

OPGAVEN EN MIDDELEN CORPORATIESECTOR IN BALANS

ACHTERGRONDRAPPORT VERSCHILLENANALYSE

Op 26 maart 2021 is het kernrapport 'Opgaven en middelen corporatiesector in balans' aan de Eerste en Tweede Kamer aangeboden.¹ In hoofdstuk 2 van dat rapport is opnieuw de balans berekend tussen de opgaven en middelen van corporaties tot 2035, aan de hand van diverse actualisaties. Daarbij veranderde het tekort van ruim € 30 miljard in de publicatie van 3 juli 2020 naar circa € 24 miljard². Het voorliggend achtergrondrapport geeft inzicht in de verklarende factoren voor deze mutatie. Op nationaal niveau is het verschil goed te verklaren uit de verschillende actualisaties en modelaanpassingen. In een aantal regio's spelen ook verschillen in de startsituatie (gebaseerd op de verantwoordingscijfers over 2018 respectievelijk 2019) een substantiële rol. De verschillenanalyse laat, net als de doorgerekende gevoeligheidsscenario's, zien dat de precieze omvang van het tekort gevoelig is voor veranderingen in aannames en omstandigheden, maar dat ook met andere uitgangspunten er steeds weer een tekort resteert.

Werkwijze

De gekozen werkwijze is dat voor zover mogelijk stap voor stap de actualisaties zijn doorgerekend. Steeds zijn er doorrekeningen gemaakt waarbij één onderdeel aangepast werd. Niet voor alle aanpassingen/actualisaties was dit mogelijk. Daardoor resteert er een restpost waarin meerdere factoren een rol spelen. Onderstaande tabel geeft de verschillende onderdelen van de actualisatie en hun effect op het tekort. In de rest van de notitie worden deze onderdelen verder toegelicht.

Uitkomst basispad OM2020	30,7
Prinsjesdagmaatregelen	-0,4
Effect verduurzaming op WOZ-waarde (en verhuurderheffing)	+1,1
Inrekenen verduurzaming niet woongelegenheden	+0,9
Effect modelaanpassing vervangingsonderhoud warmtepompen	-3,5
Actualisatie niveau uitgaven onderhoud en beheer	-3,7
Actualisatie volkshuisvestelijke opgave	-4,5
Actualisatie macro-economische parameters	+1,6
Restpost	+1,7
Uitkomst basispad OM2021	23,9

Beleid - Prinsjesdagmaatregelen

- € 0,4mld

In de Rijksbegroting voor 2021 is een aantal maatregelen aangekondigd met invloed op de financiële positie van corporaties. Dit betreft de volgende maatregelen:

- *Vennootschapsbelasting* - De voorziene verlaging van het hoge tarief in de vennootschapsbelasting naar 21,7% in 2021 heeft niet plaatsgevonden. Het tarief blijft daarmee op 25%.³
- *Wet eenmalige huurverlaging* - Huurders met een inkomen onder de passendheidsgrenzen en een huur boven de aftoppingsgrens krijgen recht op een eenmalige huurverlaging.⁴

¹ Kamerstukken 2020-2021, 29 453, nr.532

² Deze cijfers zijn gebaseerd op verwachtingen uit het voorjaar 2021 en zijn niet geactualiseerd met de cijfers uit de Miljoenennota. Ook de rond Prinsjesdag afgesproken maatregelen zijn hierin niet meegenomen.

³ [Belastingplan 2021: beter, eerlijker en duurzamer uit de crisis | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

⁴ [Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en hoge huur | Belastingplan 2021 | Rijksoverheid.nl](#)

- *Heffingsverminderingen* - Extra budgettaire ruimte voor de meer dan verwachte aanvragen voor heffingsverminderingen nieuwbouw en verduurzaming.
- *Verhuurderheffing* - Verlaging van het tarief ter waarde van € 138 miljoen, als tegemoetkoming voor de door de Wet eenmalige huurverlaging gederfde inkomsten.

Deze maatregelen gezamenlijk verkleinen het tekort met € 0,4mld.

Tarief verhuurderheffing	2021	2022	2023	2024 en verder
OM 2020	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%
OM 2021	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%

Effect verduurzaming op WOZ-waarde (en verhuurderheffing) + € 1,1mld

Woningen met betere energieprestaties zijn meer waard. In OM 2020 werd nog geen rekening gehouden met een stijging van de WOZ-waarde als gevolg van verduurzaming, terwijl onderzoeken laten zien dat een beter energielabel wel effect heeft op de verkoopwaarde⁵. Als hier geen rekening mee wordt gehouden, leidt dit tot een onderschatting van de afdrachten voor de verhuurderheffing. In OM2021 is gerekend met het deels (ca. 50%) terugkomen van de verduurzamingsinvesteringen in de WOZ-waarde. Hierdoor stijgen de verhuurderheffingafdrachten. Het tekort wordt hierdoor € 1,1mld groter.

Verduurzaming niet woongelegenheden + € 0,9mld

In OM2020 is enkel de verduurzaming van woongelegenheden ingerekend. Corporaties bezitten echter ook andersoortig vastgoed dat ook verduurzaamd moet worden. Voor bedrijfsmatige gebouwen is minimaal label C vereist en ook al deze gebouwen zullen gasvrij gemaakt moeten worden. In OM 2021 is dit onderdeel van de verduurzamingsopgave wel meegenomen. Het tekort wordt hierdoor € 0,9mld groter.

Actualisatie niveau uitgaven onderhoud en beheer - € 3,7mld

De kosten voor onderhoud en beheer van het bestaand bezit worden voor de doorrekeningen ontleend aan de beleidswaarde. De definities hiervoor zijn de laatste jaren aangescherpt. Dit heeft geleid tot verschuivingen en aanpassingen in de door corporaties opgegeven lastenniveaus. In OM2021 zijn de meest recente door corporaties opgegeven lastenniveaus verwerkt. Daarnaast is gebleken dat in Opgaven/middelen 2020 gerekend is met een te hoog niveau, doordat verzuimd was rekening te houden met verschillen in prijspeil. Hierdoor is een jaar te veel geïndexeerd. In onderstaande tabel is te zien welke gemiddelde bedragen gehanteerd zijn in beide doorrekeningen (in prijspeil 2019). Met deze actualisatie wordt het tekort € 3,7mld kleiner.

	OM 2020 (prijspeil 2019)		OM 2021 (prijspeil 2019)	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Onderhoud	€ 1.955	€ 2.002	€ 1.887	€ 1.928
Beheer	€ 983	€ 1.057	€ 907	€ 977

Actualisatie volkshuisvestelijke opgave - € 4,5mld

De volkshuisvestelijke opgave is geactualiseerd op basis van een nieuwe demografische prognose van het CBS, waarin rekening gehouden is met de gevolgen van de coronapandemie op migratie. Ook zijn nieuwe CPB-prognoses voor de inkomensontwikkeling gebruikt. Tot slot is ook het verschil tussen de woningen die in 2019 daadwerkelijk zijn gebouwd en de gemodelleerde opgave verrekend. Belangrijkste verschil is dat in de nieuwe opgave voor de periode 2020-2035 23.000 minder nieuwbouwwoningen gepland staan voor corporaties. De nieuwe demografische prognose laat niet zozeer een lagere huishoudensgroei zien, maar wel verschil in de samenstelling. Er is zowel minder emigratie van relatief oudere huishoudens met vaak een eigen woning als minder immigratie van huishoudens met een behoefte aan een betaalbare huurwoning voorzien. Bij een

⁵ <https://www.calcasa.nl/nieuws/2021-q1-wox-kwartaalbericht-vergroening-nederlandse-woningmarkt-heeft-nog-lange-weg-te-gaan>

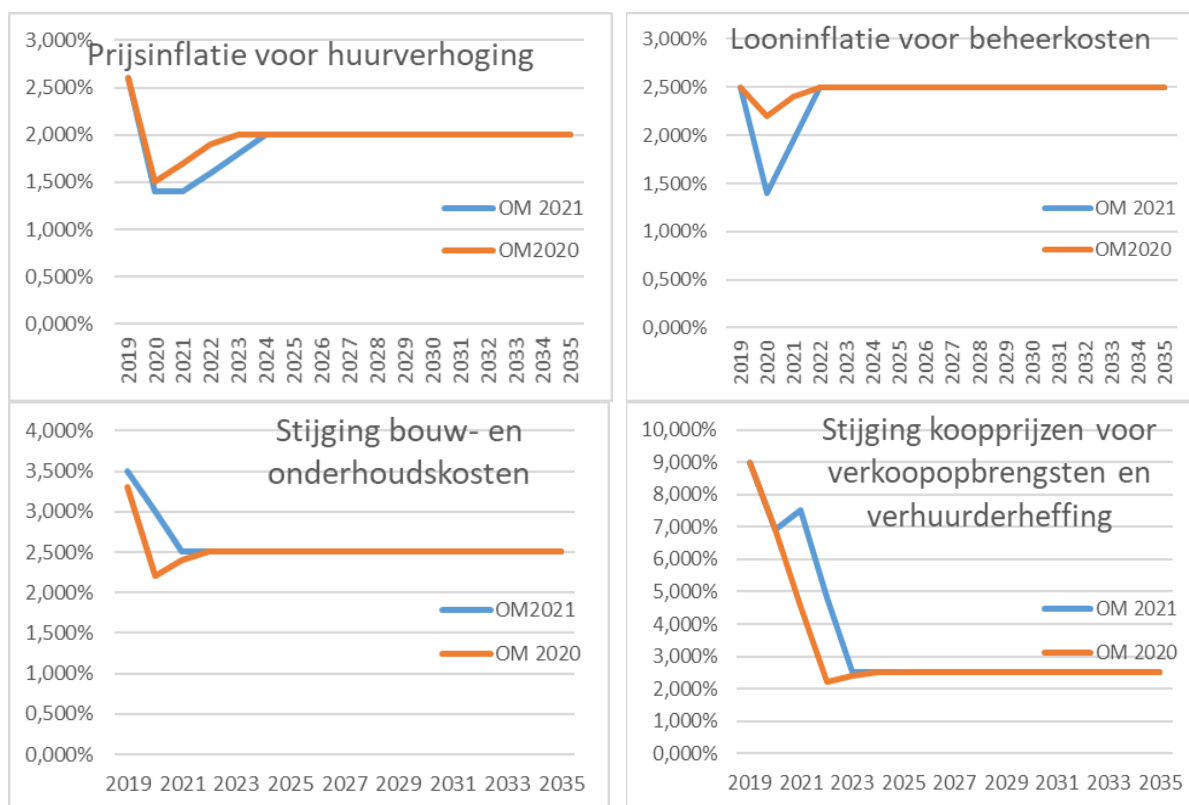
gewogen gemiddelde stichtingskosten van € 186.000 betekent 23.000 woningen minder een € 4,3 miljard lagere investeringsopgave. Het totale effect op het tekort van de actualisatie is € 4,5 miljard.

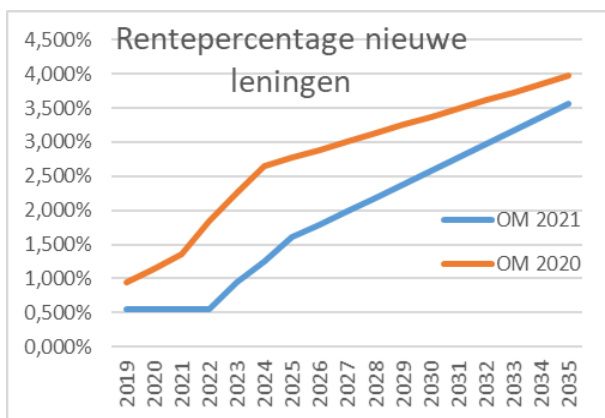
Actualisatie macro-economische parameters

+ € 1,6mld

In de nieuwe doorrekeningen is gerekend met nieuwe macro-economische parameters. Dit betreft de inflatie (basis voor de huurverhogingen), ontwikkeling van beheerkosten, onderhoudskosten en bouwkosten en de rente voor nieuwe leningen. Een lagere huurverhoging, hogere verhuurderheffing en hogere bouw- en onderhoudskosten drukken de vastgoedexploitatie en verhogen het onrendabel van de investeringen. Daartegenover staan lagere rentelasten en lagere beheerkosten. In de grafieken is te zien dat het grootste verschil in de parameters zit bij de rente. Het effect hiervan is echter toch minder groot dan de lagere huurstijging en hogere kostenstijgingen. Deze werken structureel door (de huren blijven in de nieuwe doorrekening lager tot 2050 en verder) en werken ook door in de waarde. De rente heeft alleen effect bij nieuwe leningen. Omdat corporaties veel langlopende leningen hebben, dalen de rentelasten maar langzaam. Daarnaast hebben toekomstige rentelasten in het beoordelingskader voor corporaties geen waarde-effect. Bij elkaar is het effect een 1,6 miljard hoger tekort.

Figuur 1 Ontwikkeling macro-economische parameters in OM2020 en OM2021





Effect modelaanpassing vervangingsonderhoud warmtepompen - € 3,5mld

In de modelperiode krijgen veel woningen een warmtepomp. Dit betreft zowel nieuwbouw als verduurzaming van bestaand bezit. Hierdoor stijgen ook de onderhoudskosten, door hoger serviceonderhoud en doordat warmtepompen een beperkte levensduur hebben. In opgaven/middelen is uitgegaan van 15 jaar.

In OM2020 is dit verwerkt als een verhoging van het normniveau voor onderhoud. In principe werkt het model met een jaarlijks gelijk onderhoudsbedrag voor de woningen. We zien dit voor het reguliere onderhoud als een bruikbare aanname. Fluctuaties op woningniveau vallen weg op groter schaalniveau.

Echter, gezien het grote aantal warmtepompen en de hoge kosten voor vervanging blijkt deze aanname hier te grof. In de periode tot 2035 is vanuit het investeringsprogramma feitelijk nog geen vervanging van de warmtepompen te verwachten. Door het model aan te passen en de vervanging van de warmtepompen wel in te rekenen in de beleidswaarde, maar nog niet in de kasstromen, wordt het tekort € 3,5 miljard lager.

Restpost + € 1,7mld

De restpost betreft het resterende verschil tussen de uitkomsten van vorig jaar en de uitkomsten van de berekeningen van dit jaar, met bovengenoemde aanpassingen aan de berekeningswijze. Hieronder vallen effecten die niet of moeilijk te isoleren zijn of te klein zijn om als zelfstandig element uitgelicht te worden. Belangrijkste verklaring voor deze resterende verschillen zijn de verschillen in de financiële startpositie van corporaties op basis van de verantwoordingsinformatie die corporaties jaarlijks aan de toezichthouder sturen (dVi). Vorig jaar was deze gebaseerd op de corporatiecijfers over 2018, in de actualisatie zijn de jaarcijfers over 2019 gebruikt. Dit zijn de meest actuele cijfers die beschikbaar zijn. Daarnaast speelt er nog een aantal kleinere modelaanpassingen.

Voor heel Nederland is de omvang van de restpost met € 1,7 miljard relatief beperkt. Onderstaande tabel laat zien dat op regionaal niveau de restpost verschilt. Er is geen eenduidige verklaring voor deze verschillen, in iedere regio kunnen weer andere zaken spelen. In MRA is het tekort gedaald ten opzichte van vorig jaar doordat de nieuwe cijfers uit de dVi 2019 een hogere huuropbrengst en daarmee een hogere beleidswaarde en grotere investeringsruimte laten zien. Voor Zwolle/Stedendriehoek geldt dat het huurniveau in 2019 juist lager is en daarmee het tekort ook groter.

Woningmarktregio	Restpost (x € 1 miljard)
Friesland	-0,08
Groningen/Drenthe	0,32
Noord-Holland Noord	0,02

Zwolle/Stedendriehoek	0,56
Metropoolregio Amsterdam	-1,79
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	0,09
Holland Rijnland	0,52
Oost Nederland	-0,25
U16	0,46
Food Valley	0,01
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	0,93
Arnhem/Nijmegen	0,24
Woongaard	-0,02
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree O.	-0,07
Noordoost Brabant	0,18
West-Brabant en Hart van Brabant	-0,11
Zeeland	0,04
Metropoolregio Eindhoven	0,58
Limburg	0,12
Nederland	+1,7