

Financieringseffect bij huurverhoging

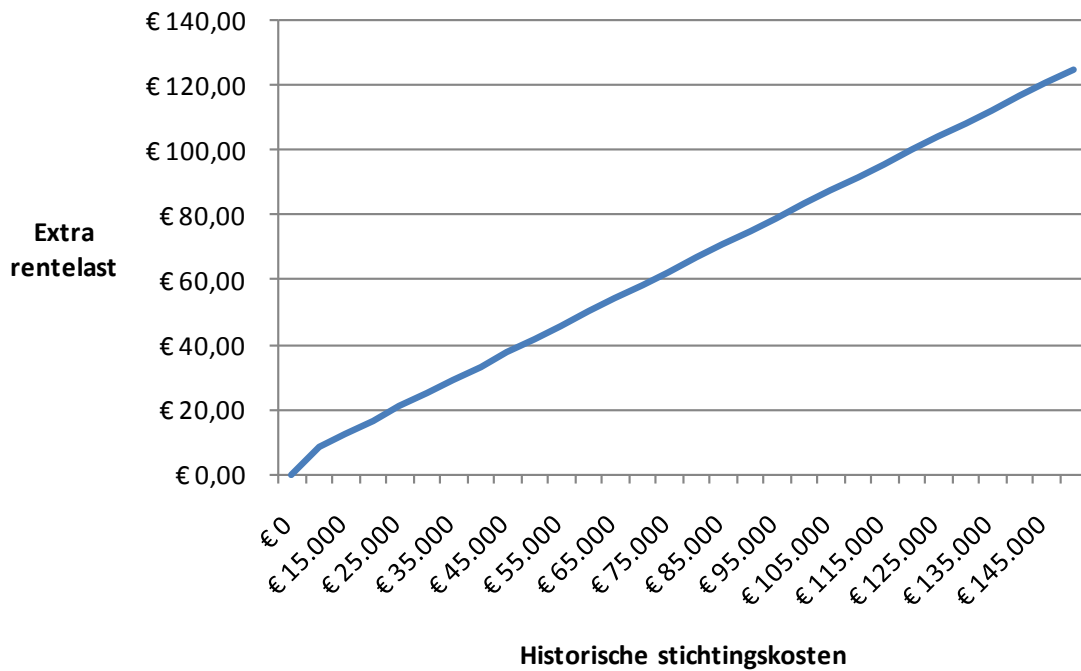
In de vorige nieuwsbrief hebben wij stilgestaan bij de onduidelijkheden en onzekerheden in het staatssteundossier. Ons advies was en blijft dat corporaties meer kunnen doen dan wellicht op het eerste gezicht lijkt. In dit artikel wil ik wat meer de diepte ingaan op de specifieke effecten van de niet-DAEB financiering. Mijn inziens dient hierbij onderscheid gemaakt te worden tussen de financiering van de bestaande niet-DAEB portefeuille en de niet-DAEB nieuwbouw. Laten wij ons hier eerst concentreren op de financiering van de bestaande portefeuille.

Financiering van bestaande niet-DAEB

Bijna elke corporatie verhuurt in haar portefeuille niet-DAEB eenheden. Misschien slechts een enkele losse parkeerplaats of commerciële ruimte in de plint maar desalniettemin niet-DAEB. Gemiddeld heeft de sector tussen de 3% en 5% aan niet-DAEB activiteiten. Hier zitten uitschieters naar beneden bij, maar ook zeker uitschieters naar meer dan 10%. Het financiële effect van deze huidige niet-DAEB activiteiten is in eerste instantie vastgelegd in de beleidsregel herfinancieringen van het WSW. Deze stelt dat corporaties de huidige historische stichtingskosten in mindering krijgen op hun geborgde herfinanciering.

Om de middeninkomens te bedienen, hebben corporaties vaak de ambitie om huidige DAEB woningen bij mutatie te verhogen naar niet-DAEB woningen. Het exacte financiële effect hiervan is niet geheel duidelijk. Wel is het maximale financiële risico te bepalen. Dit is namelijk gelijk aan het commercieel financieren van de historische stichtingskosten van de woningen die een corporatie niet-DAEB wil maken.

Voorbeeld: Stel bij corporatie Maliebaan Wonen muteert een woning met een huur van € 500 per maand. Deze woning heeft 180 punten en een maximaal redelijke huur van € 840 per maand. Als de historische stichtingskosten € 100.000 zijn en het verschil in rente tussen geborgde en ongeborgde financiering 1,0%, dan dient de huurverhoging minimaal € 1.000 per jaar additioneel op te leveren. Dit correspondeert met een maandelijkse huurverhoging van minimaal € 83,33. Maliebaan Wonen kan haar huur met 1 cent boven de DAEB grens verhogen wil zij er niet financieel op achteruit gaan. Onderstaand figuur geeft bij verschillende historische stichtingskosten de minimale additionele rentelast weer.



Uit bovenstaand figuur kan geconcludeerd worden dat woningen met een lagere historische stichtingskosten sneller financieel neutraal niet-DAEB gemaakt kunnen worden, dan woningen met hogere stichtingskosten.

Ondanks dat de exacte financiële effecten van woningen niet-DAEB maken onduidelijk is, kan met voorgaande analyse wel inzichtelijk worden gemaakt wat het maximale financiële risico bedraagt. Dit is natuurlijk een versimpeling van de werkelijkheid, maar geeft goed weer wat momenteel wel mogelijk is in het staatssteundossier.