

Woonakkoord

Effecten op bouwproductie en
werkgelegenheid

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Woonakkoord

Effecten op bouwproductie en
werkgelegenheid



Maart 2013

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	5
1 Inleiding	9
2 Verhuurderheffing en scheefwonersaanpak	10
2.1 Vormgeving maatregelen	10
2.2 Effecten	10
2.3 Rol van het toezicht	12
2.4 Effect bouwproductie	13
2.5 Vergelijking andere studies	13
2.6 Effecten huurliberalisatie op kwaliteitsvraag	14
3 Maatregelen gericht op de koopsector	17
3.1 Verzachten verplichting volledige aflossing hypotheek	17
3.2 De nationale hypotheekobligatie	17
3.3 Meer ruimte voor inkomensperspectieven van starters	19
4 Overige maatregelen	21
4.1 Tijdelijke btw-verlaging op renovatie, herstel en tuinonderhoud woningen	21
4.2 Andere maatregelen in het woonakkoord	21
4.3 Totaal effect van woonakkoord voor de bouw	22
Bijlage Verschillen naar COROP	23

Conclusies op hoofdlijnen

Het woonakkoord dat met vijf partijen in de Tweede Kamer is gesloten, zoals beschreven in de kamerbrief van 13 februari 2013, bestaat uit een aantal maatregelen met uiteenlopende effecten op de woningmarkt en de bouwproductie. De maatregelen bestaan in het algemeen uit het verzachten van eerdere maatregelen uit het Regeerakkoord (RA). Dit geldt in het algemeen ook voor de effecten op de woningmarkt en de bouwproductie, maar dit is niet bij alle maatregelen het geval.

Algemeen beeld huurmarkt: woonakkoord beperkt de vraaguitval vanuit het RA

De belangrijkste aanpassingen op de huurmarkt betreffen het oprekken van huurruimte en het beperken van de verhuurderheffing in vergelijking met het RA. De omvang van de heffing is teruggebracht van € 2 naar € 1,7 miljard in 2017 (prijsspeil 2012). Nog belangrijker is de aanpassing van de huurruimte. Er wordt nu niet meer uitgegaan van 4½% van de WOZ-waarde als grondslag voor de maximaal te rekenen huur, maar van een combinatie van huur volgens het woningwaarderingssstelsel (WWS) en 5½% van de WOZ-waarde. In het laatste geval mag bovendien bij huren tot € 450 een hogere huur worden gerekend dan 5½% van de WOZ-waarde, mits dit niet hoger uitkomt dan de huur volgens het WWS.

Volgens onze berekeningen kunnen de woningcorporaties hierdoor hun huurinkomsten in 2017 maximaal opvoeren met € 1,7 miljard (prijsspeil 2012). Dit geldt bij een mutatiegraad van 7%. De omvang van de verhuurderheffing voor woningcorporaties in 2017 bedraagt € 1,3 miljard (prijsspeil 2012), zodat woningcorporaties in beginsel de heffing uit de extra huurruimte kunnen bekostigen. Bij deze berekeningen is rekening gehouden met regionale verschillen. Met de aanpassingen in het woonakkoord, in het bijzonder rond de huurruimte, worden de negatieve effecten op de cash-flow van de gezamenlijke corporaties daarmee in belangrijke mate weggenomen. Wat resteert in deze situatie zijn de uiteenlopende effecten op individuele corporaties. Een complicatie is voorts de wijze waarop vanuit het toezicht met de verhuurderheffing en de huurruimte wordt omgegaan. Ook los van de nieuwe maatregelen is sprake van aanscherping van regels rond solvabiliteit en liquiditeit en de interpretatie van de nieuwe maatregelen door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) kan voor additionele restricties zorgen. De huurruimte is er in veel gevallen wel, maar deze moet van de toezichthouder terughoudend worden ingevuld.

Het probleem van een terugval in de investeringen wordt al met al wel belangrijk verzacht ten opzichte van het RA, maar helaas niet volledig weggenomen. De achtergrond hiervan ligt bij de verdelingsproblematiek. Er zijn corporaties die meer huurruimte zouden kunnen benutten dan zij aan heffing moeten betalen. Zij kunnen er voor kiezen om de huren minder te verhogen dan waartoe ze gerechtigd zijn. Aan de andere kant zijn er corporaties die ook bij volledige benutting van de huurruimte in de komende jaren de heffing hier niet uit kunnen bekostigen. Er zijn hier zekere regionale verschillen, maar de verschillen tussen corporaties binnen een zelfde regio kunnen minstens zo groot zijn. Het hangt sterk af van de kwaliteit en leeftijd van het woningbezit en het huurbeleid dat in het verleden door de corporatie is toegepast.

Een belangrijke complicatie ligt voorts bij het toezicht dat is aangescherpt en waarmee steeds meer restricties worden opgeworpen richting de investeringen. De rente is zelden zo laag geweest, maar zowel de liquiditeitseisen vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als de solvabiliteitseisen vanuit het CFV beperken het investeringsvermogen van de corporaties in toenemende mate en dit vertaalt zich nu ook in de wijze waarop de extra huurruimte die het kabinet biedt door de corporatie mag worden ingeboekt richting de toekomst.

Door dit samenspel van factoren moeten we er rekening mee houden dat ondanks de reparatie van de kasstromen van woningcorporaties als geheel die met het woonakkoord wordt bereikt, de investeringen vanwege de verdelingsproblemen en het verscherpte toezicht toch onder druk zullen staan. Voorshands wordt er vanuit gegaan dat 75% van de eerder voorziene terugval in investeringen en onderhoudsuitgaven als gevolg van de verhuurderheffing nu alsnog kan plaatsvinden. Momenteel houden we rekening met een terugval van de investeringen door corporaties vanwege de verhuurderheffing van € 300 miljoen op jaarbasis in de periode tot 2017. Dit levert in vergelijking met het RA een positieve impuls voor de bouwproductie op van € 900 miljoen op middellange termijn. Dit is nog altijd een negatief resultaat, maar wel duidelijk gunstiger dan de geraamde investeringsuitval van ruim € 1 miljard vanuit het RA die we eerder hebben berekend.

De resultaten zoals die hier zijn berekend voor de totale cash flow van de corporaties liggen qua uitkomsten het dichtst bij de eerdere berekeningen van ABF en verschillen sterk van die van het CFV. De belangrijkste achtergrond hiervan is dat het CFV ervan uitgaat dat corporaties de extra huurruimte niet volledig benutten. Het CFV hanteert voor inkomens tot € 34.000 als maximale huurgrens de aftoppingsgrens van de huursubsidie van € 524 huur per maand voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 562 voor huishoudens van meer dan twee personen. Het hanteren van de aftoppingsgrens als maximum, in plaats van de liberaliseringsgrens van € 664, leidt tot ongeveer € 0,5 tot € 0,6 miljard minder extra huurinkomsten. Het is onduidelijk waarom corporaties de extra huurruimte die zij nodig hebben om de heffing te kunnen betalen niet zouden benutten. Er zijn diverse corporaties die in het verleden een dergelijk beleid hebben gevoerd – al of niet in samenspraak met gemeenten – maar er bestaat geen verplichting voor corporaties om vrijwillig minder huur te vragen dan is toegestaan volgens de systematiek in de nieuwe situatie. Het CFV heeft het ook nog over ‘markttechnische redenen’ die zouden dwingen tot deze lagere huurgrens, maar hiervoor wordt geen onderbouwing gegeven. Het ligt ook niet in de rede om dergelijke uitzonderingssituaties als uitgangspunt te nemen voor generieke berekeningen. Een tweede verschil betreft de door het CFV veronderstelde verdere daling van de WOZ-waarden in 2013 en 2014. Hierdoor vallen de huurinkomsten nog eens ruim € 100 miljoen lager uit dan het geval zou zijn bij reëel constante woningprijzen. Als het CFV niet gerekend zou hebben met de aftoppingsgrens als extra restrictie op de huur en met constante reële woningprijzen dan zou ook in deze aanpak de extra huurruimte ongeveer opwegen tegen de heffing.

In het woonakkoord zijn voorts de toegestane huurverhogingen afgezwakt ten opzichte van het RA. Voor zittende huurders is dit een tegemoetkoming, maar voor de woningvraag, de doorstroming en de bouwproductie is deze maatregel niet gunstig. Dit op het eerste gezicht misschien opvallende resultaat – lagere huurstijging leidt tot minder woningvraag – is een gevolg van het systeem van prijsregulering, dat gepaard gaat met onderconsumptie van woondiensten. Naarmate de financiële prikkel om in relatief goedkope en eenvoudige sociale huurwoningen te blijven zitten wordt afgebouwd, wordt de woonconsumptie gestimuleerd. De huurliberalisatie vanuit het RA zou naar verwachting een impuls voor de jaarlijkse bouwproductie opleveren van € 0,8 miljard. Door de afspraken vanuit het woonakkoord resteert een jaarlijkse impuls van € 0,6 miljard, zodat de aanpassing hier tot minder woningvraag en bouwproductie leidt.

De positieve effecten op woningvraag en bouwproductie van de beperking van de verhuurderheffing en het verhogen van de huurruimte voor corporaties zijn groter dan de negatieve effecten van het beperken van de huurliberalisatie. Bij de uitgangspunten vanuit het RA werd gerekend met een negatief effect op de woningbouwinvesteringen en het onderhoud van woningen met € 1,2 miljard in de komende jaren. Bij de aanpassingen vanuit het woonakkoord verdwijnt dit probleem niet volledig, ook al is er op macroniveau geen tekort meer te verwachten. Dit hangt zoals gezegd samen met de verdelingsproblemen op individueel corporatieniveau en met de wijze waarop vanuit het toezicht met de zaken wordt omgegaan.

Het totale beeld van de beleidseffecten richting de woningbouwinvesteringen in de huursector blijft daarmee ongunstig, al zijn de effecten vanuit het woonakkoord wel duidelijk minder ongunstig dan die vanuit het RA. Een ander beeld voor de investeringen en de werkgelegenheid in de bouwsector zou overigens wel degelijk mogelijk zijn als een deel van de heffing voor

investeringsruimte zou kunnen worden benut. Hierbij moet worden bedacht dat iedere euro heffing en daarmee cash flow, vele euro's aan investeringen mogelijk zou maken. Het versoepelen van de condities waaronder corporaties woningen kunnen verkopen, met name de mogelijkheid om (lagere) marktprijzen te kunnen rekenen bij verkoop van woningen in bewoonde staat, is een andere manier om de cash flow van corporaties in de komende jaren te ondersteunen. Dit is in overeenstemming met het RA en kan eenvoudig via een ministeriele regeling worden gerealiseerd.

Algemeen beeld koopmarkt: woonakkoord heeft bescheiden positieve effecten

In het woonakkoord zijn maatregelen opgenomen rond het aflossen van hypotheekschulden. In plaats van volledig aflossen van de woningsschuld, kunnen aflossingen op nieuwe hypotheekleningen weer voor een deel in een nieuwe lening worden omgezet. Deze maatregel heeft naar verwachting geen effect op de woningvraag. Er is geen effect op de woonkosten of op de relatieve prijs van het wonen – die door de beperking van de renteaftrek sterk toenemen – en het is zelfs de vraag welk voordeel deze 'financieringsoptie' nu biedt ten opzichte van de huidige praktijk als het gaat om fiscaal onbegunstigd lenen. Er geldt immers ook dat de leencapaciteit als zodanig niet kan toenemen door de maatregel.

Een licht positief effect gaat wel uit van de verruiming van startersleningen. Hiermee kunnen naar verwachting een paar duizend starters worden ondersteund. Positief is ook dat tegelijkertijd met het woonakkoord door het kabinet is besloten om tot een verruiming van kredietmogelijkheden voor starters te komen. Daarbij worden banken weer in staat gesteld om inkomensperspectieven van starters te kunnen betrekken bij het verlenen van een hypotheek. Dit is opgenomen in een ministeriele regeling, die echter opmerkelijk genoeg (nog) niet is vertaald naar hypotheekleningen met een Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Hierdoor kan voor het leeuwendeel van de hypotheekleningen geen gebruik worden gemaakt van deze verruiming. Het belang hiervan zal bovendien alleen nog maar toenemen als het plan voor de nationale hypotheekobligatie ingevoerd zou worden. Doorvertaling van de ministeriele regeling naar de NHG zou eenvoudig via een kleine oprekking van de woonlastennormen naar leeftijd zijn te realiseren en dit zal naar verwachting beduidend meer effect hebben op de woningvraag van starters dan het tot nu toe vastgelegde beleid.

Een effectieve maatregel voor de korte termijn is de verlaging van de BTW van 21% naar 6% op het arbeidsdeel van onderhoudswerk in de woningbouw. Dit jaar is deze maatregel die zowel op koop- als huurwoningen is gericht naar verwachting goed voor een extra bouwproductie van € 0,6 miljard. Daarna heeft de maatregel een dempend effect op de bouwproductie. In 2014 is dit effect nog heel klein omdat de maatregel doorloopt tot en met het eerste kwartaal van dat jaar.

De nationale hypotheekobligatie: serieuze potentie om sneller uit de crisis te komen

Op verzoek van de minister van wonen is een plan ontwikkeld (plan Van Dijkhuizen) waarin pensioenfondsen hypothecaire leningen met NHG kunnen gaan financieren. Onder normale omstandigheden zou verwacht mogen worden dat de vragers en aanbieders op de financiële markten elkaar weten te vinden en dat aantrekkelijke rendementen kapitaal doen toestromen van binnenlandse en buitenlandse beleggers en dat zo via arbitrage de hypotheekrente daalt totdat deze weer in een normale verhouding komt te staan ten opzichte van andere binnenlandse en buitenlandse alternatieve activa. In een studie die begin 2012 is gepubliceerd heeft het EIB deze situatie geanalyseerd en toen geconcludeerd dat deze arbitrage opmerkelijk genoeg niet op gang komt en het feit dat dit zelfs voor de vrijwel risicovrije NHG-hypotheekleningen geldt niet anders kan betekenen dat ofwel de concurrentie op de hypotheekmarkt tekort schiet of dat sprake is van een coördinatieprobleem op de secundaire markt. Dit laatste probleem wordt nu aangepakt met de nationale hypotheekobligatie.

Het belang van dit plan voor de woningvraag en de woningbouwproductie staat of valt met het effect dat het kan hebben op de hypotheekrente. Als banken hypotheekleningen kunnen financieren tegen aantrekkelijker condities, zowel in termen van directe kapitaalkosten als in termen van meer zekerheid rond herfinancieren in de toekomst, dan kunnen deze voordelen worden

doorgegeven aan de woonconsument op de hypotheekmarkt. De condities voor een dergelijke rentedaling zijn gunstig en het verdient aanbeveling vanuit de mededinging er op toe te zien dat door voldoende concurrentie op de hypotheekmarkt dit ook werkelijkheid wordt. Indien zo een betekenisvolle rentedaling ontstaat, dan zijn de effecten groot. Als de hypotheekrente bijvoorbeeld structureel met 50 basispunten (0,5%-punt) daalt, dan leidt dit tot een impuls voor de bouwproductie van jaarlijks € 2,3 miljard. Dit komt overeen met een impuls voor de werkgelegenheid van bijna 20.000 arbeidsjaren.

In onderstaande tabel worden de resultaten van de maatregelen van het woonakkoord – in afwijking van die van het RA - rond huur en btw nog eens samengevat voor de komende jaren.

Tabel 1 Effecten van de maatregelen op de bouwproductie en -werkgelegenheid, verschil ten opzichte van het Regeerakkoord

	2013	2014	2015
Bouwproductie (miljoen €)			
Huurliberalisatie	-125	-255	-255
Investeringscapaciteit corporaties	450	900	900
Btw-verlaging	600	-40	-80
Totaal	925	605	565
Werkgelegenheid (arbeidsjaren)	6.100	4.100	3.800

Bron: EIB

1 Inleiding

Het EIB heeft op eigen initiatief berekeningen gemaakt van de effecten van het woonakkoord op de financiën van woningcorporaties, de bouwproductie en de werkgelegenheid.

Het woonakkoord is gesloten met de regeringspartijen VVD en PvdA en oppositiepartijen D66, ChristenUnie en SGP. In de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Tweede Kamer d.d. 13 februari 2013 wordt het pakket aan maatregelen rond de woningmarkt beschreven¹.

In hoofdstuk 2 gaan wij in op de maatregelen rond de verhuurderheffing en de huurruimte, die beide in het woonakkoord gewijzigd zijn ten opzichte van het Regeerakkoord (RA). In hoofdstuk 3 worden de maatregelen voor de koopsector besproken. Hierbij wordt ingegaan op de aflossingsverplichting, de effecten van een lagere hypotheekrente en enkele andere maatregelen. In hoofdstuk 4 worden de overige maatregelen uit het woonakkoord besproken, zoals de verlaging van de BTW en wordt het totale effect op bouwproductie en werkgelegenheid samengevat.

¹ Zie Tweede Kamer, vergaderjaar 2012-2013, 32 847, nr. 42.

2 Verhuurderheffing en scheefwonersaanpak

In het woonakkoord is besloten om enkele maatregelen uit het Regeerakkoord (RA) anders door te voeren. Dit geldt voor de verhuurderheffing die woningcorporaties moeten betalen, de extra huurstijging die zij mogen vragen aan huurders met relatief hoge inkomens en voor de wijze waarop de huurprijs wordt berekend. In dit hoofdstuk wordt eerst kort stilgestaan bij de vormgeving van de maatregelen. Vervolgens wordt ingegaan op de effecten op kasstromen en de investeringen van woningcorporaties.

2.1 Vormgeving maatregelen

In het RA wordt voor huren in de prijsgeruleerde huursector een plafond gehanteerd van 4½% van de WOZ-waarde, als indicatie van de marktconforme huur. Dit generieke percentage doet echter geen recht aan de verschillen in marktconforme huren die optreden tussen prijsklassen van woningen en tussen regio's. In sterke woningmarktgebieden biedt de 4½% van de WOZ-waarde voldoende ruimte voor huurverhogingen, maar voor goedkope woningen en regio's waar de woz-waarde gemiddeld laag ligt levert dit plafond van 4½% geen extra huurruimte op, zo bleek uit een eerdere studie van het EIB en moeten zelfs vrijkomende woningen tegen lagere huren worden aangeboden. De extra huuropbrengsten vallen bij het hanteren van dit plafond veel lager uit dan de verhuurderheffing die de corporaties aan het Rijk moeten afdragen. De maatregel zoals vormgegeven in het RA heeft hierdoor per saldo een sterk negatief effect (ruim € 1 miljard) op de kasstromen van woningcorporaties, die de investeringsruimte van corporaties flink onder druk zet. In de EIB-publicatie 'Regeerakkoord en corporaties; Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen' (november 2012) zijn de effecten op de bouwproductie geschat op € 1,2 miljard per jaar (inclusief onderhoud). De maximale huurhoogte wordt niet langer gekoppeld aan 4½% van de WOZ-waarde, maar hiervoor blijft voorsnog het woningwaarderingstelsel (WWS) van kracht. De minister heeft in het woonakkoord met de oppositiepartijen D66, ChristenUnie en SGP de in het RA voorgenomen huurverhogingen en verhuurderheffing beperkt. De verhuurderheffing voor woningcorporaties wordt verlaagd van € 2 miljard in 2017 tot € 1,7 miljard, waarvan 90% voor rekening komt van woningcorporaties. Tegen prijspeil 2012 gaat het om € 1,3 miljard. De jaarlijkse reële huurverhoging voor huishoudinkomens tot € 33.000 blijft zoals in het RA afgesproken 1½%. Voor huishoudinkomens tot € 43.000 geldt een huurverhoging van 2% in het woonakkoord (was 2½%) en voor huishoudinkomens boven € 43.000 een huurverhoging van 4% (was 6½%).

2.2 Effecten

Het EIB heeft, net als eerder van de maatregelen uit het RA, een doorrekening gemaakt van de maatregelen uit het woonakkoord. 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 een hogere huur vragen (ook bij ongewijzigd beleid), omdat de huur van zittende huurders lager is dan de huur die woningcorporaties mogen vragen bij een nieuwe verhuring.

Tabel 2.1 Huurruimte, verhuurderheffing en potentiële kasstroom van corporaties, enkele varianten ten opzichte van basispad, in 2017 in miljoen € en in 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
Alleen 4,5% en € 450 ¹	555	640	1.195	1.260	-65
Alleen 5,5% en € 450 ¹	670	1.120	1.790	1.260	530
Woonakkoord bij mutatiegraad 6%	760	695	1.455	1.260	195

¹ Mutatiegraad 7%

Bron: EIB, o.b.v. WoON 2009

Uit onze analyse blijkt dat de extra huurinkomsten als gevolg van het woonakkoord (ten opzichte van de situatie in het basispad) bij een mutatiegraad van 7% 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.

De maatregelen uit het RA heeft het EIB eerder doorgerekend met een mutatiegraad van gemiddeld 8% volgens WoON 2009. Op dit moment is de gemiddelde mutatiegraad 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-waarde en WWS. Het EIB heeft voor nu aangesloten bij de uitwerking van het woonakkoord zoals ook gehanteerd in de doorrekening door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV):

- Voor de maximale huur geldt het minimum van de maximaal redelijke huur volgens het WWS en 5½% van WOZ-waarde.
- Hiernaast wordt als ondergrens voor de maximale huur een huur 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.

Op de overige verschillen met studies van andere instituten wordt ingegaan in paragraaf 2.5.

Ten opzichte van het RA leiden de lagere huurstijgingen voor scheefwoners uiteraard tot een minder hoge huuropbrengst. Uit tabel 2.1 blijkt dat ondanks de beperktere aanpak van het scheefwonen, de verhuurderheffing en het loslaten van de 4½% van de WOZ-waarde als plafond voor de huren een duidelijk verbetering bieden ten opzichte van het negatieve kasstroomeffect van het RA. Deze uitkomsten gelden op macroniveau voor de sector als geheel.

Voor individuele corporaties kan dit beeld belangrijk afwijken. Woningcorporaties die al veel van hun huurruimte benutten, zullen bijvoorbeeld minder huurverhoging kunnen doorvoeren, terwijl zij wel de verhuurderheffing moeten betalen. Bij deze corporaties zullen aanpassingen aan de orde zijn die onder meer neerslaan in de vorm van minder investeringen.

Het EIB heeft ook twee varianten doorgerekend waarbij het WWS niet wordt toegepast, maar de huur vooral op basis van de WOZ-waarde en de ondergrens van € 450 wordt bepaald. Deze varianten laten zien dat het hanteren van de ondergrens al bijna voldoende is om het kasstroomprobleem te repareren mits de corporaties de extra huurruimte ook benutten.

Mutatiegraad

Omdat de effecten van het beleid zoals gepresenteerd de komende vier jaar (tot 2017) tot stand komen, zijn deze gevoelig voor de mutatiegraad. Momenteel bedraagt de mutatiegraad bij woningcorporaties 7½% (WoON 2012). Dit is het gemiddelde per corop-regio geaggregeerd naar een landelijk gemiddelde. Dit is de gemiddelde mutatiegraad van corporatiewoningen op dit moment. Het gaat om nieuwe verhuringen: nieuwe huurcontracten, niet zijnde contractoverschrijving. Deze laatste categorie betreft situaties van overlijden of echtscheiding, waarbij een zittende bewoner het huurcontract overneemt dat op naam stond van een ander lid van het huishouden. Ook is hierbij geschoond voor woningen van corporaties die leeg komen en vervolgens verkocht. Deze tellen niet mee in de mutatiegraad. Alleen nieuwe verhuringen tegen een tijdelijk contract vallen onder de door het EIB gehanteerde definitie van de mutatiegraad. Hieruit kan een lichte overschatting volgen van de huurprijs bij mutatie, aangezien bij een tijdelijke huurovereenkomst niet de maximaal redelijke huur gevraagd mag worden, maar de huur gemaximeerd is op 80% van de laatst gevraagde huur voor deze woning. Het aantal tijdelijke contracten is echter zeer beperkt.

Door de aanpak van het scheefwonen ligt het bovendien in de rede dat de mutatiegraad de komende jaren juist zal gaan stijgen. Bij een mutatiegraad van gemiddeld 7% pakt het woonakkoord per saldo € 400 miljoen positief uit voor woningcorporaties. Ook bij een lagere mutatiegraad van 6% leidt het woonakkoord tot een positief effect op de kasstromen van woningcorporaties van bijna € 200 miljoen.

De door het EIB gehanteerde mutatiegraad komt gemiddeld overeen met die van het CFV. Het CFV veronderstelt ook dat elk jaar in 7% van de woningen nieuwe huurders komen, maar houdt hierbij geen rekening met regionale verschillen. Het ABF gaat uit van een mutatiegraad van 8%.

2.3 Rol van het toezicht

Daarnaast speelt het toezicht een belangrijke rol voor de mogelijkheden voor corporaties om te investeren. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt zorg voor de borging van leningen, zodat woningcorporaties hun triple A status niet verliezen en hiermee hun rentevoordeel. Het CFV kijkt met name naar de solvabiliteit en past weer een eigen bewerking toe op deze solvabiliteitsberekeningen. Zo kan het gebeuren dat een corporatie die vanuit de kasstromen in aanmerking komt voor financiering en kan investeren, op grond van de CFV-eisen dit toch niet mag. Hierdoor kunnen de investeringen terugvallen. Ook de liquiditeitseisen vanuit het WSW kunnen de investeringsruimte van corporaties raken.

Tot slot zorgt de huidige vormgeving van het Besluit Beheer Sociale Huisvesting (BBSH) voor beperkingen voor woningcorporaties om hun investeringscapaciteit te verhogen. Het BBSH is een ministeriële regeling die voorschrijft dat woningcorporaties niet voor minder dan 90% van de marktwaarde hun woningen mogen verkopen. Op verkoop van woningen maken woningcorporaties forse winst, zodat dit hun investeringscapaciteit aanmerkelijk versterkt. De begrenzing op 90% belemmert niet alleen verdergaande prijsaanpassing tot prijzen waarbij transacties en verkopen wel tot stand zouden komen, maar ook de verkoop van huurwoningen in verhuurde staat aan beleggers. Aanpassing van deze bepaling kan per ministeriële regeling, die snel is door te voeren.

2.4 Effect bouwproductie

Vanwege de institutionele vormgeving, zoals hiervoor besproken, gaan wij ervan uit dat, hoewel macro de extra huurinkomsten opwegen tegen de verhuurderheffing, er toch een negatief effect zal zijn op de investeringen. Bij de uitgangspunten vanuit het RA werd gerekend met een negatief effect op de woningbouwinvesteringen en het onderhoud van woningen met € 1,2 miljard in de komende jaren. Bij de aanpassingen vanuit het woonakkoord verdwijnt dit probleem niet volledig, ook al is er op macroniveau geen tekort meer te verwachten. Dit hangt zoals gezegd samen met de verdelingsproblemen op individueel corporatieniveau en met de wijze waarop vanuit het toezicht met de zaken wordt omgegaan. Voorshands wordt er vanuit gegaan dat 75% van de eerder voorziene terugval in investeringen en onderhoudsuitgaven als gevolg van de verhuurderheffing nu alsnog kan plaatsvinden. Dit levert in vergelijking met het RA een positieve impuls voor de bouwproductie op van € 900 miljoen op middellange termijn.

2.5 Vergelijking andere studies

Andere studies, zoals die van het CFV en ABF gaan ervan uit dat corporaties niet de maximale huurruimte benutten. Het CFV hanteert voor inkomens tot € 34.000 als maximale huurgrens de aftoppingsgrens van de huursubsidie van € 524 huur per maand voor een- en tweepersoons-huishoudens en € 562 voor huishoudens van meer dan twee personen. Het hanteren van de aftoppingsgrens als maximum, in plaats van de liberaliseringsgrens van € 664, leidt tot € 500 tot € 600 miljoen minder huurinkomsten. Hierdoor komt het CFV tot de conclusie dat de extra huurruimte niet opweegt tegen de verhuurderheffing, ook niet met het gesloten woonakkoord.

Zoals hiervoor beschreven sluiten wij in onze berekeningen aan bij een aantal veronderstellingen van het CFV, alleen hanteren wij niet de aftoppingsgrens, maar wel de liberalisatiegrens als extra maximum. Verder gaan wij uit van WOZ-niveaus, waarin recente huizenprijsdalingen zijn verwerkt, maar hanteren wij geen verdere prijsdalingen. In tegenstelling tot het CFV en ABF gaan wij in onze berekeningen er wel van uit dat de corporaties de geboden extra huurruimte volledig benutten. De minder sterke huurstijging ten opzichte van het RA zorgt ten slotte voor ruim € 200 miljoen lagere huuropbrengsten van zittende huurders.

Zowel het CFV als ABF hebben de gevolgen voor de kasstromen van de corporaties berekend. Beide instituten hanteren verschillende uitgangspunten om de huuropbrengsten volgens het afgesloten Woonakkoord te berekenen.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens in 2012 is gelijk aan € 524 per maand voor een huishouden bestaand uit een of twee personen en aan € 562 per maand voor een huishouden bestaand uit meer dan twee personen.

Het deel van de huur tussen € 366 per maand en de aftoppingsgrens wordt door de huurtoeslag voor 65% gecompenseerd. Het deel boven de aftoppingsgrens wordt voor 40% gecompenseerd als:

- één van de leden een leeftijd van 65 heeft bereikt;
- het huishouden uit één persoon bestaat; of
- de woning aangepast is vanwege een handicap.

In de praktijk vallen meer dan driekwart van woningen waarvoor de aftoppingsgrens lager is dan de andere grenzen voor maximum huur in één van deze drie categorieën. Het gebruik van de aftoppingsgrens als extra grens leidt naar schatting tot € 500 tot € 600 miljoen lagere extra huurruimte; als de grens alleen voor relevante woningen en huishoudens wordt toegepast is de huurruimte slechts € 100 miljoen lager.

Het CFV² neemt in haar berekeningen voor de maximale huur het minimum van de maximaal redelijke huur volgens het WWS en 5½% van WOZ-waarde. Hiernaast wordt als ondergrens voor de maximale huur een maandhuur van € 450 gehanteerd. Voor de huurders met inkomen beneden € 34.000 wordt door het CFV de aftoppingsgrens als een extra grens gehanteerd. Het betreft hier een veronderstelling van het CFV dat corporaties voor deze huurders geen huurverhogingen zullen doorberekenen die hoger is dan dat zij aan extra huurtoeslag zullen ontvangen. Onduidelijk is of de liberalisatiegrens nog steeds als bovengrens wordt gehanteerd. Het CFV houdt rekening met een verdere daling van de WOZ-waarde na 2012.

Vanwege het hanteren van de aftoppingsgrens is het inkomen van nieuwe huurders van belang. Het CFV veronderstelt een zeer bescheiden groei in het aandeel van huurders met inkomen onder € 34.000: 0,2 procentpunt per jaar. Dit betekent dat de 48 duizend jaarlijks vertrekkende huurders met een inkomen boven € 34.000 in 91% van gevallen worden vervangen door huurders in dezelfde inkomensgroep en slechts in 9% door huurders met lagere inkomens. Naast het directe effect van de aftoppingsgrens van € 500 miljoen zorgt dit voor nog eens € 20 tot € 100 miljoen lagere opbrengsten ten opzichte van onze berekeningen.

Het CFV rapporteert als resultaat van de berekeningen alleen het niveau van de gemiddelde maandhuur. Deze ligt in 2017 in prijzen van 2012 op € 483, een stijging van 6,8% in vergelijking met 2012 (€ 454). Door deze huur te vermenigvuldigen met het aantal sociale huurwoningen volgt dat de totale extra huuropbrengsten in 2017 € 785 miljoen bedragen. Rekening houdend met de verhuurderheffing en dat corporaties ook huurharmonisatie zonder dit beleid toepassen, zorgt dit beleid er voor dat zij per saldo in 2017 € 745 miljoen minder overhouden en dat corporaties per saldo een verlies leiden van in totaal € 475 miljoen.

Het verschil in huuropbrengsten met onze eigen berekeningen bedraagt ongeveer € 1.150 miljoen. Hiervan is € 500 tot € 600 miljoen te herleiden tot het hanteren van de aftoppingsgrens en ruim € 100 miljoen tot het hanteren van lagere WOZ-waarden. Er blijft een onverklaard verschil over van grofweg € 500 miljoen.

ABF³ hanteert in haar berekeningen enkel de maximale redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem. De huren kunnen hierdoor de liberalisatiegrens overschrijden. Overigens wordt slechts in 60% van de nieuwe verhuringen 90% van de maximale redelijke huur gevraagd. Eigen berekeningen geven aan dat in de overige gevallen de oorspronkelijke huur wordt gevraagd. Dit betekent dat ook ABF veronderstelt dat de corporaties in veel gevallen de extra geboden huurruimte niet volledig zullen benutten. Er wordt in de berekeningen een mutatiegraad van 8% verondersteld. ABF hanteert als basis voor hun berekeningen WoON2012. Verder gaat ABF er van uit dat de huren in de vrije sector jaarlijks met 1% boven inflatie kunnen worden verhoogd.

ABF berekent € 1.350 miljoen aan extra huuropbrengsten (prijzen 2012), waarvan € 1.295 miljoen voor prijsgeruleerde huurwoningen. Rekening houdend met de verhuurderheffing en de huurharmonisatie (die ook zonder nieuw beleid tot hogere huren leidt) leidt het woonakkoord dan voor de prijsgeruleerde woningen van corporaties per saldo tot een tekort in 2017 € 235 miljoen.

2.6 Effecten huurliberalisatie op kwaliteitsvraag

De lagere huurstijgingen zijn ook van invloed op de extra vraag naar woonkwaliteit en daarmee op de bouwproductie⁴. In tabel 2.2 staan de effecten van zowel het RA als het woonakkoord op de bouwproductie weergegeven. De lagere huurstijging bij de hogere inkomens zorgt voor minder extra vraag. Bij de middengroep biedt het woonakkoord meer ruimte voor huurverhoging en ontstaat er een prikkel bij gezinnen met een relatief hoge huur om voor een

² CFV, 'Doorrekening bijgesteld huurbeleid en effecten van verhuurdersheffing', 27 februari 2013.

³ ABF, 'Huurbeleid en verhuurderheffing', februari 2013.

⁴ EIB, 'Regeerakkoord en corporaties; Effecten van verhuurderheffing en huurmaatregelen op financiën en investeringen', november 2012.

kwaliteit woning te kiezen die beter past bij hun inkomen. Voor de hogere inkomens gelden in het woonakkoord lagere huurstijgingen zodat het langer duurt voordat deze gezinnen het gat met de marktconforme huren overbruggen. Ten opzichte van het RA levert het woonakkoord door de beperktere huurstijgingen een minder sterke impuls voor de bouwproductie op van gemiddeld € 250 miljoen per jaar. In het eerste jaar van de maatregel (2013) is het effect minder sterk. Dit effect staat los van het effect via de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Ten opzichte van de situatie in het RA werkt het positieve effect op de kasstromen van woningcorporaties van het woonakkoord sterker door op de bouwproductie dan het negatieve effect van verminderde kwaliteitsvraag. Het positieve effect wordt - zoals gemeld - geschat op € 900 miljoen, waar tegenover een negatief effect staat van € 250 miljoen door de lagere huisstijgingen. De terugval van investeringen in het woonakkoord zal dus in totaal lager zijn dan eerder geraamd bij de doorrekening van de effecten van het RA.

Tabel 2.2 **Jaarlijks effect van extra kwaliteitsvraag door aanpak scheefwonen op bouwproductie (exclusief effect investeringscapaciteit woningcorporaties), in miljoen € en in prijzen 2012**

	< 33.000	33.000-43.000	> 43.000	Totaal
Regeerakkoord	55	110	645	810
Woonakkoord	55	175	325	555

Bron: EIB

3 Maatregelen gericht op de koopsector

3.1 Verzachten verplichting volledige aflossing hypotheek

Bij de koopsector is in het RA afgesproken dat kopers bij nieuwe hypotheek alleen nog maar voor renteaftrek in aanmerking komen als zij de hypotheek in 30 jaar volledig aflossen via een annuïtaire of lineaire hypotheek. In het woonakkoord is als verzachting van deze maatregel bepaald dat het gedeelte dat verplicht wordt afgelost weer voor de helft kan worden 'geherfinancierd' via een aanvullende hypotheek, zodat in de praktijk 50% wordt afgelost. De looptijd van deze lening mag worden verhoogd tot 35 jaar. Deze tweede lening is echter niet aftrekbaar.

De verruiming biedt geen verlaging van woonkosten of een verbetering van de relatieve prijs van het wonen. Ook is er in feite geen extra kredietruimte. Immers, zowel de NHG, de gedragscode Hypothecaire Financieringen als de wettelijke Tijdelijke regeling hypothecair krediet⁵ hanteren de bepaling dat bij het bepalen van de maximale financieringsbedrag uitgegaan moet worden van een financieringslast op basis van een annuïtair aflossingsschema gedurende 30 jaar. De maximale te lenen hypotheek blijft hetzelfde, de regeling maakt het niet mogelijk meer te lenen. Deze maatregel heeft zoals gezegd geen effect op de woonkosten of op de relatieve prijs van het wonen – die door de beperking van de renteaftrek sterk toenemen – en het is onduidelijk welk voordeel deze 'financieringsoptie' nu biedt ten opzichte van de huidige praktijk als het gaat om fiscaal ongunstig lenen.

Het beleid rond de fiscale behandeling van het eigen woningbezit (in het bijzonder de beperking van de hypotheekrenteaftrek) is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het RA. Hiermee worden sterke negatieve transitie-effecten veroorzaakt die zich de komende jaren uiten in afnemende woningvraag, bouwinvesteringen en werkgelegenheid in de bouw. Het EIB heeft al in eerdere studies de effecten laten zien van verschillende varianten waarbij de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt.⁶

3.2 De nationale hypotheekobligatie

Op verzoek van de minister Blok heeft dhr. van Dijkhuizen een consultatie afgerond onder banken en pensioenfondsen, waarbij ook DNB en de meest betrokken departementen zijn ingeschakeld. Hieruit is een plan naar voren gekomen om een nieuw lichaam nationale hypotheekobligaties te doen uitgeven op basis van de al bestaande Nationale hypotheekgarantie. Wat hier in feite gebeurt en waar het EIB in een publicatie⁷ ruim een jaar geleden aandacht voor heeft gevraagd, is om de hypotheek die in feite al een bijna volledige staatsgarantie hebben, van een voor iedereen zichtbare volledige staatsgarantie te voorzien en door betrokkenheid van grote partijen tegelijkertijd ook een markt te maken met een potentieel goede liquiditeit. Hierdoor kunnen de banken goedkoper en met meer zekerheid 'funding' organiseren. Dit zou zich moeten vertalen in een daling van de hypotheekrente en zou zo nodig moeten worden afgedwongen door een actieve opstelling van de NMa. Het belang hiervan voor het herstel op de woningmarkt is groot.

⁵ Staatscourant 2012 nr. 26433, december 2012.

⁶ Zie o.a. de EIB-publicaties 'Verkiezingsprogramma's; Gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie' (september 2012) en 'Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek; Effecten woningmarkt en bouwproductie' (juni 2012).

⁷ EIB, 'Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt', 2012

Nationale hypotheekobligatie: verkenning rol institutionele beleggers bij hypothecaire woningfinanciering

Van Dijkhuizen heeft op verzoek van de minister voor Wonen en Rijksdienst gesprekken gevoerd met verschillende partijen om de mogelijkheden tot een grotere betrokkenheid van institutionele beleggers bij de hypothecaire woningfinanciering te verkennen. In zijn voortgangsbericht van 11 maart jl. zou dit volgens hem deels kunnen gebeuren door meer rechtstreekse hypothecaire kredietverlening door verzekeraars, als ook door het meer in het zogenaamde matchingboek opnemen van met NHG-hypotheek gedekte obligaties met een staatsgarantie door pensioenfondsen. Daarbij gelden twee cruciale randvoorwaarden:

- Pensioenfondsen worden niet verplicht tot iets.
- De risicopositie van de Nederlandse Staat wordt niet vergroot.

Verder mag geen sprake zijn van een materiële verlichting van toezichtregels. Met inachtneming van deze randvoorwaarden is verkend hoe verschillende partijen erover denken om een gedeelte van het minst risicovolle deel van de hypotheekportefeuille, de NHG-hypotheek (bijna € 150 miljard) van de diverse financiële instellingen waaronder banken, over te dragen aan een nationale instelling die op basis daarvan Nederlandse Hypotheek Obligaties (NHO's) plaatst op de kapitaalmarkt met een directe overheidsgarantie. Daarmee zouden zeer liquide obligaties ontstaan die door o.a. pensioenfondsen in hun 'overheidsbucket' kunnen worden opgenomen, terwijl o.a. banken langs deze weg hun NHG-hypotheek gemakkelijker en goedkoper kunnen financieren op de kapitaalmarkt.

Als de reële rente structureel met een ½%-punt (50 basispunten) daalt, dan zou dit een fors effect hebben op de woningbouwinvesteringen en de werkgelegenheid in de komende jaren. Om dit effect te illustreren, hebben wij berekeningen uitgevoerd met hetzelfde model waarmee ook de effecten op de koopwoningen zijn berekend voor de maatregelen uit de verschillende verkiezingsprogramma's en het RA⁸. In tabel 3.1 staan de effecten weergegeven. De werkgelegenheid in de bouw komt bij een structurele verlaging van 50 basispunten in de periode 2014-2017 bijna 20.000 arbeidsjaren hoger uit in vergelijking met een situatie waarin deze rentedaling uitblijft. De bouwproductie valt hierbij jaarlijks € 2,3 miljard hoger uit. Er zijn onzekerheden rondom de vraag of een dergelijke rentedaling inderdaad volledig structureel mag worden geacht, maar het is duidelijk dat rentedaling een belangrijke pijler van (snel) herstel op de woningmarkt is.

Tabel 3.1 Effecten van een 50 basispunten lagere hypotheekrente op de woningmarkt en de bouwsector, verschil ten opzichte van de huidige situatie

	Woningmarkt ¹			Bouwsector	
	Kosten	Prijs	Kwaliteit	Productie ²	Arbeid ³
Verlaging hypotheekrente met:					
50 basispunten	-4,6	3,8	2,6	2,3	19.000

1 Effecten in procenten

2 Gemiddeld jaarlijks effect in 2^e tot 10^e jaar in miljard euro en constante prijzen

3 Idem, in arbeidsjaren

Bron: EIB

⁸ EIB, 'Verkiezingsprogramma's; gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie', oktober 2012.

3.3 Meer ruimte voor inkomensperspectieven van starters

Inmiddels is een ministeriële regeling tot stand gekomen die het banken mogelijk maakt om bij de hypothecaire kredietverlening weer rekening te houden met inkomensperspectieven van starters. In de 'Tijdelijke Regeling hypothecair krediet'⁹ is bepaald dat aanbieders bij het berekenen van het toetsinkomen voortaan weer rekening mogen houden met een te verwachten structurele inkomensstijging van de consument binnen een redelijke termijn. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan hoogopgeleide starters op de arbeidsmarkt. Tevens kunnen aanbieders rekening houden met een toekomstige inkomensstijging van de consument indien de consument werkzaam is in een bepaalde beroepsgroep en op basis van objectieve informatie een reële inkomensstijging binnen een redelijke termijn is te verwachten. De lengte van de termijn zal afhangen van de persoonlijke situatie van de consument en kan variëren van zes maanden tot enkele jaren. De aanbieder zal wel moeten motiveren waarom van de desbetreffende termijn wordt uitgegaan alsmede op welke grondslagen de verwachte inkomensstijging is gebaseerd.

Deze aanpassing leidt tot verruiming van de kredietruimte van vooral jong hoogopgeleide starters, waarvan de kredietruimte door de strikte interpretatie van de 'comply or explain'-regel uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen door de AFM in de afgelopen jaren juist verkleind was. Uit een steekproef die de AFM heeft verricht naar de naleving van de code¹⁰ leiden wij af dat de stringente toepassing van de regels bij 20% van de starters tot effectieve rantsoenering leidt. Bovendien zijn de teugels rond de kredietverlening vanaf 2009 in stappen steeds verder aangetrokken, wat telkens nieuwe vraaguitval zal hebben veroorzaakt¹¹. In onze publicatie 'Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt' (2012) gaan wij uitgebreid in op de effecten van de aanscherpingen.

Nu is dan is na een periode van steeds grotere risicoaversie in het overheidsbeleid voor het eerst een stap in omgekeerde richting gezet. Vooralsnog gaat het om een kleine stap omdat hypotheek met NHG hiervan zijn uitgesloten en dit betreft 90% van de nieuwe hypotheek. Met de plannen rond de nationale hypotheekobligatie wordt de NHG alleen nog maar belangrijker. Het consistent doortrekken van dit startersbeleid naar de NHG, zodat ook hier normale risicoselectie bij de hypotheekverstrekking mogelijk wordt, zou een belangrijke pijler kunnen vormen om sneller uit de woningmarktcrisis te geraken.

⁹ Staatscourant 2012 nr. 26433, december 2012.

¹⁰ Zie AFM (2010), 'Stand van de hypotheekadviespraktijk in Nederland; Rapportage Vervolgonderzoek Hypotheken', Amsterdam.

¹¹ Voor een nadere analyse van de gevolgen van kredietrestricties verwijzen wij naar de EIB-publicatie 'Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt' (2012).

4 Overige maatregelen

4.1 Tijdelijke btw-verlaging op renovatie, herstel en tuinonderhoud woningen

Per 1 maart 2013 geldt tijdelijk het lagere btw-tarief van 6% voor renovatie en herstel van woningen ouder dan twee jaar. Het verlaagde btw-tarief geldt voor de periode van 1 maart 2013 tot 1 maart 2014. Het 6%-tarief is van toepassing op alle renovatie- en herstelwerkzaamheden in en aan een woning. Onder deze werkzaamheden wordt verstaan: het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden van (delen van) de woning en de aanleg en onderhoud van de tuin. Het verlaagde tarief is uitsluitend van toepassing op de arbeidskosten en niet op de gebruikte materialen.

Het totale bouwvolume van herstel, renovatie en onderhoud aan woningen in 2013 zou naar verwachting bij het hogere btw-tarief € 12,2 miljard bedragen. Zo'n € 1,7 miljard heeft betrekking op schilder- en stukadoorswerk waarvoor standaard het lage btw-tarief geldt. Slechts 2% van het werk heeft betrekking op woningen jonger dan twee jaar. Het gaat dus in totaal om werk met een totale marktomvang van meer dan € 10 miljard in 2013, dat van het lagere btw-tarief profiteert. De helft van dit werk bestaat uit arbeidskosten.

De btw-verlaging van 21% naar 6% zorgt voor een prijsdaling van ruim 6%. De lagere prijs leidt tot extra vraag naar bouwactiviteiten: € 360 miljoen in 2013 en € 120 miljoen in 2014. Hiernaast zal ook een deel van de voorgenomen werkzaamheden vervroegd worden uitgevoerd om van de lagere prijs te kunnen profiteren: € 240 miljoen in 2013 en € 80 miljoen in 2014. Dit werk betreft een versnelling en gaat ten koste van de bouwproductie in 2014 en 2015. Per saldo resteert een positieve impuls op de bouwproductie in 2013 van € 600 miljoen. In 2014 en 2015 is sprake van een negatief effect op de bouwproductie van respectievelijk € 40 en € 80 miljoen.

4.2 Andere maatregelen in het woonakkoord

In de voorgaande paragrafen zijn de effecten rond de huurliberalisatie, verhuurderheffing, hypotheekrenteaftrek en het verlaagde btw-tarief op renovatie, herstel en (tuin)onderhoud woningen behandeld. Hiernaast zijn in het woonakkoord de volgende twee maatregelen opgenomen:

Fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving

De minister wil een revolverend fonds oprichten voor energiebesparing in de gebouwde omgeving. Het rijk zal een bijdrage van € 150 miljoen (€ 50 miljoen in 2013 en € 100 miljoen in 2014) leveren, die aangevuld moet worden met middelen vanuit de markt tot € 600 miljoen. Het fonds wordt zo opgezet dat het geld dat de woningeigenaar leent uit het fonds, door middel van aflossingen weer terugvloeit in het fonds. De leningen zullen via de lagere energierekening worden terugbetaald. Het eigen vermogen van het fonds is nodig om leningen voor energiebesparingsmaatregelen tegen aanvaardbare rentepercentages mogelijk te maken. Bedoeling is dat het fonds voor de helft ten goede komt aan verhuurders.

Uit een evaluatie van in 2009 genomen stimuleringsmaatregelen¹² kwam naar voren dat van de regeling Energiebesparingskrediet (EBK) slechts weinig gebruikt werd gemaakt. Ook deze regeling was gericht op het financieren van energiebesparingsmaatregelen bij bestaande woningen. De financiering van besparingsmaatregelen was blijkbaar geen belangrijk knelpunt voor de huiseigenaren. Voor huurwoningen geldt de extra complicatie dat de verhuurders investeren, maar de huurders de voordelen via hun energierekening ontvangen. Door huurprijsregulering is het voor de verhuurder niet goed mogelijk deze voordelen via een huurverhoging naar zich toe te trekken om de investering terug te verdienen.

¹² EIB, 'Evaluatie stimuleringspakket woningbouw', December 2012

Verhoging rijksbijdrage aan de SVN-starterslening

De huidige bijdrage van het Rijk aan de starterslening van de SVN wordt in 2013 opgehoogd van € 20 miljoen naar € 50 miljoen. De startersregeling verschilt per gemeente. De regeling is bedoeld om starters extra financieringscapaciteit te bieden ten opzichte van de financieringscapaciteit volgens de NHG-normen. Deze maatregel kan een paar duizend starters betekenisvolle voordelen opleveren, maar de bijdrage is daarmee op het macroniveau te gering om veel effect op de woningvraag te veroorzaken.

4.3 Totaal effect van woonakkoord voor de bouw

In onderstaande tabel zijn de effecten op de bouwproductie en -werkgelegenheid van het gehele pakket aan maatregelen van het woonakkoord samengevat. Het gaat dan om de effecten van het woonakkoord in afwijzing van die van het RA.

Tabel 4.1 Effecten van de maatregelen op de bouwproductie en -werkgelegenheid, verschil ten opzichte van het Regeerakkoord

	2013	2014	2015
Bouwproductie (miljoen €)			
Huurliberalisatie	-125	-255	-255
Investeringscapaciteit corporaties	450	900	900
Btw-verlaging	600	-40	-80
Totaal	925	605	565
Werkgelegenheid (arbeidsjaren)	6.100	4.100	3.800

Bron: EIB

Bijlage Verschillen naar COROP

Effecten woonakkoord naar WO-waarde klasse

	Extra huur	wv zittende huurder	wv nieuwe huurder	Verhuurder heffing	Saldo
	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln
NEDERLAND	1665	990	675	1260	405
Oost-Groningen	8	4	4	7	1
Delfzijl en omgeving	4	3	0	2	2
Overig Groningen	29	21	8	21	9
Noord-Friesland	25	16	8	18	7
Zuidwest-Friesland	10	7	4	6	4
Zuidoost-Friesland	8	4	4	11	-2
Noord-Drenthe	8	3	5	9	-1
Zuidoost-Drenthe	4	0	4	9	-5
Zuidwest-Drenthe	8	2	6	8	0
Noord-Overijssel	39	32	8	19	20
Zuidwest-Overijssel	11	5	6	10	1
Twente	36	18	17	38	-2
Veluwe	61	34	27	43	18
Achterhoek	19	6	13	21	-3
Arnhem/Nijmegen	75	41	34	60	15
Zuidwest-Gelderland	26	14	12	16	10
Utrecht	147	96	51	99	48
Kop van Noord-Holland	36	24	12	22	14
Alkmaar en omgeving	25	18	7	14	10
IJmond	21	8	13	19	2
Agglomeratie Haarlem	26	14	11	20	5
Zaanstreek	25	14	11	18	8
Groot-Amsterdam	252	167	85	181	71
Het Gooi en Vechtstreek	30	14	15	23	6
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	46	26	19	35	11
Agglomeratie 's- Gravenhage	55	26	29	60	-5
Delft en Westland	22	10	12	17	5
Oost-Zuid-Holland	30	21	9	20	9
Groot-Rijnmond	165	101	64	122	42
Zuidoost-Zuid-Holland	37	18	19	29	8
Zeeuwsch-Vlaanderen	2	0	2	4	-2
Overig Zeeland	18	8	10	15	3
West-Noord-Brabant	44	18	25	44	-1
Midden-Noord-Brabant	49	33	16	32	18
Noordoost-Noord- Brabant	66	36	30	50	16
Zuidoost-Noord-Brabant	94	62	32	54	40
Noord-Limburg	37	30	6	16	21
Midden-Limburg	10	6	4	11	-1
Zuid-Limburg	41	20	21	37	4
Flevoland	14	6	8	18	-4

Effecten van woonakkoord naar WOZ-waarde klasse

	Verhuurder- Heffing € per woning	Extra huuropbrengst € per woning	Saldo € per woning
NEDERLAND	733	556	177
Oost-Groningen	418	363	55
Delfzijl en omgeving	798	405	393
Overig Groningen	633	447	186
Noord-Friesland	580	413	168
Zuidwest-Friesland	757	439	318
Zuidoost-Friesland	343	443	-100
Noord-Drenthe	382	445	-63
Zuidoost-Drenthe	184	436	-252
Zuidwest-Drenthe	482	462	19
Noord-Overijssel	1144	561	583
Zuidwest-Overijssel	566	533	32
Twente	443	471	-29
Veluwe	903	638	264
Achterhoek	471	537	-66
Arnhem/Nijmegen	689	552	137
Zuidwest-Gelderland	974	605	369
Utrecht	972	655	317
Kop van Noord-Holland	896	542	353
Alkmaar en omgeving	941	545	396
IJmond	689	632	58
Agglomeratie Haarlem	831	662	169
Zaanstreek	812	569	243
Groot-Amsterdam	970	697	273
Het Gooi en Vechtstreek	829	647	182
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	875	671	205
Agglomeratie 's-Gravenhage	442	481	-39
Delft en Westland	645	502	143
Oost-Zuid-Holland	856	582	273
Groot-Rijnmond	681	506	175
Zuidoost-Zuid-Holland	652	517	135
Zeeuwsch-Vlaanderen	211	416	-204
Overig Zeeland	558	467	90
West-Noord-Brabant	556	565	-8
Midden-Noord-Brabant	913	587	326
Noordoost-Noord-Brabant	841	638	203
Zuidoost-Noord-Brabant	1028	594	434
Noord-Limburg	1147	503	645
Midden-Limburg	442	474	-32
Zuid-Limburg	457	414	42
Flevoland	328	425	-97

Effecten van Woonakkoord naar WOZ-waarde klasse

	Verhuurder- heffing % tot soc huur	Extra huuropbrengst % tot soc huur	Saldo % tot soc huur
NEDERLAND	12	9	3
Oost-Groningen	8	7	1
Delfzijl en omgeving	14	7	7
Overig Groningen	11	8	3
Noord-Friesland	11	7	3
Zuidwest-Friesland	13	8	6
Zuidoost-Friesland	6	7	-2
Noord-Drenthe	7	8	-1
Zuidoost-Drenthe	3	8	-4
Zuidwest-Drenthe	9	8	0
Noord-Overijssel	18	9	9
Zuidwest-Overijssel	9	9	1
Twente	7	8	0
Veluwe	14	10	4
Achterhoek	8	9	-1
Arnhem/Nijmegen	11	9	2
Zuidwest-Gelderland	15	9	6
Utrecht	15	10	5
Kop van Noord-Holland	14	8	5
Alkmaar en omgeving	15	8	6
IJmond	11	10	1
Agglomeratie Haarlem	13	10	3
Zaanstreek	13	9	4
Groot-Amsterdam	15	11	4
Het Gooi en Vechtstreek	13	10	3
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	13	10	3
Agglomeratie 's-Gravenhage	7	8	-1
Delft en Westland	11	8	2
Oost-Zuid-Holland	13	9	4
Groot-Rijnmond	11	8	3
Zuidoost-Zuid-Holland	10	8	2
Zeeuwsch-Vlaanderen	4	7	-3
Overig Zeeland	9	8	1
West-Noord-Brabant	9	9	0
Midden-Noord-Brabant	14	9	5
Noordoost-Noord-Brabant	13	10	3
Zuidoost-Noord-Brabant	16	9	7
Noord-Limburg	19	8	10
Midden-Limburg	7	7	0
Zuid-Limburg	8	7	1
Flevoland	5	7	-2

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