

Regeerakkoord en woningcorporaties

Effecten van verhuurderheffing en
huurmaatregelen op financiën en investeringen

Michiel Mulder
Radislav Semenov

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	9
2 Doorwerking op financiën woningcorporaties	11
2.1 Inleiding	11
2.2 De maatregelen in het Regeerakkoord	11
2.2.1 Verhuurderheffing	11
2.2.2 Extra huuropbrengsten	12
2.3 Totaal effect van de maatregelen	15
2.4 Naar totaal van de kasstromen	17
2.5 Regionale verdeling	19
2.6 Verdeling van de effecten over de woningvoorraad	21
3 Doorwerking op investeringen van woningcorporaties	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Wijze van doorwerking	23
3.3 Verlaging van uitgaven voor beheer en onderhoud	23
3.4 Investerings door corporaties	24
3.5 Doorwerking van de maatregelen	25
4 Nadere vormgeving en aanvullend beleid	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Opties voor de rijksoverheid	27
4.3 Opties voor woningcorporaties	28
Bijlagen	29
Literatuur	39

Conclusies op hoofdlijnen

- De aangekondigde maatregelen uit het Regeerakkoord leiden tot een extra huuropbrengst voor woningcorporaties van € 0,6 miljard in 2017 (prijzen 2012). Dit is het gevolg van het aanpakken van het scheefwonen en de nieuwe huursystematiek van 4,5% van de woz-waarde met behoud van de liberaliseringsgrens voor de meeste inkomensgroepen.
- De totale verhuurderheffing leidt in 2017 tot een opbrengst voor het Rijk van € 2 miljard, waarvan 90% voor rekening komt voor woningcorporaties (€ 1,8 miljard). In prijzen van 2012 betekent dit een kostenpost van € 1,6 miljard voor woningcorporaties in 2017.
- Per saldo leiden de kabinetsmaatregelen dus tot een verslechtering van de kasstromen van woningcorporaties van € 1 miljard in 2017.
- Bij constante reële woningprijzen neemt de huurruimte in de periode na 2017 niet toe, maar door mutaties in het woningbestand kan deze zelfs verder onder druk komen te staan. Dit hangt samen met het feit dat de beschikbare huurruimte in 2017 vrijwel is benut, terwijl nieuwe verhueringen soms tegen lagere huren moeten plaatsvinden dan thans nog het geval is.
- Het CPB komt in haar doorrekening van het regeerakkoord uit van een hogere extra huuropbrengst van in totaal € 2,2 miljard (CPB, 2012). Zij gaat hierbij uit van woz-waarden van voor de crisis. Bovendien is in de CPB-berekening geen rekening gehouden met het feit dat de liberalisatiegrens van € 664 voor inkomens tot € 43.000 als huurplafond blijft bestaan en boven dit inkomen slechts tijdelijk buiten werking treedt. Beide factoren verklaren het verschil in huuropbrengst.
- De gevoeligheid voor woz-waarden blijkt ook uit het feit dat bij een stijging van de woningprijs van 2% boven inflatie tot 2017 de extra huuropbrengsten stijgen tot € 1 miljard, waardoor het kasstroomtekort van de woningcorporaties daalt naar € 0,6 miljard.
- Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting gaat uit van een sterkere doorwerking op de corporatiefinanciën (CFV, 2012). Dit komt omdat het CFV er van uitgaat dat woningcorporaties hun huren niet kunnen verhogen boven het niveau van 80% van de liberaliseringsgrens, vanwege afspraken met gemeenten en marktomstandigheden. Deze afspraken hebben echter geen wettelijke status en ook in de praktijk komen hogere huren voor.
- Het effect voor woningcorporaties van de beleidsmaatregelen verschilt sterk, zowel naar regio als naar individuele woningcorporaties. Daarnaast veronderstelt het CFV dat corporaties geen mogelijkheden hebben lopende uitgaven aan onderhoud en beheer aan te passen.
- Er lijken oplossingen mogelijk die niet in strijd zijn met het regeerakkoord en budgettair neutraal zijn. Kansrijke oplossingen liggen op het gebied van een betere verdeling, regionaal en over de woningvoorraad. Dit sluit ook beter aan bij de bedrijfseconomische situatie, aangezien kosten voor zaken als onderhoud en beheer niet verschillen naar woz-waarde.
- Een oplossing is om regionaal verschillen aan te brengen bij de maximale huren die mogen worden gevraagd in relatie tot de woz-waarden. Zo zou men bijvoorbeeld kunnen denken aan een opslag van 20% in zwakke(re) woningmarktgebieden, waardoor de plafondwaarde in deze regio's dan wordt verhoogd van 4½% naar 5½% woz-waarde.

- Een andere oplossing is het introduceren van een staffel met een aflopende maximale woz-grondslag naar prijsklasse. Als voor woningen tot € 120.000 bijvoorbeeld 5½% woz zou mogen worden gehanteerd, voor woningen tussen € 120.000 en € 160.000 bijvoorbeeld 5% woz en boven de € 160.000 de 4½% zou gelden, dan nemen de huuropbrengsten toe van € 600 miljoen naar € 1,3 miljard in 2017. Daarmee daalt het negatieve effect op de cash-flow van € 1 miljard naar € 300 miljoen. Bovendien ontstaat hierdoor een gelijkmatiger verdeling van de regionale effecten.
- Een oplossing waar de corporaties zelf naar kunnen kijken is de verkoop van bezit. Dit haalt cash-flow naar voren en zal met het oog op de lage rendementen die ook bij huren rond de 4½% woz-waarde aan de orde zijn, ook leiden tot vermogenswinsten en verbetering van de solvabiliteit. Voor de investeringen heeft dit overigens alleen een positief effect als het gaat om verkoop van corporatiebezit aan zittende bewoners. Dit leidt niet tot verdringing en wel tot een positief effect op de investeringscapaciteit van corporaties. Verkoop van vrijvallende sociale huurwoningen op de koopmarkt leidt daarentegen in beginsel wel tot verdringing van private investeringen.
- De maatregelen leiden tot een verdelingsprobleem binnen de sector. Overwogen kan worden een verdergaande wijze van onderlinge solidariteit binnen de sector te organiseren, door sterker te verevenen of door fusies tussen corporaties.

1 Inleiding

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft op eigen initiatief deze studie verricht naar effecten van het Regeerakkoord op de financiën en investeringen van woningcorporaties.

In de analyse zijn zowel de maatregelen die al in het voorjaar waren afgesproken in het lenteakkoord als de aanvullende afspraken en wijzigingen hierop in het Regeerakkoord. Dit totale pakket aan maatregelen is doorgerekend op haar effecten.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de maatregelen en de doorwerking hiervan op de financiën van woningcorporaties (hoofdstuk 2). Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de regionale verdeling en de verdeling van de effecten naar kenmerken van de woningvoorraad.

Vervolgens wordt stilgestaan bij de wijze waarop woningcorporaties kunnen reageren op de beleidsmaatregelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt voor effecten op investeringen en effecten van andere mogelijkheden die corporaties kunnen treffen (hoofdstuk 3).

Tot slot wordt ingegaan op mogelijkheden voor een aanvullend beleid.

2 Doorwerking op financiën woningcorporaties

2.1 Inleiding

In het Regeerakkoord worden enkele voorstellen gedaan die effect hebben op de financiën van woningcorporaties. In deze rapportage wordt om te beginnen de uitwerking van deze maatregelen op de corporatief financiën uiteengezet. De maatregelen werken door op de huuropbrengsten van woningcorporaties en op hun uitgaven, in de vorm van de verhuurderheffing. Een deel van deze afspraken was al bekend en betekenen materieel een voortzetting van het lenteakkoord, dat voor de verkiezingen is gesloten in het kader van de begrotingsbesprekingen door vijf partijen in het parlement. Een ander deel van de afspraken is nieuw in het Regeerakkoord. De effecten zullen wij weergegeven als totaal van de twee akkoorden.

2.2 De maatregelen in het Regeerakkoord

De relevante maatregelen hebben enerzijds betrekking op de huuropbrengsten, anderzijds op de kosten van woningcorporaties. De relevante maatregelen worden hieronder beschreven naar hun vormgeving.

2.2.1 Verhuurderheffing

Woningcorporaties moeten volgens het Regeerakkoord verhuurderheffing gaan betalen. Deze verhuurderheffing wordt berekend op basis van een gewenste macro-opbrengst. Van deze macro-opbrengst wordt het tarief afgeleid. Het tarief bedraagt een percentage van de woz-waarde. De verhuurderheffing geldt alleen voor woningen in het gereguleerde segment (huur lager dan € 664), voor woningcorporaties en particulieren met meer dan tien huurwoningen in bezit. Wij zijn ervan uitgegaan dat van het totaal aantal woningen dat als grondslag geldt 90% in bezit is van woningcorporaties en 10% in bezit van particulieren.¹ In het lenteakkoord was reeds een verhuurderheffing voorzien van totaal € 800 miljoen euro vanaf 2014. In het Regeerakkoord is hier bovenop voorzien in een extra verhuurderheffing met een macro-opbrengst van € 1,2 miljard in 2017.² In tabel 2.1 staat de opbrengst en tariefstelling vermeld van de verhuurderheffing tot 2017. Het Regeerakkoord geeft aan dat na 2017 de verhuurderheffing alleen nog stijgt met het extra beslag op de huurtoeslag dat na dat jaar ontstaat.

¹ Volgens WoON (2009) is 15% van de gereguleerde woningen in bezit van particulieren. Wij hebben verondersteld dat 2/3 van de woningen van particulieren niet zijnde instituties een bezit betreft van meer dan tien woningen per geval. De instituties zijn geheel meegerekend. Het aantal woningen verhuurd aan eigen familie is hierbij geheel afgetrokken van het totaal. Aldus resteert 10% van het totaal van de woningen die onder de heffing vallen die in bezit zijn bij particulieren. Dit is hetzelfde percentage als de schatting van het CFV (2012).

² Prijspeil 2017. Tenzij anders vermeld geldt in het vervolg van dit hoofdstuk dat bedragen in prijspeil 2012 vermeld zijn.

Tabel 2.1 Verhuurderheffing, macro-opbrengst (miljoen euro) en tariefstelling

	2013	2014	2015	2016	2017
Lenteakkoord (nom.)	5	800	800	800	800
Regeerakkoord (nom.)	45	485	725	965	1.190
Totaal (nominaal)	50	1.285	1.525	1.765	1.990
Totaal (prijzen 2012)					1.780
Totaal verhuurderheffing voor rekening van woningcorporaties (prijzen 2012)					1.620
Tarief lenteakkoord (% woz-waarde)					0,231
Tarief inclusief Regeerakkoord (% woz-waarde)					0,575

Bron: 'Bruggen slaan,' 'Wet verhuurderheffing, MvT', bewerking EIB

2.2.2 Extra huuropbrengsten

De maatregelen die de huuropbrengsten van woningcorporaties beïnvloeden vallen uiteen in twee elementen:

- Voor zittende huurders wordt de toegestane huurverhoging afhankelijk van het inkomen.
- Voor nieuwe verhuringen wordt niet meer uitgegaan van de huurpunten volgens het woningwaarderingsstelsel, maar wordt de huur gerelateerd aan de woz-waarde (4,5%).
- Als de huur op basis van de woz-waarde hoger is dan de huidige liberaliseringsgrens van € 664, blijft de liberaliseringsgrens gelden voor huurders met een inkomen tot € 43.000. Voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt deze grens van € 664 tijdelijk opgeheven en kunnen de huren doorgroeien tot maximaal 4,5% van de woz-waarde. Na mutatie geldt weer de maximale grens van € 664 per maand.

In tabel 2.2 is de toegestane huurverhoging weergegeven naar inkomenscategorie van de huurder. Met name de 410.000 huishoudens die een sociale huurwoning bewonen en een inkomen hebben van meer dan € 43.000 bruto per jaar gaan met 6,5% reële huurstijging fors meer huur betalen. Een belangrijk deel van de 1,6 miljoen huishoudens met een inkomen beneden € 33.000 bruto per jaar zien hun huurstijging gecompenseerd via de huursubsidie.³

³ Hiervoor wordt in 2017 € 0,4 miljard uitgetrokken in het Regeerakkoord (nominaal, bijlage J).

Passages Regeerakkoord en debat regeringsverklaring

Regeerakkoord (p. 33):

‘De huurtoeslag blijft intact om woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Dat maakt een gedifferentieerde huurverhoging mogelijk. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 22.000 is dat 1,5% plus inflatie. Bij mensen met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 gaat het om 2,5% bovenop de inflatie. Boven de € 43.000 is de huurverhoging 6,5% plus inflatie. Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering. De systematiek met een huurliberalisatiegrens blijft intact. Het systeem voor woningwaardering wordt sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5% van de waarde op basis van de wet waardering onroerende zaken. Daarmee komt een einde aan het ingewikkelde puntensysteem. Voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woning waarderingssysteem tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer. Zo pakken we scheefwonen aan en blijft de sociale woningvoorraad in stand.’

Regeerakkoord (p. 76, bijlage J):

‘De huren worden richting marktconform niveau gebracht. Er wordt voor alle huurders een additionele huurverhoging van 1,5% boven de reeds bepaalde huurverhogingen toegestaan. In het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt de maximale huur niet langer bepaald met het punten-systeem, maar vastgelegd op 4,5% van de woz van de woning. Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering. De systematiek met een huurliberalisatiegrens blijft intact. Daarbij wordt het wettelijk mogelijk gemaakt dat voor huurders met een inkomen boven € 43.000 in een gereguleerde huurwoning de maximale huur volgens het WWS tijdelijk buiten werking wordt gesteld en dus tijdelijk boven de huurliberalisatiegrens kan uitkomen. Hierbij blijft de woning zelf wel tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast wordt de heffing voor verhuurders verhoogd, rekening houdend met extra middelen om toenemend gebruik van huurtoeslag als gevolg van de huurverhogingen op te vangen. Als gevolg hiervan wordt de heffing reeds in 2013 met € 45 mln. verhoogd. Op lange termijn wordt de heffing voor verhuurders evenredig met het toenemend gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen verhoogd.’

Minister-president Rutte tijdens debat regeringsverklaring (14 november):

‘Voor de mensen met een inkomen tot € 43.000 blijft de maximale redelijke huur van kracht. De huren voor deze groep kunnen dus wel stijgen, maar niet hoger dan het niveau van op dit moment € 648. Ik zeg nogmaals: voor de mensen met een inkomen boven € 43.000 kunnen de huren dus wel boven dit niveau stijgen. De huren kunnen echter nooit stijgen boven 4,5% van de woz-waarde.’

‘De regel zal zijn dat wij bij inkomens beneden € 43.000 kijken naar een huur ter hoogte van 4,5% van de woz-waarde, met een maximum van € 648 per maand. Bij inkomens boven € 43.000 kunnen de huren deze grens overstijgen. Ze kunnen echter nooit boven 4,5% van de woz-waarde uitkomen. Als iemand met een inkomen boven € 43.000 verhuist, valt het huis terug aan de sociale woningvoorraad.’

Tabel 2.2 Toegestane huurverhoging Regeerakkoord

Bruto jaarinkomen in €	Toegestane huurverhoging boven inflatie (%)	Aantal huishoudens in sociale huurwoning
< 33.000	1,5	1.572.000
33.000-43.000	2,5	284.000
> 43.000	6,5	410.000

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

De extra huuropbrengst die corporaties genereren met het kabinetsbeleid loopt de eerste jaren snel op. In 2017 bedraagt de totale toename van huuropbrengsten voor woningcorporaties € 0,84 miljard. Ook zonder het kabinetsbeleid hadden woningcorporaties echter hun huuropbrengsten zien stijgen, de huur bij mutatie ligt namelijk hoger dan bij bestaande huurcontracten wegens de huurharmonisatie. Van de toename van huuropbrengsten tot 2017 is € 0,27 miljard toe te schrijven aan deze huurharmonisatie. Per saldo leidt het beleid van het kabinet dus tot een toename van de huuropbrengsten van woningcorporaties met € 0,57 miljard.

De extra opbrengst wordt met name veroorzaakt door de huurverhogingen die zittende huurders betalen (tabel 2.4). Het aandeel dat veroorzaakt wordt door nieuwe verhuringen is voor de hele corporatiesector per saldo vrijwel nihil ten opzichte van de huurharmonisatie die corporaties toch al toepasten. Hieronder liggen echter wel grote regionale verschillen (zie verder). De groep huurders die meer dan € 43.000 bruto jaarinkomen heeft, betaalt het grootste deel van deze extra huur. Zij genereren samen 63% van de totale opbrengst.

Bij constante reële woningprijzen neemt de huurruimte in de periode na 2017 niet toe, maar door mutaties in het woningbestand kan deze zelfs verder onder druk komen te staan. Dit hangt samen met het feit dat de beschikbare huurruimte in 2017 vrijwel is benut, terwijl nieuwe verhuringen soms tegen lagere huren moeten plaatsvinden dan thans nog het geval is.

Tabel 2.3 Huuropbrengst met kabinetsmaatregelen en in basispad, in miljoen € per jaar, 2013-2017, prijzen 2012

Toename huuropbrengst	2013	2014	2015	2016	2017
Inclusief kabinetsbeleid	230	430	600	740	840
Exclusief kabinetsbeleid	50	110	160	220	270
Effect kabinetsbeleid	180	320	440	520	570

Bron: EIB.

Tabel 2.4 Extra huuropbrengst t.o.v. basispad voor woningcorporaties door huurmaatregelen Regeerakkoord (miljoen € in 2017)

	2017
Totaal opbrengst	570
Verdeling naar type huurder:	
Zittende huurders	565
Nieuwe verhuringen	5
Verdeling naar inkomens van huurders (% van macro bedrag):	
< 33.000	26%
33.000-43.000	11%
> 43.000	63%

Bron: WoON, bewerking EIB

2.3 Totaal effect van de maatregelen

Het totaal effect van de maatregelen uit het Regeerakkoord zijn negatief voor de financiën van woningcorporaties. Zij worden in 2017 in staat gesteld extra huuropbrengsten te genereren ter waarde van € 0,6 miljard, maar moeten totaal € 1,6 miljard aan verhuurderheffing betalen. Per saldo verslechteren de corporatief financiën door deze maatregelen met € 1 miljard in 2017.

Tabel 2.5 Saldo van maatregelen Regeerakkoord voor woningcorporaties, in miljoen €, prijzen 2012

	2013	2014	2015	2016	2017
Extra huur	180	320	440	520	570
Verhuurderheffing	50	1.120	1.300	1.470	1.620
Saldo	130	-800	-860	-950	-1.050

Bron: 'Bruggen slaan,' WoON, bewerking EIB

Uitgangspunten bij berekeningen EIB

De extra huuropbrengst van het Regeerakkoord is berekend als verschil tussen de huur die woningcorporaties mogen vragen op basis van het Regeerakkoord en de situatie bij ongewijzigd beleid. Voor het ongewijzigd beleid is uitgegaan van de wettelijke huurstijging de afgelopen jaren, die inflatievolgend was. Voor de beleidsmaatregelen is er vanuit gegaan dat de huren verhoogd kunnen worden met de toegestane percentages per inkomensgroep, totdat de huur voor inkomens tot € 43.000 de 'oude' liberaliseringsgrens van € 664 bereikt heeft. Voor inkomens boven € 43.000 groeien de huren door tot 4,5% van de woz-waarde, waarna deze de inflatie volgt. Bij mutatie geldt voor deze gevallen weer het maximum van de liberalisatiegrens van € 664.

De woz-waarde die geldt als grondslag voor de huurwaarde is berekend op basis van de woz-waarden uit het laatste WoON-onderzoek (2009), gecorrigeerd naar prijspeil 2012. In WoON (2009) zijn de woz-waarden weergegeven over 2008. Deze zijn verminderd met de prijsdaling die sinds 2008 heeft plaatsgevonden op basis van de prijsindex bestaande koopwoningen van CBS en Kadaster. Op basis van de laatst bekende gegevens over 2012 bedraagt de prijsdaling 18%.

Ook voor de huurprijs in de bestaande situatie is aangesloten bij de huurprijzen bekend uit WoON (2009). Hiervoor is de daadwerkelijk gevraagde huurprijs genomen die gold voor nieuwe verhuringen door corporaties. Deze huurprijs is voorts naar prijspeil 2012 gebracht door te indexeren met de jaarlijks toegestane huurverhoging, cumulatief 9%.

Tot slot geldt in onze berekeningen dat de woz-waarde de inflatie volgt. Voor de mutatiegraad is uitgegaan van de mutatie gedifferentieerd naar COROP (zie bijlage). Het landelijke gemiddelde komt hierbij op 8% per jaar. Dit was de waarde in dit segment volgens WoON (2009). Hoewel tijdens de crisis de mutatiegraad is gedaald is het aannemelijk dat deze weer herstelt tot normale niveaus, waarbij tevens geldt dat de aanpak van scheefwonen op zichzelf een stijging van de mutatiegraad stimuleert.

2.4 Naar totaal van de kasstromen

De kasstromen van woningcorporaties zijn weergegeven in tabel 2.6 op basis van euro per verhuureenheid en voor de sector als geheel. Hiervoor is gebruik gemaakt van gegevens van het CFV en het WSW over de exploitatie van sociale huurwoningen.

Hieruit blijkt dat de sector als geheel zonder de maatregelen van het kabinet een positieve kasstroom heeft van ruim € 2 miljard, inclusief rentebetalingen. De kabinetsmaatregelen verminderen de positieve kasstromen van de gehele sector dus met ongeveer de helft.

Per woning wordt het exploitatieresultaat belast met jaarlijks € 480, ofwel een maandhuur van € 40.

Opbrengst bij hogere woz-waarde

De precieze woz-waarde, die dient als grondslag om de huuropbrengst te berekenen is met onzekerheid omgeven. Alleen al dit jaar zijn de huizenprijzen gemiddeld 8% gedaald. Even zo goed kunnen de huizenprijzen bij het aantrekken van de economie, herstel van koopkracht en daling van de hypotheekrente weer fors stijgen. Daarom is een variant berekend waarbij de woz-waarde in 2008 als uitgangspunt dient, voordat er prijsdalingen ontstonden door de crisis.

Dan blijken de verschillen aanmerkelijk. De woz-waarde lag 18% hoger, tevens lagen de huren voor nieuwe verhuringen 8% lager dan in 2012 (indexatie).

Dit heeft grote gevolgen voor de macro-opbrengst die gerealiseerd kan worden. In 2008 zou dezelfde regelgeving een opbrengst van € 1,7 miljard genereren, fors meer dan in de huidige marktsituatie (€ 0,6 miljard). Het bedrag aan extra huuropbrengst zou de te betalen heffing in 2017 dan zelfs licht overtreffen. Voor de sector als geheel zouden de maatregelen dan vrijwel budgettair neutraal uitpakken.

Als de huizenprijzen de komende jaren aantrekken, heeft dit dus grote gevolgen voor de effecten van de maatregelen op de corporatiefinanciën. Bij een prijsstijging van woningen van 2% boven inflatie gedurende de komende vier jaar zullen de extra opbrengsten stijgen tot bijna € 1 miljard, waardoor het kasstroomtekort van de woningcorporaties bijna halveert.

Maatregelen (miljard € in 2017, prijzen 2012)	woz 2012	woz 2008	verschil 2008/2012	woz +2%	verschil +2%/2012
Extra huuropbrengst	570	1.690	1.120	990	420
Verhuurderheffing	1.620	1.620	0	1.620	0
Saldo maatregelen	-1.050	70	1.120	-630	420

Tabel 2.6 Kasstromen van een corporatiewoning en doorwerking van de kabinetsmaatregelen, in € per verhuureenheid en totaal (in miljard €)

	Per woning €/vhe	Totaal mrd € ²
Huur	5.300	11,7
Onderhoud	1.390	3,1
Bedrijfslasten	1.450	3,2
Netto exploitatie kasstroom	2.460	5,4
Rentelast ²	1.450	3,2
Netto operationele kasstroom	1.010	2,2
Effect huurruimte	260	0,6
Effect verhuurderheffing	-740	-1,6
Totaal effect Regeerakkoord	-480	-1,0
Kasstroom inclusief Regeerakkoord	530	1,2

1 Bedragen in eerste kolom vermenigvuldigd met 2,2 miljoen woningen. Daarnaast hebben corporaties nog 0,2 miljoen andere verhuurde eenheden. Volgens WSW hadden corporaties in haar laatste realisatiejaar (2010) een totale positieve kasstroom van € 2,1 mrd en prognosticeren zij voor 2013 een stijging tot € 2,7 mrd (trendrapportage 2012).

2 WSW (2012). Cijfers per verhuureenheid o.b.v. WSW kunnen afwijken van CFV, zie bijlage.

Bron: CFV, bew. EIB

Verschillen met berekeningen CPB

Het Centraal Planbureau gaat er in haar doorrekening van het Regeerakkoord vanuit dat de financiën van woningcorporaties zullen verbeteren met de kabinetsmaatregelen (CPB, 2012). Het CPB becijfert de extra huuropbrengsten als gevolg van zowel het lenteakkoord als het Regeerakkoord op € 2,2 miljard (CPB, 2012, p. 25, voetnoot 14). Hiervan wordt € 1,7 miljard 'afgeroomd' door de verhuurderheffing, aldus het CPB. Het CPB is in haar berekening echter uitgegaan van woz-waarden van voor de crisis, terwijl er sindsdien een substantiële prijsdaling heeft plaatsgevonden. Een eigen berekening van het EIB op basis van de woz-waarde 2008 laat zien dat dit € 1 miljard scheelt aan huuropbrengsten, waardoor deze voor de sector als geheel budgettair neutraal uitpakken. Daarnaast lijkt het CPB er in haar berekening vanuit te gaan dat de huren als maximale huurgrens 4,5% van de woz-waarde hebben en dus ook voor inkomens beneden € 43.000 uit kunnen komen op huren hoger dan de liberalisatiegrens van € 664. Als ook rekening wordt gehouden met de te hanteren liberalisatiegrens dan vallen de opbrengsten opnieuw lager uit.

Verschillen met berekeningen CFV en WSW

Uit onze berekening volgt dat de corporatiefinanciën minder sterk verslechteren dan waar het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting vanuit gaat (CFV, 2012). Zij presenteren in hun studie het effect op de kasstromen alleen als een totaal vermogenseffect. Dit komt voor de verhuurderheffing op € 22 miljard negatief en voor de extra huuropbrengsten op een positief effect van € 5 miljard over de hele looptijd van woningen. Per saldo resteert een negatief effect van € 17 miljard. Het CFV gaat er dus van uit dat bijna een kwart van het negatieve effect van de verhuurderheffing wordt gecompenseerd via hogere huuropbrengsten. Uit onze berekening volgt dat 35% van de heffing wordt gecompenseerd met hogere huuropbrengsten (€ 570 mln extra huur / € 1.620 mln. heffing).

De lagere opbrengst die het CFV berekent komt doordat zij ervan uitgaan dat de woningcorporaties hun huren nooit boven 80% van de liberaliseringsgrens kunnen laten stijgen. Als reden wordt genoemd de gemeentelijke afspraken die corporaties maken en de marktomstandigheden.

In de praktijk blijkt echter dat woningcorporaties al bijna een kwart van hun woningen verhuren voor huurprijzen tussen 80-100% van de liberalisatiegrens. Zij zijn hiertoe dus wel in staat.

Daarnaast geldt dat de gemeentelijke afspraken geen wettelijke status hebben en niet kunnen worden afgedwongen. Met betrekking tot de marktomstandigheden geldt dat 4,5% van de woz-waarde al een relatief lage huuropbrengst impliceert in termen van marktrendement, die bovendien ook door de te hanteren liberalisatiegrens van € 664 gerespecteerd is door het voorgestelde beleid.

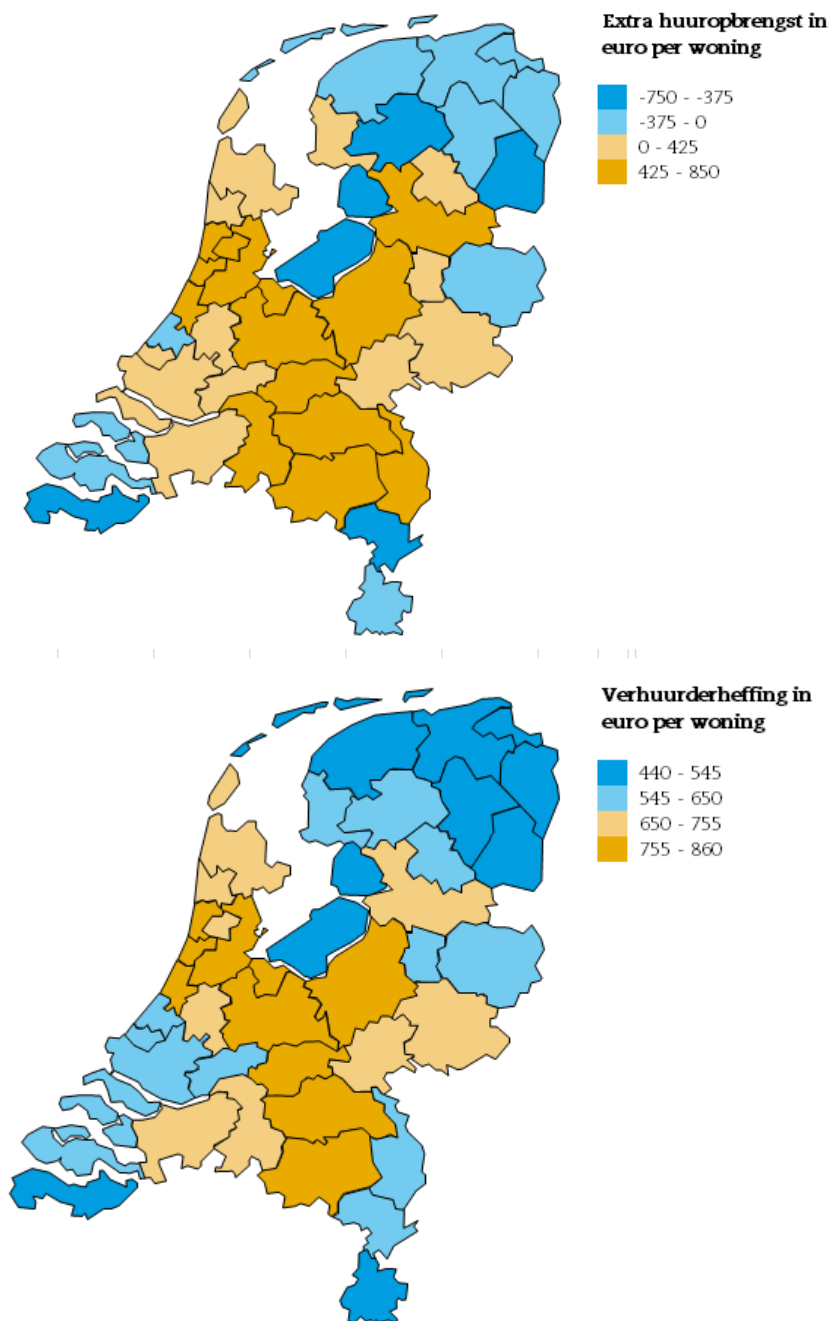
Daarnaast heeft het WSW aangegeven wat volgens haar de effecten zijn op de financiële positie van woningcorporaties, waarbij volgens haar een substantieel aantal corporaties niet meer aan de borgingseisen kan voldoen. In haar berekeningen gaat zij er echter, evenals het CFV, vanuit dat woningcorporaties geen enkele mogelijkheid hebben om kostenbesparingen te realiseren op beheer en onderhoud. Daarnaast gaat het WSW nog uit van een substantiele daling van de woz-waarde de komende jaren.

2.5 Regionale verdeling

Wat direct opvalt in figuur 2.1 is dat de kabinetsmaatregelen over de regio's zeer ongelijkmatig uitwerken. Als bijlage zijn de precieze bedragen per COROP-regio opgenomen. De extra lasten door de verhuurderheffing loopt gemiddeld per sociale huurwoning uiteen van ± € 450 per jaar per woning in Oost-Groningen en Zeeuws-Vlaanderen tot zo'n € 850 per jaar in Het Gooi en Vechtstreek. De huuropbrengst kent een nog grote spreiding. Voor sommige regio's betekent het een verlies aan huurinkomsten tot € 700 per woning (delen van de drie noordelijke provincies, Limburg en Zeeland, maar ook Flevoland). In regio's als Utrecht, Amsterdam en delen van Gelderland en Brabant kan de opbrengst echter oplopen tot zo'n € 600-700 per woning per jaar (gemiddeld over het bezit). Van de totale opbrengst aan extra huurverhogingen van € 0,6 miljard wordt op deze wijze bijna de helft in de regio's van Amsterdam en Utrecht gerealiseerd.

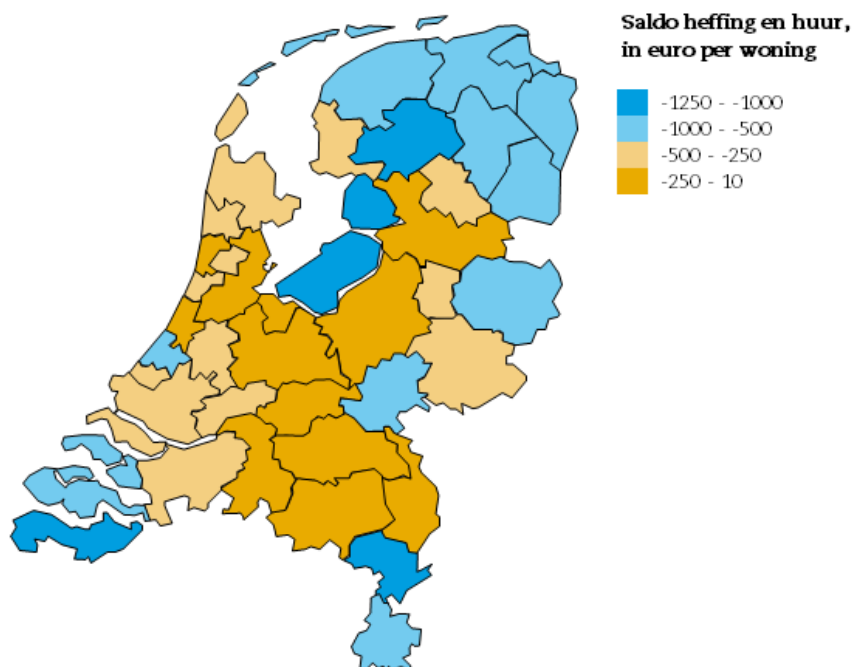
Per sociale huurwoning kan het saldo van de maatregelen hierdoor oplopen tot een verslechtering van de exploitatie van meer dan € 1.200 per woning in delen

Figuur 2.1 Verhuurderheffing en extra huuropbrengst naar COROP, in € per woning



Bron: WoON, bewerking EIB

Figuur 2.2 Saldo kabinetsmaatregelen naar COROP, in € per woning



Bron: EIB

van Limburg, Zeeland en Friesland. Slechts in enkele gebieden pakken de maatregelen vrijwel neutraal uit op de kasstroom van corporaties. Als percentage van de totale huurinkomsten loopt het effect van de maatregelen in sommige regio's op tot een daling van ruim 25%. Voor Nederland als geheel geldt dat de maatregelen een negatief effect betekenen van bijna 9% als percentage van de totale huuropbrengst uit sociale huurwoningen van corporaties.

2.6 Verdeling van de effecten over de woningvoorraad

Uit tabel 2.7 blijkt dat een huur op basis van 4,5% van de woz-waarde (geen rekening houdend met een plafond van € 664) impliceert dat voor woningen met een woz-waarde van minder dan € 120.000 gemiddeld een lagere huur gerekend kan worden voor nieuwe verhuringen, oplopend tot een huurvermindering van meer dan een kwart. Dit terwijl voor woningen met een woz-waarde boven de € 160.000 de stijging van de huur bij nieuwe verhuringen oploopt tot meer dan een kwart.

Tabel 2.7 Huurverhoging o.b.v. 4,5% van de woz-waarde exclusief plafond van € 664, t.o.v. nieuwe verhuringen oude situatie, naar woz-klasse

Woz-waarde (1.000 €)	% verhoging nieuwe verhuringen	% woningen huidige huur > 4,5% woz-waarde
60-80	-33	87
80-100	-23	77
100-120	-9	62
120-140	1	38
140-160	9	18
160-180	20	6
180-200	27	1
200-220	34	0
220-240	38	0
240-260	84	0
260-280	58	0
280-300	76	0

Bron: WoON, bewerking EIB

In tabel 2.8 is de verdeling weergegeven naar segmenten onder de liberalisatiegrens. Hieruit blijkt dat bijna een kwart van de huurders een huur heeft van 80-100% van de liberalisatiegrens. Het grootste gedeelte van de huidige huurders heeft een huurniveau dat ligt tussen 55% en 80% van de liberalisatiegrens.

Tabel 2.8 Aantal huishoudens in woningen naar onderliggende segmenten in sociale huurwoningen, in aantal (dzd) en %

	Aantal, dzd	%
< 55% liberalisatiegrens ¹	510	23
55-80% liberalisatiegrens	1.270	57
80%-100% liberalisatiegrens	490	22
Totaal sociale huur	2.240	100

¹ Grenzen o.b.v. WoON (2009). Corresponderende bedragen in maandhuur 2008: 55% lib. grens = € 343 (kwaliteitskortingsgrens); 80% lib. grens = € 492 (ongeveer aftoppingsgrens); liberaliseringsgrens = € 615

Bron: WoON (2009), bewerking EIB

3 Doorwerking op investeringen van woningcorporaties

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is beschreven wat de effecten zijn van de kabinetsmaatregelen op de financiën van woningcorporaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op mogelijke gedragsreactie van corporaties en de consequenties hiervan op de investeringen.

3.2 Wijze van doorwerking

Door de kabinetsmaatregelen zien woningcorporaties hun kasstromen verslechteren. Woningcorporaties kunnen op verschillende manieren reageren op deze verslechtering van de kasstromen. Zij kunnen niet reageren met het verhogen van opbrengsten: deze zijn immers wettelijk gemaximeerd. Er blijven twee beleidsopties over:

- snijden in uitgaven voor beheer en onderhoud
- minder investeren.

In de praktijk zal de beleidsreactie per corporatie verschillen. Niet alleen omdat de doorwerking van de maatregel kan verschillen zoals wij zagen in het vorige hoofdstuk, ook omdat de mogelijkheden te snijden in kosten of investeringen zal verschillen per corporatie.

3.3 Verlaging van uitgaven voor beheer en onderhoud

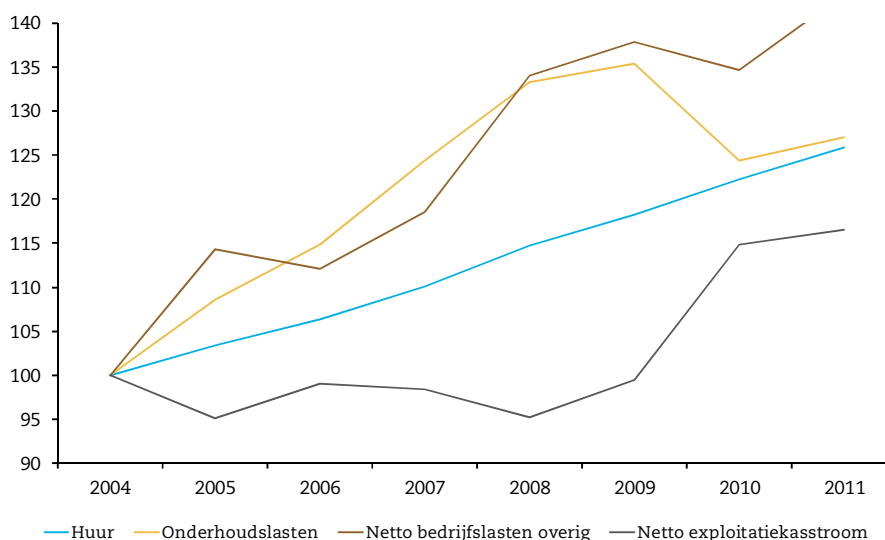
De meest effectieve wijze om de kasstromen te verbeteren is te snijden in de lopende uitgaven. Het effect van een reductie van 10% voor de hele corporatiesector is uiteengezet in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Effect van een reductie van onderhouds- en bedrijfslasten van 10% op kasstromen woningcorporaties (t.o.v. realisatie 2011)

	Totaal in mrd €	Reductie	Opbrengst mrd €
Huur	11,7		
Onderhoud	3,1	10%	0,3
Bedrijfslasten	3,2	10%	0,3
Totaal			0,6

Bron: CFV, bewerking EIB

Figuur 3.1 Huuropbrengsten, bedrijfslasten en exploitatiekasstroom voor woningcorporaties, per verhuureenheid, index 2004=100



Bron: Realisaties o.b.v. CFV (2005-2012), bewerking EIB

Uit figuur 3.1 blijkt dat de onderhouds- en bedrijfslasten de afgelopen jaren flink zijn gestegen. Alleen in 2010 heeft een correctie voor de onderhoudslasten plaatsgevonden. Dit suggereert dat er ten minste enige ruimte zou moeten zijn voor uitgavenbeperking bij woningcorporaties.

3.4 Investeringen door corporaties

De corporaties hebben in 2012 hun investeringen aanzienlijk teruggeschoefd (tabel 3.2). Hiermee hebben zij gereageerd op eerder beleid en waarschijnlijk ook geanticipeerd op de maatregelen, waarvan een belangrijk deel al bekend was in het lenteakkoord dat eerder dit jaar is gesloten. Door pijplijneffecten loopt de daling van de productie altijd achter bij de ontwikkeling van de aangevraagde bouwvergunningen. Niet alleen het aantal bouwvergunningen is gedaald, ook de totale waarde van de door corporaties aangevraagde bouwvergunningen is dit jaar sterk gedaald. Het niveau van de totale waarde van bouwvergunningen van corporaties ligt momenteel 40% lager dan voor de crisis. Een substantieel deel van deze verslechtering heeft zich in 2012 voorgedaan.

Naast investeringen in nieuwbouw plagen woningcorporaties investeringen in herstel en verbouw. Historisch nemen woningcorporaties zo'n 40% van de totale herstel en verbouwproductie voor hun rekening. In 2012 bedraagt de totale herstel en verbouwproductie naar verwachting € 5,9 miljard (EIB, 2012). Met 40% nemen woningcorporaties hiervan dus € 2,4 miljard voor hun rekening.

Tabel 3.2 Ontwikkeling nieuwbouwproductie (prijzen 2011) en afgegeven bouwvergunningen, in opdracht van corporaties

	2008	2009	2010	2011	2012 ²
Nieuwbouwproductie ¹ (mln €)	3.240	3.060	2.830	2.970	2.670
Bouwvergunningen (waarde, mln €)	2.650	2.720	2.010	1.850	1.530
Bouwvergunningen (aantal)	25.645	25.007	24.977	17.929	15.500

1 Nationale rekeningen verdeeld over opdrachtgevers o.b.v. omzetstatistiek CBS. CFV hanteert andere definitie dan CBS, waardoor het productieaandeel door corporaties hoger uitkomt bij CFV.

2 Jaarmutatie o.b.v. reeds bekende maanden

Bron: CBS, bewerking EIB

3.5 Doorwerking van de maatregelen

Wij gaan ervan uit dat woningcorporaties als reactie op de maatregelen zowel besparingen zullen zoeken bij de uitgaven voor onderhoud en beheer als – al of niet noodgedwongen – bij de investeringen. Met een verlaging van de onderhouds- en bedrijfslasten met 10% wordt het kasstroomprobleem gereduceerd tot € 0,4 miljard per jaar in 2017. Wij gaan er hierbij vanuit dat zij relatief meer in hun bedrijfslasten snijden en relatief minder in het onderhoud, aangezien recent al een correctie heeft plaatsgevonden op de onderhoudskosten.

Met de huidige kasstromen (zonder de maatregel) van € 2 miljard realiseren woningcorporaties een investering in bouwproductie van jaarlijks € 5 miljard, waarvan de helft in de nieuwbouw van woningen en de andere helft in herstel en verbouw (tabel 3.3). Het kasstroomeffect van de maatregelen dat doorwerkt op de investeringen bedraagt zoals hiervoor besproken € 0,4 miljard, ofwel 20% van de totale positieve kasstromen.

Dit leidt tot een aanpassing van de investeringen door woningcorporaties van jaarlijks € 1 miljard. Hierbovenop komt de besparing die zij plegen op het onderhoud. Totaal resteert een daling van de bouwproductie van € 1,2 miljard (tabel 3.3).

Deze bedragen zijn met flinke onzekerheid omgeven. De precieze effecten zullen afhangen van het gedrag dat corporaties in de praktijk gaan vertonen.

Tabel 3.3 Effect van de maatregelen op investeringen van woningcorporaties

	mrd € per jaar
Investeringen nieuwbouw door corporaties	2,6
Investeringen herstel en verbouw door corporaties	2,4
Totaal investeringen door corporaties	5,0
Huidige positieve kasstromen woningcorporaties ¹	2,0
Kasstroom effect op investeringen	0,4
Effect op investeringen	20%
Effect maatregelen op investeringen corporaties	1,0
Effect maatregelen op onderhoud corporaties	0,2
Totaal effect maatregelen op bouwproductie	1,2

1 Naar beneden afgerond

Bron: EIB

Het rapport van Ortec

Johan Conijn en Wolter Achterveld van Ortec hebben aandacht besteed aan de gevolgen van het Regeerakkoord voor de investeringen van woningcorporaties. Zij presenteren in hun rapport geen effecten op de kasstromen, maar rekenen het effect van de maatregelen door op enkele financiële kengetallen van corporaties, zoals de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad.

In hun rapport zijn zij er vanuit gegaan dat corporaties als reactie op de kabinetsmaatregelen de lopende uitgaven volledig in tact laten. Daarnaast veronderstellen zij geen enkele aanpassing van investeringen in de bestaande voorraad.

Het verschil in de analyse van EIB en Ortec moet hier worden gezocht. In termen van het cashflow-effect zijn de verschillen waarschijnlijk niet groot.

4 Nadere vormgeving en aanvullend beleid

4.1 Inleiding

Uit het voorgaande blijkt dat de financiën van woningcorporaties sterk verslechteren. Dit heeft belangrijke consequenties voor de mogelijkheden voor corporaties om te investeren.

Het lijkt niet de bedoeling van het Regeerakkoord om de corporatiefinanciën per saldo te verslechteren en de investeringen in nieuwe woningen en renovaties te verminderen. Eerder lijkt de verhuurderheffing bedoeld om de extra opbrengsten van woningcorporaties door de toegestane huurverhogingen af te romen, zoals de doorrekening van het CPB ook lijkt te suggereren. De vraag rijst of er oplossingen gevonden kunnen worden om de consequenties van het beleid te beperken. Hierbij is ervan uitgegaan dat deze budgettaire neutraal moeten zijn en niet strijdig mogen zijn met de principes van het Regeerakkoord.

4.2 Opties voor de rijksoverheid

Regionale differentiatie van de huurprijs

Uit onze doorrekening van de effecten blijkt dat deze zeer sterk uiteen lopen door het land. Deze regionale verschillen vinden hun oorzaak in het feit dat de woz-waarden sterk verschillen over het land. Ten opzichte van de puntentelling in het huidige woningwaarderingstelsel leidt een huur gebaseerd op de woz-waarde tot regionale verschillen, aangezien het puntenstelsel zorgde voor een meer gelijkmatige verdeling over het land van de huurprijs voor sociale huurwoningen.

Om deze grote verschillen van de uitwerking van de maatregelen over het land te matigen is het te overwegen regionaal verschillen aan te brengen bij de maximale huren die mogen worden gevraagd in relatie tot de woz-waarden. Zo zou men bijvoorbeeld kunnen denken aan een opslag van 20% in zwakke(re) woningmarktgebieden, waardoor de plafondwaarde in deze regio's dan wordt verhoogd van 4½% naar 5½% woz-waarde.

Differentiatie op basis van de woz-waarde

Een andere mogelijkheid om het tekort in de corporatiefinanciën op te lossen is ruimte scheppen voor meer huurverhoging. Met het Regeerakkoord wordt de huurprijs vastgesteld op basis van de woz-waarde. Echter, de kosten van een sociale huurwoning hangen niet per se samen met de woz-waarde. Voor de onderhoudskosten maakt het weinig verschil hoeveel een woning op de markt waard is. Een kleine nieuwe woning in een aantrekkelijk woningmarktgebied kan substantieel minder onderhoudskosten hebben dan een grote woning in een gebied met een veel minder sterke woningmarkt. De maximale huur op basis van de woz-waarde ligt voor deze grote woning echter lager dan voor de kleine woning.

Uit hoofdstuk 2 bleek dat een huur op basis van 4,5% van de woz-waarde impliceert dat voor woningen met een woz-waarde van minder dan € 120.000 gemiddeld een lagere huur gerekend kan worden voor nieuwe verhuringen, oplopend tot een huurvermindering van meer dan een kwart. Daarom kan gekozen worden voor staffels in de woz-waarde met een aflopend percentage

van de woz-waarde als maximale huur. Indien voor de staffel van woz-waarden tot € 120.000 gekozen wordt voor een huurprijs ter hoogte van 5,5% van de woz-waarde, tussen € 120.000-160.000 voor 5% van de woz-waarde en hierboven het oude percentage van 4,5% wordt aangehouden, dan leidt dit tot een totale extra huuropbrengst van € 1,3 miljard in plaats van € 0,6 miljard. Het kasstroomprobleem van de woningcorporaties wordt hiermee dus voor 70% verminderd. Bovendien worden de regionale verschillen minder groot. In regio's waar in het basispad het negatieve effect tot een kwart van de totale huuropbrengsten oploopt, is dat in de variant met staffels op basis van de woz-waarden beperkt tot 10-15% (zie bijlage).

4.3 Opties voor woningcorporaties

Een oplossing waar de corporaties zelf naar kunnen kijken is de verkoop van bezit. Dit haalt cash-flow naar voren en zal met het oog op de lage rendementen die ook bij huren rond de 4½% woz-waarde aan de orde zijn, ook leiden tot vermogenswinsten en verbetering van de solvabiliteit. Voor de investeringen heeft dit overigens alleen een positief effect als het gaat om verkoop van corporatiebezit aan zittende bewoners. Dit leidt niet tot verdringing en wel tot een positief effect op de investeringscapaciteit van corporaties. Verkoop van vrijvallende sociale huurwoningen op de koopmarkt leidt daarentegen in beginsel wel tot verdringing van private investeringen. Daarnaast geldt dat het probleem waar corporaties voor gesteld worden ook sterk een verdelingsprobleem is binnen de sector. De effecten lopen op regionale schaal al zeer sterk uiteen, maar op het niveau van een individuele corporatie kunnen de verschillen nog veel sterker uitpakken dan in dit rapport zichtbaar is geworden.

Dit roept vragen op over de wijze waarop de solidariteit binnen de sector is georganiseerd. Momenteel kan via het CFV een beroep gedaan worden op steun van andere corporaties bij een saneringsopgave of voor een noodzakelijk investeringsprogramma. Via het WSW is de solidariteit georganiseerd door borging op de leningen, die allereerst via de sector zelf loopt alvorens het Rijk op haar financiële verantwoordelijkheid kan worden aangesproken. Overwogen kan worden een verdergaande wijze van onderlinge solidariteit binnen de sector te organiseren, door sterker te verevenen of door fusies tussen corporaties.

Bijlagen

Verschillen naar COROP

In de hierna volgende tabellen zijn alle uitkomsten naar COROP-gebied weergegeven.

Regionale verdeling effecten kabinetsmaatregelen

	Extra huuropbrengst	Waarvan zittende huurders	Waarvan nieuwe verhuringen	Verhuurder heffing	Saldo
	mln €	mln €	mln €	mln €	mln €
NEDERLAND	570	565	5	1.620	-1.050
Oost-Groningen	-6	1	-8	9	-15
Delfzijl en omgeving	-1	0	-1	2	-3
Overig Groningen	-6	3	-10	26	-32
Noord-Friesland	-10	4	-15	23	-33
Zuidwest-Friesland	2	2	0	8	-6
Zuidoost-Friesland	-16	1	-18	14	-30
Noord-Drenthe	-4	2	-7	11	-15
Zuidoost-Drenthe	-9	1	-10	11	-20
Zuidwest-Drenthe	4	5	0	10	-6
Noord-Overijssel	17	6	11	24	-7
Zuidwest-Overijssel	5	5	0	13	-8
Twente	-28	8	-36	48	-76
Veluwe	47	28	20	58	-11
Achterhoek	7	10	-2	28	-21
Arnhem/Nijmegen	21	26	-5	79	-58
Zuidwest-Gelderland	22	13	9	22	0
Utrecht	99	55	44	126	-27
Kop van Noord-Holland	12	8	4	27	-15
Alkmaar en omgeving	7	4	3	19	-12
IJmond	18	14	5	24	-6
Agglomeratie Haarlem	14	10	4	26	-12
Zaanstreek	14	11	3	23	-9
Groot-Amsterdam	166	93	73	227	-61
Het Gooi en Vechtstreek	26	15	11	32	-6
Leiden en Bollenstreek	36	21	15	45	-9
Agglomeratie 's-Gravenhage	-29	19	-48	78	-107
Delft en Westland	5	10	-4	23	-18
Oost-Zuid-Holland	14	7	7	26	-12
Groot-Rijnmond	31	43	-13	152	-121
Zuidoost-Zuid-Holland	8	13	-5	38	-30
Zeeuwsch-Vlaanderen	-7	0	-7	5	-12
Overig Zeeland	-2	6	-8	19	-21
West-Noord-Brabant	18	23	-5	57	-39
Midden-Noord-Brabant	30	15	14	41	-11
Noordoost-Noord-Brabant				66	
Brabant	52	32	20		-14
Zuidoost-Noord-Brabant	64	30	34	73	-9
Noord-Limburg	15	5	10	20	-5
Midden-Limburg	-14	2	-16	14	-28
Zuid-Limburg	-30	7	-37	49	-79
Flevoland	-27	3	-30	23	-50

Regionale verdeling effecten kabinetsmaatregelen

	Verhuurder heffing € per woning	Extra huuropbrengst € per woning	Saldo € per woning	Mutatiegraad sociale huur %
Oost-Groningen	451	-321	-772	13
Delfzijl en omgeving	453	-322	-775	10
Overig Groningen	565	-136	-701	9
Noord-Friesland	538	-244	-782	8
Zuidwest-Friesland	579	132	-447	12
Zuidoost-Friesland	587	-690	-1.277	7
Noord-Drenthe	545	-217	-762	7
Zuidoost-Drenthe	551	-447	-998	4
Zuidwest-Drenthe	599	269	-330	11
Noord-Overijssel	698	505	-193	8
Zuidwest-Overijssel	694	254	-440	9
Twente	597	-347	-944	6
Veluwe	854	697	-157	5
Achterhoek	699	183	-516	8
Arnhem/Nijmegen	725	196	-529	6
Zuidwest-Gelderland	817	802	-15	8
Utrecht	833	656	-177	9
Kop van Noord-Holland	675	301	-374	10
Alkmaar en omgeving	720	263	-457	6
IJmond	806	611	-195	7
Agglomeratie Haarlem	842	467	-375	7
Zaanstreek	736	446	-290	8
Groot-Amsterdam	872	637	-235	6
Het Gooi en Vechtstreek	898	744	-154	7
Leiden en Bollenstreek	865	692	-173	8
Agglomeratie 's-Gravenhage	624	-233	-857	6
Delft en Westland	676	160	-516	9
Oost-Zuid-Holland	754	411	-343	8
Groot-Rijnmond	628	127	-501	6
Zuidoost-Zuid-Holland	672	143	-529	9
Zeeuwsch-Vlaanderen	501	-701	-1.202	6
Overig Zeeland	574	-59	-633	7
West-Noord-Brabant	727	229	-498	9
Midden-Noord-Brabant	760	551	-209	7
Noordoost-Noord-Brabant	841	661	-180	7
Zuidoost-Noord-Brabant	797	699	-98	11
Noord-Limburg	628	472	-156	11
Midden-Limburg	614	-598	-1.212	7
Zuid-Limburg	549	-338	-887	9
Flevoland	540	-626	-1.166	8

Effecten kabinetsmaatregelen, als % totale huuropbrengst sociale huur

	Verhuurder heffing % tot. huur sociaal	Extra huuropbrengst % tot. huur sociaal	Saldo % tot. huur sociaal
Oost-Groningen	9	-6	-15
Delfzijl en omgeving	9	-5	-14
Overig Groningen	11	-3	-14
Noord-Friesland	11	-5	-16
Zuidwest-Friesland	12	3	-9
Zuidoost-Friesland	11	-13	-24
Noord-Drenthe	11	-4	-15
Zuidoost-Drenthe	10	-8	-18
Zuidwest-Drenthe	12	5	-7
Noord-Overijssel	13	10	-4
Zuidwest-Overijssel	13	5	-8
Twente	11	-7	-18
Veluwe	15	12	-3
Achterhoek	13	3	-10
Arnhem/Nijmegen	13	4	-10
Zuidwest-Gelderland	16	16	0
Utrecht	15	12	-3
Kop van Noord-Holland	12	6	-7
Alkmaar en omgeving	13	5	-8
IJmond	15	11	-4
Agglomeratie Haarlem	15	8	-7
Zaanstreek	13	8	-5
Groot-Amsterdam	16	12	-4
Het Gooi en Vechtstreek	16	13	-3
Leiden en Bollenstreek	16	13	-3
Agglomeratie 's-Gravenhage	11	-4	-15
Delft en Westland	12	3	-10
Oost-Zuid-Holland	13	7	-6
Groot-Rijnmond	11	2	-9
Zuidoost-Zuid-Holland	12	3	-10
Zeeuwsch-Vlaanderen	9	-13	-23
Overig Zeeland	11	-1	-12
West-Noord-Brabant	14	4	-9
Midden-Noord-Brabant	14	11	-4
Noordoost-Noord-Brabant	16	12	-3
Zuidoost-Noord-Brabant	15	13	-2
Noord-Limburg	12	9	-3
Midden-Limburg	11	-11	-21
Zuid-Limburg	10	-6	-17
Flevoland	9	-11	-21

Variant met differentiatie naar woz-waarde klasse

	Extra huur	wv zittende huurder	wv nieuwe huurder	Verhuurder heffing	Saldo
	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln
NEDERLAND	1.300	710	590	1.620	-320
Oost-Groningen	0	3	-2	9	-9
Delfzijl en omgeving	1	0	1	2	-1
Overig Groningen	19	7	12	26	-7
Noord-Friesland	9	7	2	23	-14
Zuidwest-Friesland	8	3	4	8	0
Zuidoost-Friesland	-2	4	-6	14	-16
Noord-Drenthe	4	4	0	11	-7
Zuidoost-Drenthe	0	4	-3	11	-11
Zuidwest-Drenthe	10	7	3	10	0
Noord-Overijssel	33	8	25	24	9
Zuidwest-Overijssel	12	7	5	13	-1
Twente	8	14	-6	48	-40
Veluwe	61	31	30	58	3
Achterhoek	19	13	5	28	-9
Arnhem/Nijmegen	61	36	25	79	-18
Zuidwest-Gelderland	30	16	14	22	8
Utrecht	134	61	74	126	8
Kop van Noord-Holland	31	12	19	27	4
Alkmaar en omgeving	19	6	13	19	0
IJmond	25	15	9	24	1
Agglomeratie Haarlem	22	12	10	26	-4
Zaanstreek	24	13	11	23	1
Groot-Amsterdam	210	100	110	227	-17
Het Gooi en Vechtstreek	34	18	16	32	2
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	46	23	23	45	1
Agglomeratie 's- Gravenhage	15	27	-11	78	-63
Delft en Westland	14	12	1	23	-9
Oost-Zuid-Holland	26	9	17	26	0
Groot-Rijnmond	120	62	58	152	-32
Zuidoost-Zuid-Holland	26	19	8	38	-12
Zeeuwsch-Vlaanderen	-2	1	-3	5	-7
Overig Zeeland	11	10	1	19	-8
West-Noord-Brabant	40	28	12	57	-17
Midden-Noord-Brabant	48	19	29	41	7
Noordoost-Noord- Brabant	70	36	34	66	4
Zuidoost-Noord-Brabant	88	34	54	73	15
Noord-Limburg	30	6	24	20	10
Midden-Limburg	-2	5	-7	14	-16
Zuid-Limburg	5	14	-9	49	-44
Flevoland	-10	6	-16	23	-33

Variant met differentiatie naar woz-waarde klasse

	Verhuurder- heffing € per woning	Extra huuropbrengst € per woning	Saldo € per woning
Oost-Groningen	451	9	-442
Delfzijl en omgeving	453	326	-127
Overig Groningen	565	421	-145
Noord-Friesland	538	216	-322
Zuidwest-Friesland	579	557	-23
Zuidoost-Friesland	587	-72	-659
Noord-Drenthe	545	201	-344
Zuidoost-Drenthe	551	16	-536
Zuidwest-Drenthe	599	586	-13
Noord-Overijssel	698	964	265
Zuidwest-Overijssel	694	637	-56
Twente	597	101	-496
Veluwe	854	901	47
Achterhoek	699	464	-235
Arnhem/Nijmegen	725	557	-168
Zuidwest-Gelderland	817	1111	294
Utrecht	833	888	55
Kop van Noord-Holland	675	765	89
Alkmaar en omgeving	720	739	19
IJmond	806	828	23
Agglomeratie Haarlem	842	706	-135
Zaanstreek	736	782	46
Groot-Amsterdam	872	806	-66
Het Gooi en Vechtstreek	898	963	64
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	865	880	15
Agglomeratie 's-Gravenhage	624	123	-502
Delft en Westland	676	400	-275
Oost-Zuid-Holland	754	766	12
Groot-Rijnmond	628	496	-132
Zuidoost-Zuid-Holland	672	469	-204
Zeeuwsch-Vlaanderen	501	-206	-706
Overig Zeeland	574	346	-229
West-Noord-Brabant	727	505	-222
Midden-Noord-Brabant	760	884	124
Noordoost-Noord-Brabant	841	888	47
Zuidoost-Noord-Brabant	797	960	163
Noord-Limburg	628	949	321
Midden-Limburg	614	-95	-709
Zuid-Limburg	549	55	-494
Flevoland	540	-229	-768

Variant met differentiatie naar woz-waarde klasse

	Verhuurder- heffing % tot soc huur	Extra huuropbrengst % tot soc huur	Saldo % tot soc huur
Oost-Groningen	9	0	-9
Delfzijl en omgeving	9	7	-3
Overig Groningen	11	8	-3
Noord-Friesland	11	5	-7
Zuidwest-Friesland	12	11	0
Zuidoost-Friesland	11	-1	-13
Noord-Drenthe	11	4	-7
Zuidoost-Drenthe	10	0	-10
Zuidwest-Drenthe	12	12	0
Noord-Overijssel	13	19	5
Zuidwest-Overijssel	13	12	-1
Twente	11	2	-9
Veluwe	15	16	1
Achterhoek	13	9	-4
Arnhem/Nijmegen	13	10	-3
Zuidwest-Gelderland	16	21	6
Utrecht	15	16	1
Kop van Noord-Holland	12	14	2
Alkmaar en omgeving	13	13	0
IJmond	15	15	0
Agglomeratie Haarlem	15	12	-2
Zaanstreek	13	14	1
Groot-Amsterdam	16	15	-1
Het Gooi en Vechtstreek	16	17	1
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	16	16	0
Agglomeratie 's-Gravenhage	11	2	-9
Delft en Westland	12	7	-5
Oost-Zuid-Holland	13	13	0
Groot-Rijnmond	11	9	-2
Zuidoost-Zuid-Holland	12	9	-4
Zeeuwsch-Vlaanderen	9	-4	-13
Overig Zeeland	11	6	-4
West-Noord-Brabant	14	9	-4
Midden-Noord-Brabant	14	17	2
Noordoost-Noord-Brabant	16	16	1
Zuidoost-Noord-Brabant	15	18	3
Noord-Limburg	12	18	6
Midden-Limburg	11	-2	-12
Zuid-Limburg	10	1	-9
Flevoland	9	-4	-13

Eisen CFV en WSW

Volgens de systematiek van het WSW worden corporaties ingedeeld in drie hoofdgroepen voor de monitoring. De kenmerken per monitorgroep staan toegelicht in tabel B.1. In monitorgroep 1 is er niets aan de hand: de operationele kasstromen zijn, na aftrek van 2% aflossingsfictie, de komende 5 jaar positief. De aflossingsfictie is gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 50 jaar die toegepast wordt op de investeringen, dus 2% per jaar. In monitorgroep 1 vindt de borging plaats via het 'faciliteringsvolume': de ruimte voor nieuwe borging, rekening houdend met de lopende en nieuwe verplichtingen en de rente-uitgaven die daaruit voortvloeien. Dit is de totale omvang van nieuwe leningen die met WSW-borging kunnen worden aangegaan. De corporatie is vrij in de

Tabel B.1 Kenmerken monitorprofiel WSW en continuïteitsoordeel CFV

WSW monitorgroep	Operationele kasstroom (incl. 2% aflossingsfictie), risicoduiding	Werkwijze WSW
1	5 jaar positief, normale risico's	Borging binnen faciliteringsvolume, één keer per jaar overleg
2	5 jaar negatief, daarna 5 jaar positief, normale risico's	Borging binnen faciliteringsvolume, uitgebreide informatie-uitwisseling
3	10 jaar negatief, bijzondere risico's	Borging via maatwerk, intensieve monitoring
CFV continuïteitsoordeel	Kenmerk vermogen en voorgenomen activiteiten	Verzoek CFV
A1	Voorgenomen activiteiten passen bij vermogensomvang	Geen verzoek
A2	Vermogen is te laag in relatie tot voorgenomen activiteiten op <i>middellange termijn</i>	Geen verzoek, programma biedt nog genoeg mogelijkheden tot aanpassing
B1	Vermogen is te laag in relatie tot voorgenomen activiteiten <i>in derde jaar, daarna herstel</i>	Nieuwbouwplannen of verkoopprogramma aanpassen
B2	Vermogen is te laag in relatie tot voorgenomen activiteiten op <i>korte termijn</i>	Nieuwbouwplannen of verkoopprogramma aanpassen
C	Voorgenomen activiteiten te laag i.r.t. vermogensomvang	Activiteiten opschroeven

Bron: WSW, CFV, bewerking EIB

wijze waarop deze middelen aangewend worden. In de praktijk zijn er voor monitorgroep 1 dus weinig restricties vanuit het WSW.

Als een corporatie de komende vijf jaar een negatieve operationele kasstroom voorziet (na aftrek van 2% aflossingsfictie), maar daarna een positieve kasstroom verwacht, wordt deze ingedeeld in monitorgroep 2. Borging vindt nog steeds plaats via het faciliteringsvolume, maar er vindt intensieve informatieuitwisseling en afstemming plaats. WSW-borging is in de praktijk mogelijk, waarbij wel investeringen en verkopen worden bijgesteld. Er gaat dus enige beperking vanuit het WSW uit bij monitorgroep 2, maar deze werkt niet volledig door.

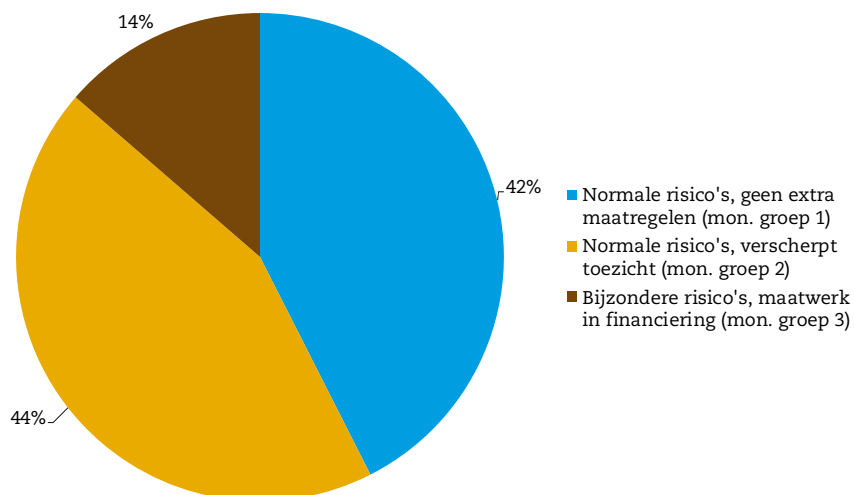
In monitorgroep 3 is de voorziene kasstroom de komende tien jaar negatief (inclusief 2% aflossingsfictie) en vindt borging alleen plaats op basis van maatwerk. Dit maatwerk kan allerlei vormen aannemen, er is niet één oplossing. Deze groep corporaties loopt al volledig tegen de grenzen van de borgingsmogelijkheden aan.

Ook het CFV deelt de corporaties op in categorieën. Het continuïteitsoordeel van het CFV luidt A1, A2, B1, B2, of C. Het oordeel kent zowel een relatie tot het vermogen als tot het voorgenomen activiteitenprogramma: nieuwbouw, verkoop, sloop, enzovoorts. Een A1-oordeel wil zeggen dat voor de voorgenomen activiteiten voldoende vermogen beschikbaar is. Bij een C-oordeel is het activiteitenpatroon te laag in relatie tot het beschikbare vermogen. De corporatie wordt dan verzocht meer activiteiten te ontplooiën en meer investeringen te doen. Voor beide categorieën geldt dat voor de investeringen van corporaties geen restricties vanuit het CFV uitgaan. Alleen bij een A2 of een B-oordeel worden corporaties beperkt in hun investeringen. Een A2- of een B-oordeel wil zeggen dat de continuïteit mogelijk gevaar loopt: het activiteitenprogramma is te groot in relatie tot het vermogen. Bij een oordeel A2 komt de continuïteit pas op middellange termijn in gevaar. Het programma biedt op deze termijn echter nog genoeg bijsturingmogelijkheden, dus er komt geen verzoek vanuit het CFV tot aanpassing van het programma. Bij een B1 oordeel komt de continuïteit in het derde jaar in gevaar, waarna deze situatie zich herstelt. Bij een B2-oordeel speelt dit op korte termijn en zijn er spoedig maatregelen nodig. Deze kunnen uit een aantal componenten bestaan: overdracht van voorgenomen nieuwbouwplannen aan een andere corporatie; een deel van de voorgenomen nieuwbouwproductie overhevelen van huur naar koop; intensivering van de verkoop van woningen; een fusie of het herijken van de begrotingssystematiek.

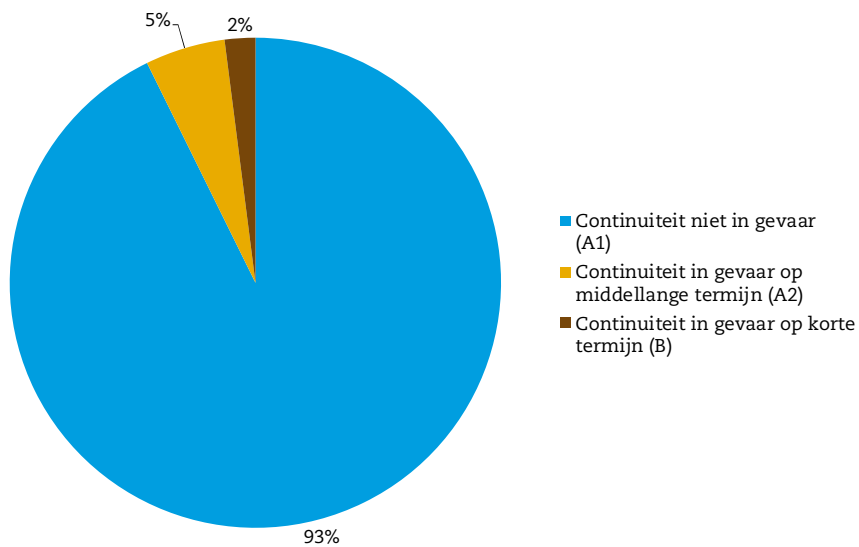
In figuur B.3 is het percentage van de corporaties weergegeven die in de verschillende beoordelingscategorieën vallen. Hieruit blijkt dat het merendeel van de corporaties op basis van de eigen kasstroomprognoses geen restricties met betrekking tot de borging door het WSW ondervindt: 43% van de corporaties zit in monitorgroep 1. Verder valt op dat het aantal corporaties dat restricties ondervindt vanuit het WSW een stuk hoger ligt dan het aantal corporaties dat door de eisen van het CFV beperkt wordt in haar investeringsprogramma. Namelijk, 14% van de corporaties valt in monitorprofiel 3, waar borging niet meer plaatsvindt via het faciliteringsvolume maar via maatwerk. Dit terwijl slechts 2% van de corporaties een B-oordeel van het CFV krijgt, hetgeen inhoudt dat het investeringsprogramma te hoog is in relatie tot het vermogen.

Figuur B.3 Percentage corporaties naar monitorprofiel WSW (2010) en continuïteitsoordeel CFV (2011)

WSW



CFV



Bron: WSW, CFV, bewerking EIB

Literatuur

CFV (2012), 'Doorrekening huurbeleid en effecten verhuurderheffing.'

CPB (2012), 'Actualisatie analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord', CPB Notitie 12 november.

EIB (2012), 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid. Najaarsraming 2012'.

Ortec (2012), 'Verhuurderheffing en corporaties. Een financiële analyse.'

WoON (2009).

WSW (2011), 'Jaarverslag. Liquiditeitsprognose 2012-2016'

WSW (2012), 'Sturen op economische ontwikkelingen. Trendrapportage woningcorporaties.'

Kamerstukken

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing), Memorie van Toelichting (2012).

Bruggen slaan. Regeerakkoord VVD-PvdA. 29 oktober 2012.

Verslag debat regeringsverklaring, 14 november 2012.

WSW (2012), 'Effecten regeerakkoord op kasstromen van woningcorporaties', bijlage bij kamerbrief 'Reactie op CFV doorrekening huurbeleid en effecten verhuurderheffing', 26 november 2012

