

Bijlage met uitgangspunten rekenmodel

Het rekenmodel gaat uit van een aantal uitgangspunten:

- Een niveau van verhuurderheffing van 1,7 miljard in alle jaren. Het is bekend dat naar verwachting de heffing nog fors zal stijgen. Maar voor de doorrekening is uitgegaan van het huidige niveau van de heffing voor de komende jaren.
- De besparing van de heffing wordt gebruikt om de annuïteit van een lening te kunnen betalen. Hierbij wordt uitgegaan van een voorzichtig renteniveau van 1,75% bij een 50-jarige annuïteit. Bij een annuïteit van 1,7 miljard kan de sector 56,3 miljard lenen.
- Er wordt uitgegaan van een gelijke investeringsinspanning in aantallen in de komende 10 jaren. Hierbij loopt het te lenen bedrag geleidelijk op tot 56,3 miljard in jaar 10.
- Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van een huurniveau op de 1^e aftoppingsgrens.
- Bij verduurzaming wordt uitgegaan van een gemiddelde huursprong van € 25 per maand.
- De investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid zijn incl. BTW, de betaalde BTW vloeit derhalve naar de schatkist.
- Voor onderhoud is eveneens uitgegaan dat dit incl. BTW is, voor beheerlasten is verondersteld dat 50% hiervan een BTW component heeft.
- De extra investeringen leiden op basis van een norm van € 400 per vhe aan personeelskosten bij corporaties tot een kleine uitbreiding van het personeel hetgeen een extra Loonheffingscomponent voor de overheid betekent.
- De inschatting van de opbrengsten uit hoofde van maatschappelijke kostenreductie zijn zachtere uitgangspunten, maar behoudend ingerekend. Op basis van het huidige aantal daklozen is uitgegaan van een reductie van 2.000 daklozen per jaar. Dit levert macro-economisch een aantal voordelen voor wat betreft de opvang (wonen) en begeleiding en zorgkosten, maar ook met betrekking tot veiligheid en werk en inkomen. Hiervoor is een inschatting gemaakt dat dit de overheid in totaal € 25.000 per persoon oplevert.
- De toename van werkgelegenheid is ingeschat op 20.000 fte vanaf het eerste jaar, aangezien de extra investeringsactiviteiten de komende jaren constant blijven. De besparing op de maatschappelijke kosten hiervan, danwel voordeel uit extra bestedingen is gesteld op € 16.500 per persoon.
- Deze uitgangspunten en veronderstellingen leiden tot een oplopende opbrengst voor de overheid van € 1,3 miljard in jaar 1 tot € 2,2 miljard in jaar 10. Hierbij is derhalve uitgegaan van een verhuurderheffing in alle jaren van het niveau van 2019.