

## NOTITIE

**Datum** 10 december 2012

**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
t (020) 583 19 00  
tvhoek@eib.nl

**Contact**  
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

### Inleiding

Het EIB heeft de maatregelen van het kabinet (regeerakkoord inclusief lenteakkoord) doorgerekend op hun effecten voor woningcorporaties. Het gaat om de toegestane huurverhogingen, de WOZ-waarde als grondslag voor de toegestane huur en de verhuurderheffing. In deze notitie worden de resultaten van deze doorrekening, zoals uitgewerkt in het rapport 'Regeerakkoord en woningcorporaties' (EIB, 2012), nog eens samengevat en wordt enige additionele informatie verschaft over de betekenis van verschillende uitgangspunten voor de resultaten. In het bijzonder gaat het om de te hanteren WOZ-waarden (de marktwaarde van woningen), het al of niet handhaven van de liberalisatiegrens en de autonome huurstijging die zonder kabinetsbeleid zou kunnen worden gerealiseerd.

#### Centrale variant

- Voor zittende huurders wordt de toegestane huurverhoging afhankelijk van het inkomen.
- Voor nieuwe verhuringen wordt niet meer uitgegaan van de huurpunten volgens het woningwaarderingsstelsel, maar wordt de huur gerelateerd aan de WOZ-waarde (4,5%).
- Als de huur op basis van de WOZ-waarde hoger is dan de huidige liberaliseringsgrens van € 664, blijft de liberaliseringsgrens gelden voor huurders met een inkomen tot € 43.000. Voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt deze grens van € 664 tijdelijk opgeheven en kunnen de huren doorgroeien tot maximaal 4,5% van de WOZ-waarde. Na mutatie geldt weer de maximale grens van € 664 per maand. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de toelichting van premier Rutte in het debat van de regeringsverklaring<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Premier Rutte tijdens debat regeringsverklaring (14 november): 'Voor de mensen met een inkomen tot € 43.000 blijft de maximale redelijke huur van kracht. De huren voor deze groep kunnen dus wel stijgen, maar niet hoger dan het niveau van op dit moment € 648. Ik zeg nogmaals: voor de mensen met een inkomen boven € 43.000 kunnen de huren dus wel boven dit niveau stijgen. De huren kunnen echter nooit stijgen boven 4,5% van de woz-waarde.' Later: 'Als iemand met een inkomen boven € 43.000 verhuist, valt het huis terug aan de sociale woningvoorraad.'

- De totale huurruimte die hiermee ontstaat is vervolgens door ons afgezet tegen wat corporaties zonder de maatregelen voor huurruimte zouden hebben. Hierbij is in de centrale variant uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid en huurharmonisatie. Voor de huurharmonisatie is aangesloten bij de daadwerkelijke huurprijs die corporaties vragen voor nieuwe verhuringen<sup>2</sup>. Per saldo leidt dit tot een stijging van reële huren met ½% per jaar.
- Voor de WOZ-waarde die als grondslag dient van de huur is aangesloten bij de WOZ-waarden uit WoON (2009), welke per COROP-gebied zijn vastgesteld en geïndexeerd (eveneens naar COROP) met de prijsindex bestaande koopwoningen. Dit tot het laatst bekende indexcijfer over 2012 (CBS/Kadaster). Gemiddeld over deze periode gaat het om een daling van de WOZ-waarde van 18% op nationaal niveau, maar voor de berekeningen is zoals gezegd de feitelijke prijsontwikkeling per regio (COROP) gehanteerd.
- Vanaf 2012 wordt voorts uitgegaan van reëel constante WOZ-waarden. Dit betekent dat de woningprijzen in de periode 2013-2017 nominaal met 10% stijgen (2% inflatie per jaar).
- Er is vanuit gegaan dat de verhuurderheffing alleen geldt voor zelfstandige woningen. Woningcorporaties hebben 2,2 miljoen van deze eenheden in bezit. Daarnaast bezitten zij nog 0,2 miljoen andere verhuurde eenheden, onder andere zorgwoningen en onzelfstandige wooneenheden. Het is nog niet duidelijk of de onzelfstandige eenheden ook onder de heffing gaan vallen. In onze uitgangspunten vallen die er buiten.

**Contact**

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

**Pagina**

2

**Tabel 1 Centrale variant: huuropbrengst met kabinetsmaatregelen en verhuurderheffing in 2017, € miljoen (prijzen 2012)**

	€ mln
Totaal toename huuropbrengst	840
Effect huurharmonisatie	270
Extra huuropbrengst van beleid	570
Verhuurderheffing <sup>1</sup>	- 1.620
<b>Saldo corporaties door kabinetsbeleid</b>	<b>- 1.050</b>

<sup>1</sup> Voor rekening van woningcorporaties (90% van totaal macro opbrengst)

Bron: WoON, CBS, bewerking EIB

<sup>2</sup> Zoals geregistreerd in WoON (2009). Gegevens uit WoON zijn voorts geïndexeerd tot prijspeil 2012. Indexatie o.b.v. inflatie.

## Gevoeligheid voor WOZ-waarden

De uitkomsten zijn, zoals beschreven in ons rapport, gevoelig voor de ontwikkelingen in de WOZ-waarde. Dit wordt geïllustreerd in tabel 2. Als de WOZ-waarde de komende jaren niet reëel constant blijven, maar bijvoorbeeld een reële groei vertonen van 1 of 2% per jaar, dan leidt dit tot een substantieel hogere huuropbrengst. Bij 1% reële groei wordt € 300 miljoen aan extra huuropbrengst gerealiseerd in 2017, bij 2% reële groei gaat het om ruim € 600 miljoen. In het laatste geval is 60% van het tekort in de centrale variant weggewerkt. Uiteraard zijn de effecten van het hanteren van 'oude WOZ-waarden' vergelijkbaar met die van waardeinstijging in de toekomst. Als men de WOZ-waarden uit 2011 hanteert dan wordt impliciet aangenomen dat de daling van de marktwaarde van woningen in 2012 weer wordt gecompenseerd door reële huurstijging in de komende periode. Als men de WOZ-waarden uit 2008 hanteert, dan veronderstelt men dat de volledige (reële) prijsdaling tijdens de crisis de komende jaren weer wordt ingelopen. De conclusie is eenvoudig. Als de marktprijzen van woningen de komende jaren stijgen met het tempo van de inflatie, dan is de centrale variant aan de orde. Het hanteren van oudere WOZ-waarden betekent dat impliciet gerekend wordt met een reële stijging van de marktprijzen in de komende jaren. Het hanteren van de WOZ-waarde van 2011 correspondeert ongeveer met 2% reële prijsstijging in de periode tot 2017, het hanteren van WOZ-waarden van 2008 impliceert een nog duidelijk hogere stijging van de reële woningprijzen in de komende jaren.

### Contact

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

### Pagina

3

**Tabel 2** Wijzigingen in de WOZ-waarde: huuropbrengst met kabinetsmaatregelen t.o.v. centrale variant en saldo na verhuurderheffing in 2017, € miljoen (prijzen 2012)

	Effect op huur	Saldo na heffing
Centrale variant (reëel constant)	570	-1.050
1% reële groei woz per jaar	870	-750
2% reële groei woz per jaar	1.190	-430
WOZ-waarde 2011 (reëel constant)	1.060	-560
WOZ-waarde 2008 (reëel constant)	1.700	80

Bron: EIB

## Effect liberalisatiegrens

In de centrale variant wordt uitgegaan van handhaving van de liberalisatiegrens voor huurders met inkomens beneden € 43.000 per jaar. Dit beperkt de huuropbrengst voor woningen met een marktwaarde van meer dan € 175.000. Ook na de daling van de prijzen tijdens de crisis betreft dit nog altijd ruim 16% van de corporatiewoningen, waarbij voor deze categorie

woningen een mediane waarde geldt van € 210.000. Als in een nadere uitwerking ervoor gekozen zou worden om de liberalisatiegrens van € 664 per maand los te laten en alleen de WOZ-waarde te hanteren, dan stijgt de extra huuropbrengst van € 570 miljoen in de centrale variant naar € 850 miljoen. Op langere termijn is het positieve effect op de huuropbrengsten nog duidelijk groter. Het effect van het hanteren van een liberalisatiegrens als aanvullende begrenzing van de huurruimte – in aanvulling op het maximum van 4½% van de WOZ-waarde – op de te realiseren huuropbrengsten is daarmee aanzienlijk.

**Contact**  
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  
**Pagina**  
4

**Tabel 3** Effect liberalisatiegrens: huuropbrengst met kabinetsmaatregelen t.o.v. centrale variant en saldo na verhuurderheffing in 2017, € miljoen (prijzen 2012)

	Effect op huur	Saldo na heffing
Centrale variant	570	-1.050
Liberalisatiegrens € 664 geen maximum	850	-770

Bron: EIB

### Effecten lange termijn

Hoe ontwikkelen de corporatiefinanciën zich na 2017 met deze maatregelen? Voor de verhuurderheffing is dat niet geheel helder: deze stijgt volgens het regeerakkoord na 2017 met het extra beslag op de huurtoeslag. Voor de extra huuropbrengsten zijn de effecten na 2017 berekend bij voortzetting van het huurbeleid uit het regeerakkoord. Een bijzonder kwestie daarbij is de bepaling van de huurruimte die huurharmonisatie in de tijd oplevert. Ook zonder nieuw beleid kunnen vrijkomende huurwoningen worden verhuurd aan nieuwe huurders waar in beginsel de maximaal redelijke huur aan kan worden gevraagd. De totale huurruimte in de toekomst kan dan worden gesplitst in twee delen: extra huurruimte door het nieuwe beleid en extra huurruimte in de tijd door huurharmonisatie.

Als de liberalisatiegrens van € 664 per maand in de toekomst in reële termen wordt gehandhaafd en de huizenprijzen de inflatie volgen, zoals in de centrale variant is verondersteld, dan nemen de huuropbrengsten na 2017 niet verder toe. De totale extra huuropbrengsten lopen na 2017 eerst nog licht op, maar dalen daarna weer tot het niveau van 2017. Dit komt omdat het effect van de huurverhogingen voor zittende bewoners op een gegeven moment is benut, terwijl bewoners die meer huur betalen dan 4½% WOZ op termijn worden vervangen door huurders die maximaal 4½% WOZ gaan betalen.

Het beeld wordt anders als de liberalisatiegrens niet wordt gehandhaafd. In die situatie vallen niet alleen de totale huuropbrengsten hoger uit in 2017, maar is er ook nog een additioneel positief effect op de huuropbrengsten in de jaren daarna. De totale extra huuropbrengsten op lange termijn stabiliseren dan op ongeveer € 1,4 miljard, tegenover opbrengsten van ongeveer € 850 miljoen in de centrale variant met handhaving van de liberalisatiegrens.

**Contact**  
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  
Pagina  
5

**Tabel 3** Wijzigingen in de WOZ-waarde: huuropbrengst met kabinetsmaatregelen t.o.v. centrale variant en saldo na verhuurderheffing in 2017, € miljoen (prijzen 2012)

#### Met liberalisatiegrens € 664 als maximum (centrale variant)

	effect beleid op huur	huurharmonisatie (centrale variant)	totaal toename huur
2017	570	270	840
2022	440	540	980
2035	200	660	860

#### Zonder liberalisatiegrens als maximum

	effect beleid op huur	huurharmonisatie (centrale variant)	totaal toename huur
2017	850	270	1.120
2022	910	540	1.450
2035	750	660	1.410

Bron: EIB

Geconcludeerd kan worden dat de extra huuropbrengsten niet opwegen tegen verhuurderheffing op middellange en lange termijn. Als de liberalisatiegrens wordt losgelaten, dan is het beeld voor de cash flow van corporaties duidelijk minder ongunstig en de positieve effecten op de cash flow lopen ook op lange termijn dan nog op.

#### Effect op investeringen

In het rapport van het EIB naar de verhuurderheffing is al ingegaan op de mogelijke effecten op de investeringen. In feite hangen de effecten af van drie zaken.

- De omvang van de verslechtering van de cash flow
- De gedragsreacties van de corporaties
- De gevolgen voor de leencapaciteit van corporaties

De gevolgen voor de cash flow van het kabinetsbeleid zijn hierboven bij een aantal verschillende uitgangspunten in beeld gebracht. De cash flow ontwikkeling is daarnaast uiteraard afhankelijk van autonome factoren, zoals de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente, de reële bouwkosten en de kostenontwikkeling van de beheersactiviteiten.

De meest effectieve manier om negatieve effecten op de cash flow te neutraliseren is het doorvoeren van structurele kostenbesparingen. Deze liggen voor de corporaties bij beperking van de kosten rond onderhoud en beheer. Voor financieel sterke corporaties liggen hier zeker mogelijkheden, zo zijn de beheerskosten in de jaren voor de crisis fors gestegen. Voor financieel minder sterke corporaties ligt dit beeld anders. Hier is vaak al versobering van uitgaven gerealiseerd en als verdere beperkingen van kosten moeilijk zijn te realiseren, dan slaat het beleid vooral neer in een lagere cash flow en een afnemende leencapaciteit. Deze corporaties worden dan gedwongen de investeringen terug te schroeven.

Als de ex ante verslechtering van de cash flow in de centrale variant voor de helft kan worden opgevangen via verlaging van onderhouds- en beheerkosten dan resteert een negatief effect op de jaarlijkse investeringen van ongeveer € 1 miljard. Dit is een reductie van het investeringsvolume met 20%. Voor de bouwproductie zullen besparingen op het onderhoud daarnaast ook negatieve effecten hebben.

### Nadere vormgeving: marktconforme oplossingen

Uit het bovenstaande komt naar voren dat de corporaties *waarschijnlijk* een flinke taakstelling krijgen opgelegd. Het voorbehoud heeft betrekking op de ontwikkeling van de woningprijzen in de komende jaren. Alleen als er stevig prijsherstel optreedt in de periode 2014-2017 (bijna 4% boven de inflatie) dan wordt het gat tussen verhuurderheffing en extra huuropbrengsten gedicht. In het algemeen lijkt het echter verstandig om uit te gaan van actuele marktprijzen. Hierin moet in feite alle beschikbare informatie besloten liggen en de prijzen kunnen de komende jaren stijgen, maar het is ook niet uitgesloten dat de prijzen nog verder dalen.

De koppelingen van de huren met de WOZ-waarden is in beginsel logisch. Het zorgt er ook voor dat huren en kopen dichterbij elkaar komen en structurele prijsstijgingen of prijsdalingen hebben dan min of meer dezelfde gevolgen voor kopers en huurders.

Er zijn tenminste twee aandachtspunten bij de vormgeving. De eerste betreft de liberaliseringsgrens. De vraag rijst waarom deze gehandhaafd zou moeten worden. Het leidt ertoe dat bewoners met een inkomen van bijvoorbeeld € 35.000 die een woning huren met een marktwaarde van € 175.000 een min of meer marktconforme huur betalen, terwijl bewoners die met hetzelfde inkomen een woning bewonen met een marktwaarde van € 240.000 hier niets extra voor hoeven te betalen en een forse impliciete subsidie ontvangen.

#### Contact

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

#### Pagina

6

Dit laatste heeft bovendien ook negatieve effecten op de doorstroming. Het loslaten van de liberalisatiegrens zal zo niet alleen de huurruimte en de cash flow van de corporaties verbeteren, maar ook het functioneren van de woningmarkt verbeteren.

Een tweede kwestie betreft de mate waarin de huurruimte op basis van 4½% WOZ-waarde als marktconform mag worden beschouwd. Afgaande op rendementseisen van commerciële verhuurders is dit aan de lage kant. Aan de andere kant hebben corporaties geen aandeelhouders en kunnen zij tegen gunstige voorwaarden kapitaal aantrekken. Een probleem lijkt echter wel te liggen bij het ongedifferentieerde karakter van de huurbegrenzing op basis van de WOZ-waarde. Vanuit de optiek van een (commerciële) verhuurder zijn er kosten verbonden aan de kwaliteit van de woning en kosten die meer samenhangen met het aantal woningen/klanten. De bouwkosten en de onderhoudskosten hangen samen met de kwaliteit van de woning, maar weer niet volledig als de kwaliteit uit locatiekwaliteit bestaat. Als sociale verhuurders niet de residuele grondwaarde hoeven te betalen – en dat is in de praktijk vaak zo geweest – dan is het ontwikkelen van woningen op dure locaties rendabeler dan op goedkope locaties. Dezelfde woning in Amsterdam en Zuid-Limburg vergt daarnaast evenveel onderhoud, maar de onderhoudskosten zijn dan als percentage van de WOZ-waarde veel hoger in Zuid-Limburg dan in Amsterdam. De beheerskosten zijn bovendien nauwelijks afhankelijk van de WOZ-waarde, maar zijn min of meer vaste kosten per woning of klant.

Het gevolg van dit alles is dat goedkope woningen hogere kosten met zich meebrengen in procenten van de woningwaarde dan relatief dure woningen. Anders gezegd: ook commerciële marktpartijen moeten voor relatief goedkope woningen een wat hogere huuropbrengst realiseren in verhouding tot de marktprijs dan geldt voor duurdere woningen. Er is sprake van een soort staffel, waarbij de bruto huuropbrengst geleidelijk wat kan afnemen met de waarde van de woning om voor alle categorieën woningen toch op hetzelfde netto rendement uit te komen. In het eerdere rapport van het EIB werd ook geconstateerd dat de problemen met het nieuwe systeem vooral ontstaan bij goedkope woningen in de woningmarktgebieden met lage woningprijzen.

Een simpele, en marktconforme, oplossing ligt dan bij het differentiëren van de huurruimte naar prijsklassen. Indien voor de staffel van WOZ-waarden tot € 120.000 gekozen wordt voor een huurprijs ter hoogte van 5,5% van de WOZ-waarde, tussen € 120.000-160.000 voor 5% van de WOZ-waarde en hierboven het oude percentage van 4,5% wordt aangehouden, dan leidt dit tot een totale extra huuropbrengst van € 1,3 miljard in plaats van € 0,6 miljard. Het kasstroomprobleem van de woningcorporaties wordt hiermee dus met 70% verminderd. Bovendien worden de regionale verschillen duidelijk minder groot.

#### Contact

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

#### Pagina

7

**Tabel 4** Effect differentiatie naar klasse WOZ-waarde: huuropbrengst met kabinetsmaatregelen t.o.v. centrale variant en saldo na verhuurderheffing in 2017, € miljoen (prijzen 2012)

	Effect op huur	Saldo na heffing
Centrale variant	570	-1.050
Differentiatie WOZ naar prijsklasse	1.290	-330

Bron: EIB

Ten slotte zij er op gewezen dat de differentiatie naar inkomensgroepen in feite een tijdelijke maatregel zou kunnen of moeten zijn. Als het basisidee is om op lange termijn min of meer marktconforme huren te realiseren en lagere inkomens via huurtoeslagen te compenseren, dan is het onderscheid in de drie inkomenscategorieën een overgangsmaatregel. Men doet dit om huishoudens die het kunnen betalen sneller naar het eindbeeld te brengen en huishoudens met minder draagkracht meer aanpassingstijd te geven. Voordeel van de relatief stevige huurstijging voor groepen met relatief hogere inkomens is dat deze ook de komende jaren al worden gestimuleerd om meer nadrukkelijk naar de koopsector te kijken, wat de woningvraag en de doorstroming op gang brengt. Oplossingen in de sfeer van gelijke meer gemiddelde huurstijgingen voor alle huishoudens beperken deze positieve effecten van het nieuwe huurbeleid richting de vraag en de bouwproductie. Tevens leiden gelijke huurstijgingen voor iedereen waarschijnlijk tot meer huurstijging voor lage inkomens en dit vertaalt zich ook in hogere huurtoeslagen.

### Literatuur

CFV (2012), 'Sectorbeeld realisaties woningcorporaties 2011'

EIB (2012), 'Regeerakkoord en woningcorporaties. Effect op financiën en investeringen'

WoON (2009).

Bruggen slaan. Regeerakkoord VVD-PvdA. 29 oktober 2012.

Verslag debat regeringsverklaring, 14 november 2012.

CBS, Statline.

### Contact

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

Pagina  
8