

Effecten regeerakkoord op kasstromen van woningcorporaties

Voor de berekening van de effecten is WSW uitgegaan van de prognoses van corporaties (dPi 2011) die zijn gemaakt voordat de saneringsheffing bekend was en voordat de plannen vanuit het Regeerakkoord bekend zijn geworden. In deze prognoses hebben corporaties voor meerdere jaren aangegeven welke verwachtingen er zijn ten aanzien van huurinkomsten, inkomsten uit verkopen en investeringen in nieuwbouw en sloop/renovatie.

WSW beoordelingssystematiek

Corporaties komen voor borging in aanmerking als zij gedurende een prognoseperiode van 5 jaar gemiddeld genomen een positief kassaldo van hun operationele kasstroom hebben, waarbij zij voldoende ruimte hebben om 2% van hun schulden af te lossen.

Daarnaast mag het totaal van de schulden niet meer bedragen dan 50% van de WOZ waarde. Met deze norm meet het WSW of een corporatie in staat is om op korte en lange termijn rente en aflossingen te kunnen betalen.

Het WSW heeft twee onderdelen van het regeerakkoord doorgerekend.

1. Verhuurderheffing

In het regeerakkoord is voorzien in een extra verhuurderheffing van € 45 mln in 2013 (bovenop de € 5 mln uit het belastingplan) die oploopt naar € 800 mln in 2014 om op bijna € 2 mld uit te komen in 2017. Het grootste deel is voor rekening van de woningcorporaties.

2. Huren

Corporaties worden in de gelegenheid gesteld om huren te verhogen. Voor inkomens tot € 33.000 mogen de huren volgens het regeerakkoord stijgen met 1,5% boven inflatie. Inkomens tussen € 33.000 en € 43.000 kunnen een huurverhoging krijgen van 2,5% boven inflatie. Voor inkomens boven € 43.000 kan een extra verhoging van 6,5% worden toegepast. Nieuw is de afschaffing van het woningwaarderingstelsel en de invoering van een maximum op basis van de WOZ waarde, namelijk 4,5%.

Andere nieuwe elementen in de kasstroom

Corporaties moeten rekening houden met een nieuwe heffing in het kader van de saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Voor 2013 is de maximale grondslag voor een dergelijke heffing verhoogd naar 5%. WSW houdt voor 2013 rekening met een worst-case scenario waarbij dat bedrag daadwerkelijk wordt geheven. Het gaat dan om een bedrag van € 635 mln in 2013. Voor ieder volgend jaar wordt gerekend met een heffing van € 70 mln. Dit is gebaseerd op de veronderstelling dat het CFV moet heffen voor de sanering van de derivatenportefeuille van Vestia, terwijl de heffing in 2013 onvoldoende is voor zowel deze sanering als eventuele andere saneringsdoelen. Het is uiteraard onzeker of de heffing na 2013 beperkt blijft tot € 70 mln per jaar.

Kanttekeningen bij berekeningen

- De berekening gaat uit van de gemiddelde WOZ waarde en gemiddeld huurniveau per corporatie. Het betreft niet een analyse waarbij op woningniveau doorgerekend is.
- De WOZ waarden van alle onderpand is meegenomen, inclusief van de niet-woongelegenheden en daarom ook alle huren. Het deel van de niet-woongelegenheden is echter relatief klein op sectorniveau (circa 5%) waardoor het beeld niet echt verstoord wordt
- Er is geen analyse gemaakt van de effecten op de waarde van het bezit in verband met de WSW eis dat maximaal 50% van de WOZ waarde kan worden beleend.
- Er is geen analyse gemaakt van het effect dat een heffing kan leiden tot grotere verkopen waardoor de verhuurderheffing relatief steeds zwaarder drukt op het overgebleven bezit, en de huurinkomsten lager zijn als gevolg van de verkopen.
- Er is niet gerekend met de effecten van de derivatencirculaire die vergt dat corporaties liquiditeitsbuffers moeten opbouwen.

Uitwerking

De huurontvangsten worden op basis van WOZ waarden berekend in plaats van het huidige puntenstelsel (WWS).

WSW heeft zowel cijfers over de huurinkomsten als de WOZ waarden. Door de 4,5% cap WOZ waarde toe te passen op de huurberekening kan op corporatieniveau worden beoordeeld wat de maximale huurstijging is.

In het jaar dat de huurontvangsten op basis van WOZ waarden lager uitkomen dan de huidige huren is uitgegaan van deze lagere huur. De huurontvangsten uit de dPi2011 zijn vergeleken met de huurontvangsten o.b.v. de WOZ waarden. Voor de huurontvangsten in 2012 is de WOZ waarde per 1-1-2011 als basis genomen. Vervolgens is rekening gehouden met een ontwikkeling van de WOZ waarde. De WOZ waarden met peildatum 1 januari 2012, 2013, 2014, 2015 en 2016 dalen in deze analyse op jaarbasis respectievelijk met 2% (CBS), 8%,(CBS) 4%, 4% en 4%.

De drie laatste jaren (4% daling) is een voorzichtige inschatting van WSW. Rabobank houdt rekening met een grotere daling van de WOZ waarde. WSW heeft een gevoeligheidsanalyse gemaakt waaruit blijkt dat een minder hardere daling van de WOZ waarde in de laatste jaren (bijvoorbeeld 2% in plaats van 4%) nog steeds betekent dat het overgrote deel van corporaties niet aan de borgingseisen voldoet. In dat geval zouden 10% minder corporaties niet voldoen.

De doorrekening in deze analyse is beperkt tot de periode tot en met 2016.

Resultaten

Op basis van de dPi2011 cijfers, dus voor de effecten van het regeerakkoord en saneringsheffing, was de situatie voor de sector als volgt:

	2012	2013	2014	2015	2016
aantal woningcorporaties met negatieve operationele kasstroom	3%	1%	2%	1%	0%
aantal woningcorporaties met negatieve operationele kasstroom na 2% aflossing	17%	12%	16%	15%	13%

Na verwerking van de effecten van het regeerakkoord en saneringsheffing is de situatie voor de sector als volgt:

	2012	2013	2014	2015	2016
aantal woningcorporaties met negatieve operationele kasstroom	6%	14%	29%	41%	53%
aantal woningcorporaties met negatieve operationele kasstroom na 2% aflossing	23%	48%	66%	82%	85%