

Blog: De wereld volgens Blok

28-06-2016 11:31

De rekenmeesters van Ortec Finance hebben in opdracht van minister Blok uitgerekend wat voor de corporatiesector het effect is geweest van de verhuurderheffing. Deze berekeningen hebben ten grondslag gelegen aan de evaluatie die de minister vorige week naar de Tweede Kamer heeft gestuurd ([klik hier voor download](#)). Het moet gezegd worden dat Ortec geen half werk heeft geleverd en goed inzicht heeft gegeven hoe corporaties gemiddeld met de verhuurderheffing zijn omgegaan. Maar de minister heeft met deze cijfers wel een geheel eigen wereldbeeld geschapen.

De financiering van de heffing



Uit het rapport van Ortec blijkt dat de corporaties in 2015 gemiddeld € 597 per woning aan verhuurderheffing hebben afgedragen (= gemiddelde WOZ-waarde van € 133.000 x 0,449%). De corporaties hebben dit gefinancierd door een verlaging van de bedrijfs- en onderhoudslasten van ca. € 275 per woning per jaar en extra huurverhogingen van ca. € 300 per woning per jaar. Daarnaast leveren extra verkopen nog eens ca. € 110 per woning per jaar op. Oftewel, de totale funding bedroeg ca. € 685 per woning per jaar. Dit is weliswaar hoger dan de feitelijke heffing, maar hier staat tegenover dat het tarief in 2016 zal stijgen naar 0,536% van de WOZ-waarde. In 2016 bedraagt de heffing dus minimaal € 713 per woning per jaar.

Omdat de WOZ-waardes de komende jaren wel zullen stijgen en de minister de tarieven wil verhogen, zullen corporaties dus aanvullende maatregelen moeten nemen om de verhuurderheffing te compenseren. Aangezien er sprake is van een gematigde huurprijsontwikkeling zal dit dus gevonden moeten worden in een verdere verlaging van de bedrijfslasten of een structurele vermindering van de investeringen.

De financiële positie van de corporaties

De corporaties zijn er in de afgelopen jaren dus in geslaagd om de volledige heffing te compenseren in hun reguliere bedrijfsvoering. Daarnaast is er sprake van een forse vermindering van de investeringen van corporaties. Met name de investeringen in nieuwe DAEB-woningen zijn met maar liefst 44% afgenomen. De prognoses tot 2019 wijzen er op dat hier ook nauwelijks een toename valt te verwachten. Dit alles resulteert in een verbetering van de financiële positie als we naar de balans kijken. Dit wordt nog eens versterkt door de wijziging van een aantal parameters in de bedrijfswaardeberekeningen. Een papieren berekening die de solvabiliteit van corporaties gemiddeld direct met 3,1% verbetert.

Maar net als dat een hogere WOZ-beschikking de gemiddelde eigenaar van een woning niet opeens naar de

champagne met kaviaar doet grijpen, heeft een corporatie ook niet zoveel aan een betere balanswaarde. Ook in de corporatiesector is het motto “cash is king” en uit de simpele rekensom uit de vorige paragraaf kan worden afgeleid dat de operationele kasstromen van corporaties door de verhuurderheffing zijn verslechterd. Ze zijn alleen minder verslechterd dan een paar jaar geleden werd aangenomen. Maar dat is nog geen reden voor een hoerastemming, laat staan een motivering voor een verhoging. We zien bijvoorbeeld dat in 2014 het aantal corporaties dat niet voldoet aan de ICR-norm van 1,4 toeneemt van 8,2% naar 9,5%. Dat betekent dat bij 9,5% van de corporaties het operationele resultaat minder is dan 1,4 x de rentelasten. Deze corporaties kunnen geen door het WSW geborgde leningen meer afsluiten.

De 37 miljard van Blok

De minister heeft, op grond van de berekeningen van Ortec, de bestedingsruimte van de corporatiesector bepaald. En deze bedraagt volgens de minister maar liefst €37 miljard. Oftewel, de corporatiesector heeft geen enkele reden tot klagen over de verhuurderheffing, deze kan wel worden verhoogd naar € 2,06 miljard. En die corporaties moeten nu maar eens gaan bouwen! In zijn brief aan de Tweede Kamer geeft de minister aan dat de bestedingsruimte ook op andere manieren ingevuld zou kunnen worden. Een verlaging van de huur van € 1,1 miljard zou bijvoorbeeld de volledige bestedingsruimte opsouperen.

Dat is op zich een interessant gegeven omdat de corporaties de huren met ongeveer € 720 miljoen extra hebben verhoogd (= € 300 x 2.400.000 woningen). Deze huurverhoging zou dus een extra investeringscapaciteit hebben opgeleverd van € 24,9 miljard! Dit zou naast ruim 165.000 woningen, de schatkist ook nog eenmalig ruim € 5,2 miljard aan btw hebben opgeleverd. Wat overigens niet door Ortec wordt vermeld is het feit dat de corporaties ca. € 3 miljard per jaar minder zijn gaan investeren en de schatkist hierdoor jaarlijks € 630 miljoen aan btw-inkomsten misloopt. Ook over de kostenverlagingen loopt de schatkist belastingopbrengsten mis. Dat had toch niet misstaan in een evaluatierapport over een heffing. Nu zal dit niet in de opdrachtformulering hebben gezeten, maar toch.

En wat nu?

De minister geeft aan dat hij de heffing wil gaan verhogen. Hier staan weliswaar wat heffingsverminderingssystemen tegenover, maar deze kunnen worden gekwalificeerd als een sigaar uit eigen doos. Het lijkt er niet erg op dat er sprake is van veel politieke tegenwind ten aanzien van dit voornemen. Door deze verdere verzwaring van de heffing en de door het ministerie en Ortec gecreëerde positieve beeldvorming, staan corporaties bij iedere discussie feitelijk al met 2-0 achter.

Dus corporaties doen er goed aan om zich inzicht te verschaffen in de werkelijke financiële – en maatschappelijke prestaties van hun vastgoed en op grond van de uitkomsten hiervan het gesprek met de gemeente en de huurders te voeren. Deze hebben namelijk allemaal een briefje van het ministerie ontvangen met daarin de bestedingsruimte per gemeente en daar zullen deze stakeholders ongetwijfeld wel bestedingsdoelen voor kunnen bedenken.

Hans de Visser MSc MRE van Corporatiekracht vastgoedadviseurs. Hij is bereikbaar op hans@corporatiekracht.nl.