

Gemeente Voorschoten

Actualisatie lastenverzwaring en effect op investeringscapaciteit

DATUM	23 maart 2020
PROJECTNUMMER	626.104
OPDRACHTGEVER	Gemeente Voorschoten

Inleiding

In 2019 had u het voornemen om de grondslag van de rioolheffing te wijzigen van een gebruikersheffing naar een eigenarenheffing. Het overgaan tot een eigenarenheffing moest zorgen voor financiële ruimte in de gemeentelijke begroting. Wij onderzochten destijds de effecten van het heffen van rioolheffing bij de eigenaar en brachten daarbij onder andere het effect op de investeringscapaciteit van de Voorschotense corporaties voor u in beeld. Op basis van de beschikbare informatie werd u meer inzicht geboden in deze effecten als gevolg van de voorgenomen beleidsbeslissing. Dit heeft in 2019 niet geleid tot een wijziging van de heffingsgrondslag. Op basis van de afgeronde onderzoeken werd destijds voorgesteld om af te zien van uitvoering van het raadsbesluit tot omzetting van de rioolheffing en in de eerste helft van 2020 de omzetting van de rioolheffing naar een eigenarenheffing opnieuw af te wegen in de raad op basis van de dan geldende juridische kaders en de nieuwe prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Momenteel, ongeveer een jaar na dato, treft u de voorbereidingen voor een heroverweging van deze beleidsbeslissing en verzoekt u ons om de financiële cijfers met betrekking tot de notitie 'Lastenverzwaring en effect op investeringscapaciteit corporaties in beeld' te actualiseren.

De gemeentebegroting

Het raadsvoorstel van 2019 ging destijds uit van 565 kwijtscheldingen. Ervan uitgaande dat dit aantal gelijk is gebleven bedraagt de besparing van kwijtscheldingen (bij het tarief van € 232,44 in 2020), bij wijziging van het heffingsregime naar een eigenarenheffing, maximaal zo'n € 131.000. Gezien de toenemende lasten voor de heffing op eigen onroerend goed van ongeveer € 7.000 bedraagt het begrotingsvoordeel in 2020 per saldo dan zo'n € 124.000. Kijken we naar de voorliggende begroting dan bedraagt de besparing slechts € 113.000. Dit bedrag is uit de begroting 2019 overgenomen en betreft het realisatiebedrag van 2018.

Indicatieve bestedingsruimte

Om de lastenverzwaring voor de corporaties in beeld te brengen is destijds gebruik gemaakt van het rekenmodel Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Dit model heeft tot doel partijen inzicht te geven in de financiële mogelijkheden van de corporaties met betrekking tot investeringen en huurmatiging. De lastenverzwaring als gevolg van een eventueel besluit om de rioolheffing bij eigenaren te heffen, zetten wij net als voorgaand jaar af tegen de meest recente beschikbare data. Door de toekomstige kasstromen van corporaties in beeld te brengen, kan met het rekenmodel de maximale investeringsruimte van corporaties worden berekend. Het gaat daarbij om of/of: men kan of X besteden aan nieuwbouw, of Y aan woningverbetering inclusief verduurzaming of Z aan huurmatiging.

De macro-economische aannames die voor de berekening als uitgangspunt zijn genomen komen voort uit de rapportage IBW 2019. Voor het benaderen van de investeringscapaciteit in nieuwbouw is de discontovoet van belang. In de rapportage wordt een voet van 5,9% gehanteerd (Ortec Finance, 2019). Vorig jaar was dat nog 5%. Ook de bouwkosten zijn van belang. In de berekening van afgelopen jaar werd uitgegaan van gemiddelde bouwkosten van € 200.000 per woning. De IBW-rapportage gaat in 2019 echter uit van gemiddelde bouwkosten van € 190.000 per woning. Daarnaast wordt er een bouwkostenstijging gehanteerd van 5,9% in 2019 en 2,8% in 2020 (Ortec Finance, 2019). Omdat de IBW halverwege het jaar wordt vastgesteld hanteren we een gemiddelde stijging van 4,35%. Dit resulteert in gemiddelde bouwkosten van zo'n € 198.250 per woning. Gemakshalve rekenen we in het voorbeeld met € 200.000.

Tabel 1: IBW DAEB-tak Voorschoten (2019 t.o.v. 2018)

Corporatie	Aantal huurwoningen		Nieuwbouw (x €1000)		Verbetering (x €1000)		Huurmatiging (x €1000)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Woonzorg	2.110	1.853	n.v.t.	34.470	n.v.t.	29.641	n.v.t.	1.340
De Sleutels	501	501	4.747	10.484	4.234	9.034	145	328

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurwoningen en de IBW van de Voorschotense woningcorporaties. De gegevens van voorgaand jaar zijn hierbij afgezet tegen de meest actuele cijfers voor dit jaar (2019). Voor Woonzorg waren er in 2018 geen IBW-gegevens beschikbaar. Op basis van de actuele cijfers van 2019 wordt hieronder de beperking van de investeringscapaciteit in beeld gebracht, waarbij ter vergelijking telkens tussen haakjes het cijfer uit de notitie van vorig jaar wordt genoemd.

Lastenverzwaring kasstroom

Voor de Sleutels met 501 (501) woningen betekent de voorgenomen wijziging een lastenverzwaring van zo'n € 116.500 (€ 110.000). Voor Woonzorg, met 1853 (2110) woningen berekenen we een lastenverzwaring van circa € 430.500 (€ 446.000). De lastenverzwaring voor beide corporaties gaat jaarlijks direct ten laste van hun kasstroom. Uitgaande van de discontovoet van 5,9% (5,0) betekent dit een beperking van de investeringscapaciteit van respectievelijk €2 miljoen (€ 2,2 miljoen) en € 7,3 miljoen (€ 8,9 miljoen).

Investeringscapaciteit nieuwbouw (X)

In aantallen betekent dit, bij gemiddelde bouwkosten van € 200.000 per woning, over respectievelijk 10 (11) en 37 (44) woningen die zij minder kunnen bouwen. Voor Woonzorg geldt dat de woningvoorraad in Voorschoten is afgenomen met 257 woningen ten opzichte van het voorgaande jaar. Hierdoor zijn ook de effecten van de voorgenomen heffingswijziging minder groot dan vorig jaar. IBW geeft voor de Sleutels een totale investeringscapaciteit voor nieuwbouw van € 10,484 miljoen (€ 4,747 miljoen). Tegen bouwkosten van € 200.000 zijn dat 52 (24) woningen. De beperking van deze capaciteit met € 2 miljoen door een eigenarenheffing komt dan overeen met zo'n 19% (46%). Voor Woonzorg geldt een totale investeringscapaciteit voor nieuwbouw van € 34.470 miljoen (-) en circa 172 (-) woningen. De beperking bedraagt dan 21%.

Verbetering en verduurzaming (Y)

Naast de investeringscapaciteit voor nieuwbouw geeft de IBW tevens een getal voor de investeringscapaciteit in woningverbetering en/of -verduurzaming. Deze bedraagt in de gemeente Voorschoten 86% (IBW) van de investeringscapaciteit voor nieuwbouw. We hebben reeds vastgesteld dat de beperking voor nieuwbouw voor de sleutels in 2019 zo'n €2 miljoen bedraagt. De beperking voor verbetering komt daarmee uit op zo'n € 1,7 miljoen (€ 2 miljoen x 86%). Eenzelfde benadering van de beperking voor Woonzorg resulteert dan in een afnemende capaciteit voor verbetering van zo'n € 6,3 miljoen (€ 7,3 miljoen x 86%).

Huurmatiging (Z)

Tot slot geeft het IBW aan wat de capaciteit is die de corporatie maximaal per woning in kan zetten aan huurverlaging. Hiervoor kijken we naar de totale capaciteit voor huurmatiging en delen we dit door de woningvoorraad van de corporatie. Voor de Sleutels bedraagt de totale investeringscapaciteit voor huurmatiging volgens IBW in 2019 € 655 (289) per woning. Bij een rioolheffing van € 232 (227) blijft een bedrag van € 423 (€ 62) over. De beperking bedraagt procentueel gezien dan circa 35,5% (78,5%). Voor Woonzorg geldt een potentiële huurmatiging van €723 (-) per woning (€ 1.340.000 voor 1.853 woningen). Bij een rioolheffing van € 232 resteert € 491 (-) en bedraagt de beperking in huurmatigingscapaciteit dan 32% (-).

De cijfers op een rij

Tabel 2: Overzicht beperking investeringscapaciteit 2018

	De Sleutels			Woonzorg		
	IBW	Beperking	%	IBW	Beperking	%
Nieuwbouw (totaal) x 1000	4.747	2.200	46%	n.v.t.	8.900	n.v.t.
Aantal woningen	24	11	46%	n.v.t.	44	n.v.t.
Verbetering (totaal) x 1000	4.234	2.000	46%	n.v.t.	7.900	n.v.t.
Huurmatiging (per woning)	289	227	78%	n.v.t.	227	n.v.t.

Tabel 3: Overzicht beperking investeringscapaciteit 2019

	De Sleutels			Woonzorg		
	IBW	Beperking	%	IBW	Beperking	%
Nieuwbouw (totaal) x 1000	10.484	2.000	19	34.470	7.300	21
Aantal woningen	52	10	19	172	37	21
Verbetering (totaal) x 1000	9.034	1.700	19	29.641	6.300	21
Huurmatiging (per woning)	655	232	35,5	723	232	32

Conclusie

Het wijzigen van de grondslag van de rioolheffing resulteert per saldo in een begrotingsvoordeel voor de gemeente Voorschoten van zo'n € 124.000 (begroting 2020). De bijbehorende lastenverzwaring voor de Voorschotense corporaties bedraagt voor De Sleutels € 116.500 en voor Woonzorg € 430.500. Op basis van de door het ministerie berekende Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties en onderliggende parameters, betekent dat voor De Sleutels een beperking van de investeringscapaciteit in nieuwbouw van 10 minder woningen, of voor € 1,7 miljoen aan woningverbeteringen/-verduurzaming, óf 35,5% aan huurmatiging, of en dat is uiteraard waarschijnlijker- een combinatie daarvan. Voor Woonzorg gelden in deze volgorde de volgende cijfers: 37 minder woningen bouwen, 6,3 miljoen minder investeren in woningverbetering, 32% minder investeren in huurmatiging. Uiteindelijk bepalen de Beleidskeuzes van de betrokken corporaties waar de effecten van een eventuele lastenverzwaring daadwerkelijk neerslaan.