

Investerings- faciliteit en verhuurderheffing

Vormgeving en effecten
van enkele varianten

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Juni 2013

Investerings- faciliteit en verhuurderheffing

Vormgeving en effecten
van enkele varianten

Michiel Mulder
Sander Hardeman
Rafael Saitua
Radislav Semenov

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	9
2 Vormgeving	11
2.1 Uitgangspositie	11
2.2 Een incidentele investeringsfaciliteit	12
2.3 Een structurele impuls	12
3 Doorwerking impuls op investeringen	15
3.1 Aard van de corporatiesector	15
3.2 Verminderen van free-ridersgedrag	15
3.2.1 Free-ridergedrag bij energetische maatregelen	16
3.3 Verdringing	16
4 Effecten op productie (bruto) en energieprestatie	19
4.1 Algemeen	21
4.2 Effecten per maatregel	20
4.2.1 Energetische maatregelen	20
4.2.2 Nieuwbouw	20
4.2.3 Herstructurering (sloop-nieuwbouw)	20
4.2.4 Renovatie	21
5 Verhoging verhuurderheffing	23
5.1 Enkele varianten	23
6 Netto effect productie en werkgelegenheid	25
6.1 Effect productie inclusief hogere verhuurderheffing	25
6.2 Werkgelegenheid	25
6.3 Resumé	26
6.4 Gevoeligheidsanalyse	26
Literatuur	27
Bijlage	29
EIB-publicaties	31

Conclusies op hoofdlijnen

Varianten

Op verzoek van het ministerie van BZK heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) enkele varianten doorgerekend van een investeringsimpuls voor woningcorporaties, gefinancierd uit een verhoging van de verhuurderheffing. De maatregel is bedoeld om verlies aan investeringen van corporaties te beperken en daarmee meer werkgelegenheid te behouden in de bouw. In overleg met het ministerie zijn de volgende varianten bekeken:

- Energetische maatregelen in bestaande voorraad
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen
- Herstructurering (sloop-nieuwbouw)
- Grote renovaties

Effecten op productie en werkgelegenheid

De effecten op de bouwproductie en de bouwwerkgelegenheid van de vier maatregelen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1		Netto effecten op productie en werkgelegenheid van een tijdelijke budgetneutrale investeringsimpuls van € 250 miljoen				
	2013	2014	2015	2016	2017	
Additionele productie (miljoen €)						
Energie	0	155	155	20	20	
Nieuwbouw	0	100	100	35	35	
Herstructurering	0	15	275	275	90	
Renovatie	0	5	215	215	65	
Werkgelegenheidseffect (arbeidsjaren)						
Energie	0	1.620	1.610	200	200	
Nieuwbouw	0	1.250	1.230	450	440	
Herstructurering	0	170	3.420	3.240	1.040	
Renovatie	0	80	2.670	2.540	770	

Bron: EIB

Uit tabel 1 kan worden opgemaakt dat alle varianten een licht positief effect hebben op de bouwproductie en de werkgelegenheid. Dit is niet vanzelfsprekend, omdat het gaat om een budgetneutrale maatregel. Tegenover de positieve effecten van de extra middelen als bijdrage aan investeringen, staan negatieve effecten van het moeten verhogen van de bruto omvang van de heffing. De winst in termen van investeringen en werkgelegenheid ontstaat doordat er deels sprake is van het omzetten van inactief vermogen van sommige corporaties naar actief, investerend vermogen voor anderen. Dit is het mechanisme dat voor het netto resultaat verantwoordelijk is. Bij de analyses is voorts rekening gehouden met 'free-ridereffecten', verdringingseffecten en multipliers in termen van de verhouding tussen het subsidiebedrag en de door de subsidie uitgelokte investering. Een en ander neemt niet weg dat de gedragsreacties met grote onzekerheid zijn omgeven.

Bij beschouwing van de varianten kan worden geconstateerd dat de herstructureringsvariant relatief de grootste effecten heeft in termen van additionele productie en werkgelegenheid. Dit hangt met name samen met de afwezigheid van verdringingseffecten. Het stimuleren van energetische maatregelen en nieuwbouw leidt het snelst tot extra productie, aangezien deze projecten gemakkelijker naar voren geschoven kunnen worden in de tijd. Per geïnvesteerde euro is de energetische maatregel wel duidelijk minder effectief in het stimuleren van productie en werkgelegenheid dan de herstructureringsmaatregel. Bij de energetische maatregel is het 'free-rider-effect' naar verwachting relatief groot en bovendien zijn de werkzaamheden minder arbeidsintensief in vergelijking met andere maatregelen. In termen van energieprestatie zijn de grootste effecten te verwachten van energetische maatregelen en de maatregel gericht op herstructurering. Stimulering van nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft een relatief klein effect op de productie vanwege verdringingseffecten op de markt. Daarnaast kunnen er uiteraard nog andere overwegingen zijn om bepaalde investeringen te stimuleren. Zo wordt bij herstructurering ook een positief resultaat gerealiseerd in termen van verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden.

Tijdelijk versus structureel

De varianten zijn doorgerekend als een tijdelijke investeringsimpuls. Het is ook mogelijk de maatregel als structurele impuls vorm te geven, onder gelijktijdige structurele verhoging van de verhuurderheffing. Een dergelijke maatregel zal echter minder effect hebben op de productie en werkgelegenheid omdat er dan geen prikkel is om productie naar voren te halen in de tijd. De maatregelen zijn namelijk vooral afhankelijk van activiteiten die men eerder heeft uitgesteld en nu toch weer wat naar voren trekt om van de maatregel te kunnen profiteren. Daarnaast geldt dat de werkgelegenheid op lange termijn niet afhangt van de maatregelen, maar van de instituties op de arbeidsmarkt.

Optimalisering

De werkgelegenheidseffecten zijn met 1.500-3.500 arbeidsjaren vrij bescheiden te noemen in het licht van de sterke terugval van werkgelegenheid. Dit komt vooral omdat sprake is van budgetneutrale maatregelen. Er komt niet meer geld beschikbaar, maar het wordt tijdelijk iets effectiever verdeeld. Dit roept de vraag op of de effectiviteit van de maatregelen nog kan worden verhoogd.

Daarbij kan aan de volgende punten worden gedacht.

- Beperkingen van de investeringscapaciteit van corporaties vanuit het toezicht door CFV en WSW zouden nog eens kritisch onder de loep genomen kunnen worden. In het bijzonder is het zaak dat de extra huurruimte die vanuit de regelgeving wordt geboden ook volledig door corporaties mag worden ingerekend voor de toekomst. Ook zijn er signalen dat de uitgangspunten van deze instanties beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Dit heeft een breder effect dan de maatregelen en komt ten goede aan de investeringscapaciteit van woningcorporaties als geheel, die door de zeer lage rente op dit moment meer kansen lijkt te bieden dan het toezicht faciliteert.
- Het effect wordt vergroot als er wel budget wordt ingezet, dat wil zeggen als de maatregel niet geheel budgetneutraal wordt vormgegeven. Dit kan ten laste van het tekort worden gebracht of andere reeds gereserveerde budgetten kunnen hiervoor gebruikt worden, bijvoorbeeld in de sfeer van duurzaamheid, waar de meest kansrijke maatregelen ook op aangrijpen.
- Te kiezen voor een vormgeving van de maatregelen die de additionaliteit zoveel mogelijk vergroot. Enerzijds door te kiezen voor de variant met de hoogste additionele productie per geïnvesteerde euro, zoals de herstructureringsvariant. Anderzijds door uit te gaan van een drempelwaarde van de investeringsactiviteit die corporaties sowieso ondernemen, bijvoorbeeld op basis van het aantal ingrepen als percentage van de totale woningvoorraad, en alleen de extra investeringsactiviteiten bovenop deze drempelwaarde in aanmerking te laten komen voor subsidie.
- De maatregel zo vorm te geven dat een termijn van de geldingsduur wordt gekozen die wel realistisch is zodat aanpassingen van investeringen daadwerkelijk kunnen plaatsvinden, maar waarvan de geldingsduur niet langer duurt dan nodig om aan te sluiten bij normale productieprocessen. Gedacht kan worden aan een geldingsduur van 2 à 3 jaar.

1 Inleiding

Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) enkele varianten doorgerekend van een investeringsimpuls voor woningcorporaties, gefinancierd uit een verhoging van de verhuurderheffing. Hierbij is gekeken naar vier varianten van investeringen:

- Energetische maatregelen in bestaande voorraad
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen
- Herstructurering (sloop-nieuwbouw)
- Grote renovaties

De aanleiding is het aannemen in de Tweede Kamer van de motie-Visser c.s. over een uitwerking van varianten van de verhuurderheffing (kamerstukken 32847, nr. 50).

In deze notitie wordt eerst ingegaan op de vormgeving van de maatregelen van de investeringsimpuls (hoofdstuk 2). Vervolgens komt de doorwerking op de maatregelen op de investeringen van woningcorporaties aan bod (hoofdstuk 3). Daarna bespreken we de effecten op productie en energieverbruik van de investeringsimpuls, zonder het negatieve effect van de verhoging van de verhuurderheffing (hoofdstuk 4). Daarna gaan we in op enkele varianten rond de vormgeving van de verhuurderheffing (hoofdstuk 5). Tot slot worden de mogelijke effecten op de productie en werkgelegenheid in kaart gebracht van het totaal van de maatregelen, dus inclusief het negatieve effect van een hogere heffing (hoofdstuk 6). Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de gevoeligheid van de uitgangspunten voor de resultaten.

Tenzij anders vermeld zijn alle bedragen in deze notitie vermeld in prijspeil 2013.

2 Vormgeving

2.1 Uitgangspositie

Het EIB heeft eerder, net als voor de maatregelen uit het Regeerakkoord, een doorrekening gemaakt van de maatregelen uit het woonakkoord dat het kabinet met vijf partijen in de Tweede Kamer heeft gesloten. In tabel 2.1 zijn de uitkomsten weergegeven ten opzichte van de situatie zonder verhuurderheffing en zonder boveninflatoire huurstijging. In het basispad (zonder nieuw beleid) wordt dus alleen rekening gehouden met de stijging van de totale huursom van woningcorporaties als gevolg van de huurharmonisatie: bij mutatie kunnen woningcorporaties ook bij ongewijzigd beleid een hogere huur vragen, omdat de huur van zittende huurders lager is dan de huur die woningcorporaties mogen vragen bij een nieuwe verhuuring.

Tabel 2.1 Huurruimte, verhuurderheffing en potentiële kasstroom van corporaties, enkele varianten ten opzichte van basispad, 2017, miljoen €, prijzen 2012

	Extra huuropbrengst			Verhuurderheffing	Saldo
	Zittend	Nieuw	Totaal		
Regeerakkoord ¹	565	5	570	1.620	-1.050
Woonakkoord ¹	675	990	1.665	1.260	405
Woonakkoord bij mutatiegraad 6%	760	695	1.455	1.260	195

1 Mutatiegraad 7%

Bron: EIB, op basis van WoON 2009

Uit onze analyse blijkt dat de extra huurinkomsten als gevolg van het woonakkoord (ten opzichte van de situatie in het basispad) gemiddeld de kosten van de te betalen heffing overschrijden. De extra huurinkomsten als gevolg van het woonakkoord leveren de woningcorporaties in totaal bijna € 1,7 miljard op. Hier staat een te betalen heffing van € 1,3 miljard tegenover.

Het EIB heeft met de maatregelen uit het Regeerakkoord eerder doorgerekend met een mutatiegraad van gemiddeld 8% volgens WoON 2009. Op dit moment is de gemiddelde mutatie 7½%. Als het scheefwonen minder sterk wordt aangepakt, zoals afgesproken in het woonakkoord, is het te verwachten dat er minder mutatie is. Voorzichtigheidshalve gaan wij in onze berekeningen nu uit van een mutatiegraad van 7%. Minister Blok komt voor Prinsjesdag 2013 met een voorstel voor een puntenstelsel dat uitgaat van een combinatie van WOZ en WWS (woningwaarderingstelsel, de 'oude' puntentelling).

Het EIB heeft voor nu aangesloten bij de uitwerking van het woonakkoord zoals ook gehanteerd in de doorrekening door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV):

- Voor de maximale huur geldt het minimum van de maximaal redelijke huur volgens het WWS en 5½% van de WOZ-waarde.
- Als ondergrens voor de maximale huur een huur wordt van € 450 per maand gehanteerd.

Drie andere veronderstellingen van het CFV worden in de berekeningen van het EIB anders vormgegeven:

- Het CFV hanteert de aftoppingsgrens van de huursubsidie als maximale huurgrens. Het EIB hanteert de liberaliseringsgrens, welke hoger ligt. De aftoppingsgrens kent namelijk geen wettelijke basis als maximale huurgrens.
- Het CFV hanteert een mutatiegraad van 7% die landelijk overal hetzelfde is. Het EIB hanteert gemiddelde mutaties per corop uit het WoON 2009 en heeft een vaste afslag gehanteerd om op een gemiddelde mutatiegraad van 7% te komen.
- Wij gaan er niet vanuit dat de WOZ-waarden vanaf dit moment nog verder dalen.

Resumé

Uit onze berekeningen blijkt dat het Regeerakkoord nog een sterk negatief effect had op de financiën van woningcorporaties. De totale positieve kasstroom van woningcorporaties van € 2 miljard zou met € 1 miljard teruggebracht worden. Met het woonakkoord is de huurruimte voor woningcorporaties aanmerkelijk verhoogd, zodat, als corporaties deze ten volle benutten, de kasstroom voor de sector als geheel zelfs kan stijgen. Er is nog steeds een negatief effect op de investeringen te verwachten, aangezien dit op corporatieniveau kan verschillen. Studies die uitgaan van een negatief effect op de financiën van woningcorporaties hebben met elkaar gemeen dat zij er vanuit gaan dat woningcorporaties de geboden huurruimte niet benutten en dat er uitgegaan wordt van (forse) dalingen van de WOZ-waarden.

2.2 Een incidentele investeringsfaciliteit

In het vervolg van deze notitie zullen wij de effecten beschrijven van een nieuwe maatregel. Wij beschrijven dit telkens als effect ten opzichte van de in voorgaande paragraaf beschreven uitgangssituatie.

De nieuwe maatregel is een uitwerking van de motie-Visser c.s. over een uitwerking van varianten van de verhuurderheffing (kamerstukken 32847, nr. 50) en houdt in een investeringsimpuls voor de corporatiesector die gefinancierd wordt uit een verhoging van de verhuurderheffing. Voor deze notitie zijn wij ervan uitgegaan dat de opbrengsten voor het Rijk gelijk blijven. De verhuurderheffing wordt in de periode 2013-2017 verhoogd met een totaalbedrag van in totaal € 250 miljoen, verspreid over deze jaren. Deze verhoging komt overeen met een 16% hogere verhuurderheffing in 2017, als het hele bedrag in dat jaar betaald zou worden.

Dit bedrag wordt teruggesluisd naar de corporatiesector, eveneens in de periode 2013-2017. De terugsluis vindt plaats in de vorm van een subsidie. Een variant met een aftrek heeft als nadeel dat het moeilijk is om te voorkomen dat het een open einde regeling wordt, alsmede dat er niet perse een koppeling hoeft te zijn met de gewenste investering en het betaalde heffingsbedrag, zowel niet in een bepaald jaar als ook niet voor een bepaalde corporatie.

Particuliere verhuurders

In principe geldt de wet- en regelgeving, en dus ook deze verhoging van de verhuurderheffing en investeringsimpuls, ook voor de particuliere verhuurders met woningen in het gereguleerde segment. Deze groep is echter klein als percentage van het totaal van de prijsgereguleerde woningen. Bovendien vertonen zij relatief weinig investeringsactiviteit. Daarom wordt in deze notitie ten aanzien van de doorwerking van de maatregel hier niet bij stilgestaan, maar telkens het totaal van de maatregel beschreven als totaal voor de corporatiesector.

Voordat wij ingaan op de doorwerking van de maatregel als incidentele impuls, zal hieronder eerst kort de wijze van doorwerking van een structurele maatregel beschreven worden.

2.3 Een structurele impuls

Het vormgeven van de maatregel als een structurele verhoging van de verhuurderheffing met bijvoorbeeld € 250 miljoen onder gelijktijdige invoering van een structurele subsidie op investeringen is om een aantal redenen minder gunstig dan een incidentele maatregel.

- Een structurele maatregel zal minder effect hebben op productie en werkgelegenheid dan een tijdelijke maatregel omdat er in het eerste geval geen prikkel is om productie naar voren te

halen. De maatregelen zijn namelijk vooral afhankelijk van activiteiten die men eerder heeft uitgesteld en nu weer wat naar voren trekt om van de maatregel te kunnen profiteren.

- De winst in termen van investeringen en werkgelegenheid ontstaat bij een tijdelijke maatregel doordat er deels sprake is van het omzetten van inactief vermogen van sommige corporaties naar actief, investerend vermogen voor anderen. Op lange termijn zal sprake zijn van afnemende meeropbrengsten van een dergelijke maatregel, omdat er steeds minder corporaties zijn met inactief vermogen. Het effect van de maatregel neemt dus af in de tijd.
- Met een structurele maatregel zal sprake zijn van het structureel stimuleren van bepaalde investeringen ten kostte van andere (bijvoorbeeld nieuwbouw in plaats van renovatie). Hier kleven ook nadelen aan. Het leidt tot verstoringen die inefficiënt kunnen zijn vanuit welvaarts-economisch perspectief, aangezien zij interfereert in het spel van vraag en aanbod en prijsvorming op markten. Bovendien zijn er aan een dergelijke maatregel uitvoeringskosten verbonden.
- Op lange termijn zijn in beginsel geen werkgelegenheidseffecten te verwachten. In de economie zijn productiefactoren op termijn schaars, zodat institutionele veranderingen (op de arbeidsmarkt) nodig zijn om structurele effecten op werkgelegenheid en werkloosheid te bereiken. Werkgelegenheidseffecten kunnen wel optreden op korte termijn wanneer sprake is van onderbenutting van de productiecapaciteit door een tekortschietende effectieve vraag. De voordelen van het naar voren halen van investeringen zijn erin gelegen dat de productiecapaciteit beter wordt benut. Hiermee kan een tijdelijke maatregel in de bijzonder zware crisis op de bouwmarkt overigens toch nog langdurige effecten hebben op de werkloosheid. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor oudere werknemers die door baanbehoud nu, niet voorgoed buiten de arbeidsmarkt terecht komen.

Om bovengenoemde redenen zullen wij in het vervolg van deze notitie niet nader ingaan op de vormgeving van de maatregel in een structurele variant, maar ons concentreren op de effecten van een tijdelijke maatregel.

3 Doorwerking impuls op investeringen

3.1 Aard van de corporatiesector

Men moet zich bedenken dat woningcorporaties hun investeringsbeslissingen niet alleen nemen op basis van bedrijfseconomische afwegingen. Zij moeten besluiten nemen binnen het institutionele kader, waarbij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) toezicht uitoefent op de solvabiliteit van woningcorporaties. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt voor de borging van corporatieleningen, zodat zij tegen een lage rente kunnen lenen. De financierings-eisen zijn hierbij echter strenger dan in het normaal economisch verkeer zou plaatsvinden. Zo wordt door het WSW rekening gehouden met een 'aflossingsfictie': de toegestane financieringsruimte wordt beperkt met jaarlijks 2% van de investeringssom.

Het CFV maakt eigen berekeningen van de solvabiliteit van woningcorporaties, op basis waarvan corporaties verzocht kunnen worden hun investeringsprogramma naar beneden bij te stellen. Ook als het gaat om investeringen die zij vanuit hun kasstromen kunnen financieren, en die op zichzelf een rendabel karakter hebben, zodat de investeringen als zodanig de solvabiliteit van de corporatie zou kunnen versterken.

Binnen dit institutionele kader is het van belang dat de subsidie een substantieel deel van de investering uitmaakt. Alleen het subsidieren van het onrendabele deel van de investering, of de subsidie gelijk stellen met de extra kosten van het naar voren halen van de investering, zijn waarschijnlijk onvoldoende om daadwerkelijk effect te sorteren. De subsidie is voor alle maatregelen gesteld op 25% van het investeringsbedrag.

3.2 Verminderen van free-ridergedrag

Free-ridergedrag is het verschijnsel dat dezelfde partij dezelfde investering ook had gedaan als er geen subsidie was geweest. De subsidie lokt in dit geval geen gedragsreactie uit, maar vormt alleen een (min of meer toevallig) voordeel voor de investerende partij.

Om het free-ridergedrag zoveel mogelijk te beperken, is het van belang te definiëren wat het investeringspad zou zijn dat zonder extra beleid ook tot stand was gekomen en alleen het extra aanbod te stimuleren.

Het is uiteraard niet eenvoudig om exact vast te stellen wat woningcorporaties zonder een extra maatregel hadden geïnvesteerd. Een manier die wij hierbij willen suggereren is de volgende. Bepaal eerst op macroniveau het aantal van een bepaalde ingreep in een langjarig gemiddelde, of het gemiddelde sinds de crisis. Zo is bekend dat de laatste jaren zo'n 10.000 nieuwe sociale huurwoningen zijn gebouwd door woningcorporaties, ofwel zo'n 0,5% van de totale voorraad. De maatregel kan zo geïmplementeerd worden, dat alleen het extra aanbod bovenop deze 0,5% in aanmerking komt voor subsidie. Dit kan op het niveau van de individuele woningcorporatie gelden. Er zal dus altijd wel een free-ridereffect blijven want op individueel niveau zal het percentage van de voorraad dat als structureel kan worden aangemerkt altijd anders zijn dan op macroniveau.

Voorts moet worden bedacht dat een te strakke vormgeving teneinde free-ridergedrag te verminderen weer andere nadelen heeft: het risico bestaat dat de subsidie überhaupt niet tot besteding komt omdat er te weinig van wordt aangevraagd.

Uit een evaluatie van eerdere crisismaatregelen die het EIB heeft verricht is gebleken dat zonder dergelijke nadere eisen het free-ridereffect tot ver boven de 50% kan stijgen ('Evaluatie stimuleringspakket woningbouw').

Wij zijn er bij de doorrekening in hoofdstuk 4 vanuit gegaan dat het met de juiste vormgeving van de maatregel mogelijk is het free-ridergedrag bij de meeste maatregelen te verminderen tot minder dan 50%, waarbij wij uitgaan van 25%.

3.2.1 Free-ridergedrag bij energetische maatregelen

Alleen bij de energetische maatregelen ligt het free-ridergedrag wat hoger. Dit komt omdat er op het gebied van duurzaamheid al veel maatregelen zijn getroffen en ook veel lokaal beleid plaatsvindt. Bedacht moet worden dat door stapeling van beleid er steeds minder investeringen overblijven die nog naar voren gehaald kunnen worden als gevolg van een gedragsverandering. Corporaties hebben ook reeds een convenant getekend waarbij toegezegd is tot 2020 het hele corporatiebezit gemiddeld twee 'labelstappen' te verbeteren.

Bij energetische maatregelen kan onderscheid gemaakt worden tussen 'labelstappen'. Een energielabel is een indicatie van de energiezuinigheid van een woning: 'A' is het label van een zeer duurzame woning en een woning met 'G'-label kent juist veel energieverbruik. Elke labelstap correspondeert met ongeveer 20-25% minder energieverbruik. 'Hoge' labelstappen (bijvoorbeeld van 'G' naar 'F') leveren dus per labelstap in absolute zin meer energiewinst op dan 'lage' labelstappen (bijvoorbeeld van 'B' naar 'A').

Het verbeteren van een G-labelwoning met vier labels kost afhankelijk van het type woning € 6.300-14.800 (tabel 3.1). Dit is evenveel als het verbeteren van een B-woning met twee labelstappen. Maar doordat de 'hoge' labelstappen meer energiewinst opleveren en bovendien per geïnvesteerde euro meer labelstappen zijn te zetten, is een dergelijke investering ook financieel meer rendabel voor een woningcorporatie. Een verhuurder mag namelijk tegenwoordig het voordeel van een kwaliteitsverbetering aangrijpen om de huur te verhogen. Daaronder vallen ook energetische maatregelen¹.

Hierdoor kennen hogere labelstappen een hoger free-ridereffect: de kans is groter dat deze ingreep zonder de maatregel ook had plaatsgevonden. Lage labelstappen hebben vermoedelijk een lager free-ridereffect maar leiden ook tot minder energiewinst per geïnvesteerde euro.

Tabel 3.1 Kosten van energetische maatregelen per labelstap, €

Label	Verbetering met			
	1 label	2 labels	3 labels	4 labels
A				
B	3.400-8.000		6.200-14.000	
C	3.100-7.200	5.500-13.000		8.800-18.200
D	2.700-6.300	4.900-11.400	7.000-16.000	8.800-20.600
E		4.400-10.100	6.200-14.400	7.900-18.400
F			5.500-13.000	7.100-16.500
G		1.100-2.500		6.300-14.800

Bron: EIB

3.3 Verdringing

Verdringing wil zeggen: dezelfde vraag trekt naar het gesubsidieerde aanbod, zodat er minder aanbod elders plaatsvindt. Hieronder bespreken we kort per maatregel hoe verdringing tot stand komt en wat de te verwachten omvang is.

- **Energetische maatregelen.** Het verdringingseffect is vermoedelijk zeer klein. Het enige kanaal waarlangs dit plaats kan vinden is de vraag naar extra woonkwaliteit, aangezien een meer energiezuinige woning ook als extra kwaliteit kan worden gezien. Het zou in dit geval gaan

¹ Hoewel het de vraag is of dit altijd volledig lukt, aangezien er ook altijd een element van onderhandeling in zit: huurders moeten akkoord gaan met het verrichten van de ingreep.

om consumenten die bijvoorbeeld anders zouden uitwijken naar een nieuwbouwwoning, omdat deze duurzamer is dan hun bestaande woning. Wij schatten de verdringing hier in op 10%.

- **Nieuwbouw.** Hier zijn de verdringingseffecten naar verwachting groot. Uit het WoON-onderzoek, een enquête onder ruim 70.000 huishoudens, blijkt dat het aantal mensen dat vanuit een sociale huurwoning verhuist naar een woning in de vrije sector, ongeveer even groot is als het aantal starters dat in een sociale huurwoning trekt (vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige woonruimte). De rest betreft, op een klein aandeel verhuizers van en naar het buitenland na, verhuizingen binnen de sector zelf. Dit betekent dat van elke twee nieuwe sociale huurwoningen, er één voor een starter is en één een woning verdringt in de vrije sector. De verdringing bedraagt dan 50%. Dit is in lijn met het eerdere EIB-onderzoek naar crisismaatregelen (EIB 2011). Daar is door middel van een regressie-analyse het percentage verdringing geschat op 70%. Maar hier was sprake van het subsidiëren van nieuwbouwwoningen in het marktsegment, waar naar verwachting de verdringing groter is dan in het sociale segment (op korte termijn). In het vervolg wordt dus uitgegaan van 50% verdringing bij nieuwbouw.
- **Herstructurering.** Bij sloop-nieuwbouw projecten is verdringing naar verwachting niet of nauwelijks aan de orde. Kwantitatief gezien is meestal zelfs sprake van een negatief effect op het aanbod. Er worden lagere aantallen teruggebouwd dan er worden gesloopt. In kwalitatieve zin neemt het aanbod wel toe. Per saldo zullen deze tegengestelde effecten gering zijn, zodat geen verdringing wordt verondersteld bij deze variant.
- **Ingrijpende renovatie.** Deze ingreep is opgevat als grote ingrepen van meer dan € 50.000 per woning. Het gaat hier, vergeleken met de energetische maatregelen, voor een groter deel om kwaliteitstoevoeging, zodat wij de verdringing hier iets hoger inschatten (20%).

4 Effecten op productie (bruto) en energieprestatie

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bruto effect op de productie besproken: dat wil zeggen, het effect van een impuls van € 250 miljoen, zonder te corrigeren voor het negatieve effect van de financiering van deze maatregel (een verhoging van de verhuurderheffing met eenzelfde bedrag). Hierop wordt ingegaan in hoofdstuk 5.

In alle gevallen is uitgegaan van een subsidiebedrag van 25% van de investering. Dit is niet noodzakelijkerwijs het onrendabele deel van de investering, maar als besproken in hoofdstuk 3 moet de subsidie een aanmerkelijk percentage zijn van het totaal van de investering om effect te sorteren.

Voorts is het hele investeringsbedrag telkens omgerekend naar productie. De meeste activiteiten slaan volledig neer in binnenlandse productie, maar er kan ook enig weglekeffect zijn via de import (bijvoorbeeld zonnepanelen bij energetische maatregelen). Voor het laatste is niet gecorrigeerd. Bij nieuwbouwwoningen is de grondprijs inbegrepen in de investeringssom, omdat in het geval van sociale huurwoningen dit bedrag in de regel ook besteed wordt door de gemeente aan bouw- en woonrijpmaken (bouwproductie in de grond-, water en wegenbouw). Bij herstructurering (sloop-nieuwbouw) zijn dus ook de sloopkosten meegenomen als productie. In het investeringsbedrag is ook een kleine post voor vergoedingen voor herhuisvesting begrepen, waarvoor strikt genomen gecorrigeerd zou moeten worden. Vanwege de geringe omvang van het bedrag is dat niet gedaan. Bij grote renovaties kan er sprake van zijn dat ook achterstallig onderhoud gefinancierd wordt: beide zijn vormen van bouwproductie.

Het kan voorkomen dat een gesubsidieerde investering onderdeel uitmaakt van een grotere investering, die dankzij de investering als geheel door kan gaan. Bijvoorbeeld een woningbouwproject waar de sociale huurwoningen een onderdeel van een geheel complex vormen, waarvan de doorgang afhangt van de bouw van de sociale huurwoningen. Bij de overige maatregelen is dat naar de aard van de maatregel vermoedelijk niet aan de orde, terwijl bij de bouw van sociale huurwoningen het effect vermoedelijk niet of nauwelijks optreedt. Met deze mogelijke extra investeringen is geen rekening gehouden.

Tot slot moet bedacht worden dat de subsidie in onze benadering zo is vormgegeven dat deze tot en met 2017 tot besteding komt, zodat ook de productie over deze periode naar voren wordt gehaald. Omdat sprake is van het naar voren halen van productie, leidt dit tot minder productie na 2017.

Tabel 4.1 Bereik en bruto additioneel effect van de maatregel (exclusief effect verhoging verhuurderheffing)

	Energetische maatregelen	Nieuwbouw	Herstructurering	Grote renovatie
Investeringsom (€ ex. btw)	10.000	125.000	121.000	75.000
Subsidie (25%, in €)	2.500	31.250	30.250	19.000
Aantal met € 250 mln	100.000	8.000	8.250	13.000
Productie macro (€ mln)	1.000	1.000	1.000	1.000
Free-rider	0,5	0,25	0,25	0,25
Verdringing	0,1	0,5	0	0,2
Additionele productie (€ mln)	450	375	750	600

Bron: EIB

4.2 Effecten per maatregel

4.2.1 Energetische maatregelen

Bij energetische maatregelen is uitgegaan van het subsidiëren van ingrepen in de bestaande voorraad die de energieprestatie verbeteren. Uitgegaan is van een gemiddelde investeringssom van € 10.000. Dit komt overeen met vier 'hoge' labelstappen (vanaf 'G') of twee 'lage' labelstappen (vanaf 'B'). Hierbij is dus niet gedifferentieerd tussen deze labelstappen. Met een eenmalige subsidie van € 250 miljoen en een subsidie ter waarde van 25% van het investeringsbedrag, is het totaal aantal maatregelen dat onder de regeling valt (en gesubsidieerd wordt) 100.000, overeenkomend met een totale productie van € 1 miljard. Dit betreft echter niet allemaal additionele (extra) productie. Als gezegd zijn er free-ridereffecten (50%) en treedt er - zij het gering - enige verdringing op (10%). De totale additionele productie bedraagt dan ook € 450 miljoen. Doordat de ingreep relatief beperkt is, hoeven er geen bewoners elders gehuisvest te worden, zodat de doorlooptijd tussen investeringsbesluit en daadwerkelijke uitvoering beperkt is. Hierdoor kan reeds in 2014 extra productie worden uitgelokt (tabel 4.2). Het effect op het energieverbruik is weergegeven in tabel 4.3. Van alle maatregelen heeft deze variant het grootste effect op het totale verbruik van energie van corporatiewoningen. Op een totaal energieverbruik van naar verwachting 300 petajoule tot 2017, levert deze maatregel een besparing op van 1,8 petajoule. Per woning gaat het om circa 13 gigajoule per jaar.

4.2.2 Nieuwbouw

Met een subsidie van ruim € 30.000 per nieuwbouwwoning kunnen bij elkaar 8.000 woningen onder de regeling vallen. Met een investeringssom van € 125.000 per sociale huurwoning (bijna € 110.000 bouwkosten en grondkosten) gaat het dan om een totale productie van € 1 miljard. Immers, de grondkosten worden door de gemeente uitgegeven in de vorm gww-productie voor het bouw- en woonrijpmaken. Het free-ridereffect is hier met 25% kleiner dan bij de energetische maatregelen, maar de verdringing is met 50% groter. Per saldo resteert een additionele impuls van € 375 miljoen, de laagste van de vier varianten. Evenals de energetische variant kan bij de nieuwbouw de productie vrij snel gerealiseerd worden. Er zijn veel braakliggende terreinen waar projecten zijn afgeblazen. In tegenstelling tot sloop-nieuwbouw en grootschalige renovatie zijn er geen zittende bewoners die uit huis geplaatst hoeven te worden. Nieuwbouw leidt uiteraard niet tot verbetering van de energieprestatie: er zijn per saldo meer woningen waar energie wordt uitgestoten.

4.2.3 Herstructurering (sloop-nieuwbouw)

Met een subsidie van € 30.000 vallen 8.250 woningen onder de regeling, gemeten naar het aantal terug te bouwen nieuwbouwwoningen, dat lager is dan het aantal gesloopte woningen. Er is vanuit gegaan dat geen grond betaald hoeft te worden aangezien sloop-nieuwbouw op de eigen

Tabel 4.2 Bruto effect productie naar jaar (exclusief verhoging verhuurderheffing), miljoen €

	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Energie	0	180	180	45	45	450
Nieuwbouw	0	125	125	60	60	375
Herstructurering	0	40	300	300	115	750
Renovatie	0	30	240	240	90	600

Bron: EIB

kavel plaatsvindt. Naast de bouwkosten van bijna € 110.000 wordt, gerekend per nieuwbouwwoning, zo'n € 13.000 uitgegeven aan de sloop. Doordat er geen verdringing plaats vindt, presteert deze variant het beste als het gaat om additionele productie: € 750 miljoen.

Procedures duren hier wel lang. Als de gemeente toestemming geeft voor sloop-nieuwbouw is men in de regel nog zo'n anderhalf jaar bezig met herhuisvesting. Daaraan vooraf gaat nog het investeringsbesluit. Er zijn weliswaar plannen in de crisis uitgesteld, maar veel van deze plannen zijn ook verouderd. Er zijn bijvoorbeeld weer nieuwe bewoners komen wonen waar opnieuw mee moet worden onderhandeld of ander omstandigheden zijn gewijzigd. Daarom duurt het langer voordat deze impuls daadwerkelijk tot productie leidt, vergeleken met de eerste twee varianten.

De energieprestatie verbetert sterk onder deze maatregel. Per woning is de energieverbetering met gemiddeld circa 70 gigajoule per jaar het sterkst. Nieuwe woningen moeten immers voldoen aan het Bouwbesluit met de strengste normen voor energieprestatie (A+), terwijl in de regel de woningen met de slechtste energieprestatie worden gesloopt.

4.2.4 Renovatie

Bij een drempelbedrag van € 50.000 gaan we ervan uit dat de gemiddelde investering € 75.000 bedraagt. Met een subsidie van 25% vallen dan 13.000 gerenoveerde woningen onder deze regeling. De additionele productie bedraagt met 25% free-ridereffect en 20% verdringing € 600 miljoen. Ook hier duurt het relatief lang voordat de impuls daadwerkelijk tot productie leidt, aangezien voor grote renovatie in de regel ook bewoners elders moeten worden gehuisvest, en onderhandelingen met hen moeten plaatsvinden.

De besparing in energieprestatie is in deze variant macro relatief beperkt, aangezien een groot deel van de investeringsom in verbetering van andere kwaliteitsaspecten dan energieprestatie gaat zitten. Per woning neemt de energieprestatie wel iets meer toe dat met de energetische maatregelen, omdat er vanuit wordt gegaan dat meer labelstappen worden gezet.

Tabel 4.3 Energiebesparing als gevolg van de maatregel in gigajoule per woning per jaar en totaal over periode 2013/2017 in petajoule

Maatregel	Besparing per woning (GJ/jr)	Additioneel aantal woningen	Additionele besparing t/m 2017 (PJ)
Energie	13	45.000	1,8
Nieuwbouw	n.v.t.		
Herstructurering	72	6.200	1,1
Renovatie	17	8.000	0,3

Bron: EIB

5 Verhoging verhuurderheffing

5.1 Enkele varianten

Op verzoek van het ministerie hebben wij enkele varianten in de vormgeving van de verhuurderheffing doorgerekend. In tabel 5.1 zijn deze weergegeven als saldo van het effect van het woonakkoord (meer huurruimte en heffing) en de verhoging van de heffing om de investeringsfaciliteit te financieren. Het volledige overzicht naar regio is als bijlage opgenomen. De extra investeringsimpuls is hier niet in het saldo verwerkt.

Op basis van het woonakkoord nam de huurruimte van woningcorporaties toe met € 1,7 miljard, terwijl er € 1,3 miljard verhuurderheffing betaald moet worden (in 2017, prijspeil 2012). Als percentage van de totale huurinkomsten van woningcorporaties van € 14,2 miljard verbeteren de kasstromen van woningcorporaties dan met 3% (in 2017).

Als de verhoging van de verhuurderheffing met € 250 miljoen opgevat zou worden als een eenmalig bedrag in 2017, zou dit betekenen dat het saldo van extra huurruimte en totale verhuurderheffing in dat jaar afneemt tot 2% van de totale huurinkomsten (exclusief investeringssubsidie). De mate waarin de maatregelen positief of negatief uitwerken verschilt per regio. In tabel 5.1 zijn enkele regio's in krimpgebieden en de Randstad eruit gelicht. Als bijlage is het volledige overzicht opgenomen.

Allereerst zijn twee varianten met een franchise doorgerekend: een vrijstelling over de eerste € 50.000 WOZ-waarde, respectievelijk € 100.000 WOZ-waarde. Hierover hoeft geen verhuurderheffing betaald te worden. Omdat de totale opbrengst gelijk blijft, stijgt wel het percentage te betalen verhuurderheffing boven dit franchisebedrag.

Tabel 5.1 Saldo van verhoging van de verhuurderheffing en extra huurruimte, exclusief investeringsimpuls, als % van totale huurinkomsten in 2017

	Woonakkoord		Verhoogd bedrag			
	Vormgeving Ongewijzigd	Franchise € 50k	Franchise € 100k	Vast per woning	O.b.v. huursom	
Krimp						
Delfzijl e.o.	7	6	8	13	3	5
Zeeuws-Vlaanderen	-4	-5	-3	1	-7	-6
Zuid-Limburg	1	0	1	4	-3	-2
Hoge druk						
Amsterdam e.o.	4	3	1	-3	5	5
Utrecht	5	3	2	0	5	4
Overig Randstad						
Den Haag e.o.	-1	-2	-1	0	-3	-3
Rotterdam e.o.	3	2	2	4	1	1

Bron: EIB

Een nadere analyse wijst uit dat een franchise van € 70.000 ervoor zorgt dat in de regio's waar corporaties per saldo erop achteruitgaan, het totale verlies voor deze corporaties het minst groot is. Hier lijkt dus een soort optimum te liggen als het gaat om de franchise. Een hogere franchise leidt uiteraard tot een gunstiger kasstroom in regio's met lage WOZ-waarden (krimpregio's), maar tot een slechter saldo voor hoge drukregio's zoals Amsterdam. Het vaststellen van de verhuurderheffing op basis van een vast bedrag of op basis van de huursom leidt tot grotere en soms onverwachte uitschieters in verschillende regio's.

6 Netto effect productie en werkgelegenheid

6.1 Effect productie inclusief hogere verhuurderheffing

De verhoging van de verhuurderheffing die dient als financiering van de maatregel vindt plaats tegen de achtergrond van een totaal aan maatregelen zoals vastgelegd in het woonakkoord, dat per saldo de huurruimte voor woningcorporaties sterker vergroot dan het bedrag dat zij moeten betalen aan verhuurderheffing. Met de verhoging die nodig is om de investeringsfaciliteit te betalen, resteert voor corporaties per saldo een positief effect van alle maatregelen op de kasstromen van 2% van de totale huurinkomsten. Naar verwachting zal de extra verhoging van de verhuurderheffing ter financiering van de investeringsfaciliteit niet volledig tot uiting komen in minder productie, zodat per saldo een positief effect van de investeringsfaciliteit resteert.

Tabel 6.1 Effecten bouwproductie (netto, inclusief effect verhoging verhuurderheffing), miljoen €

	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Hogere verhuurderheffing	0	-25	-25	-25	-25	-100
Energie	0	155	155	20	20	350
Nieuwbouw	0	100	100	35	35	270
Herstructurering	0	15	275	275	90	655
Renovatie	0	5	215	215	65	500

Bron: EIB

6.2 Werkgelegenheid

De werkgelegenheidseffecten zijn met 1.500-3.500 arbeidsjaren bescheiden in het licht van de daling van de werkgelegenheid tijdens de crisis, maar daarmee nog niet verwaarloosbaar. Het resultaat moet worden gezien tegen de achtergrond van het feit dat de maatregelen alleen gericht zijn op de woningbouw en de budgetneutrale vormgeving. Vanwege de aard van de werkzaamheden is het werkgelegenheidseffect per euro productie voor de energetische maatregelen iets beperkter. Maatregelen die vroeg in de tijd de werkgelegenheid stimuleren, hebben

Tabel 6.2 Effecten werkgelegenheid (netto, inclusief effect verhoging verhuurderheffing), arbeidsjaren

	2013	2014	2015	2016	2017
Energie	0	1.620	1.610	200	200
Nieuwbouw	0	1.250	1.230	450	440
Herstructurering	0	170	3.420	3.240	1.040
Renovatie	0	80	2.670	2.540	770

Bron: EIB

als voordeel dat ze effect hebben in een situatie waarin de werkgelegenheid nog dalende trend kent. Hiermee wordt dus voorkomen dat mensen ontslagen worden. Vanwege de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit kan dezelfde omvang van productie in een ander jaar leiden tot een ander werkgelegenheidseffect. Het gaat hierbij om de directe en de indirecte werkgelegenheid, zoals in de toeleverende industrie. De indirecte werkgelegenheidseffecten bedragen 50% van de totale directe werkgelegenheidseffecten (EIB 2009).

6.3 Resumé

Ten aanzien van de effecten van de verschillende maatregelen kan resumerend gesteld worden:

- **Energetische maatregelen:** kan snel tot productie leiden en veel duurzaamheidswinst. Maar er zijn relatief veel free-riders, dat wil zeggen, de subsidie komt terecht bij investeringen die anders ook hadden plaatsgevonden. Een strakkere vormgeving om dit tegen te gaan kan leiden tot onderuitputting van het budget.
- **Nieuwbouw:** kan snel tot productie leiden, maar doordat er veel verdringing plaats vindt (aanbod van andere partijen komt niet tot stand) is de additionele productie per geïnvesteerde euro relatief beperkt. Er wordt geen duurzaamheidswinst geboekt.
- **Herstructurering (sloop-nieuwbouw):** hier is de additionele productie het hoogst, omdat er geen verdringing plaats vindt. Er wordt immers gemiddeld minder teruggebouwd dan gesloopt. Deze productie vindt wel iets later in de tijd plaats, aangezien er intensieve herhuisvestings-trajecten nodig zijn. In deze variant wordt ook veel duurzaamheidswinst geboekt, omdat de woningen die teruggebouwd worden aan de strengste eisen moeten voldoen met betrekking tot de energieprestatie, terwijl in de regel de woningen met de slechtste prestatie worden gesloopt.
- **Renovatie:** ook in deze variant is er relatief veel additionele productie per euro subsidie en ook wat later in de tijd. De duurzaamheidswinst is beperkt aangezien een aanmerkelijk deel van de investeringssom naar andere kwaliteitsaspecten gaat.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

Bij het doorrekenen van dit type maatregelen kan niet genoeg gewezen worden op de onzekerheid waarmee de uiteindelijke effecten zijn omgeven. Om een indicatie te geven van de doorwerking hiervan zijn in tabel 6.3 drie varianten weergegeven. Het betreft hier puur een reken-exercitie en geen daadwerkelijke inschatting van de effecten.

In de eerste variant is uitgegaan van een subsidiepercentage van de investering (20% in plaats van 25%). Uiteraard is de reikwijdte van de subsidie dan groter. Het is uiteraard de vraag of het realistisch is met een lager subsidiepercentage een zelfde gedragsreactie uit te lokken.

In de tweede variant is het free-rider effect hoger gesteld: 75% voor de energetische maatregelen en 50% voor de overige maatregelen (in plaats van 50% en 25%). Een hoger free-ridereffect leidt tot minder additionele productie.

Tot slot is er onzekerheid over de doorwerking van een hogere heffing naar corporaties die beschikken over inactief vermogen. Indien het productieverlies langs dit kanaal € 100 miljoen hoger uitkomt, dan nemen de netto productie-effecten in alle varianten navenant af.

Tabel 6.3 Netto additionele productie in drie varianten van investeringsfaciliteit, miljoen €

	Energie	Nieuw- bouw	Herstruc- turering	Renovatie
Centrale variant	350	270	655	500
1 Lager subsidiepercentage	460	370	840	650
2 Hoger free-ridereffect	125	150	400	300
3 Sterkere doorwerking hogere heffing	250	175	550	400

Bron: EIB

Literatuur

EIB (2009), Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw

EIB (2011), Effectiviteit stimuleringspakket woningbouw

EIB (2013), Woonakkoord – Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid

Kamerstukken 32847, nr. 50. Motie-Visser c.s. over een uitwerking van varianten van de verhuurderheffing. Vergaderjaar 2012/2013

Bijlage

Tabel B.1 Saldo als % van totale huurinkomsten van extra huurinkomsten als gevolg van het woonakkoord en verhoging van verhuurderheffing met € 250 miljoen, exclusief investeringssubsidie, 2017

	Woonakkoord		Verhoogd bedrag			
	Vormgeving Ongewijzigd	Franchise 50k	Franchise 100k	Vast per woning	O.b.v. huursom	
Oost-Groningen	1	0	2	6	-4	-2
Delfzijl e.o.	7	6	8	13	3	5
Overig Groningen	3	2	3	7	0	1
Noord-Friesland	3	2	4	6	-1	1
Zuidwest-Friesland	6	4	6	9	2	3
Zuidoost-Friesland	-2	-3	-2	1	-5	-4
Noord-Drenthe	-1	-2	-1	2	-4	-3
Zuidoost-Drenthe	-4	-5	-4	0	-8	-7
Zuidwest-Drenthe	0	-1	0	4	-3	-2
Noord-Overijssel	9	8	8	9	8	8
Zuidwest-Overijssel	1	-1	0	1	-1	-1
Twente	0	-2	-1	1	-3	-3
Veluwe	4	3	2	0	4	3
Achterhoek	-1	-2	-2	-1	-3	-3
Arnhem/Nijmegen	2	1	1	1	1	1
Zuidwest-Gelderland	6	4	4	3	5	5
Utrecht	5	3	2	0	5	4
Kop van Noord-Holland	6	4	5	6	4	4
Alkmaar e.o.	6	5	5	6	5	5
IJmond	1	-1	-1	-2	1	0
Agglomeratie Haarlem	3	1	0	-2	3	2
Zaanstreek	4	2	2	3	3	2
Groot-Amsterdam	4	3	1	-3	5	5
Gooi en Vechtstreek	3	1	1	-1	3	2
Leiden en Bollenstreek	3	2	1	-2	4	3
's-Gravenhage e.o.	-1	-2	-1	0	-3	-3
Delft en Westland	2	1	1	1	0	0
Oost-Zuid-Holland	4	3	3	3	3	3
Groot-Rijnmond	3	2	2	4	1	1
Zuidoost-Zuid-Holland	2	1	1	2	0	0
Zeeuwsch-Vlaanderen	-4	-5	-3	1	-7	-6
Overig Zeeland	1	0	1	4	-1	-1
West-Noord-Brabant	0	-1	-2	-1	-1	-1
Midden-Noord-Brabant	5	4	4	3	4	4
Noordoost-Noord-Brabant	3	2	1	0	3	3
Zuidoost-Noord-Brabant	7	5	5	5	6	6
Noord-Limburg	11	9	10	12	8	9
Midden-Limburg	0	-2	-1	0	-3	-3
Zuid-Limburg	1	0	1	4	-3	-2
Flevoland	-2	-3	-2	1	-5	-5
NEDERLAND	3	2	2	2	2	2

Bron: EIB

EIB-publicaties

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor - MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen - regionale ontwikkelingen en beleid na 2009

De Vastgoedlezing 2008 - crisis op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt? (ASRE)

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (ARBOUW)

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuitaire beperking hypotheekrenteaf trek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie (www.eib.nl)

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 (www.eib.nl)

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 (www.eib.nl)

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Debbie van Amerongen, EIB

The logo for the Economisch Instituut voor de Bouw (eib) features the lowercase letters 'eib' in a bold, blue, sans-serif font. The 'e' and 'i' are connected, and the 'b' is slightly larger and positioned to the right.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

info@eib.nl
www.eib.nl