

Vergaderjaar 2012–2013

29 453

Woningcorporaties

Nr. 283

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 december 2012

Conform mijn toezegging in het Algemeen Overleg over corporaties van 28 november jl. ontvangt u hierbij een eerste analyse van de verschillen in extra huuropbrengsten voor verhuurders als gevolg van het kabinetsbeleid, zoals berekend door het CPB en andere instituten. Bijgevoegd is een notitie waarin het CPB de verschillen in uitgangspunten en uitkomsten met het CFV toelicht.¹ Daarnaast heeft het ministerie aanvullende berekeningen ontvangen van het CFV, ORTEC Finance en het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) om de verschillen in uitkomsten tussen deze bureaus beter te kunnen duiden. In deze brief wordt ook nader ingegaan op het verzoek van de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst van 29 november jl. om de gevolgen van het huurbeleid en de verhuurderheffing op de investeringsagenda van woningcorporaties te betrekken bij de verschillenanalyse.

Verschillenanalyse CPB

Het CPB heeft in de doorrekening van het Regeerakkoord de extra huuropbrengsten voor verhuurder in 2017 geraamd op ca. 2,5 mld. euro. Dit is voldoende om de heffing van ca. 2 mld. euro te betalen. Volgens het CPB komen, wanneer de uitgangspunten van het CFV worden gehanteerd, de extra huuropbrengsten een stuk lager uit namelijk 0,8 mld lager in 2017 dan het stabiele groeipad (zie tabel 1). Het CPB noemt in de bijgevoegde notitie de volgende drie oorzaken voor dit verschil in huuropbrengst (zie ook tabel 1):

1. *Startwaarde WOZ voor huurwoningen 2011.*
Het CFV maakt in haar berekeningen gebruik van de gerealiseerde WOZ-waarden voor 2011. Het CPB geeft aan dat zij daarover niet beschikt. De gemiddelde WOZ-waarde voor een huurwoning is in de CPB-raming 182 000 euro in 2011. Feitelijk bedraagt deze WOZ-waarde in 2011 ca. 164 000 euro voor gereguleerde huurwoningen.
2. *Indexering WOZ-waarde periode 2012–2017*
De belangrijkste verklaring voor de verschillen in huuropbrengst is de inschatting van de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de periode

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

2012–2017. Het CPB gaat uit van een nominale prijsstijging van gemiddeld 1,1% per jaar in deze periode. Het CFV van een nominale prijsdaling van gemiddeld 1,3% per jaar.

3. *Het gebruik van de maximale huurruimte.*

De aftopping van de huurverhoging op 80% van de liberalisatiegrens door het CFV levert ten slotte nog een klein verschil in huuropbrengst op van 0,2 mld. euro (zie tabel 1). Ook het CPB is in haar doorrekening van het Regeerakkoord ervan uitgegaan dat verhuurders niet de maximale huurruimte, maar dan op basis van 4,5% WOZ, benutten maar 75% van deze ruimte.

Tabel 1. Extra huurinkomsten verhuurders per 2017 t.o.v. stabiele groeipad CPB 2010 (in mld. euro, prijspeil 2012)

Omschrijving	2017
Huurinkomsten verhuurders conform doorrekening Regeerakkoord	2,5
Huurinkomsten verhuurders conform CPB-model met uitgangspunten CFV	- 0,8
Totaal verschil huurinkomsten verhuurders	3,3
- waarvan door gebruik actuele WOZ-waarde per 2011 (CFV) i.p.v. oude WOZ-waarde (CPB)	0,7
- waarvan door verschil in indexatie WOZ-waardeontwikkeling vanaf 2012	2,4
- waarvan door aftopping huurverhoging op 80% liberalisatiegrens door CFV	0,2

Bron: Tabel 3, CPB-notitie.

Ontwikkeling koopprijzen de komende jaren.

Uit de verschillenanalyse concludeert het CPB dat op basis van de verwachte structurele ontwikkelingen op langere termijn het nieuwe huurbeleid voldoende huurinkomsten genereert om de verhuurderheffing te betalen.

Echter, als de woningmarkt zich ongunstig blijft ontwikkelen met verdere daling van de woningprijzen (zoals het CFV-scenario), zullen de huurinkomsten volgens het CPB kunnen afnemen ten opzichte van de huurinkomsten op basis van het bestaande huurbeleid. De verwachtingen voor de koopprijzontwikkeling voor de korte termijn (2012, 2013 en 2014) zijn niet positief.

Regionale verschillen

Het CPB rekent in zijn model met landelijke gemiddelden zonder rekening te houden met de grote verschillen in huurverhogingspotentie tussen verhuurders in de verschillende regio's. Vooral in krimpgebieden hebben verhuurders weinig ruimte om hun huren te verhogen wanneer zij uit zouden moeten gaan van een strikt maximum van 4,5% van de WOZ-waarde. Volgens het CPB is een maximum van 5,5% de WOZ-waarde het huurprijsniveau in een volledig geliberaliseerde markt.

Berekeningen van andere bureaus

Het CPB heeft bij zijn effectberekening van het Regeerakkoord alleen gekeken naar de extra huurinkomsten van alle verhuurders tezamen, niet uitgesplitst naar corporaties en particuliere verhuurders. Behalve het CFV hebben ook het EIB en ORTEC Finance (in opdracht van AEDS) specifiek de effecten voor de corporatiesector in beeld gebracht. Daarbij zijn de drie bureaus uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De actuele WOZ-waarde in 2011.
- Voor het berekenen van de huuropbrengsten in 2017 bij bestaand beleid hanteren Ortec Finance en EIB een inflatievolgend huurbeleid met harmonisatie. CFV heeft de actuele prognose van corporaties als referentie genomen.

- Voor het nieuwe huurbeleid hebben alle drie bureaus de 4,5% WOZ als maximale huur gehanteerd voor alle huurders (dus ook de huishoudens met inkomen boven 43 000 euro). Het EIB heeft als extra plafond de liberalisatiegrens voor huurders met een inkomen onder 43 000 euro meegenomen in haar berekening.
- De drie bureaus rekenen na een daling in de eerstkomende jaren met een inflatievolgende ontwikkeling van de WOZ nadien.

De bureaus komen op een extra huuropbrengst voor woningcorporaties in de bandbreedte van 425 tot 850 mln. euro in 2017. In het Regeerakkoord is aangegeven dat voor huishoudens met een inkomen boven 43 000 euro geen maximum geldt hetgeen ca. 0,5 mld. extra huurinkomsten kan opleveren. De verhuurderheffing voor corporaties bedraagt ca. 1,8 mld. euro (90% van de totale heffing) in 2017.

Conclusies

Het kabinet heeft via het Regeerakkoord het mogelijk willen maken om huren marktconform te laten worden. Een marktconforme huur maakt het ook voor verhuurders mogelijk om huishoudens met hogere inkomens meer huur te laten betalen. Het is de bedoeling van het kabinet om met de opbrengsten van deze hogere huren de verhuurderheffing te laten betalen. Op basis van het Regeerakkoord gaan corporaties zich daarmee op de sociale huisvestingstaak richten.

Uit de vergelijking van de berekeningen komt de vraag naar boven of de grondslag van 4,5% van de WOZ-waarde als nieuw waarderingssysteem beperkingen oplevert voor het mogelijk maken van marktconforme huren. Het Regeerakkoord heeft bedoeld de waardering van woningen te vereenvoudigen. Indien een ongedifferentieerde invoering van een systeem met een grondslag van 4,5% van de WOZ-waarde tot een nodeloze financiële spanning bij verhuurders leidt, zal ik hier bij de uitwerking rekening mee houden.

Hierbij merk ik op dat bij het invulling geven aan de verhuurderheffing ook andere mogelijkheden in beeld kunnen komen zoals een meer efficiënte bedrijfsvoering met lagere overheadkosten en kostenreductie bij onderhoud en beheer en meer verkoop van huurwoningen. Op deze wijze kunnen investeringen zoveel mogelijk op peil blijven.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok