee kan een relatie ontstaan van het exploitatieresultaat van de corporatie met de samenstelling van het woningbestand. De wijze waarop het woningbestand van een corporatie is opgebouwd, is slechts in beperkte mate bepaald door het corporatiebeleid. Tot 1970 werden grote aantallen woningen immers nog door de gemeente ontwikkeld en gebouwd en pas daarna aan de corporatie voor het beheer overgedragen. Het feit dat deze manier van bouwen in strijd was met de Woningwet, leidde tot de oekaze van minister Schut (MG 69-1) waarin het primaat van de corporaties tot het bouwen van woningwetwoningen expliciet herbevestigd werd. We zien na 1970 dan ook een forse omslag in de bouw van het aantal woningen door corporaties en gemeenten. Hoewel na 1970 een groot aantal woningen door de corporaties onder eigen directie is gebouwd, kan de verdeling van het woningbezit per corporatie naar bouwperiode zeer verschillend zijn. We troffen corporaties aan met relatief veel vooroorlogs bezit (waaronder enkele kleine corporaties met meer dan 50% vooroorlogs bezit), en diverse corporaties zonder vooroorlogs bezit. Er zijn in Nederland ook corporaties met alleen woningen van na 1970, bijv. in enkele plaatsen in het nieuwe land (Almere). In hoofdstuk 5 gaan we verder in op de profielen van het woningbestand van corporaties in relatie tot hun exploitatieresultaat.

Het corporatiebeleid als invloedsfactor is in de jaarverslagen moeilijker terug te vinden. Daartoe zou bijv. een vergelijkend onderzoek opgezet kunnen worden waarbij de exploitatie van een bepaald type woningcomplex onder invloed van het beheer door verschillende corporaties wordt nagegaan. Uit de onderzochte jaarverslagen zijn echter wel beleidssignalen te halen. We noemen:

- de verhouding tussen ABR en het onderhoudsfonds; bijv. een ABR van bijna f 12.000,= per woning en een ohf van minus f 4.000,= per woning;
- indien grote onttrekkingen uit de ABR plaatsvonden om verliezen op koopwoningen te dekken; of als er grote stortingen in de ABR plaatsvonden t.g.v. winsten op de verkoop van woningwetwoningen;
- het activeren van (grotere) onderhoudsuitgaven kan wijzen op planmatig onderhoud;
- beslissingen om grotere uitgaven voor instandhouding te doen zonder dat daarvoor rijksmiddelen beschikbaar zijn (onvoorziene kapitaalsuitgaven);
- hoe actief is de corporatie m.b.t. een isolatieprogramma (o.a. in het kader van een woonlastenbeleid);
- hoeveel premiewoningen heeft de corporatie ten opzichte van het totaal aantal woningen.

Bij de profielschetsen van de corporaties komen we hierop terug.

### 2.3. Bewerking gegevens, problemen

Van alle 2.518 complexen die de door ons onderzochte corporaties in bezit hadden (we hebben de beheerscomplexen buiten beschouwing gelaten), hebben we voor het jaar 1981 genoteerd:

- corporatienummer;
- complexnummer in de corporatie;
- rijksnummer (indien aanwezig);
- jaar waarin de gemiddelde bewoningsdatum valt;
- subsidieregeling (vooroorlogs; vooroorlogs + renovatie; woningwet 1946 tot 1958; woningwet 1958 tot 1968; woningwet 1968 tot 1975/1976; woningwet DKPH na 1975/1976; premiebouw; diversen; alle nog niet afgewikkelde complexen, samengevoegd in één categorie);
- aantal woningen.

Gemiddeld in guldens per woning de volgende gegevens:

- huur;
- rijksbijdrage; huurderving;
- bruto exploitatieresultaat;
- verplichte storting in de ABR;
- netto exploitatieresultaat;
- complexreserve;
- onderhoudsfonds van het complex.

Diversen, ook in guldens per woning, waaronder:

- nagekomen baten en lasten;
- onvoorziene kapitaaluitgaven;

In een eerste analyseronde hebben we gekeken of het exploitatieresultaat positief dan wel negatief was, dan wel op nul uitkwam. Gezien de hoeveelheid informatie die verder in het materiaal aanwezig is, pogen wij de gegevens verder te bewerken: het invoeren van de gegevens vraagt echter nogal wat tijd, waardoor de verwerking niet meer in dit WP opgenomen kan worden.



Bij de verwerking van de gegevens deed zich een aantal problemen voor. Ten dele hingen deze samen met de wijze waarop de jaarverslagen door de corporaties ingericht waren, ten dele door het ontbreken van de gegevens (hoewel deze volgens het voorgeschreven model wel ingevuld moeten worden).

1. Het was niet altijd mogelijk exact te bepalen wat het subsidieregime c.q. het tijdvak was waaronder het woningcomplex is gebouwd (ontbreken van gemiddelde bewoningsdatum, ontbreken van subsidieregime). In enkele gevallen is wel aan te geven dat het woningwetwoningen betreft (V-nummer), maar niet het tijdvak. In totaal betreft het hier 121 complexen (over: 2.397 complexen).
2. Van de financieel nog niet afgewikkelde complexen is de verslaglegging niet altijd optimaal. Het betreft hier vooral complexen die in de loop van het boekjaar zijn opgeleverd. Van de 452 nog niet afgewikkelde complexen, was van 99 stuks geen exploitatieresultaat te geven.
3. Van de onderhoudsfondsen per complex was een beperkt deel in de jaarverslagen niet te vinden. Van 2.136 complexen waren de gegevens er wel.
4. De complexreserves waren slechts zelden aanwezig in de jaarverslagen (is ook niet verplicht). Van 541 complexen waren de gegevens er wel.
5. De administrateurs c.q. penningmeesters van de corporaties gaan niet allemaal op dezelfde wijze om met een aantal posten, waaronder (vooral) de onvoorziene kapitaalsuitgaven. Bij een deel van de corporaties worden deze op complexniveau ten laste van de ABR gebracht, bij enkele andere op corporatieniveau. Dit vertekent enigszins het beeld van de complex-exploitatie.

Van een groot deel van de complex-exploitaties en de onderhoudsfondsen zijn de gegevens er dus wel. De te constateren afwijkingen van de normale wijze van administreren moeten we maar voor lief nemen. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 gaan we op de complexgegevens in.

### 3. RESULTATEN ANALYSE COMPLEX-EXPLOITATIE

#### 3.1. Aantallen complexen en verdeling over tijdsvakken

##### 3.1.1. Algemeen

De 97 onderzochte corporaties hebben gezamenlijk 2.518 complexen woningen in hun bezit. Bij een totaal aantal woningen van 199.451 betekent dit een gemiddelde complexomvang van 79,2 woningen. Dit is relatief hoog: in het NWR/NCIV-onderzoek "Onderhoudskosten bij woningcorporaties" (8) heeft men een gemiddelde omvang van de complexen berekend op 68,4 woningen (de uiteindelijk onderzochte complexen hebben een omvang van 72,4 woningen). De gemiddelde omvang van de complexen in de laatste productie jaren is veel lager en lag voor woningwetwoningen volgens DGVH-HFZ over 1981 landelijk op 36 woningen en voor 1982 35 woningen (zie de tabellen uit W.P. 15). De samenvoegingen van vooroorlogse complexen en vooral van de naoorlogse complexen tot ca 1968, hebben voor de verhoging van de gemiddelde complexomvang gezorgd.

De gemiddelde complexomvang verschilt ook nogal per grootteklasse. Dat blijkt ook uit het reeds genoemde Onderhoudskosten-onderzoek (8). In dat onderzoek hebben de corporaties met de grootteklasse tot 600 woningen gemiddeld 24,3 woning per complex; uit grootteklasse II: 57,9 woning gemiddeld; grootteklasse III: 111,3 woning gemiddeld en grootteklasse IV: 133,7 woning gemiddeld. De samenwerkingsverbanden (SVB) hebben gemiddeld 46,1 woning per complex. In de volgende tabel geven we de gemiddelde cijfers uit ons onderzoek en vergelijken die met cijfers uit het NWR/NCIV-onderzoek.

**Tabel 3.1. Gemiddeld aantal woningen per complex naar grootteklasse; TH-Delft en NWR/NCIV**

|                       | aantal<br>cplx. | TH Delft<br>aantal<br>won. | NWR/NCIV<br>gem. gem.<br>won. cplx. won. cplx. |       |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|--|-------|
| I: 0-600 won.         | 206             | 4.553                      | 22,1   | 24,3  |
| II: 600-1800 won.     | 837             | 41.510                     | 49,6   | 57,9  |
| III: 1800-4000 won.   | 857             | 67.372                     | 78,6   | 111,3 |
| IV: 4000 en meer won. | 618             | 86.016                     | 139,2  | 133,7 |
| Totaal<br>(SVB's)     | 2.518           | 199.451                    | 79,2<br>46,1                                   |       |

(gemiddelde waarden gewogen)

Behalve in grootteklasse III spoort de gemiddelde complexomvang redelijk met het onderzoeksmateriaal uit het NWR/NCIV-onderzoek. Het verschil kan ontstaan zijn door het apart behandelen in dat onderzoek van samenwerkingsverbanden. Deze vallen qua gemiddeld aantal woningen in grootteklasse III, maar hebben een laag gemiddeld aantal woningen per complex (corporaties 111,3 won./cplx, SVB's 46,1 won./cplx), dat vergelijkbaar is met grootteklasse II.

Per grootteklasse hebben de corporaties ook een verschillend aantal complexen: hier zien we een oplopende lijn in de aantallen complexen.

**Tabel 3.2. Gemiddeld aantal complexen per grootteklasse.**

|                       |      | totaal | voor-<br>oorlogs | na-<br>oorlogs |
|-----------------------|------|--------|------------------|----------------|
| I: 0-600 won.         | (18) | 11,4   | 0,6              | 10,8           |
| II: 600-1800 won.     | (39) | 21,5   | 1,9              | 19,6           |
| III: 1800-4000 won.   | (26) | 33,0   | 3,5              | 29,5           |
| IV: 4000 en meer won. | (14) | 44,1   | 5,4              | 38,7           |

We gaan de gegevens nu verder uitsplitsen. We maken daarbij onderscheid naar:

- financieel afgewikkelde en financieel nog niet afgewikkelde complexen;
- voor- en naoorlogse woningcomplexen;
- tijdsvakken, samenhangend met subsidie- en financieringsregelingen voor naoorlogse woningwetwoningen.
- woningwetwoningen en niet-woningwetwoningen.



### 3.1.2. Financiële afwikkeling van complexen

In de praktijk van de woningbouw komt het voor dat een complex woningen vanaf het moment dat de gunning verleend wordt, verschillend huren kan hebben. We onderscheiden:

1. de zgn. gunningshuur. Dit is de huur die door de Directie voor de Volkshuisvesting in de Provincie (DHV) geaccordeerd wordt op basis van het ingediende plan.
2. De huur die aan de eerste bewoners gevraagd wordt. Deze kan afwijken van de gunningshuur als er onverwachte en onvoorzienbare zaken gebeurd zijn tijdens het bouwen (meer- en minderwerk, gifgrond etc.). Bij de eerste bewoning wordt de verhuurder door de overheid aangeraden een huur te berekenen die zo dicht mogelijk bij de definitief vast te stellen huur ligt.
3. Blijkt de uiteindelijke definitieve huur na ca 1 à 2 jaar -terwijl men met de definitieve afrekening bezig is- ver af te wijken van de aanvangshuur, dan kan een tussentijdse wijziging van de huur gevraagd worden.
4. De definitieve huur wordt pas na een in het algemeen lange periode van ca 3 tot 6 jaar vastgesteld door de Minister van VROM. Daartoe moet eerst de opdrachtgever een definitieve opstelling van alle kosten maken. Het duurt enige tijd voor alle rekeningen binnen zijn en betaald zijn, het duurt enige tijd voordat de exacte rentederving is vastgesteld en precies is uitgerekend wat de prijsveranderingen zijn geweest. Ook moet er vaak nog weer onderhandeld worden met de gemeente en de DHV met betrekking tot meer- en minderwerk, de kosten die de corporatie extra gemaakt heeft e.d. Uiteindelijk levert dit een totaalbedrag aan "geaccepteerde" stichtingskosten op. De "niet-geaccepteerde" stichtingskosten moet de opdrachtgever zelf betalen. (veelal uit de ABR of uit de voorlopige exploitatiesaldi van het complex). Als de onderhandelingen rond zijn, zendt de corporatie de bescheiden naar de gemeente, die deze ook nog eens bekijkt. De gemeente stuurt tot slot alles op naar het ministerie van VROM. Daar wordt de definitieve huur bepaald en dus ook de Rijksbijdrage.

De hier geschetste procedure duurt lang, eigenlijk te lang. Voor de corporatie betekent dit dat tot het moment dat de afrekening definitief is, de exploitatiesaldi als "voorlopig" in de boeken staan en niet in de reserves verwerkt mogen worden. Ook betekent dit vaak dat er een financiële claim op het complex rust. De afwijkingen van de voorlopige huur t.o.v. de definitieve huur zijn altijd voor rekening van de corporatie. Een te lage voorlopige huur kan niet van de huurders teruggevorderd worden, maar moet uit de ABR en de voorlopige exploitatiesaldi opgebracht worden. Een te hoge voorlopige huur moet echter wel aan de huurders terug betaald worden, ook weer uit de voorlopige exploitatiesaldi en evt. de ABR. Een extra complicatie is nog de terugvordering van te veel betaalde individuele huursubsidie voor het geval dat de voorlopige huren te hoog waren vastgesteld. Als we nu weten dat de totale afrekeningsprocedure enkele jaren in beslag neemt, dan is duidelijk dat hiermee een belangrijke onzekerheid in de boeken van de corporaties ontstaat. Dat de procedure zo lang duurt, wordt door alle

partijen veroorzaakt. Corporaties kunnen heel lang over de definitieve afrekening doen, zeker als de corporatie met een groeitaak belast is, of in de stadsvernieuwing een grote taak heeft. En ook bij het Rijk zit een belangrijke bottle-neck: de procedure duurt te lang, men loopt stevig achter, zoals recentelijk naar buiten kwam (9). Op 1 juli 1984 moesten de woningwetwoningen uit 1977 die met kapitaalmarkt leningen gefinancierd werden (10.200 stuks) allemaal nog afgewikkeld worden. Eind 1984 hoopt het VROM alle plannen die voor 1-7-1980 zijn gestart, te hebben afgewikkeld (tijdverschil  $4\frac{1}{2}$  jaar).

Na deze uitgebreide inleiding, waarin de gang van zaken met betrekking tot de financiële afwikkeling is aangegeven, geven wij de gevonden cijfers uit ons onderzoek.

**Tabel 3.3. Financieel afgewikkelde complexen, in aantallen en procenten.**

|                       | Aantal complexen | Aantal afgew.cplx | in %        | Aantal niet afgew.cplx | in %        |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------------|-------------|
| I: 0-600 won.         | 206              | 186               | 90,3        | 20                     | 9,7         |
| II: 600-1800 won.     | 837              | 701               | 83,8        | 136                    | 16,2        |
| III: 1800-4000 won.   | 857              | 732               | 85,4        | 125                    | 14,6        |
| IV: 4000 en meer won. | 618              | 447               | 72,3        | 171                    | 27,7        |
| <b>Totaal</b>         | <b>2.518</b>     | <b>2.066</b>      | <b>82,0</b> | <b>452</b>             | <b>18,0</b> |

Er bestaan nogal grote verschillen tussen de 4 grootteklassen. Dat vooral de grote corporaties achterlopen in de financiële afwikkeling kan niet alleen aan hun groei geweten worden. Wellicht ligt door het takenpakket van deze corporaties de administratieve prioriteit niet direct bij de afwikkeling. Ons inziens is dat geen juist standpunt zoals uit de berichtgeving over Patrimonium Woningstichting te Rotterdam blijkt: één van de problemen is het feit dat veel complexen nog niet afgewikkeld zijn, waardoor een juist beeld van de financiële reserves moeilijk te geven is.

### 3.1.3. Tijdvakken

Wij hebben een onderscheid gemaakt naar tijdvakken, d.w.z. het jaar waarin de gemiddelde eerste bewoningsdatum viel, gekoppeld aan het subsidieregime. Daarbij hebben wij het volgende onderscheid gemaakt.

Vooroorlogse woningen:

- nog niet verbeterd;
- wel verbeterd (de meeste complexen zijn met Rijkssteun verbeterd, soms heeft de corporatie de verbetering zelf betaald).

Naoorlogse woningen, financieel afgewikkeld:

- 1946 tot 1958
- 1958 tot 1968
- 1968 tot 1975 (1977)
- na 1975 (1977): dynamisch gecalculerde complexen

- premiecomplexen
- diversen (vrije sector, noodwoningen, aangekocht bezit, e.d.).

Als grenzen voor de tijdsvakken zijn steeds de invoeringsdata gekozen van regelgeving m.b.t. het huur- en subsidiebeleid die een wezenlijke verandering te weeg brengen. Gekozen is voor de invoering Bijdrageregeling Woningwetbouw in 1948, de Beschikking Bijdragen Woningwetwoningen in 1958, de invoering van de Beschikking Geldelijke Steun Toegelaten Instellingen van 1968 en de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen (dynamische kostprijsstelsel) in 1975 (1977).

Wij beschouwen 1958 als een breekpunt omdat daarna het Rijk de financiering van de gemeenten overneemt. Dat heeft gevolgen voor de leningsvorm, de rente-betalingen en -aanpassingen. In 1968 werd een uniform subsidiesysteem voor de non-profit en de commerciële huursector ingevoerd. De hoogte van de bijdrage werd gerelateerd aan de stichtingskosten en wel zo dat de goedkoopste woningen de hoogste subsidie verwierven. (zie verder o.a. Floor (5)). Er zou ook voor andere tijdvakken gekozen kunnen worden, bijv.: 1) tot 1950; 2) 1950-1966; 3) 1966-1975 (1977). Dit in verband met het feit dat 1) voor 1950 noodmaatregelen golden (huurbevriezing op het peil van mei 1940); 2) in 1950 tot 1966 de subsidie het sluitstuk van de exploitatieopzet was; 3) in 1966 de huur het sluitstuk van de exploitatie wordt.

In de begrotingen van het Ministerie van VROM wordt echter ook met de breukjaren 1958 en 1968 gerekend bij o.a. de meerjarenramingen m.b.t. objectsubsidies.

De premiehuurwoningen-complexen zijn in deze studie samengevoegd, hoewel er wel verschillen zijn tussen de diverse jaargangen en subsidieregelingen.

In twee tabellen ontstaat het volgende beeld:

**Tabel 3.4. Complexen vooroorlogse woningen t.o.v. naoorlogse complexen (excl. nog niet afgewikkelde complexen) in aantallen en procenten.**

|                        | totaal aantal cplx<br>(1) | aantal vooroorlogs<br>(2) | waarvan gerenoveerd<br>(3) | (3) in % van<br>(2) | aantal naoorl. cplx<br>(4) | (4) in % van<br>(1) |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| I : 0 - 600 won.       | 154 =100%                 | 10                        | 1                          | 10,0                | 144                        | 93,5                |
| II : 600 - 1800 won.   | 687 =100%                 | 74                        | 21                         | 39,6                | 613                        | 89,2                |
| III: 1800 - 4000 won.  | 665 =100%                 | 91                        | 19                         | 26,4                | 574                        | 86,3                |
| IV : 4000 en meer won. | 439 =100%                 | 75                        | 30                         | 66,7                | 364                        | 82,9                |
| Totaal                 | 1945 =100%                | 50                        | 71                         |                     | 1695                       |                     |

**Tabel 3.5. Verdeling naoorlogse woningen over tijdvakken, in aantallen en procenten (excl. nog niet afgewikkelde complexen).**

|   | totaal aantal complexen |     | 1946 - 1958 |        | 1958 - 1968 |        | 1968 - 1975 |        | dyn. cplx. |       | premie cplx. |        | diversen |       |
|---|-------------------------|-----|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------------|-------|--------------|--------|----------|-------|
|   | abs                     | %   | abs         | %      | abs         | %      | abs         | %      | abs        | %     | abs          | %      | abs      | %     |
| I : 0 - 600 won.                            | 144                     | 100 | 45          | 31,3   | 21          | 14,6   | 54          | 37,5   | 8          | 5,6   | 16           | 11,1   | -        | -     |
| II : 600 - 1800 won.                        | 613                     | 100 | 149         | 24,3   | 73          | 11,9   | 188         | 30,7   | 44         | 7,2   | 150          | 24,5   | 9        | 1,5   |
| III: 1800 - 4000 won.                       | 574                     | 100 | 122         | 21,3   | 59          | 10,3   | 176         | 30,7   | 54         | 9,4   | 151          | 26,3   | 12       | 2,1   |
| IV : 4000 en meer won.                      | 364                     | 100 | 76          | 20,9   | 71          | 19,5   | 94          | 25,8   | 15         | 4,1   | 85           | 23,4   | 23       | 6,3   |
| Totaal<br>(gemiddelde waarden niet gewogen) | 1695                    | 100 | 392         | (23,1) | 224         | (13,2) | 512         | (30,2) | 121        | (7,1) | 402          | (23,7) | 44       | (2,6) |

Aan de verdeling van de naoorlogse complexen over de tijdvakken en grootteklassen vallen een paar elementen op:

- het relatief hoge aandeel van de woningen uit de periode 1946-1958 bij de kleinste corporaties;
- dit valt ook op bij het tijdvak 1968-1975. Het woningbezit van de kleinste corporaties bestaat voor een relatief groot aandeel uit deze woningen; deze corporaties hebben weinig premiecomplexen.
- het woningbezit van de grootste corporaties is met uitzondering van het aandeel van de dynamische kostprijshuurcomplexen heel gelijkmatig verdeeld over de gekozen tijdvakken;
- bij de drie grootteklassen met een bezit van meer dan 600 woningen vormt de premiehuursector ongeveer een kwart van het woningbezit.

We kunnen nu een tabel maken waarin de verdeling van het gehele woningbezit is weergegeven. Daarbij vallen een aantal complexen uit de boot, omdat daarvan in het jaarverslag niet is aangegeven uit welk naoorlogs tijdvak het complex stamt (dit geldt ook voor de hierbovenstaande tabel). Het be-

treft hier uit grootteklasse I: 32 complexen (d.i. 15,5% van het totaal aantal complexen uit deze grootteklasse); grootteklasse II: 14 complexen (d.i. 1,7%); grootteklasse III: 56 complexen (d.i. 7,8%) en grootteklasse IV: 8 complexen (d.i. 1,3%).

**Tabel 3.6. Procentuele verdeling van de complexen per grootteklasse.**

|                         | totaal<br>cplx<br>aantal | aantal cplx<br>tijdsvak<br>onbekend | aantal cplx<br>(excl. tijds-<br>vak onbekend)<br>abs % | voor-<br>oorlogs<br>% | 1946-<br>1958<br>% | 1958-<br>1968<br>% | 1968-<br>1975<br>% | 1975 en<br>later<br>% | premie<br>% | diversen<br>% | nog niet<br>afgewikkeld<br>% |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------|---------------|------------------------------|
| I : 0 - 600 won.        | 206                      | 32                                  | 174 = 100  | 5,7                   | 25,9               | 12,1               | 31,0               | 4,6                   | 9,2         | 0,0           | 11,5                         |
| II : 600 - 1800 won.    | 837                      | 14                                  | 823 = 100  | 9,0                   | 18,1               | 8,9                | 22,8               | 5,3                   | 18,2        | 1,1           | 16,5                         |
| III : 1800 - 4000 won.  | 857                      | 67                                  | 790 = 100  | 11,5                  | 15,4               | 7,5                | 22,2               | 6,8                   | 19,1        | 1,5           | 15,8                         |
| IV : 4000 en meer won.  | 618                      | 8                                   | 610 = 100  | 12,3                  | 12,5               | 11,6               | 15,4               | 2,5                   | 13,9        | 3,8           | 28,0                         |
| <b>Totaal aantallen</b> | <b>2518</b>              | <b>121</b>                          | <b>2397 = 100</b>                                      | <b>(250)</b>          |                    | <b>(1249)</b>      |                    | <b>(402)</b>          | <b>(44)</b> | <b>(452)</b>  |                              |

De verschillen in woningbestand tussen de kleinere en de grotere corporaties zijn heel duidelijk. De grotere corporaties hebben relatief veel meer vooroorlogse woningcomplexen in bezit, terwijl de kleinere corporaties relatief veel woningcomplexen uit de periode vlak na de oorlog (die nu zeker aan een groot-onderhouds- c.q. verbeteringsbeurtsbeurt toezijn) en ook relatief veel complexen uit de periode 1968-1975. De premiecomplexen komen relatief veel bij de middelgrote corporaties voor. Opvallend is het kleine aandeel van de dynamische kostprijsuurcomplexen bij de grootste corporaties. Betrekken we daar echter de financieel nog niet afgewikkelde complexen bij (voor een groot deel betreft het hier dynamische kostprijsuurcomplexen), waarvan we er juist bij de grotere corporaties veel vinden, dan komt het beeld meer in evenwicht.

## 3.2. Resultaten complex-exploitaties; aantallen en verdeling over de complexen

### 3.2.1. Inleiding

Nu bekend is hoe de verdeling van de complexen naar leeftijd en subsidieregime is, heeft het zin te kijken naar de exploitatieresultaten van de verschillende complexen. Van de corporaties met de meest extreme positieve en negatieve resultaten kan dan nagegaan worden of dit een oorzaak in het woningbezit vindt.

Eén, belangrijke, factor van het woningbezit die kan samenhangen met het exploitatieresultaat, kan niet uit de corporatiejaarverslagen gehaald worden, nl. de bouwvorm. In het bijzonder wordt hier verwezen naar de middel-hoge en hoge woongebouwen. De berichtgeving van de laatste maanden doet vermoeden dat er een verband is tussen bouwvorm en exploitatieproblemen (11, 12, 13). Eén van de oorzaken daarvoor kan zijn dat in hoogbouw veelal beton gebruikt is, waarvan de kwaliteit en/of de constructie niet altijd optimaal blijkt te zijn geweest. Ook kan het zo zijn dat in deze complexen als eerste leegstand ontstaat, omdat de aan de woonvorm gekoppelde bijko-



mende kosten tot te hoge woonuitgaven leiden.

De relaties die wij in dit onderzoek wel kunnen aangeven, zijn in elk geval van belang voor de woningvoorraad, nl. het subsidieregime en de leeftijd van de woningen. Door het door ons gekozen onderscheid in subsidieregimes, hangen deze twee factoren voor de naoorlogse woningwetwoningen duidelijk met elkaar samen.

De leeftijd van de woning is een duidelijke ingang: de onderhoudskostenstudies van NWR en NCIV (8, 14 en 15) geven een verband tussen de onderhoudsuitgaven per woning en de leeftijd van de woning (zie figuur 4.2 en 4.3, p. 48 en 50 (15)). In een RIW-studie naar de naoorlogse woningvoorraad (16) wordt er op gewezen dat er nog meer factoren zijn die op de kwaliteit van de woningen, en daarmee op de onderhoudsuitgaven, van invloed zijn, nl. ontwerp, uitvoering, beheer en gebruik. Uit een telefonische enquête onder een vijftigtal woningcorporaties bleken nogal wat jonge woningen (na 1970 gebouwd) relatief hoge onderhoudsuitgaven te vragen.

Als we deze opmerkingen in verband brengen met de exploitatie van een complex woningen, dan blijkt dat uit de exploitatierekening slechts een beperkt aantal gegevens over de werkelijke exploitatiekosten kan worden gehaald. In de exploitatierekening wordt immers altijd het gehele normbedrag voor onderhoud ten laste van de exploitatie gebracht. Zijn de onderhoudsuitgaven lager, dan wordt dit via het onderhoudsfonds (ohf) verrekend. Uitgaven die boven het normbedrag uitgaan, dienen qua bestemming te worden onderscheiden: kortcyclisch onderhoud (1 tot 8 jaar) ten laste van het onderhoudsfonds, langcyclisch onderhoud (8 tot 25 jaar) ten laste van de ABR. Deze laatste uitgaven dienen in de exploitatierekening verantwoord te worden onder onvoorziene kapitaalsuitgaven. Uit de analyse van de jaarverslagen is ons echter gebleken dat dit (nog?) niet op een consequente wijze door de corporaties gebeurt.

Wij zullen nu bekijken wat het resultaat is van de complex-exploitaties, onderscheiden naar de subsidieregimes en leeftijdsklassen.

### **3.2.2. Uitkomsten complex-exploitaties**

Bij de beschouwingen over de complex-exploitaties zullen we een onderscheid maken in:

- de vooroorlogse woningen, onderverdeeld naar niet of wel gerenoveerd;
- de naoorlogse woningwetwoningen, onderverdeeld naar subsidieregime en leeftijd;
- de premiewoningen;
- de nog niet afgewikkelde complexen.

#### **3.2.2.A. Vooroorlogse complexen**

Bij de vooroorlogse woningen die in het bezit zijn van corporaties, gaat het om woningwetwoningen en aangekocht bezit (overgenomen van particulieren en/of de gemeente). Het verbeteringsregime is voor beide categorieën woningen gelijk en zal in de exploitatiewijze geen verschil maken.

De nog niet verbeterde complexen hebben in het algemeen een lage huur, die samenhangt met o.a. de restkwaliteit van de woning. Ook de forse aftrek in het woningwaarderingstelsel voor de leeftijd van de woning leidt er

toe dat de huren relatief laag zijn. Bij de zeer slechte woningen (veelal in de steden) kan er in afwachting van een verbeteringsingreep (o.a. afhankelijk van de beschikbare contingenten) tot huurbevriezing zijn overgegaan. De exploitatieresultaten zullen dus in het licht van deze factoren niet al te rooskleurig zijn.

De resultaten van de "oude"exploitatie (dus van de nog niet verbeterde woningen) zijn van belang voor de exploitatieresultaten na de verbeteringsingreep. Bij de vaststelling van de rijksbijdrage voor de verbeterde woning wordt een eventueel exploitatietekort uit de exploitatie van de nog niet verbeterde, al dan niet aangekochte woning, niet weggesubsieerd. Een eventueel exploitatie-overschot blijft dus ook bestaan.

Een vooroorlogse woning met een positief dan wel negatief exploitatieresultaat zal dat nog altijd hebben na de verbetering. De exploitatiesubsidie die bij de woningverbetering hoort (17), dekt alleen het exploitatietekort af dat ontstaat ten gevolge van de verbeteringsingreep. Evenzo zal het exploitatietekort dat optreedt ten gevolge van een aankoop niet afgedekt worden. De huurverhogingen (trendpercentage voor de eerste 5 jaar, daarna harmonisatie) worden gebruikt om de stijging van de normbedragen te dekken en om de rijksbijdrage ten behoeve van de verbetering af te breken. Pas als de rijksbijdrage afgebroken is, kan het dan optredende exploitatie-overschot over de verbeteringskosten gebruikt worden om de oorspronkelijke negatieve exploitatie op te vangen. De periode waarover de verbeterde complexen nog een rijksbijdrage zullen ontvangen, is afhankelijk van de hoogte van de gedane investering, het rentepercentage en de resterende levensduur. (Zie overigens voor een uitgebreide beschouwing het uitstekende afstudeerverslag "Sporen" van Al c.s. (18)).

Het onderzoek in de jaarverslagen leverde de volgende gegevens.

**Tabel 3.7. Exploitatie-uitkomsten vooroorlogse complexen, in absolute aantallen en percentages.**

|                        | totaal |     | niet gerenoveerde complexen |            |                   |                   | gerenoveerde complexen |                   |    |      |    |      |       |      |
|------------------------|--------|-----|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----|------|----|------|-------|------|
|                        | abs    | %   | positief<br>abs %           | 0<br>abs % | negatief<br>abs % | positief<br>abs % | 0<br>abs %             | negatief<br>abs % |    |      |    |      |       |      |
| I : 0 - 600 won.       | 10     | 100 | 7                           | 77,7       | -                 | -                 | 2                      | 22,2              | -  | -    | -  | 1    | 100,0 |      |
| II : 600 - 1800 won.   | 74     | 100 | 34                          | 64,2       | 2                 | 3,8               | 17                     | 32,1              | 4  | 19,0 | 5  | 23,8 | 12    | 57,1 |
| III: 1800 - 4000 won.  | 91     | 100 | 37                          | 51,4       | -                 | -                 | 35                     | 48,6              | 12 | 63,2 | 1  | 5,3  | 6     | 31,6 |
| IV : 4000 en meer won. | 75     | 100 | 19                          | 42,4       | 2                 | 4,4               | 24                     | 53,3              | 6  | 20,0 | 13 | 43,3 | 11    | 36,7 |
| Totaal                 | 250    | 100 | 97                          |            | 4                 |                   | 78                     |                   | 22 |      | 19 |      | 30    |      |

Uit de tabel blijken nogal wat verschillen tussen de diverse grootteklassen van corporaties. Het is duidelijk dat bij de grotere corporaties (veelal in stedelijke gebieden) de exploitatie van de nog niet gerenoveerde woningcomplexen vaker negatief uitvalt dan bij de kleinere corporaties. De kwaliteit van woningen in de stad lijkt hieraan niet vreemd te zijn, evenals het feit dat de stedelijke vooroorlogse woningen vaker een exploitatieverleden als partikuliere huurwoning hebben, en vaker deel zal uitmaken van een meergezinshuis.

Van de gerenoveerde complexen blijkt bij de grote corporaties een belangrijk deel een nul-resultaat op te leveren. De oude exploitatie is daarbij dus

op nul gezet, het verbeterdeel wordt door rijksbijdragen afgedekt. Het is in de jaarverslagen niet na te gaan hoe de "oude" exploitatie op nul is gezet. Men zou kunnen vermoeden dat de aanwezigheid van rijksbijdragen bepalend is voor de exploitatie-uitkomst. Wij hebben dus gekeken naar de aanwezigheid van complexen zonder rijksbijdragen en zijn nagegaan hoeveel van deze bijdragevrije complexen een positief dan wel negatief exploitatieresultaat hadden.

**Tabel 3.8. De bijdragevrije vooroorlogse woningcomplexen.**

|                      | totaal | niet gerenoveerd    |                      |    | totaal | gerenoveerd          |                      |       |   |       |
|----------------------|--------|---------------------|----------------------|----|--------|----------------------|----------------------|-------|---|-------|
|                      |        | wv bijdr. vrij abs. | wv expl. neg. % abs. | %  |        | wv. bijdr. vrij abs. | wv expl. neg. % abs. | %     |   |       |
| I : 0-600 won.       | 9      | 9                   | 100,0                | 2  | 22,2   | 1                    | 1                    | 100,0 | 1 | 100,0 |
| II : 600-1800 won.   | 53     | 5                   | 84,9                 | 19 | 42,2   | 21                   | 2                    | 9,5   | 2 | 50,0  |
| III : 1800-4000 won. | 72     | 69                  | 95,8                 | 32 | 46,4   | 19                   | 1                    | 5,3   |   |       |
| IV : 4000 won. e.m.  | 45     | 44                  | 97,8                 | 20 | 45,5   | 30                   | 1                    | 3,3   | 1 | 100,0 |
| Totaal               | 179    | 117                 |                      | 73 |        | 71                   | 5                    |       | 4 |       |

Van de bijdragevrije niet gerenoveerde complexen heeft een belangrijk aantal een negatief exploitatieresultaat. Na verbetering blijken de meeste complexen een rijksbijdrage te ontvangen. In enkele gevallen is dat niet zo (5 complexen op een totaal van 251 complexen): de corporatie zal hier om bepaalde redenen de kosten van de verbetering zelf betaald hebben. De 3 complexen met negatieve exploitatieresultaten hebben als resultaat resp. per woning f 157,=; f 190,= en f 2.537,=. De 2 bijdragevrij gerenoveerde complexen die wel positief renderen hebben resp. als resultaat f 32,= en f 558,= per woning.



### 3.2.2.B. De naoorlogse woningwetwoningcomplexen

De naoorlogse woningwetcomplexen zijn verdeeld over 4 tijdsvakken (zie tabel 3.5). Van de traditioneel gecalculeerde complexen (tot 1975-1976) kan een aantal complexen in 1981 bijdragevrij zijn: de huurverhogingen hebben de rijksbijdragen afgebroken. Van de dynamisch gecalculeerde complexen kunnen er enkele bijdragevrij zijn, o.a. doordat er een hoge aanvangshuur geweest is. De bijdragevrije dynamische complexen kunnen echter later -na afloop van de eerste 10 exploitatiejaren- wel in aanmerking komen voor een bijdrage ineens (de conditionele subsidie), o.a. doordat de parameters die gebruikt zijn voor de vaststelling van de aanvangshuur in die 10-jaarsperiode zeer sterk afwijken van de oorspronkelijke aannamen.

Te verwachten valt dat een groot deel van de woningen uit de periode 1946-1958 ondertussen bijdragevrij is. Dat wil niet zeggen dat de exploitatie van de complexen dan positief zal zijn. Ook hier is het van belang te bezien of het complex al dan niet verbeterd is. De verbeterings- en groot onderhoudsregelgeving voor de naoorlogse woningen kan er toe geleid hebben dat corporaties zelf de ingreep gefinancierd hebben zonder een beroep te doen op een rijksbijdrage (bijv. wegens de *f* 5.000,- grens). Deze complexen zullen dan bijdragevrij zijn, maar waarschijnlijk wel een negatief exploitatiesaldo hebben. Het kan ook zo zijn dat voor de desbetreffende complexen in 1981 een grote onvoorziene kapitaalsuitgave is gedaan, ten laste van de exploitatie, omdat er geen rijksmiddelen voor beschikbaar waren (bijv. ingreepniveau kleiner dan *f* 5.000,-). De complexen woningen waar wel met rijkssteun een verbeterings- of onderhoudsingreep is verricht, vallen in dit onderzoek onder de oude regelingen (19), waarbij sinds 1-1-1975 de helft van het exploitatietekort dat door de verbeteringsingreep optreedt, door de rijksoverheid wordt gesuppleerd. De aangebrachte verbeteringen en onderhoudsingrepen van voor de datum van 1.1.1975 (invoering MG 74-40) dienden uit de huurverhogingen, de batige saldi of uit de risico-reserve betaald te worden. Sinds die datum zijn de volgende aantallen naoorlogse woningen verbeterd tegen de opgegeven kosten.

**Tabel 3.9. Aantallen en kosten van buitengewoon onderhoud en verbetering van woningwetwoningen, gebouwd na 1946.**

|               | aantal        | gem. kosten per woning |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1975          | 5.577         | f 15.580,=             |
| 1976          | 9.992         | f 15.740,=             |
| 1977          | 11.282        | f 21.877,=             |
| 1978          | 11.638        | f 29.368,=             |
| 1979          | 15.851        | f 23.500,=             |
| 1980          | 17.085        | f 32.359,=             |
| 1981          | 18.356        | f 31.500,=             |
| <b>Totaal</b> | <b>89.781</b> |                        |

Van de totale voorraad naoorlogse woningwetwoningen op 31-12-1981 is dit maar een zeer beperkt deel. De toename van het aantal aangepakte woningen laat zien dat de noodzaak wel aanwezig is. De regelgeving waarbij het rijk voor 50% bijdraagt in het exploitatietekort is per 1-1-1984 opgeheven, en vervangen door een stelsel waarin de corporatie een bijdrage-ineens ontvangt. Ook een financiering door het rijk is per die datum, niet meer mogelijk.

De exploitatie-uitkomsten van de naoorlogse woningwetcomplexen worden niet alleen bepaald doordat al dan niet een ingreep is verricht. Naast de onvoorziene kapitaalsuitgave die rechtstreeks ten laste van de exploitatie komen, kan de exploitatie in sterke mate beïnvloed zijn door de zgn. rente-conversie. Bij de circulaire MG 71-8 (20) wordt overgegaan tot aanpassing van de rente van leningen uit rijks kas die sedert 1 januari 1958 zijn verstrekt (toentertijd tegen 4% per jaar). Daarbij wordt vermeld dat de rente om de 10 jaar zal worden aangepast aan de dan geldende marktrente en dat alleen in het elfde exploitatiejaar de rijksbijdrage zal worden aangepast aan de eventuele hogere rente. Dit impliceert dat in het 21ste, 31ste en 41ste exploitatiejaar, als de rente weer wordt aangepast, de rijksbijdrage (al dan niet nog aanwezig) dan niet meer zal worden aangepast maar door de corporatie zal moeten worden opgebracht. Dit kan tot grote problemen leiden. We kunnen dat zien aan het volgende staatje, waar de gemiddelde rentestanden over de afgelopen jaren staat vermeld. Voor de jaren 1958 t/m 1967 zijn de in de MG 71-8 (20) vermelde percentages aangehouden, voor 1968 tot 1976 het gemiddelde rendement op staatsleningen met een looptijd van 8-15 jaar (21), en daarna de gemiddelde dynamische kostprijsuurrendementen, zoals door het Ministerie van VROM werd opgegeven.

**Tabel 3.10. Rentepercentages voor de woningexploitatie, gemiddeld per jaar.**

| jaar | gem.%<br>rente | 10 jaar later |                |                  | 20 jaar later |                |                  |
|------|----------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
|      |                | jaar          | gem.%<br>rente | stijg.<br>% punt | jaar          | gem.%<br>rente | stijg.<br>% punt |
| 1958 | 4,500          | 1968          | 6,50           | 2,000            | 1978          | 7,80           | 1,30             |
| 1959 | 4,375          | 1969          | 7,50           | 3,125            | 1979          | 10,30          | 2,80             |
| 1960 | 4,500          | 1970          | 8,10           | 3,600            | 1980          | 11,60          | 3,50             |
| 1961 | 4,125          | 1971          | 7,60           | 3,475            | 1981          | 10,60          | 3,00             |
| 1962 | 4,375          | 1972          | 7,00           | 2,625            | 1982          |                |                  |
| 1963 | 4,375          | 1973          | 7,90           | 3,525            | 1983          |                |                  |
| 1964 | 5,125          | 1974          | 9,80           | 4,675            | 1984          |                |                  |
| 1965 | 5,625          | 1975          | 8,80           | 3,175            | 1985          |                |                  |
| 1966 | 6,625          | 1976          | 9,10           | 2,475            | 1986          |                |                  |
| 1967 | 6,125          | 1977          | 8,10           | 1,975            | 1987          |                |                  |

De woningcomplexen die gebouwd zijn in de jaren 1959, 1960 en 1961 vragen de specifieke aandacht, gezien de rendementstijgingen in het 21ste exploitatiejaar van resp. 2,8%, 3,5% en 3,0%. Het bleek ons in het onderzoek echter dat de corporaties niet konden geloven dat zo'n renteconversie doorgevoerd zou worden, zonder dat de rijksbijdragen aangepast zouden worden. Zelfs al bijdragevrije complexen dienen de hogere kapitaalslasten in de exploitatie op te nemen. Enkele corporaties hadden in de exploitatierekeningen niets van de conversie verwerkt. Enkele andere corporaties hadden een voorziening voor de conversie opgenomen en vermeld dat er discussie over gaande was. Anderen hadden een conversie gewoon verwerkt. Het zal duidelijk zijn dat dit grote veranderingen tot gevolg kan hebben. Een renteverhoging van 8,1% naar 11,6 % betekent een verhoging van de kapitaalslast in de exploitatie met 43,2%.

Hieronder volgt het overzicht van de exploitatie-uitkomsten van de 4 naoorlogse woningwettengroepen.

**Tabel 3.11. Exploitatieuitkomsten van na-oorlogse woningwetcomplexen, per grootteklasse in aantallen en percenten.**

|   | totaal | 1946 tot 1958   |          |                 |     | 1958 tot 1968   |          |                 |      | 1968 tot 1975/76 |          |                 |      | dynamische calc. |          |                 |      |      |      |      |      |      |      |
|---|--------|-----------------|----------|-----------------|-----|-----------------|----------|-----------------|------|------------------|----------|-----------------|------|------------------|----------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|
|   |        | positief<br>abs | 0<br>abs | negatief<br>abs | %   | positief<br>abs | 0<br>abs | negatief<br>abs | %    | positief<br>abs  | 0<br>abs | negatief<br>abs | %    | positief<br>abs  | 0<br>abs | negatief<br>abs | %    |      |      |      |      |      |      |
| I : 0 - 600 won.                            | 128    | 38              | 84,8     | -               | 7   | 15,6            | 15       | 71,4            | -    | 6                | 28,6     | 48              | 88,8 | -                | 6        | 11,2            | 6    | 75,0 | -    | 2    | 25,0 |      |      |
| II : 600 - 1800 won.                        | 454    | 114             | 76,5     | -               | 35  | 23,5            | 52       | 71,2            | -    | 21               | 28,8     | 153             | 81,4 | -                | 35       | 18,6            | 33   | 75,0 | -    | 11   | 25,0 |      |      |
| III: 1800 - 40000 won.                      | 411    | 106             | 86,9     | 2               | 1,6 | 14              | 11,5     | 45              | 76,3 | -                | 14       | 23,7            | 150  | 85,2             | -        | 26              | 14,8 | 38   | 70,4 | -    | 16   | 29,6 |      |
| IV : 4000 en meer won.                      | 296    | 64              | 84,2     | -               | 13  | 15,8            | 59       | 83,1            | 1    | 1,4              | 11       | 15,5            | 78   | 83,0             | -        | 16              | 17,0 | 14   | 93,3 | -    | 1    | 6,7  |      |
| Totaal<br>(gemiddelde waarden niet gewogen) | 1249   | 322             | 81,9     | 2               | 0,5 | 69              | 17,6     | 171             | 76,3 | 1                | 0,4      | 52              | 23,2 | 429              | 83,8     | -               | 83   | 16,2 | 91   | 75,2 | -    | 30   | 24,8 |

Er zijn meer woningcomplexen met een in 1981 negatieve exploitatie dan verwacht werd. In groep I heeft in totaal 16,4% van de complexen een negatieve exploitatie, in groep II is dat 22,5% in groep III is dat 17,0% en in

groep IV 16,0%. Meer dan 1 op de 6 woningcomplexen had in 1981 dus een negatieve exploitatieuitkomst. Kijkt men naar de tijdsvakken, dan is de exploitatie van de woningen gebouwd in de periode 1958 tot 1968, relatief ongunstig (o.a. 2de renteconversie), maar ook de dynamische gecalculeerde complexen leveren een relatief slecht exploitatieresultaat. Voor dit laatste kunnen wij geen redenen aanwijzen. Wel is het zo dat de verplichte storting in de bedrijfsreserve (0,5% van de stichtingskosten) in guldens uitgedrukt een groot beslag legt op het exploitatieresultaat.

Ook bij deze woningen kunnen we kijken of de mate waarin de woningen bijdragevrij zijn, effect heeft op de exploitatieuitkomsten. Dit staat vermeld in tabel 3.12.

**Tabel 3.12 De bijdragevrije na-oorlogse woningwetcomplexen en de exploitatieresultaten, per grootteklasse.**

|  | 1946 tot 1958 |            |                | 1958 tot 1968 |            |                | 1968 tot 1975/76 |            |                | dynamische calculatie |            |                |     |   |      |     |   |     |   |      |
|--|---------------|------------|----------------|---------------|------------|----------------|------------------|------------|----------------|-----------------------|------------|----------------|-----|---|------|-----|---|-----|---|------|
|  | totaal        | vv. bijdr. | vv. neg. expl. | totaal        | vv. bijdr. | vv. neg. expl. | totaal           | vv. bijdr. | vv. neg. expl. | totaal                | vv. bijdr. | vv. neg. expl. |     |   |      |     |   |     |   |      |
|  | abs           | abs %      | abs %          | abs           | abs %      | abs %          | abs              | abs %      | abs %          | abs                   | abs %      | abs %          |     |   |      |     |   |     |   |      |
| I : 0 - 600 won.                         | 45            | 28         | 62,2           | 1             | 3,6        | 21             | 9                | 42,9       | 1              | 11,1                  | 54         | 1              | 1,9 | - | -    | 8   | - | -   | - |      |
| II : 600 - 1800 won.                     | 149           | 116        | 77,9           | 19            | 16,4       | 73             | 10               | 13,7       | 7              | 70,0                  | 188        | 2              | 1,1 | - | -    | 44  | - | -   | - |      |
| III : 1800 - 40000 won.                  | 122           | 98         | 80,3           | 7             | 7,1        | 59             | 16               | 23,7       | 2              | 14,3                  | 176        | 4              | 2,3 | 1 | 25,0 | 54  | 3 | 5,6 | 2 | 66,7 |
| IV : 4000 en meer won.                   | 77            | 63         | 81,8           | 9             | 14,3       | 71             | 15               | 21,1       | 1              | 6,7                   | 94         | 2              | 2,1 | 1 | 50,0 | 15  | 1 | 6,7 | - | -    |
| Totaal (gemiddelde waarden niet gewogen) | 393           | 305        | 77,6           | 36            | 11,8       | 224            | 48               | 21,4       | 11             | 22,9                  | 512        | 9              | 1,8 | 2 | 22,2 | 121 | 4 | 3,3 | 2 | 50,0 |

Belangrijke delen van de complexen die in de periode tot 1958 zijn gebouwd zijn bijdragevrij. Niet al die complexen hebben een positieve exploitatie gehad in 1981: meer dan 10% heeft een negatief exploitatieresultaat. Van de latere tijdsvakken is een steeds kleiner deel bijdragevrij, waarvan steeds een deel een negatief resultaat in 1981 had. Enkele dynamisch gecalculeerde complexen (met een hoge huur) zijn bijdragevrij.

### 3.2.2.C. Premiewoningen

Ook voor de premiecomplexen zijn de bovenstaande gegevens verzameld. Van de premiecomplexen (die waarschijnlijk iets beter gebouwd zijn, maar ook iets duurder zijn) zou men verwachten dat ze in belangrijke mate aan de exploitatie-overschotten zullen bijdragen. In tabel 3.13. staan de resultaten.

**Tabel 3.13 Exploitatie-uitkomsten premiewoningen, in aantallen en percentages.**

|                       | totaal     | positief   |             | negatief  |             |
|-----------------------|------------|------------|-------------|-----------|-------------|
|                       |            | abs        | %           | abs       | %           |
| I: 0-600 won.         | 16         | 13         | 81,3        | 3         | 19,7        |
| II: 600-1800 won.     | 150        | 133        | 88,7        | 17        | 11,3        |
| III: 1800-4000 won.   | 151        | 129        | 85,4        | 22        | 15,5        |
| IV: 4000 en meer won. | 85         | 68         | 80,0        | 17        | 20,0        |
| <b>Totaal</b>         | <b>402</b> | <b>343</b> | <b>85,3</b> | <b>59</b> | <b>14,7</b> |

Het aandeel premiecomplexen in het bezit van de corporaties is ca 20%. Hiervan heeft meer dan 80% van de complexen in 1981 een positieve exploitatie gehad: één op de zeven complexen rendeert negatief. Per grootteklasse zijn er geen significante verschillen. Ook hier is gekeken naar de bijdragevrije complexen. Tabel 3.14 laat zien dat dat één van de drie premiecomplexen ongeveer bijdragevrij is. Een beperkt deel daarvan heeft in 1981 een negatieve exploitatie gehad.

**Tabel 3.14 Bijdrage premiecomplexen, aantallen en exploitatieresultaten.**

|                       | totaal     | wv. bijdragevrij |             | wv een negatieve exploit. |             |
|-----------------------|------------|------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                       | abs        | abs              | %           | abs                       | %           |
| I: 0-600 won.         | 16         | 5                | 31,3        | -                         | -           |
| II: 600-1800 won.     | 150        | 65               | 43,3        | 6                         | 9,2         |
| III: 1800-4000 won.   | 151        | 43               | 28,5        | 3                         | 7,0         |
| IV: 4000 en meer won. | 85         | 26               | 30,6        | 6                         | 23,1        |
| <b>Totaal</b>         | <b>402</b> | <b>139</b>       | <b>34,6</b> | <b>15</b>                 | <b>10,8</b> |

### 3.2.2.D. De nog niet afgewikkelde complexen.

Tot slot behandelen we hier de nog niet afgewikkelde complexen, rijp en groen door elkaar, woningwet en Van Dam-eenheden (waarvan overigens in 1981 nog geen complex was afgewikkeld).

Van een per grootteklasse variërend deel waren de gegevens van de nog niet afgewikkeld complexen niet altijd te vinden in het jaarverslag. Vooral bij de grotere corporaties leverde dit voor bijna 30% problemen op. In tabel 3.15 is dit alles verwerkt, waarbij de percentages bij de exploitatieresultaten slaan op de verdeling over de complexen waarvan de gegevens bekend zijn.

**Tabel 3.15 Exploitatie-uitkomsten van de nog niet afgewikkelde complexen, absolute aantallen en percentages**

|                      | tot. | positief |      | nul |     | negatief |      | onbekend |      |
|----------------------|------|----------|------|-----|-----|----------|------|----------|------|
|                      |      | abs      | %    | abs | %   | abs      | %    | abs      | %    |
| I : 0-600 won.       | 20   | 9        | 52,9 | -   | -   | 8        | 47,2 | 3        | 15,0 |
| II : 600-1800 won.   | 136  | 82       | 64,6 | 2   | 1,6 | 43       | 33,8 | 9        | 6,6  |
| III : 1800-4000 won  | 125  | 53       | 61,6 | 2   | 2,3 | 31       | 36,0 | 39       | 31,2 |
| IV : 4000 en meer w. | 171  | 80       | 65,0 | 9   | 7,3 | 34       | 27,6 | 48       | 28,1 |
| Totaal               | 452  | 224      |      | 13  |     | 46       |      | 99       |      |

Een hoog aandeel van de nog niet afgewikkelde complexen heeft een negatief exploitatieresultaat over 1981. De grootteklasse met de corporaties met meer dan 4000 woningen vertoont van de bekende exploitaties het positiefste beeld. Dit kan wellicht het grote aandeel vooroorlogse complexen met een negatief exploitatiesaldo compenseren.

### 3.3. Conclusies.

We kunnen nu per grootteklasse bezien hoe het aantal complexen met een negatief exploitatieresultaat zich verhoudt tot het totale aantal complexen.

**Tabel 3.16. Aandeel negatief renderende complexen t.o.v. het totale aantal complexen.**

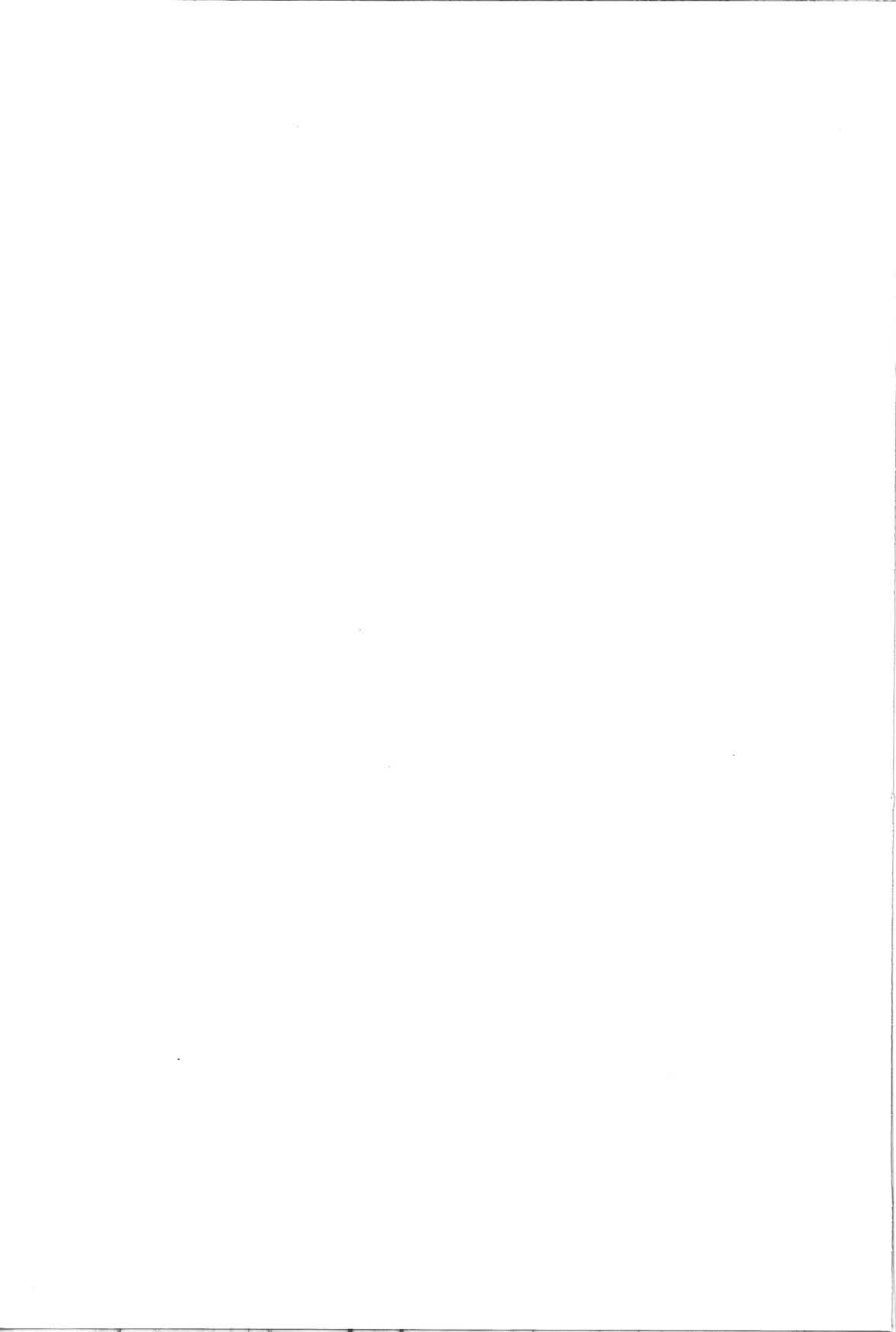
|                     | tot. aantal complexen |       | wv. met neg. exploitatie |      | gem.resul. in f./p.w. |
|---------------------|-----------------------|-------|--------------------------|------|-----------------------|
|                     | bruto                 | netto | abs.                     | %    |                       |
| I : 0-600 won.      | 206                   | 171   | 35                       | 20,5 | 276,-                 |
| II : 600-1800 won.  | 837                   | 805   | 181                      | 22,5 | 166,-                 |
| III:1800-4000 won.  | 857                   | 739   | 164                      | 22,2 | 73,-                  |
| IV :4000 en meer w. | 618                   | 539   | 127                      | 23,6 | 216,-                 |
| Totaal              | 2518                  | 2254  | 507                      |      |                       |

noot:het verschil tussen bruto en netto aantallen complexen wordt veroorzaakt door de onbekenden en de qua tijdsvak niet te onderscheiden complexen.

Er is geen significant verschil per grootteklasse te constateren. Iets meer dan 1 op 5 complexen heeft een negatief exploitatieresultaat. De verschillen treden op bij de beschouwing van de subsidieregimes; dan blijken er wel degelijk verschillen te zijn die samenhangen met de corporatiegrootte. Zo zijn in grootteklasse IV de exploitatieresultaten van de voor-oorlogse woningen zeer veel slechter dan die in grootteklasse I, terwijl in grootteklasse IV bij woningen uit de periodes 1958-1968 en 1968-1975 een

beduidend beter resultaat gehaald wordt dan in grootteklasse I. Naar wij vermoeden speelt de tegenstelling stad-platteland hierbij een rol, evenals de complexomvang. Een complex van 10 woningen wordt gemakkelijker aangepakt dan een complex van 100 à 200 woningen, o.a. gezien de financiële gevolgen.

Door de verevening van de resultaten over de verschillende subsidieregimes blijken uit tabel 3.16. geen grote verschillen per grootteklasse. Per subsidieregime zijn er wel verschillen, zodat de samenstelling van het woningbezit per corporatie wel wat uit kan maken. In hoofdstuk 5 gaan we hierop in.





## 4. ONDERHOUDSFONDSEN PER COMPLEX; COMPLEXRESERVES

### 4.1. Inleiding

Bij de beoordeling van de complexexploitaties is tevens gekeken naar de gegevens over de onderhoudsfondsen per complex en de complexreserves. Van lang niet alle corporaties waren deze gegevens in de jaarverslagen te vinden. Men is daartoe ook niet verplicht, maar de cijfers kunnen voor de interne beleidsvorming een belangrijk inzicht leveren.

Tabel 4.1. Aantal complexen waarvan gegevens beschikbaar zijn.

|                       | aantal cplx met exploit. gegevens |      | aantal cplx met gegevens onderh.fonds |      | aantal cplx met gegevens cplx reserves |      |
|-----------------------|-----------------------------------|------|---------------------------------------|------|--|------|
|                       |                                   |      | abs                                   | %    | abs                                    | %    |
| I : 0 - 600 won.      | (206)                             | 171  | 124                                   | 72,5 | 41                                     | 24,0 |
| II : 600 - 1800 won.  | (837)                             | 805  | 803                                   | 99,8 | 215                                    | 26,7 |
| III:1800 - 4000 won.  | (857)                             | 739  | 721                                   | 97,6 | 205                                    | 27,7 |
| IV :4000 en meer won. | (618)                             | 539  | 488                                   | 90,5 | 80                                     | 14,8 |
| Totaal                | 2518                              | 2254 | 2136                                  |      | 541                                    |      |

Het zal duidelijk zijn dat de gegevens van de onderhoudsfondsen per complex wel gebruikt kunnen worden, de gegevens van de complexreserves niet.

### 4.2. De onderhoudsfondsen per complex

Bij de in ons onderzoek gevonden resultaten van de onderhoudsfondsen (vooral nog alleen in positief, nul en negatief uitgedrukt) is een vergelijking te maken met de uitkomsten van het laatste Onderhoudskosten onderzoek van NWR en NCIV (8) uit 1984. Dit onderzoek loopt qua gegevens maar tot en met 1980. Bij de in dit onderzoek verzamelde gegevens van de onderhoudsfondsen eind 1980 (6), moeten enkele opmerkingen gemaakt worden. In de eerste plaats lopen de in het NWR/NCIV-onderzoek gehanteerde tijdsperiodes niet parallel met de door ons gehanteerde tijdsperiodes. Dit is verklaarbaar uit de verschillende doelstellingen van de onderzoeken. Ten tweede zijn de samenwerkingsverbanden (SVB's) in de vergelijkingen een verstoring factor. Deze SVB's horen gemiddeld qua aantal woningen in grootteklasse III, maar de gemiddelde omvang van de complexen bij de SVB's is veel kleiner dan het gemiddelde in grootteklasse III.

**Tabel 4.2. Uitkomsten NWR/NCIV-onderzoek 1984. Onderhoudsfondsen per complex eind 1980, in gulden per woning ( prijspeil 1.1.1983), per grootteklasse en per tijdvak ( naar tabel 7.7. (8)).**

|                        | totaal | 1945 tot 1955 | 1955 tot 1960 | 1960 tot 1965 | 1965 tot 1971 | 1971 tot 1976 | 1976 tot 1980 |
|------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I : 0 - 600 won.       | 375,=  | - 484,=       | 40,=          | 311,=         | 1.053,=       | 1.516,=       | 903,=         |
| II : 600 - 1800 won.   | 855,=  | - 638,=       | 166,=         | 309,=         | 1.275,=       | 1.501,=       | 1.053,=       |
| III: 1800 - 4000 won.  | 686,=  | - 277,=       | 179,=         | 71,=          | 1.040,=       | 1.104,=       | 1.740,=       |
| IV : 4000 en meer won. | 582,=  | -1.101,=      | -310,=        | 463,=         | 1.104,=       | 1.174,=       | 1.198,=       |
| SVB's                  | 909,=  | - 68,=        | 346,=         | 143,=         | 1.746,=       | 1.198,=       | 1.113,=       |
| Totaal                 | 720,=  | - 583,=       | 20,=          | 323,=         | 1.173,=       | 1.295,=       | 1.048,=       |

Opvallend zijn de blijkbaar directe verbanden tussen de leeftijdsklassen van de woningen en de stand van het onderhoudsfonds. Ook het verband tussen de omvang van de corporatie en het gemiddelde onderhoudsfonds per woning lijkt zeer sterk. Vertalen we deze gegevens naar het in ons onderzoek gehanteerde model, dan zou duidelijk moeten worden dat:

- er een relatie moet bestaan tussen het deel van de complexen met een negatief onderhoudsfonds en de gehanteerde tijdvakken. Hoe ouder de complexen, hoe groter het aandeel complexen met een negatief onderhoudsfonds zou moeten zijn;
- hoe groter de corporatie des te lager de stand van de onderhoudsfondsen is.

Na deze cijfers uit het meest recente onderzoek geven we de gegevens uit ons onderzoek in de jaarverslagen van de corporaties over 1981. We doen dit weer naar de eerder gehanteerde onderscheidingen:

- al dan niet gerenoveerde vooroorlogse complexen;
- naoorlogse woningwetcomplexen, in vier tijdsvakken verdeeld;
- premiecomplexen;
- de financieel nog niet afgewikkelde complexen.

We beginnen met de vooroorlogse complexen.

**Tabel 4.3. Onderhoudsfondsen van vooroorlogse complexen, naar al dan niet gerenoveerd en naar grootteklasse.**

|                        | totaal | niet gerenoveerd |      |     |      | gerenoveerd |      |          |       |     |    |
|------------------------|--------|------------------|------|-----|------|-------------|------|----------|-------|-----|----|
|                        |        | positief         |      | 0   |      | negatief    |      | positief |       | 0   |    |
|                        |        | abs              | %    | abs | %    | abs         | %    | abs      | %     | abs | %  |
| I : 0 - 600 won.       | 6      | 2                | 40,0 | 1   | 20,0 | 2           | 40,0 | 1        | 100,0 | -   | -  |
| II : 600- 1800 won.    | 74     | 22               | 41,5 | 5   | 9,4  | 26          | 49,1 | 17       | 81,0  | -   | 4  |
| III: 1800 - 4000 won.  | 87     | 42               | 59,2 | 1   | 1,4  | 28          | 39,4 | 14       | 87,5  | -   | 2  |
| IV : 4000 en meer won. | 57     | 22               | 64,7 | -   | -    | 12          | 35,3 | 18       | 78,3  | -   | 5  |
| Totaal                 | 224    | 88               |      | 7   |      | 68          |      | 50       |       | -   | 11 |

Het overall-beeld dat uit de tabel blijkt is duidelijk: renovatie is goed voor het onderhoudsfonds. Dat mag enige jaren na een, meestal ingrijpende, verbetering ook verwacht worden. Verrassend is dat een behoorlijk deel van de niet gerenoveerde vooroorlogse complexen nog een positief onderhoudsfonds heeft, waarbij de tendens is dat bij de grootste corporaties een groter

deel van de complexen een positief saldo heeft. Nu is het wel zo dat deze grotere corporaties een onderhoudsnormbedrag ten laste van de exploitatie brengen dat f 40,- per woning hoger is dan bij de corporaties die nog geen 4000 woningen bezitten. Het is inderdaad zo dat het exploitatieresultaat van deze corporaties meer negatief is dan bij de kleinere corporaties het geval is. Een nader onderzoek naar de effecten van de normbedrag-verhoging is wellicht op z'n plaats.

De naoorlogse woningwetcomplexen zijn vervolgens aan de beurt.

**Tabel 4.4. Stand onderhoudsfondsen van naoorlogse woningwetcomplexen, verdeeld naar tijdvakken en grootteklassen.**

|  | totaal | 1946 tot 1958   |      |                   | 1958 tot 1968     |      |                   | 1968 tot 1975/76  |   |                   | 1975/76 en later  |     |                   |   |     |      |      |       |       |   |     |     |
|--|--------|-----------------|------|-------------------|-------------------|------|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|-----|-------------------|---|-----|------|------|-------|-------|---|-----|-----|
|  |        | positief<br>abs | 0    | negatief<br>abs % | positief<br>abs % | 0    | negatief<br>abs % | positief<br>abs % | 0 | negatief<br>abs % | positief<br>abs % | 0   | negatief<br>abs % |   |     |      |      |       |       |   |     |     |
| I : 0 - 600 won.                       | 94     | 26              | 66,7 | -                 | 12                | 33,3 | 8                 | 44,4              | - | 10                | 55,6              | 29  | 85,3              | - | 5   | 14,7 | 6    | 100,0 | -     | - |     |     |
| II : 600 - 1800 won.                   | 435    | 63              | 48,5 | -                 | 67                | 51,5 | 60                | 32,2              | - | 13                | 17,8              | 167 | 88,8              | 1 | 0,5 | 20   | 10,6 | 44    | 100,0 | - | -   |     |
| III: 1800 - 40000 won.                 | 397    | 58              | 50,0 | -                 | 58                | 50,0 | 37                | 71,2              | - | 15                | 28,8              | 153 | 87,4              | - | 22  | 12,6 | 54   | 100,0 | -     | - |     |     |
| IV : 4000 en meer won.                 | 189    | 22              | 44,0 | -                 | 28                | 56,0 | 37                | 32,2              | - | 8                 | 17,2              | 72  | 90,0              | - | 8   | 10,0 | 13   | 92,9  | -     | 1 | 7,1 |     |
| Totaal<br>(gemiddelde waarden gewogen) | 1115   | 167             | 50,3 | -                 | 163               | 49,7 | 142               | 75,5              | - | 46                | 28,5              | 421 | 88,3              | 1 | 0,2 | 55   | 11,5 | 114   | 99,1  | - | 1   | 0,9 |

De tabel toont het verwachte beeld, vooral in het tijdvak 1946-1958: ongeveer de helft van de complexen heeft een negatief onderhoudsfonds en is een groter aandeel negatief bij de grootste corporaties. Bij de andere tijdvakken is met het jonger worden van de woningen steeds minder een negatief onderhoudsfonds te ontdekken. Toch heeft van de complexen die gebouwd zijn tussen 1968 en 1975/76 ca. 10% een negatief onderhoudsfonds. Er is dan geen relatie met de grootte van de corporatie te ontdekken: dit is bij een in gulden uitgedrukt onderhoudsfonds wellicht nog zichtbaar, omdat bij grotere corporaties de overheadkosten veelal hoger zijn.

Bij de premiecomplexen verwachten we een optimistisch beeld. De tabel laat wat anders zien:

**Tabel 4.5. Onderhoudsfondsen van premiecomplexen, per grootteklasse.**

|                        | totaal | positief |        | 0   |       | negatief |        |
|------------------------|--------|----------|--------|-----|-------|----------|--------|
|                        |        | abs      | %      | abs | %     | abs      | %      |
| I : 0-600 won.         | 13     | 12       | 92,3   | -   | -     | 1        | 7,7    |
| II : 600-1800 won.     | 150    | 108      | 72,0   | 2   | 1,3   | 40       | 26,7   |
| III: 1800-4000 won.    | 149    | 112      | 75,2   | -   | -     | 37       | 24,8   |
| IV : 4000 en meer won. | 71     | 61       | 85,9   | -   | -     | 10       | 14,1   |
| Totaal                 | 1383   | 293      | (76,5) | 2   | (0,5) | 88       | (23,0) |

Een aanzienlijk deel van de premiecomplexen bij de middelgrote corporaties (100 tot 4000 woningen) heeft een negatief onderhoudsfonds. Het stereotype beeld van de "goede en rijke" premiecomplexen blijkt tegen te vallen en niet zo'n belangrijke drijfkracht van de corporaties te zijn.

Tot slot geven we over het beeld van de onderhoudsfondsen van de financieel nog niet afgewikkelde complexen. Hierbij lopen de leeftijden van de woningen uiteen van  $\frac{1}{2}$  jaar tot ca 7 jaar.

**Tabel 4.6. Onderhoudsfondsen van financieel nog niet afgewikkelde complexen, per grootteklasse.**

|                        | totaal |       | positief |      | 0   |     | negatief |      |
|------------------------|--------|-------|----------|------|-----|-----|----------|------|
|                        | abs    | %     | abs      | %    | abs | %   | abs      | %    |
| I : 0-600 won.         | 11     | 100,0 | 10       | 90,9 | -   | -   | 1        | 9,1  |
| II : 600-1800 won.     | 128    | 100,0 | 116      | 90,6 | 2   | 1,6 | 10       | 7,8  |
| III : 1800-4000 won.   | 79     | 100,0 | 70       | 88,6 | -   | -   | 9        | 11,4 |
| IV : 4000 en meer won. | 150    | 100,0 | 131      | 87,3 | 5   | 3,3 | 14       | 9,3  |
| Totaal                 | 368    | 100,0 | 327      | 88,9 | 7   | 1,9 | 34       | 9,2  |

Bijna 10% van deze complexen heeft een negatief onderhoudsfonds. Dit kan ontstaan zijn in het eerste exploitatiejaar, als een aantal wellicht niet te verhalen, bouwfouten e.d. aan het licht komen en om herstel vragen. Het kan zijn dat de echt "slechte" complexen (d.w.z. complexen die erg veel onderhoud vragen) zich al in de eerste levensjaren manifesteren. Het volgen c.q. terugzoeken van enkele vergelijkbare complexen over een langere periode zou op dit punt opheldering kunnen verschaffen.

Bekijken we naar het gehele beeld van de onderhoudsfondsen per grootteklasse, dan kunnen we de volgende tabel maken, (waarbij we de leeftijd van de complexen buiten beschouwing laten):

**Tabel 4.7. Aantal en aandeel complexen met een negatief onderhoudsfonds, per grootteklasse (excl. de groep diversen).**

|                      | Totaal aantal complexen |       | waarvan met een negatief ohf |      | gemidd. ohf per corporatie in gulden/won. |
|----------------------|-------------------------|-------|------------------------------|------|---|
|                      | abs                     | %     | abs                          | %    |   |
| I : 0-600 won.       | 124                     | 100,0 | 29                           | 23,4 | 1195,=                                    |
| II : 600-1800 won.   | 787                     | 100,0 | 180                          | 22,9 | 921,=                                     |
| III : 1800-4000 won. | 712                     | 100,0 | 171                          | 24,0 | 696,=                                     |
| IV : 4000 en m. won. | 467                     | 100,0 | 86                           | 18,4 | 454,=                                     |
| Totaal               | 2090                    | 100,0 | 466                          | 22,3 |   |

De grootste corporaties vertonen een iets gunstiger beeld dan de kleinere corporaties. Uit W.P. 19 (2) bleek dat het gemiddelde onderhoudsfonds per corporatie in grootteklasse IV relatief laag is t.o.v. de andere grootteklassen. Dat beeld komt ook uit het NWR/NCIV onderzoek (8). In relatie met de gegevens uit tabel 4.7. betekent dit dat de negatieve onderhoudsfondsen een relatief grote omvang moeten hebben en dat de positieve fondsen relatief lager staan dan bij de kleinere corporaties. De range in de gemiddelde stand van de onderhoudsfondsen van de corporaties in de grootteklasse IV is erg groot, loopt van minus f 4.300,= per woning tot plus f 2.100,= per woning. Een aanzienlijk deel(42,8%) heeft een onderhoudsfonds dat kleiner is dan eenmaal het onderhoudsnormbedrag.

Tot slot van deze paragraaf gaan we terug naar het onderhoudskostenonderzoek (8). De op grond van dat onderzoek te verwachten spreiding van de complexen met negatieve onderhoudsfondsen wordt bevestigd. Eén op de vijf woningcomplexen heeft een negatief onderhoudsfonds. Een concentratie van deze complexen met een negatief onderhoudsfonds treffen we aan bij de niet gerenoveerde vooroorlogse woningen en de woningen uit de periode 1946-1958. De premiecomplexen zijn ook hier niet de "rijke" complexen.

174

## 5. PROFIELEN VAN CORPORATIES NAAR WONINGBEZIT

### 5.1. Inleiding

Uit paragraaf 3.1. en 3.2. kan per grootteklasse een "normaalbeeld" van het woningbezit van de gemiddelde corporatie geconstrueerd worden. Afwijkingen van dit normaalbeeld kunnen een verklaring geven voor de exploitatieresultaten. We hebben de "normaal-beelden" op grond van de gegevens uit paragraaf 3.1. in profielen omgezet. In dit profiel zijn de aandelen complexen over de verschillende tijdvakken en subsidieperioden, in procenten uitgedrukt weergegeven. Uit paragraaf 3.2. kunnen we nu ook nog aangeven welk deel van de complexen in de verschillende kolommen een negatief exploitatiesaldo heeft. In een volgende paragraaf kunnen we de corporaties met de beste en de slechtste exploitatieresultaten vergelijken met deze gemiddelde profielen en aangeven waardoor het exploitatieresultaat waarschijnlijk is ontstaan.

Er is een aantal kanttekeningen bij deze techniek te maken. Ten eerste wordt er in de profielen op alle onderdelen met gemiddelden gewerkt. Het aantal woningen per complex bijvoorbeeld varieert van 1 tot bijna 2000 woningen, terwijl het gemiddelde één getal is. We moeten dus steeds kijken naar de afwijkingen van de gemiddelden. In de tweede plaats kunnen er zich binnen de door ons gekozen tijdvakken nog jaren voordoen met specifieke problemen. Denk daarbij o.a. aan de renteconversies in het 21ste exploitatiejaar, voor de complexen uit de jaren 1959, 1960 en 1961 (indien verwerkt in de jaarverslagen).

Verklaringen van het exploitatieresultaat op woningen ten opzichte van de "normaal-profielen" kunnen liggen in:

- meer of minder woningcomplexen uit bepaalde tijdvakken. Een woningbezit met veel complexen uit de periode 1946-1958 zal meestal tot een relatief slecht exploitatieresultaat leiden;
- het aandeel vooroorlogse complexen kan een belangrijke factor zijn;
- renteconversie-complexen (periode 1959, 1960, 1961);
- het voorkomen van veel complexen waarvan de financiële afwikkeling in het boekjaar heeft plaatsgevonden, waardoor in één boekjaar de saldi van meer jaren verwerkt moeten worden.

Bij de beoordeling van de corporaties moeten we bedenken dat het om een éénmalige opname gaat. Voor een diepere analyse zijn gegevens over meerdere jaren nodig. Tevens moet men niet alleen naar de exploitatiecijfers kijken, maar ook de ABR en het onderhoudsfonds (OHF) in de beschrijving betrekken.

Hieronder geven we de profielen van de gemiddelden uit de 4 grootteklassen.



**Tabel 5.1. Grootteklasse I. Verdeling in procenten.**

| regime                | voor-oorlogs | 1946-1958 | 1958-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | premie | diversen | nog niet afgewikkeld | totaal  | abs. |
|-----------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|----------------------|---------|------|
| aandeel complexen     | 5,7          | 25,9      | 12,1      | 31,0      | 4,6       | 9,2    | -        | 11,5                 | (100,0) | =171 |
| positieve exploitatie | 66,7         | 84,4      | 71,4      | 88,8      | 75,0      | 81,3   | -        | 52,9                 | (79,5)  | =171 |
| positief ohf          | 50,0         | 66,7      | 44,4      | 85,3      | 100,0     | 92,3   | -        | 90,9                 | (76,6)  | =124 |

**Tabel 5.2. Grootteklasse II. Verdeling in procenten.**

| regime                | voor-oorlogs | 1946-1958 | 1958-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | premie | diversen | nog niet afgewikkeld | totaal | abs. |
|-----------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|----------------------|--------|------|
| aandeel complexen     | 9,0          | 18,1      | 8,9       | 22,8      | 5,3       | 18,2   | 1,1      | 16,5                 | 100,0  | =805 |
| positieve exploitatie | 51,4         | 76,5      | 71,2      | 81,4      | 75,0      | 88,7   | -        | 64,6                 | (77,5) | =805 |
| positief ohf          | 52,7         | 48,5      | 82,2      | 88,8      | 100,0     | 72,0   | -        | 90,6                 | (77,1) | =787 |

**Tabel 5.3. Grootteklasse III. Verdeling in procenten.**

| regime                | voor-oorlogs | 1946-1958 | 1958-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | premie | diversen | nog niet afgewikkeld | totaal | abs. |
|-----------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|----------------------|--------|------|
| aandeel complexen     | 11,5         | 15,4      | 7,5       | 22,2      | 6,8       | 19,1   | 1,5      | 15,8                 | 100,0  | =739 |
| positieve exploitatie | 53,8         | 86,9      | 76,3      | 85,2      | 70,4      | 85,4   | -        | 61,6                 | (77,8) | =739 |
| positief ohf          | 64,4         | 50,0      | 71,2      | 87,4      | 100,0     | 75,2   | -        | 88,6                 | (76,0) | =712 |

**Tabel 5.4. Grootteklasse IV. Verdeling in procenten.**

| regime                | voor-oorlogs | 1946-1958 | 1958-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | premie | diversen | nog niet afgewikkeld | totaal | abs. |
|-----------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|----------------------|--------|------|
| aandeel complexen     | 12,3         | 12,5      | 11,6      | 15,4      | 2,5       | 13,9   | 3,8      | 28,0                 | 100,0  | =539 |
| positieve exploitatie | 33,3         | 84,2      | 84,1      | 93,3      | 83,0      | 80,0   | -        | 65,0                 | (76,4) | =539 |
| positief ohf          | 70,2         | 44,0      | 82,2      | 90,0      | 100,0     | 85,9   | -        | 87,3                 | (81,6) | =467 |

## 5.2. Nadere beschouwingen van specifieke corporaties naar resultaten woningexploitatie.

De individuele corporaties kunnen we vergelijken met de profielen van de gemiddelde corporaties. We doen dat voor zowel een groep corporaties met het hoogste als voor een groep corporaties met het laagste resultaat op de woningexploitatie. De exploitatieresultaten van de woningen maken deel uit van het exploitatieresultaat van de corporatie als geheel. We hebben gezien dat naast de woningexploitatie vooral de rente-inkomsten van groot belang zijn voor de uiteindelijke exploitatieresultaten. We zetten de volgende gegevens achter elkaar, alle in guldens per woning:

- corporatienummer, met aantal woningen;
- resultaat woningexploitatie;
- resultaat op interest;
- netto corporatieresultaat;
- rijksbijdrage;
- ABR en OHF.

Bij de "beste" corporaties hebben we de grens gelegd bij een positief woningexploitatieresultaat van f 500,= per woning per jaar. Er zijn 15 corporaties die een hoger resultaat hebben. We beschouwen deze corporaties in de volgorde van het resultaat op de woningexploitatie.

Bij de "slechtste" corporaties tellen we de 25 corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie. We verdelen deze corporaties in groepen, waarbij we bij de groepsindeling rekening houden met factoren als de ABR- en OHF-stand. We hebben daarbij de volgende groepen onderscheiden:

- A- corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie, die tevens een lage ABR hebben (kleiner dan f 2.000,= per woning en een laag OHF (kleiner dan 1 x het normbedrag, gesteld op f 500,= per woning) (4 corporaties).
- B- corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie, die tevens een lage ABR hebben (kleiner dan f 2.000,= per woning), maar waarbij geen grens aan het OHF is gesteld; (5 corporaties).;
- C- Idem, maar dan met een ABR tot f 3.000,= per woning; geen grens aan het OHF; (6 corporaties)
- D- corporaties met een laag resultaat op de woningexploitatie en een relatief laag OHF (tot 2 x het normbedrag, gesteld op ca f 1.000,-), waarbij geen grens gesteld is aan de ABR; (6 corporaties);
- E- specifieke corporaties, met wellicht een toevallig slecht jaar: hier kijken we alleen naar het negatieve exploitatieresultaat; (4 corporaties). De ABR is groter dan f 3.000,= per woning en het OHF is groter dan f 1.000,=.

### 5.3. De corporaties met een hoog resultaat op de woningexploitatie (meer dan f 500,- positief per woning)

In de hieronder volgende tabel 5.5. zijn de 15 corporaties met het hoogste resultaat op de exploitatie van de woningen opgenomen. Er zijn relatief veel kleine corporaties bij (9 van de 15 hebben minder dan 1800 woningen), maar we treffen corporaties uit elke grootteklasse aan.

**Tabel 5.5. Lijst van corporaties met een hoog resultaat op de woningexploitatie, in guldens per woning**

| corp.nr | aant. wngn. | res. op wngexp. | res. op intrest | netto res.crp | rijksbijdr. | ABR   | OHF   |
|---------|-------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------|-------|-------|
| I-6     | 131         | 818             | 170             | 1000          | 851         | 3201  | 594   |
| II-11   | 605         | 783             | 444             | 571           | 538         | 4523  | 258   |
| I-12    | 116         | 743             | 346             | 956           | 558         | 3535  | 698   |
| II-16   | 1743        | 642             | 300             | 1020          | 991         | 3113  | 890   |
| I-4     | 369         | 604             | 1542            | 2130          | 1114        | 11803 | 2336  |
| III-22  | 2487        | 576             | 594             | 1136          | 876         | 7095  | 1182  |
| I-8     | 44          | 567             | 330             | 1093          | 330         | 3809  | 339   |
| IV-11   | 5942        | 555             | 611             | 949           | 55          | 10205 | -4306 |
| II-4    | 1112        | 550             | 462             | 1087          | 1285        | 2840  | 1841  |
| I-10    | 243         | 541             | 297             | 278           | 496         | 2179  | 860   |
| II-20   | 648         | 538             | 458             | 1142          | 742         | 5668  | 603   |
| IV-3    | 4827        | 525             | 436             | 1251          | 1410        | 3165  | 839   |
| III-24  | 2364        | 523             | 700             | 1050          | 1221        | 7108  | 488   |
| III-8   | 1845        | 518             | 419             | 770           | 469         | 4518  | 302   |
| IV-9    | 5679        | 514             | 538             | 1253          | 693         | 4918  | 2106  |

We geven bij elke corporatie die we beschouwen, een tabel met gegevens. In de tabel staan de onderdelen die ook in de profielen (tabel 5.1. t/m 5.4.) staan. De kolommen stellen achtereenvolgens voor:

- 1- vooroorlogse woningcomplexen, niet gerenoveerd.
- 2- idem, wel gerenoveerd.
- 3- woningwetwoningen uit de periode 1946 tot 1958.
- 4- idem, uit de periode 1958 tot 1968.
- 5- idem, uit de periode 1968 tot 1975/1976
- 6- idem, uit de periode na 1975/1976, dynamisch gecalculeerd.
- 7- premiecomplexen.
- 8- diversen.
- 9- financieel nog niet afgewikkelde complexen.

De corporaties op de lijst uit tabel 5.5. hebben weinig te klagen. Op één corporatie na is de som van ABR en OHF altijd meer dan f 4.000,- per woning. Het resultaat op interest is in veel gevallen goed te noemen. De netto exploitatieresultaten van de 15 complexen zijn uitstekend. Van 11 van de 15 corporaties zou de rijksbijdrage niet nodig zijn om toch een positief netto (dus de verplichte storting in de ABR is dan al afgetrokken) exploitatiere-

sultaat te hebben.

We lopen de profielen van deze corporaties na, waarbij we de complexexploitatie en complexonderhoudsfonds alleen aangeven als deze negatief zijn: dit is dan aangegeven met het aantal complexen dat een negatief resultaat heeft, of een negatief onderhoudsfonds (bijv. 2x-).

I - 6 : Geen van de 4 complexen (1 niet gerenoveerd vooroorlogs en 3 complexen uit de periode 1968-1975) van deze kleine corporatie heeft een negatief exploitatieresultaat; ook de onderhoudsfonds zijn positief. Het profiel van deze kleine corporatie is specifiek. Deze corporatie verwerkt het overgrote deel van de interestinkomsten via de rente op kasgeld (gem. f 382,- per woning). Door deze rente direct aan de complexexploitaties toe te voegen geven die daardoor een uitermate gunstig beeld. Bovendien is er volgens de accountant f 44,- per woning te veel rijksbijdrage berekend. Ten behoeve van het onderhoud is echter wel veel geld ten laste van de ABR uitgegeven, nl. f 1.015,- per woning. Het feitelijke beeld van deze corporatie is minder rooskleurig dat het geflatteerde exploitatieresultaat doet vermoeden.

|             | 1  | 2 | 3 | 4 | 5  | 6 | 7 | 8 | 9 |
|-------------|----|---|---|---|----|---|---|---|---|
| complexen   | 1  |   |   |   | 3  |   |   |   |   |
| woningen    | 69 |   |   |   | 62 |   |   |   |   |
| exploitatie |    |   |   |   |    |   |   |   |   |
| OHF         |    |   |   |   |    |   |   |   |   |

II-11 : Van de 16 complexen in deze corporatie leveren 3 complexen (alle van na 1986) een negatief exploitatieresultaat. Eén complex heeft een groot negatief resultaat i.v.m. de financiële afwikkeling in 1981. Vooral de oudere complexen hebben een sterk negatief onderhoudsfonds. De gemiddelde stand van het onderhoudsfonds van de corporatie is bescheiden. In 9 van de 16 complexen zijn onvoorziene kapitaalsuitgaven gedaan. Er zijn echter een aantal zaken nog niet verwerkt in de boekhouding, waardoor het gepresenteerde beeld van de corporatie niet juist is:

- renteconversies voor enkele complexen zijn nog niet doorgevoerd, en er is geen reservering voor opgenomen (accountantsverslag);
- de effecten van de huurharmonisatie zijn nog niet verrekend in de opgevoerde rijksbijdragen (acc.verslag).

Het definitieve beeld van de corporatie kan er dus nog geheel anders (=ongunstiger) uitzien.

|             | 1 | 2 | 3   | 4   | 5   | 6   | 7 | 8 | 9 |
|-------------|---|---|-----|-----|-----|-----|---|---|---|
| complexen   |   |   | 6   | 1   | 6   | 3   |   |   |   |
| woningen    |   |   | 214 | 139 | 117 | 135 |   |   |   |
| exploitatie |   |   |     |     | 2x- | 1x- |   |   |   |
| OHF         |   |   | 5x- |     | 4x- |     |   |   |   |

I-12: Kleine corporaties met 1 afgewikkeld en 2 nog niet afgewikkelde complexen en 77 woningen in aanbouw. Alle 3 complexen worden dynamisch gecalculeerd en renderen positief, evenals de onderhoudsfonds. Er is ten behoeve van het onderhoud een ABR-onttrekking gedaan van f 134,- per woning. Een belangrijke inkomstenpost waren de batige saldi uit de verkoop van woningen, nml. f 1.849,- per woning.

De definitieve afwikkeling van de 85 + 77 woningen kan het resultaat nog sterk beïnvloeden.

|             | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6  | 7 | 8 | 9  |
|-------------|---|---|---|---|---|----|---|---|----|
| complexen   |   |   |   |   |   | 1  |   |   | 2  |
| woningen    |   |   |   |   |   | 31 |   |   | 85 |
| exploitatie |   |   |   |   |   |    |   |   |    |
| OHF         |   |   |   |   |   |    |   |   |    |

II-16: Deze corporatie heeft 22 complexen, waarvan maar liefst 8 nog niet afgewikkeld zijn. Alle complexen op 1 vooroorlogs gerenoveerd complex na, leveren een positief resultaat. Er zijn 7 complexen met een negatief onderhoudsfonds, in de tijdsvakken verdeeld zoals verwacht kon worden (relatief veel uit de periode 1946-1958). Toch was er nog een ruim overschot op onderhoud in het boekjaar.

|             | 1 | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|
| complexen   |   | 1   | 4   | 1   | 4   | 3   | 1   |   | 8   |
| woningen    |   | 39  | 144 | 24  | 661 | 421 | 24  |   | 430 |
| exploitatie |   | 1x- |     |     |     |     |     |   |     |
| OHF         |   |     | 3x- | 1x- | 1x- |     | 1x- |   | 1x- |

I-4: Een kleine corporatie met relatief veel complexen (19), waarvan er 4 financieel nog niet afgewikkeld zijn. Verreweg de meeste complexen zijn gebouwd in de periode 1968-1975. Zes complexen hebben een negatief resultaat, tesamen 74 woningen (minder dan 20% van het totale woningbezit). De nog niet afgewikkelde complexen hebben grote overschotten, die het gemiddelde hoge woningexploitatiecijfer verklaren. Deze overschotten moeten wellicht aan de bewoners terug betaald worden omdat de aanvangshuur te hoog is vastgesteld. Dit is uit het jaarverslag echter niet op te maken. Er zijn geen gegevens over de onderhoudsfonds, wel is bekend dat het corporatie-onderhoudsfonds ook een zeer hoge stand heeft, nl. f 2336,- per woning. Het hoge exploitatie-resultaat wordt mede verklaard door een zeer hoge ABR (f 11.803,- p.wng.), waardoor het resultaat op intrest zeer hoog is. De ABR is zo hoog geworden door de verkoop van een deel van het woningbezit. De corporatie heeft van de oorspronkelijk gebouwde 370 woningen er 132 in de loop der tijd verkocht (dit is 35,7%).

|             | 1 | 2 | 3 | 4   | 5   | 6 | 7 | 8 | 9   |
|-------------|---|---|---|-----|-----|---|---|---|-----|
| complexen   |   |   |   | 3   | 12  |   |   |   | 4   |
| woningen    |   |   |   | 63  | 201 |   |   |   | 105 |
| exploitatie |   |   |   | 1x- | 5x- |   |   |   |     |

III-22 De corporatie heeft 89 complexen, waarvan slechts 1 vooroorlogs (niet gerenoveerd) complex. Negen complexen zijn nog niet afgewikkeld. Vierentwintig complexen zijn ondertussen bijdragevrij: alle 24 hebben een positief exploitatieresultaat. Slechts 3 complexen van de 89 (waarvan 2 nog niet afgewikkeld zijn) hebben een negatief exploitatieresultaat. De corporatie heeft een relatief zeer groot bezit uit de periode 1968-1975: de complexen uit die periode draaien alle positief. Uit de periode 1946-1958 stammen 14 complexen; 4 hiervan hebben een negatief onderhoudsfonds. Eénderde van de premiecomplexen heeft een negatief onderhoudsfonds, op corporatieniveau is het OHF echter nog f 1.182,- per woning bij een ABR van f 7.095,- per woning.

|             | 1 | 2 | 3   | 4   | 5     | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|---|-----|-----|-------|---|-----|---|-----|
| complexen   | 1 |   | 14  | 7   | 36    |   | 22  |   | 9   |
| woningen    | 4 |   | 281 | 375 | 1.200 |   | 452 |   | 175 |
| exploitatie |   |   |     |     |       |   | 1x- |   | 2x- |
| OHF         |   |   | 4x- | 1x- | 3x-   |   | 7x- |   |     |

I-8: Dit is een zeer kleine corporatie met 3 complexen naoorlogse woningen uit de periode 1946 tot 1968. Elk complex is positief in de exploitatie en ook de onderhoudsfondsen zijn positief, maar laag (gemiddeld op corporatieniveau f 339,=). In het boekjaar is er een ruim overschot op onderhoud gemaakt, het resultaat op administratie en beheer (aba) is negatief. Het corporatieresultaat is ten opzichte van het vorige boekjaar sterk verbeterd.

|             | 1 | 2 | 3  | 4  | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|-------------|---|---|----|----|---|---|---|---|---|
| complexen   |   |   | 2  | 1  |   |   |   |   |   |
| woningen    |   |   | 22 | 22 |   |   |   |   |   |
| exploitatie |   |   |    |    |   |   |   |   |   |
| OHF         |   |   |    |    |   |   |   |   |   |

IV-11: Deze grote corporatie heeft slechts 20 complexen. Na 1976 is er niet meer gebouwd. Ook zijn er geen vooroorlogse woningcomplexen. Slechts 6 complexen hebben nog een rijksbijdrage (gem. f 55,= per woning). Een complex uit 1958 is gerenoveerd zonder rijkssteun en heeft daardoor een negatief exploitatieresultaat. Ook de twee laatst gebouwde complexen worden met negatieve resultaten geëxploiteerd. Bij het complex uit 1976 komt dat door de financiële afwikkeling, die een nagekomen last van f 303,= per woning oplevert. De stand van de complex-onderhoudsfondsen is niet bekend, het corporatie-onderhoudsfonds is sterk negatief. De huren van de complexen zijn relatief laag (f 3.216,= per woning). De corporatie heeft in het boekjaar grote extra onderhoudsuitgaven gedaan (f 623,- p.woning). Opvallend is in de exploitatie van elk complex de lage rentelast (ook van de periode 1958-1968). We kunnen daar zo geen verklaring voor geven.

De corporatie heeft een combinatie van een zeer hoge ABR en een sterk negatief onderhoudsfonds: deze combinatie moet ontstaan zijn als gevolg van het corporatiebeleid.



|             | 1 | 2 | 3     | 4     | 5   | 6 | 7 | 8 | 9 |
|-------------|---|---|-------|-------|-----|---|---|---|---|
| complexen   |   |   | 13    | 5     | 2   |   |   |   |   |
| woningen    |   |   | 3.956 | 1.666 | 124 |   |   |   |   |
| exploitatie |   |   | 1x-   |       | 2x- |   |   |   |   |

II-4: Deze corporatie heeft een naar bouwperiode gespreid bezit: een achttal vooroorlogse woningen, relatief veel premiewoningen, 3 van de 19 complexen zijn nog niet afgewikkeld. Er is slechts 1 complex met een negatieve exploitatie, nl. het vooroorlogse complex. Bijna alle complexen hebben nog een rijksbijdrage, die gemiddeld hoog is (f 1.285,- per woning). Van de onderhoudsfondsen zijn er 3 negatief, de onderhoudsfondsen van de andere complexen hebben een ruime vulling. Er is een hoog resultaat op intrest, gezien de ABR-stand. Wellicht is er van de hoge 'korte' rente geprofiteerd, waarbij ook het OHF is ingezet. De corporatie heeft geen woningen uit de conversiegevoelige periode.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5   | 6  | 7   | 8 | 9   |
|-------------|-----|---|-----|-----|-----|----|-----|---|-----|
| complexen   | 1   |   | 1   | 1   | 5   | 2  | 6   |   | 3   |
| woningen    | 8   |   | 14  | 159 | 300 | 42 | 422 |   | 174 |
| exploitatie | 1x- |   |     |     |     |    |     |   |     |
| OHF         |     |   | 1x- |     |     |    | 1x- |   | 1x- |

I-10: Deze kleine corporatie heeft 29 (!) complexen, op één na alle na-oorlogs. Twaalf complexen hebben geen rijksbijdrage meer. De gemiddelde complexomvang is gering (8,3 woning). Op twee complexen na (waaronder het vooroorlogse) hebben alle complexen een positief exploitatiesaldo. De renteconversies van 5 complexen zijn doorgevoerd zonder grote ongelukken. De onderhoudsfondsen van de complexen staan er slechter voor: 15 complexen hebben een negatief fonds. Van 10 complexen staat het reservefonds negatief. Er zijn onttrekkingen gedaan uit de ABR ten behoeve van onderhoud en andere onvoorziene kapitaalsuitgaven.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5   | 6 | 7 | 8 | 9  |
|-------------|-----|---|-----|-----|-----|---|---|---|----|
| complexen   | 1   |   | 8   | 9   | 10  |   |   |   | 1  |
| woningen    | 10  |   | 41  | 120 | 62  |   |   |   | 10 |
| exploitatie | 1x- |   |     | 1x- |     |   |   |   |    |
| OHF         |     |   | 5x- | 5x- | 5x- |   |   |   |    |

II-20: Een relatief kleine corporatie met ook 20 complexen, verdeeld over alle bouwjaarcategorieën. Alle complexen hebben een positief exploitatiesaldo (6 complexen zijn bijdragevrij), alle complexen hebben ook een positief reservefonds. Er zijn van 7 complexen negatieve onderhoudsfonds (waarvan er 4 bijdragevrij zijn). Beide premiecomplexen hebben een negatief onderhoudsfonds. Het resultaat op interest van de corporatie is relatief laag.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5   | 6  | 7   | 8 | 9  |
|-------------|-----|---|-----|-----|-----|----|-----|---|----|
| complexen   | 2   |   | 3   | 6   | 4   | 1  | 2   |   | 2  |
| woningen    | 50  |   | 159 | 188 | 146 | 31 | 17  |   | 57 |
| exploitatie |     |   |     |     |     |    |     |   |    |
| OHF         | 2x- |   | 1x- | 2x- |     |    | 2x- |   |    |

IV-3: Deze corporatie is één der grote corporaties. Het bezit is verdeeld over toch maar 24 complexen, waarvan er 7 bijdragevrij zijn. Een belangrijk deel van het woningbezit is vooroorlogs (afgewikkeld, 32,1%). Van het vooroorlogse bezit is een zesde gerenoveerd. De corporatie heeft nog geen afgewikkelde dynamische kostprijsuur complexen. Er zijn 5 complexen (waarvan een gerenoveerd vooroorlogs) nog niet afgewikkeld (in woningen gerekend 20,4% van het woningbezit). Een complex van 7 woningen is als "diversen" genoteerd, en heeft een negatief exploitatiesaldo. Voorts hebben nog 3 complexen (2 vooroorlogs en gerenoveerd en 1 naoorlogs uit de periode 1946-1958) een negatief exploitatieresultaat. Het positieve resultaat van deze corporatie wordt voor een belangrijk deel verklaard door een éenzijdige gebeurtenis. Er waren enkele complexen al financieel afgewikkeld, maar uiteindelijk bleek dat een omvangrijke gevormde reserve, ten behoeve van de ontwikkeling van een grote wijk, uiteindelijk toch verdeeld kon worden over de woningcomplexen, waardoor nagekomen baten genoteerd konden worden (meer dan f 1.000,= per woning). Eén complex uit 1958 heeft

ten gevolge van de later pas verrekende renteconversie een negatief exploitatiesaldo van f 2.152,= per woning. Er zijn in het desbetreffende jaarverslag geen gegevens over de onderhoudsfonds en reserves per complex gevonden.

|             | 1     | 2   | 3   | 4  | 5     | 6 | 7 | 8   | 9   |
|-------------|-------|-----|-----|----|-------|---|---|-----|-----|
| complexen   | 1     | 2   | 7   | 1  | 7     |   |   | 1   | 5   |
| woningen    | 1.293 | 256 | 764 | 98 | 1.421 |   |   | 7   | 988 |
| exploitatie |       | 2x- | 1x- |    |       |   |   | 1x- |     |

III-24: Een middelgrote corporatie met 25 complexen, waarvan er 7 bijdragevrij zijn. Het corporatiebezit bestaat voor bijna 5% uit het vooroorlogse woningen. De beide vooroorlogse complexen zijn beide gerenoveerd en boeken een negatief exploitatie-resultaat. De corporatie heeft wel woningen uit de perioden 1946-1958 en 1968-1975 maar geen uit de tussen liggende periode. Er zijn dus ook geen problemen met renteconversies te verwachten. De corporatie heeft 4 premiecomplexen. Bijna 15% van het woningbezit is financieel niet afgewikkeld. Zes complexen hebben een negatief onderhoudsfonds. Het onderhoud vroeg in het boekjaar ruim een half miljoen gulden meer dan de stortingen.

|             | 1  | 2   | 3   | 4 | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|----|-----|-----|---|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   | 2  | 2   | 4   |   | 8   |   | 4   |   | 5   |
| woningen    | 12 | 102 | 912 |   | 805 |   | 193 |   | 340 |
| exploitatie |    | 2x- |     |   | 1x- |   |     |   |     |
| OHF         |    |     | 3x- |   | 1x- |   | 1x- |   | 1x- |

III-8: Uit dezelfde grootteklasse een corporatie zonder vooroorlogs bezit met 32 complexen, waarvan er 11 bijdragevrij zijn. Slechts één complex is financieel nog niet afgewikkeld. De financiële afwikkeling in 1981 van 3 dynamische kostprijscomplexen maakt dat 2 van deze complexen ten gevolge van de nagekomen lasten een negatief exploitatiesaldo hebben. Van de 8 oudere complexen (tot 1957), die alle 8 bijdragevrij zijn, hebben er 6 een fors exploitatieoverschot en zijn alle 8 bijdragevrij. Deze complexen hebben wel alle 8 een negatief onderhoudsfonds. Daarnaast is er nog 1 complex met een negatief OHF, waardoor het onderhoudsfonds op corporatieniveau relatief laag is. Ook zijn de administratie- en beheerskosten hoger dan de stortingen. Van de nog niet afgewikkelde compleen zijn in

het jaarverslag geen gegevens over de exploitatie en het OHF te vinden.

|             | 1 | 2 | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8 | 9  |
|-------------|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|---|----|
| complexen   |   |   | 8   | 1   | 12  | 3   | 7   |   | 1  |
| woningen    |   |   | 879 | 298 | 360 | 109 | 219 |   | 42 |
| exploitatie |   |   |     |     | 1x- | 2x- |     |   | ?  |
| OHF         |   |   | 8x- |     |     |     | 1x- |   | ?  |

IV-9: Een grote corporatie (bijna 6000 woningen) met 32 complexen (waarvan er 14 bijdragevrij zijn). Vijf complexen zijn financieel nog niet afgewikkeld, alle 5 zijn DKPH-complexen. De corporatie heeft 6 vooroorlogse complexen, waarvan het woningaantal 13,1% van de corporatie uitmaakt. De helft van deze woningen is gerenoveerd. De corporatie heeft geen woningen uit de periode 1968 tot 1976. Slechts 3 complexen hebben een negatief exploitatiesaldo; alle 3 zijn vooroorlogs, waaronder beide gerenoveerde complexen. De onderhoudsfonds zijn zeer ruim op niveau (gem. f 2.106,- per woning); slechts 3 complexen hebben een negatief OHFonds. Toch is er ten laste van de ABR veel aan onderhoud (onvoorziene kapitaalsuitgaven) uitgegeven. Ook de aba-uitgaven waren hoger dan de aba-inkomsten: de tekorten komen ten laste van de ABR.

|             | 1   | 2   | 3     | 4     | 5 | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|-----|-----|-------|-------|---|---|-----|---|-----|
| complexen   | 4   | 2   | 7     | 7     |   |   | 7   |   | 5   |
| woningen    | 381 | 386 | 1.807 | 1.644 |   |   | 999 |   | 621 |
| exploitatie | 1x- | 2x- |       |       |   |   |     |   |     |
| OHF         |     |     | 2x-   | 1x-   |   |   |     |   |     |

#### 5.4. Conclusies m.b.t. de goed renderende corporaties

De 15 corporaties met een ruim positief resultaat op de woningexploitatie, vallen qua verdeling over de grootteklassen niet uit de toon: het aandeel van de kleinere corporaties, tot 1800 woningen, is normaal. Het is wel duidelijk dat deze corporaties een gunstige verdeling van het woningbezit hebben. De profielen bevatten relatief weinig complexen uit mogelijke probleemtijdsvakken. Op twee corporaties uit grootteklasse IV na, hebben deze corporaties weinig vooroorlogs bezit, veelal zijn er weinig financieel nog niet afgewikkelde complexen en er zijn weinig afgewikkelde dynamische kostprijshuurcomplexen. De premiecomplexen zijn ondervertegenwoordigd bij de "top tien", maar deze zijn wel weer bij de laatste 5 corporaties van de lijst te vinden. Er zijn relatief weinig complexen uit de periode 1958 tot 1962 die een renteconversie gehad hebben; daar waar dat wel het geval was, was een en ander nog niet verwerkt.

Het grootste deel van de exploitatieresultaten van de complexen is als structureel aan te merken, in een niet te verwaarlozen aantal gevallen zijn er éénmalige zaken in het spel, zoals verkoop van woningbezit, verwerking in de exploitatie van een niet nodig gebleken voorziening en het onterecht toerekenen van het resultaat op intrest aan de rente op kasgeld. Van de kleinere corporaties veronderstellen wij dat het woningbezit voornamelijk uit eengezinshuizen bestaat, van één van de grotere corporaties is dat zeker ook zo. De drie grote corporaties die het "goed" doen hebben een specifiek woningbezit en zijn op zich heel effectief in de complexexploitatie. Geen van drieën heeft afgewikkelde DKPH-complexen. De nog niet afgewikkelde complexen zijn zelden negatief, waarschijnlijk door een goede vaststelling van de eerste vraaghuur, die o.a. kan ontstaan doordat de grotere organisatie beter in staat is de lopende projecten financieel te bewaken. Grote exploitatieoverschotten bij financieel nog niet afgewikkelde woningwetcomplexen kunnen overigens ook op een te hoog vastgestelde aanvangshuur wijzen. Het vooroorlogse woningbezit van deze grote corporaties is heel verschillend. Bij de ene grote corporatie is de exploitatie zonder problemen, bij de tweede is deze exploitatie negatief (de derde grote corporatie heeft geen vooroorlogs woningbezit).

### 5.5. De corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie

De 25 corporaties met een negatief saldo op de woningexploitatie zijn in 5 groepen verdeeld, zoals we in paragraaf 5.1. aangekondigd hebben. Bij de opstelling van de lijst corporaties in tabel 5.6. blijken deze groepen willekeurig over de lijst verdeeld. Ook is duidelijk dat een negatief resultaat op de woningexploitatie niet automatisch tot een negatief netto corporatieresultaat leidt (Verschilposten zijn: de ABR-storting, de rente-inkomsten, nagekomen baten). De gehele tabel, waarin ook de rijksbijdragen, de ABR en het OHF en de groepsindeling is opgenomen, ziet er als volgt uit:

**Tabel 5.6. Lijst van corporaties met een negatief woningexploitatieresultaat in gulden per woning**

| corp.nr. | aant.<br>won. | result.<br>won.<br>expl. | res.<br>inte-<br>rest | netto<br>res.<br>corp. | rijks<br>bijdr. | ABR  | OHF  | groep |
|----------|---------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------|------|-------|
| III-25   | 1889          | -1440                    | 509                   | -924                   | 992             | 3209 | 1920 | E     |
| III-15   | 1879          | -852                     | 206                   | 5                      | 1267            | 2256 | 780  | C     |
| II-5     | 1230          | -557                     | 285                   | -322                   | 682             | 2744 | 609  | C     |
| I-13     | 169           | -414                     | 323                   | 97                     | 684             | 3724 | 353  | D     |
| II-29    | 636           | -409                     | 189                   | 190                    | 599             | 1070 | 937  | B     |
| III-1    | 2805          | -395                     | 252                   | -99                    | 962             | 989  | 1208 | D     |
| II-26    | 965           | -394                     | 104                   | 757                    | 1               | 3965 | 970  | D     |
| II-32    | 1286          | -346                     | 232                   | -715                   | 721             | 1680 | 392  | A     |
| II-8     | 721           | -311                     | 215                   | 11                     | 1465            | 1052 | 1715 | B     |
| II-38    | 973           | -292                     | 434                   | 181                    | 1020            | 3828 | 1140 | E     |
| IV-10    | 6336          | -273                     | 487                   | -1129                  | 1527            | -492 | 0    | A     |
| II-17    | 750           | -260                     | 591                   | 558                    | 1135            | 2065 | 1283 | C     |
| III-9    | 2566          | -244                     | 640                   | 532                    | 661             | 4290 | 1668 | E     |
| I-18     | 210           | -235                     | 239                   | 66                     | 604             | 1368 | 1315 | B     |
| III-16   | 1912          | -213                     | 468                   | 28                     | 465             | 4996 | 840  | D     |
| II-18    | 802           | -183                     | 348                   | 208                    | 941             | 2049 | 1255 | C     |
| III-5    | 2235          | -183                     | 358                   | 233                    | 785             | 2627 | 1098 | C     |
| IV-12    | 5037          | -180                     | 101                   | -279                   | 649             | 288  | 351  | A     |
| II-21    | 905           | -169                     | 369                   | -10                    | 251             | 2292 | -308 | C     |
| III-4    | 2791          | -131                     | 689                   | -22                    | 545             | 4889 | 796  | D     |
| II-27    | 747           | -96                      | 399                   | 214                    | 718             | 3111 | 1218 | E     |
| II-15    | 703           | -38                      | 134                   | -648                   | 1055            | 1805 | 2005 | B     |
| II-10    | 1438          | -20                      | 522                   | 746                    | 852             | 5015 | 633  | D     |
| II-31    | 1333          | -12                      | 451                   | 450                    | 518             | 5034 | 855  | D     |
| III-17   | 3312          | -4                       | 437                   | 179                    | 473             | 1727 | 424  | A     |

We behandelen de corporaties achtereenvolgens per groep, waarbij de stand van de ABR en het OHF een belangrijke rol spelen. We geven steeds zowel het exploitatie-resultaat als de stand van de ABR en het onderhoudsfonds, omdat de veronderstelling is dat deze factoren (stand ABR, stand OHF, exploitatieresultaten) tesamen financiële kracht van de corporatie bepalen.



Slechts 10 van de 25 corporaties heeft bij de optelling van ABR en OHF een som van meer dan f 4.000,= per woning. Anderzijds kunnen er toevallige omstandigheden zijn die een éénmalig effect hebben op de resultaten van de corporaties in het desbetreffende boekjaar.

Groep A: negatief exploitatieresultaat, lage ABR, laag OHF. (Norm: ABR onder f 2.000,= per woning; OHF onder f 500,= per woning). Deze groep bevat 4 corporaties.

II-32 Corporatie met 19 complexen, waarvan 2 financieel nog niet afgewikkeld en 5 (w.v. 1 gerenoveerd) vooroorlogse complexen (in woningaantallen gerekend 4,2% van het bezit).

Daarnaast zij er 3 premiecomplexen.

Het negatieve resultaat is ontstaan door 3 complexen. Eén van de drie is een complex (14,3% van het woningbezit) uit 1962 dat een renovatiebeurt heeft ondergaan en dat een negatief resultaat heeft van meer dan f 2.300,= per woning ten gevolge van nagekomen lasten (meer dan f 2.250,= per woning). Het resultaat van dit complex zonder de nagekomen baten en lasten is nog slechts licht negatief (minus ca f 150,=). Belangrijk is ook dat de 2 nog niet afgewikkelde complexen een negatief exploitatieresultaat tonen van ca f 4.000,= per woning. Ook hier spelen de nagekomen lasten een grote rol. (Het ene complex heeft een bruto exploitatieresultaat van meer dan f 1.000,= per woning positief!).

Het negatieve corporatieresultaat is ontstaan door een overschrijding van de onderhoudskosten ten laste van de ABR van 1,2 miljoen gulden.

De onderhoudsfondsen van 10 van de 19 complexen zijn negatief, waaronder alle vooroorlogse complexen. Van 4 complexen is de complexreserve negatief.

|             | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   | 4   | 1   | 4   | 2   | 3   |   | 3   |   | 2   |
| woningen    | 45  | 9   | 132 | 735 | 137 |   | 123 |   | 119 |
| exploitatie |     |     |     | 1x- |     |   |     |   | 2x- |
| OHF         | 4x- | 1x- | 3x- | 1x- | 1x- |   |     |   |     |

De slechte cijfers van deze corporatie in dit jaar zijn dus niet structureel afgezien van de hoge onderhoudskosten in de andere complexen, maar voor een belangrijk deel éénmalig.

IV-10: Grote, sterk groeiende corporatie met zeer veel financieel nog niet afgewikkelde complexen, nl. 27 van de 43 complexen. De corporatie heeft slechts 1 vooroorlogse complex in bezit, beheert daarnaast nog een serie complexen, waarvan de verwachting is uitgesproken dat



dit beheer "om niet" zal gebeuren omdat de gemeente de gemaakte kosten zal aanzuiveren. Ook zijn er nogal wat bejaardenwoningen in het bezit en een drietal bejaardentehuizen.

Het zijn vooral de woningcomplexen uit 1964 en 1965 die een slecht exploitatieresultaat hebben (het bruto-exploitatieresultaat is al negatief). Van de afgewikkelde premiecomplexen, 2 stuks met tesa- men 94 woningen (= 1,5%) is er één met een negatief exploitatie- saldo.

De grote problemen in deze corporatie zitten bij de financieel nog niet afgewikkelde complexen, 27 stuks, waarvan er 4 nog traditio- neel gecalculeerd worden. Deze 4 hebben alle 4 een negatief ex- ploitatieresultaat. Van de overige 23 complexen zijn nog eens 9 met een exploitatie in de rode cijfers. Negen complexen zijn in 1981 opgeleverd en is nog weinig bekend van de exploitatiecijfers. Vijf complexen renderen positief, waarvan er 1 positief is dankzij een nagekomen baat. Omdat dit grote aantal complexen financieel nog niet is afgewikkeld, zijn de cijfers ook niet zo hard. Pas bij de be- paling van de definitieve huur zal bekend zijn in hoeverre de nu op- tredende tekorten structureel zijn.

Van de hele corporatie hebben 16 complexen een negatief onder- houdsfonds. Het totale onderhoudsfonds van de corporatie staat ver negatief indien de complexcijfers opgeteld worden. Uit de ABR wordt het OHF op nul gezet, waardoor de ABR negatief wordt. Wel dient er een negatieve rente "betaald" te worden, die ervoor zorgt dat het resultaat nog slechter wordt. Over de ABR-stand lopen de discussies nog, vooral met de gemeente. Er zijn door de corporatie een aantal verwachtingen geformuleerd bij de nog te ontvangen gelden, waarvan niet zeker is dat deze gehonoreerd zullen worden. De omvang van de ABR-stand is derhalve niet "hard".

|             | 1 | 2   | 3   | 4     | 5   | 6 | 7   | 8  | 9     |
|-------------|---|-----|-----|-------|-----|---|-----|----|-------|
| complexen   |   | 1   | 1   | 9     | 3   |   | 2   |    | 27    |
| woningen    |   | 155 | 396 | 2.480 | 117 |   | 135 | 94 | 3.305 |
| exploitatie |   |     |     | 5x-   |     |   | 1x- |    | 13x-  |
| OHF         |   | 1x- | 1x- | 6x-   | 2x- |   |     |    | 6x-   |

IV-12 Ook deze corporatie behoort bij de "grote huisbazen". Het woningbe- zit is verdeeld over 70 complexen, waarvan er 12 nog niet financieel zijn afgewikkeld. Van de 9 vooroorlogse complexen die zijn afgewik- keld, zijn er 6 gerenoveerd. Enkele complexen zijn nog in behan- deling: de renovatie loopt (staan dus onder "nog niet afgewikkeld"). De corporatie heeft een in de tijd gespreid bezit. Er is echter nog geen dynamisch gecalculeerd complex financieel afgewikkeld. In het

bezit zijn 15 complexen die wij onder "diversen" genoteerd hebben, omdat er geen gegevens over zijn.

Gezien de exploitatie betreft het hier vermoedelijk overgenomen complexen. Van deze complexen hebben er 6 een negatief exploitatiesaldo van een niet geringe omvang. De onderhoudsfondsen van deze complexen zijn bij slechts 4 complexen negatief. De corporatie heeft 13 premiecomplexen die in woningaantallen ca 20% van het corporatiebezit uitmaken. Van 5 van deze complexen is de exploitatie negatief, waarbij het negatief saldo meer dan f 2.000,- per woning is. Drie van deze complexen zijn de onderhoudsfondsen negatief.

De vooroorlogse complexen leveren in 7 van de 9 gevallen een nul-saldo in de exploitatie op. Van de onderhoudsfondsen zijn er 3 negatief, de reservefondsen zijn redelijk gevuld, op 2 na die negatief staan. Eén verbeterd complex heeft een reserve van bijna f 10.000,- per woning, terwijl een ander op minus f 2.000,- staat. De vereveningsfunctie van het OHF op corporatieniveau is hiermee duidelijk.

Van de 7 complexen uit het tijdvak 1946-1958 zijn er 4 gerenoveerd waarbij 3 complexen een negatief exploitatiesaldo na de verbetering hebben van bijna f 1.000,- per woning. De onderhoudsfondsen van alle 7 complexen zijn negatief, tegenover slechts één reservefonds dat negatief is. Bij de gerenoveerde complexen dienen overigens nog enige verrekeningen ten laste van de ABR plaats te vinden.

In het overige bezit zitten een paar probleemcomplexen. We signaleren dit omdat zowel de complexreserve (ca minus f 8.000,- per woning) en het onderhoudsfonds (ca minus f 1.000,- per woning) negatief zijn bij een negatief of uiterst mager (f 46,- per woning) exploitatieresultaat.

De corporatie is als "zwak" te typeren zowel in de ABR- als de OHF-omvang. Daarmee zijn ook de rente-inkomsten mager en wordt de financiële positie steeds zwakker.

|             | 1   | 2   | 3   | 4   | 5     | 6 | 7     | 8   | 9   |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-------|---|-------|-----|-----|
| complexen   | 3   | 6   | 7   | 1   | 13    |   | 13    | 15  | 12  |
| woningen    | 275 | 293 | 847 | 352 | 1.566 |   | 1.009 | 276 | 387 |
| exploitatie | 1x- |     | 4x- |     | 1x-   |   | 5x-   | 6x- |     |
| OHF         | 1x- | 2x- | 7x- |     | 2x-   |   | 3x-   | 4x- |     |

III-17: Deze corporatie heeft een negatief resultaat op de woningexploitatie van f 4,- per woning. Het netto resultaat van de corporatie is f 179,- positief per woning. Zowel de ABR als het onderhoudsfonds zijn laag. De corporatie is interessant omdat ze een heel specifiek woningbezit heeft: 85 procent stamt uit de jaren 1961 en 1962. Bij de hierboven gegeven netto exploitatiecijfers is echter

nog geen rekening gehouden met de al in 1981 optredende rente-conversie, die in 1982 over de andere complexen ook zal toeslaan. De extra kapitaalslast komt neer op jaarlijkse lastenverhoging van ca f 500,- per woning.

Dit betekent dat het netto exploitatieresultaat ver negatief wordt en ten laste van de ABR komt. In enkele jaren zal de corporatie dus een negatieve ABR hebben.

Door de grote bouwstromen in het begin van de jaren zestig is het woningbezit van de corporatie over slechts enkele complexen verdeeld, nl. 7. Er is geen vooroorlogs bezit. Twee complexen zijn nog niet afgewikkeld. Eén van deze complexen is financieel gezien een zwaar blok aan het been van de corporatie. In de financiële afrekening is een deel van de stichtingskosten door de DVH niet geaccepteerd en moet dus ten laste van de ABR gebracht worden. Het gaat daarbij om een bedrag van enkele miljoenen gulden. De exploitatie van dat complex is daardoor ook negatief.

De exploitatie van de 5 afgewikkelde complexen valt ook niet mee: 3 hebben een negatief exploitatiesaldo, waaronder het premiehuurcomplex. Bij de complexen uit de jaren 1961/1962 is de renteconversie nog niet verwerkt. Ware dit wel gebeurd dan zou geen van de 7 complexen van deze corporatie een positief exploitatiesaldo hebben gehad. Van 2 complexen is daarnaast het onderhoudsfonds negatief.

In de complex-exploitatierекeningen vallen de relatief hoge posten voor onroerend goed belasting en rioolrechten op deze bedragen ca f 338,- per woning voor de financieel afgewikkelde complexen (vergelijk het normbedrag voor aba, dat f 173,- per woning bedroeg).

|             | 1 | 2 | 3 | 4     | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|---|---|-------|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   |   |   |   | 3     | 1   |   | 1   |   | 2   |
| woningen    |   |   |   | 2.826 | 106 |   | 203 |   | 181 |
| exploitatie |   |   |   | 1x-   | 1x- |   | 1x- |   | 1x- |
| OHF         |   |   |   |       | 1x- |   |     |   | 1x- |

Uit de beschrijvingen van de complexen van deze 4 corporaties uit groep A is geen gezamenlijke factor te halen. De corporaties hebben alle nog rijksbijdragen, variërend van f 473,- per woning tot f 1.527,- per woning; de rente-inkomsten zijn voor deze 4 corporaties niet erg hoog. Dit hangt ongetwijfeld samen met de lage stand van de ABR en het OHF.

Groep B en C. Een negatief exploitatieresultaat bij een lage ABR stand (Groep B tot f 2.000,=-; Groep C tot f 3.000,=-). Er is geen grens gesteld aan de stand van het OHF.

We behandelen deze twee groepen samen in een volgorde waarbij de hoogte van het negatieve resultaat op de woningexploitatie de volgorde bepaalt (zie tabel 5.6.).

III-15: Een corporatie met 13 complexen, waarvan 2 financieel nog niet afgewikkeld (in woningaantallen 6,5% van het bezit). Er is één niet-gerenoveerd vooroorlogs woningcomplex (3,6% van het woningbezit). Bijna 50% van het woningbezit stamt uit de periode 1968-1975 (46,2%). De corporatie heeft een premiecomplex in bezit.

De financiële exploitatieresultaten op de woningen zijn slecht: dat wil zeggen qua financiële uitkomsten, het woningbezit kan er bouwtechnisch piekfijn bijstaan. Veel geld is er in het boekjaar uitgegeven aan onvoorziene kapitaalslasten voor groot-onderhoud en isolatie. Het resultaat op onderhoud van de hele corporatie was echter plus f 350,- per woning (groot onderhoud gaat ten laste van de ABR: in dat jaar was er zeer weinig ten laste van het OHF). Van de 13 complexen hebben er 4 een positief exploitatiesaldo, de andere complexen zijn negatief. Halen we de groot-onderhoudsuitgaven uit de exploitatierekening dan zijn 9 complexen positief renderend. Voor een belangrijk deel is het negatief resultaat op de woningexploitatie dus éénmalig. De ABR is niet hoog, de corporatie zit nu onder het laagste toetsingsbedrag (ca f 900.000,=-). De nog niet afgewikkelde complexen hebben een voorlopig exploitatiesaldo van ruim 1,2 miljoen.

De onderhoudsfondsen van de complexen zijn niet sterk en worden door de nog niet afgewikkelde complexen en de oudere(!) complexen gedragen. Zeven complexen hebben een negatief onderhoudsfonds, ondanks de geringe onttrekkingen in het boekjaar.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5     | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|-----|---|-----|-----|-------|---|-----|---|-----|
| complexen   | 1   |   | 2   | 1   | 6     |   | 1   |   | 2   |
| woningen    | 88  |   | 192 | 173 | 1.121 |   | 148 |   | 157 |
| exploitatie | 1x- |   | 2x- | 1x- | 3x-   |   |     |   | 1x- |
| OHF         |     |   | 1x- |     | 5x-   |   | 1x- |   |     |

II-5: Een corporatie met veel kleine complexen, 1230 woningen verdeeld over 41 complexen. Dit is onder meer ontstaan doordat de corporatie 2 wooneenheden bezit, die elk een aparte registratie hebben. Elke

door ons onderscheiden categorie woningen is aanwezig, behalve de gerenoveerde vooroorlogse woningen. De 5 vooroorlogse complexen hebben alle 5 een zeer lage huur en hebben negatief exploitatiesaldo. Eén van de complexen met gelukkig maar 2 woningen, heeft een negatief saldo van f 11.299,= per woning, o.a. dank zij een nagekomen last van f 6.820,= per woning.

Enkele naoorlogse complexen met hoge negatieve exploitatiesaldi staan, zo blijkt bij een nadere analyse, verkeerd in de boeken. Deze complexen moeten m.b.t. de renovatie financieel nog worden afgewikkeld. Men brengt echter de gehele negatieve exploitatielast ten laste van de ABR en zal de eventuele rijksbijdragen over de renovatie later als e.e.a. afgewikkeld is, dan wel als een nagekomen baat boeken. De totale negatieve exploitatielast is f 1.645.000,=. Een 50%-rijksbijdrage betekent f 822.500,=, die dus niet verwerkt is (d.i. f 669,= per woning). Daarmee zou de woningexploitatie positief uitkomen.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5   | 6  | 7   | 8   | 9   |
|-------------|-----|---|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|
| complexen   | 5   |   | 6   | 6   | 6   | 2  | 5   | 2   | 9   |
| woningen    | 10  |   | 356 | 388 | 176 | 29 | 163 | 7   | 101 |
| exploitatie | 5x- |   | 3x- | 2x- |     |    | 1x- | 2x- | 3x- |
| OHF         | 2x- |   | 4x- | 2x- |     |    | 2x- |     |     |

II-29: Een kleinere corporatie met 15 complexen, waarvan 2 nog niet afgewikkeld: beide zijn gerenoveerde naoorlogse complexen, die dus een ruim negatief exploitatiesaldo op het renovatiedeel hebben, de "oude" exploitatie is f 158,= per woning positief. Er is één vooroorlogs complex, niet gerenoveerd, met zowel een positief exploitatiesaldo als een positief onderhoudsfonds. De corporatie heeft geen premiecomplexen in bezit. Enkele complexen hebben een groot negatief exploitatiesaldo door onvoorziene kapitaalsuitgaven (complexen uit 1960, 1962 en 1964). Nog drie andere complexen krijgen door onvoorziene kapitaalsuitgaven -van een lager niveau dan de hiervoor genoemde complexen weliswaar- een negatief exploitatiesaldo.

De onderhoudsfondsen van de corporatie zijn goed op peil (het OHF is per woning bijna even hoog als de ABR, die relatief laag is). Het resultaat op interest is door de lage ABR-stand laag. Van de 15 complexonderhoudsfondsen zijn er 4 negatief (alle 4 en meer dan f 1.500,= per woning negatief).

Zonder de onvoorziene kapitaalsuitgaven zou de corporatie een positief netto exploitatieresultaat gehad hebben.



|             | 1  | 2 | 3   | 4   | 5   | 6 | 7 | 8 | 9   |
|-------------|----|---|-----|-----|-----|---|---|---|-----|
| complexen   | 1  |   | 4   | 4   | 4   |   |   |   | 2   |
| woningen    | 20 |   | 124 | 257 | 171 |   |   |   | 64  |
| exploitatie |    |   | 1x- | 3x- | 2x- |   |   |   | 2x- |
| OHF         |    |   | 2x- | 1x- |     |   |   |   | 1x- |

III-1: Deze corporatie heeft 32 complexen, waarvan 2 complexen die in de loop van 1981 opgeleverd, nog niet afgewikkeld zijn. Er zijn 5 vooroorlogse woningcomplexen (5,4% van het woningbezit) waarvan er 2 gerenoveerd zijn. Van de niet gerenoveerde complexen hebben er 2 een negatief exploitatiesaldo, waarvan een complex ten gevolge van een eenmalige onvoorziene kapitaalsuitgave van f 3.751,- per woning. De corporatie heeft 8 premiecomplexen (13,4% van het woningbezit), waarvan er slechts 1 een negatief exploitatiesaldo heeft. Er zijn grote negatieve exploitatiesaldi op complexen woningen uit de periode 1956-1966. Deze woningen blijken van de gemeente te zijn overgenomen. De geprognostiseerde groot-onderhoudsuitgaven (in de vorm van onvoorziene kapitaalsuitgaven) zijn nu nog maar voor een deel verwerkt. De komende jaren zal de corporatie nog veel geld moeten besteden aan het groot onderhoud. Door de overname van de woningen is er nog een discussie mogelijk over de verdeling van de lasten: naast de rijksbijdragen denkt de corporatie nog een gemeentebijdrage te kunnen krijgen. De onderhoudsfondsen van de corporatie zijn riant en zelfs groter dan de ABR (f 1.308,- per woning t.o.v. f 989,- per woning). Slechts 3 complexen hebben een negatief onderhoudsfonds. De corporatie hanteert blijkbaar strikte regels wat men van het groot-onderhoud ten laste van het OHF kan en mag brengen. Het OHF mag overigens niet op lange termijn belegd worden, maximaal 60% van de ABR wel. Doordat de lange termijnrente veelal hoger is dan de korte termijnrente, zal de corporatie een relatief laag resultaat op interest houden.

|             | 1   | 2  | 3     | 4   | 5   | 6 | 7   | 8 | 9  |
|-------------|-----|----|-------|-----|-----|---|-----|---|----|
| complexen   | 3   | 2  | 5     | 1   | 11  |   | 8   |   | 2  |
| woningen    | 57  | 94 | 1.015 | 397 | 802 |   | 377 |   | 63 |
| exploitatie | 2x- |    | 3x-   | 1x- | 3x- |   | 1x- |   |    |
| OHF         | 1x- |    | 2x-   |     |     |   |     |   |    |

- II-8: Een corporatie met 20 complexen, waarvan 3 nog niet financieel afgewikkeld zijn (één complex hiervan heeft een negatief exploitatiesaldo). Er is slechts één gerenoveerd vooroorlogs complex, dat een negatief exploitatiesaldo heeft (OHF ruim positief). Er zijn 4 premiecomplexen, die alle een positief saldo hebben. Eén complex van deze vier heeft een negatief OHF; het is het oudste premiecomplex (1962) van de corporatie. Een belangrijke bijdrage aan het negatieve resultaat wordt gegeven door een gerenoveerd naoorlogs complex dat qua woningaantal meer dan een kwart van het bezit uitmaakt. De renovatielasten leiden tot een negatief resultaat van f 1.347,= per woning. Van diverse complexen blijken de onvoorziene kapitaalsuitgaven een (wellicht) éénmalig negatief resultaat op te leveren. Ook bij deze corporatie zien we een laag resultaat op interest, wat o.a. het gevolg kan zijn van de verdeling van de geldmiddelen over de ABR (f 1.052,= per woning) en het OHF (f 1.715,= per woning). Net als bij de vorige besproken corporatie doet zich het probleem voor van het niet kunnen profiteren van de lange termijn rente-effecten. Het is inderdaad zo dat de onderhoudsfondsen van de complexen uitermate florissant zijn, slechts één complex heeft een negatief OHF van f 76,= per woning.

|             | 1 | 2   | 3   | 4   | 5   | 6  | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|-----|-----|-----|-----|----|-----|---|-----|
| complexen   |   | 1   | 1   | 1   | 8   | 2  | 4   |   | 3   |
| woningen    |   | 19  | 197 | 118 | 172 | 42 | 112 |   | 61  |
| exploitatie |   | 1x- | 1x- | 1x- | 3x- |    |     |   | 1x- |
| OHF         |   |     |     |     |     |    | 1x- |   |     |

- II-17: Dit is een corporatie met een curieus woningbezit: slechts 5 complexen, waarvan 1 financieel nog niet is afgewikkeld (uit 1977). Het nog niet afgewikkelde complex omvat wel 30,4% van het woningbezit. Dit complex heeft een negatief exploitatiesaldo. De andere 4 complexen zijn bijdragevrij en bestaan uit een niet gerenoveerd vooroorlogs complex (positief exploitatiesaldo), een complex van 24 woningen uit 1958 (negatief exploitatiesaldo door onvoorziene kapitaalsuitgaven) en 2 premiecomplexen met tezamen 434 woningen: dit is 57,9% van het woningbezit. Het grootste premiecomplex (48% van het woningbezit) heeft door onvoorziene kapitaalsuitgaven een negatief exploitatiesaldo van f 623,= per woning). Alleen het kleine complex uit 1958 heeft een negatief onderhoudsfonds, de andere fondsen zijn riant (gemiddeld op corporatieniveau f 1.283,= per woning). De reservefondsen zijn op het grote premiecomplex na, ruim positief. Het vooroorlogse complex heeft een re-



serve van f 5.217,- per woning.

Hoewel de ABR in vergelijking met f 2.065,- niet erg hoog is, komt de corporatie door de relatief lage huren en het feit dat er geen rijksbijdragen (meer) zijn op de afgewikkelde complexen, toch boven het hoogste toetsingsbedrag uit.

|             | 1  | 2 | 3 | 4   | 5 | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|----|---|---|-----|---|---|-----|---|-----|
| complexen   | 1  |   |   | 1   |   |   | 2   |   | 1   |
| woningen    | 64 |   |   | 24  |   |   | 434 |   | 228 |
| exploitatie |    |   |   | 1x- |   |   | 1x- |   | 1x- |
| OHF         |    |   |   | 1x- |   |   |     |   |     |

I-18: Een kleinere corporatie met 9 complexen, waarvan 2 nog niet afgewikkelde: één complex is al uit 1976, en heeft een negatief exploitatiesaldo dat hoger is dan f 1.000,-, o.a. door onvoorziene kapitaalsuitgaven. Er is één vooroorlogs complex dat een positief saldo heeft bij een zeer lage huur van f 140,- per maand. Het éne aanwezige premiecomplex rendeert positief. Voor een viertal complexen zijn hoge onvoorziene kapitaalsuitgaven gedaan. Drie van deze complexen hebben daardoor een negatief exploitatieresultaat. Van de onderhoudsfondsen zijn op complexniveau geen gegevens beschikbaar. Wel zijn op corporatieniveau cijfers te geven: het OHF bedraagt f 1.315,- per woning, wat bijna even hoog is als de ABR, welke f 1.368,- per woning bedraagt. Het jaarverslag geeft onvoldoende indicatie of de in 1981 gedane onvoorziene kapitaalsuitgaven een structureel karakter hebben.

|             | 1  | 2 | 3   | 4   | 5 | 6 | 7  | 8 | 9   |
|-------------|----|---|-----|-----|---|---|----|---|-----|
| complexen   | 1  |   | 3   | 2   |   |   | 1  |   | 2   |
| woningen    | 20 |   | 69  | 53  |   |   | 27 |   | 46  |
| exploitatie |    |   | 1x- | 2x- |   |   |    |   | 1x- |

II-18: Een corporatie met 19 complexen, waarvan er 2 nog niet afgewikkeld zijn. Eén van deze twee complexen (13,6% van het woningbezit) heeft ten gevolge van nagekomen lasten een negatief exploitatiesaldo van bijna f 3.000,- per woning. Het complex is normaliter positief renderend. De corporatie heeft twee gerenoveerde

vooorlogse complexen, die ten gevolge van de financiële afrekening waarbij nagekomen lasten en baten ten bedrage van duizenden guldens per woning moesten worden verrekend, extreme exploitatieresultaten geven, nl. een complex van bijna f 4.000,= positief, het andere complex bijna f 7.000,= negatief.

De corporatie heeft 3 premie-complexen, waarvan er één een negatief exploitatiesaldo heeft. Het laatste premiecomplex met een huur van bijna f 100,= per maand, heeft een positief exploitatiesaldo van f 2.624,= per woning (en is bijdragevrij).

De onderhoudsfondsen van 3 complexen zijn negatief, de onderhoudsfondsen van de andere complexen hebben een goede omvang (gem. f 1.255,= per woning). De corporatie komt net boven het laagste toetsingsbedrag uit.

|             | 1 | 2   | 3   | 4   | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   |   | 2   | 3   | 4   | 5   |   | 3   |   | 2   |
| woningen    |   | 32  | 247 | 102 | 182 |   | 85  |   | 152 |
| exploitatie |   | 1x- | 2x- | 1x- | 1x- |   | 1x- |   | 1x- |
| OHF         |   | 1x- | 2x- |     |     |   |     |   |     |

III-5: De corporatie heeft 23 complexen, waarvan vier financieel nog niet afgewikkeld zijn (één complex is van 1975!). Er zijn 5 vooroorlogse woningcomplexen (tesamen 175 woningen, dit is 7,8% van het bezit), waarvan er geen met rijkssteun is verbeterd. Vier van deze 5 complexen hebben een positief exploitatiesaldo. Wel zijn 3 onderhoudsfondsen fors negatief.

De corporatie heeft twee premiecomplexen, die allebei een negatief exploitatiesaldo hebben, de ene door nagekomen lasten, de andere door onvoorziene kapitaalsuitgaven. Beide OHF's zijn positief. Er zijn nogal wat relatief jonge complexen (na 1968) die een negatief exploitatiesaldo hebben ten gevolge van onvoorziene kapitaalsuitgaven en nagekomen lasten. De onderhoudsfondsen van vooral de oudere woningen zijn negatief, maar ook van een complex uit 1968.

Op corporatieniveau heeft er nog een onttrekking uit de ABR plaats gevonden ten gevolge van het bouwen van koopwoningen. De ABR bedraagt f 2,627,= per woning, het OHF f 1.098,= per woning. De corporatie berekent in z'n jaarverslag de toetsingsbedragen geheel foutief, maar blijft bij een goede berekening boven het laagste toetsingsbedrag.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|-----|---|-----|-----|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   | 5   |   | 3   | 3   | 6   |   | 2   |   | 4   |
| woningen    | 175 |   | 268 | 568 | 736 |   | 64  |   | 424 |
| exploitatie | 1x- |   | 1x- | 1x- | 4x- |   | 2x- |   |     |
| OHF         | 3x- |   | 2x- | 1x- | 1x- |   |     |   |     |

II-21: Deze corporatie heeft 11 complexen.\* Twee daarvan zijn nog niet afgewikkeld, waaronder één vooroorlogs gerenoveerd complex. Het negatieve exploitatiesaldo van dit complex is voor 1981 minus f 7.792,= per woning, o.a. door een nagekomen last van f 2.776,= per woning. De eventuele rijksbijdrage is hierin nog niet verwerkt (saldo valt uiteindelijk mee)!. Het andere complex (met Van Dam-eenheden) is dankzij een nagekomen baat positief (het bruto exploitatieresultaat is negatief).

De overige 9 afgewikkelde complexen hebben op één vooroorlogs niet gerenoveerd complex na, een positief exploitatiesaldo, waaronder een premiecomplex met f 1.235,= per woning (geen rijksbijdrage meer). Het vooroorlogse complex heeft een negatief exploitatieresultaat van f 4.591,= per woning. De kapitaalslast van dit complex (40 woningen) alleen al zijn een ton hoger dan de huurinkomsten. Uit het jaarverslag blijkt nergens dat men alsnog een beroep op rijksmiddelen wil doen. De cijfers suggereren dat het complex met eigen middelen is gerenoveerd.

De onderhoudsfondsen van 5 complexen (uit 1949, 1952, 1954 en 1958) en het premiecomplex hebben een negatieve stand, variërend van minus f 1.786,= per woning tot minus f 3.792,= per woning. Het gaat hier om bijna 30% van het woningbestand, zodat het OHF op corporatieniveau ook negatief is, nl. minus f 308,= per woning. De ABR is f 2.292,= per woning; deze heeft in 1981 een aderlating ten gevolge van groot onderhoudsuitgaven van bijna f 700,= per woning ondergaan. De corporatie is daarmee onder het laagste toetsingsbedrag terecht gekomen.

De negatieve woningexploitatie is ontstaan door het nog niet afgewikkelde gerenoveerde complex. Ook hier is geen suggestie in de boeken te vinden dat er rijksmiddelen zijn aangevraagd (of men

\*Eén nieuw complex verkeert in de opleveringsfase. Een veertigtal woningen zijn opgeleverd, het gehele complex bestaan uit meer dan 300 woningen, waardoor de gem. bewoningsdatum in 1982 zal vallen. Dit maakt de verwerking van dit twaalfde complex lastig. We hebben ervoor gekozen het complex er geheel buiten te laten.

boekt deze bij de afrekening ineens als een nagekomen baat; boekhoudkundig blijft dit vreemd).

|             | 1   | 2   | 3   | 4   | 5  | 6   | 7  | 8 | 9   |
|-------------|-----|-----|-----|-----|----|-----|----|---|-----|
| complexen   | 1   |     | 4   | 2   | 1  |     | 1  |   | 2   |
| woningen    | 40  |     | 221 | 454 | 38 |     | 35 |   | 77  |
| exploitatie | 1x- |     |     |     |    |     |    |   | 1x- |
| OHF         |     | 4x- |     |     |    | 1x- |    |   |     |

II-15: Dit is een bijzondere corporaties met 8 complexen waarvan er vier nog niet afgewikkeld zijn. Het gehele woningbezit bestaat uit 729 woningen, waarvan er 481 (66,0%) vooroorlogs zijn verdeeld over 4 complexen. Drie daarvan zijn gerenoveerd en afgewikkeld. De exploitatie van deze complexen (455 woningen) staat op nul door de rijksbijdragen. Het vierde vooroorlogse complex is ook gerenoveerd maar nog niet afgewikkeld en staat (voorlopig) ook op nul. Eén van de naoorlogse complexen is afgewikkeld en heeft een negatief exploitatieresultaat door een nagekomen last t.g.v. de renteconversie. Van de 3 naoorlogse complexen die nog niet afgewikkeld zijn heeft één complex een negatief exploitatiesaldo van minus f 1.848,= per woning. De onderhoudsfondsen zijn op één klein complex na, positief. Het corporatie-OHF bedraagt f 2.005,= per woning, de ABR slechts f 1.805,=

|             | 1 | 2 | 3   | 4 | 5  | 6 | 7 | 8 | 9   |
|-------------|---|---|-----|---|----|---|---|---|-----|
| complexen   |   |   | 3   |   | 1  |   |   |   | 4   |
| woningen    |   |   | 455 |   | 96 |   |   |   | 152 |
| exploitatie |   |   | 1x- |   |    |   |   |   | 1x- |
| OHF         |   |   | 1x- |   |    |   |   |   |     |

Groep D. Corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie en een relatief laag OHF (tot 2x- het normbedrag, gesteld op ca f 1.000,=). Er is geen grens gesteld aan de stand van de ABR. Van de meeste corporaties in deze groep verwachten we dat het negatieve resultaat in 1981 éénmalig zal zijn.

I-13: Kleine corporatie met 169 woningen over toch maar 8 complexen verdeeld. Meer dan de helft van de woningen (92 stuks) behoort tot de 3 complexen die nog niet afgewikkeld zijn. Deze 3 complexen hebben allen een negatief exploitatieresultaat. Twee complexen zijn gerenoveerde naoorlogse woningcomplexen. Ondanks een rijksbijdrage zal de exploitatie vooralsnog negatief blijven. Het derde complex is een dynamisch gecalculeerd complex, waar naast een structureel tekort (voorlopige huur te laag?) een nagekomen last de exploitatie extra negatief maakt.

De 5 afgewikkelde complexen hebben alle 5 een positieve exploitatie. Van de 5 zijn 2 complexen (20 woningen) vooroorlogs. Het OHF van deze 2 complexen is sterk negatief. De overige onderhoudsfondsen zijn positief: op corporatieniveau f 353,- per woning. De ABR bedraagt f 3.724,- per woning.

|             | 1 | 2   | 3 | en 4 | 5 | 6 | 7  | 8 | 9   |
|-------------|---|-----|---|------|---|---|----|---|-----|
| complexen   |   | 2   |   | 2    |   |   | 1  |   | 3   |
| woningen    |   | 20  |   | 31   |   |   | 26 |   | 92  |
| exploitatie |   |     |   |      |   |   |    |   | 3x- |
| OHF         |   | 2x- |   |      |   |   |    |   | 1x- |

II-26: Weer een corporatie met veel vooroorlogs bezit, dat men bezig is te renoveren. De corporatie heeft bijna 1000 woningen, ondergebracht in 10 complexen. Zeven complexen zijn vooroorlogs: 4 complexen met 376 woningen zijn bijdragevrij maar niet gerenoveerd met rijkssteun. In de loop van het boekjaar is 1 complex gesloopt (106 woningen), wat nog wel een ISR-uitkering oplevert. Eén complex is vooralsnog met eigen middelen opgeknapt, waardoor een negatief exploitatieresultaat van minus f 4.444,- per woning ontstaat. De rijksbijdrage is aangevraagd.\* Drie complexen (tesamen 35 woningen) zijn wel met rijkssteun gerenoveerd maar nog niet afgewikkeld. Twee van de 3 complexen hebben forse negatieve exploitatiesaldi (resp. minus f 3.013,- en minus f 5.212,- per woning). Het derde complex is voorlopig positief met f 1.396,- per woning en een rijksbijdrage van f 3.111,-. De 2 overige afgewikkelde complexen zijn beide positief: ook de onderhoudsfondsen zijn goed op niveau (ca f 2.700,- per woning). Van de 4 vooroorlogse complexen zijn alle onderhoudsfondsen ruim negatief. Van de nog niet afgewikkelde complexen is één onderhoudsfonds negatief. Van de gehele corpo-

\* Eigenlijk is dit complex financieel nog niet afgewikkeld. In de boeken staat het echter als financieel afgewikkeld.

ratie is de ABR bijna f 4.000,= per woning, en het onderhoudsfonds f 970,= per woning.

| 1                 | 2   | 3 | en  | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9   |
|-------------------|-----|---|-----|---|---|---|---|---|-----|
| complexen<br>(3)  | 4   |   | 2   |   |   |   |   |   | 4   |
| woningen<br>(266) | 372 |   | 458 |   |   |   |   |   | 189 |
| exploitatie       | 3x- |   |     |   |   |   |   |   | 2x- |
| OHF               | 4x- |   |     |   |   |   |   |   | 1x- |

III-16: Deze corporatie heeft bijna tweeduizend woningen, die over 13 complexen zijn verdeeld. De 5 complexen die nog niet zijn afgewikkeld bevatten alle 5 vooroorlogse gerenoveerde woningen. Vier van de 5 complexen hebben een groot negatief exploitatietekort, waarbij de rijksbijdrage nog niet verwerkt is. Na de afhandeling van de rijksbijdrage staan deze exploitaties financieel op nul. Van de afgewikkelde complexen zijn er nog twee met vooroorlogse woningen: deze hebben een positief exploitatiesaldo (ca f 600,= op een jaarhuur van ca f 2.100,= bijdragevrij). Van deze beide complexen is het onderhoudsfonds negatief. Ook de overige afgewikkelde complexen zijn positief in de exploitatie en, op één na, ook in het onderhoudsfonds.

De negatieve exploitatie van de woningen van deze corporatie wordt dus bepaald door de nog niet afgewikkelde complexen, waarbij vooral het niet-meetellen van de nog te verwachten rijksbijdragen meespeelt.

Bij het wel meetellen van deze bijdrage kent deze corporatie geen problemen, ook al gezien de ABR van f 4.996,= per woning (die dus nog fors verhoogd wordt bij toekenning van de rijksbijdrage) en een OHF van f 840,=.

Het gaat hierbij ook om nog niet geaccepteerde stichtingskosten, die bij niet-acceptatie door de DVH ten laste van de ABR komen. Over het wel te



|             | 1   | 2 | 3     | 4   | 5 | 6 | 7  | 8  | 9   |
|-------------|-----|---|-------|-----|---|---|----|----|-----|
| complexen   | 2   |   |       | 3   | 1 |   | 1  | 1  | 56  |
| woningen    | 81  |   | 1.010 | 342 |   |   | 96 | 10 | 263 |
| exploitatie |     |   |       |     |   |   |    |    | 4x- |
| OHF         | 2x- |   |       | 1x- |   |   |    |    |     |

III-4. Deze corporatie heeft 21 complexen, waarvan 7 financieel nog niet afgewikkeld zijn. Van deze 7 complexen zijn er 4 in 1981 opgeleverd. Het vijfde complex wordt zowel in 1981 als 1982 opgeleverd, de gemiddelde bewoningsdatum zal in 1982 vallen. Van de twee overgebleven complexen heeft er één zowel een negatieve exploitatie als een negatieve voorlopige reserve. De onderhoudsfondsen zijn positief.

Onder de 14 afgewikkelde complexen zijn geen vooroorlogse complexen. Van 4 complexen (tesamen 1594 woningen d.i. ca 56,5 % van het woningbezit) weten we geen exacte bewoningsdatum, alleen dat ze voor 1968 zijn gebouwd (S-nummers, samengevoegd voor 1968). Twee van deze complexen hebben een negatief exploitatietekort. Eén complex van 761 woningen heeft een exploitatietekort van f 1.062,= per woning, wat te wijten is aan een nagekomen last van meer dan duizend gulden.

Alle 4 complexreserves zijn wel positief (ruim!), 1 onderhoudsfonds is negatief. Van de overige 6 woningwetcomplexen is er één sterk negatief (352 woningen à f 1.861,= minus), weer te wijten aan een nagekomen last van ruim f 2.300,=. De corporatie heeft 4 premiecomplexen waarvan er één negatief in de exploitatie is door onttrekkingen ten behoeve van onderhoud. De reserve van de premiewoningen is bijna f 10.000,= per woning, 2 onderhoudsfondsen zijn negatief.

Het negatieve exploitatieresultaat is ontstaan door grote nagekomen lasten bij enkele complexen en is dus waarschijnlijk éénmalig.

|             | 1 | 2 | 3 en 4 | 5   | 6 | 7 | 8   | 9    |
|-------------|---|---|--------|-----|---|---|-----|------|
| complexen   |   |   | 4      | 6   |   |   | 4   | 7    |
| woningen    |   |   | 1.579  | 868 |   |   | 219 | 117+ |
| exploitatie |   |   | 2x-    | 1x- |   |   | 1x- | 1x-  |
| OHF         |   |   | 1x-    | 1x- |   |   | 2x- |      |



- II-10. Een corporatie met bijna 1500 woningen verdeeld over veel complexen, nl. 43. De corporatie heeft 2 complexen die onder het vooroorlogse regime vallen, nl. uit 1940 en 1941 (15 woningen). Beide hebben een negatief exploitatieresultaat, van één complex is dat door een renovatie waarbij geen rijksbijdragen zijn verstrekt. De nog niet afgewikkelde complexen bestaan uit 3 in 1981 opgeleverde complexen, welke alle 3 een ruim negatief exploitatiesaldo hebben (het onderhoudsfonds van deze complexen is positief). Daarnaast zijn er 4 complexen uit resp. 1978 en 1979, die ten dele financieel afgewikkeld zijn. Het resultaat op het niet afgewikkelde exploitatiedeel van deze woningen (extra investeringen?) loopt van minus f 372,= tot minus f 731,= per woning. Er zijn 6 complexen uit de subsidieregime periode 1946 tot 1968. Twee complexen hebben een negatieve exploitatie, van 4 complexen is het onderhoudsfonds sterk negatief. De periode 1968-1975/76 levert 16 complexen, waarvan er één een negatief exploitatiesaldo heeft, mede ontstaan door een isolatie-investering. Twee onderhoudsfonds zijn negatief. Onder het dynamische kostprijshuursysteem vallen 4 complexen, waarvan één een negatief exploitatieresultaat heeft (nagekomen last) maar waarvan alle complexen een positief onderhoudsfonds hebben. De corporatie heeft 13 premiecomplexen (180 woningen), die alle een positief exploitatieresultaat hebben. Van drie premiecomplexen is het onderhoudsfonds negatief. Het kleine negatieve resultaat op de woningexploitatie wordt vooral veroorzaakt door de nog niet afgewikkelde complexen. De corporatie heeft verder geen problemen, een ruime ABR en een redelijk OHF (resp. f 5.025,= en f 633,= per woning).

|             | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8 | 9        |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|----------|
| complexen   | 1   | 1   | 5   | 1   | 16  | 4   | 13  |   | 3(7)     |
| woningen    | 3   | 12  | 479 | 211 | 310 | 149 | 180 |   | 88       |
| exploitatie | 1x- | 1x- | 2x- |     | 1x- | 1x- |     |   | 3x-(7x-) |
| OHF         | 1x- |     | 4x- |     | 2x- |     | 3x- |   |          |

- II-31. Een corporatie met 20 complexen, waarvan er 2 nog niet afgewikkeld zijn (één complex is in 1981 opgeleverd). Er zijn 4 vooroorlogse complexen, waarvan er 2 gerenoveerd zijn met rijkssteun: desondanks is de exploitatie negatief (ca f 1.500,= negatief). Van de niet gerenoveerde complexen heeft één complex een negatief exploitatieresultaat. Van alle 4 complexen is het onderhoudsfonds positief. De overige 14 complexen hebben op twee na een positief exploitatieresultaat. Twee complexen uit resp. 1948 en 1954 zijn beide ne-

gatief, in belangrijke mate veroorzaakt door onvoorziene kapitaalsuitgaven. Van 2 complexen is het onderhoudsfonds negatief. Het kleine negatieve woningexploitatie resultaat wordt dus veroorzaakt door de gerenoveerde vooroorlogse complexen en de onvoorziene kapitaalsuitgaven ten behoeve van de oudere naoorlogse woningcomplexen. De corporatie is verder gezond: de ABR is f 5.034 per woning, het OHF bedraagt f 855,= per woning.

|             | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   | 2   | 2   | 7   | 1   | 2   |   | 4   |   | 2   |
| woningen    | 21  | 69  | 563 | 120 | 210 |   | 256 |   | 94  |
| exploitatie | 1x- | 2x- | 2x- |     |     |   |     |   | 1x- |
| OHF         |     |     | 2x- |     |     |   |     |   |     |

Groep E. De overige corporaties met een negatief resultaat op de woningexploitatie, zonder dat er grenzen gesteld zijn aan de ABR of het OHF, die respectievelijk groter dan f 3.000,= en groter dan f 1.000,= per woning zijn.

III-25. Deze corporatie heeft een groot negatief gemiddeld resultaat op de woningexploitatie van f 1.440,= per woning. De ABR is f 3.209,= per woning (renteresultaat f 509,= per woning) en een OHF van f 1.920,= per woning.

De corporatie bezit 1.889 woningen in 15 complexen, waarvan er 3 nog niet afgewikkeld zijn. Eén daarvan is een gerenoveerd vooroorlogs complex, dat mede dankzij een nagekomen baat een ruim positief exploitatiesaldo heeft. Eén nog niet afgewikkeld gerenoveerd naoorlogs complex is daarentegen negatief. Beide complexen hebben wel positieve onderhoudsfondsen. Het derde complex is in 1981 opgeleverd.

Van de 12 afgewikkelde complexen zijn er 3 premiecomplexen, alle niet positieve onderhoudsfondsen, waarvan er 2 een negatief exploitatiesaldo hebben,

De grote problemen bij deze corporatie zijn éénmalig: de negatieve cijfers ontstaan doordat 5 grotere complexen (tesamen 612 woningen, dit is 32% van het woningbezit) in het boekjaar zijn afgewikkeld, waardoor over meer jaren nagekomen lasten zijn ontstaan. Het negatieve exploitatiesaldo wordt daardoor resp. minus f 5.461,= per woning en minus f 4.255,= per woning. De onderhoudsfondsen zijn echter positief.

|             | 1 | 2 | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|---|-----|-----|-----|-----|-----|---|-----|
| complexen   |   |   | 3   | 1   | 3   | 2   | 3   |   | 3   |
| woningen    |   |   | 215 | 450 | 638 | 131 | 210 |   | 245 |
| exploitatie |   |   |     |     | 2x- | 2x- | 2x- |   | 1x- |
| OHF         |   |   | 1x- |     |     |     |     |   |     |

II-38: Een kleinere corporatie met bijna duizend woningen in 22 complexen, waarvan 6 nog niet afgewikkeld zijn. De corporatie heeft een ABR van ruim *f* 3.600,- per woning en een onderhoudsfonds van ruim *f* 1.000,- per woning. De netto corporatie-exploitatie is positief, het resultaat op interest bedraagt meer dan *f* 400,- per woning.

Van de 6 nog niet afgewikkelde complexen is er 1 in de loop van 1981 opgeleverd, een tweede eind 1981, begin 1982. Van de vier wat oudere complexen wordt nog geen storting in de ABR gepleegd, maar wordt het resultaat rechtstreeks aan de posten "nog niet afgewikkelde exploitatiesaldi" toegerekend (o.i. is dit onjuist). Twee complexen zijn door de verwerking van nagekomen lasten en baten in de exploitatie ruim negatief. Van alle 6 complexen zijn de onderhoudsfondsen positief.

De corporatie kent bij de afgewikkelde complexen slechts complexen die na 1963 zijn gebouwd. Daarbij zijn 6 premiecomplexen: alle zes in de exploitatie positief, waarvan 3 complexen zelfs een netto exploitatiesaldo hebben van meer dan *f* 1.000,- per woning (aan één complex wordt daarnaast een rijksbijdrage van *f* 1.395,- per woning verstrekt. Wellicht door een renteconversie die alleen in rijksbijdrage doortelt, maar niet in de kapitaalslasten, omdat de corporatie een 40-jarige marktlening heeft? zonde!). Vijf onderhoudsfondsen zijn positief, één OHF is door een dotatie uit de ABR van *f* 2.396,- per woning op nul gebracht. Van de 10 overige complexen hebben er 4 een negatief exploitatiesaldo (246 woningen, i.e. 30,4% van het totale bezit). Eén complex heeft een bruto exploitatiesaldo van minus *f* 2.042,- per woning; door onvoorziene kapitaalsuitgaven en nagekomen lasten (resp. *f* 177,- en *f* 2.697,- per woning) krijgt het complex een negatief saldo van *f* 5.116,- per woning. Ook een ander complex is in de bruto-exploitatie al ruim negatief en komt netto op minus *f* 1.508,- per woning uit. De optredende tekorten lijken structureel, o.a. door te hoge kapitaalslasten. Het totaal overzicht van de exploitatie van de afgewikkelde complexen komt met aftrek van de onvoorziene kapitaalsuitgaven en het niet-meetellen van de nagekomen baten en lasten nog negatief uit. Bij een enkel complex zijn de kapitaalslasten zo hoog dat alleen deze post de totale uitkomstenkant overschrijdt. Omdat het desbetreffende complex van 1975 is, kan er geen conversie hebben plaats-

gevonden. Verklaringen zijn vooralsnog niet te geven (niet geaccepteerde stichtingskosten, die kostendekkend doorberekend worden).

De onderhoudsfondsen van de overige afgewikkelde complexen zijn positief, op één complex na dat op nul staat dank zij een ABR-suppletie van f 733,- per woning.

Deze corporatie lijkt structurele problemen bij enkele complexen te hebben die zwaar wegen.

|             | 1 | 2 | 3 | 4   | 5   | 6 | 7   | 8 | 9   |
|-------------|---|---|---|-----|-----|---|-----|---|-----|
| complexen   |   |   |   | 2   | 8   |   | 6   |   | 6   |
| woningen    |   |   |   | 235 | 402 |   | 142 |   | 194 |
| exploitatie |   |   |   |     | 4x- |   |     |   | 2x- |
| OHF         |   |   |   |     |     |   |     |   |     |

III-9. Een corporatie met ruim 2.500 woningen, in 22 complexen, waarvan 6 nog niet afgewikkeld. Van deze laatste complexen zijn er 3 in 1981 opgeleverd, één van de overige drie complexen heeft een negatieve exploitatie over 1981, hetgeen te wijten is aan een nagekomen last van f 925,- per woning. De overige twee complexen zijn positief in de exploitatie. De onderhoudsfondsen zijn van alle zes complexen positief.

Van de afgewikkelde complexen is dit op één complex na ook het geval en zelfs in ruime mate (het OHF op corporatieniveau is f 1.668,- per woning). Bij de 16 complexen zitten twee vooroorlogse complexen (waarschijnlijk aangekocht bezit). Eén complex is in 1980 verbeterd, maar de verhoging van de kapitaalslasten is eerst in 1981 doorgevoerd. Met een nagekomen last van f 4.132,- per woning komt het nadelige exploitatiesaldo op f 7.759,- per woning uit. Het andere vooroorlogse complex heeft een positief saldo van f 2.364,- per woning. Beide complexen zijn bijdragevrij en hebben een positief onderhoudsfonds.

Van de overige complexen is er één een premiecomplex: positief exploitatiesaldo en een ruim positief OHF. De complexen met het subsidieregime uit 1968 zijn alle positief in de exploitatie en ook wat betreft de stand van de onderhoudsfondsen. Twee oudere complexen uit 1958 en 1963 (tesamen 22,4% van het woningbezit), zijn door onvoorziene kapitaalsuitgaven en nagekomen lasten negatief, beide posten vooral ten gevolge van uitgevoerde renovaties. De negatieve exploitatiesaldi zijn resp. f 2.510,- en f 2.155,- per woning. Ook na de eenmalige verwerking van de nagekomen lasten blijven deze exploitaties negatief voor een aantal jaren.

De onderhoudsfondsen zijn op één complex na alle positief.  
De ABR bedraagt f 4.290,= per woning, het resultaat op rente is f 640,= per woning. De corporatie kan de ontstane tekorten op de exploitatie van de afgewikkelde complexen vooralsnog opvangen.

|             | 1  | 2   | 3     | 4   | 5   | 6 | 7  | 8 | 9   |
|-------------|----|-----|-------|-----|-----|---|----|---|-----|
| complexen   | 1  | 1   | 5     | 2   | 6   |   | 1  |   | 6   |
| woningen    | 26 | 47  | 1.043 | 443 | 587 |   | 24 |   | 385 |
| exploitatie |    | 1x- |       |     |     |   |    |   | 1x- |
| OHF         |    |     | 1x-   |     |     |   |    |   |     |

II-27. Een corporatie die niet zo groot is, ca 750 woningen, met 16 complexen, waarvan 2 nog niet afgewikkeld zijn. Van deze twee is er één woningwetcomplex positief in de exploitatie. Het tweede complex is een gerenoveerd vooroorlogs complex dat in 1981 opgeleverd is. De voorlopige cijfers tonen nog een positief exploitatiesaldo. Beide complexen hebben een positief OHF.

In de veertien afgewikkelde complexen zijn grote uitgaven gedaan als onvoorziene kapitaalsuitgaven (hoewel lager dan in het vorige boekjaar) van f 368,= per woning.

Er is een vooroorlogs woningcomplex dat een negatief exploitatieresultaat heeft door een onvoorziene kapitaalsuitgave. Ook het OHF van dit complex is negatief. Het éne premiecomplex dat aanwezig is (2 woningen) is positief in zowel de exploitatie als het onderhoudsfonds.

Van de 12 overige complexen zijn er 8 met een negatief exploitatieresultaat. Zeven van de acht complexen danken dit aan een onvoorziene kapitaalsuitgave, het achtste complex aan een renteconversie. De onderhoudsfondsen zijn op één na alle positief: op corporatieniveau is dit f 1.218,= per woning. De ABR is f 311,= per woning.

|             | 1   | 2 | 3   | 4   | 5   | 6 | 7 | 8 | 9  |
|-------------|-----|---|-----|-----|-----|---|---|---|----|
| complexen   | 1   |   | 3   | 4   | 5   |   | 1 |   | 2  |
| woningen    | 44  |   | 137 | 343 | 178 |   | 2 |   | 37 |
| exploitatie | 1x- |   | 2x- | 3x- | 3x- |   |   |   |    |
| OHF         |     |   | 1x- |     |     |   |   |   |    |



## 5.6. Conclusies met betrekking tot de slecht renderende corporaties

De negatieve exploitatieresultaten van de beschouwde 25 corporaties hebben verschillende oorzaken. Van 8 corporaties (32%) kunnen we bijna zeker aangeven dat de negatieve cijfers éénmalig zijn door de verwerking in 1981 van nagekomen lasten van grote omvang, of door de financiële afwikkeling van enkele complexen in dat jaar. Het betreft hier één corporatie uit groep A (25,0%), vier uit groep B en C (44,4%), één uit groep D (16,6%) en twee uit groep E (40%). We beschouwen onvoorziene kapitaalsuitgaven niet als een éénmalige uitgave omdat de vergelijking met het vorige boekjaar 1980 laat zien, dat deze post vaak een structurele post in de boeken is. De omvang kan wel variëren.

Van enkele corporaties zien we dat de renovatie van naoorlogse woningen een zware last begint te worden. Dit geldt bij 7 corporaties al duidelijk. Ook de renovatie van vooroorlogse woningen wordt bij een aantal corporaties een last. De oude exploitatie (o.a. ten gevolge van een lage huur) is dan negatief, de renovatie -exploitatietekorten worden afgedekt door rijksbijdragen. Overigens lijkt vooral voor kleinere corporaties de verwerking van eventuele rijksbijdragen bij vooral de gerenoveerde complexen uitermate lastig. Wij troffen bij diverse corporaties aan dat de rijksbijdragen nog niet verwerkt waren bij de financieel nog niet afgewikkelde complexen, die daardoor grote negatieve exploitatieresultaten geven (zeker 4 corporaties). Renteconversies troffen we bij diverse corporaties aan. In een aantal gevallen leidde dit tot negatieve exploitatiecijfers. Van een aantal complexen uit de conversiegevoelige periode troffen we in de boeken niets aan. Of men heeft de verwerking vergeten, of de leningen voor de woningen zijn op een andere wijze verkregen en onttrekken zich daarmee aan de renteconversies. Van één corporatie was het duidelijk dat de conversie tot grote rampen gaat leiden, hoewel in de exploitatie e.e.a. nog niet verwerkt was. In dezelfde corporatie speelden problemen met niet-geaccepteerde stichtingskosten, betonrot en een op stapel staande renovatie van naorlogs bezit. Door de speciale samenstelling van het woningbezit komen alle zaken tegelijkertijd aan de orde en zijn er meer dan zeven slechte jaren in aantocht.

Een eveneens veel voorkomend element is de post: onvoorziene kapitaalsuitgaven ten behoeve van onderhoud en renovatie: In de groepen B en C bij 7 van de 11 corporaties, in de groep D bij 1 van de 6 corporaties en in groep E bij 3 van de 5 corporaties. Zoals eerder opgemerkt dreigen deze uitgaven een structureel karakter in de exploitatie te krijgen door o.a. de nadere definiëring van welk onderhoud ten laste van het onderhoudsfonds gaat en welk ten laste van de ABR. Ook de "kleine" renovaties (kleiner dan f 5.000,-) moeten ten laste van de ABR komen. In een aantal corporaties worden de onvoorziene kapitaalsuitgaven overigens niet ten laste van de exploitatie gebracht, maar direct ten laste van de ABR (dus op corporatieniveau en niet op complexniveau). Dit leidt tot vertekeningen in het beeld van de complexreserves en de onderlinge vergelijkbaarheid van de complex-exploitaties.

Een laatste probleem treffen we aan bij de financieel nog niet afgewikkelde complexen en bij de financiële afwikkeling zelf. De periode van de afwikke-

ling duurt te lang, en scheidt daarmee voor een te lange periode financiële onzekerheid voor corporatie. De financiële positie is daarmee vager geworden, terwijl een duidelijk financieel beeld nodig is in verband met toekomstige claims (naoorlogse woningverbetering, groot-onderhoud etc.). De afwikkeling zelf leidt tot éénmalige afboekingen ten laste van de exploitatie: aanvullingen van de huursommen of huurterugbetalingen, niet-geaccepteerde stichtingskosten e.d. Het is nodig het tempo van de financiële afwikkeling aanzienlijk te versnellen. Tegelijkertijd moet in de boekhouding duidelijker gemaakt worden wat de financiële consequenties van de afwikkeling zullen zijn. Dit is nodig met betrekking tot: de definitieve huur (i.v.m. terugbetalingen, i.h.s.-problematiek en aanvulling op de te ontvangen huursommen); de claims die daarmee gelegd worden op de ABR; het leningsbedrag i.v.m. niet-geaccepteerde stichtingskosten, en de rijksbijdragen.

De onderhoudsfondsen van de complexen tonen in het algemeen geen sterk afwijkende patronen van wat verwacht mocht worden. Bij enkele corporaties is er wel een sterk afwijkende patroon (waar bijv. 5 van de 6 complexen uit de periode 1968-1975 een negatief fonds hebben). Bij de nog niet afgewikkelde complexen treffen we vaker uitschieters aan. Het overall-beeld is: de vooroorlogse complexen hebben in het algemeen een niet al te sterk OHF, evenals de complexen uit de periode 1946-1958. Renovatie is niet alleen goed voor de woning en de bewoners, maar ook voor de onderhoudsfondsen, zo blijkt.

Tot slot zouden we enkele aanbevelingen willen doen m.b.t. nader onderzoek. In dit onderzoek is ingegaan op de gegevens van meer corporaties uit slechts één boekjaar. Het lijkt zinvol, gezien de gemaakte opmerkingen over éénmalige financiële ingrepen, enkele corporaties en de woningcomplexen daarvan over meer jaren te volgen (21). Daarbij zou men van de complexen de exploitatie-opzet en de exploitatie-rekening naast elkaar moeten zetten en de verschillen analyseren. Dit zou tot aanpassingen in het systeem van de bepaling van de objectsubsidie kunnen leiden. Men zou ook het verloop van complex-onderhoudsfondsen kunnen analyseren; dit is ondanks de grondige NWR-NCIV studie over onderhoud en beheer nog niet gebeurd. De relatie tussen onderhoudsfonds en complexreserve mag echter niet losgelaten worden in verband met onvoorziene kapitaalsuitgaven. De ontwikkeling van de ABR o.a. ook ten gevolge van beleidsacties van de corporatie, is wel een analyse waard gezien de eerder vermelde relatie tussen ABR en de complexexploitaties. De vergelijking van gelijke woningcomplexen bij verschillende verhuurders lijkt zeker een relevante studie.



## 6. DE FINANCIËLE POSITIE VAN DE CORPORATIES

### 6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen we terug op de corporatie als geheel. We gaan in korte paragrafen in op twee elementen van de financiële positie van de corporaties, nl. beleggingen buiten het bedrijf en het interne gebruik van de geldmiddelen (ABR, OHF, waarborgsommen etc.). In een laatste paragraaf gaan we in op de toekomstige ontwikkelingen in de financiële sterkte van de corporaties.

### 6.2. Externe beleggingen

Bij de externe beleggingen zijn we afgegaan op de invulling in de balansen in de jaarverslagen van de post externe beleggingen (belegd buiten de corporatie). De corporaties hebben deze post niet alle op dezelfde wijze behandeld. De aanschaf van NWR-aandelen is duidelijk, het gebruik van bijv. depositorekeningen bij banken niet (wellicht dat de looptijd hier een factor speelt). De ene corporatie verantwoordt een deposito onder de liquide middelen, een ander als externe belegging. Omdat e.e.a. uit de jaarverslagen onvoldoende te bepalen is, gaan we af op de opgave van de corporaties zelf.

**Tabel 6.1. Aantal van de corporaties met externe beleggingen (ongewogen)**

|                       | totaal | waarvan met<br>extern. bel. |       |
|-----------------------|--------|-----------------------------|-------|
|                       |        | abs.                        | %     |
| I : 0- 600 woningen   | 18     | 10                          | 55,5  |
| II : 600-1800 won.    | 39     | 29                          | 74,4  |
| III: 1800-4000 won.   | 26     | 25                          | 96,1  |
| IV : 4000 en meerwon. | 14     | 14                          | 100,0 |
| Totaal                | 97     | 78                          | 80,4  |

Van de 78 corporaties die externe belegging opgaven, zijn er 3 met alleen NWR-aandelen; en 26 die naast de NWR-aandelen nog andere externe beleggingen opgeven (totaal 29 corporaties met NWR-aandelen, die overigens een laag rendement hebben).

De beleggingen zijn verder te groeperen in:

- A - obligaties
  - spaartarieven
  - deposito's
- B - effecten
- C - deelnamen in stichtingskapitalen van aanverwante organisaties
- D - leningen aan personeel, zusterorganisaties en particulieren, meestal u/g
- E - Beschutte-sfeer hypotheek, hypotheek voor premiewoningen, bedrijfspanden etc.
  - andere hypotheek
- F - beleggingen bij gemeenten
- G - diversen

- ad A. Obligaties, spaarbrieven en deposito's zijn veel gebruikte externe beleggingsvormen. Het nadeel van obligaties is dat men in de boeken de beurswaarde moet vermelden, die (afhankelijk van o.a. het marktrentepercentage) een koersverlies of -winst kan opleveren. Laat men de obligaties de gehele looptijd in eigen bezit, dan treedt aan het einde geen koersverlies op: de gehele nominale waarde wordt dan afgelost.
- Risico's zijn er bij bovengenoemde beleggingen niet. Het kan zijn dat indien men bijv. deposito's met een afgesproken looptijd liquide wil (c.q. moet) maken, er een boete-rente betaald moet worden. Door verschuivingen met geldmiddelen is dit meestal te voorkomen.
- ad B. Effectenbezit kent wel risico's: het bedrijf dat de effecten uitgeeft, kan failliet gaan, waardoor de waarde van het effect meestal tot die van oud-papier gereduceerd wordt. Slechts bij 4 corporaties troffen we effecten aan (resp. f 69,- per woning; f 12,- per woning, f 1,- per woning; f 48,- per woning).
- ad C. Deelnames in stichtingskapitalen troffen we diverse malen aan. Het betreft hier: kabeltelevisie-organisaties, gezamenlijke beheers- c.q. onderhoudsorganisaties, ontwikkelingsorganisaties als bijv. Lunetten BV. Het betreft hier steeds beperkte bedragen, het risico is dan ook gering, hoewel faillissementen niet uit te sluiten zijn.
- ad D. Leningen aan andere rechtspersonen of aan particulieren komen een aantal keren voor. De leningen aan particulieren betreft bij 8 corporaties leningen aan eigen personeel tegen schappelijk te noemen rentepercentages. Het is de vraag of deze activiteit "in het belang van de volkshuisvesting" te noemen is. Eén corporatie heeft aan de gemeente geld geleend (!). Veertien corporaties hebben leningen verstrekt aan bijv. dezelfde organisaties als waar ze (ad C) in deelnemen. Ook komen we leningen aan zustercorporaties tegen en kabeltelevisieorganisaties. In enkele gevallen gaat het om forse bedragen. Het risico is gering te schatten.
- ad E. Vier corporaties verschaffen hypotheek, waarvan 3 aan eigen personeelsleden (ook hier kan men zich afvragen of dit correct is). Eén corporatie heeft op hypotheekbasis veel geld in zelfgebouwde premiewoningen gestoken. Bij zeven corporaties zijn de eigen middelen gebruikt om Beschutte Sfeer hypotheek af te sluiten. Ook hier kan

het om stevige bedragen gaan: bij één corporatie gaat het om f 10.411,= per woning.

- ad F. Nogal wat corporaties hebben geldmiddelen bij de gemeente staan. In totaal gaat het om 29 corporaties. Het is overigens niet geheel duidelijk wat de status van de beleggingen bij de gemeente zijn. Diverse andere corporaties geven bij hun liquide middelen op dat zij een rekening-courant bij de gemeente hebben die dan niet als externe belegging wordt gezien. Ook hier zullen de afspraken over de stallingsperiode van het geld waarschijnlijk bepalend zijn.
- ad G. Enkele corporaties hebben naast de hierboven genoemde onderdelen nog andere vormen van beleggingen. We komen deze alleen bij de grotere (meer dan 1800 won.) corporaties tegen. Eén corporatie heeft belegd in een bedrijfspand (wat in het kader van de stadsvernieuwing wellicht nodig was). Een ander heeft een klein bedrag (f 9,- per woning) in een winkelcentrum zitten. Twee corporaties hebben geld belegd in bejaardenhuisvesting; het gaat hier om resp. f 939,= en f 17,= per woning. Beide corporaties zijn uit grootteklasse IV.

Aan de externe beleggingen zijn al met al geen grote risico's verbonden. Een deel van de beleggingen is niet hoog renderend (bijv. NWR-aandelen). In een aantal gevallen is het gebruik van de ABR-gelden dubieus, zoals leningen en hypotheekleningen voor personeelsleden van de corporatie. Een belangrijk deel van de middelen wordt wel direkt aangewend voor de volkshuisvesting. Een verbazend hoog aantal corporaties heeft nog beleggingen bij de gemeente. Dit kan op bijzondere kale verhoudingen tussen de corporaties en de gemeenten wijzen.

### **6.3. Interne financiering, algemeen**

Uit de jaarrekeningen kan men via enkele bijlagen, o.a. de staat van gegevens over de woningen en woongebouwen (Iib), aflezen hoeveel er met vreemd vermogen en hoeveel er met het eigen vermogen (nog) is gefinancierd. Wij hebben vooral gekeken naar de kolom "eigen vermogen" in deze staat. Van een aantal corporaties is dit gegeven niet bekend, omdat e.e.a. in de staten niet ingevuld was. Op een andere manier was dan meestal nog wel het totale financieringsbedrag met het eigen vermogen te achterhalen, maar niet keurig uitgesplitst, zoals het hoort.

De staat van gegevens is onderverdeeld in enkele rubrieken:

- Rubriek I : Financieel afgewikkelde complexen  
Rubriek II : Financieel nog af te wikkelen complexen  
Rubriek III : Complexen in aanbouw  
Rubriek IV : Projecten in ontwikkeling

Naast de staat van gegevens over de woningen en woongebouwen zijn er nog enkele staten, nl.:

Staat van gegevens over onroerende goederen, niet zijnde woningen (bijlage II-c);

Staat van gegevens over overige goederen (bijlage II-d).

Beide staten kunnen nog weer aparte rubrieken hebben, meestal naar inzicht van de administrateur.

Bijlage II-c slaat op winkels, garages en dergelijke onroerende goederen. Indien de stichtingskosten zijn opgenomen in de stichtingskosten van een complex woningen, staan de gegevens in de staat van gegevens van woningen vermeld.

In de staat van gegevens over overige goederen wordt de situatie weergegeven van bijzondere zaken, zoals het aanleggen van tuinpaden, boilers en geysers etc.

Ook kan de corporatie investeringen ten behoeve van de eigen dienst hebben gedaan (kantoor, duur gereedschap en machines etc.). Die is echter niet altijd eenduidig verwerkt. We kunnen zaken onder deze titels missen.

De financiering met het eigen vermogen van de corporatie houdt in dat hiervoor niet alleen de ABR gebruikt wordt. Onder het eigen vermogen verstaan we:

- kapitaal en reserves (verenigings- of stichtingskapitaal, ABR)
- onderhoudsfonds
- overige voorzieningen (zie balanspost voorzieningen).

Het eigen vermogen is dus veelal hoger dan de ABR. Naast deze middelen heeft de corporatie veelal nog meer middelen beschikbaar voor de financiering van investeringen. Het gaat dan om waarborgsommen en voorlopige exploitatiesaldi van nog niet afgewikkelde complexen.

Uit de regelgeving blijkt dat het Rijk wenst dat veel van het eigen vermogen op korte termijn -daaronder wordt o.i. een termijn die korter dan een jaar is- liquide te maken is. Op basis daarvan mag slechts 60% van de ABR op lange termijn (is langer dan een jaar) belegd worden. De gelden uit het onderhoudsfonds kunnen niet op lange termijn belegd worden. Het karakter van het onderhoudsfonds laat dat in principe niet toe. Wel is de mogelijkheid geschapen dat een corporatie die via een meerjarenplanning van het onderhoud kan aantonen dat een bepaalde hoeveelheid geldmiddelen pas over een langere periode nodig is, dit geld over die langere periode belegt. Corporaties met een hoog onderhoudsfonds en een meerjarenplanning kunnen dus op deze wijze het (eventuele) hogere rendement van de langlopende beleggingen benutten. Het lijkt ons dat via een koppeling van investeringsprogramma's over meer jaren, een meerjaren-onderhoudsbegroting en een meerjarenbegroting voor administratie en beheer, de corporatie een meerjarig liquiditeitenprogramma moet kunnen maken. Op deze wijze kan een grotere hoeveelheid geldmiddelen langlopend belegd worden. Zoals eerder opgemerkt worden dergelijke meerjarenplanningen thans onder meer doorkruist door de lange duur van de definitieve afwikkeling van nieuwe en gerenoveerde complexen, en kennelijk bestaande onduidelijkheden met be-

trekking tot renteconversies.

Waarborgsommen (waarover rente betaald moet worden) en de voorlopige exploitatiesaldi als financieringsbron mogen in principe worden belegd, maar conform circulaire MG 77-20, niet langlopend. Met berekening tot de voorlopige exploitatiesaldi is dat begrijpelijk, zoals we in hoofdstuk 3 gezien hebben. De waarborgsommen zouden o.i. wel langlopend belegd kunnen worden. Bij een stationaire corporatie (geen groei, geen krimp) zijn de veranderingen het gevolg van mutaties: de oude huurder vertrekt, en ontvangt zijn waarborgsom minus evt. herstelkosten; de nieuwe huurder trekt in de woning en betaalt een waarborgsom. Het totaal van de waarborgsommen blijft daarmee gelijk (eventuele herstelkosten die de waarborgsom te boven gaan en die niet verhaalbaar zijn, komen ten laste van de ABR).

De beoordeling van wat lange termijn betekent, staat ook nog verder ter discussie - en daarmee de 60%-grens van de ABR. In de toelichting op MG 77-20 zegt de staatssecretaris: "Bij zulk een belegging (het in beginsel op lange termijn gericht zijn van ABR-beleggingen in onroerend goed zoals woningen, kantoorgebouw, garages e.d.; H.W.) is het nochtans mogelijk, dat de belegging of een gedeelte van de belegging op korte termijn weer in liquide middelen kan worden (bedoeld wordt: "wordt") omgezet. De kapitaalmarkt biedt immers de mogelijkheid voor het gedeelte van de boekwaarde van het betrokken actief, dat niet uitgaat boven de executiewaarde, onder verband van hypotheek een lening te verkrijgen. Er is dan ook geen bezwaar tegen bij de beoordeling of eerder bedoeld grensbedrag gelijk aan 60 procent van de reserve wordt overschreden de belegging van de ABR in onroerende goederen, indien en voor zover deze belegging kan worden omgezet in een hypothecaire lening, niet aan te merken als een belegging op lange termijn". Het gestelde in paragraaf 5.3. uit WP 19 (2) komt nu weer in beeld. We hebben daar een "overwaarde" van de boekwaarde t.o.v. de waarde bewoond (60% van de verzekerde waarde) geconstateerd van gemiddeld f 27.519,- per woning. Bij een aantal corporaties zou verwerking van dit gegeven tot een geheel andere beoordeling van de beleggingen op lange termijn kunnen leiden. Corporaties met veel woningen die dynamisch gecalculeerd zijn, zouden omgekeerd een veel groter deel van de ABR kort moeten beleggen.

Door de hiervoor gegeven uiteenzettingen is het duidelijk dat corporaties bij hun interne financiering gemakkelijk boven de waarde van 100% van de ABR uit kunnen komen.

Bij de in de gegevens over de interne financiering opgenomen cijfers lopen lange en korte termijn financiering door elkaar. Op één bepaalde datum, 31-12-1981 als balansdatum, is een overzicht gemaakt van het financieringsbeslag op de eigen middelen. Een deel van dit beslag is in de vorm van een tijdelijke financiering of voorfinanciering, in afwachting van een "normale" financiering (met rijksleningen of kapitaalmarktleningen of in hypothecair verband). Het aandeel dat de voorfinanciering uitmaakt van de gehele interne financiering is niet te berekenen en zou een veel diepere analyse dragen.



#### 6.4. Interne financiering: gebruik van de middelen.

De meeste corporaties hebben een interne financiering voor de in 6.3 genoemde zaken. Van 4 corporaties waren de gegevens niet te achterhalen uit het jaarverslag, of doordat ze er niet in stonden of doordat in de onderzochte staten van gegevens, het eigen en het vreemde vermogen niet gesplitst zijn. Bij 4 corporaties is geen inzicht te krijgen in de staten van gegevens, maar is uit andere bron (bijv. accountantsverslag) bekend hoeveel de corporatie als totaal bedrag intern gefinancierd heeft. Uitgesplitst naar onderwerp van interne financiering kunnen we de gegevens van 89 corporaties gebruiken. De verdeling van de 8 ontbrekende corporaties over de 4 grootteklassen is als volgt: I : 1 (5,6%); II : 5 (14,8%); III : 1 (3,8%); IV : 1 (7,1%).

We gaan nu eerst na, per grootteklasse, hoeveel corporaties voor welke onderwerpen van een interne financiering op de balansdatum gebruik hadden gemaakt. We hebben de volgende onderwerpen onderscheiden:

1. Financieel afgewikkelde complexen
2. Financieel nog niet afgewikkelde complexen
3. Complexen in aanbouw
4. Onroerende goederen, niet woningen zijnde
5. Overige goederen
6. Investerings t.b.v. de eigen dienst
7. Diversen

Onder diversen vallen: geactiveerd groot-onderhoud (2 corporaties); investeringen t.b.v. derden (2 corporaties); renovatiekosten (5 corporaties); voorbereidingskosten (3 corporaties); premiecomplexen en nog te verkopen woningen (3 corporaties). Met de interpretatie van de hier genoemde aantallen moeten we voorzichtig zijn. De niet-éénduidige verwerking van de gegevens in de staten van gegevens maakt het mogelijk dat andere corporaties ook de hier onder diversen genoemde onderdelen gedaan hebben, maar in een andere staat van gegevens verwerkt hebben en niet als een aparte staat van gegevens. Renovatie- en voorbereidingskosten zijn apart te verwerken, maar kunnen ook bij het afgewikkelde complex meegenomen zijn.

Tabel 6.2. Aantallen corporaties met interne financiering naar onderwerp.

|  | totaal corpor. | grootte-klasse I | grootte-klasse II | grootte-klasse III | grootte-klasse IV |
|--|----------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Onderwerpen                            |                |                  |                   |                    |                   |
| 1. Financieel afgewikkelde complexen   | 82             | 13               | 31                | 25                 | 13                |
| 2. Financieel nog niet afgewik. compl. | 81             | 10               | 34                | 24                 | 13                |
| 3. Complexen in aanbouw                | 73             | 6                | 31                | 23                 | 13                |
| 4. Onroerende goederen, niet woningen  | 67             | 10               | 28                | 20                 | 9                 |
| 5. Overige goederen                    | 75             | 12               | 33                | 21                 | 9                 |
| 6. Investerings t.b.v. de eigen dienst | 33             | 5                | 7                 | 17                 | 4                 |
| 7. Diversen                            | 15             | 5                | 4                 | 3                  | 3                 |
| Totaal                                 | 89             | 17               | 34                | 25                 | 13                |

We lopen vervolgens na wat per onderwerp de interne financiering is geweest, per grootteklasse in guldens per woning. We geven ook de gewogen gemiddelden (zie WP 19), eveneens in guldens per woning. We vatten dit samen in tabel 6.3. De totale som aan interne financiering per onderwerp is steeds gedeeld door het totaal aantal woningen in de grootteklasse (en niet door het totaal aantal woningen van de betrokken corporaties) die gegevens leveren. Grootteklasse II geeft hierdoor lagere cijfers, omdat het uitvalpercentage relatief hoog was.

**Tabel 6.3. Interne financiering, per grootteklasse in guldens per woning, per onderwerp.**

|  | aantal corpor. | grootte-klasse I | grootte-klasse II | grootte-klasse III | grootte-klasse IV | gewogen gemiddelde totaal |
|--|----------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Onderwerpen</b>                       |                |                  |                   |                    |                   |                           |
| 1. Financieel afgewikkelde complexen     | 82             | 735,-            | 674,-             | 603,-              | 823,-             | 694,-                     |
| 2. Finan. nog niet afgewik. cplx         | 81             | 121,-            | 804,-             | 685,-              | 968,-             | 541,-                     |
| 3. Complexen in aanbouw                  | 73             | 202,-            | 217,-             | 1.146,-            | 1.087,-           | 321,-                     |
| 4. Onroerende goed., niet woningen       | 67             | 229,-            | 187,-             | 275,-              | 149,-             | 217,-                     |
| 5. Overige goederen                      | 75             | 315,-            | 287,-             | 316,-              | 207,-             | 297,-                     |
| 6. Investerings t.b.v. eigen dienst      | 33             | 27,-             | 48,-              | 305,-              | 186,-             | 104,-                     |
| 7. Diversen                              | 15             | 507,-            | 17,-              | 80,-               | 761,-             | 360,-                     |
| <b>Totaal</b>                            | <b>97</b>      | <b>1.732,-</b>   | <b>2.234,-</b>    | <b>3.410,-</b>     | <b>4.181,-</b>    | <b>2.534,-</b>            |
| <b>Aantal woningen per grootteklasse</b> |                | <b>4.553</b>     | <b>41.510</b>     | <b>67.372</b>      | <b>86.016</b>     | <b>199.951</b>            |

hoeveelheid guldens per woning, maar ook in de verdeling over de 7 onderwerpen. De grootste verschillen treden op bij de onderwerpen 2, 3, 6 en 7. Deze onderwerpen zijn ook het meest beïnvloedbaar door beleidsbeslissingen of door financieringsmethoden. De onderwerpen 1, 4 en 5 vragen in alle grootteklassen ongeveer een even grote interne financiering.

We zien dus dat er op ruime schaal gebruik wordt gemaakt van interne financiering. Het gewogen gemiddelde is f 2.534,- per woning, waarbij een belangrijk deel voor de woningen zelf is gebruikt. Vermenigvuldigen we dit met het totaal aantal woningen dat in het bezit van de corporaties is, dan bedraagt de totale interne financiering f 3,4 miljard. Voor dit bedrag wordt dus geen beroep op de kapitaalmarkt gedaan, en behoeven ook geen rijksleningen te worden afgesloten. Wel moeten we opmerken dat waarschijnlijk een deel van dit bedrag voorfinanciering betreft, vooral wat betreft de onderwerpen 2. (financieel nog niet afgewikkelde complexen) en 3. (complexen in aanbouw). Ook is het zo dat de interne financiering wel degelijk grotendeels rentedragend is en zo bijdraagt aan het resultaat op interest. Afhankelijk van de renteversillen tussen de lange en korte termijn, zal de interne financiering toe- dan wel afnemen. Een aanzienlijk deel kunnen we toch als een structurele financieringsvorm beschouwen.

### 6.5. Overschotten aan financiële middelen, alternatieve bestedingen

In de vorige paragraaf is ingegaan op de interne financiering van corporaties. Een vergelijking per grootteklasse leert dat gemiddeld vooral de kleinere corporaties een belangrijk deel van het ABR niet voor interne financiering gebruiken. De grootste corporaties benutten op de balansdatum, waarschijnlijk door een optimaal liquiditeitenbeheer, zelfs meer dan



de ABR voor interne financiering. Men zou de conclusie kunnen trekken dat er dus geld over is in corporatieland, dat wellicht een betere benutting dan het vastzetten in depositorekeningen en spaarbrieven kan vinden, namelijk een directe benutting voor de volkshuisvesting.

Ten opzichte van de gemiddelde ABR was er een overschot aan geldmiddelen van ( $f\ 3.750,=$  minus  $f\ 2.534,=$ )  $f\ 1.116,=$  per woning. Over de gehele voorraad is dat  $f\ 1.350.655,= \times f\ 1.116,= = f\ 1.507.331.000,=$ , anderhalf miljard gulden (per 31-12-1981).

Het werken met gemiddelden is hier echter niet zo geslaagd: we hebben al eerder gezien dat de range tussen de corporaties zeer groot is. We hebben daarom een rekenoefening uitgevoerd. Daarbij hebben we van de onderzochte corporaties aan de inkomstenkant de huur en de rijksbijdragen bij elkaar opgeteld. Deze optelling geeft een indicatie voor de omvang van de geldstroom die door de corporatie gaat. Overigens geeft ook de uitkomst van deze rekensom een grote range tussen de corporaties te zien; de gevonden waarden lopen van  $f\ 1.535,=$  per woning tot  $f\ 6.369,=$  per woning (een factor 4!, terwijl het gewogen gemiddelde  $f\ 4.099,=$  per woning bedraagt).

Aan de andere kant hebben we naar de som van het onderhoudsfonds en de ABR gekeken. Ook hier werd een grote spreiding aangetroffen die loopt van minus  $f\ 492,=$  per woning tot plus  $f\ 14.139,=$  per woning.

We hebben vervolgens gekeken wat het positieve dan wel negatieve verschil was tussen de som van de huur en de rijksbijdrage en de som van de ABR en ohf. De achterliggende gedachte in deze vergelijking was dat een organisatie voor de periode van een jaar een reserve zou moeten hebben van ongeveer de omvang van de geldstroom door de organisatie in dat jaar. In een periode van een jaar zouden bij problemen voldoende maatregelen getroffen moeten worden om het voortbestaan van de organisatie te garanderen. Bij deze rekenoefening blijkt 52,6% van de corporaties geld tekort te komen, 47,4% van de corporaties heeft dus geldmiddelen "over".

Het totale verschil tussen de corporatieinkomsten en de financiële middelen van de onderzochte corporaties laat een overschot aan geldmiddelen zien van  $f\ 207,=$  per woning (over de gehele woningvoorraad van de corporaties gaat het dan om 279 miljoen gulden). Dat is relatief gezien erg weinig. Het verschil met de hiervoor berekende anderhalfmiljard gulden is dan ook groot.

Gezien de omvang van de totale middelen van de Nederlandse corporaties (23), komt regelmatig de discussie op over het "nuttig" maken van deze middelen. Hiervoor is al aangegeven dat dit via de interne financiering al in belangrijke mate gebeurt. Daarnaast is er gedacht aan bijv. een Centraal Financieringsfonds (24). Bij het functioneren van zo'n centraal fonds zijn twee aspecten van groot belang n.l. de initiële stortingen die het beginkapitaal vormen en de jaarlijkse stortingen en aflossingen die het fonds in standhouden en verdere activiteiten mogelijk maken.

In 1972 hebben NWR en NCIV in het toenmalige tijdsgewricht een nota uitgebracht over een Centraal Financieringsfonds (CFF) (24). De politieke discussie ging in 1972 in belangrijke mate over de rol van de overheid in de sociale woningbouw, met een krappe kapitaalmarkt.

Het doel van een CFF was dan ook het verbeteren en veiligstellen van de financiering van de woningbouw. Ook de RAVO stond in zijn advies niet afwijzend tegenover een CFF. Het belang van het CFF lag vooral in het ont-

wikkelen van een meer continue en voldoende stroom financieringsmiddelen en zou een belangrijke versterking betekenen van het institutionele kader van de geldstromen voor de volkshuisvesting. Het CFF zou de activiteiten van de woningcorporaties moeten ondersteunen en zou een goede basis vormen om ook andere probleemgebieden aan te pakken. NWR en NCIV zouden daarbij als uitgangspunt de collectiviteit van alle woningcorporaties willen nemen. Daarbij zou het CFF wel moeten voldoen aan alle criteria die ook in de financiële wereld aangelegd worden, zoals: solvabiliteit, risicodragend vermogen, rentabiliteit, liquiditeit en verhandelbaarheid van uitgegeven schuldbrieven.

Kijken we nu, 12 jaar later, naar deze nota dan zou de mogelijkheid tot instelling er nog altijd zijn. We denken dan niet alleen aan de financiële overschotten van de gezamenlijke corporaties, maar ook aan de 37 miljard gulden die als "stille reserve" berekend is (hypothecaire belasting zou mogelijk gemaakt moeten worden). Men kan ook denken aan een koppeling met het huidige Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat daar niet alleen "vreemd" vermogen (ABP) beschikbaar is, maar ook eigen vermogen uit de corporatiewereld. Een normaal rendement is dan gegarandeerd. Een gevolg is wel dat de overheid zich nog verder terug kan trekken uit de financiering van de sociale woningbouw. Een gevolg is dat de koepelorganisaties NWR en NCIV een wel erg centrale rol gaan vervullen. Voor individuele corporaties kan dat nadelig werken, voor bewoners en bewonersorganisaties zeker. De titel van het boek "Woningcorporaties, bondgenoot en tegenstander" kan wellicht in een volgende druk weer "bondgenoot of tegenstander" luiden (25). Het (grote) voordeel kan zijn dat de zo zeer gewenste financiële zelfstandigheid (26) van de corporaties vergroot kan worden: van de koepelorganisaties mag in elk geval niet een beleid verwacht worden dat die zelfstandigheid tegen zou gaan. In het decentralisatieperspectief kan dit zwaar wegen.

We zien een groot probleem in het blijvend ter beschikking komen van geldmiddelen. De initiële stortingen zullen geen probleem hoeven te zijn gezien de hierboven berekende anderhalf miljard gulden die niet voor interne financiering wordt gebruikt. De daarop volgende verwachtingen m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van de ABR van de woningcorporaties zijn niet gunstig. Daar zijn enkele redenen voor aan te wijzen:

- de vermindering van de aantallen nieuw te bouwen woningen, waardoor de relatief hoge verplichte stortingen in de ABR van nieuwbouwwoningen minder effect zullen hebben;
- door de nog voortdurende budgetverlagingen is ondertussen de kritische grens bereikt m.b.t. de verhouding van de som van de normbedragen en lasten en de 1,2% van de stichtingskosten die hiervoor in de exploitatieopzet staat; (27)
- de exploitatie-overschotten van vooroorlogse woningen lopen bij toenemende verbeteringsaantallen terug. De niet-dekkende oude exploitaties (o.a. t.g.v. aankoop) blijven negatief. De ABR-storting van de gerenoveerde woningen vervalt;
- het toenemende beroep op de ABR voor onvoorziene kapitaalsuitgaven en overschrijdingen van de aba-normen (o.a. voor de afdeling bewonerszaken i.v.m. woningverbeteringen en groot-onderhoudprojecten);

wikkelen van een meer continue en voldoende stroom financieringsmiddelen en zou een belangrijke versterking betekenen van het institutionele kader van de geldstromen voor de volkshuisvesting. Het CFF zou de activiteiten van de woningcorporaties moeten ondersteunen en zou een goede basis vormen om ook andere probleemgebieden aan te pakken. NWR en NCIV zouden daarbij als uitgangspunt de collectiviteit van alle woningcorporaties willen nemen. Daarbij zou het CFF wel moeten voldoen aan alle criteria die ook in de financiële wereld aangelegd worden, zoals: solvabiliteit, risicodragend vermogen, rentabiliteit, liquiditeit en verhandelbaarheid van uitgegeven schuldbrieven.

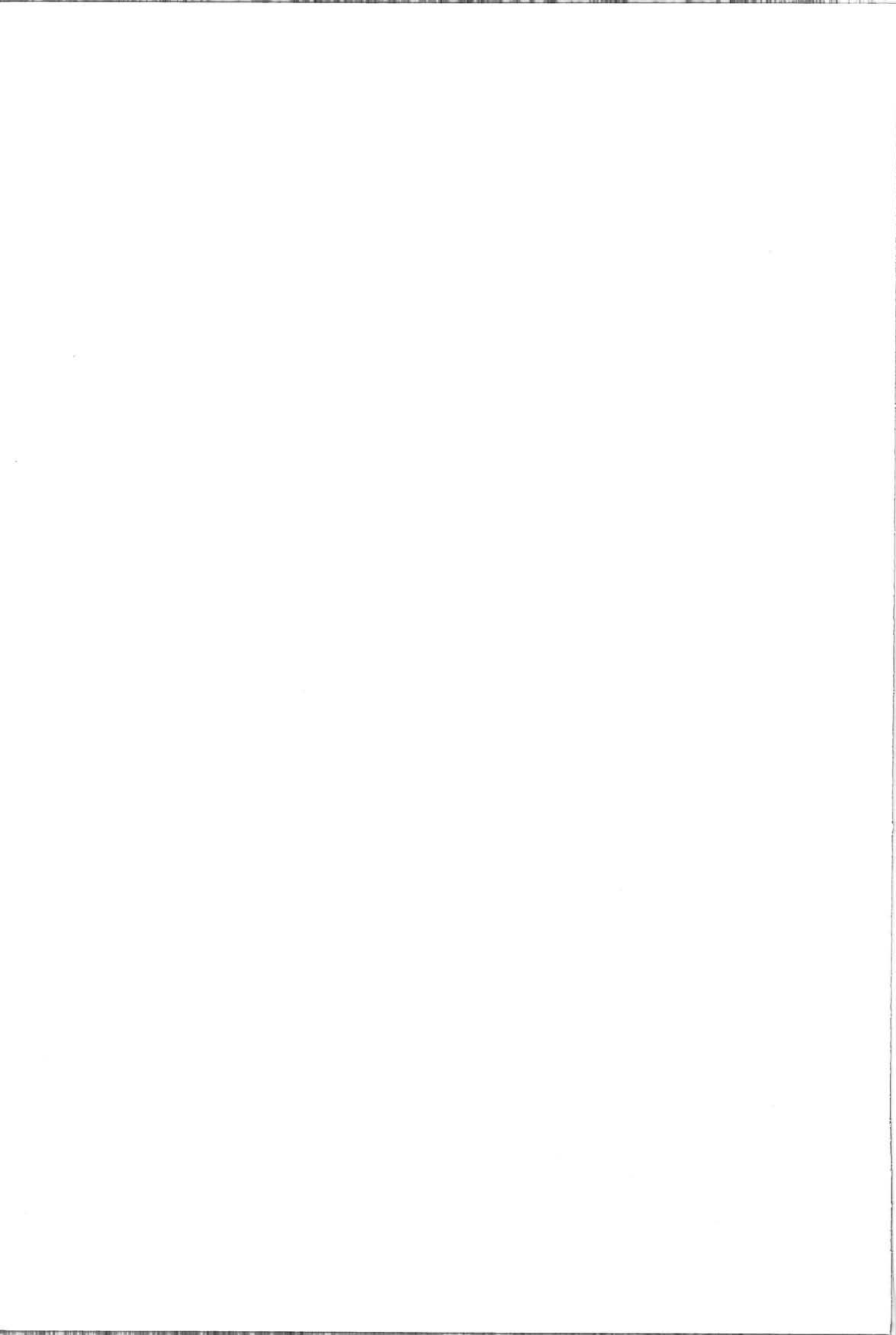
Kijken we nu, 12 jaar later, naar deze nota dan zou de mogelijkheid tot instelling er nog altijd zijn. We denken dan niet alleen aan de financiële overschotten van de gezamenlijke corporaties, maar ook aan de 37 miljard gulden die als "stille reserve" berekend is (hypothecaire belasting zou mogelijk gemaakt moeten worden). Men kan ook denken aan een koppeling met het huidige Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat daar niet alleen "vreemd" vermogen (ABP) beschikbaar is, maar ook eigen vermogen uit de corporatiewereld. Een normaal rendement is dan gegarandeerd. Een gevolg is wel dat de overheid zich nog verder terug kan trekken uit de financiering van de sociale woningbouw. Een gevolg is dat de koepelorganisaties NWR en NCIV een wel erg centrale rol gaan vervullen. Voor individuele corporaties kan dat nadelig werken, voor bewoners en bewonersorganisaties zeker. De titel van het boek "Woningcorporaties, bondgenoot en tegenstander" kan wellicht in een volgende druk weer "bondgenoot of tegenstander" luiden (25). Het (grote) voordeel kan zijn dat de zo zeer gewenste financiële zelfstandigheid (26) van de corporaties vergroot kan worden: van de koepelorganisaties mag in elk geval niet een beleid verwacht worden dat die zelfstandigheid tegen zou gaan. In het decentralisatieperspectief kan dit zwaar wegen.

We zien een groot probleem in het blijvend ter beschikking komen van geldmiddelen. De initiële stortingen zullen geen probleem hoeven te zijn gezien de hierboven berekende anderhalf miljard gulden die niet voor interne financiering wordt gebruikt. De daarop volgende verwachtingen m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van de ABR van de woningcorporaties zijn niet gunstig. Daar zijn enkele redenen voor aan te wijzen:

- de vermindering van de aantallen nieuw te bouwen woningen, waardoor de relatief hoge verplichte stortingen in de ABR van nieuwbouwwoningen minder effect zullen hebben;
- door de nog voortdurende budgetverlagingen is ondertussen de kritische grens bereikt m.b.t. de verhouding van de som van de normbedragen en lasten en de 1,2% van de stichtingskosten die hiervoor in de exploitatieopzet staat; (27)
- de exploitatie-overschotten van vooroorlogse woningen lopen bij toenemende verbeteringsaantallen terug. De niet-dekkende oude exploitaties (o.a. t.g.v. aankoop) blijven negatief. De ABR-storting van de ger

- de negatieve exploitatieresultaten die ontstaan bij het onderhoud, het groot onderhoud en de verbetering van naoorlogse woningen. Deze zullen de komende jaren (zie ook het MPS) grote aanslagen op de corporatiere-sultaten plegen (28);
- de nu al optredende tekorten op de onderhoudsnormbedragen en de niet gesubsidieerde onderhoudsingrepen (8);

In plaats van de continue toestroom naar het CFF uit de corporaties, zal er dus een toenemende vraag naar financieringsmiddelen ontstaan. Wij zien in de huidige situatie dan ook weinig heil in het hiervoor geschetste Centrale Financieringsfonds. De door ons aangebrachte koppeling met het Waarborgfonds geeft wellicht nog wel een mogelijkheid tot solidariteit van de rijke corporaties met de armere broeders en zusters. Naast de toestroom van middelen uit de pensioenfondsen (die een normaal marktrendement vragen), zou ook aan corporaties de mogelijkheid geboden kunnen worden hun "overtollige" middelen bij het Waarborgfonds in te brengen en deze geldmiddelen te bestemmen voor volkshuisvestingsactiviteiten van corporaties die zelf die middelen niet meer hebben of op de markt kunnen verwerven. Het Waarborgfonds zou aan de inbrengende corporaties een rendement kunnen garanderen, dat wellicht iets lager zou kunnen zijn dan de geldende marktrendementen. Van de vragende corporaties kan een zekerstelling gevraagd worden in de vorm van een hypothecair verband op het andere woningbezit. Op deze wijze kunnen arme corporaties (en die zijn er!) toch middelen krijgen om hun woningbezit in goede staat te houden. De bewoners, om wie het tenslotte toch om gaat, behoeven zo niet de dupe te worden van een al dan niet toevallige slechte financiële situatie van hun corporatie-huisbaas.





## **7. ALGEMENE CONCLUSIES MET BETREKKING TOT DE WONINGWET-EXPLOITATIE**

### **7.1. Algemeen**

De in dit paper gepresenteerde uitkomsten, bevestigen slechts ten dele antwoord op de geformuleerde hypothesen. In de analyse van de exploitatie-resultaten op corporatieniveau zijn zowel invloeden merkbaar van relatief autonome processen als van de gevolgen van het overheidsbeleid, maar ook van het corporatiebeleid. Het is dan vaak lastig te onderscheiden wat de exacte oorzaak is van een bepaald resultaat. De eigen interpretatie van de corporatie van (veranderend) overheidsbeleid lijkt een belangrijk punt te zijn. Op complexniveau is het vooral het overheidsbeleid dat van invloed blijkt te zijn, naast het gevoerde corporatiebeleid (bv. onvoorziene kapitaalsuitgaven ten laste van de ABR). De relatie van het exploitatie-resultaat met het woningbezit van de corporatie is niet zo eenduidig aan te geven. Op het landelijke niveau is per grootteklasse duidelijk dat er slechts kleine verschillen zijn wat betreft het aandeel complexen met een negatief exploitatieresultaat. Bekijken we dat echter per subsidieregime en per grootteklasse, dan zijn er wel grote verschillen. Op corporatieniveau zal dit pas duidelijk worden als het woningbezit van de corporatie niet gelijkmatig over de jaren is gespreid, maar concentratie(s) in één of enkele periodes heeft. In sommige gevallen is de ellende dan niet te overzien en vindt er een stapeling van problemen plaats. Bijvoorbeeld: renteconversies, naast een verbeteringsprogramma van het naoorlogse woningbezit, naast een betonrotprobleem. Of een corporatie met alleen vooroorlogs bezit, waarbij na de renovatie geen ABR-stortingen meer plaats vinden terwijl de "oude" exploitatie in het gunstigste geval positief is.

Een factor die we in dit onderzoek missen is de bouwvorm, waarvan we vermoeden dat deze ook nog grote invloed kan hebben.

In dit afsluitende hoofdstuk gaan we nog eens in op een aantal punten die van belang zijn voor de (financiële) toekomst van de non-profit-sector.

### **7.2. Woonlastenkader**

De exploitatie van woningen van woningcorporaties is van overheidswege strikt gereguleerd. Toch is het niet zo dat de exploitatie-uitkomst voorspelbaar is, zo blijkt uit het verrichte onderzoek. Er zijn vele factoren in het spel die maken dat de resultaten een grote spreiding vertonen. Vooral door die grote spreiding is het ons inziens onmogelijk om over DE corporatie te

spreken. Dat zou kunnen betekenen dat de rijksoverheid als regelgever, financier en subsidiegever elke corporatie apart zou moeten beschouwen. Ook voor bewoners treden er grote verschillen op tussen de corporatie-verhuurders en is er in het kader van de woonlasten geen actiemodel te ontwikkelen dat voor alle corporaties geldig is. Het maakt nogal wat uit: een huisbaas met een beperkt aantal woningen met een ABR van meer dan f 10.000,- per woning, of een huisbaas met ettelijke duizenden woningen, die onder curatele van de gemeente staat omdat de ABR minder dan f 1.000,- per woning bedraagt (of omgekeerd natuurlijk). Als bewoners de exploitatie-uitkomsten van alleen hun eigen complex zouden bekijken, dan zou men bij nogal wat complexen kunnen zeggen dat de huur wel wat lager kan omdat er een overschot is, wat bij bijna 80% van alle complexen het geval is. Het is echter omgekeerd ook niet zo dat bij de negatief renderende complexen van de bewoners een extra huurverhoging kan worden gevraagd. Op corporatieniveau worden de positieve en negatieve resultaten verevend. Dat gebeurt ook met de complexreserves en met de complexonderhoudsfondsen (waarvan ruim 20% negatief is).

De bijdragen van corporaties in de woonlastenverlaging vanuit de exploitatie is om deze vereveningsfunctie niet opportuun. De omvang van de eventuele overschotten en reserves zouden wel aanleiding kunnen zijn tot een corporatiebijdrage. Ook dan moet er op gelet worden dat er geen willekeurig verschil ontstaat tussen corporaties. Gezien vanuit de bewoners is het denkbaar dat de corporatie de geldmiddelen inzet bij de verbeteringsaanpak van de woningen na 25 jaar. Het verbeteringsplan zou op deze wijze zonder huurverhoging kunnen worden uitgevoerd. De bewoners hebben op zo'n manier profijt van de ABR-gelden ten dele ook door hen zijn opgebracht.

### 7.3. Relatie met het woningbezit

Het verevenen van negatieve en positieve exploitatieresultaten en fondsen is wel gekoppeld aan het woningbezit van de corporatie. Een woningbezit met veel woningen uit een bepaalde periode kan tot een zeer slecht exploitatieresultaat van de corporatie leiden. Een belangrijk deel van de oorzaken is toevallig en beleidsmatig ook niet te voorspellen (bouwjaar in relatie tot renteconversie bijvoorbeeld; het wisselen van subsidieregime bij de naoorlogse verbeteringen, etc.). Omdat de oorzaken vaak toevallig zijn, zou men ook over een verevening op landelijk niveau kunnen discussiëren, bijvoorbeeld via een solidariteitsfonds, dat gekoppeld is aan het Waarborgfonds. Het rijk zal ook rekening moeten houden met de grote spreiding in de financiële posities van de corporaties. Er zullen o.i. maatregelen getroffen moeten worden om een aantal probleemcorporaties op te vangen. Het weer instellen van de mogelijkheid van renteloze leningen voor groot-onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden voor financieel zwakke corporaties, lijkt noodzakelijk (rentesubsidies). Of daarbij het 12½-procentstoetsingsbedrag weer moet gelden of wellicht een hogere grens verdient nadere studie. Wij achten deze specifieke steun gewenst gezien de zeer grote spreiding in de financiële posities van de corporaties. Bij de spreiding in de financiële posities kijken we dan niet alleen naar de relatieve beoordeling (het toet-



singsmechanisme), maar ook naar de nominale posities (in guldens van 1981 gemeten) omdat de kosten van de verbeterings- en groot-onderhoudsingrepen ook in guldens uitgedrukt worden. De door ons aangetroffen spreiding over de corporaties van de gemiddelde som van de huur en de rijksbijdrage per woning, beloopt een factor 4! (van f 1.535,= tot f 6.369,=). Gezien de ruime complex-exploitatie-overschotten die we bij een aantal corporaties aantreffen zou er voor het rijk aanleiding kunnen zijn om de verschillen tussen de exploitatie-opzet (dit is de basis voor de berekening van de rijksbijdrage) en de exploitatierekening (de werkelijke guldenstroom) mee te laten tellen bij de 10-jaarlijkse herziening van het rendement, zowel in positieve als in negatieve zin. Enkele lokale factoren zouden dan ook verrekend kunnen worden, zoals de O.G.B..

#### **7.4. Ontwikkeling van de financiële positie van de corporaties.**

In WP 19 is reeds enige zorg uitgesproken over de toekomstige ontwikkelingen in de financiële sterkte van de corporaties. Die zorg wordt door de koepelorganisaties NWR en NCIV gedeeld blijkens berichten (6) uit deze hoek. Het rijk doet echter nogal laconiek op dit punt. Men moet ook hier bedenken dat er corporaties zijn die de komende jaren geen problemen zullen hebben, maar dat er een groeiend aantal corporaties wel in de problemen zal komen, indien zij doen wat er logischerwijze zou moeten gebeuren. Een belangrijk gegeven zal daarbij zijn hoe zich de verhouding gemeente-corporaties in de voortgaande decentralisatie zal ontwikkelen. De gemeente krijgt in toenemende mate te maken met een dubbelrol, namelijk enerzijds verdeler van beschikbare (en wellicht schaarse) contingenten en geldmiddelen (in de vorm van budgetten) en anderzijds als toezichthouder op de toegelaten instellingen. In veel gemeenten heeft de laatste rol tot nu toe weinig voorgesteld, maar de invoering van het nieuwe regime voor de naoorlogse woningverbetering heeft hier wijzigingen in gebracht. De onduidelijkheden over de gemeentegaranties in de eerste 9 maanden van 1984 heeft ertoe geleid dat er kritisch naar de financiële positie van de aanvragers gekeken is. De "spelregels" werden uit de kast gehaald en gemeenten ontdekten dat ze nogal wat macht hadden ten opzichte van de corporaties. De Waarborgfondsconstructie is niet zo dat de gemeente gevrijwaard wordt van aansprakelijkheid. Het is dan de vraag of overwegingen die met de kwaliteit van het woningbestand of met de tevredenheid van bewoners samenhangen doorslaggevend zijn in een tijd waarin de gemeenten nog altijd fors moeten bezuinigen.

De ontwikkelingen in de financiële positie van de corporaties zullen we hieronder nog eens bekijken. We kijken daarbij naar vooral de ABR. De ontwikkelingen van het OHF zijn op dit moment minder goed te taxeren in verband met de ondertussen doorgevoerde en gemeengoed geworden onderhoudsdefinitie. Ten laste van het OHF zal alleen nog het kort-cyclische onderhoud komen. Doordat de hoeveelheid onderhoudswerkzaamheden die ten laste van het OHF komt ten opzichte van eerdere definities verkleind is, zou het normbedrag voor onderhoud voldoende moeten zijn. Het laatste NWR/NCIV onderzoek (8) komt echter bij de hantering van de laatste definitie tot de conclusie dat de norm ook dan te laag is. Vooral de kosten van het schilderwerk (kort-cyclisch) lopen de laatste onderzoeksjaren sterk op

(hier wordt door NWR/NCIV een nader onderzoek naar gedaan). Eén en ander leidt tot een overschrijding van de normbedragen, zodat het OHF uitgeput raakt en suppletie uit de ABR nodig zal zijn. Daarnaast is de ABR de bron voor de lang-cyclische onderhoudsuitgaven, de onvoorziene kapitaalsuitgaven en het opvangen van exploitatiekosten die ontstaan na een groot-onderhouds- en/of renovatiebeurt.

De inkomstenkant van de reserves bestaat uit:

- verplichte stortingen in de ABR;
- exploitatie-overschotten, waaronder de bijdragevrije stortingen;
- rente;
- bijzondere baten.

De verplichte stortingen in de ABR zullen ten gevolge van nieuwbouwactiviteiten van corporaties toekennen. Ten gevolge van de renovatie van het vooroorlogse bezit zullen de stortingen afnemen. Het saldo zal positief zijn, omdat op landelijk niveau de komende jaren de nieuwbouwproductie in aantallen de vooroorlogse woningverbeteringsaantallen overtreft. De ABR-stortingen van nieuwbouwwoningen staan, ten gevolge van de verlaging van de budgetsommen, onder druk. Het is bij een aantal complexen al de vraag of de gereserveerde 1,2% van de stichtingskosten voldoende is voor de dekking van de genormeerde kostendragers.

De exploitatie-overschotten van zowel de bijdragevrije complexen als de niet-bijdragevrije complexen (bijdragevrije complexen maken 26,6% van alle complexen uit) zullen ten dele toenemen. Het aandeel bijdragevrije complexen zal nog toenemen, vooral uit de periode 1958-1975. Een belangrijk deel van de complexen uit de periode 1946-1958 zal daarentegen ten gevolge van de uitgevoerde "beurt" onder de oude regeling weer een rijksbijdrage ontvangen en dan veelal een negatief exploitatieresultaat vertonen. Hetzelfde zal gebeuren met alle complexen die onder de nieuwe regeling per 1-1-1984 een "beurt" ondergaan. Ons inziens zullen deze complexen hoge exploitatietekorten laten zien (28). Het overheidsprogramma bevat minimaal 30.000 te verbeteren naoorlogse woningwetwoningen (33.000 in 1984) en voor de corporaties ook nog een 750-tal premiewoningen (aanneem is 50% van het programma) in 1984 (tot 2.050 in 1989). Van de complexen die nog niet onder een opknapregeling vallen, zullen onvoorziene kapitaalsuitgaven gedaan worden. We hebben in WP 19 berekend dat in 1981 gemiddeld per woning al f 185,- werd uitgegeven. Andere uitgaven ten laste van de exploitatie zijn renteconversies van complexen uit de jaren 1958, 1959, 1960 en 1961 en later ook nog 1962. In deze periode hebben de corporaties 95.444 woningwetwoningen met rijksleningen gebouwd\*).

Naast dit aantal woningwetwoningen zijn er door corporaties alleen in 1962 premiewoningen gebouwd, namelijk 1.715 stuks. Deze zijn in het algemeen met particuliere leningen gefinancierd, looptijd ca. 40 jaar, vast rende-

\*1958: 23.280; 1959: 22.026; 1960: 20.386; 1961: 15.697; 1962: 14.055.  
Totaal 95.444 woningen

mentspercentage. Bij conversies wordt voor deze woningen wel de eventueel rijksbijdrage aangepast, maar betaalt de verhuurder geen hogere kapitaalslasten (vast rentepercentage). Deze verspilling van overheidsmiddelen zou men moeten afschaffen. Wellicht dat als tegenprestatie het mechanisme van de renteconversie voor rijksleningen herzien zou kunnen worden, bijvoorbeeld door de rendementverhogingen te maximaliseren tot 10% (9% tot maximaal 9,9%).

De rente-inkomsten die in 1981 zo belangrijk blijken te zijn (f 450,- per woning) zijn voor een deel afhankelijk van de rentestand op de kapitaalmarkt. Sinds 1981 is het gemiddelde rentepercentage gedaald. De rente-inkomsten zouden hierdoor ook gedaald kunnen zijn en daarmee de financiële resultaten van de corporaties. Gezien het enorme deel dat de rente-inkomsten van het totale corporatieresultaat uitmaakt, lijkt een nadere studie gewenst naar de effecten van de rentestand op de corporatieresultaten, en hoe de renteresultaten te optimaliseren. De uitgangspunten uit MG 77-20 met betrekking tot de belegging van de ABR dienen dan eveneens nader bekeken te worden.

Teruglopende rente-inkomsten, te lage normbedragen, extra uitgaven voor niet-kort-cyclisch onderhoud, veel geld vragende verbeterings- en groot-onderhouds-ingrepen maken dat we geen optimistisch beeld hebben over de ontwikkelingen van de omvang van de gemiddelde reserves van de corporaties. In het licht van de range van de omvang van de huidige reserves zullen er binnenkort corporaties zijn die niet over kunnen gaan tot de noodzakelijke verbeterings- en groot-onderhoudsbeurten. Dat lijkt ons een slechte zaak die vraagt om oplossingen, zoals de herinvoering van de renteloze leningen. Duidelijk is dat in de komende jaren de spoeling dunner zal worden in corporatieland.

#### **7.5. Nader onderzoek.**

De nu uitgevoerde studie heeft een aantal pagina's opengeslagen uit het exploitatieboek van corporaties. Het gaat in deze studie slechts om één boekjaar. Een vergelijkende onderzoek dat zich over meer boekjaren uitstrekt bij een beperkt aantal corporaties, lijkt ons gewenst. De factor 'corporatiebeleid' kan dan beter geïdentificeerd worden, zeker ten opzichte van de effecten van het rijksbeleid.

Ook de ontwikkeling van de reserves (en het gebruik) bij de corporaties vereist nadere studie. Het rijk en ook de gemeenten kunnen niet toe blijven kijken als de belangrijkste uitvoerder van het overheidsbeleid langzaam wegzakt. Bedacht moet worden dat er een grote spreiding zit in de financiële reserves van de corporaties. De relatie met het toetsingsmechanisme dient daarbij ook aan de orde te komen, zeker in het licht van de komende decentralisatie, waarbij de relatie gemeente-corporatie zich zal wijzigen. In dit voorgestelde onderzoek zou het onderdeel "resultaat op interest" een bijzondere plaats moeten innemen.

Met studies naar de corporaties is het grootste deel van de non-profitsector in kaart gebracht. Een vergelijkbare studie naar de gemeentelijke woningbedrijven lijkt noodzakelijk. Daarbij gaat het dan vooral om de ver-

schillen in resultaten die terug te voeren zijn op de bestuursvorm en bestuursbeleid van deze twee non-profit-instellingen.

Wij hopen dat deze studie waarvan WP 19 en WP 21 de neerslag vormt, iets heeft bijgedragen aan de kennis van de non-profit-sector. In deze sector heeft de overheid een grote vinger in de pap. In een door de overheid te voeren woonlastenbeleid is deze sector het meest te beïnvloeden. Kennis van die sector is dan onmisbaar. Voor de bewoners van woningen van non-profit-beheerders levert deze studie wellicht ook inzicht in het functioneren van hun 'huisbaas' op en weten zij ook dat de mogelijkheden voor hun verhuurder voor bijdragen in de woonlastenbeheersing vanuit de exploitatie gering zijn.

## LITERATUUR

- 1) J. van der Schaar, Woningcorporaties en non profit verhuur, working paper 6, Delft (DUP) 1983.
- 2) H. Westra, Exploitatie van woningwetwoningen, fondsen en reserves, working paper 19, Delft (DUP) 1984.
- 3) Grote steden beperken tariefsverhogingen, Binnenlands Bestuur, 5, 11, 16 maart 1984.
- 4) E.J. Peelen, De OGB in het rapport Christiaanse, Vastgoed, 83.7, p. 216.
- 5) CBS, Maandstatistiek Financiewezen, Financiële gegevens van woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven 1981-1984, 9 september 1984.
- 6) D. Hamersma NWR, Snelle toename huurachterstand en leegstand moet leiden tot bijstelling begroting volkshuisvesting voor 1985. Inleiding t.b.v. NIROV-studiedag 31.10.1984.
- 7) P.A. de Vrije, EIB, Leegstand van woningen en woningbouw programmering, PATO-cursus Woningbouwprogrammering, 26 en 27-9-1984.
- 8) NWR/NCIV, Onderhoudskosten bij woningcorporaties, Almere/de Bilt, 1984.
- 9) Woningraad 14, 14.9.1984 en Vakwerk 18-84, 25 september 1984.
- 10) J.W.G. Floor, Beschouwingen over de bevordering van de volkshuisvesting, Leiden, Stenfert Kroeze, 1971.
- 11) Groetelaers P., A.L.M. Hoenderdos, A.W.C. Metselaar, H. Priemus, Konfrontatiekollege Volkshuisvesting Exploitatieproblemen na oorlogse woningen, (2 delen) Delft 1984.
- 12) NIROV, IFHP, TH-DELFT: Post-war housing in trouble, Delft, DUP, 1985 (verschijnt binnenkort).
- 13) Voorbeelden: Middelburg, Tilburg, Zandvoort, den Helder, Bijlmermeer, Morgenstond in Den Haag, Eygelshoven.
- 14) Broekhuizen, J.L.F., J.W. Denijs, D. Hamersma en J. Neus, Onderzoek onderhoud corporatiewoningen, NWR/NCIV, Amsterdam/de Bilt, 1976.
- 15) Sterkenburg, W., R. Stork, Onderhoudskosten en onderhoudsnorm, Amsterdam/de Bilt, 1979.



- 16) Lijbers, R., C.C.F. Thijssen, H. Westra, Woningvoorraad 1945-1975, DUP, Delft, 1984.
- 17) MG 83-57, Geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet voor groot onderhoud en verbetering van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (incl. aangekocht particulier bezit) 30 december 1983. Hiermede vervielen MG 81-13 en MG 81-24.
- 18) Al, H., A. Jongstra, H. Popkema, D. Reinders, Sporen, ontwikkelingen in de verbeteringen van naoorlogse woningwetwoningen. RIW, Delft 1984.
- 19) MG 81-13, Geldelijke steun uit Rijkskas op voet van de woningwet voor het verbeteren van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten, 1 april 1981, 's-Gravenhage.
- 20) MG 71-8, Verhoging normbedragen voor onderhoudskosten en algemene administratiekosten voor woningwetwoningen, herziening jaarlijkse bijdragen voor deze woningen; herziening rente rijksleningen, 19 april 1971.
- 21) Zie bijv. m.b.t. enkele complexen. G. Teunis, H. Sier, W. Wilbers, Woningwetexploitatie, afstudeerscriptie . Afd. der Bouwkunde THD, afstudeerrichting VHV 1977.
- 22) MG 77-20, Beschikking belegging algemene bedrijfsreserve en fondsen van toegelaten instellingen, 26 april 1977 's-Gravenhage.
- 23) CBS, Financiële gegevens van woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven 1981, Maandstatistiek Financiewezen, september 1984. Het CBS geeft over 1981 cijfers die vrij goed sporen met het door ons verrichte onderzoek. Gegevens zijn niet verder uitgesplitst naar grootteklassen, zodat de CBS-cijfers alleen een algemeen beeld geven. Voor de woningcorporaties is vergelijkingsmateriaal echter van belang. Op 31.12.1981 geeft het CBS de volgende balansgegevens (in miljoenen gulden):
 

|                    |       |
|--------------------|-------|
| kapitaalreservers  | 5.113 |
| voorzieningen      | 1.173 |
| nog af te wikkelen |       |
| exploitatiesaldi   | 128   |

 De gem. woningbedrijven en de corporaties beheerden daarnaast 213 miljoen gulden aan waarborgsommen van de huurders.
- 24) NWR, NCIV. Nota met betrekking tot de financiering van de volkshuisvesting en de plaats daarin van een Centraal Financieringsfonds (CFF), zonder plaats, juli 1972.
- 25) De eerste editie heette 'Woningcorporaties, bondgenoot of tegenstander' (Amsterdam 197.) Uitgave LOS/LOBH.
- 26) Zie o.a. het rapport van de commissie de Roos uit 1964.



27) Voorbeeld:

Som normbedragen voor een naoorlogse woning met cv: f 592,- + f 202,- + f 110,- = f 904,- + (contributie koepels=) f 16,- = f 920,-. Toevoegen f 300,- voor belastingen en verzekeringen + 2% voor de huurderwing (stel huur f 5.000,- per jaar =) f 100,-.

Totaal: f 1.320,-. Te betalen uit 1,2% van de stichtingskosten. Gemiddeld budget: stel f 102.000,-. Beschikbaar 1,2% = f 1.224,-

Tekort: f 96,-, te betalen uit de 0,5% van de stichtingskosten voor de verplichte ABR-storting.

28) Voorbeelden

1 Groot onderhoud: f 24.000,-. Subsidie f 8.000,-; oude exploitatie levert f 400,- positief op.

Zelf te financieren f 16.000,- Ann. periode 25 jaar, rente  $8\frac{1}{2}\%$  -

kapitaalslast:  $0,09771168 \times f 16.000,- = f 1.563,38$  p.j.

Af: overschot oude exploitatie  $f 400,-$

Tekort per jaar per woning (25ste expl. jaar)  $f 1.163,38$ .

Dit tekort wordt afgebroken door de stijgingen van het exploitatieoverschot op de oude exploitatie, de huurharmonisatie en het saldo van het verschil tussen de trendmatige huurverhogingen en de stijging van de normbedragen. Dit zal dus vele jaren duren.

De 'oude' regeling zou zowel het Rijk als de corporatie f 972,50 per jaar gekost hebben. De corporatie is dus slechter af.

2 Woningverbetering f 39.000,-. Groot onderhoud, stel

f 16.000,-; voor verbetering f 23.000,-. Vervangingswaarde

f 100.000,-. Subsidie f 13.000,-. Zelf te financieren f 26.000,-

Huurverhoging:  $(0,01 \times f 20.000,- + 0,2 \times f 19.000,-) = (f 200 + f 380) = f 580,-$  per jaar.

Kapitaalslast: (25 jaar  $8\frac{1}{2}\%$ ):  $0,09771168 \times f 26.000,- = f 2.540,50$ .

Als ook hier het oude exploitatieoverschot f 400,- is, dan is het tekort per woning per jaar: f 1.560,- in het 25ste exploitatiejaar. De afbraak loopt zoals in voorbeeld 1; de huurverhoging gaat echter ook over het aandeel in de huur ten gevolge van de verbetering.

Ook in dit geval is deze regeling ongunstiger voor de corporatie.



**Reaktie naar aanleiding van working paper nr. ....**

Hierlangs afknippen en formulier dubbelvouwen voor verzending



**Afzender:**

kan ongefrankeerd  
worden verzonden

**TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT**

**ANTWOORDNUMMER 350**

**2600 VB DELFT**

Technische Hogeschool Delft,  
Afdeling der Bouwkunde,  
Berlageweg 1,  
Kamer 9.03

---



