



Minister voor Wonen en Rijksdienst
t.a.v. de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Ons kenmerk
DB/NS/15.043

Onderwerp
Raming huurontwikkeling door woningcorporaties

Baarn, 3 maart 2015

Geachte heer Blok,

De risicoanalyse in het Sectorbeeld 2014 geeft CFV aanleiding de ontwikkelingen met betrekking tot huurstijging scherp te monitoren. CFV heeft daarom de recent binnengekomen prognose informatie (dPi) van corporaties aan een eerste analyse onderworpen. Daaruit blijkt dat de huurramingen van corporaties voor het DAEB bezit voor de periode 2014-2018 neerwaarts zijn bijgesteld in vergelijking tot de opgave van de corporaties bij de jaarrekening 2013 voor dezelfde periode. De cijfers zijn hieronder op sectorniveau weergegeven.

<u>dPi-opgave prognose 2015-2019</u>	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reguliere huurstijging per 1 juli	3,51%	2,20%	2,43%	2,56%	2,28%	2,26%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie-ineens	0,65%	0,65%	0,56%	0,48%	0,43%	0,39%
Totale voorgenomen huurstijging DAEB	4,16%	2,85%	2,99%	3,04%	2,71%	2,65%
<u>Meerjarenverkenning sectorbeeld december 2014</u>						
Totale huurstijging DAEB (basisscenario)	4,44%	3,63%	3,62%	3,44%	3,00%	2,00%
Vershil	-0,28%	-0,78%	-0,63%	-0,40%	-0,29%	0,65%

De totaal geraamde huurstijging voor de periode 2014-2018 komt 2,4% lager uit dan waar in het basisscenario (afgeleid van de dVi opgave van de corporaties over verslagjaar 2013) rekening mee is gehouden. Verder blijkt uit de dPi opgaven van corporaties dat de voorgenomen huurstijging in 2019 0,65% hoger ligt dan de meerjarenverkenning in het sectorbeeld voor het jaar 2019 liet zien. Dit hangt samen met het feit dat de meerjarenverkenning is afgestemd op de dVi opgaven van corporaties. Conform best practice wordt daarin, vanuit het voorzichtigheidsprincipe, voor niet langer dan 5 jaar rekening gehouden met een reële stijging van de huren. In de nieuwste dPi raming is 2019 het vijfde prognosejaar.

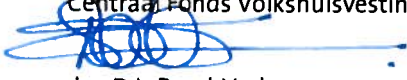
De lagere voorgenomen huurstijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere inflatieverwachtingen. Daarnaast zijn corporaties al iets voorzichtiger geworden met het inrekenen van reële huurstijgingen (betaalbaarheid). In deze ramingen hebben corporaties overigens nog geen rekening kunnen houden met de voorgenomen nieuwe normstelling voor het passend toewijzen. Dit zal een neerwaarts effect hebben op de harmonisatie-ineens effecten (huursprong bij nieuwe verhuringen).

De reguliere huurstijging (per 1 juli) is door corporaties in de dPi voor DAEB bezit voor 2015 geraamd op 2,2% (1,2% boven de inflatie van vorig jaar). Dit ligt 0,4% boven de cijfers die Aedes op basis van een recente enquête naar voren heeft gebracht als huurstijging voor de huurders met een inkomen onder de sociale huurwoninggrens (€ 34.229,-).

De lagere voorgenomen huurstijging heeft een negatieve invloed op de kasratio's en de solvabiliteit van corporaties. De precieze effecten zijn uiteraard ook afhankelijk van andere aspecten, zoals ontwikkeling van de beheer- en onderhoudskosten en de rente. Van de door het CFV geschetste risico's in het Sectorbeeld 2014 komen de inflatie en de strakkere normering van het passend toewijzen nu al markant naar voren. CFV zal de ontwikkelingen met betrekking tot de (voorgenomen) huurstijgingen blijven monitoren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Centraal Fonds Volkshuisvesting



drs. D.L. Braal-Verhoog
directeur CFV