

Rekenen aan sociale huur en middeldure huur

Najaarscongres VvG

9 november 2016, De Reehorst, Ede

Erwin Daalhuisen, senior consultant Fakton

Fakton



- Opgericht in 1981
- Bedenker van de ‘Spaarhypotheek’
- Circa 50 medewerkers
- Service lines
 - Fakton Consultancy
 - Fakton Valuation
 - Fakton Redevelopment Services
 - Fakton Capital
 - Fakton Executives

De Rendabele Sociale Huurwoning

Het onderzoek uit 2014

De stand van zaken in 2016

Investeringsruimte corporaties

Wat is een sociale huurwoning?



De Rendabele Sociale Huurwoning

Het onderzoek uit 2014

Conclusies in 2014 waren:

- Met moderne systeembouw kan een goede, goedkope eengezinswoning worden neergezet.
- Op de juiste wijze geëxploiteerd, kan deze een onrendabele top van 0 hebben.
- Wanneer je echter volgens de WSW-regels waardeert, heb je wel een tekort op papier.
- Appartementen zijn duurder in bouw, dus daar is altijd sprake van een tekort.
- Als je op 100% WWS-punten verhuurt, is een sociale huurwoning altijd een klein appartement.



De rendabele sociale huurwoning

Rendabel sociaal bouwen

Opdrachtgever: Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Kennis en Verkenningen
Contactpersoon: Martin Bottema

Versie: definitief
10 juli 2014

Thijs Luijckx, 06 44219940, t.luijckx@ijkx.nl

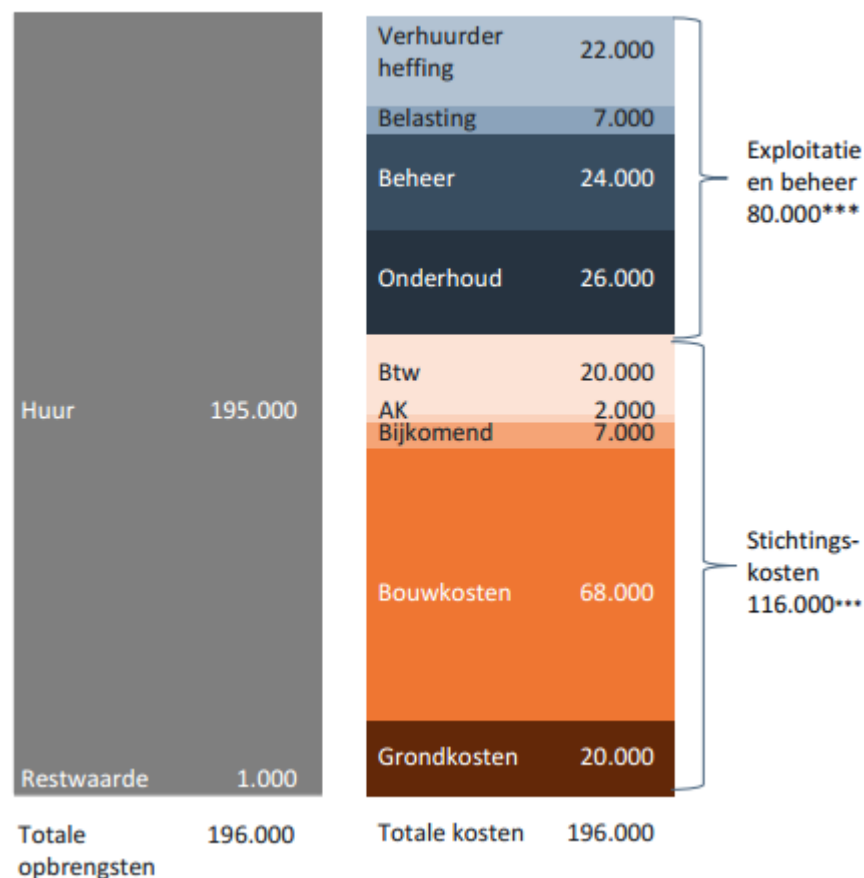


De Rendabele Sociale Huurwoning

Het onderzoek uit 2014

- De opbrengstwaarde is gebaseerd op de liberalisatiegrens gecorrigeerd voor servicekosten. Dat kwam in 2014 neer op € 675 per maand.
- Bij marktconform onderhoud en beheer is er een residueel budget van € 116.000 voor stichtingskosten.
- Dat leidt tot € 68.000 bouwkosten. Daarvoor krijg je een eenvoudige eengezinswoning (systeembouw) van ca. 80 m² GBO, of een klein appartement.

De rendabele huurwoning 2014



De Rendabele Sociale Huurwoning

Veranderingen sinds 2014

- De bouw trekt weer aan, dus aanbestedingsvoordelen slaan om in stijgende bouwprijzen.
- Veranderingen in regelgeving corporaties:
 - Niet meer bouwen voor middensegment, markttoets
 - Passend toewijzen
 - Waarderen op basis van marktwaarde verhuurde staat
 - Scheiden/ splitsen DAEB en niet-DAEB
- Verandering in huurprijsbepaling:
 - Liberalisatiegrens sinds 2015 bevroren op € 711
 - Puntenstelsel gewijzigd -> effect: locatie belangrijker



De Rendabele Sociale Huurwoning

Stand van zaken 2016

Nieuwe conclusies:

- Bevriezen liberalisatiegrens en nieuwe sectorparameters leiden per saldo tot vergelijkbare investeringsruimte per woning.
- Door passend toewijzen daalt de maximale investeringsruimte.
- Ontwerpbesluit energieprestatievergoeding (EPV) kan verduurzamen bestaande woningen, of lagere EPC dan bouwbesluit bij nieuwbouw, kostendekkend maken
- Corporaties zijn kleiner gaan bouwen.



De Rendabele Sociale Huurwoning

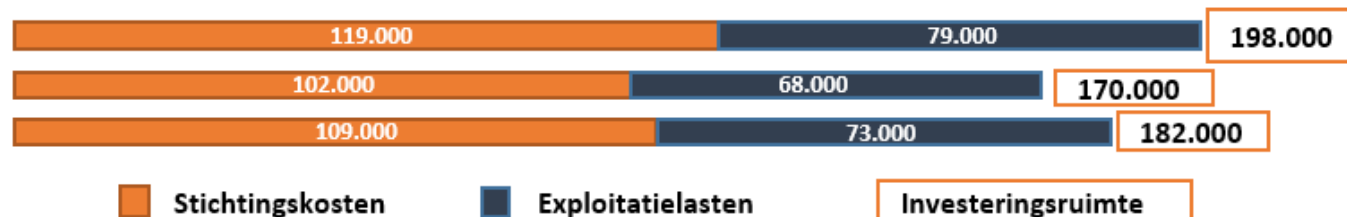
Conclusies 2016

- Op zich is de investeringsruimte vrijwel gelijk aan 2014, bij toepassing maximaal redelijke huur.
- Passend toewijzen leidt echter tot een lagere huurstelling. Daardoor neemt de investeringsruimte af.
- Terugrekenend is het budget voor stichtingskosten substantieel lager geworden.
- Bij aantrekkelijke prijzen in de aannemerij wordt het dus lastiger een rendabele sociale huurwoning te bouwen.

Meergezins max redelijk, huur € 686

Meergezins lage aftoppingsgrens, huur € 557

Meergezins hoge aftoppingsgrens, huur € 597



Indicatieve bestedingsruimte corporaties

Conclusies onderzoek 2016

- Onderzoek ORTEC naar investeringsruimte corporaties *boven op* ingediende voornemens voor komende vijf jaar. Conclusie: er is genoeg financiële ruimte.

De berekende indicatieve bedragen

Op basis van de beschreven uitgangspunten en veronderstellingen over de hoogte van de parameters, zijn de indicatieve bedragen voor de drie categorieën bestedingen als volgt:

- Nieuwbouw huurwoningen: € 37,1 miljard
- Woningverbetering: € 28,3 miljard
- Lager huurniveau: € 1,1 miljard

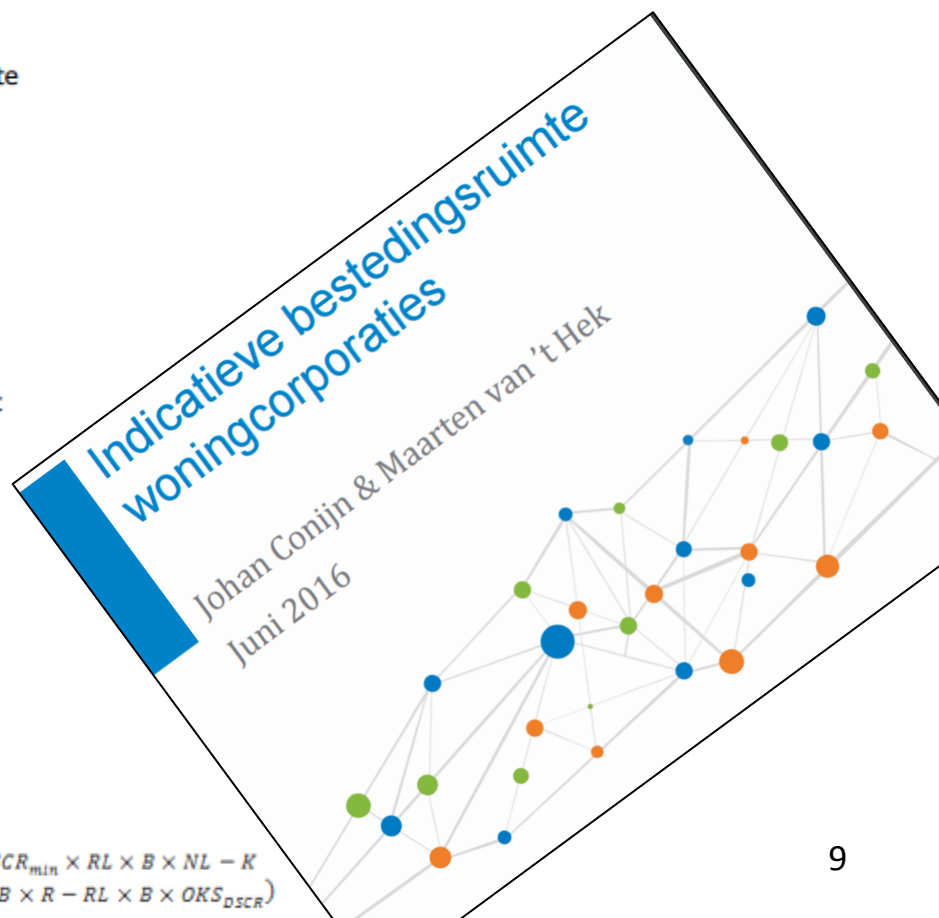
De modelmatig berekende omvang van de ruimte om te investeren in nieuwbouw is derhalve circa € 37 miljard voor heel Nederland. Zoals eerder aangegeven is dit de ruimte die beschikbaar is bovenop de voornemens van corporaties voor de komende 5 jaar. Bij stichtingskosten van gemiddeld € 150.000 per woning, komt

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}}$$

$$S_{\min} = \frac{EV_t + X \times OT_{BIV}}{BT_t + X(1 + OT_{BIV})}$$

$$ICR = \frac{\text{Operationele kasstroom voor netto rente} - \text{uitgaven}}{\text{Bruto rente} - \text{uitgaven}}$$

$$DSCR = N^2 \times (DSCR_{\min} \times K \times NL \times r_t + DSCR_{\min} \times W - F \times NL \times K) + N \times (B \times DSCR_{\min} \times W + DSCR_{\min} \times RL \times B \times K \times r_t + DSCR_{\min} \times L + DSCR_{\min} \times RL \times B \times NL - K \times F \times RL \times B - OKS_{DSCR} \times NL) + (B \times DSCR_{\min} \times L + DSCR_{\min} \times RL \times B \times R - RL \times B \times OKS_{DSCR})$$



De corporatie met één woning

Kenmerken casus

Woningkenmerken	
Adres	Urkersingel 17-2 hoog, Rotterdam
Bouwjaar	1956
Woonoppervlakte	55 m ²
Huurder	Weduwe Kersenboom
Huidige huur	€ 375 per maand, excl. servicekosten
WOZ-waarde	€ 130.000, peiljaar 2015
Energielabel	F



De corporatie met één woning

Balans en resultatenrekening

Balans	
Activa	Passiva
	Eigen Vermogen: € 45.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat € 60.000	Lening: € 15.000
Totaal: €60.000	Totaal: €60.000

$$\text{LTV : VV / MW} = 25 \%$$

Resultatenrekening	
Huurinkomsten per jaar	4.500
<i>totaal inkomsten</i>	<i>4.500</i>
Personeel	-100
Overige bedrijfslasten	-35
Zakelijke lasten, verzekering	-200
Regulier Onderhoud	-900
Verhuurdersheffing	-300
Leefbaarheid	-100
Vennootschapsbelasting	-200
<i>totaal kosten</i>	<i>-1.835</i>
Operationele kasstroom	2.665
Rente	-750
Resultaat per jaar	1.915

$$\text{ICR : kasstroom / rente} = 3,6$$

De corporatie met één woning

Huur verlagen met 25%

Wat gebeurt er bij het verlagen van de huur:

- Minder huurinkomsten en daarmee lagere MVS
- Operationele kasstroom daalt
- Waarde mutatie als gevolg van lagere huur betekent afname eigen vermogen

Balans	
Activa	Passiva
	Eigen Vermogen: € 25.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat € 40.000	Lening: € 15.000
Totaal: €40.000	Totaal: €40.000

Balans:
MVS ↓
Lening =
Eigen vermogen ↓

Resultatenrekening:
Huur ↓
Operationele CF ↓
Resultaat ↓

Resultatenrekening	
Huurinkomsten per jaar	3.375
totaal inkomsten	3.375
Personeel	-100
Overige bedrijfslasten	-35
Zakelijke lasten, verzekering	-200
Regulier Onderhoud	-900
Verhuurdersheffing	-300
Leefbaarheid	-100
Vennootschapsbelasting	-200
totaal kosten	-1.835
Operationele kasstroom	1.540
Rente	-750
Resultaat per jaar	790

In concreet:

- Huurinkomsten 25% lager
- Resulteert in lagere MVS +/- € 20.000
- Lening blijft ongewijzigd
- Dus eigen vermogen daalt evenredig met waarde mutatie van +/- €20.000
- Loan To Value = 37,5 % en ICR = 2,1

De corporatie met één woning

Verduurzamen voor € 25.000

Wat gebeurt er bij een investering:

- Investering bepalen en geld bij lenen om de investering te betalen
- Waarde mutatie als gevolg van de investering berekenen
- ORT berekenen

Balans	
Activa	Passiva
	Eigen Vermogen: € 35.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat € 75.000	Lening: € 40.000
Totaal: €75.000	Totaal: €75.000

Balans:
MVS ↑
Lening ↑
Eigen vermogen ↓

Resultatenrekening:
Huur ↑
Operationele CF ↑
Resultaat ↓

Resultatenrekening	
Huurinkomsten per jaar	4.800
totaal inkomsten	4.800
Personeel	-100
Overige bedrijfslasten	-35
Zakelijke lasten, verzekering	-200
Regulier Onderhoud	-900
Verhuurdersheffing	-300
Leefbaarheid	-100
Vennootschapsbelasting	-200
totaal kosten	-1.835
Operationele kasstroom	2.965
Rente	-2.000
Resultaat per jaar	965
Investering	25.000
Waardemutatie	15.000
ORT investering	-10.000

In concreet:

- We investeren € 25.000
- Resulteert in hogere MVS + € 15.000
- Betekent een ORT van -/- €10.000
- LTV = 53,3 % en ICR = 1,5

De corporatie met één woning

Sloop-nieuwbouw

Wat gebeurt er bij sloop nieuwbouw:

- We slopen de oude woning en vernietigen daarmee de huidige waarde
- We bouwen een nieuwe terug waarvoor we een investering plegen
- We optimaliseren de exploitatie (operationele kasstroom) door hogere huur en lager kosten
- Jaarresultaat daalt doordat de optimalisatie van de exploitatie niet opweegt tegen de extra rentekosten

Balans	
Activa	Passiva
	Eigen Vermogen: € 5.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat € 150.000	Lening: € 145.000
Totaal: €150.000	Totaal: €150.000

Balans:

MVS ↑
Lening ↑
Eigen vermogen ↓

Resultatenrekening:

Huur ↑
Operationele CF ↑
Rente ↑
Resultaat ↓

Resultatenrekening

Huurinkomsten per jaar	8.400
totaal inkomsten	8.400

Personeel	-100
Overige bedrijfslasten	-35
Zakelijke lasten, verzekering	-200
Regulier Onderhoud	-900
Verhuurdersheffing	-300
Leefbaarheid	-100
Vennootschapsbelasting	-200
totaal kosten	-1.835

Operationele kasstroom	6.565
-------------------------------	--------------

Rente	-7.250
Resultaat per jaar	-685

Waarde nieuwbouwwoning	150.000
Inbreng oude woning	(60.000)
Investering	(130.000)
ORT investering	-40.000

In concreet:

- We slopen een woning met waarde € 60.000
- We bouwen terug een woning met waarde € 150.000
- We investeren daarvoor € 130.000
- Betekent een ORT van: $\text{€ } 150.000 - \text{€ } 60.000 - \text{€ } 130.000 = -/- \text{€ } 40.000$
- LTV = 97 % en ICR = 0,9

Woningwaarderingstelsel

Concrete veranderingen

- Vóór 2011: gelijke woningen in Nederland hebben ongeveer dezelfde waardering in WWS -> nauwelijks differentiatie naar locatie.
- 2011: introductie schaarstepunten / Donner-punten
- 2015: vervanging schaarstepunten door WOZ-component
- 2016: aangescherpte WOZ-component voor nieuwe, kleine woningen in de regio's Amsterdam en Utrecht

Berekening	Punten
$152.000 / 7,995$	19,01
$(152.000 / 70) / 122$	17,80

- Vóór 2011: punten voor verwarmingswijze en warmte-isolatie.
- Sinds 2015: punten op basis van energielabel.

Berekening	Punten
$69.500 / 7,995$	8,69
$(69.500 / 30) / 51$	45,42

- Effect van zowel WOZ-component plus energielabel:
 - Een nieuwe woningen krijgt veel meer punten.
 - Een nieuwe woning is al heel snel geliberaliseerd.

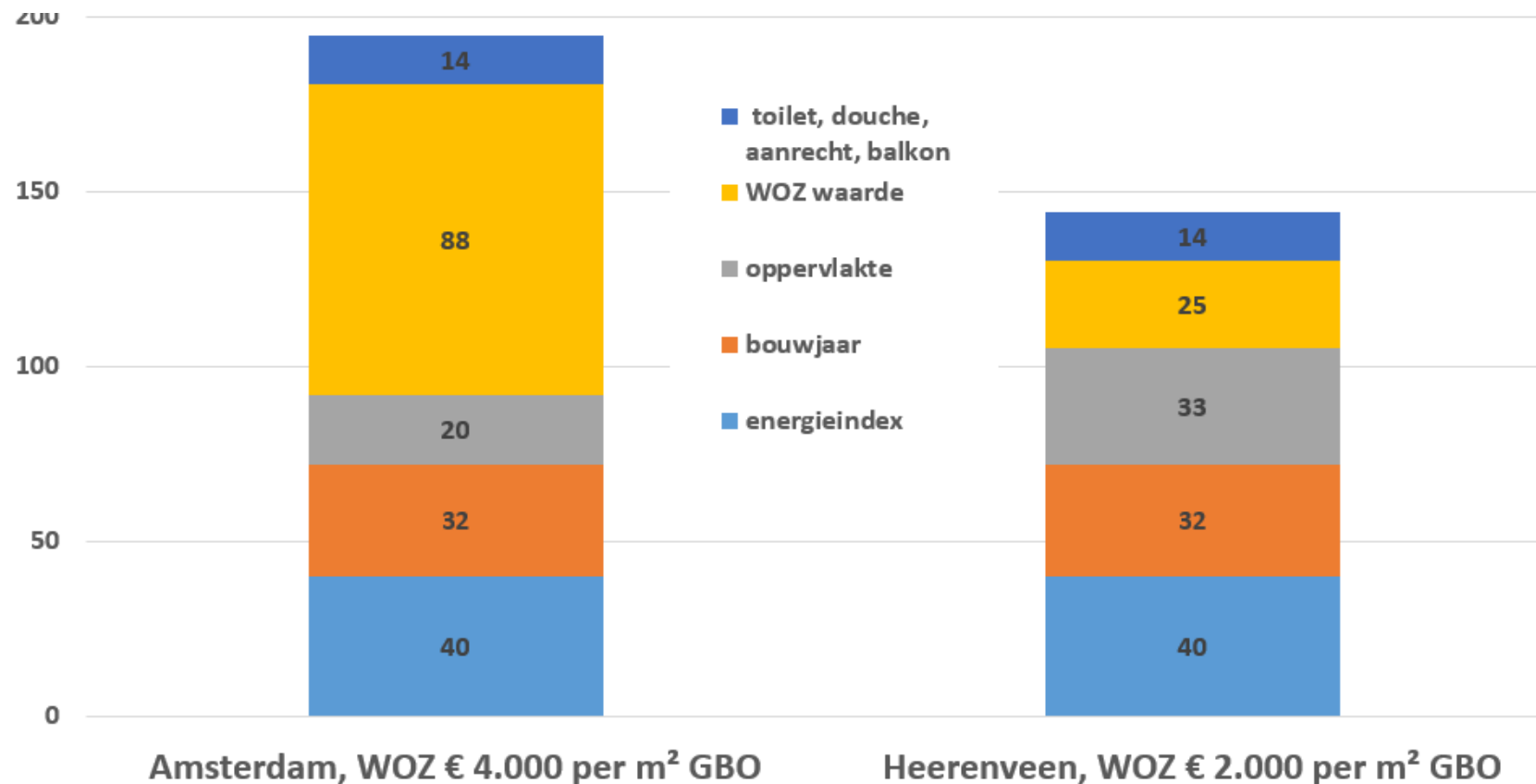
Energieprestatie	Eengezinswoning	Meergezinswoning/duplexwoning
Label A++	44 punten	40 punten
Label A+	40 punten	36 punten
Label A	36 punten	32 punten
Label B	32 punten	28 punten
Label C	22 punten	15 punten
Label D	14 punten	11 punten
	8 punten	5 punten
		1 punten



Woningwaarderingstelsel

Rekenvoorbeeld

- De liberalisatiegrens ligt op 144 punten (€ 711 voor sociale huur).
- Alleen kleine appartementen in gebieden met lage WOZ waarde scoren onder de grens.



Wat is een sociale huurwoning?

- A. Een sociale huurwoning is een woning waarvan de som van kale huur en servicekosten onder de liberalisatiegrens van € 711 per maand ligt.
- B. Een sociale huurwoning is een woning waarvan de som van kale huur en servicekosten onder de liberalisatiegrens van € 711 per maand ligt, en die door een toegelaten instelling wordt geëxploiteerd.
- C. Een sociale huurwoning is een woning waarvan de som van kale huur en servicekosten onder de liberalisatiegrens van € 711 per maand ligt, en die door een toegelaten instelling wordt geëxploiteerd, en waarvoor afspraken zijn gemaakt over een gematigde huurstelling.

Is dit een sociale huurwoning?

- Pieter Vlamingstraat
- Nieuwbouw door De Key
- Zelfstandige woningen voor studenten
- Oppervlakte: 28 m² GBO per woning
- Investering: € 96.000 incl. BTW
- Huur: € 554 per maand
- Genormeerde bedrijfswaarde: € 117.000
- Saldo: € 21.000



De Middeldure Huurwoning

Wat is een middeldure huurwoning?

Welke grondprijs past daar bij?

Wat is een Middeldure Huurwoning?

- Als een sociale huurwoning een huur kent tot de liberalisatiegrens, ligt de ondergrens voor middeldure huur op € 711 per maand.
- Waar ligt de bovengrens? Dat varieert per gemeente. Veelal wordt net onder € 1.000 aangehouden.
- Middeldure huurwoningen zouden gevoelsmatig bedoeld zijn voor de middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen grofweg € 36.000 en € 45.000.



Wat kun je huren voor € 850 per maand?



[Paasweide 21](#)



8331 XA Steenwijk

100 m² · 5 kamers · Per direct beschikbaar

€ 835 /mndGeen kosten huurder



[St. Vitusholt 2e laan 13](#)



9674 AN Winschoten

135 m² / 275 m² · 5 kamers · *sinds 7 dagen* · In overleg

€ 850 /mndGeen kosten huurder



[De Hoge Bogerd 183](#)



3342 GV Hendrik-Ido-Ambacht

90 m² · 3 kamers · Per direct beschikbaar

€ 838 /mndGeen kosten huurder



[Schoolstraat 1 F32*](#)



7412 VP Deventer

80 m² · 3 kamers · In overleg

€ 875 /mndGeen kosten huurder



[Oudegracht 362 bis](#)



3511 PN Utrecht **OnderOptie**

38 m² · 2 kamers · In overleg

€ 825 /mndGeen kosten huurder



[Bachmanstraat 8 N](#)



2596 JC Den Haag

50 m² · 2 kamers · *sinds 6 dagen* · Beschikbaar per 1-1-2017

€ 850 /mndGeen kosten huurder



[Korte Leidsedwardsstraat 3 O](#)



1017 PV Amsterdam

25 m² · 1 kamer · *sinds 8 dagen* · Per direct beschikbaar

€ 970 /mndGeen kosten huurder

De middeldure huurwoning in de grote stad

- In Amsterdam binnen de ring ligt de huur per m² per maand boven de € 20. In de ringzone liggen de prijzen wat lager.
- Onderstaande aanbieding betreft een nieuwbouw-appartement in het gebied rond de ring-west:



[Koningin Wilhelminaplein 470](#) 

1062 KS Amsterdam

80 m² · 3 kamers · Per direct beschikbaar

€ 1.436 /mndGeen kosten huurder

- De huurprijs komt neer op € 17,95 per m² per maand.
- Dat is dus € 215,40 per m² per jaar.
- Bij een bruto aanvangsrendement (BAR) van 5,0% komt dat overeen met € 4.300 VON.

De middeldure huurwoning in de grote stad

Conclusies

- In de populaire steden is de opbrengstwaarde van vrije-sector-huurwoningen vergelijkbaar met vrije-sector koopwoningen.
- Middeldure huurwoningen worden daar niet snel groter dan 2-kamer of 3 kamer-appartementen.

BINNENLAND

◀ Terug

Aanvangsrendement top woningmarkt naar 4 procent



27-10-2015 | LAATST GEWIDZIGD: 01-12-2015

De bruto aanvangsrendementen (BAR) bij de aankoop van nieuwbouw-huurwoningen op toplocaties in Amsterdam dalen volgend jaar naar 4 procent. Dit jaar daalt het BAR gemiddeld al 75 tot 100 basispunten.

Dat zei Henk Jagersma, directievoorzitter van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Hij maakte de cijfers op 27 oktober bekend bij de presentatie van [Outlook 2015-2018](#) over de Nederlandse vastgoedmarkt. In andere steden van de

Noordvleugel zal het BAR in 2016 bij aankopen van core- en prime-huurwoningprojecten dalen tot 4,5 procent. In Den Haag en Rotterdam - de grote steden van de Zuidvleugel - ligt de ondergrens in 2016 naar verwachting op 4,75 procent. Dat percentage geldt ook voor de stedelijke toplocaties in de Brabantse Stedenrij en de as Amersfoort-Arnhem-Nijmegen.

Het verband tussen huur en waarde

- De huurwaarde en de aantrekkelijkheid voor de belegger houden verband: hoe hoger de huur per m², hoe lager het aanvangsrendement.
- De betaalbaarheid heeft hiermee een omgekeerd verband.
- Stel, we nemen een budget van € 850 per maand.

Aantrekkelijk?	Huur	BAR	Waarde	Oppervlakte € 850 huur
Zeer hoog	€ 20 p/m ² p/mnd	4,0%	€ 6.000 / m ²	42 m ²
Hoog	€ 15 p/m ² p/mnd	5,0%	€ 3.600 / m ²	56 m ²
Gemiddeld	€ 10 p/m ² p/mnd	6,0%	€ 2.000 / m ²	85 m ²
Laag	€ 8 p/m ² p/mnd	7,0%	€ 1.371 / m ²	106 m ²

De middeldure huurwoning buiten de grote stad

Wat is er mogelijk?

- Stel, de gemeente Heerenveen wil graag middeldure huurwoningen laten bouwen.
- Hoe kijkt een belegger daar tegen aan?
- Op zich kan in Heerenveen, als gemiddelde gemeente, een opbrengstwaarde van tegen € 2.000 per m² worden gerealiseerd. De huur is dan marktconform € 10 per m².
- Dan krijg je in het middensegment:
 - 75 m² klein driekamer appartement voor € 750 per maand;
 - 85 m² groter driekamer appartement voor € 850 per maand;
 - 95 m² eenvoudige rijwoning voor € 950 per maand
- Staan de huurders hier voor in de rij?

De middeldure huurwoning buiten de grote stad

Waar concurreer je mee?

- In de koop is ook veel moois beschikbaar. Onderstaande nieuwbouwwoning staat op een aantrekkelijke plek in Heerenveen.



Type E - tussenwoning

Tussenwoning

€ 169.900 v.o.n.

126 m² woonopp.

5 kamers

+ Geen huizen beschikbaar

- Voor een koper komen de maandlasten wel erg laag uit, vergeleken met de middeldure huurwoning: € 4,46 aan hypotheeklasten per m² per maand!

Maandlasten van dit huis

€ 626

Bruto maandlast

€ 562

Netto maandlast

De middeldure huurwoning buiten de grote stad

Conclusies

- In de gemiddelde tot goedkopere delen van het land is het in principe mogelijk een middeldure huurwoning van redelijke maat tegen een marktconforme huurprijs te realiseren.
- Dat biedt perspectief op een bescheiden grondprijs, niet noodzakelijkerwijs lager dan van een vergelijkbare koopwoning.
- Echter, de middeninkomens kunnen al snel terecht in de koopsector, met dank aan de lage hypotheekrente.
- Middeldure huur is hier dus alleen aantrekkelijk voor een kleine doelgroep:
 - Middeninkomens die niet willen kopen (voorkeur voor flexibiliteit)
 - Of middeninkomens die niet kunnen kopen (geen vast arbeidscontract).

Rekenen aan sociale huur en middeldure huur

Conclusies

- Corporaties hebben op zich voldoende investeringsruimte, maar mogen steeds minder.
- Bouwen zonder onrendabele top betekent: ofwel een heel klein appartement, ofwel een systeembouw-eengezinswoning.
- Middeldure huurwoningen in de steden hoeven geen lagere grondopbrengst te hebben dan koopwoningen.
- In marktgebieden met bescheiden opbrengstpotentieel komt middeldure huur niet makkelijk van de grond, omdat de doelgroep daar te smal is.