

Huurinkomsten van corporaties, 2012 – 2021. De gevolgen van het regeerakkoord

Johan Conijn & Wolter Achterveld

Inleiding

Op verzoek van Aedes heeft Ortec Finance de financiële gevolgen van het regeerakkoord doorgerekend¹. Uit deze doorrekening komt naar voren dat de verhuurderheffing in combinatie met het voorgenomen huurbeleid tot gevolg heeft dat de financiële positie van de gemiddelde corporatie sterk verslechtert. De oorzaak voor deze verslechtering is dat de extra huurinkomsten die door het regeerakkoord mogelijk worden gemaakt, ver achterblijven bij de verhuurderheffing die corporaties moeten gaan betalen. Deze uitkomst contrasteert sterk met die van het Centraal Planbureau (CPB). Het CPB heeft berekend dat het regeerakkoord tot extra huurinkomsten bij corporaties leidt die juist hoger zijn dan de verhuurderheffing².

In deze notitie gaan we nader in op de wijze waarop Ortec Finance de extra huurinkomsten heeft berekend, die op basis van het regeerakkoord mogelijk zijn. Hiermee kan mogelijk een beter beeld ontstaan ten aanzien van de oorzaken van verschillen met de uitkomst van het CPB. De volgende paragraaf schetst op hoofdlijnen het model, waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd. Vervolgens zal eerst het verloop van de huurinkomsten volgens het huidige beleid worden weergegeven. Aansluitend zal dat gebeuren voor de huurinkomsten op basis van het regeerakkoord. Het verschil tussen beide berekeningen laat zien in welke mate er als gevolg van het regeerakkoord extra huurinkomsten mogelijk zijn.

Het gebruikte model

De berekeningen zijn uitgevoerd met SBI. SBI is een model van Ortec Finance dat afzonderlijke corporaties gebruiken bij het opstellen van het meerjarige, strategische portefeuilleplan. Op basis van veronderstellingen over het huur- en lastenbeleid en over (des)investeringsmaatregelen, maakt SBI onder meer een vooruitberekening van de omvang en de samenstelling van de woningportefeuille. Verder laat SBI de ontwikkeling van alle kasstromen zien, berekent de winst- en verliesrekening, de balans en het verloop van de relevante financiële kengetallen. SBI is ook gebruikt voor analyses die betrekking hebben op groepen corporaties.

In dit verband is SBI zodanig ingericht dat het bruikbaar is gemaakt voor berekeningen die op de gehele corporatiesector betrekking hebben. De woningvoorraad van de corporatiesector ultimo 2011 vormt het startpunt van de berekening.

Ten aanzien van de woningvoorraad zijn verschillende segmenten onderscheiden. Deze segmenten zijn bepaald op basis van de volgende woningkenmerken:

- Energetische kwaliteit (goed, redelijk, slecht)
- Woningtype (grondgebonden, appartement met lift, appartement zonder lift, seniorenwoning, onzelfstandig)
- Huurprijsklasse (goedkoop, betaalbaar, bereikbaar, vrije sector)
- Oppervlakteklasse (< 50m², 50 – 75 m², > 75 m²)

Op basis van deze indeling zijn 180 segmenten gemaakt. Voor elke segment zijn onder meer gegevens over aantal woningen, huur, aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel, WOZ-waarde en mutatiegraad in het model opgenomen. Bij deze doorrekening zijn de

¹ Johan Conijn en Wolter Achterveld: Verhuurderheffing en corporaties. Een financiële analyse. Ortec Finance, nov 2012

² CPB: Actualisatie analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord, nov 2012, p. 25

onzelfstandige wooneenheden buiten beschouwing gebleven. In totaal is gerekend met bijna 2,3 miljoen zelfstandige huurwoningen van corporaties. Dit aantal is ontleend aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Op basis van gegevens van het CFV³ is in 2011 het gemiddelde huurniveau van de zelfstandige huurwoningen van corporaties gelijk aan € 433 per maand, het gemiddelde maximale huurniveau op basis van het woningwaarderingstelsel € 617 per maand en de gemiddelde WOZ-waarde van zelfstandige corporatiewoningen € 154.321 (primo 2011). De gemiddelde mutatiegraad is op 7% gesteld. Deze kengetallen zijn voor elk van de 180 segmenten gedifferentieerd.

Bij de berekeningen is nu, in tegenstelling tot het eerdere rapport, het effect van de (des)investeringen op de huurinkomsten buiten beschouwing gelaten. De berekening van de huurinkomsten heeft alleen betrekking op de huidige woningvoorraad van corporaties. Voor het vaststellen van de verschillen in huurinkomsten tussen het huidige huurbeleid en het huurbeleid volgens het regeerakkoord, heeft deze aanpak nagenoeg geen consequenties als verondersteld wordt dat in beide situaties de omvang van de (des)investeringen gelijk is.

Huurinkomsten bij het huidige huurbeleid

Bij het doorrekenen van het huidige huurbeleid is verondersteld dat er sprake is van een inflatievolgende huurstijging, waarbij de inflatie structureel op 2% is gesteld. De extra huurinkomsten ten opzichte van inflatie die op basis van het Lenteakkoord mogelijk zouden zijn, zijn meegenomen bij de doorrekening van het regeerakkoord. Verder is ook rekening gehouden met huurharmonisatie bij bewonersmutatie. Het is mogelijk om bij bewonersmutatie de huur te verhogen tot het maximum huurniveau op basis van het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. In de praktijk gebeurt deze volledige huurharmonisatie lang niet in alle gevallen bij corporaties. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de huidige praktijk van het huurbeleid van corporaties is bij de berekeningen verondersteld dat bij bewonersmutatie de nieuwe huur gelijk is aan 80% van het maximaal toegestane huurniveau.

Er zijn twee varianten doorgerekend: een variant zonder huurharmonisatie en een variant met 80% huurharmonisatie. Op deze wijze kan het effect van de huidige huurharmonisatie op de huurinkomsten zichtbaar worden gemaakt.

Tabel 1 geeft de huurinkomsten van corporaties weer bij het huidige huurbeleid voor de periode 2012 – 2021 en tabel 2 de jaarlijkse procentuele mutaties van de huurinkomsten.

Tabel 1: De huurinkomsten van corporaties bij zelfstandige huurwoningen volgens het huidige huurbeleid, 2012 – 2021

| Huurinkomsten (*mln) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Huidig beleid zonder harmonisatie | 11.901 | 12.158 | 12.402 | 12.651 | 12.905 | 13.164 | 13.428 | 13.698 | 13.972 | 14.252 |
| Huidig beleid met harmonisatie | 11.972 | 12.367 | 12.745 | 13.124 | 13.504 | 13.886 | 14.270 | 14.656 | 15.044 | 15.436 |

³ De gegevens zijn ontleend aan Corporatie in Perspectief van het CFV van 30 november 2012. Door deze actuele gegevens te gebruiken zijn er (beperkte) verschillen met het eerdere rapport over de gevolgen van de verhuurderheffing.

Tabel 2: De procentuele mutatie van de huurinkomsten bij zelfstandige huurwoningen volgens het huidige huurbeleid, 2013 – 2021

| % huurverhoging | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Huidig beleid zonder harmonisatie | | 2,2% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Huidig beleid met harmonisatie | | 3,3% | 3,1% | 3,0% | 2,9% | 2,8% | 2,8% | 2,7% | 2,7% | 2,6% |
| <i>Effect harmonisatie huidig beleid</i> | | 1,1% | 1,1% | 1,0% | 0,9% | 0,8% | 0,8% | 0,7% | 0,6% | 0,6% |

Uit de tabellen blijkt dat het huidige inflatievolgende huurbeleid er toe leidt dat zonder harmonisatie de totale huurinkomsten bij zelfstandige huurwoningen stijgen van € 11,9 miljard in 2012 tot € 14,3 miljard in 2021. Het huurverhogende effect van de veronderstelde 80% huurharmonisatie bedraagt in 2013 1,1%-punt extra huurstijging. In de loop der tijd neemt het huurverhogende effect van harmonisatie af doordat een steeds groter deel van de woningen is geharmoniseerd. In 2021 is het effect van de huurharmonisatie teruggelopen tot 0,6%-punt. Rekening houdend met de huidige huurharmonisatie nemen de huurinkomsten toe tot € 15,4 miljard in 2021.

Het huurbeleid volgens het regeerakkoord

Het huurbeleid volgens het regeerakkoord is alleen nog maar op hoofdlijnen bekend, en zelfs deze hoofdlijnen staan ter discussie. Bij de doorrekening is de volgende interpretatie van het regeerakkoord gemaakt. Verondersteld is dat het maximum huurniveau gelijk is aan 4,5% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Hierbij is de WOZ-waarde van het voorafgaande jaar genomen. Bij huurwoningen waarbij de huur lager is dan dit maximum is de jaarlijkse huurstijging toegepast, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de nieuwe huur niet hoger kan worden dan het maximum huurniveau. Wanneer de huur hoger is dan het maximum op basis van 4,5% van de WOZ-waarde, wordt het huurniveau bevroren. Er vindt dan geen huurverhoging plaats voor zolang dat het geval is. Bij bewonerswisseling is verondersteld dat in alle gevallen de nieuwe huur gelijk is aan het maximum huurniveau. Er is dus sprake van 100% huurharmonisatie. In deze aanname komt naar voren dat corporaties met de verhuurderheffing genoodzaakt zijn om zo veel mogelijk huurinkomsten te realiseren.

De jaarlijkse huurverhoging zal op basis van het regeerakkoord gedifferentieerd worden naar de hoogte van het inkomen:

- voor inkomens tot 33.000 inflatie plus 1,5%
- voor inkomens van 33.000 tot 43.000 inflatie plus 2,5%
- voor inkomens boven 43.000 inflatie plus 6,5%

Op basis van de inkomensverdeling van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, komt de gewogen gemiddelde huurstijging uit op 2,4% plus inflatie. Met deze gemiddelde huurstijging zijn de berekeningen uitgevoerd.

Voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 geldt het maximum huurniveau op basis van 4,5% van de WOZ-waarde niet. Met dit onderdeel is niet expliciet rekening gehouden bij de berekeningen. Aangenomen mag worden dat deze huishoudens relatief snel zullen verhuizen, in veel gevallen al voordat de huur hoger is geworden dan het maximum. Na verhuizing wordt de huur in alle gevallen gelijk gesteld aan het maximum. Als het aandeel huishoudens met een inkomen boven 43.000 afneemt, zou ook de gemiddelde huurstijging lager dan 2,4% worden. Ook hier is geen rekening mee gehouden. Verondersteld is dat de effecten elkaar per saldo compenseren.

Zoals eerder aangegeven is de mutatiegraad op 7% gesteld. Als de nieuwe huur volledig geharmoniseerd wordt, zal het voor de huishoudens met een inkomen lager dan 43.000 niet aantrekkelijk zijn om te verhuizen naar een andere huurwoning. Hierdoor zal de gemiddelde

mutatiegraad wellicht zal dalen. Hiermee is geen rekening gehouden. Tot slot is aangenomen dat het nieuwe huurbeleid in 2013 al wordt ingevoerd.

Een belangrijk gevolg van het huurbeleid volgens het regeerakkoord is dat het nieuwe maximum huurniveau op basis van 4,5% van de WOZ-waarde lager is dan het huidige maximum op basis van het woningwaarderingstelsel. In tabel 3 is het niveau en het verloop van de verschillende gemiddelde huurniveaus weergegeven.

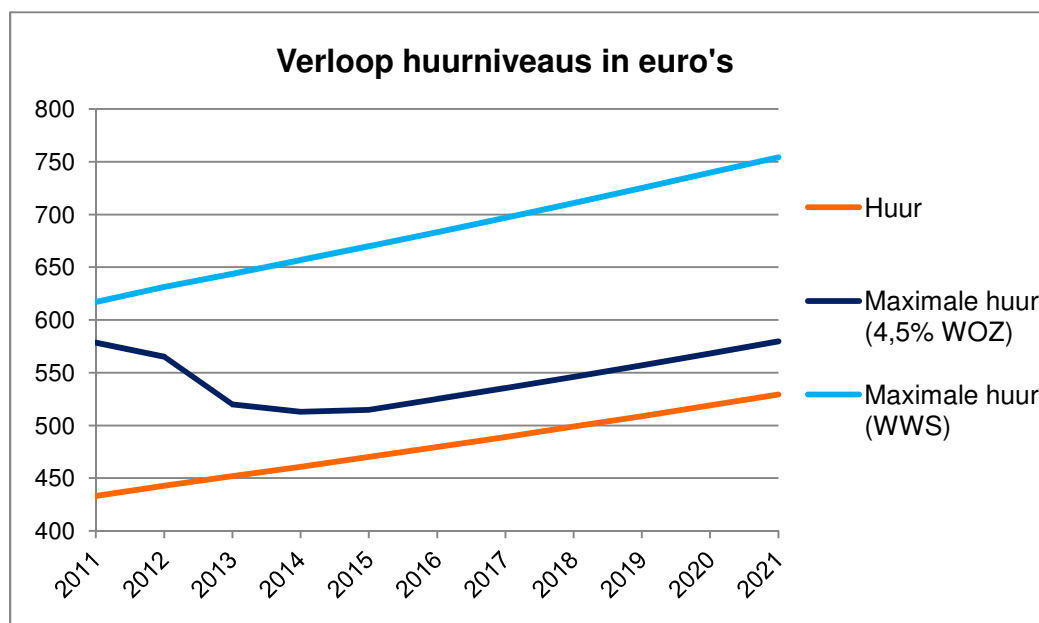
Tabel 3: De hoogte van de parameters en de gemiddelde huurniveaus, 2011 – 2021

| Parameter | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prijsinflatie | 2,3% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Reguliere huurverhoging | | 2,3% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Indexatie WOZ waarde | -2,3% | -8,0% | -1,33% | 0,33% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| WOZ waarde | 154.231 | 150.684 | 138.629 | 136.785 | 137.237 | 139.981 | 142.781 | 145.637 | 148.549 | 151.520 | 154.551 |
| Huur | 433,00 | 442,96 | 451,82 | 460,85 | 470,07 | 479,47 | 489,06 | 498,84 | 508,82 | 519,00 | 529,38 |
| Maximale huur (4,5% WOZ) | 578,37 | 565,06 | 519,86 | 512,94 | 514,64 | 524,93 | 535,43 | 546,14 | 557,06 | 568,20 | 579,57 |
| Maximale huur (WWS) | 617,00 | 631,19 | 643,81 | 656,69 | 669,82 | 683,22 | 696,89 | 710,82 | 725,04 | 739,54 | 754,33 |

1) De toekomstige hoogte van de parameters sluiten aan bij de aannames van het CFV

In 2011 is het feitelijke huurniveau gemiddeld € 433 per maand en het maximum huurniveau op basis van 4,5% van de WOZ-waarde gemiddeld € 578 per maand terwijl het maximum huurniveau op basis van het woningwaarderingstelsel € 617 per maand is. Het maximum huurniveau op basis van 4,5% van de WOZ-waarde daalt vervolgens. Op grond van gegevens van het CBS zijn de kooprijzen in 2011 gedaald met – 2,3% en zullen in 2012 naar verwachting met – 8% dalen. Na 2012 is de wellicht optimistische aanname gemaakt dat de koopwoningmarkt zich langzaam weer zal herstellen. Over de periode 2013 – 2017 is een kooprijfstijging van in totaal 5% verondersteld; over de periode 2013 – 2021 ruim 11%. Met name door de kooprijzdaling in 2011 en 2012 neemt het verschil tussen het maximale huurniveau op basis van 4,5% van de WOZ-waarde en het feitelijke huurniveau af. De onderstaande figuur illustreert deze ontwikkeling.

Figuur 1: Het verloop van het maximale huurniveau op basis van het woningwaarderingstelsel, resp. 4,5% van de WOZ-waarde en het feitelijke huurniveau, 2011 – 2021



Ook ten aanzien van het huurbeleid op basis van het regeerakkoord zijn twee varianten doorgerekend: een variant zonder huurharmonisatie en een variant met 100% huurharmonisatie. De huurinkomsten bij de zelfstandige huurwoningen van corporaties in beide varianten zijn in tabel 4 weergegeven. De procentuele mutaties van de huurinkomsten staan in tabel 5.

Tabel 4: De huurinkomsten van corporaties bij zelfstandige huurwoningen volgens het huurbeleid van het regeerakkoord, 2012 – 2021

| Huurinkomsten (*mln) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Regeerakkoord zonder harmonisatie | 11.895 | 12.251 | 12.681 | 13.105 | 13.543 | 13.981 | 14.421 | 14.862 | 15.279 | 15.655 |
| Regeerakkoord met harmonisatie | 12.025 | 12.560 | 13.059 | 13.508 | 13.953 | 14.383 | 14.798 | 15.203 | 15.595 | 15.969 |

Tabel 5: De procentuele mutatie van de huurinkomsten bij zelfstandige huurwoningen volgens het huurbeleid van het regeerakkoord, 2013 – 2021

| % huurverhoging | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Regeerakkoord zonder harmonisatie | | 3,0% | 3,5% | 3,3% | 3,3% | 3,2% | 3,1% | 3,1% | 2,8% | 2,5% |
| Regeerakkoord met harmonisatie | | 4,5% | 4,0% | 3,4% | 3,3% | 3,1% | 2,9% | 2,7% | 2,6% | 2,4% |
| <i>Effect harmonisatie regeerakkoord</i> | | 1,5% | 0,5% | 0,1% | 0,0% | -0,1% | -0,2% | -0,4% | -0,2% | -0,1% |

Bij het huurbeleid volgens het regeerakkoord, zonder nog rekening te houden met huurharmonisatie, nemen de huurinkomsten toe tot € 15,7 miljard in 2021. De procentuele mutatie van de huurinkomsten zonder huurharmonisatie is aanmerkelijk lager dan 2,4% plus 2% inflatie. In 2013 is het betreffende stijgingspercentage 3,0% en het daalt naar 2,5% in 2021. Omdat veel huurwoningen een huur hebben boven het maximale huurniveau is bij deze huurwoningen een huurverhoging niet mogelijk. In deze gevallen blijft de huurstijging achterwege.

Als verondersteld wordt dat corporaties bij bewonerswisseling de huren voor 100% harmoniseren, zijn de totale huurinkomsten in 2021 € 16,0 miljard. Het verschil in beide varianten is erg beperkt. De verklaring voor dit beperkte verschil is dat bij huurharmonisatie de huren vaak verlaagd moeten worden omdat bij veel huurwoningen het huurniveau hoger is dan het maximale huurniveau op basis van 4,5% van de WOZ-waarde. In 2013 is het effect van de harmonisatie met 1,5%-punt extra huurstijging nog relatief hoog omdat de veronderstelde daling van de WOZ-waarde nog niet volledig is doorgewerkt. Het effect van de huurharmonisatie wordt daarna steeds geringer en is in 2021 zelfs -0,1%. De huurverlagingen bij harmonisatie domineren de huurverhogingen bij harmonisatie.

De extra huurinkomsten

Tot slot van deze notitie geeft tabel 6 een overzicht van de extra huurinkomsten die bij het huurbeleid volgens het regeerakkoord mogelijk zijn ten opzichte van het huidige huurbeleid. In beide gevallen is rekening gehouden met huurharmonisatie. De omvang van de extra huurinkomsten loopt op tot € 497 miljoen in 2017. Dit is aanmerkelijk minder dan de verhuurderheffing die voor corporaties in dat jaar circa € 1,8 miljard bedraagt⁴. Uit de tabel blijkt ook dat na 2017 de extra huurinkomsten amper meer toenemen en na 2020 zelfs afnemen. De oorzaak hiervoor is dat in het huidige beleid de huurharmonisatie meer ruimte biedt dan bij het huurbeleid volgens het regeerakkoord. Na verloop van tijd legt dit een zwaarder gewicht in de schaal dan het feit dat er volgens het regeerakkoord een gedifferentieerde huurverhoging boven inflatie zal zijn.

⁴ Verondersteld is dat 90% van de totale verhuurderheffing van € 2 miljard voor rekening van de corporaties komt.

Tabel 6: De extra huurinkomsten bij het huurbeleid volgens het regeerakkoord ten opzichte van het huidige beleid, 2012 – 2021

| Huurinkomsten (*mln) | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Huidig beleid met harmonisatie | 11.972 | 12.367 | 12.745 | 13.124 | 13.504 | 13.886 | 14.270 | 14.656 | 15.044 | 15.436 |
| Regeerakkoord met harmonisatie | 12.025 | 12.560 | 13.059 | 13.508 | 13.953 | 14.383 | 14.798 | 15.203 | 15.595 | 15.969 |
| Extra huurinkomsten | 53 | 194 | 314 | 383 | 449 | 497 | 529 | 548 | 551 | 533 |

Tot slot is van belang om te benadrukken dat bij deze analyse naar de effecten van het regeerakkoord geen rekening is gehouden met de grote verschillen tussen corporaties. In feite heeft het geschetste beeld betrekking op een gemiddelde corporatie die de omvang heeft van de totale corporatiesector.

Amsterdam, 7 december 2012