

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 64

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 april 2013

In onder andere een artikel in het Financieel Dagblad van 11 maart jl. geeft de heer Calon van Aedes aan dat uit onderzoek van Aedes/Ortec Finance blijkt dat de extra huurinkomsten van corporaties op basis van het Woonakkoord veel lager zouden uitkomen dan gepresenteerd in mijn brief van 28 februari jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 193) op basis van berekeningen van het bureau ABF-Research. In het Algemeen Overleg over «Afspraken Woningmarkt» van 13 maart jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 63) heb ik toegezegd schriftelijk op de verschillen in te gaan. Onderstaand geef ik eerst een reactie op hoofdlijnen, vervolgens ga ik nader in op de specifieke kritiekpunten die door Aedes zijn genoemd.

Tevens heeft het lid Jansen (SP) in het Algemeen Overleg over «Afspraken Woningmarkt» gevraagd of het vrijstellen van particuliere verhuurders voor de verhuurderheffing niet in strijd zou zijn met de EU-concurrentierichtlijn. Hierop ga ik in de laatste alinea van deze brief nader in.

Reactie Aedes op cijfers in mijn brief van 28 februari jl.

Volgens Aedes komt het verschil tussen haar uitkomsten en de door mij gepresenteerde cijfers vooral omdat niet in alle regio's, gelet op de marktsituatie, de door het rijk berekende inkomensafhankelijke huurverhogingen maximaal kunnen worden doorgevoerd, en niet gerekend zou mogen worden met een extra harmonisatie tot 90% van de maximale huur. Ook ziet Aedes in de brief van 28 februari jl. een mismatch tussen het tijdstip van heffing en het tijdvak waarin de huuropbrengsten worden gerealiseerd.

Allereerst zij aangegeven dat het moeilijk is de uitkomsten uit mijn brief van 28 februari jl. goed te vergelijken met de gepresenteerde cijfers door Aedes. Zo gaan de berekeningen van Aedes alleen uit van de corporatiesector, terwijl de analyse in de bovengenoemde brief de gehele huursector betreft. Daarnaast bemoeilijkt het feit dat de cijfers in mijn

analyse huurtijdvakken betreffen en Aedes uitgaat van kalenderjaren een goede vergelijking.

Op hoofdlijnen zijn wel enkele grotere posten te zien die het gesignaleerde verschil voor een groot deel kunnen verklaren. Het gaat hier om het al dan niet rekening houden met extra mogelijkheden voor harmonisatie en de veronderstellingen over de mate waarin de markt in de verschillende regio's huurstijgingen in gereguleerd en geliberaliseerd gebied mogelijk maakt.

Daarbij merk ik op dat in de brief van 28 februari jl. over de vormgeving van het huurbeleid en de verhuurderheffing is aangegeven dat het vanwege marktomstandigheden of andere doelen van verhuurders mogelijk is dat verhuurders de ruimte voor huurverhoging in mindere dan de maximale mate gebruiken. Het is echter moeilijk in te schatten in welke mate dit het geval zal zijn. Ik heb ook aangegeven dat waar de mogelijkheden voor huurverhoging minder aanwezig zijn, verhuurders andere mogelijkheden hebben om de heffing te financieren.

Ik zal nu nader ingaan op de kanttekeningen die Aedes bij de ABF-raming heeft geplaatst.

1. Het ministerie rekent met huurjaren (juli-juni-periode) waardoor het tijdstip van betaling van de verhuurderheffing door corporaties niet zou aansluiten op de periode waarin de extra huurinkomsten worden gerealiseerd.

De constatering dat de extra huurinkomsten in de juli-juni periode niet aansluiten op de heffing is onterecht. Zoals aan uw Kamer toegezegd zal ik een nieuw wetsvoorstel indienen inzake de heffing voor de jaren 2014 en later. In dit wetsvoorstel ben ik voornemens aan te sluiten bij de ook voor 2013 geldende systematiek waarbij de heffing pas in september hoeft te worden betaald, en niet in april. Hiermee sluit het heffingstijdstip aan op het huurjaar waarin de extra huuropbrengsten worden gegenereerd. Er is dus geen sprake van een door Aedes genoemde mismatch tussen het tijdstip van de heffing en het tijdvak waarin de huuropbrengsten kunnen worden gerealiseerd.

2. De huurinkomsten zijn minder dan de helft van hetgeen het ministerie heeft berekend. Zo zijn volgens het bureau Ortec Finance per 2017 de extra huurinkomsten 730 mln. tegenover 1,8 mld. volgens het ministerie.

De vergelijking die hier wordt gemaakt is onzorgvuldig. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de extra huurstijging van 730 mln. zoals berekend door Ortec Finance betrekking heeft op corporaties, terwijl de 1,8 miljard betrekking heeft op de hele huursector. Een vergelijking van de extra huurinkomsten voor corporaties volgens de ABF-berekening per einde huurjaar 2017/ 2018 bedraagt ca. 1,49 mld. tegenover 0,73 mld. over het kalenderjaar 2017 volgens Aedes/Ortec Finance. Een verschil van ca. 0,76 mld.

Een belangrijk verschilpunt is dat Aedes/Ortec Finance de extra huurinkomsten definieert als de inkomsten die extra kunnen worden gerealiseerd op basis van aanpassingen in het huurbeleid als gevolg van het regeerakkoord en het woonakkoord, in casu de naar inkomen gedifferentieerde huurstijging. Zij gaan niet uit van gedragsverandering van corporaties bij huurharmonisatie als gevolg van het nieuwe huurbeleid en de heffing. Wel houden zij als bestaand beleid van corporaties rekening met een verder oplopende harmonisatie naar 1% per jaar. Uitgangspunt bij de ABF-raming bij bestaand beleid van corporaties is een harmonisatieniveau overeenkomstig het gemiddelde van de afgelopen jaren van gem. ca. 0,5% en meer harmonisatie in de toekomst als gedragsverandering van corporaties door het nieuwe huurbeleid en de heffing. Globaal bezien betekent dit een verdubbeling

van de extra inkomsten via huurharmonisatie. Dit verschil in uitgangspunt verklaart ca. 400 mln. van het boven vermelde verschil van 0,76 mld. Het overige verschil van ca. 350 mln. in beide ramingen kan worden verklaard door de mate waarin volgens beide ramingen corporaties gebruik wordt gemaakt van de huurverhogingruimte. Overigens zij opgemerkt dat, naast CFV, ABF en Ortec Finance, recent ook het EIB een raming heeft gepubliceerd over de effecten van het woonakkoord op de bouwproductie en werkgelegenheid. Daarin vermelden de auteurs dat de corporaties in beginsel de heffing kunnen betalen uit de extra huurinkomsten.

3. De ABF-raming houdt geen rekening met dynamische ontwikkelingen zoals gedragsveranderingen van huurders en verhuurders. In tegenstelling tot de bewering van Aedes houdt ABF wel rekening met dynamische ontwikkelingen in de zin van verhuizingen en het meer harmoniseren van huren door verhuurders. Het prognosticeren van andere toekomstige woningmarkt- en gedragsveranderingen van verhuurders en huurders op de toekomstige huurinkomsten van verhuurders is complex en inderdaad niet gesimuleerd. Hiermee houdt Aedes/Ortec Finance in hun raming overigens ook geen rekening.
4. Er wordt bij de berekening van de extra huurinkomsten geen rekening gehouden met de beperkingen van de markt. Zoals in de inleiding al vermeld, heb ik in mijn brief van 28 februari ook aangegeven dat het vanwege marktomstandigheden of andere doelen van verhuurders mogelijk is dat verhuurders de ruimte voor huurverhoging in mindere dan de maximale mate gebruiken. Het is echter moeilijk in te schatten in welke mate dit het geval zal zijn. Daarbij heb ik in de brief aangegeven dat ook als de mogelijkheden voor huurverhoging minder aanwezig zijn verhuurders andere mogelijkheden hebben om de heffing te financieren. Tevens geldt dat in krimpgebieden veelal de WOZ-waarden lager liggen, waardoor daar de hoogte van heffing ook beperkter zal zijn.
5. ABF rekent met de hele huursector en niet met alleen gereguleerd gebied zonder de geliberaliseerde woningen (ca. 300.000). Ook zou de veronderstelling van een extra 1% huurverhoging in geliberaliseerd gebied twijfelachtig zijn omdat in de vrije huursector al sprake zou zijn van markthuren. De berekeningen van ABF zijn gepresenteerd voor de gehele huursector. Ook Ortec Finance neemt de geliberaliseerde corporatiewoningen mee in zijn berekening. De extra huurinkomsten in de geliberaliseerde sector bedragen voor corporaties ca. 70 mln. in het huurjaar 2017/2018. Hierbij is een boveninflatoire huurstijging verondersteld van 1% per jaar. Dit is een beperkt effect wat veel kleiner is dan de mogelijke extra huurstijgingen in de gereguleerde sector. Het is reëel te verwachten dat de huurstijgingen in de gereguleerde sector leiden tot deze beperkte extra huurstijging in de geliberaliseerde voorraad. Volgens de Huurenquête is de gemiddelde huurstijging in 2012 in de geliberaliseerde sector 4,3% inclusief harmonisatie, dus beduidend hoger dan inflatieniveau.
6. De actuele ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur voor de particuliere huursector wordt overschat en bedraagt 82%. Het in de opmerking van AEDES genoemde percentage van 82% is niet de ruimte tussen de feitelijke en maximale huur maar de feitelijke huur als percentage van de maximale huur in de particuliere huursector. De ruimte is dan 18%. Door ABF zijn deze percentages berekend met de informatie uit het WoON2012. Voor gereguleerde particuliere huurwoningen bedraagt de feitelijke huur als percentage van de maximale

huur volgens WoON2012 gemiddeld 69%¹. Aedes baseert het percentage van 82% op de Huurenquête. Het door Aedes genoemde percentage betreft echter alle particuliere huur-woningen en niet alleen de gereguleerde huurwoningen. Voor gereguleerde particuliere huurwoningen is dit percentage 79% volgens de Huurenquête. Ik acht het WoON met een veel grotere steekproef betrouwbaarder voor het ramen van genoemde gegevens.

7. ABF rekent met een mutatiegraad van 8%. Dit is veel te hoog gelet op de actuele mutatiegraad van 7%. In de «grotestadpraktijk» zou volgens Aedes eerder sprake zijn van een mutatiegraad van 5%. Een uitgangspunt van 8% als gemiddelde voor de komende 5 jaar, zoals gehanteerd door ABF, acht ik niet onrealistisch. Zelfs in crisistijd, in 2011, was de actuele mutatiegraad in de corporatiesector 7,7% (bron: CFV). In de jaren voor de crisis was dit percentage voor corporaties ruim boven de 8%. Ook voor de 4 grote steden was dit percentage in die periode boven de 8 procent, in tegenstelling tot wat Aedes opmerkt (namelijk 5%).
8. Corporaties betalen geen 83% maar 90% van de heffing. De berekening van het aandeel van de corporaties van de verhuurderheffing is gebaseerd op WoON2012 en bedraagt 83%. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat een groot aantal particuliere verhuurders geen heffing verschuldigd zullen zijn aangezien zij 10 of minder woningen bezitten. De onderbouwing van het door Aedes genoemde percentage van 90% is mij niet bekend.

Samenvattend zie ik in de opmerkingen van Aedes geen aanleiding om de berekening van de extra huurinkomsten als gevolg van het nieuwe huurbeleid en de heffing aan te passen.

Verhuurderheffing en EU-concurrentierichtlijn

Bij de behandeling van het wetsvoorstel tot invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing) heb ik aangegeven dat het kabinet het redelijk acht dat alle verhuurders die op de gereguleerde markt actief zijn en een belang hebben bij stabiliteit en gewaarborgde inkomsten door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk (TK 2012–2013, 33 407, nr.6). Tijdens het Algemeen Overleg over «Afspraken woningmarkt» d.d. 13 maart jl. en tijdens de plenaire behandeling van de Wijziging van de Wet Verhuurderheffing d.d. 3 april jl. heeft het lid Jansen (SP) de vraag gesteld of kan worden bevestigd dat het vrijstellen van de commerciële verhuurders van de heffing, zoals de VVD eerder in de Eerste Kamer voorstelde, niet alleen onwenselijk is maar het maken van een dergelijk onderscheid in strijd is met de EU-concurrentierichtlijn.

Ik neem aan dat de heer Jansen waar hij spreekt over de EU-concurrentierichtlijn doelt op het beginsel van vrije mededinging binnen de Europese Unie. In het algemeen kan gesteld worden dat maatregelen die een onderscheid maken tussen verschillende categorieën verhuurders -zoals een verhuurderheffing ten behoeve van de algemene middelen die alleen aan woningcorporaties wordt opgelegd en niet aan particuliere verhuurders- de concurrentiepositie van verhuurders beïnvloeden. Een heffing die uiteindelijk een bedrag van rond de 1,7 mld. zal bedragen, kan als een dergelijk onderscheid wordt gemaakt op gespannen voet komen te staan met het beginsel van vrije mededinging. Ook zou het maken van een onderscheid tussen verschillende categorieën verhuurders gerechtvaardigd moeten worden vanuit een algemeen

¹ In het ABF-rapport staat een percentage van 63% (p. 9). Bij de berekening van dit percentage zijn ook de gereguleerde particuliere huurwoningen met een huur gelijk aan nul meegenomen.

belang. Ik zie in de verhuurderheffing echter geen redenen van algemeen belang om het maken van een onderscheid tussen categorieën verhuurders te rechtvaardigen. Concluderend zou het maken van een onderscheid aangemerkt kunnen worden als een inbreuk op de vrije dienstverlening.

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