

Onderwerp Reactie WSW op internetconsultatie Hervorming
huurtoeslag

Datum 29 juli 2022

Achtergrond

Op 5 juli 2022 zijn de Wijziging woningwet (huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen) ('Huurverlaging 2024') en de wet inzake de hervorming van de huurtoeslag ('Hervorming huurtoeslag') in internetconsultatie gegaan. WSW maakt zich zorgen over de mogelijke invloed van de Hervorming huurtoeslag op de individuele borgbaarheid van corporaties vooral in combinatie met de van corporaties verwachte investeringen op grond van de Landelijke prestatieafspraken. WSW reageert hierbij op de voorgenomen Hervorming huurtoeslag. Aangezien de Huurverlaging 2024 is meegenomen in de doorrekeningen van de Landelijke afspraken door Ortec Finance, richt WSW zich in dit memo op de risico's die WSW voorziet door de Hervorming huurtoeslag.

Risico's borgbaarheid & investeringscapaciteit individuele corporaties

WSW voorziet vanuit de optiek van borging de volgende mogelijke gevolgen van de Hervorming huurtoeslag:

1. de grenzen van de borgbaarheid & investeringscapaciteit van individuele corporaties komen eerder in zicht vanwege:
 - a. verwachte lagere kasstromen;
 - b. de stijging van de onrendabele top van nieuwbouw;
2. de kasstromen van individuele corporaties worden op korte termijn minder voorspelbaar. Voorspelbaarheid van de kasstromen is voor WSW een belangrijk element voor het bepalen van de reikwijdte van de borgbaarheid.

Hierdoor zullen corporaties in combinatie met de investeringen die zij op grond van de Landelijke prestatieafspraken gaan verrichten eerder tegen de grenzen van borgbaarheid aanlopen. WSW zal dan eerder leningen van individuele corporaties niet meer kunnen borgen.

Korte toelichting vermelde risico's

Grenzen borgbaarheid & investeringscapaciteit individuele corporaties eerder in zicht

Doorwerking lagere kasstromen op financiële ratio's en investeringscapaciteit corporaties

De huurders die negatief geraakt worden door de Hervorming huurtoeslag kunnen mogelijk, mede gezien de huidige overige verslechtering van hun koopkracht, de extra huur niet dragen. Het is niet onaannemelijk dat corporaties zich genooddaakt zien om hun huurprijzen voor een groot deel van deze groep naar beneden bij te stellen. De verwachting is daarnaast dat corporaties voor een deel van de toekomstige huurders die door de Hervorming huurtoeslag minder toeslag zullen ontvangen, woningen tegen een lager huurniveau gaan toewijzen. Met name in combinatie met de investeringen die corporaties op grond van de gemaakte prestatieafspraken gaan verrichten op het gebied van kwaliteit en beschikbaarheid, leidt deze daling van huuropbrengsten tot:

- een directe verslechtering van de ICR door een lagere operationele kasstroom;
- een verlaging van de streefhuren van corporaties (de huur die corporaties aan nieuwe huurders redelijkerwijs kunnen vragen). Omdat de streefhuren een belangrijke component zijn van de beleidswaarde, leidt dit direct tot een verslechtering van de financiële ratio's van corporaties middels de beleidswaarde en daarmee de Loan-To-Value (LTV = Schuld/Beleidswaarde)

Lagere kasstromen en doorwerking daarvan in hogere onrendabele top nieuwbouw

Bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen moeten corporaties rekening houden met passend toewijzen.

Om de onrendabele top te beperken kiezen corporaties er veelal voor om nieuwbouw niet onder maar op de aftoppingsgrenzen te verhuren. Huurders krijgen in de huidige huurtoeslagsystematiek 65% van de extra huur gecompenseerd. In sommige gevallen wordt gekozen voor een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Een deel van de huurtoeslagontvangers krijgt boven de aftoppingsgrens in de huidige systematiek nog steeds 40% van de extra huur gecompenseerd. Corporaties houden daarbij al rekening met een onrendabele top; corporaties kunnen de hoge stichtingskosten nu al niet geheel terugverdienen. Als de streefhuren door de Hervorming huurtoeslag voor deze groep huurders naar beneden worden bijgesteld, zal de onrendabele top op nieuwbouwwoningen stijgen. De corporatie teert hierdoor verder in op het eigen vermogen en de ruimte om (onrendabel) te investeren daalt.

Onderstaand een voorbeeld om inzichtelijk te maken wat de mogelijke gevolgen hiervan kunnen zijn:

	Investering	Beleidswaarde	Onrendabele top	% onrendabel
Streefhuur tweede aftoppingsgrens (€ 678)	€ 250.000	€ 115.000	€ 135.000	54%
Streefhuur eerste aftoppingsgrens (€ 633)	€ 250.000	€ 103.000	€ 147.000	59%
Streefhuur € 560	€ 250.000	€ 81.000	€ 169.000	68%

Ten opzichte van een verhuur tegen een huurprijs van € 678 leidt verhuur tegen een huurprijs van bijvoorbeeld € 560 tot een verdere stijging van het onrendabel deel van de investering met € 34.000 (14%).

De kasstromen worden op korte termijn minder voorspelbaar

Huren vormen het overgrote deel van de inkomsten van corporaties. De mogelijke gevolgen van de Hervorming huurtoeslag zijn door BZK niet volledig gekwantificeerd en geanalyseerd. Ook ontbreekt bij het wetsvoorstel een analyse van de mogelijke effecten van de Hervorming huurtoeslag op de kasstromen en het beleid van corporaties. Door corporaties kan hierdoor momenteel geen sluitende inschatting worden gemaakt van de gevolgen van de Hervorming huurtoeslag. Voor WSW is het daardoor ook niet mogelijk om in beeld te brengen wat de gevolgen van de Hervorming huurtoeslag kunnen zijn voor de borgbaarheid van de individuele corporaties. Voor WSW is een goede voorspelbaarheid van kasstromen van belang. WSW zal dan ook bij het bepalen van individuele borgbaarheid nadrukkelijk de uitwerking van de Hervorming huurtoeslag en de plausibiliteit van de door een corporatie gehanteerde streefhuren meenemen in de beoordeling van een borgingsverzoek. De Hervorming huurtoeslag versterkt het overheidsbeleid van de afgelopen jaren waarbij steeds vaker wordt ingegrepen op de toegestane huurprijzen en huurprijsverhogingen en -verlagingen en draagt verder bij aan een toenemende onzekerheid over de toekomstige kasstromen van corporaties.

Conclusie

Corporaties worden mogelijk op basis van de Hervorming huurtoeslag geconfronteerd met een daling van de huurinkomsten voor een groot deel van de huurders die er op grond van de Hervorming huurtoeslag financieel op achteruitgaan. Het risico bestaat dat corporaties bij de overige investeringen die zij op grond van de gemaakte prestatieafspraken gaan verrichten, eerder tegen de grenzen van borgbaarheid zullen aanlopen. Voor de corporaties die (volgens de doorrekeningen van de Prestatieafspraken door Ortec Finance) al moeite hebben om aan de landelijke prestatieafspraken te voldoen, zal een groter deel van hun volkshuisvestelijke opgave onhaalbaar zijn. WSW zal dan vaker dan voorheen leningen van individuele corporaties niet meer kunnen borgen.

Bijlage 1: uitgangspunten berekening

Voor de berekening van de effecten van het verlagen van de huurprijs op de beleidswaarde en onrendabele top zijn in deze reactie de volgende gegevens als uitgangspunt gehanteerd:

Uitgangspunten:	
Disconteringsvoet dPI 2021 mediaan landelijk	5,94%
Beleidswaarde onderhoudsnorm mediaan landelijk	€ 2.203
Beleidswaarde beheerlasten mediaan landelijk	€ 920
Ingerekende huurverhoging	2021 2,00%
	2022 1,70%
	2023-2026 1,50%
	2027 e.v. 2,00%
Mutatiegraad dPi 2021 mediaan landelijk	6,60%
Verhuurderheffing	Vervallen
Gemiddelde investering	€ 250.000