

Gemeente Voorschoten

Lastenverzwaring en effect op investeringscapaciteit corporaties in beeld

Datum: 1 maart 2019

Projectnummer: 626.104/G

In aanvulling op ons onderzoek naar de effecten van heffen van rioolheffing bij de eigenaar, van 5 december jl., hebt u ons verzocht het effect op de investeringscapaciteit van de Voorschotense corporaties nader in beeld te brengen. In overleg is gekozen voor een beperkt onderzoek, waarbij op basis van beschikbare informatie meer inzicht wordt geboden.

Van het Ministerie van Binnenlandse zaken hebben wij het rekenmodel Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) ontvangen. Dit model is opgesteld in samenwerking met Ortec Finance en heeft tot doel partijen inzicht te geven in de financiële mogelijkheden van de corporaties met betrekking tot investeringen en huurmatiging. Deze informatie wordt met name gebruikt tijdens het overleg over prestatieafspraken. De lastenverzwaring als gevolg van een eventueel besluit om de rioolheffing bij eigenaren te heffen, zetten wij af tegen deze informatie.

Door de toekomstige kasstromen van corporaties in beeld te brengen, kan met het rekenmodel van Ortec Finance de maximale investeringsruimte van corporaties worden berekend. Het gaat daarbij om of/of: men kan of x besteden aan nieuwbouw, of y aan woningverbetering of -verduurzaming of z aan huurmatiging. Het invullen van bedoeld rekenmodel vraagt om gedetailleerde informatie van de corporaties zelf. Binnen de beperkte opzet van dit onderzoek is dit niet mogelijk, maar voor het beantwoorden van uw vragen op dit moment ook niet nodig.

Voor het benaderen van de investeringscapaciteit in nieuwbouw is de discountvoet van belang. In het rekenmodel van Ortec wordt een voet van 5% gehanteerd. Dit komt overeen met een investeringsquote van 20, zoals genoemd in onze eerdere rapportage.

Figuur 1: Discountvoet en inflatiecijfers (Rekenmodel IBW, 2018)

Instellingen algemeen	2017	2018	2019
Verwachtingen			
Inflatie (inkomsten)		1,40%	1,50%
Inflatie (kosten)		2,20%	2,30%
Rente DAEB		1,55%	2,35%
Rente Niet-DAEB		2,30%	3,10%
WOZ-waardestijging		6,00%	4,50%
Bron		Aw	Aw
Jaarlijkse verhuurderheffing (in % van WOZ)	0,536%	0,591%	0,591%
Minimaal normonderhoud (per jaar)	700		
Discountvoet	5,00%		

De lastenverzwaring voor beide corporaties gaat jaarlijks direct ten laste van hun kasstroom. Uitgaande van de becijferde lastenverzwaring van beide corporaties van respectievelijk € 110.000 voor de Sleutels en € 446.000 voor Woonzorg en een discontovoet van 5%, betekent dit een beperking van de investeringscapaciteit van €2,2 miljoen en €8,9 miljoen. In aantallen praten we dan, bij gemiddelde bouwkosten van € 200.000 per woning, over respectievelijk 11 en 44 woningen. Daarbij zijn de bouwkosten (te) laag ingeschat, zeker uitgaande van de sterke stijgingen de afgelopen jaren.

Afgezet tegen de voor de Sleutels berekende investeringscapaciteit in nieuwbouw (IBW) van € 4,747 miljoen (figuur 2), is de beperking van € 2,2 miljoen door het heffen van rioolheffing bij de eigenaar dus ruim 46%. Of: De Sleutels kan volgens het IBW jaarlijks ca 24 woningen bouwen en dan nog maar 13. Zoals vooraf aangegeven kan Voor Woonzorg dit percentage niet worden bepaald, aangezien het ministerie voor Woonzorg een investeringscapaciteit van nihil heeft afgegeven.

De IBW geeft tevens een getal voor de investeringscapaciteit in woningverbetering en/of -verduurzaming. Deze bedraagt in alle gevallen, dus voor alle corporaties en gemeenten waarvoor deze berekend is, 89% van de investeringscapaciteit voor nieuwbouw.

Figuur 2: *IBW DAEB-tak Voorschoten (IBW-Tool, 2018)

Corporatie				
Woonzorg Nederland	2.110	€0	€0	€0
De Sleutels	501	€4.747	€4.234	€145
Wassenaarsche Bouwstichting	15	€304	€271	€7

Aantal corporatiewoningen, IBW Nieuwbouw (x 1000), IBW Woningverbetering(x 1000) IBW Huurmatiging (x 1000)

Dit betekent dat ook de beperking voor woningverbetering en duurzaamheid voor de Sleutels 46% bedraagt van de door het Ministerie afgegeven maximale capaciteit van € 4,234 miljoen, ofwel € 2 miljoen (ook: € 2,2 miljoen x 89% = € 2 miljoen). Voor Woonzorg is wederom enkel de nominale beperking te becijferen en wel op € 7,9 miljoen (€ 8,9 miljoen x 89%).

Tot slot geeft het IBW aan wat de capaciteit is die de corporatie maximaal per woning in kan zetten aan huurverlaging. Voor Woonzorg is ook hier een capaciteit van nihil berekend door het ministerie. Voor de Sleutels bedraagt deze € 289 per woning (€ 145.000 voor 501 woningen). Bij een rioolheffing van € 227 (tarief 2019) bedraagt de beperking in huurmatigingscapaciteit derhalve 78,5%.

Recapitulerend zijn de hiervoor bepaalde effecten als volgt weer te geven:

x € 1.000	De Sleutels			Woonzorg		
	IBW	Beperking	%	IBW	Beperking	%
Nieuwbouw (totaal)	4.747	2.200	46%	-	8.900	-
Verbetering (totaal)	4.234	2.000	46%	-	7.900	-
Huurmatiging (p/woning)	289	227	78%	-	227	-

Een kanttekening bij de IBW is dat, ten gevolge van de in het rekenmodel gehanteerde inflatiecijfers (figuur 1) de maximale investeringscapaciteit voor corporaties enigszins conservatief wordt becijferd. Daarnaast bepalen de beleidskeuzes van betrokken corporaties waar de effecten van een eventuele lastenverzwaring daadwerkelijk neerslaan. Wij verwijzen u hiervoor graag naar onze eerdere rapportage.