

Vergaderjaar 2005–2006

**30 410**

## **Regels met betrekking tot het heffen van een structurele bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen)**

**Nr. 19**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 mei 2006

Bij brief van 18 mei jl. (06-VROM-B-047) heeft u mij, naar aanleiding van mijn nadere informatie van diezelfde dag inzake de door uw Kamer aanvullend gestelde vragen over het wetsvoorstel betaalbaarheidsheffing huurwoningen (kamerstuk 30 410, nr. 9), verzocht u een overzicht te doen toekomen van de financiële effecten van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing (in relatie tot de investeringsopgave en de ruimte in het huurbeleid) voor categorieën van woningcorporaties.

Ik hecht er aan hierover eerst het volgende op te merken.

In mijn Nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2005–06, 30 410, nr. 8), alsmede in mijn voornoemde brief van 18 mei jl., heb ik er op gewezen dat voor een accuraat en adequaat inzicht in de effecten voor individuele verhuurders, waaronder woningcorporaties, meer gegevens zijn benodigd dan bij mijn ministerie en het Centraal Fonds Volkshuisvesting beschikbaar zijn.

Gegeven de voorgestelde basis voor de door individuele verhuurders te betalen bijdrage (de WOZ-waarden van hun bezit), betreft dit ten eerste de WOZ-waarden per corporatie. De WOZ-waarden vormen thans geen ingrediënt voor het Centraal Fonds voor het beoordelen van de financiële continuïteit van een woningcorporatie. Ook mijn ministerie hanteert bij de beoordeling van de volkshuisvestelijke prestaties de WOZ-waarden niet als een indicator.

Daarnaast zou voor een sluitende analyse nodig zijn dat per woningcorporatie inzicht bestaat in de maximale huurprijsgrenzen op grond van de thans geldende huurprijsregels, om het effect van de modernisering van het huurprijsbeleid (voor met name huurharmonisatie ineens) te kunnen beoordelen. Deze gegevens zijn er wel op macro- en mesoniveau, maar niet op microniveau (per verhuurder).

Tenslotte zou inzicht moeten bestaan in de mogelijkheden voor en intenties van woningcorporaties om, gezien de door haar te huisvesten huis-

houdens en afgezet tegen de huidige huurprijsniveaus, de huren te verhogen binnen de ruimte die de modernisering van het huurprijsbeleid biedt.

Noch het Centraal Fonds, noch mijn ministerie heeft momenteel de beschikking over deze gegevens (WOZ-waarden, maximale huurprijzen en de mogelijke en voorgenomen benutting van de maximale huurruimte) voor de *individuele* verhuurders, c.q. woningcorporaties.

Ik heb, met deze kanttekeningen, op de volgende wijze aan het verzoek van uw Kamer trachten recht te doen.

### **Aedescijfers**

Ten eerste heb ik het Centraal Fonds gevraagd een bestand inzake de financiële effecten van het wetsvoorstel voor woningcorporaties, dat mij is aangereikt door Aedes, op zijn bruikbaarheid voor het beantwoorden van het verzoek van uw Kamer te bezien. Het Centraal Fonds heeft mij aangegeven dat Aedes voor haar leden een rekenmodel heeft ontwikkeld waarmee een corporatie voor haar eigen situatie de financiële gevolgen van het verruimde huurbeleid en die van de betaalbaarheidshemming kan doorrekenen. In het rekenmodel wordt een berekening gemaakt van de extra huurruimte, die het gevolg is van het verruimde huurbeleid. Hierbij is een inflatoire huurstijging als ijkpunt genomen. Of de corporatie daadwerkelijk gebruik maakt van de huurruimte, blijft in het rekenmodel verder buiten beschouwing. Daarnaast worden de lasten van de betaalbaarheidshemming berekend op basis van het huidige wetsvoorstel. Het saldo van de extra huurruimte minus de extra lasten van de heffing laat zien wat het financiële effect is voor de betreffende corporatie. Dit saldo heeft betrekking op het tijdvak 2005/2006 tot en met 2009/2010.

Door 70 corporaties met 88 (deel)portefeuilles over diverse gemeenten zijn de uitkomsten van het rekenmodel aan Aedes verstrekt. Voor deze 88 (deel)portefeuilles is het beeld dat in 77% van de gevallen het saldo positief is. In deze gevallen is in de beschouwde periode de extra huurruimte groter dan de extra lasten van de betaalbaarheidshemming. Bij 23% is het saldo negatief: de lasten van de heffing hebben hier de overhand. Dat betekent dat maximaal 20 woningcorporaties een negatief saldo laat zien. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat daar de investeringen zullen stilvallen. Ten eerste zijn niet alle bouwprojecten van woningcorporaties onrendabel en ook zijn er via verkoop van huurwoningen mogelijkheden om de financiële positie te versterken. Daarnaast is de financiële positie van de corporatie bepalend voor de investeringsmogelijkheden. Die is over het algemeen robuust te noemen. Ik verwijs in deze naar het Financieel toezichtsverslag over het verslagjaar 2004 van het Centraal Fonds, dat ik u bij brief van 13 april jl. (kamerstukken II, 2005–06, 29 453, nr. 38) heb toegezonden.

Er is geen informatie verstrekt, waarmee kan worden beoordeeld of de 70 corporaties representatief zijn voor de totale corporatiesector. Omdat niet uitgesloten kan worden dat met name corporaties, waarbij het saldo negatief is, de uitkomsten aan Aedes hebben overlegd, moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van een vertekening in de uitkomsten. Op grond hiervan constateer ik dat op basis van deze gegevens een bepaalde indruk wordt gegeven van de relatie tussen de heffing en de extra verdien capaciteit die corporaties krijgen door het verruimde huurbeleid. Maar ook op basis van deze gegevens kunnen nog geen conclusies worden getrokken over de financiële effecten van de voorgestelde betaalbaarheidshemming in relatie tot de investeringsopgave.

## **Analyse Centraal Fonds**

Ik heb, ten tweede, het Centraal Fonds gevraagd om, gebruikmakend van reeds bij het Fonds aanwezige gegevens en een dezerzijds verstrekt bestand van gemiddelde WOZ-waarden per gemeente, een analyse te maken van het effect van de voorgestelde heffing voor woningcorporaties in verschillende categorieën, aanhakend op de door u gevraagde indelingscriteria. Het Centraal Fonds heeft zich hierbij gebaseerd op gegevens zoals de aantallen woningen per woningcorporatie, de gemeente(n) waarin de corporatie actief is, het woningbezit in de 56 prioritaire wijken, de gemiddelde WOZ-waarde per gemeente waarin de corporatie actief is, en een vooruitberekening van het heffingstarief in de komende jaren. Zoals gezegd kon het Centraal Fonds in deze analyse niet beschikken over exacte WOZ-gegevens voor het woningbezit, noch over specifieke huurprijsgegevens. De modelmatige vooruitberekening resulteert in een enigzins hogere totale heffingsopbrengst (in 2006 circa 5% hoger) dan in het wetsvoorstel wordt beoogd en feitelijk zal worden gerealiseerd.

Uit de analyse van het Centraal Fonds blijkt dat bij diverse indelingen in categorieën corporaties de op te brengen bijdrage aan de betaalbaarheid circa 3% van de huursom (dat wil zeggen de totale huurinkomsten) bedraagt. Er is hierbij geen wezenlijk onderscheid te bespeuren bij een indeling op basis van gemeentegrootte, of omvang van de corporatie. Ook een uitsnede naar corporaties die in meer of mindere mate bezit hebben in de 56 herstructureringswijken leidt niet tot substantiële verschillen ten opzichte van het algemene beeld, vermoedelijk omdat het bezit van een corporatie zich in het algemeen niet beperkt tot bezit in die wijken. Maar de belangrijkste oorzaak is dat in al deze indelingen in categorieën corporaties in feite de regionale verschillen in de hoogte van de WOZ-waarde worden uitgemiddeld, terwijl het verschil in de regionaal geldende WOZ-waarden de belangrijkste determinant is voor verschillen in de hoogte van heffing. De grootste spreiding wordt dan ook zichtbaar als de corporaties worden gecategoriseerd naar de vier landsdelen die bij de bepaling van de WOZ-grenzen voor het gereguleerde gebied en het overgangsgebied in het huurbeleid worden onderscheiden. Dan nog is die spreiding beperkt: het percentage dat de heffing uitmaakt van de huursom van corporaties varieert dan per landsdeel tussen 2,4% in het landsdeel met de laagste WOZ-grenzen tot 3,7% in het landsdeel met de hoogste WOZ-grenzen. In absolute bedragen gaat het dan om een spreiding tussen gemiddeld circa € 375 tot circa € 600 per woning. Voor een overzicht van deze landsdelen en de daarbij gehanteerde WOZ-grenzen verwijs ik naar mijn brief van 22 december 2005 (kamerstukken II 2005–06, 27 926, nr. 82). Bijgaand doe ik u een geanonimiseerd overzicht toekomen van de modelmatig vooruitberekende bijdrageheffing per woningcorporatie van het Centraal Fonds.

Hiermee worden weliswaar de verschillen duidelijk die vooral worden bepaald door de verschillen in WOZ-waarde (de basis voor de bijdrageheffing), en de omvang van het woningbezit per corporatie. Maar ook op basis van deze gegevens kunnen geen conclusies worden getrokken over de financiële effecten van de voorgestelde betaalbaarheidshoofsheffing in relatie tot de investeringsopgave, noch over de relatie tussen die heffing en de extra verdien capaciteit die corporaties krijgen door het verruimde huurbeleid.

## **Analyse bureau ABF research**

Ten derde heb ik bureau ABF Research verzocht ten behoeve van het verzoek van uw Kamer een nadere analyse uit te voeren in het verlengde van de eerder aan u verschaften twee deelrapporten van ABF «Effecten van een nieuw stelsel van huurprijzen» en «Effecten van WOZ-waarden in het

woningwaarderingstelsel». Ik heb u deze rapporten doen toekomen bij brief van 22 december 2005 (kamerstukken II, 2005–06, 27 926, nr. 82). Het rekenmodel dat voor deze analyses is gebruikt, maakt gebruik van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) 2002 en de kerncijfers van het BBSH. Om uw vraag te kunnen beantwoorden zijn aan het model per corporatie enkele gegevens toegevoegd, te weten:

- een schatting van de omvang van de investeringen van de corporatie als afgeleide van de bouwafspraken en de overige productie in Nederland
- de grootteklasse van de corporatie
- de WOZ-regio (de 4-deling uit huurbeleid) waarin de corporatie zijn woningbezit heeft, als indicator voor spanning op de woningmarkt
- een schatting van de WOZ-waarde van het woningbezit van de corporatie afgeleid van het WBO.

Voor de analyse is er vanuit gegaan dat corporaties naar rato van de omvang van hun bezit de investeringsopgave binnen hun woningmarktgebied oppakken. Met het prognosemodel van ABF zijn geen exacte prognoses per corporatie op te stellen. Wel is het mogelijk om voor type corporaties de effecten van het huurbeleid in relatie tot de heffing te ramen. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het prognosemodel verwijs ik u naar eerder genoemde rapporten.

In lijn met eerder genoemd ABF-rapporten is in deze nadere analyse de extra verdien capaciteit van corporaties als gevolg van het verruimde huurbeleid in de periode 2005–2010 landelijk 1,5 miljard euro. Het beslag van de voorgestelde betaalbaarheidsheffing voor de corporaties over de jaren 2006 tot en met 2009 bedraagt ca. 1 miljard euro. De heffing kan vervolgens worden uitgedrukt in een verhoudingsindex van 144, hetgeen wil zeggen dat macro gezien de extra huurinkomsten 44% hoger zijn dan de uitgaven aan de betaalbaarheidsheffing. Ook dit zal in de praktijk per corporatie veel gedifferentieerder liggen. Om een indicatie te geven hoe gedifferentieerd deze verhoudingsindex ligt voor verschillende categorieën corporaties is in onderstaande tabel voor de periode 2005–2010 de verhoudingsindex vermeld, uitgesplitst naar corporaties met een kleinere en grotere bouwopgave en naar de vier landsdelen die bij de bepaling van de WOZ-grenzen voor het gereguleerde gebied en het overgangsgebied in het huurbeleid worden onderscheiden. Daaruit blijkt dat van de 565 corporaties per eind 2003 er 24 een bouwopgave hebben van meer dan 500 woningen over 4 jaar. In alle 4 regio's hebben deze corporaties met een hogere bouwopgave een index ruim boven de honderd hetgeen het voor hen ook mogelijk maakt om onrendabele investeringen te realiseren. Een index van 100 betekent dat de extra huuropbrengsten op hetzelfde niveau liggen als de heffing. Een waarde hoger dan 100 betekent meer huurinkomsten dan aan bijdrage moet worden betaald, bij een waarde lager dan 100 ligt dat andersom.

**Tabel 1. Verhoudingsindex extra huurinkomsten voor de periode 2005–2010 en heffing voor corporaties naar omvang nieuwbouwopgave 2005–2010 en WOZ-regio's uit het huurbeleid**

Klasse omvang bouwopgave corporaties	De vier WOZ-regio's van het huurbeleid naar bovengrens van het overgangsgebied				NL (aantal corporaties)
	€ 230 000	€ 250 000	€ 275 000	€ 295 000	
Tot 100 woningen	67	127	184	152	143 (363)
100–500	75	156	179	131	145 (178)
500 en meer	n.v.t.	144	145	142	144 (24)
<b>Totaal</b>	<b>72</b>	<b>146</b>	<b>173</b>	<b>139</b>	<b>144 (565)</b>

Uit deze analyse komt naar voren dat weliswaar de bedragen die per woning voor de betaalbaarheidshemming moeten worden betaald, in de gebieden met relatief hoge WOZ-waarden hoger liggen, zoals het Centraal Fonds heeft berekend, maar dat in de periode 2006 t/m 2009 de extra huurinkomsten in die regio's, berekend op basis van de uitgangspunten in het huurbeleid, de bijdrage aan de betaalbaarheidshemming ruim overtreffen (waarde hoger dan 100). Daarentegen is in de WOZ-regio, waar sprake is van lage WOZ-waarden, sprake van een negatieve balans tussen de extra huurinkomsten en de bijdrage aan de betaalbaarheidshemming. In gemeenten in die WOZ-regio kan derhalve sprake zijn van een negatief effect op de winst- en verliesrekening, maar dat zegt nog weinig over de investeringsmogelijkheden in deze regio. Zoals hiervoor al opgemerkt, zijn niet alle bouwprojecten van woningcorporaties onrendabel en ook zijn er via verkoop van huurwoningen mogelijkheden om de financiële positie te versterken. Daarnaast is de financiële positie van de corporatie bepalend voor de investeringsmogelijkheden. Die is, zoals gezegd, over het algemeen robuust te noemen.

Overigens is het zo dat in deze regio slechts een beperkt deel van de landelijk vastgestelde bouwopgaven moet worden gerealiseerd. Deze moeten worden gerealiseerd in de andere regio's met relatief hoge WOZ-waarden, waar sprake is van meer spanning op de woningmarkt. Daar waar investeringen toch in de knel zouden komen als gevolg van de combinatie van een reeds relatief zwakke vermogenspositie van de woningcorporatie en daarbij een nadelige balans tussen de extra huurinkomsten en de bijdrage aan de betaalbaarheidshemming, staan mij en de sociale-huursector de matching van opgaven en vermogens ter beschikking, waarmee voldoende investeringen ook in die regio's en bij die corporaties kunnen worden gewaarborgd. Daarnaast heb ik in het Wetsvoorstel betaalbaarheidshemming huurwoningen voorzien in een mogelijkheid voor een gekwalificeerde meerderheid van de woningcorporaties om een alternatieve verdeling van de met het wetsvoorstel gemoeide bijdragen voor te stellen, welke ik dan algemeen verbindend kan verklaren (zie de voorgestelde artikelen 11 tot en met 15 van het wetsvoorstel).

### **Concluderend**

Ik heb in vorenstaande en bijgevoegde analyses<sup>1</sup> getracht recht te doen aan het verzoek van uw Kamer om inzicht te krijgen voor verschillende categorieën woningcorporaties in de financiële effecten van de voorgestelde betaalbaarheidshemming in relatie tot de investeringsopgave, alsmede in de relatie tussen die heffing en de extra verdien capaciteit die corporaties krijgen door het verruimde huurbeleid. Een dergelijke analyse is, gezien de gegevens die momenteel bij het Centraal Fonds en mijn ministerie beschikbaar zijn, niet te maken op het niveau van individuele corporaties en kan van daaruit dus ook niet geaggregeerd worden naar categorieën van woningcorporaties. Wel kan een indicatie worden gegeven van de effecten voor verschillende typen woningcorporaties. Bovenstaande analyses laten zien dat voor woningcorporaties in de regio met lage WOZ-waarden, ondanks de relatief lage bijdrage die zij moeten betalen aan de betaalbaarheidshemming, een negatief saldo van extra huurinkomsten en bijdrage aan de betaalbaarheidshemming kan ontstaan. Dat betekent daarmee nog niet dat de investeringen in gemeenten in die regio daarmee zullen terugvallen. Ten eerste zijn niet alle bouwprojecten van woningcorporaties onrendabel. Ook is de investeringscapaciteit primair afhankelijk van de financiële positie van de individuele corporatie. Die is over het algemeen robuust te noemen.

Daarentegen is in de regio's met hogere WOZ-waarden weliswaar de bijdrage aan de betaalbaarheidshemming per woning hoger, maar over het algemeen overstijgen de extra huurinkomsten daar ook de bijdrage ten behoeve van de betaalbaarheidshemming. Ik constateer dat in die regio's,

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

waar landelijk de grootste bouwopgaven moeten worden gerealiseerd, er per saldo sprake is van een verbetering van de investeringscondities.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker