

Vergaderjaar 2000–2001

27 441

Huurprijsbeleid voor 2001/2002

Nr. 1

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 6 oktober 2000

1. Aanleiding

In het afgelopen parlementaire jaar heeft uw Kamer uitgebreid stilgestaan bij het huurprijsbeleid voor de jaren 2000–2001. In mijn brief van 15 februari (Tweede Kamer vergaderjaar 1999–2000, 26 859, nr. 5) heb ik mijn uiteindelijke beleidsvoornemens uiteengezet. Het jaar 2000 is daarbij als een overgangsjaar beschouwd, op weg naar een meer definitieve invulling van het huurprijsbeleid in het licht van de Nota Wonen.

In deze brief heb ik aangegeven dat mijn streven er hoe dan ook erop gericht was om in het jaar 2001 uit te komen op een gemiddelde stijging op het niveau van de inflatie.

Tijdens het debat in uw Kamer heb ik de volgende toezeggingen gedaan:

- a. een analyse van de eerste jaren van de bruto sociale huursector tegen de achtergrond van de macro-economische ontwikkelingen (de «update» brutoeringsoperatie);
- b. de mogelijkheden van een systeemwijziging wat betreft de bandbreedte voor huurverhogingen;
- c. het regelen van de verplichting om bij boveninflatoire huurstijgingen huurders nader te informeren.

Tegen deze achtergrond zal ik u in deze brief nader informeren over mijn voornemens inzake het huurprijsbeleid voor het komend jaar.

2. Huurbeleid in perspectief: Nota Wonen en Commissie Huurbeleid

De komende tijd zal de discussie over het huurbeleid in een breder kader worden geplaatst bij het parlementaire debat over de definitieve Nota Wonen, welke eind dit jaar zal verschijnen.

Intussen is begin 2000 door de organisaties van huurders en verhuurders (verenigd in het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders, LOHV) besloten om in een afzonderlijke commissie concrete voorstellen te ontwikkelen

voor het huurbeleid voor de langere termijn. Ik heb in het bestuurlijk overleg met de koepels geconstateerd dat deze commissie, onder voorzitterschap van de heer Ir P.O. Vermeulen, bestuurslid Bank Nederlands Gemeenten, nadrukkelijk de ambitie waar wil maken om in gezamenlijkheid te komen tot breed gedragen voorstellen voor het huurbeleid voor de komende jaren. Het kabinet streeft naar een grotere verantwoordelijkheid voor de gezamenlijke organisaties van huurders en verhuurders voor de invulling van en advisering over het huur- en huurprijsbeleid (conform Ontwerp-Nota Wonen). De ambities van de commissie Vermeulen passen in dat streven.

De Commissie streeft ernaar om rond de jaarwisseling te rapporteren over een aantal centrale zaken, welke nauw aansluiten op de thema's welke in de Nota Wonen zijn geagendeerd. Ik noem naast de voorstellen over het huurprijsbeleid voor de (middel)lange termijn, de modernisering van het Woningwaarderingstelsel, de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de lagere inkomensgroepen, de vrijheid van huurder en verhuurder om een contract aan te gaan en de daarbij passende consumentenbescherming.

Ik meen dat de commissie Vermeulen, om haar ambitie gestalte te geven, de ruimte moet krijgen om vanuit een breed perspectief van mogelijkheden tot voorstellen te komen. Dit betekent enerzijds ruimte in de tijd, omdat een zorgvuldig proces van opties verkennen en combineren, gezien de startposities van de verschillende deelnemers in de commissie, zich slecht verstaat met een te grote tijdsdruk. Anderzijds betekent het ook dat het onwenselijk zou zijn op onderdelen van het huurbeleid reeds beslissende stappen in een bepaalde richting te zetten, waarmee op voorhand denkbare uitkomsten uit beeld verdwijnen. Voor de slaagkansen van een stabiel en harmonieus huurbeleid, vind ik het daarom niet gewenst om voor het eerstkomende jaar tot een ingrijpende wijziging van het huurprijsbeleid te komen.

Ik hecht er aan om voorstellen van de Commissie Huurbeleid mee te nemen in het debat met uw Kamer over de Nota Wonen, waarbij het draagvlak van de huurders en verhuurders voor mij zwaar zal wegen in de definitieve vormgeving van het huurbeleid voor de lange termijn.

Ik kies er dan ook voor om de overgangperiode, welke in 2000 was ingezet, met nog een jaar te continueren.

In deze brief zal ik in paragraaf 3 mijn beleidsvoornemens kenbaar maken en deze in paragraaf 4 toetsen aan de volgende aspecten:

- de ontwikkelingen in 2000 (paragraaf 4.1);
- de uitkomst van de update van de bruteringsoperatie (paragraaf 4.2);
- mogelijkheden van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie (paragraaf 4.3);

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van voornoemde aspecten wordt verwezen naar de bijlagen en naar de rapportages welke deze brief vergezellen.

3. De huurontwikkelingen in 2001/2002

In deze paragraaf zal ik mijn beleidsvoornemens schetsen met betrekking tot respectievelijk de gemiddelde huurstijging, de bandbreedte van het huurbeleid, het behoud van de kernvoorraad en de aanscherping van de motiveringsplicht.

3.1. De gemiddelde huurstijging

Ik constateer dat de gerealiseerde gemiddelde huurstijging (van 2,5% in de periode 2000/2001) weer dichterbij het inflatiecijfer is gekomen. Deze verdergaande daling van de gemiddelde huurstijging, die per 1 juli 2000 0,3% boven het inflatieniveau (1999) is uitgekomen, zie ik als positief. In

relatie tot het over het kalenderjaar 2000 door het CPB verwachte inflatieniveau van 2,5% verwacht ik dat de gemiddelde huurstijging voor de periode 2001/2002 op hetzelfde niveau als de voorgaande periode zal blijven. Dit betekent voor 2001/2002 dat er sprake zal zijn van een gemiddeld inflatievolgend huurbeleid. Dit is overeenkomstig hetgeen ik in de besprekingen over het huurbeleid voor het jaar 2000 als beoogd resultaat aan uw Kamer heb aangegeven. Ik ben van oordeel dat de omstandigheden in de sociale en commerciële huursector een dergelijke huurontwikkeling voor het komend jaar toestaan en dat ook met succes een blijvend appèl mag worden gedaan op de verantwoordelijkheid van verhuurders voor een gematigde huurontwikkeling.

3.2. De bandbreedte van huurbeleid

In het afgelopen parlementaire jaar is in uw Kamer nadrukkelijk gesproken over de maximale huurstijging per woning. Daarbij heb ik benadrukt dat voor het kabinet uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is dat een gedifferentieerde huurprijsontwikkeling binnen een bandbreedte mogelijk moet blijven, opdat er voldoende mogelijkheden zijn voor een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie. Immers de verhuurder dient, in het belang van het behoud van de kernvoorraad, de mogelijkheid te houden om elders in zijn bezit compensatie te zoeken voor een lagere huurstijging in de goedkope voorraad. Daarbij is een gedegen consumentenbescherming een randvoorwaarde, waarvoor het Rijk zorg dient te dragen. In het overleg met de organisaties van huurders en verhuurders heb ik geconstateerd dat de opvattingen ten aanzien van *de omvang* van de benodigde bandbreedte uiteenlopen. Daarbij mogen mijns inziens de verschillen tussen de commerciële en sociale verhuurders, vanwege de maatschappelijke functie van laatstgenoemde niet uit het oog worden verloren.

Ik ben van oordeel dat voor de periode 2001/2002 de maximale huurstijging op het niveau van 3,8% moet worden gehandhaafd. Deze continuering van beleid is naar zowel verhuurders als huurders te billijken. Binnen de bandbreedte van 3,8% blijkt immers een gematigde (verder afnemende) gemiddelde huurontwikkeling mogelijk, maar blijft er tegelijkertijd voldoende ruimte voor verhuurders om de huren van woningen waarvan de huurprijs op dit moment nog erg laag ligt ten opzichte van de bij de kwaliteit van die woning behorende maximale huurprijsgrens, iets meer op te trekken. Ik ben mij ervan bewust dat de bandbreedte op micro-niveau voor de huurders voor verschillende uitkomsten kan zorgen.

3.3. Instandhouden kernvoorraad

De omvang van de kernvoorraad betaalbare woningen is zeer nadrukkelijk aandachtspunt van rijksbeleid. Ik wijs er tevens in dit kader op dat de beschikbaarheid van woningen voor de lage inkomens ook is geagendeerd bij de Commissie Vermeulen. Ik geef uw Kamer in overweging om het advies van deze commissie af te wachten.

Ik constateer dat de kernvoorraad aan goedkope woningen landelijk gezien voldoende groot is om de gehele doelgroep te kunnen huisvesten (zie bijlage I). Toch acht ik blijvende aandacht voor het behoud van deze voorraad van groot belang en is het de taak van overheden en verhuurders om bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid (te denken is aan de herstructureringsopgave en de verkoop van woningen) expliciet aandacht te besteden aan een voldoende omvang van de kernvoorraad. Het behoud van de kernvoorraad kan mijns inziens niet langs generiek huurprijsbeleid worden gereguleerd, aangezien er zich te veel lokale verschillen voordoen.

In de praktijk blijkt de veelvoud aan definities van de kernvoorraad te leiden tot spraakverwarring. Ik stel dan ook voor om een onderscheid te maken conform de gehanteerde begrippen uit de Huursubsidiewet:

- goedkope huurvoorraad: woningen met een huur beneden de kwaliteitskortingsgrens (in 1998 circa 1 miljoen woningen).
- betaalbare huurvoorraad: huur boven de kwaliteits-kortingsgrens, maar beneden de bovenste aftoppingsgrens (circa 1,6 miljoen woningen).
- dure huurvoorraad: huur boven de bovenste aftoppingsgrens, maar beneden de maximale huursubsidiegrens (circa 0,27 mln. woningen)
- woningen boven de maximale huursubsidiegrens zijn te duur voor de doelgroep van beleid. (circa 0,15 mln. woningen)

Voor mij is uit een oogpunt van bereikbaarheid de goedkope en de betaalbare voorraad beleidsmatig te beschouwen als de kernvoorraad. Het voordeel van deze benadering is dat de grenzen conform de Huursubsidiewet worden geïndexeerd, waardoor een dynamische definitie ontstaat. Ik heb vastgesteld dat in de regelgeving verschillende definities worden gehanteerd en heb het voornemen deze te harmoniseren. Primair gaat het om een instrumentele harmonisatie van huur-, inkomens en huishoudensbegrippen c.q. bedragen in het BBSH en het Huisvestingsbesluit op de begrippen en bedragen zoals gedefinieerd in de Huursubsidiewet. Het gewijzigde besluit verruimt in formele zin de voor de doelgroep bereikbare voorraad tot aan de aftoppingsgrenzen in de Huursubsidiewet. Een en ander zal worden vastgelegd in een AMVB, welke reeds voor advies aan de Raad van State is gezonden.

Dit is van belang voor het geval er in gespannen woningmarkten (of delen daarvan) een distributiesysteem van kracht is, waarbij schaarse woningen met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk in gebruik worden gegeven aan woningzoekenden die daar, gelet op hun inkomen of door andere omstandigheden (zoals lichamelijk gehandicapt, ouderen, alloctonen en asielzoekers) in het bijzonder op zijn aangewezen. De voorgestelde harmonisatie van wet- en regelgeving draagt bij aan het totstandkomen van een lokale en regionale afstemming van de vraag van diverse categorieën van woningzoekenden op het aanbod van diverse categorieën woonruimte. Dat kan betekenen dat per subcategorie van woningzoekenden met zijn eigen (financiële en niet-financiële) omstandigheden een daarbij passende «subkern-voorraad» van woonruimten wordt gedefinieerd. Dit betekent dat de woningcorporatie of de gemeente lagere lokale bereikbaarheidsgrenzen vaststelt dan de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet. In gemeenten met veel recente nieuwbouw zullen de lokale bereikbaarheidsgrenzen wat hoger komen te liggen, dan in gemeenten met een aanbod van relatief veel oudere woningen. Mijns inziens heeft de gemeente een belangrijke kaderstellende rol met betrekking tot de vaststelling van de kernvoorraad. Ik verwacht dat zij binnen deze kaders met corporaties prestatie-afspraken maken. In de Nota Wonen zal ik de wenselijkheid en de totstandkoming van prestatiecontracten tussen gemeenten en corporaties nader beschrijven.

3.4. De motiveringsplicht

In het overleg in uw Kamer over het huurprijsbeleid voor 2000 is afgesproken dat voor huurstijgingen hoger dan het inflatieniveau per 1 juli 2000 de verplichting wordt geregeld tot meezenden van een overzicht van de punten van de huurwoning op grond van het Woningwaarderingstelsel. Tijdens de behandeling in uw Kamer van de wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte heb ik voorgesteld hierin nog een stap verder te gaan door verhuurders te verplichten aan hun huurders bij dergelijke huurstijgingen inzicht te verschaffen in de doelstellingen ten aanzien van

het huurbeleid en het onderhoudsbeleid. Op die manier wordt gewaarborgd dat alle individuele huurders die een huurstijging ervaren die de inflatie te boven gaat informatie krijgen over de beweegredenen die daaraan ten grondslag liggen. Ik heb in uw Kamer aangegeven er naar te streven deze aangescherpte motiveringsplicht nog voor de huurronde per 1 juli 2000 vast te leggen.

Tijdens de behandeling van dit voorstel in de Eerste Kamer is mij gebleken dat er brede steun bestond voor deze doelstelling, maar dat er ook vraagtekens werden gesteld bij de korte tijd die verhuurders ter beschikking zou staan om aan deze verplichting te kunnen voldoen. Hoewel ik in uw Kamer heb aangegeven de reeds voorgestelde overgangstermijn na 1 juli 2000 te verruimen (hetgeen is ingevuld met een verruiming van zes naar twaalf weken), constateerde ik in de Eerste Kamer een nadrukkelijke voorkeur voor invoering van deze maatregel per 1 juli 2001 en ben aan deze wens tegemoet gekomen.

Op dit moment wordt een onderzoek uitgevoerd onder huurders naar de ervaringen met de motiveringsplicht. Te zijner tijd zal ik uw Kamer over de resultaten hiervan informeren.

4. Toetsing beleidsvoornemens 2001/2002

In deze paragraaf zal ik mijn voorstellen voor het huurbeleid voor 2001/2002, toetsen aan:

- de ontwikkelingen in 2000/2001,
- de uitkomsten van de update van de bruteringsoperatie en
- een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie.

4.1 Ontwikkelingen in 2000

De gerealiseerde gemiddelde huurstijging voor de periode 2000/2001 lag op 2,5%. Dit betekent dat de daling van de gemiddelde huurstijging naar het inflatieniveau (2,2% in 1999) zich aan het doorzetten is. De oorzaken van deze verdere daling van de gemiddelde huurstijging liggen naast de invloed van marktwerking, ook in de aanscherping van het huurbeleid. Ik noem de aanzienlijke beperking van de bandbreedte in het huurprijsbeleid voor verhuurders, als gevolg van het verlagen van de maximale huurstijging van 6,5% naar 3,8%. Daarnaast lijkt met name in de particuliere sector de motiveringsplicht voor huurverhogingen boven 2,2% een bijdrage te hebben geleverd aan een forse verlaging van de gemiddelde huurstijging. Maar liefst 45% van de particuliere verhuurders blijkt geen huurverhoging te hebben doorgevoerd.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er een afvlakking van de verschillen in huurverhogingpercentages tussen de diverse segmenten is te constateren, zowel gerekend in klassen van absolute huurbedragen als in de verhouding kosten-kwaliteit conform het woningwaarderingstelsel (zie bijlage I). Een uitzondering op de trend in de richting van een afnemende huurstijging is de aantrekkende huurwoningmarkt in de dure segmenten, mede als gevolg van de relatief forse prijsstijgingen in de koopsector. Potentiële kopers van woningen zouden worden afgeschrikt door hoge koopprijzen en zouden kiezen voor (het blijven in) een huurwoning. Dit heeft geleid tot een ten opzichte van 1999 hogere huurstijging in de duurdere prijsklassen.

Het aantal woningen met *harmonisatie ineens* is gelijk gebleven ten opzichte van de voorgaande periode (circa 70 000 woningen). Het gemiddelde stijgingspercentage nam ten opzichte van de vorig periode af van 12% tot 6%. Het harmonisatie-effect op de gemiddelde huurstijging is hierdoor afgenomen (dit jaar 0,1%, was 0,2%). Opmerkelijk is dat harmoni-

satie ineens vooral in het duurdere segment (boven de f 700,-) plaatsvindt. Waarschijnlijk is dit een gevolg van de grotere vraag naar de duurdere huurwoningen door de stijgende prijzen in de koopsector. Niet is gebleken dat de woningen met een vraaghuur op grotere afstand van de maximale huurprijs sneller worden geharmoniseerd.

De uitkomsten van het huurprijsbeleid 2000/2001 geven mij geen aanleiding om thans een wijziging in het beleid door te voeren. Wel verdient een aantal ontwikkelingen extra aandacht, te weten de prijsvorming in het duurdere segment en de mogelijke gevolgen van de lage huurverhogingen voor de exploitatie in de particuliere sector.

4.2. De uitkomst van de update van de bruteringsoperatie

Tijdens het debat over het Huurprijsbeleid 2000 heb ik uw Kamer toegezegd om een «update» te maken van de gehanteerde parameters bij de bruteringsoperatie met de sociale huursector. In de eerdergenoemde brief van 15 februari heb ik aangegeven dat het daarbij gaat om het bepalen van een redelijke bandbreedte voor het huurbeleid, gegeven de (te verwachten) ontwikkelingen van afgelopen en komende jaren, en uitgaande van de investeringsopgaven voor de sociale huursector en de mogelijkheden van verkoop van huurwoningen.

Naar aanleiding van de afsluitende rapportage over het Project Uitvoering Bruteringsoperatie 1995–1999 is door uw Kamer tevens gevraagd om een evaluatie ten aanzien van de drie hoofddoelen van de bruteringsoperatie. Het betrof:

- een verdere verzelfstandiging van de sociale huursector
- een betere beheersing van de overheiduitgaven
- een verantwoorde huurontwikkeling.

Daarbij heeft uw Kamer gevraagd om nadere toelichtingen met betrekking tot de begrotingsuitvoering van 1993 tot op heden, de uiteindelijke effecten van de bruteringsoperatie op de Rijksbegroting en de EMU-schuld en een toelichting op de juridische procedures bij het Europees Hof.

In deze update wordt vooral ingegaan op het aspect «verantwoorde huurontwikkeling» en de «financiële continuïteit in relatie tot de verdere verzelfstandiging van de sociale huursector».

In de evaluatie, die eind van dit jaar aan de Tweede Kamer zal worden aangeboden, zullen ook de andere aspecten aan de orde komen.

De analyse voor de update bruteringsoperatie heeft zich met name gericht op de gerealiseerde en te verwachten ontwikkeling van de parameters (rente, huur en lasten) in vergelijking met de aannames ten tijde van de bruteringsoperatie. Deze analyse heeft derhalve een partieel karakter. Ter completering van het inzicht inzake de financiële positie van de sector in samenhang met de gewenste investeringsopgaven en verkoopmogelijkheden dient daarom ook het (geactualiseerde) Prognosemodel sociale huursector in beschouwing te worden genomen (zie verder paragraaf 4.3).

In bijlage II treft u een samenvatting van de uitkomsten van de update aan. Vastgesteld is dat de huurontwikkeling in de periode 1995–2000 zich ontwikkelde redelijk conform de verwachtingen ten tijde van de bruteringsoperatie, ondanks een minder gunstige reële totale lastenontwikkeling ten opzichte van inflatie. Rekening houdend met deze ontwikkelingen en de macro-economische verwachtingen voor de periode 2000–2010 is over deze periode een gemiddelde boveninflatoire huurstijging nodig om op dezelfde exploitatieresultaten uit verhuur uit te komen als aangenomen bij de bruteringsoperatie.

De uitkomsten van de update bruteringsoperatie laten zien dat de lange termijn financiële continuïteit van de sociale sector nagenoeg niet is beïnvloed door de bruteringsoperatie, noch in positieve noch in negatieve zin. In de

periode 1995–1998 was er per saldo een beter dan verwacht resultaat, voornamelijk als gevolg van hogere huurstijgingen en lagere uitgaven voor onderhoud en verbetering. Dit laat onverlet dat bij een inflatievolgende verhuur in de periode tot 2010 geen sluitende exploitatie mogelijk is uit *normale* verhuuractiviteiten, als bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met het niveau van de investering. Daar staat tegenover dat het normale verhuurperspectief op langere termijn beter is.

4.3. De mogelijkheden van een bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie

Het begrip bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie wordt verschillend geïnterpreteerd naargelang het type verhuurder. De commerciële verhuurder is geïnteresseerd in het totaal van het directe rendement (uit exploitatie) en het indirecte rendement (uit de waardeontwikkeling). Voor de sociale verhuurder is het directe rendement van belang binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. In bijlage III is dit begrip verder uitgewerkt.

Ten behoeve van de (ontwerp-)Nota Wonen heeft een actualisering plaatsgevonden van het zogeheten Prognosemodel. In het prognosemodel wordt bij verschillende sociaal-economische scenario's de samenhang weergegeven tussen het investeringsprogramma, het huurbeleid en de financiële positie van de sociale huursector. Het model is een rekenmodel: het geeft de theoretische effecten van de verschillende parameters en de mate waarin ze elkaar wederzijds beïnvloeden. Het voorspelt als zodanig niet het gedrag van corporaties, maar is een hulpmiddel bij beleidsontwikkeling.

De financiële positie van de sociale sector wordt vooral bepaald door het investeringsvolume, verkopen en renteontwikkelingen. De in 1995 verwachte daling van het eigen vermogen heeft zich als gevolg van een gunstige ontwikkeling van voornoemde aspecten niet voorgedaan. De resultaten van het geactualiseerde Prognosemodel maken duidelijk dat ook het realiseren van het investeringsprogramma conform de ontwerp-Nota Wonen mogelijk blijkt bij een inflatievolgend huurbeleid en een trendmatig verkoopprogramma van 20 000 woningen per jaar, zonder dat de financiële continuïteit van de sector in gevaar komt. In mijn ontwerp-Nota Wonen heb ik ten aanzien van de verkoop van woningen een hogere ambitie neergelegd.

Bij inflatievolgende huur is in de periode tot 2010 geen sluitende exploitatie mogelijk uit normale verhuuractiviteiten. De negatieve exploitatie heeft echter een tijdelijk karakter en rechtvaardigt de eveneens (bijna per definitie) tijdelijke inzet van verkoopopbrengsten voor het garanderen van een gezonde financiële positie op de lange termijn. Gesteld kan worden dat huurders op deze wijze profiteren van de waardeontwikkeling van de te verkopen woningen doordat de indirecte rendementen worden teruggegeven in de vorm van een lagere huurstijging dan vanuit bedrijfseconomisch perspectief gewenst zou zijn.

De directe en indirecte rendementen in de commerciële sector zijn in totaliteit goed te noemen. Niet in de laatste plaats vanwege de sterke waardeontwikkelingen in het vastgoed. Wel onderken ik dat er verschillen kunnen optreden naar type verhuurders, mede als gevolg van de uiteenlopende fiscale regimes (met name de particuliere verhuurders). Mijns inziens is het huurprijsbeleid niet het geëigende instrument om deze verschillen desgewenst te mitigeren.

Op grond van het vorenstaande kom ik tot de conclusie dat met het voorgestane huurprijsbeleid een verantwoorde bedrijfseconomische exploitatie mogelijk is voor zowel de sociale als de commerciële verhuurders.

5. Samenvattend schema inzake het huurprijsbeleid 2001

Tabel 1: De huur- & huursubsidieparameters voor 2001

	2001
Verwachte gemiddelde huurstijging	2,5%
Maximaal huurstijgingspercentage	3,8%
Aanpassing maximale huurprijsgrens	inflatie 2000*
Aanpassing maximale huurgrens huursubsidie	inflatie 2000*
Normhuur huursubsidie	2,5%
Motiveringsplicht boven	inflatie 2000*
Subsidieafbraakpercentage	3,8%

* Gebaseerd op CPB-verwachting voor de inflatie van 2000 (2,5%). Definitieve vaststelling in januari 2001.

In deze brief heb ik uw Kamer mijn voorstellen gedaan ten aanzien van het huurprijsbeleid voor het jaar 2001/2002. Het is mijns inziens gerechtvaardigd deze periode andermaal als overgangsjaar te beschouwen, in afwachting van de brede afweging met betrekking tot het huurbeleid welke zal worden gemaakt in het parlementaire debat over de Nota Wonen. Daarnaast verwacht ik breed gedragen voorstellen van de Commissie Huurbeleid inzake het huurbeleid op de langere termijn.

Voorts geeft de realisatie van de huurverhogingen in 2000/2001 aan, dat de doelstelling van het Regeerakkoord met betrekking tot het inflatievolgende huurbeleid in 2001/2002 ook realiseerbaar moet zijn.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

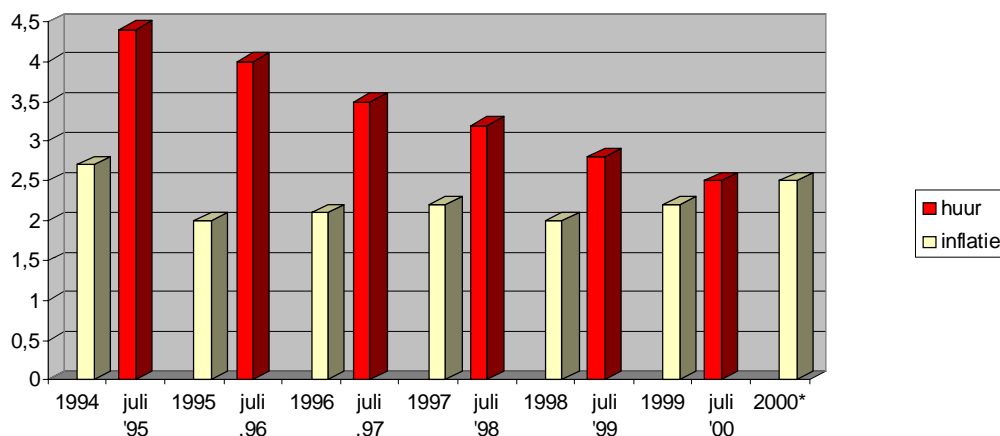
In deze bijlage zullen op hoofdlijnen de huurontwikkelingen per 1 juli van dit jaar worden beschreven. Voor een uitgebreide analyse wordt verwezen naar het rapport Feiten en achtergronden huurbeleid verhuurders 2000 (RIGO). Tevens wordt aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de kernvoorraad (paragraaf I.2). Tenslotte wordt ingegaan op het convenant inzake de maximale huurgrens huursubsidie (paragraaf I.3).

I.1 De huurontwikkeling in 2000/2001 in hoofdlijnen

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2000 laat een verdergaande daling zien. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie ineens bedraagt 2,5%, dat is 0,3% boven het gerealiseerde inflatiepercentage van 1999. De gemiddelde huurverhoging is daarmee in de periode vanaf 1994 gehalveerd. De trend naar een gemiddeld inflatievolgende huur wordt daarmee doorgezet.

Huurstijging in relatie tot de inflatie

* = raming CPB



In onderstaande tabel zijn de verschillende huurstijgingspercentages per type verhuurder weergegeven.

Tabel I.1: Gemiddeld huurstijgingspercentage per type verhuurder exclusief harmonisatie ineens

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Sociale verhuurders	4,4%	4,0%	3,5%	3,2%	2,8%	2,5%
Commerciële verhuurders						
totaal					3,0%	2,3%
w.o Institutionele beleggers					2,8%	2,7%
Particuliere personen					3,6%	2,0%
Totaal	4,4%	4,0%	3,5%	3,2%	2,8%	2,5%

Bron: RIGO/DGVH bewerkingen op CBS-huurenquête

De *sociale sector* volgt (of: bepaalt door zijn grote omvang) de landelijke trend: een gemiddelde huurstijging van 2,5% (exclusief harmonisatie ineens).

De *commerciële sector* heeft gemiddeld een lagere stijging gerealiseerd dan in de sociale sector, vooral door de lage huurstijging bij de particuliere personen. De particuliere personen hebben bijna een halvering van hun huurstijging gerealiseerd: van 3,6% naar 2% exclusief harmonisatie. De toename van het aandeel huurstijgingen onder de 2% lijkt een neven-effect van de aanscherping van de motiveringsplicht. Vooral particuliere verhuurders, die vaak niet op de hoogte zijn van het puntenaantal van hun woningen, zouden een afweging maken tussen de rompslomp die een extra huurverhoging met zich meebrengt (puntenwaardering, huurcommissie) tegen de geringe extra opbrengsten. Maar liefst 45% van de particulieren verhoogde de huur niet (dat wil zeggen een 0% huurstijging). Bij de beleggers heeft de daling van de huurstijging zich gestabiliseerd. Deze groep verhuurders, die zich vooral bevindt in het duurdere marktsegment, ziet de markt van duurdere huurwoningen weer aantrekken als gevolg van stijgende prijzen in de koopsector. Deze verhuurders laten zich in het huurbeleid vooral leiden door de mogelijkheden die de markt biedt: de prijsstijgingen zijn in het verleden gematigd geweest, nu de markt weer aantrekt, is er een mogelijkheid om meer te verhogen.

Uit het RIGO-rapport kan tevens geconcludeerd worden dat de regionale verschillen afnemen (zie ook tabel I.4.). Dit is waarschijnlijk een gevolg van de beperking van de bandbreedte van het huurbeleid, vooral voor de provincies die gemiddeld boven de 3% zaten. Ook de relatief hoge huurverhogingen in de grote steden van de vorige jaren verschilden dit jaar aanzienlijk minder met die in de rest van het land.

In de praktijk blijkt dat de verhuurders ten aanzien van de woningen die dicht tegen de maximale huurprijs aanzitten, een lagere huurstijging vragen. Opmerkelijk is dat de woningen met een lager percentage van de maximale huurprijs een, vanuit het perspectief van een versnelde harmonisatie, relatief lage huurstijging krijgen.

Tabel I.2: De gemiddelde huurstijging in relatie tot de afstand tot de maximale huurprijs:

	Sociaal	Commercieel	totaal 2000
> max. redelijk	2,8%	3,1%	3,0%
90%-100%	1,8%	1,9%	1,9%
80%-90%	2,4%	2,6%	2,5%
70%-80%	2,7%	2,9%	2,7%
60%-70%	2,6%	2,9%	2,7%
55%-60%	2,5%	2,7%	2,6%
<55%	2,5%	2,5%	2,5%
Onbekend	2,4%	2%	2,6%

Tabel I.3.: Differentiatie van de huurstijging per type verhuurder exclusief harmonisatie (periode 1998-2000)

	sociale sector			Commerciële verhuurders				Totaal			
	1998	1999	2000	1999* inst. Bel.	2000	1999 Particul. Pers.	2000** Bedrijf	1998	1999	2000	
Tot 1%	6%	7%	8%	12%	7%	18%	47%	19%	8%	9%	11%
1 tot 2%	4%	6%	10%	15%	9%	6%	3%	6%	7%	12%	9%
2 tot 3%	18%	27%	54%	35%	41%	16%	25%	50%	27%	37%	51%
3 tot 4%	35%	35%	27%	17%	39%	9%	17%	22%	34%	26%	27%
4 tot 5%	20%	14%	10%	9%	2%	8%	4%	2%	13%	9%	1%
5 tot 6%	11%	7%	0%	7%	1%	34%	1%	1%	8%	5%	0%
6% of meer	6%	3%	1%	4%	2%	10%	4%	1%	4%	2%	1%

Bron: gegevens RIGO 2000

* In 1999 is er een andere indeling gehanteerd zodat een vergelijking binnen de groep commerciële verhuurders met voorgaande jaren niet meer gemaakt kan worden.

** Door dat het CBS met een vernieuwd panel van start is gegaan is het per 1 juli 2000 mogelijk om ook een uitsplitsing naar bedrijven te maken.

Tabel I.4: Gemiddeld huur stijgingspercentage exclusief harmonisatie ineens per provincie/grote gemeenten en type verhuurder (periode 1998–2000)

	sociale verhuurders			Commerciële verhuurders			1998	totaal	
	1998	1999	2000	1998*	1999*	2000		1999	2000
Groningen	2,7%	2,4%	2,3%	2,1%	2,1%	2,0%	2,6%	2,4%	2,3%
Friesland	2,7%	2,4%	2,3%	–	–	2,8%	2,7%	2,4%	2,4%
Drenthe	2,2%	2,2%	2,3%	–	–	2,2%	2,2%	2,2%	2,3%
Overijssel	2,8%	2,5%	2,4%	2,6%	2,6%	1,8%	2,7%	2,5%	2,3%
Flevoland	3,8%	3,3%	3,2%	–	–	3,3%	3,5%	3,2%	3,2%
Gelderland	3,1%	2,7%	2,4%	3,2%	2,8%	2,8%	3,1%	2,7%	2,4%
Utrecht	3,2%	3,1%	2,8%	3,4%	2,5%	2,4%	3,3%	3,0%	2,7%
N-Holland	3,4%	3,1%	2,7%	3,1%	3,5%	2,4%	3,4%	3,1%	2,6%
Z-Holland	3,5%	3,0%	2,8%	3,2%	3,1%	2,2%	3,5%	3,0%	2,7%
Zeeland	3,0%	2,0%	2,5%	–	–	2,2%	2,9%	2,6%	2,4%
N-Brabant	3,2%	2,7%	2,4%	2,6%	3,0%	3,2%	3,1%	2,7%	2,5%
Limburg	3,1%	2,7%	2,4%	2,4%	2,5%	1,8%	3,0%	2,7%	2,3%
Totaal	3,2%	2,8%	2,6%	2,9%	3,1%	2,4%	3,2%	2,8%	2,5%
Amsterdam	4,0%	3,1%	2,9%	2,8%	3,0%	2,0%	3,8%	3,2%	2,7%
Den Haag	4,0%	3,5%	2,8%	3,1%	3,5%	2,2%	3,8%	3,5%	2,7%
Rotterdam	4,4%	3,4%	2,8%	3,8%	3,7%	1,8%	4,3%	3,3%	2,5%
Utrecht	3,9%	3,0%	2,5%	–	–	2,5%	3,7%	2,9%	2,5%

Bron: RIGO/DGVH bewerkingen op CBS

* In 1999 is er door CBS een andere indeling gehanteerd zodat een vergelijking binnen de groep commerciële verhuurders met voorgaande jaren niet meer gemaakt kan worden.

Tabel I.5: Gemiddelde huur stijging, exclusief harmonisatie, in procenten en guldens naar huurklasse (periode 1998–2000)

	huur stijging 1998	huur stijging 1999	Huur stijging 2000	In guldens 1997	in guldens 1998	in guldens 1999	Aandeel totale huurwoning- markt
Tot f 300	3,1%	3,0%	1,6%	f 6	f 7	f 4	1%
f 300–f 450	3,3%	2,8%	2,2%	f 13	f 11	f 9	9%
f 450–f 600	3,5%	3,0%	2,5%	f 19	f 15	f 13	26%
f 600–f 810	3,2%	2,8%	2,5%	f 22	f 19	f 17	44%
Boven f 810	3,2%	2,7%	2,6%	f 27	f 25	f 24	28%
Totaal Nederland	3,2%	2,8%	2,5%	f 21	f 20	f 18	100%

Bron: gegevens RIGO 2000

I.2. Het convenant inzake de maximale huurgrens en de prestatienormering

In het kader van het ontdoien van de maximale huurgrens huursubsidie per 1 juli 1999 is tussen Rijk en de koepels van landelijke verhuurders een convenant gesloten, dat inhield dat de maximale huurgrens huursubsidie (1 085: prijspeil 1998) per 1 juli 1999 jaarlijks wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex (inflatie). Daarbij zouden verhuurders in het segment rond de maximale huurgrens huursubsidie een huuraanpassing met maximaal inflatie vragen bij huursubsidieontvangers. Daarnaast zouden ter voorkoming van mogelijke uitgroei uit de huursubsidie verhuurders zich inspannen vroegtijdig passende alternatieve woonruimte aan huurders met huursubsidie aan te bieden. In het convenant werd tevens afgesproken dat zowel de landelijke koepels van verhuurders als het ministerie van VROM de effecten van de afspraken in het convenant jaarlijks zullen monitoren. Als onderdeel hiervan is in overleg met de koepels van verhuurders een enquête verricht onder de verhuurders die een woning verhuren aan huursubsidieontvangers met een huur tegen de maximale huursubsidiegrens aan. Deze enquête is in 1999 door de landelijke koepels van verhuurders uitgevoerd. Dit jaar is met de landelijke koepels van verhuurders afgesproken dat het ministerie naast de eigen

analyses van de koopels, ook de evaluatie onder de verhuurders voor haar rekening zal nemen.

Uit deze evaluatie kan geconcludeerd worden dat 80% van de aangeschreven verhuurders bekend zijn met het convenant.

- Voor de verhuurders die aangesloten zijn bij een van de koopels geldt dat men vaker op de hoogte is van het convenant. Verhuurders die op de hoogte zijn van het convenant vragen vaker een ander huur-stijgingspercentage aan huurders met huursubsidie dan aan huurders zonder huursubsidie wonend in een woning met een huur boven f 1 060,-.
- Zes van de tien verhuurders heeft aan huurders met huursubsidie in een woning met een huur boven de f 1 085, een huurstijging van maximaal de inflatie (2,2%) gevraagd. Dit aandeel ligt bij verhuurders die lid zijn van een van de koopels wat hoger dan bij de verhuurders die geen lid zijn van een koepel.
- 4% van de verhuurders geeft aan, huurders met huursubsidie in een woning, met een huur in de nabijheid van de maximale huurgrens huursubsidie, andere woonruimte te hebben aangeboden. Een kwart van de verhuurders geeft aan geen andere woonruimte te hebben aangeboden aangezien zij geen goedkopere woningen in bezit hebben.

Verhuurders blijken dus redelijk goed op de hoogte zijn van het convenant, hetgeen iets meer geldt voor aangesloten verhuurders. Daarnaast kan gesteld worden dat verhuurders die bekend zijn met het convenant dit ook redelijk hebben nageleefd waarbij dit eveneens iets meer geldt voor de aangesloten verhuurders.

I.2 De ontwikkeling van de kernvoorraad en de ontwikkeling van de doelgroep

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de kernvoorraad in beeld gebracht waarbij de volgende grenzen zijn gehanteerd naar analogie van de Huursubsidiewet:

- goedkope huurvoorraad: woningen met een huur beneden de kwaliteitskortingsgrens (was per 1 juli 1998: f 593 basishuur).
- betaalbare huurvoorraad: huur boven de kwaliteits-kortingsgrens, maar beneden de bovenste aftoppingsgrens (was per 1 juli 1998: f 910)
- dure huurvoorraad: huur boven de bovenste aftoppingsgrens, maar beneden de maximale huursubsidiegrens (was per 1 juli 1998: f 1 085).
- woningen boven de maximale huursubsidiegrens (was per 1 juli 1998: boven f 1 085,-).

Tabel I.3. Beschikbaarheid goedkope en betaalbare huurwoningen in Nederland en in groeikernen, uitgedrukt in het per doelgroep-huishouden beschikbaar aantal goedkope (plus betaalbare) huurwoningen.

Voorraad (x 1 000)						doelgroep	beschik-	beschikbaar-
Nederland	goedkoop	betaalbaar	duur	te duur	totaal	in huur x	baarheid	goedkoop +
						1 000	goedkoop	betaalbaar
1990	1 321	1 262	330	209	3 121	1 706	0,77	1,51
1994	1 190	1 469	326	180	3 165	1 648	0,72	1,55
1998	1 055	1 657	268	151	3 130	1 652	0,64	1,64
Groeikernen								
1990	38	95	44	22	198	91	0,42	1,45
1994	38	111	44	24	217	95	0,4	1,57
1998	32	120	33	14	199	99	0,33	1,55

Bron: WoningBehoeft Onderzoek 1990, 1994 en 1998

De totale huurvoorraad bleef sinds 1990 nominaal ongeveer gelijk. De goedkope huurvoorraad nam af door sloop, verbetering en een meer dan gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. De voorraad dure en te dure huurwoningen nam af door verkoop en een minder dan gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Beide verschijnselen leiden er toe dat de betaalbare voorraad toenam.

De doelgroep van beleid bleef in deze periode nominaal vrijwel gelijk. Aangezien het aandeel goedkope plus betaalbare huurwoningen tezamen toenam, steeg per doelgroephuishouden het theoretisch aantal beschikbare goedkope en betaalbare woningen. Dat gold zowel voor Nederland als geheel als voor de groeikernen.

De tabel illustreert dat groeikernen (met een naar verhouding jonge, dus relatief dure woningvoorraad) relatief weinig goedkope voorraad hebben, maar tezamen met de betaalbare voorraad wijkt de verhouding kernvoorraad/doelgroep slechts beperkt af van het landelijk beeld.

II.1 Inleiding

Bij brief van 15 februari 2000 is aan de Tweede Kamer een update van de bruteringsoperatie toegezgd. De rapportage is als bijlage bijgevoegd bij deze brief.

De analyse ten behoeve van de update heeft betrekking op de in de bruteringsoperatie aangenomen huurontwikkeling voor de periode 1995–2010 en op de financiële continuïteit van de sociale sector in relatie tot de bruteringsoperatie. Hierbij is gekeken naar de feitelijke ontwikkelingen in de sociale huursector over de periode 1995–1998/1999 en zijn net als in de bruteringsoperatie ex-ante doorrekeningen gepleegd voor de periode 2000–2010. Voor deze laatste doorrekeningen is gebruik gemaakt van twee CPB-scenario's, namelijk het Global Competition scenario (het beneden-scenario met een lage inflatie van 1,5% en een hoge groei) en het Divided Europe scenario (het bovenscenario met een relatief hoge inflatie van 2,8% en een lage groei). Hieronder wordt kort ingegaan op de uitkomsten van de update.

II.2 Uitkomsten van de update met betrekking tot de landelijke huurontwikkeling

In het kader van de bruteringsoperatie zijn eind 1993 indicatieve berekeningen gemaakt voor de te verwachten huurverhogingen voor de periode 1995–2010. Deze berekeningen waren gebaseerd op de in juli 1993 ingevoerde huursombenadering. Op de in de jaarlijkse bijdrage zijnde woningen zouden exploitatietekorten gaan ontstaan omdat bij de subsidieberekeningen in het kader van de bruteringsoperatie gerekend werd met een normatieve huurverhoging van 5% bij een verwachte huurverhoging voor de periode 1995–2010 die lager zou liggen dan die 5%. In het kader van de huursombenadering zouden deze tekorten gedekt moeten kunnen worden doordat op de niet meer in de bijdrage zijnde, winstgevendere woningen extra opbrengsten zouden ontstaan omdat verwacht werd dat daar huurverhogingen toegepast zouden worden die in de periode 1995–2010 gemiddeld boven de lastenstijging/inflatie zouden liggen. De verwachte benodigde huursomstijging over de gehele woningvoorraad van de woningcorporaties om dit te realiseren werd daarbij berekend op circa 3,8% (bij een verwachte inflatie/lastenstijging van 3% en rente van 7%). Daarbij was de verwachting dat de huursomstijging tot 2000 iets boven deze 3,8% zou liggen, maar in de periode 2000–2010 geleidelijk zou kunnen dalen naar het inflatieniveau.

In de update met betrekking tot de huurontwikkeling is naar twee aspecten gekeken:

- welke gemiddelde huursomstijging zou over de periode 1995–2010 benodigd zijn (geweest) indien rekening gehouden wordt met de feitelijke lasten- en renteontwikkeling tot heden en de verwachtingen van het CPB ten aanzien van de periode 2000–2010. Uitgangspunt is daarbij dat de sociale huursector tot ongeveer eenzelfde exploitatieresultaat uit verhuur op de bestaande woningvoorraad moet kunnen komen zoals ten grondslag heeft gelegen aan de bruteringsoperatie eind 1993;
- wat zijn de werkelijke huursomstijgingen geweest over de periode 1995–1999, en welke huursomstijgingen zijn dan nog nodig voor de periode 2000–2010 om tot hetzelfde eindresultaat te komen.

De analyse laat voor het eerste punt zien dat, indien rekening gehouden wordt met de ingeschatte besparingen als gevolg van de gewijzigde rentes en lastenstijgingen t.o.v. de aannames eind 1993 (een rente van 7% en een inflatie en lastenstijging van 3%), voor de periode 1995–2010 een

gemiddelde huursomstijging nodig zou zijn van tussen circa 3,0 % (benedenscenario CPB) en 3,6% (bovenscenario CPB) om op dezelfde exploitatieresultaten op de betrokken woningen uit te komen. Ten opzichte van de in deze scenario's voorspelde inflatiecijfers van respectievelijk 1,5% en 2,8% zijn dit relatief hoge reële huursomstijgingen. Dit wordt veroorzaakt doordat in de periode 1995–1999 en voor de periode 2000–2010 zowel in het beneden- als het bovenscenario van het CPB er sprake is van een ten opzichte van de inflatie relatief hoge lastenstijging (0,4–0,5% hoger dan eind 1993 aangenomen) en in het benedenscenario van het CPB voor de periode 2000–2010 ook een hogere reële rente wordt verwacht (0,8% hoger dan eind 1993 aangenomen).

Tabel II.1: (Verwachte) ontwikkeling rente, lastenstijging en inflatie

Parameters	Jaar	1995	1996	1997	1998	1999	2000–2010	2000–2010
							CPB beneden	CPB boven
Rente rijksleningen + 0,3% Kapitaalmarkttopslag		7,2	6,5	5,9	4,9	4,9	6,3	6,8
Gemiddelde lastenstijging		2,1	2,3	2,0	2,4	2,9	2,0	3,2
Stijging prijzen particuliere consumptie		1,4	1,9	2,1	1,8	1,9	1,5	2,8

Deze ten opzichte van de inflatie verwachte relatief hogere totale lasten leiden ertoe dat de sociale huursector een wat hogere ex-ante berekende huursomstijging t.o.v. de inflatie nodig heeft over de periode 1995–2010 om op dezelfde exploitatieresultaten uit verhuur op de betrokken woningen uit te komen als aangenomen eind 1993.

In de analyse is verder gekeken naar de feitelijke gemiddelde huurverhogingen die de woningcorporaties per 1 juli toegepast hebben in de periode 1995–1999. Deze hebben achtereenvolgens op 4,5%, 4,0%, 3,5%, 3,2% en 2,8 % gelegen. Deze huurverhogingen hebben voor de periode 1995–1997 wat hoger gelegen dan feitelijk benodigd was gezien de lastenontwikkeling. In 1999 kwam de huurverhoging onder het lange termijn te verwachten percentage.

Indien rekening gehouden wordt met deze gemiddeld wat hoger dan benodigde huurverhogingen in de periode 1995–1999, dan zou er voor de periode 2000–2010 nog een gemiddelde huurverhoging nodig zijn van tussen circa 2,6% (in het benedenscenario CPB) en circa 3,4% (in het bovenscenario CPB) om op dezelfde exploitatieresultaten uit te komen als indertijd aangenomen. Indien ook nog rekening gehouden wordt met de effecten van de huurharmonisatie van 0,2% in de periode 1995–1999, dan zouden deze huurstijgings-percentages voor de periode 2000–2010 nog eens 0,15–0,2% lager gesteld kunnen worden.

Tabel II.2: Samenvatting update huurontwikkeling

Stap in update	1995–1999 + CPB-beneden		1995–1999 + CPB-boven		Aannames bruteringsoperatie	
	nominaal	reëel	nominaal	reëel	nominaal	reëel
Verwachte inflatie 2000–2010	1,5		2,8		3,0	
Berekende gemiddelde ex-ante huurverhoging gehele periode 1995–2010	3,0	1,5	3,6	0,8	3,8	0,8
Benodigde huurverhoging 1995–2010 op basis feitelijke huurontwikkeling '95–'99	2,6	1,1	3,4	0,6		
Huurverlagend effect huurharmonisatie 1995–1999	–0,2	–0,2	–0,2	–0,2		

Eind 1993 was de verwachting uitgesproken dat de huurverhogingen tot 2000 iets boven het berekende gemiddelde zouden liggen en daarna in de periode 2000–2010 geleidelijk naar het inflatieniveau zouden dalen. In de periode 1995–1997/1998 hebben de feitelijke huurverhogingen boven het berekende ex-ante gemiddelde voor de periode 1995–2010 gelegen,

daarna zijn ze onder dit gemiddelde gezakt en de huurverhoging per 1 juli 2000 is rond 2,5% uitgekomen. Dit percentage lag nog licht boven de inflatie.

De conclusie kan derhalve getrokken worden dat de huurontwikkeling in de sociale sector zich redelijk ontwikkelt conform de aannames uit 1993, ondanks dat er sprake is van een minder gunstige reële totale lastenontwikkeling ten opzichte van de inflatie.

II.3. De financiële continuïteit van de sociale sector in relatie tot de aannames in de bruteringsoperatie

De bovenstaande analyse van de huurontwikkeling is uitgevoerd op basis van de in het bruteringsakkoord gehanteerde berekeningsmethodieken in samenhang met de in 1993 ingevoerde huursombenadering en de werking van de afgekochte jaarlijkse bijdrageregelingen. De feitelijke exploitatie in de praktijk zal hiervan afwijken. Daarom is in de update tevens gekeken naar de financiële continuïteit van de sociale sector in relatie tot de aannames in de bruteringsoperatie. Daarbij is enerzijds gebruik gemaakt van gegevens van het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting over de bedrijfswaarden van het woningbezit van woningcorporaties en is anderzijds gekeken naar de ontwikkeling van de financiële positie van de woningcorporaties in de periode 1995–1998 op basis van de ingediende jaarverslaggegevens.

Op basis van de uitgevoerde analyse kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bruteringsoperatie zelf heeft in principe noch een negatief noch een positief effect gehad op de lange termijn financiële continuïteit van de sector en dat deze financiële continuïteit voor de sector als totaal redelijk gewaarborgd is. Voor individuele corporaties kunnen er echter problemen ontstaan. Dit is overeenkomstig de aanname in het bruteringsakkoord;
- over de periode 1995–1998 bezien zijn de exploitatieresultaten gunstiger uitgevallen dan verwacht mocht worden op basis van de bruteringsoperatie. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:
 - dat de bij de bruteringsoperatie aangenomen intensivering van de uitgaven voor onderhoud en verbetering van f600–700 miljoen zich slechts beperkt hebben voorgedaan;
 - de huursomstijgingen in deze periode wat hoger hebben gelegen dan de ex-ante berekende mogelijke huursomstijgingen voor de periode 1995–2010 in relatie tot feitelijke renteontwikkeling en.
- de exploitatieresultaten uit de normale bedrijfsvoering zullen over de periode 2000–2010 wat achterblijven bij de verwachtingen op basis van de bruteringsoperatie. Dit wordt vooral veroorzaakt door:
 - de te verwachten lagere reële huurstijgingen in de toekomst dan aangenomen in de bruteringsoperatie;
 - de hogere lastenstijgingen dan aangenomen in de bruteringsoperatie.
- de bruteringsoperatie heeft de verkoop van DKP-bezit met (extra) boekwinsten mogelijk gemaakt, waardoor:
 - de sociale sector de voor de middellange termijn ongunstiger exploitatievooruitzichten kan opvangen;
 - de sociale sector ruimte houdt voor het plegen van onrendabele investeringen;
 - financieel zwakke woningcorporaties hun financiële positie kunnen versterken.
- de uitbreiding van de borgstellingsmogelijkheden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de naadloze hebben de aansluiting tussen het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds de financiering van de sociale sector zekergesteld.

II.4. Het beeld bij de corporaties met relatief veel DKP-bezit

Het uitgangspunt van de bruteringsoperatie was dat corporaties exploitatietekorten in de periode 1995–2010 op het in de jaarlijkse bijdrage zijnde bezit, dat in het kader van de bruteringsoperatie afgekocht werd, zouden kunnen dekken uit de extra exploitatieoverschotten die zouden ontstaan op complexen die géén jaarlijkse bijdragen meer ontvingen. Corporaties met relatief veel langdurig in de bijdrage zijnd bezit (voornamelijk het DKP-bezit) hadden echter onvoldoende winstgevend bezit om de exploitatietekorten op het DKP-bezit te dekken. Zij zouden dan ook een hogere huurverhoging dan de collega corporaties moeten vragen om hun financiële continuïteit te waarborgen. Daarom is aan corporaties met meer dan 40% DKP-bezit in het kader van de bruteringsoperatie een aanvullende bijdrage verstrekt, om het hen ook mogelijk te maken een gematigd huurbeleid te voeren.

In het kader van de update is gekeken in welke mate deze aanvullende bijdrage geleid heeft tot deze nagestreefde huurmatiging en hoe de exploitatievooruitzichten zijn voor corporaties met relatief veel DKP-bezit.

Op basis van de update kan geconstateerd worden dat:

- corporaties die een aanvullende bijdrage DKP-bezit hebben ontvangen, in 1997 een huurbeleid voerden dat in de nabijheid lag van het landelijke gemiddelde. De huurverhogingen bij deze woningcorporaties hebben ca. 0,2 % lager gelegen dan wat verwacht mocht worden als ze géén aanvullende bijdrage DKP-bezit ontvangen zouden hebben.
- naarmate er sprake is van een hoger percentage DKP-bezit het aantal woningcorporaties met een benedengemiddelde solvabiliteit (gewogen naar aantal woningen) toeneemt;
- ook het percentage dure huurwoningen stijgt naarmate er sprake is van een hoger percentage DKP-bezit. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat er bij DKP-woningen gemiddeld sprake was van hogere aanvangshuren dan bij vergelijkbare andere woningen.

Naarmate er sprake is van een hoger percentage DKP-bezit heeft een groter aantal woningcorporaties een huurverhoging gehanteerd (gewogen naar aantal woningen) die wat hoger lag dan het landelijke gemiddelde. En er is ook sprake van relatief een wat actiever verkoopbeleid van huurwoningen. Voorzichtig zou de conclusie getrokken kunnen worden dat dit beleid gevoerd wordt om de, in verhouding tot collega corporaties met minder dkp-bezit, zwakkere financiële positie te versterken.

De mogelijkheden van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie

Een gezonde financiële positie van de sector is in het belang van verhuurder en huurder. In het regeerakkoord wordt dan ook de bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie als randvoorwaarde voor het huurbeleid genoemd.

In deze bijlage zal het begrip bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie verder worden verdiept en worden in het kort de resultaten van de actualisering van het Prognosemodel gepresenteerd. Voor de meer gedetailleerde analyse kan worden verwezen naar de bijgaande rapportage.

III.1. Bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie

In het Regeerakkoord wordt een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie als randvoorwaarde voor het huurbeleid genoemd. Nu de huurstijgingen dicht bij het inflatieniveau zijn gekomen, is het zinvol om bij de inhoud van dit begrip stil te staan.

Wat hieronder moet worden verstaan is afhankelijk van het type verhuurder. Enigszins gestileerd kunnen hier sociale en commerciële verhuurders van elkaar worden onderscheiden. Daarnaast is belangrijk of wordt gekeken op het niveau van een woning of op het niveau van een verhuurder. Commerciële verhuurders kennen rendementsdoelstellingen waaraan ieder afzonderlijk object dient bij te dragen. Voor sociale verhuurders is dit niet noodzakelijk als de totale instelling maar financieel weerbaar is.

Opgemerkt wordt nog dat het fiscale regime ook van invloed kan zijn op de rendementen. Zo zal een kleine particuliere verhuurder niet zelden onder de normale inkomstenbelasting vallen terwijl een grotere commerciële verhuurder onder de vennootschapsbelasting valt.

Op woningniveau valt naast een *direct rendement* uit woningverhuur een *indirect rendement* als gevolg van waardeontwikkeling te onderscheiden. Voor sociale verhuurders is normaliter alleen het directe rendement van belang. Uiteraard verkopen ook sociale verhuurders wel woningen maar van planmatige verkoop na een bepaald aantal verhuurjaren met als enig doel de waardestijging te incasseren is per definitie alleen sprake bij commerciële verhuurders. Bij het directe rendement wordt nog opgemerkt dat winstgevendheid over de totale exploitatieperiode niet hoeft te betekenen dat de exploitatie op de kortere termijn ook winstgevend is. Vaak worden exploitatieverliezen in de eerste jaren (deels) goed gemaakt door exploitatiewinsten in latere jaren.

Voor een commerciële verhuurder kunnen exploitatieresultaten beperkt zijn als het te verwachten indirecte rendement uit verkoop maar van voldoende niveau is, hetgeen de afgelopen jaren zeker het geval is geweest.

Het instellingenniveau is voor een sociale verhuurder essentieel. Uit het geactualiseerde prognosemodel komt een positieve financiële ontwikkeling van de sociale sector naar voren, ook bij een inflatievolgende huurstijging. Desondanks zal het resultaat uit normale exploitatie (directe rendement) de eerstkomende jaren nog negatief zijn. Het zijn de te verwachten omvangrijke verkoopopbrengsten die grotendeels verantwoordelijk zijn voor de verwachte toename van het eigen vermogen (indirecte rendement). Op de lange termijn wordt voorzien dat ook de normale verhuurrendabel wordt in de sociale huursector. Dit blijkt uit het feit dat de gemiddelde bedrijfswaarde hoger is dan de gemiddelde boekwaarde.

Geconcludeerd kan worden dat een inflatievolgend huurbeleid vanuit de randvoorwaarde van een kostendekkende exploitatie gemiddeld genomen

mogelijk moet zijn bij het huidige huurniveau (dat in de commerciële sector in WWS-termen in het algemeen hoger ligt dan in de sociale sector). Bij commerciële verhuurders omdat ze rekening kunnen houden met de indirecte opbrengsten uit verkoop. Bij sociale verhuurders omdat ze op termijn een positieve exploitatie uit normale verhuur hebben en voor die tijd aanzienlijke opbrengsten uit verkoop kunnen realiseren om het investeringprogramma ten behoeve van de gewenste kwaliteitssprong te bekostigen.

III.2. Inzichten uit het Prognosemodel

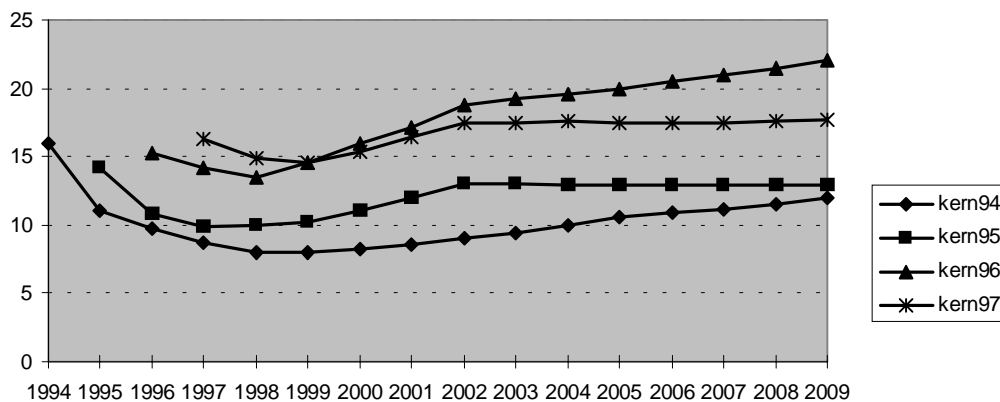
Het prognosemodel is een rekenmodel dat op basis van de boekhoudkundige kerngegevens van de sociale verhuurders een doorrekening maakt van de financiële positie van de sociale huursector tot en met ultimo 2009. Belangrijk daarbij zijn de gehanteerde aannames omtrent onderhoud, investeringen en verkopen. Daarnaast worden verschillende scenario's gehanteerd voor de huurstijgingen, de inflatie en de rente. Het eerste prognosemodel is gebaseerd op de kerngegevens 1994 (dus nog voor de bruterings). Vervolgens is dit model geregionaliseerd en voorzien van de kerngegevens 1995. Het rapport terzake is in 1997 naar de Kamer gestuurd. Vervolgens heeft nog monitoring en doorrekening plaatsgevonden op basis van de kerngegevens 1996 en 1997. De komst van de Nota Wonen heeft een actualisering van het prognosemodel wenselijk gemaakt, vooral ten aanzien van de aannames inzake investeringen en verkoop.

De relevantie voor het huurbeleid van de doorrekeningen van het prognosemodel zal in het navolgende worden weergegeven.

III.2.1. Doorrekeningen prognosemodel voor actualisering

In onderstaande grafiek zijn de ramingen van het niet-geactualiseerde prognosemodel weergegeven (eigen vermogen in miljarden gulden).

Eigen vermogen: ramingen niet-geactualiseerde prognosemodel



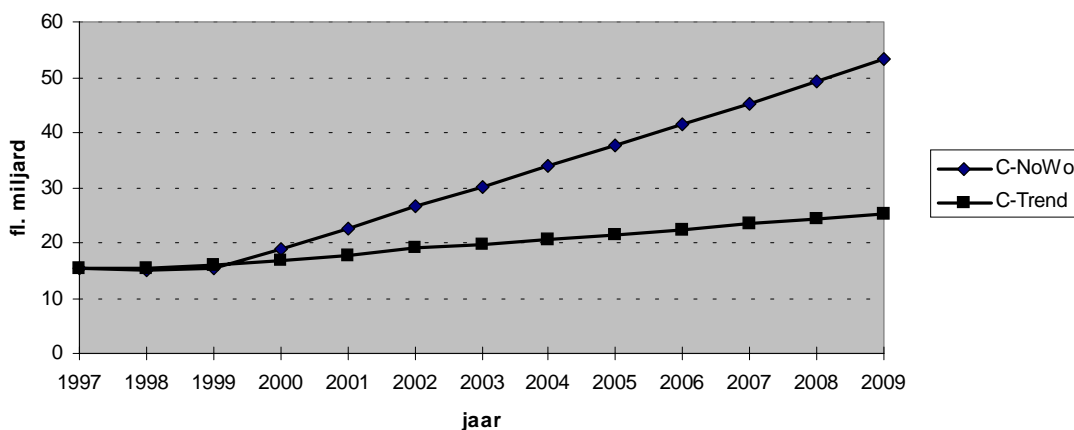
Ramingen zijn gebaseerd op het F-scenario, dat destijds als het hoofdscenario werd beschouwd. Het F-scenario kent een modelrente die oploopt van 6,1 naar 7,0% in 2009, een inflatie die oploopt van 2 naar 3% en een huurverhoging van 3%.

Duidelijk wordt dat het feitelijk gerealiseerde eigen vermogen in 1995, 1996 en 1997 hoger is dan het geraamde. De verwachte aanvankelijke daling van het eigen vermogen («badkuip») heeft zich niet of nauwelijks voorgedaan. Daarmee samenhangend laat een latere raming bijna steeds een positiever beeld zien dan een vorige. (Met uitzondering van 1997 vanwege een andere verwerking van de BBSH-kerngegevens.) De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de lagere dan geraamde lasten voor onderhoud en verbetering, hogere boekwinsten bij verkopen, meevallende rente-ontwikkelingen en iets lagere investeringsvolumes. Daarnaast heeft specifiek voor 1995 meegespeeld dat de boekhoudkundige verwerking van de brutering tot minder afwaardering van bezit heeft geleid dan was verwacht.

III.2.2. Doorrekeningen geactualiseerde prognosemodel

De actualisering van het model heeft vooral betrekking gehad op het investeringsprogramma. Daarbij zijn twee varianten onderscheiden: De eerste is de zogeheten *trendvariant*. Bij deze variant is op basis van bestaand beleid getracht de trendontwikkeling in beeld te krijgen voor het investeringsprogramma in de sociale sector voor de periode tot en met 2009. Belangrijkste veranderingen betreffen een lager verbetervolume (doortrekken realisatie), een hoger nieuwbouwprogramma (inhaal VINEX) en hogere verkoopopbrengsten mede als gevolg van de gestegen verkoopprijzen. De tweede doorgerekende variant is de Nota Wonen-variant, waarin de additionele beleidsvoornemens van de Nota Wonen zijn verwerkt. Concreet is het verschil tussen de Nota Wonen-variant en de trendvariant gelegen in een fors hoger verkoopprogramma (van 20 000 naar 50 000 per jaar in de periode 2000–2009), een hoger nieuwbouwvolume, meer onttrekkingen en meer samenvoegingen. Vanwege de gevoeligheid zijn er diverse scenario's gehanteerd voor huurstijging, rente en inflatie. Hieronder worden de uitkomsten weergegeven die horen bij scenario C waarin de huurstijgingen op inflatieniveau liggen (2%) bij een rente van 6%. De andere scenario's geven hogere uitkomsten te zien.

Eigen vermogen: raming geactualiseerde prognosemodel



Uit de grafiek blijkt dat de actualisering tot hogere ramingen voor de financiële positie van de sociale huursector leidt, ondanks een wat ongunstiger scenario. Daarbij leidt de Nota Wonen-variant tot fors hogere uitkomsten dan de trend-variant.

De belangrijkste oorzaak hiervan is gelegen in de hogere verkoopopbrengsten vanwege de gestegen verkoopprijzen. Zou in de Nota Wonen-variant het verkoopprogramma 30 000 woningen per jaar bedragen i.p.v. 50 000 dan zou het geraamde eigen vermogen in 2009 bij variant C terugvallen van 53 naar 28 miljard gulden.

Het financieel positieve beeld van de sector hangt in sterke mate samen met de verkoopopbrengsten (indirect rendement). Daarbij versterkt een goede vermogenspositie zichzelf door de extra rentebaten die het genereert. Daar staat tegenover dat het normale bedrijfsresultaat uit verhuur bij een inflatievolgende huurstijging van 2% negatief is en blijft in de periode tot 2009 (direct rendement). Dat het totale resultaat toch positief is, is te danken aan de verkoopopbrengsten en de ten dele daarmee samenhangende rentebaten.

Resultaat naar categorie (trendvariant, scenario C)

