

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's

Doorwerking op financiën van
corporaties van enkele varianten

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's

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

Februari 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's

Doorwerking op financiën van
corporaties van enkele varianten

drs. M. Mulder
dr. R. Semenov



Economisch Instituut
voor de Bouw

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Conclusies op hoofdlijnen | 7 |
| 1 Inleiding | 11 |
| 2 Doorwerking huidig beleid | 13 |
| 2.1 Inleiding | 13 |
| 2.2 Vormgeving van de maatregelen | 13 |
| 2.3 Huidige opgave krimpregio's | 15 |
| 2.4 Effect van de kabinetsmaatregelen | 16 |
| 3 Doorwerking varianten | 19 |
| 3.1 Variant 1: huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse | 19 |
| 3.2 Variant 2: huur sterker gedifferentieerd naar WOZ-klasse | 19 |
| 3.3 Variant 3: heffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse | 20 |
| 3.4 Variant 4: franchise € 60.000 in de verhuurderheffing | 21 |
| 3.5 Variant 5: huur gedifferentieerd naar Corop, op basis van WOZ-waarde | 22 |
| 3.6 Variant 6: huur gedifferentieerd naar Corop, op basis van effect maatregel | 22 |
| 3.7 Variant 7: huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse, krimpregio's positief | 23 |
| 3.8 Variant 8: WOZ-waarde prijspeil 1 januari 2012 | 24 |
| 3.9 Variant 9: franchise € 90.000 in de verhuurderheffing | 24 |
| Bijlage A Gemeenten naar krimpregio | 25 |
| Bijlage B Regeerakkoord en regeringsverklaring | 26 |
| Bijlage C Effect naar Corop | 27 |
| Bijlage D Corop-klassen variant 5 | 29 |
| Bijlage E Corop-klassen variant 6 | 30 |
| Literatuur | 31 |
| EIB-publicatielijst | 33 |

Conclusies op hoofdlijnen

Probleemanalyse: sterke verslechtering financiën van corporaties in krimpregio's

- De huurmaatregelen uit het Regeerakkoord hebben een sterker effect in krimpgebieden dan landelijk gemiddeld. Dit komt omdat in krimpregio's de WOZ-waarde relatief laag is, waardoor in deze regio's per saldo de huren gemiddeld verlaagd moeten worden.
- In het Regeerakkoord worden enkele maatregelen aangekondigd die de huurmarkt raken: een verhoging van de verhuurderheffing, een maximale huur op basis van 4,5% WOZ-waarde en het aanpakken van het scheefwonen. Deze maatregelen zorgen per saldo voor een verslechtering van de financiën van woningcorporaties.
- In Eemsdelta, Parkstad en Zeeuws-Vlaanderen moeten corporaties in 2017 € 27 miljoen aan verhuurderheffing betalen. Daarnaast betekent een huur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde in deze regio's dat de huur bij mutatie gemiddeld genomen verlaagd zal moeten worden. Dit scheelt in 2017 € 32 miljoen aan huuropbrengsten. Per saldo verslechteren de financiën in 2017 met € 59 miljoen.
- Om de omvang hiervan te duiden is dit bedrag afgezet tegen de totale inkomsten uit sociale huurwoningen. Dit betekent voor deze corporaties een verslechtering van de kasstromen met 22% van de totale inkomsten uit sociale huur.
- In Eemsdelta verslechteren in 2017 de financiën van woningcorporaties met € 5 miljoen. Als percentage van de totale inkomsten aan sociale huur betekent dit een verslechtering van 19%. In Zeeuws-Vlaanderen bedraagt de verslechtering € 12 miljoen (-25%) en in Parkstad verslechtert de kasstroom met € 42 miljoen (-21%).
- Woningcorporaties in krimpgebieden worden sterker getroffen dan het landelijke gemiddelde. Gemiddeld verslechteren de kasstromen van corporaties in Nederland met 8% van de totale sociale huuropbrengst. Er zijn ook elders Corop-regio's met een vergelijkbare daling van de kasstromen, zoals Flevoland. Ook in andere delen van de drie noordelijke provincies en Limburg die momenteel (nog) niet tot de krimpregio's behoren verslechteren de financiën van corporaties met een vergelijkbare omvang als in de krimpregio's (figuur 2.1 en Bijlage C).

De fysieke opgave in krimpregio's

- Doordat woningcorporaties door de kabinetsmaatregelen minder te besteden hebben, zullen zij uitgaven moeten aanpassen door te bezuinigen op beheer en onderhoud of investeringen neerwaarts bij te stellen. Zij kunnen dus minder investeren in woningbouw en het leefbaar houden van wijken door middel van sloop van de leegstaande woningvoorraad.
- De verslechtering van de financiën van corporaties vindt in krimpregio's plaats tegen de achtergrond van een reeds grote investeringsopgave. In de drie krimpregio's is een investering nodig van in totaal bijna € 1 miljard voor de sloop van de woningvoorraad om buurten leefbaar te houden. Deze investering moet worden gefinancierd door woningcorporaties en lokale overheden.
- De situatie in krimpregio's wijkt in sommige opzichte af van de situatie elders in het land. Zo zijn de mogelijkheden om extra inkomsten te genereren door verkoop van bestaand bezit vanwege de situatie van krimp van de bevolking in de krimpregio's beperkt of afwezig.

Oplossingsrichtingen: aanpassing vormgeving huurprijsystematiek

- Uit het voorgaande blijkt dat in krimpregio's de financiën van corporaties verslechteren doordat zij minder huuropbrengst hebben en verhuurderheffing moeten betalen. Er zijn hiervoor twee typen oplossingen: meer huurruimte creëren (ten opzichte van de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, niet ten opzichte van de huidige huurniveaus) of minder verhuurderheffing betalen. Hiertoe is een aantal varianten doorgerekend (tabel 1). Uitgangspunt hierbij is geweest dat de opbrengst voor het Rijk uit de verhuurderheffing landelijk gelijk blijft.

- Hierbij is eerst gekeken naar een aanpassing van de huurprijsystematiek. Wij hebben een indeling gemaakt van woningen naar WOZ-klasse met een differentiatie in de tariefstelling. Hierbij mag tot € 140.000 WOZ 5,5% van de waarde aan huur gevraagd worden, bij een WOZ-waarde tussen € 140.000 en € 180.000 5% van de WOZ-waarde en bij een WOZ-waarde vanaf € 180.000 blijft het tarief 4,5% ('variant 1'). Hierdoor verbetert het tekort in krimpgebieden aanmerkelijk, van 22% tot 12% van de totale inkomsten aan sociale huur.
- In deze variant ('variant 1') wordt de huurruimte dus minder verlaagd ten opzichte van de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm. De huurruimte wordt in deze variant niet verhoogd ten opzichte van de huidige situatie.
- De verschillen tussen de krimpregio's onderling worden veroorzaakt door verschillen in uitgangssituatie: de WOZ-waarde verschilt per regio, maar ook de huidige huurniveaus op basis van het woningwaarderingstelsel.
- Om het tekort verder terug te dringen kan de te vragen huur in de laagste staffels verder worden verhoogd ('variant 2'). Een percentage van 7,3% in de laagste staffel (WOZ-waarde tot € 140.000) is nodig om het tekort in alle krimpregio's geheel weg te werken ('variant 7').
- Als de te vragen huur gedifferentieerd wordt naar Corop-gebieden, kan het tekort in krimpgebieden in vergelijkbare mate teruggedrongen worden als bij een differentiatie naar WOZ-klasse ('variant 5 en 6').

Tabel 1 Doorwerking kabinetsmaatregelen op financiën van corporaties in onaangepaste vorm en in aantal varianten in de vormgeving, saldo in % van totaal sociale huur, in 2017 (prijsspeil 2012KIII)

| | Onaangepast | Variant | | | | | |
|-------------------|-------------|---------|----|-----|----|-----|-----|
| | | 1 | 2 | 4 | 5 | 8 | 9 |
| Eemsdelta | -19 | -4 | 10 | -15 | 1 | -13 | -11 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -14 | -4 | -22 | -9 | -24 | -19 |
| Parkstad | -21 | -13 | -5 | -18 | -9 | -19 | -15 |
| Krimpgebieden | -22 | -12 | -3 | -18 | -8 | -19 | -15 |
| Landelijk | -8 | -1 | 4 | -8 | -2 | -6 | -8 |

Variant 1: huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse 4,5%/5%/5,5%

Variant 2: huur sterker gedifferentieerd naar WOZ-klasse 4,5%/5,5%/6,5%

Variant 4: franchise € 60.000 in verhuurderheffing

Variant 5: huur naar Corop ingedeeld op basis van WOZ-waarde

Variant 8: vormgeving ongewijzigd, prijspeil 1 januari 2012 in plaats van derde kwartaal

Variant 9: franchise € 90.000 in verhuurderheffing

In alle varianten blijft de voorziene macro-opbrengst van de verhuurderheffing voor het Rijk gelijk

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

Oplossingsrichtingen: aanpassing vormgeving verhuurderheffing

- Daarnaast is berekend wat de gevolgen zijn als de verhuurderheffing anders wordt vormgegeven. Hierbij is het uitgangspunt dat de macro-opbrengst voor het Rijk gelijk blijft.
- Hiertoe is een variant doorgerekend met een franchise van € 60.000. Een franchise is een vrijstelling: over de eerste € 60.000 WOZ-waarde hoeft geen verhuurderheffing betaald te worden. Het tarief is alleen van toepassing over het meerdere boven dit bedrag. Dit werkt gunstig uit voor krimpregio's, omdat de WOZ-waarden daar gemiddeld lager liggen dan het landelijk gemiddelde. Met een franchise van € 60.000 verbetert het kasstroomtekort van 22% tot 18% van de totale opbrengsten aan sociale huur ('variant 4'). Boven het franchisebedrag wordt in deze variant een aanzienlijk hoger tarief gerekend, zodat deze per saldo budgettair neutraal is.

- Daarnaast is een variant doorgerekend met een differentiatie in het tarief. Voor lagere WOZ-klassen geldt hier een lager tarief dan voor hogere WOZ-klasse ('variant 3'). Het effect hiervan is minder groot: het exploitatietekort vermindert van 22% naar 20% van de totale opbrengsten aan sociale huur. Uiteraard zorgt een sterkere differentiatie in de verhuurderheffing voor het verder terugdringen van het tekort in krimpregio's, hier staan extra kosten voor corporaties elders in het land tegenover. Ook als in krimpregio's in het geheel geen verhuurderheffing betaald wordt, resteert in Zeeuws-Vlaanderen een tekort van 14%.
- Het verhogen van de franchise leidt tot een lager tekort voor krimpgebieden. Als een franchise van € 90.000 wordt gehanteerd ('variant 9') wordt het tekort in krimpgebieden verlaagd van 22% van de totale opbrengsten aan sociale huur naar 15%.

Combinatie van maatregelen

- Uit het voorgaande blijkt dat een prijsstelling voor de huur van 4,5% van de WOZ-waarde aan de lage kant is. Dit geldt zeker voor woningen met lage WOZ-waarde, waarvoor de huurprijzen gemiddeld zelfs bij mutatie verlaagd moeten worden ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij moet bedacht worden dat bij het exploiteren van woningen zich ook altijd vaste kosten voordoen die niet fluctueren met de omvang van de woning, de kwaliteit of de WOZ-waarde. Een differentiatie van de huur naar WOZ-klassen sluit hierdoor beter aan bij de bedrijfseconomische situatie.
- De huurprijsstelling in de nieuwe systematiek is erg gevoelig voor fluctuaties in de WOZ-waarde. Zo leidt een huurprijsstelling op basis van de WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2012 in plaats van het derde kwartaal tot een verbetering van het kasstroomtekort in krimpgebieden van 22% tot 19% van de totale inkomsten aan sociale huur. Hieruit volgt dat een zekere periodiciteit in het aanpassen van het prijspeil van de WOZ-waarde, die geldt als grondslag voor de maximale huur, in de rede ligt.
- Met een combinatie van maatregelen langs meerdere kanalen is het mogelijk de belangrijkste angel uit het probleem te halen:
- Het prijspeil van de WOZ-waarde dat dient als basis voor de huurprijsstelling aanpassen met een zekere periodiciteit, bijvoorbeeld eens in de vijf jaar.
- Meer huurruimte scheppen aan de onderkant door het percentage van de WOZ-waarde te laten fluctueren naar WOZ-klasse.
- Het differentiëren van het tarief in de verhuurderheffing, bijvoorbeeld door het invoeren van een franchise, waarbij alleen over de WOZ-waarde, voor zover deze het franchisebedrag overstijgt, verhuurderheffing betaald wordt.
- Een combinatie waarbij de maximale huur wordt gedifferentieerd naar WOZ-klasse met een huur van 5,5% voor woningen met een WOZ-waarde tot € 140.000 ('variant 1') en een franchise in de verhuurderheffing van € 90.000 ('variant 9') leidt tot een substantiële verbetering van de financiën van woningcorporaties in krimpregio's ten opzichte van de kabinetsplannen in onaangepaste vorm. In plaats van een verslechtering van de financiën van 22% van de totale sociale huuropbrengst, verslechteren de financiën van woningcorporaties in krimpregio's in deze combinatievariant met nog maar 6% van de totale opbrengsten aan sociale huur.

1 Inleiding

In opdracht van de provincies Zeeland, Groningen en Limburg heeft het EIB onderzoek gedaan naar de doorwerking van de in het Regeerakkoord aangekondigde maatregelen voor de huurmarkt op de financiën van corporaties in de krimpregio's.

In bijgaande rapportage is het effect van de maatregelen doorgerekend en afgezet tegen het effect in andere delen van het land. Hierbij is tevens een overzicht gegeven van de te verwachten investeringsopgave in de krimpregio's in verband met de benodigde aanpassingen aan de woningvoorraad.

Vervolgens worden enkele varianten in de vormgeving geanalyseerd op hun effecten op de financiën van corporaties in de krimpregio's, afgezet tegen het effect in andere delen van het land.

Alle bedragen in deze notitie zijn prijspeil 2012, derde kwartaal. Voor de WOZ-waarden is gebruik gemaakt van WoON (2009), waarbij de woningwaardes per Corop zijn geïndexeerd met de prijsindex bestaande koopwoningen van CBS/Kadaster, tot het derde kwartaal van 2012.

2 Doorwerking huidig beleid

2.1 Inleiding

In het Lente- en Regeerakkoord worden enkele voorstellen gedaan die effect hebben op de financiën van woningcorporaties. In deze rapportage wordt om te beginnen de uitwerking van deze maatregelen op de corporatief financiën in krimpgebieden uiteengezet, waarbij telkens ook wordt weergegeven hoe deze in andere delen van het land uitpakken. De maatregelen werken door op de huuropbrengsten van woningcorporaties en op hun uitgaven, in de vorm van de verhuurderheffing.

2.2 Vormgeving van de maatregelen

Woningcorporaties moeten volgens het Regeerakkoord een verhuurderheffing gaan betalen. Deze verhuurderheffing wordt berekend op basis van een gewenste macro-opbrengst. Van deze macro-opbrengst wordt het tarief afgeleid. Het tarief bedraagt een percentage van de WOZ-waarde. De verhuurderheffing geldt alleen voor woningen in het gereguleerde segment (huur lager dan € 664), voor woningcorporaties en particulieren met meer dan tien huurwoningen in bezit. Wij zijn ervan uitgegaan dat van het totaal aantal woningen dat als grondslag geldt 90% in bezit is van woningcorporaties en 10% in bezit van particulieren. In het Lenteakkoord was reeds een verhuurderheffing voorzien van totaal € 800 miljoen vanaf 2014. In het Regeerakkoord is hier bovenop voorzien in een extra verhuurderheffing met een macro-opbrengst van € 1,2 miljard in 2017¹. In tabel 2.1 staat de opbrengst en tariefstelling vermeld van de verhuurderheffing tot 2017. Het Regeerakkoord geeft aan dat na 2017 de verhuurderheffing alleen nog stijgt met het extra beslag op de huurtoeslag dat na dat jaar ontstaat.

De maatregelen die de huuropbrengsten van woningcorporaties beïnvloeden vallen uiteen in twee elementen:

- Voor zittende huurders wordt de toegestane huurverhoging afhankelijk van het inkomen.
- Voor nieuwe verhuringen wordt niet meer uitgegaan van de huurpunten volgens het woningwaarderingstelsel, maar wordt de huur gerelateerd aan de WOZ-waarde (4,5%).

Tabel 2.1 Verhuurderheffing, macro-opbrengst (miljoen €) en tariefstelling

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|-------|-------|-------|--------------|
| Lenteakkoord (nominaal) | 5 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| Regeerakkoord (nominaal) | 45 | 485 | 725 | 965 | 1.190 |
| Totaal (nominaal) | 50 | 1.285 | 1.525 | 1.765 | 1.990 |
| Totaal (prijzen 2012) | | | | | 1.780 |
| Totaal verhuurderheffing voor rekening van woningcorporaties (prijzen 2012) | | | | | 1.620 |

Bron: 'Bruggen slaan,' 'Wet verhuurderheffing, MvT', bewerking EIB

1 Prijspeil 2017. Tenzij anders vermeld geldt in het vervolg van dit hoofdstuk dat bedragen in prijspeil 2012 zijn.

- 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.

In tabel 2.2 is de toegestane huurverhoging weergegeven naar inkomenscategorie van de huurder. Met name de 410.000 huishoudens die een sociale huurwoning bewonen en een inkomen hebben van meer dan € 43.000 bruto per jaar gaan met 6,5% reële huurstijging fors meer huur betalen. Hierbij kan gewerkt worden met de huursombenadering. Een belangrijk deel van de 1,6 miljoen huishoudens met een inkomen beneden € 33.000 bruto per jaar zien hun huurstijging gecompenseerd via de huursubsidie.

Tabel 2.2 Toegestane huurverhoging Regeerakkoord

| Bruto jaarinkomen in € | Toegestane huurverhoging boven inflatie (%) | Aantal huishoudens in sociale huurwoning |
|------------------------|---|--|
| < 33.000 | 1,5 | 1.572.000 |
| 33.000 - 43.000 | 2,5 | 284.000 |
| > 43.000 | 6,5 | 410.000 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

De extra huuropbrengst die corporaties met het kabinetsbeleid genereren loopt de eerste jaren snel op. In 2017 bedraagt de toename van huuropbrengsten voor woningcorporaties € 0,84 miljard. Ook zonder het kabinetsbeleid hadden woningcorporaties echter hun huuropbrengsten zien stijgen, de huur bij mutatie ligt namelijk hoger dan bij bestaande huurcontracten wegens de huurharmonisatie. Van de toename van huuropbrengsten tot 2017 is € 0,27 miljard toe te schrijven aan deze huurharmonisatie. Per saldo leidt het beleid van het kabinet dus tot een toename van de huuropbrengsten van woningcorporaties met € 0,57 miljard. Bij constante reële woningprijzen neemt de huurruimte in de periode na 2017 niet toe, maar door mutaties in het woningbestand kan deze zelfs verder onder druk komen te staan. Dit hangt samen met het feit dat de beschikbare huurruimte in 2017 vrijwel is benut, terwijl nieuwe verhuringen soms tegen lagere huren moeten plaatsvinden dan thans nog het geval is.

Tabel 2.3 Huuropbrengst met kabinetsmaatregelen en in basispad, in miljoen € per jaar, 2013-2017, prijzen 2012

| Toename huuropbrengst | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Inclusief kabinetsbeleid | 230 | 430 | 600 | 740 | 840 |
| Exclusief kabinetsbeleid | 50 | 110 | 160 | 220 | 270 |
| Effect kabinetsbeleid | 180 | 320 | 440 | 520 | 570 |

Bron: EIB

2.3 Huidige opgave krimpregio's

Eemsdelta (Groningen), Parkstad (Limburg) en Zeeuws-Vlaanderen (Zeeland) hebben door de daling van het aantal huishoudens te maken met een transformatieopgave. Deze transformatieopgave bestaat uit het terugbrengen van het aantal woningen om verloedering te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden. Tegelijkertijd kan het van belang zijn de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld de kwaliteit van de publieke ruimte) te behouden of zelfs te verbeteren om aan de nieuwe eisen te voldoen. Niet alleen dient het aantal woningen te worden teruggebracht, ook is het van belang de woningvoorraad te transformeren via aanpassing van de bestaande voorraad of via sloop en nieuwbouw om aan de nieuwe eisen te voldoen, bijvoorbeeld aan de eisen die de vergrijzing met zich meebrengt. Gerichte nieuwbouw geeft ook een bijdrage aan de kwaliteit van de publieke ruimte en de leefbaarheid van bepaalde buurten.

De kosten van de transformatieplannen voor de publieke sector zijn wat betreft de woningvoorraad voor de Eemsdelta en Parkstad gekwantificeerd in het kader van de uitgevoerde maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA) voor die gebieden. Voor Zeeuws-Vlaanderen wordt nog gewerkt aan een MKBA en is momenteel alleen voor de gemeente Sluis een kwantificering beschikbaar. In termen van een daling van het aantal huishoudens is hier nog geen sprake van krimp. Voor de gemeente Sluis zal een soortgelijke aanpak als in de andere krimpregio's (slopen overtollige woningvoorraad, transformatie) een kostenpost van € 12 miljoen bedragen, bestaande uit sloopkosten (€ 3,6 miljoen) en een vergoeding aan eigenaren voor verwerving van de panden (€ 8,3 miljoen). Naast de gemeente Sluis bestaat Zeeuws-Vlaanderen uit de gemeenten Terneuzen en Hulst.

In de MKBA's voor Eemsdelta en Parkstad is uiteengezet dat deze plannen nog geoptimaliseerd kunnen worden. Dit houdt in dat de MKBA's hebben aangetoond dat met lagere kosten dan die van de huidige plannen per saldo grotere maatschappelijke baten kunnen worden gerealiseerd. Met aanpassing van de plannen worden de kosten van de transformatie lager.

De omvang en de consequenties van de extra fysiek-ruimtelijke opgave zijn uiteengezet in tabel 2.4. Dit zijn dus de kosten van een aanpak bovenop de investeringen die corporaties reeds gepland hadden in het nulalternatief. Per saldo resteert dus een extra benodigde inspanning in zowel Parkstad als Eemsdelta van € 942 miljoen voor corporaties en publieke partijen samen. In Eemsdelta investeren woningcorporaties in het nulalternatief reeds meer in herstructurering dan in Parkstad, zodat de extra opgave die daar nodig is, geboekt is bij de publieke partijen.

Tabel 2.4 Kosten en baten in drie projectalternatieven aanpak herstructurering in krimpregio's, in miljoen € netto contante waarde, verschil t.o.v. nulalternatief

| | Parkstad Transformatie | Eemsdelta Pact | Eemsdelta Sober |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| Kosten publieke sector | 124 | 232 | 71 |
| Kosten corporaties/ontw. ¹ | 496 | 0 | 0 |
| Kosten bewoners | 90 | 0 | 0 |
| Baten ² | 1.185 | 199 | 178 |
| Saldo welvaartseffect | 565 | -18 | 100 |

1 In Eemsdelta wordt ervan uitgegaan dat de publieke partijen corporaties compenseren voor sloopopgave en verliezen in nieuwbouw, aangezien corporaties in het nulalternatief reeds meer aan herstructurering uitgeven dan in Parkstad in het nulalternatief

2 Met name leefbaarheid

Bron: EIB

In het transformatiealternatief in Parkstad komt een groter deel van de opgave voor rekening van de woningcorporaties.

Tegenover deze kosten staat een aanzienlijke welvaartswinst van een dergelijke aanpak. Met name bewoners in wijken profiteren van een verbeterde leefbaarheid. Per saldo resteert in

Tabel 2.5 Sloop en nieuwbouw in projectalternatieven Parkstad en Eemsdelta, aantal woningen

| | Sloop | | Nieuwbouw | |
|-------------------------|---------|---------|-----------|---------|
| | 2010/20 | 2020/40 | 2010/20 | 2020/40 |
| Parkstad nulalternatief | -1.000 | -500 | 0 | 0 |
| Parkstad transformatie | -12.500 | -15.500 | 7.000 | 0 |
| Eemsdelta sober | -2.100 | -3.900 | 1.200 | 80 |
| Eemsdelta pact | -3.400 | -3.800 | 2.600 | 60 |

Bron: EIB

Parkstad een positief effect op de welvaart van ruim een € 0,5 miljard, terwijl het totale welvaartseffect voor Eemsdelta in het Pact alternatief niet gunstig is. Hier is een aanzienlijke optimalisatieslag te maken. Als er in de periode 2010-2020 1.300 woningen minder worden gesloopt en een vrijwel gelijk aantal minder wordt toegevoegd door nieuwbouw (tabel 2.5), dan kunnen de investeringslasten aanzienlijk omlaag, terwijl de baten nagenoeg gelijk blijven. Eerder heeft het EIB geanalyseerd of gemeenten (een deel van) deze rekening van de fysiek-ruimtelijke opgave konden betalen (EIB, 2011). De conclusie was dat de gemeentefinanciën in de krimpregio's ook zonder deze extra inspanning reeds in zwaar weer verkeren. Per saldo verslechteren de gemeentefinanciën tussen 2011 en 2040 met € 80 miljoen. Ruim € 40 miljoen van deze verslechtering wordt veroorzaakt door de algemene rijksbezuiniging op het gemeentefonds. Daarnaast vindt € 8,5 miljoen zijn oorzaak in het wegvallen van de krimpmaatstaf. Voor het overig deel wordt het tekort veroorzaakt door de demografische ontwikkelingen. Het grootste deel van het totale tekort ontstaat reeds in 2020.

Aanpassing van de woningvoorraad om de leegstand te verminderen en hiermee de leefbaarheid te vergroten, vergt volgens de vigerende afspraken in de regio's Eemsdelta en Parkstad Limburg een investering van € 230 miljoen respectievelijk € 124 miljoen voor publieke partijen, zoals we hiervoor zagen. Dit vormt een jaarlijkse financieringslast van € 16 miljoen respectievelijk € 8,5 miljoen, bovenop het reeds voorziene tekort van € 80 miljoen.

2.4 Effect van de kabinetsmaatregelen

In deze context krijgen woningcorporaties nu te maken met de aangekondigde kabinetsmaatregelen. Deze werken, juist in krimpregio's, negatief door op de financiën van corporaties (tabel 2.6). Per saldo kosten de maatregelen de woningcorporaties in krimpregio's jaarlijks totaal € 59 miljoen, vanaf 2017. Het grootste gedeelte hiervan heeft betrekking op Parkstad, met zo'n 250.000 inwoners ook de grootste regio. De woningcorporaties in Eemsdelta zien hun financiën met ruim € 5 miljoen verslechteren, terwijl in Zeeuws-Vlaanderen de financiën van corporaties ruim € 12 miljoen verslechteren, bij een bevolkingsomvang van ongeveer 65 respectievelijk 105 duizend.

Als percentage van de totale opbrengst aan sociale huur zullen de inkomsten in 2017 dalen met 19% in Eemsdelta, 21% in Parkstad en 25% in Zeeuws-Vlaanderen. Hiermee horen de krimpgebieden tot de gebieden in Nederland met het grootste negatieve effect van de kabinetsmaatregelen. In bijlage C zijn de effecten naar Corop-gebied weergegeven. Daaruit blijkt dat delen van Friesland, Drenthe, Midden-Limburg en ook Twente en Flevoland een vergelijkbaar effect ondergaan als de krimpregio's.

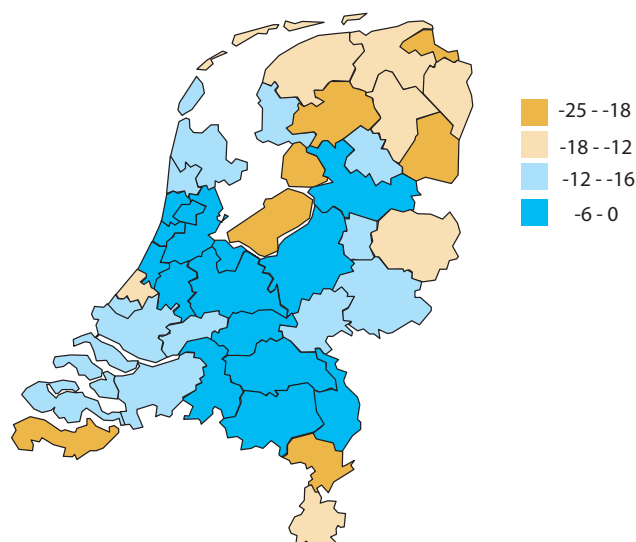
Tabel 2.6 Doorwerking kabinetsmaatregelen op financiën van corporaties, effect via huur en via heffing in miljoen €, saldo in % van totaal sociale huur en € miljoen, in 2017

| | Huur mln € | Heffing mln € | Saldo mln € | Saldo in % tot sociale huur |
|-------------------|---------------|------------------|----------------|--------------------------------|
| Eemsdelta | -2 | 3 | -5 | -19 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -7 | 5 | -12 | -25 |
| Parkstad | -23 | 19 | -42 | -21 |
| Krimpgebieden | -32 | 27 | -59 | -22 |
| Landelijk | 566 | 1.620 | -1.054 | -8 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

In tabel 2.6 zijn de krimpgebieden vergeleken met de rest van Nederland. Gemiddeld zijn de krimpgebieden als categorie met 22% het slechtst af, maar als gezegd zijn er ook delen in de overige woningmarktgebieden waar de financiën van corporaties met een vergelijkbaar percentage verslechteren.

Figuur 2.1 Effect van de beleidsmaatregelen naar Corop¹, in % van de totale opbrengst aan sociale huur, 2017.



¹ Behalve Zeeuws-Vlaanderen vallen Corop-gebieden niet precies samen met krimpgebieden

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

3 Doorwerking varianten

In dit hoofdstuk bespreken we enkele varianten in de vormgeving van de maatregelen. Hierbij worden eerst enkele varianten in de huurregels uitgewerkt en vervolgens enkele varianten in de verhuurderheffing.

3.1 Variant 1: huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse

Vormgeving van de variant

Maximaal toegestane huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse in drie staffels:

- 4,5% van de WOZ-waarde vanaf € 180.000
- 5% van de WOZ-waarde tussen € 140.000 en € 180.000
- 5,5% van de WOZ-waarde tot € 140.000

Uitkomsten

Voor krimpregio's betekent deze maatregel een sterke verbetering van de exploitatie. Toch is het saldo van de maatregelen met name in Zeeuws-Vlaanderen en Parkstad nog steeds fors negatief. Deze variant betekent dat gemiddeld over het hele land de maatregelen per saldo vrijwel budgettair neutraal uitpakken. De corporaties zien hun kasstromen gezamenlijk nog maar met 1% van de totale huuropbrengsten afnemen. Voor veel Corop-gebieden valt de maatregel in deze vormgeving zelfs per saldo positief uit (extra huurinkomsten overstijgen kosten verhuurderheffing). Maar in andere delen van het land, naast de krimpgebieden ook in bijvoorbeeld Flevoland en Den Haag en omgeving, pakt de maatregel ook in deze vormgeving nog steeds (fors) negatief uit. De uitwerking naar Corop-gebied is in bijlage C opgenomen.

Tabel 3.1 Variant 1, huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|-------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | -4 | 14 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -14 | 11 |
| Parkstad | -21 | -13 | 8 |
| Krimpgebieden gemiddeld | -22 | -12 | 9 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | -1 | 7 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

3.2 Variant 2: huur sterker gedifferentieerd naar WOZ-klasse

Vormgeving van de variant

Maximaal toegestane huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse in drie staffels:

- 4,5% van de WOZ-waarde vanaf € 180.000
- 5,5% van de WOZ-waarde tussen € 140.000 en € 180.000
- 6,5% van de WOZ-waarde tot € 140.000

Uitkomsten

In deze variant zijn de percentages van de WOZ-waarde die als huur gevraagd mag worden voor de onderste twee staffels verder verhoogd, tot 5,5% en 6,5%. Deze variant pakt voor krimpgebieden gunstig uit. Voor Eemsdelta geldt nu zelfs een surplus op de exploitatie. In Zeeuws-Vlaanderen en Parkstad resteert nog steeds een tekort, maar dit is met 16 tot 21% teruggebracht. Deze regio's hebben nog een kasstroomtekort van 4-5% van de totale inkomsten uit sociale huur. Per saldo levert deze variant de corporaties in Nederland meer op aan extra huur dan dat zij aan extra heffing moeten betalen.

Tabel 3.2 Variant 2, huur sterker gedifferentieerd naar WOZ-klasse, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|-------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | 10 | 29 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -4 | 21 |
| Parkstad | -21 | -5 | 16 |
| Krimpgebieden gemiddeld | -22 | -3 | 19 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | 4 | 12 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

3.3 Variant 3: heffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse

Vormgeving van de variant

Verhuurderheffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse in drie staffels:

- Tarief 0,7% van de WOZ-waarde vanaf € 180.000
- Tarief 0,56% van de WOZ-waarde tussen € 140.000 en € 180.000
- Tarief 0,45% van de WOZ-waarde tot € 140.000

De macro-opbrengst voor het Rijk blijft hiermee gelijk.

Tabel 3.3 Variant 3, tarief verhuurderheffing gedifferentieerd naar WOZ-klasse, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|-------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | -17 | 2 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -24 | 1 |
| Parkstad | -21 | -20 | 2 |
| Krimpgebieden gemiddeld | -22 | -20 | 2 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | -8 | 0 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

Uitkomsten

Het effect van deze maatregel op de exploitatie van corporaties in krimpggebieden is slechts minimaal. Dit komt doordat het grootste deel van het negatieve effect op de exploitatie wordt veroorzaakt doordat corporaties minder huur kunnen vragen bij mutatie (zie ook tabel 2.6). Landelijk maakt het per saldo niet uit, aangezien de variant zo is vormgegeven dat deze budgettair neutraal uitpakt.

3.4 Variant 4: franchise € 60.000 in de verhuurderheffing

Vormgeving van de variant

De verhuurderheffing krijgt een franchise van € 60.000. Alleen voor het meerdere hierboven geldt een tarief van 0,96% van de WOZ-waarde, zodat de opbrengsten macro budgettair neutraal zijn voor het Rijk. Het tarief van de heffing is dus hoger dan met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm.

Uitkomsten

Deze variant vormt een sterkere verbetering voor krimpregio's dan variant 3 met gedifferentieerde tarieven. In de krimpregio's verbetert het exploitatiesaldo met 3-4%. Het tekort blijft echter met 18% van de totale opbrengst aan sociale huur erg groot. Een nadere berekening wijst uit dat ook indien er in krimpregio's in het geheel geen heffing wordt betaald, bijvoorbeeld Zeeuws-Vlaanderen de exploitatie nog steeds met 14% ziet verslechteren. In de kabinetsmaatregelen is het negatieve effect van de huurverlaging namelijk groter dan het negatieve effect van de verhuurderheffing voor krimpregio's.

Tabel 3.4 Variant 4, franchise € 60.000 in verhuurderheffing, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|--------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | -15 | 4 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -22 | 3 |
| Parkstad | -21 | -18 | 4 |
| Krimpggebieden gemiddeld | -22 | -18 | 4 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | -8 | 0 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

Tabel 3.5 Verhuurderheffing in onaangepaste vorm en variant met franchise € 60.000, in miljoen €, verschil in % totaal sociale huur, in 2017

| | Heffing kabinet mln € | Heffing variant mln € | Vershil mln € | Vershil % sociale huur |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|
| % sociale huur | | | | |
| Eemsdelta | 3,1 | 1,9 | 1,1 | 4 |
| Zeeuws-Vlaanderen | 5,2 | 3,6 | 1,6 | 3 |
| Parkstad | 19,2 | 11,9 | 7,4 | 4 |

Bron: EIB

Om te duiden hoe dit doorwerkt in de financiën van corporaties, zijn in tabel 3.5 ook de macro-bedragen weergegeven. Uiteraard scheelt de franchise in de heffing de corporaties in krimpgebieden een aanzienlijk bedrag, namelijk ruim € 10 miljoen, ofwel 36% van het totale bedrag dat zij aan verhuurderheffing moeten betalen met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm. Als % van de totale sociale huuropbrengsten van € 273 miljoen bedraagt de verbetering 3 tot 4%.

3.5 Variant 5: huur gedifferentieerd naar Corop, op basis van WOZ-waarde

Vormgeving van de variant

Maximaal toegestane huur gedifferentieerd naar Corop, in vier klassen ingedeeld naar WOZ-waarde, naar regio in drie staffels:

- 6% in Corop-gebieden met een gemiddelde WOZ-waarde van minder dan € 105.000
- 5,5% in Corop-gebieden met een gemiddelde WOZ-waarde van € 105.000-€ 125.000
- 5% in Corop-gebieden met een gemiddelde WOZ-waarde van € 125.000-€ 145.000
- 4,5% in Corop-gebieden met een gemiddelde WOZ-waarde van meer dan € 145.000

Uitkomsten

Deze variant pakt goed uit voor de krimpgebieden. Per saldo is deze gunstiger dan variant 1, maar minder gunstig dan variant 2 (waar voor de laagste WOZ-klasse een huur 6,5% van de WOZ-waarde gevraagd kan worden).

Tabel 3.6 Variant 5, huur gedifferentieerd naar Corop o.b.v. WOZ-waarde, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|-------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | 1 | 20 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -9 | 16 |
| Parkstad | -21 | -9 | 13 |
| Krimpgebieden gemiddeld | -22 | -8 | 14 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | -2 | 6 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

3.6 Variant 6: huur gedifferentieerd naar Corop, op basis van effect maatregel

Vormgeving van de variant

In deze variant verschilt de te vragen huur wederom naar Corop. In dit geval zijn de Corop-gebieden echter ingedeeld op basis van de mate waarin de kabinetsmaatregelen negatief uitwerken. Zie de bijlage voor de indeling in Corop-gebieden. Hierbij zijn dezelfde percentages gebruikt voor te vragen huur als bij variant 5.

Uitkomsten

Deze variant werkt minder gunstig uit voor krimpgebieden dan variant 5. Eemsdelta valt nu niet in de hoogste staffel en Parkstad als onderdeel van Corop Zuid-Limburg ook niet.

Tabel 3.7 Variant 6, huur gedifferentieerd naar Corop, o.b.v. effect van de maatregel, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|-------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | -4 | 14 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | -9 | 16 |
| Parkstad | -21 | -13 | 8 |
| Krimpgebieden gemiddeld | -22 | -11 | 10 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | -4 | 4 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

3.7 Variant 7: huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse, krimpregio's positief

Vormgeving van de variant

Huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse in drie staffels:

- 4,5% van de WOZ-waarde vanaf € 180.000
- 5% van de WOZ-waarde tussen € 140.000 en € 180.000
- 7,3% van de WOZ-waarde tot € 140.000

Uitkomsten

De variant is zo vormgegeven dat krimpregio's positief uitkomen. Het blijkt dat verhoging van de middelste staffel dan vrijwel niets uitmaakt. Er zijn blijkbaar weinig woningen in deze categorie in bezit van woningcorporaties. Daarom is het noodzakelijk dat het percentage voor de laagste staffel met 7,3% hoog uitvalt. Voor Eemsdelta valt deze variant zeer positief uit.

Tabel 3.8 Variant 7 huur gedifferentieerd naar WOZ-klasse, krimpregio's positief, effect van de maatregel en als verschil met de kabinetsmaatregelen in onaangepaste vorm, in % van totaal sociale huur, in 2017

| | Onaangepast | Variant | Vershil |
|-------------------------|-------------|---------|---------|
| Eemsdelta | -19 | 20 | 39 |
| Zeeuws-Vlaanderen | -25 | 1 | 26 |
| Parkstad | -21 | 0 | 21 |
| Krimpgebieden gemiddeld | -22 | 2 | 24 |
| Landelijk gemiddeld | -8 | 6 | 14 |

Bron: 'Bruggen slaan', WoON, bewerking EIB

Bijlage A Gemeenten naar krimpregio

Tabel 1 Krimregio's: gemeenten

| Krimregio | Gemeenten |
|-------------------|---|
| Parkstad | Heerlen Voerendaal Landgraaf Simpelveld Onderbanken Brunssum Nuth Kerkrade |
| Eemsdelta | Delfzijl Loppersum Eemmond Appingedam |
| Zeeuws-Vlaanderen | Hulst Sluis Terneuzen |

Bron: EIB

Bijlage B Regeerakkoord en regeringsverklaring

Passages Regeerakkoord en debat regeringsverklaring

Regeerakkoord (p. 33):

'De huurtoeslag blijft intact om woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Dat maakt een gedifferentieerde huurverhoging mogelijk. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 22.000 is dat 1,5% plus inflatie. Bij mensen met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 gaat het om 2,5% bovenop de inflatie. Boven de € 43.000 is de huurverhoging 6,5% plus inflatie. Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering. De systematiek met een huurliberalisatiegrens blijft intact. Het systeem voor woningwaardering wordt sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5% van de waarde op basis van de wet waardering onroerende zaken. Daarmee komt een einde aan het ingewikkelde puntensysteem. Voor huurders met een inkomen boven € 43.000 wordt de maximale huurprijs op basis van het woning waarderingssysteem tijdelijk buiten werking gesteld. Na vertrek van de zittende bewoners geldt de maximale huurprijs weer. Zo pakken we scheefwonen aan en blijft de sociale woningvoorraad in stand.'

Regeerakkoord (p. 76, bijlage J):

'De huren worden richting marktconform niveau gebracht. Er wordt voor alle huurders een additionele huurverhoging van 1,5% boven de reeds bepaalde huurverhogingen toegestaan. In het woningwaarderingssstelsel (WWS) wordt de maximale huur niet langer bepaald met het punten-systeem, maar vastgelegd op 4,5% van de woz van de woning. Verhuurders mogen hierbij werken met een huursombenadering. De systematiek met een huurliberalisatiegrens blijft intact. Daarbij wordt het wettelijk mogelijk gemaakt dat voor huurders met een inkomen boven € 43.000 in een gereguleerde huurwoning de maximale huur volgens het WWS tijdelijk buiten werking wordt gesteld en dus tijdelijk boven de huurliberalisatiegrens kan uitkomen. Hierbij blijft de woning zelf wel tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast wordt de heffing voor verhuurders verhoogd, rekening houdend met extra middelen om toenemend gebruik van huurtoeslag als gevolg van de huurverhogingen op te vangen. Als gevolg hiervan wordt de heffing reeds in 2013 met € 45 mln. verhoogd. Op lange termijn wordt de heffing voor verhuurders evenredig met het toenemend gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen verhoogd.'

Minister-president 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.'

'De regel zal zijn dat wij bij inkomens beneden € 43.000 kijken naar een huur ter hoogte van 4,5% van de woz-waarde, met een maximum van € 648 per maand. Bij inkomens boven € 43.000 kunnen de huren deze grens overstijgen. Ze kunnen echter nooit boven 4,5% van de woz-waarde uitkomen. Als iemand met een inkomen boven € 43.000 verhuist, valt het huis terug aan de sociale woningvoorraad.'

Bijlage C Effect naar Corop

Saldo extra huropbrengsten en verhuurderheffing, als % van sociale huur, 2017

| Corop | Onaan- gepast | Variant 1 Huur naar WOZ-klasse 4,5%/5%/5,5% | Variant 2 Huur naar WOZ-klasse 4,5%/5,5%/6,5% | Variant 3 Heffing naar WOZ-klasse | Variant 4 Franchise heffing € 60.000 |
|------------------------------|------------------|--|--|---|---|
| Oost-Groningen | -17 | -10 | -1 | -16 | -13 |
| Delfzijl en omgeving | -19 | -3 | 12 | -17 | -14 |
| Overig Groningen | -14 | -1 | 10 | -13 | -12 |
| Noord-Friesland | -17 | -6 | 4 | -16 | -14 |
| Zuidwest-Friesland | -9 | 1 | 9 | -8 | -6 |
| Zuidoost-Friesland | -25 | -11 | 0 | -24 | -23 |
| Noord-Drenthe | -16 | -6 | 1 | -14 | -13 |
| Zuidoost-Drenthe | -19 | -10 | -1 | -18 | -17 |
| Zuidwest-Drenthe | -7 | 0 | 3 | -6 | -6 |
| Noord-Overijssel | -3 | 7 | 14 | -3 | -3 |
| Zuidwest-Overijssel | -8 | 1 | 6 | -8 | -8 |
| Twente | -18 | -8 | 1 | -17 | -16 |
| Veluwe | -2 | 2 | 5 | -3 | -3 |
| Achterhoek | -9 | -3 | 1 | -8 | -9 |
| Arnhem/Nijmegen | -9 | -1 | 4 | -8 | -9 |
| Zuidwest-Gelderland | 0 | 7 | 10 | 0 | 0 |
| Utrecht | -3 | 3 | 6 | -4 | -4 |
| Kop Noord-Holland | -7 | 4 | 11 | -6 | -6 |
| Alkmaar en omgeving | -8 | 2 | 10 | -7 | -7 |
| IJmond | -3 | 2 | 5 | -4 | -4 |
| Agglomeratie Haarlem | -6 | -1 | 3 | -7 | -7 |
| Zaanstreek | -5 | 3 | 8 | -4 | -5 |
| Groot-Amsterdam | -4 | 0 | 2 | -6 | -7 |
| Het Gooi en Vechtstreek | -2 | 2 | 5 | -3 | -3 |
| Aggl. Leiden en Bollenstreek | -2 | 2 | 5 | -4 | -4 |
| Aggl. 's-Gravenhage | -15 | -8 | -1 | -15 | -14 |
| Delft en Westland | -9 | -3 | 1 | -9 | -9 |
| Oost-Zuid-Holland | -5 | 3 | 8 | -5 | -6 |
| Groot-Rijnmond | -9 | -1 | 6 | -9 | -8 |
| Zuidoost-Zuid-Holland | -9 | -2 | 3 | -8 | -8 |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | -25 | -14 | -4 | -24 | -22 |
| Overig Zeeland | -12 | -3 | 4 | -11 | -10 |
| West-Noord-Brabant | -8 | -2 | 3 | -8 | -9 |
| Midden-Nrd-Brabant | -3 | 4 | 9 | -3 | -4 |
| Noordoost-Noord-Brabant | -3 | 2 | 5 | -3 | -4 |
| Zuidoost-Nrd-Brabant | -1 | 5 | 9 | -1 | -2 |
| Noord-Limburg | -3 | 8 | 16 | -3 | -2 |
| Midden-Limburg | -22 | -11 | -3 | -21 | -21 |
| Zuid-Limburg | -17 | -8 | 0 | -16 | -14 |
| Flevoland | -22 | -12 | -3 | -21 | -21 |

Bron: EIB

Saldo extra huuropbrengsten en verhuurderheffing, als % van sociale huur, 2017

| | Variant 5 Huur gediff. naar Corop o.b.v. WOZ | Variant 6 Huur gediff. naar Corop o.b.v. effect maatregel | Variant 7 Huur naar WOZ-klasse 4,5%/5%/7,3% | Variant 8 WOZ prijspeil 1 januari 2012 | Variant 9 Franchise heffing € 90.000 |
|--|---|---|--|--|---|
| Oost-Groningen | -17 | -10 | -1 | -16 | -13 |
| Oost-Groningen | -6 | -10 | 4 | -16 | -10 |
| Delfzijl en omgeving | 4 | -3 | 22 | -12 | -10 |
| Overig Groningen | -1 | -1 | 14 | -11 | -10 |
| Noord-Friesland | 0 | -6 | 9 | -14 | -12 |
| Zuidwest-Friesland | 2 | -4 | 13 | -8 | -4 |
| Zuidoost-Friesland | -10 | -4 | 4 | -20 | -21 |
| Noord-Drenthe | -6 | -6 | 4 | -12 | -11 |
| Zuidoost-Drenthe | -6 | -6 | 4 | -16 | -13 |
| Zuidwest-Drenthe | 0 | -3 | 5 | -6 | -3 |
| Noord-Overijssel | 3 | -3 | 15 | 1 | -2 |
| Zuidwest-Overijssel | -2 | -2 | 7 | -7 | -7 |
| Twente | -7 | -7 | 4 | -14 | -15 |
| Veluwe | -2 | -2 | 5 | 0 | -5 |
| Achterhoek | -5 | -5 | 2 | -7 | -8 |
| Arnhem/Nijmegen | -4 | -4 | 4 | -5 | -9 |
| Zuidwest-Gelderland | 0 | 0 | 9 | 4 | -1 |
| Utrecht | -3 | -3 | 6 | -1 | -6 |
| Kop van Noord-Holland | 0 | 0 | 11 | -4 | -5 |
| Alkmaar en omgeving | -1 | -1 | 11 | -4 | -6 |
| IJmond | -3 | -3 | 5 | -1 | -5 |
| Agglomeratie Haarlem | -6 | -6 | 4 | -4 | -9 |
| Zaanstreek | 0 | -5 | 9 | -3 | -4 |
| Groot-Amsterdam | -4 | -4 | 3 | -3 | -10 |
| Het Gooi en Vechtstreek | -2 | -2 | 5 | 0 | -5 |
| Agglomeratie Leiden en Bollenstreek | -3 | -3 | 5 | -1 | -6 |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | -7 | -7 | 2 | -13 | -13 |
| Delft en Westland | -3 | -5 | 2 | -7 | -9 |
| Oost-Zuid-Holland | 0 | -5 | 10 | -2 | -5 |
| Groot-Rijnmond | 0 | -4 | 8 | -7 | -7 |
| Zuidoost-Zuid-Holland | -1 | -4 | 4 | -6 | -7 |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | -9 | -9 | 1 | -24 | -19 |
| Overig Zeeland | -2 | -7 | 5 | -9 | -8 |
| West-Noord-Brabant | -4 | -4 | 3 | -6 | -9 |
| Midden-Noord-Brabant | 1 | -3 | 9 | 0 | -4 |
| Noordoost-Noord-Brabant | -3 | -3 | 5 | 0 | -5 |
| Zuidoost-Noord-Brabant | 3 | -1 | 8 | 2 | -2 |
| Noord-Limburg | 9 | -3 | 18 | -2 | -1 |
| Midden-Limburg | -9 | -5 | -2 | -19 | -20 |
| Zuid-Limburg | -4 | -8 | 3 | -14 | -12 |
| Flevoland | -6 | -6 | -2 | -20 | -20 |

Bron: EIB

Bijlage D Corop-klassen variant 5

Indeling in WOZ-klasse variant 5

| Corop | Gemiddelde WOZ-waarde € dzd | Klasse | Klasse | % WOZ als huur |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Oost-Groningen | 86 | 1 | 1 | 6 |
| Delfzijl en omgeving | 92 | 1 | 2 | 5,5 |
| Overig Groningen | 108 | 2 | 3 | 5 |
| Noord-Friesland | 101 | 1 | 4 | 4,5 |
| Zuidwest-Friesland | 107 | 2 | | |
| Zuidoost-Friesland | 107 | 2 | | |
| Noord-Drenthe | 107 | 2 | | |
| Zuidoost-Drenthe | 102 | 1 | | |
| Zuidwest-Drenthe | 119 | 2 | | |
| Noord-Overijssel | 130 | 3 | | |
| Zuidwest-Overijssel | 133 | 3 | | |
| Twente | 111 | 2 | | |
| Veluwe | 154 | 4 | | |
| Achterhoek | 130 | 3 | | |
| Arnhem/Nijmegen | 132 | 3 | | |
| Zuidwest-Gelderland | 145 | 4 | | |
| Utrecht | 154 | 4 | | |
| Kop van Noord-Holland | 129 | 3 | | |
| Alkmaar en omgeving | 130 | 3 | | |
| IJmond | 153 | 4 | | |
| Agglomeratie Haarlem | 156 | 4 | | |
| Zaanstreek | 136 | 3 | | |
| Groot-Amsterdam | 164 | 4 | | |
| Het Gooi en Vechtstreek | 158 | 4 | | |
| Agglomeratie Leiden en Bollenstreek | 158 | 4 | | |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | 116 | 2 | | |
| Delft en Westland | 122 | 2 | | |
| Oost-Zuid-Holland | 138 | 3 | | |
| Groot-Rijnmond | 121 | 2 | | |
| Zuidoost-Zuid-Holland | 122 | 2 | | |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | 97 | 1 | | |
| Overig Zeeland | 111 | 2 | | |
| West-Noord-Brabant | 136 | 3 | | |
| Midden-Noord-Brabant | 140 | 3 | | |
| Noordoost-Noord-Brabant | 152 | 4 | | |
| Zuidoost-Noord-Brabant | 141 | 3 | | |
| Noord-Limburg | 123 | 2 | | |
| Midden-Limburg | 113 | 2 | | |
| Zuid-Limburg | 99 | 1 | | |
| Flevoland | 104 | 1 | | |

Bron: EIB

Bijlage E Corop-klassen variant 6

Indeling in WOZ-klasse variant 6

| Corop | Effect maatregel % sociale huur | Klasse | Klasse | % WOZ als huur |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------|--------|-------------------|
| Oost-Groningen | -17 | 3 | 1 | 4,5 |
| Delfzijl en omgeving | -19 | 3 | 2 | 5 |
| Overig Groningen | -14 | 3 | 3 | 5,5 |
| Noord-Friesland | -17 | 3 | 4 | 6 |
| Zuidwest-Friesland | -9 | 2 | | |
| Zuidoost-Friesland | -25 | 4 | | |
| Noord-Drenthe | -16 | 3 | | |
| Zuidoost-Drenthe | -19 | 4 | | |
| Zuidwest-Drenthe | -7 | 2 | | |
| Noord-Overijssel | -3 | 1 | | |
| Zuidwest-Overijssel | -8 | 2 | | |
| Twente | -18 | 3 | | |
| Veluwe | -2 | 1 | | |
| Achterhoek | -9 | 2 | | |
| Arnhem/Nijmegen | -9 | 2 | | |
| Zuidwest-Gelderland | 0 | 1 | | |
| Utrecht | -3 | 1 | | |
| Kop van Noord-Holland | -7 | 2 | | |
| Alkmaar en omgeving | -8 | 2 | | |
| IJmond | -3 | 1 | | |
| Agglomeratie Haarlem | -6 | 1 | | |
| Zaanstreek | -5 | 1 | | |
| Groot-Amsterdam | -4 | 1 | | |
| Het Gooi en Vechtstreek | -2 | 1 | | |
| Agglomeratie Leiden en Bollenstreek | -2 | 1 | | |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | -15 | 3 | | |
| Delft en Westland | -9 | 2 | | |
| Oost-Zuid-Holland | -5 | 1 | | |
| Groot-Rijnmond | -9 | 2 | | |
| Zuidoost-Zuid-Holland | -9 | 2 | | |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | -25 | 4 | | |
| Overig Zeeland | -12 | 2 | | |
| West-Noord-Brabant | -8 | 2 | | |
| Midden-Noord-Brabant | -3 | 1 | | |
| Noordoost-Noord-Brabant | -3 | 1 | | |
| Zuidoost-Noord-Brabant | -1 | 1 | | |
| Noord-Limburg | -3 | 1 | | |
| Midden-Limburg | -22 | 4 | | |
| Zuid-Limburg | -17 | 3 | | |
| Flevoland | -22 | 4 | | |

Bron: EIB

Literatuur

Mulder, M. en R. Semenov (2012), 'Regeerakkoord en woningcorporaties'

Kamerstukken

'Bruggen slaan', regeerakkoord VVD-PvdA

Invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing), Memorie van Toelichting (2012)

Overig

CBS, Statline

WoON (2009)

EIB-publicaties

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor - MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

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

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

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Oprachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

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

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

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

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

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

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastructuurmonitor - MIRT 2011

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

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

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

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

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

Dynamiek op de woningmarkt

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

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

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

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

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

MKBA Herstructurering Eemsdelta

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

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

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

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

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

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

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

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

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

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

Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)

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

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

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

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

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

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

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

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

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

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

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

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

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

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

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

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

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

Economisch Instituut
voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

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

info@eib.nl
www.eib.nl