Evaluatie verhuurderheffing

J. Veenstra MSc
Prof. dr. M.A. Allers
Prof. dr. J.H. Garretsen

rijksuniversiteit groningen

COELO
Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden

COELO
Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden
Faculteit Economie en Bedrijfskunde
Rijksuniversiteit Groningen
www.coelo.nl

COELO-rapport 16-02

ISBN 978-94-92218-08-7

© COELO, Groningen, 2016

Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.

Inhoud

Voorwoord 7

Managementsamenvatting 8

1. Inleiding 10
1.1. Algemeen 10
1.2. Onderzoeksvragen 10
1.3. Opzet rapport 13

2. De verhuurderheffing vanuit economisch perspectief 14
2.1. Algemeen 14
2.2. Scheefwonen in cijfers 16
2.3. Aard van de verhuurderheffing 18
2.4. Prikkels om de te betalen heffing te verlagen 18
2.5. Mogelijkheden om de heffing te betalen 19
2.6. Conclusies 22

3. Reacties om de verhuurderheffing te beperken 23
3.1. Opsplitsen 23
3.2. Samenstelling van het woningbezit veranderen 24
3.3. Regeling Vermindering Verhuurderheffing 27
3.4. Conclusies 29

4. Hoe de verhuurderheffing wordt betaald 30
4.1. Algemeen 30
4.2. Effecten op macroniveau 30
4.3. Effecten op microniveau 35
4.4. Effecten voor subgroepen van corporaties 44
4.5. Conclusies 44

5. Doorwerking verhuurderheffing 46
5.1. Herverdeeleffecten 46
5.2. Aanspraak op de huurtoeslag 49
5.3. Effecten op andere sectoren 50
5.4. Conclusies 51

6. Beoordeling verhuurderheffing 52
6.1. Uitvoerbaarheid 52
6.2. Transparantie 52
6.3. Doelmatigheid 52
6.4. Rechtvaardigheid 53
6.5. Secundaire overwegingen voor de verhuurderheffing 54
6.6. Conclusie 57

7. Alternatieven voor de verhuurderheffing 58

7.1. Het vullen van de staatskas 58
7.2. Het tegengaan van scheefwonen 59
7.3. Compensatie voor overheidssteun 59
7.4. Conclusie 60

8. Beantwoording onderzoeksvragen 61

Literatuur 65

Dankwoord 68

Appendix 69

Voorwoord

Dit onderzoek is uitgevoerd door Jacob Veenstra, Maarten Allers (beiden COELO en Rijksuniversiteit Groningen) en Harry Garretsen (In the Lead en Rijksuniversiteit Groningen) in opdracht van Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij de auteurs. De inhoud van dit rapport weerspiegelt niet noodzakelijkerwijs de standpunten van de opdrachtgevers.

Managementsamenvatting

Sinds 2013 zijn verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen bezitten verplicht een belasting te betalen: de verhuurderheffing. Dit rapport evalueert deze heffing.

De verhuurderheffing is bedoeld om de staatskas te vullen. Bijkomende rechtvaardigingen van het kabinet zijn het afromen van extra inkomsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen en het compenseren van overheidssteun aan de huurmarkt. De verhuurderheffing wordt voor circa 90 procent opgebracht door woningcorporaties, de rest komt van particuliere verhuurders.

De verhuurderheffing geeft verhuurders een prikkel tot vermindering van het aantal sociale huurwoningen in hun bezit. Dit kan door verkoop aan bewoners, het verhogen van de huur tot boven de liberalisatiegrens en door minder sociale huurwoningen te bouwen.

Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is in de periode 2010-2014 meer dan verdubbeld. Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van corporaties daalde juist. Dit effect is sterker naarmate een corporatie meer verhuurderheffing betaalt. Het aantal huishoudens waarvoor sociale huurwoningen zijn bedoeld steeg in die periode juist.

Er zijn aanwijzingen dat de verhuurderheffing leidt tot bezuinigingen op onderhoud. Dat kan leiden tot hogere kosten later.

De verhuurderheffing beperkt de investeringsruimte voor corporaties, die toch al te lijden heeft onder toenemende afdrachten aan vennootschapsbelasting. Nieuwbouw van huurwoningen lag in 2014 lager dan in 2013 en de jaren daarvoor. De verkoop van woningen nam juist toe.

Voor een groot deel wordt de verhuurderheffing opgevangen door huurverhogingen. Hoe meer een corporatie moet betalen, hoe sterker de huur stijgt.

Deze huurverhogingen leiden tot extra aanspraak op huurtoeslag. Om dit te compenseren zal de verhuurderheffing extra moeten stijgen, waardoor de huren (en de huurtoeslag) weer verder omhoog zullen gaan, enzovoort. Dit betekent dat huurders een steeds groter deel van hun eigen huurtoeslag moeten opbrengen.

Een groot deel van de verhuurderheffing komt uiteindelijk terecht bij een vrij willekeurige groep huurders en leidt dus tot herverdeeleffecten. De heffing werkt bovendien denivellerend, omdat huurders in de niet-gereguleerde sector en kopers worden ontzien.

De verhuurderheffing scoort niet goed op de criteria die aan een goede belasting kunnen worden gesteld:

- De heffing is goed uitvoerbaar, maar niet transparant.
- De heffing leidt tot economische verstoringen.
- De heffing is uit rechtvaardigheidsmotieven moeilijk te verdedigen. Hij voldoet niet aan het criterium dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen (draagkrachtprincipe), en niet aan het principe dat gelijke gevallen gelijk belast moeten worden (horizontale gelijkheid).
- Ook voor de bijkomende rechtvaardigingen lijkt de verhuurderheffing ongeschikt. Het is een omslachtig en bot instrument om scheefwonen tegen te

gaan en het is onduidelijk waarom het Rijk compensatie zou willen voor door het Rijk zelf gegeven steun. Ook is het niet duidelijk waarom de regering wel in de huurmarkt, maar niet in de koopmarkt voor overheidssteun wil compenseren.

Om toch de gewenste opbrengst binnen te krijgen is een goed alternatief het verbreden van de grondslag tot alle woningen (dus ook niet-sociale huur en koop). Hiermee worden de bezwaren grotendeels ondervangen. Deze belasting kan door gemeenten worden geheven als onderdeel van de bestaande onroerende-zaakbelasting, gecombineerd met een uitname uit het gemeentefonds.

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Sinds 2013 zijn verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen verhuren, verplicht een belasting te betalen over de woz-waarde van hun sociale huurwoningen; de verhuurderheffing.

De totale inkomsten uit de heffing waren in 2014 ruim 1,2 miljard euro, en zullen naar verwachting oplopen tot meer dan 1,7 miljard euro in 2017.[1] De verhuurderheffing komt grotendeels (circa 85-90 procent) voor rekening van woningcorporaties.[2] Particuliere verhuurders betalen de rest. Ter vergelijking: de totale bedrijfslasten van corporaties bedroegen in 2014 (inclusief 1,2 miljard euro verhuurderheffing) 4 miljard euro.[3,4] De impact van de verhuurderheffing is dus aanzienlijk.

Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) willen daarom onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van de verhuurderheffing. Dit rapport geeft de resultaten van dit onderzoek.

1.2. Onderzoeksvragen

Het onderzoek is uitgesplitst in zes onderzoeksvragen. Allereerst zullen we de verhuurderheffing bezien vanuit algemeen economisch perspectief. Naast een algemene beschrijving van de heffing, zullen we ingaan op de prikkels die de heffing met zich meebrengt. Onze eerste onderzoeksvraag luidt daarom:

1. Wat zijn het doel en de kenmerken van de verhuurderheffing en welke prikkels brengt deze met zich mee?

Deze vraag willen we beantwoorden met behulp van de belangrijkste inzichten uit de economische theorie omtrent overheidsfinanciën en belastingtheorie.

Vervolgens brengen we de daadwerkelijke effecten van de verhuurderheffing in kaart. Zoals aangegeven gaat het bij deze heffing om aanzienlijke bedragen vergeleken met

---

[1] CPB en PBL (2016) gaan uit van een stabiel groeipad met een verdere oploop tot 2,7 miljard in 2022. Dit stabiele groeipad zou volgens het CPB-model op den duur moeten leiden tot een evenwicht op de woningmarkt.

[2] Poulus en Marchal (2013) verwachtten een corporatie aandeel van 83 procent.
Aedes vermeldde in 2015 op haar website een percentage van 85. (http://www.aedes.nl/content/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/achtergrond-wetsvoorstel-verhuurderheffing.xml).
Volgens onze berekeningen ligt (over 2014) het percentage nog hoger. De totale verhuurderheffing voor corporaties bedraagt volgens CorpoData gegevens 1.129.478.000 euro in 2014. Afgezet tegen de totale opbrengst van de verhuurderheffing gegeven in tabel 1 (1.224.000.000 euro) zou dit neerkomen op een corporatie aandeel van 92 procent.

[3] Bron: Aedes (2015a), blz. 8.

[4] Het betreft hier de door Aedes geharmoniseerde bedrijfslasten. Dit is exclusief onderhoudslasten (zie voor meer uitleg hierover paragraaf 4.3).

de bedrijfslasten van corporaties. In principe kan een corporatie (of particuliere verhuurder) op twee manieren op de verhuurderheffing reageren: ontwijken of opvangen. De heffing kan worden ontweken of verminderd door:

- Op te splitsen tot maximaal tien sociale huurwoningen zodat de verhuurderheffing vervalt.
- Het aantal sociale (dus belastbare) huurwoningen in bezit te reduceren.
- Gebruik te maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing die het mogelijk maakt het te betalen bedrag te verlagen als men bijvoorbeeld sloopt in krimpgebieden of kantoorgebouwen, scholen of kerken omvormt tot woning.

Onderzoeksvraag 2 richt zich op de mate waarin hier gebruik van wordt gemaakt.

2. In hoeverre wordt er gebruik gemaakt van de mogelijkheden de verhuurderheffing te ontlopen?

Hoewel particuliere verhuurders wellicht anders op de verhuurderheffing reageren dan corporaties, zal in de empirische analyse de nadruk liggen op corporaties. Gegevens met betrekking tot particuliere verhuurders zijn namelijk beperkt beschikbaar en konden in de korte tijd waarbinnen dit onderzoek is uitgevoerd niet verzameld worden.

Met behulp van de bovenstaande opties zullen corporaties de heffing slechts in beperkte mate kunnen ontlopen. Corporaties krijgen dus te maken met een kostenstijging. Er zijn in principe drie opties om deze kostenstijging op te vangen:

- Interen op de reserves. Deze optie is op den duur niet houdbaar en kan dus alleen een tijdelijke oplossing zijn. Dit kan op twee manieren:
    - Bezit afstoten;
    - Geld lenen;
- Het verhogen van de opbrengsten. Dit kan eigenlijk alleen maar door het verhogen van de huren.
- Het verlagen van kosten. Dit kan in principe twee dingen betekenen:
    - De doelmatigheid wordt verhoogd;
    - Het aanbod wordt verkleind (minder woningen, lagere kwaliteit) of de dienstverlening wordt versoberd (lagere uitgaven leefbaarheid, minder investeringen in duurzaamheid).

Het is dus de vraag voor welke van de drie bovenstaande mogelijkheden corporaties voornamelijk kiezen. Dit willen we onderzoeken door middel van vraag 3:

3. Hoe reageren corporaties op de toegenomen kosten als gevolg van de verhuurderheffing? In het bijzonder, wat is de impact van de verhuurderheffing op:
    a. De hoogte van de huren;
    b. Kostenverlaging, en in het bijzonder:
        i. Doelmatigheidsverbetering;

ii. Versobering van woningaanbod (terugval beschikbaarheid van woningen) en dienstverlening;

c. Reserves/financiële positie?

We zullen eerst een macro-overzicht geven van recente ontwikkelingen in de sector en prognoses voor de komende jaren. Vervolgens onderzoeken we op microniveau (corporatieniveau) of er een verband is tussen de verhuurderheffing en mogelijke reacties. De impact van de verhuurderheffing kan in beeld worden gebracht door mogelijke reacties te relateren aan de hoogte van de verhuurderheffing. Als bijvoorbeeld de mate waarin corporaties hun huren verhogen gerelateerd is aan de hoogte van de heffing die ze moeten betalen dan kan worden geconcludeerd dat huurverhoging één van de reacties is op de verhuurderheffing.

Vragen 2 en 3 vormen de kern van het onderzoek en zullen worden beantwoord met behulp van de beschikbare gegevens die corporaties aanleveren in het kader van de landelijke data-opvraag.

De verhuurderheffing komt weliswaar allereerst terecht bij verhuurders, maar dit zegt niet alles over wie de heffing uiteindelijk betaalt. Als verhuurders de heffing doorrekenen in hogere huren, zal de heffing (deels) worden opgebracht door huurders. Dit betekent waarschijnlijk dat de heffing gepaard gaat met herverdeeleffecten. Ook betekent dit dat de verhuurderheffing de aanspraak op de huurtoeslag zal verhogen, hetgeen de netto opbrengst van de verhuurderheffing doet dalen. Vragen 4a en 4b richten zich op deze zaken:

4a. Wat zijn de herverdeeleffecten van de verhuurderheffing op verschillende huishoudens?

4b. In hoeverre werkt de verhuurderheffing door in de huurtoeslag?

De verhuurderheffing kan ook indirecte gevolgen hebben, bijvoorbeeld voor de bouwsector als de investeringen terugvallen, en de Nederlandse economie als geheel. Vraag 4c luidt daarom:

4c. Is er een inschatting te maken van de macro-economische effecten van de verhuurderheffing zoals het effect op economie en bouw?

De theoretische en empirische bevindingen zullen vervolgens worden gebruikt om een oordeel te geven over de verhuurderheffing. Een "goede" belasting is eentje die op een efficiënte en rechtvaardige manier geld opbrengt voor de overheid en goed uitvoerbaar is. Vraag 5 gaat hierop in:

5. In hoeverre voldoet de verhuurderheffing aan de criteria van een doelmatige en rechtvaardige belasting?

Mocht uit bovenstaande bevindingen blijken dat de verhuurderheffing ongewenste effecten met zich meebrengt, dan loont het de moeite om te bekijken of deze effecten verminderd kunnen worden door het vervangen van de verhuurderheffing door een alternatieve belasting. Vraag 6 luidt dan ook:

6. Is het mogelijk een alternatieve belasting in te voeren die minder ongewenste effecten heeft, maar waarmee het gestelde doel wel wordt bereikt?

1.3. Opzet rapport

Dit onderzoek is als volgt ingedeeld. Hoofdstuk 2 behandelt de verhuurderheffing vanuit economisch perspectief en gaat in op het doel en de kenmerken van de heffing alsmede de mogelijke prikkels die deze met zich meebrengt. Het empirische onderzoek naar de effecten van de verhuurderheffing wordt gepresenteerd in hoofdstukken 3 en 4. Hierbij richt hoofdstuk 3 zich op de vraag in hoeverre er gebruik wordt gemaakt van mogelijkheden om de verhuurderheffing te ontwijken. Hoofdstuk 4 gaat in op de gedragsreacties van woningcorporaties als gevolg van de kostenstijging die de verhuurderheffing met zich meebrengt. De herverdeeleffecten van de verhuurderheffing voor huurders, en de extra aanspraak op de huurtoeslag worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de verhuurderheffing beoordeeld op grond van doelmatigheid en rechtvaardigheid. In hoofdstuk 7 worden mogelijke alternatieven voor de verhuurderheffing onderzocht. In hoofdstuk 8 worden de onderzoeksvragen beantwoord.

2. De verhuurderheffing vanuit economisch perspectief

2.1. Algemeen

In het regeer- en gedoogakkoord[5] van VVD, CDA en PVV in 2010 is afgesproken een verhuurderheffing in te voeren die jaarlijks 760 miljoen euro moest opbrengen. Ook in het woonakkoord[6] dat de coalitiepartijen sloten met D66, ChristenUnie en SGP is een verhuurderheffing opgenomen. Bij de Wet verhuurderheffing is de heffing in 2013 voor het eerst geheven. Deze wet, die slechts één jaar gold, is met ingang van 2014 vervangen door de Wet maatregelen woningmarkt 2014, die de verhuurderheffing continueert.

Kenmerken van de verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een belasting[7] voor verhuurders van woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Dit zijn sociale huurwoningen, waarvan de huur(verhoging) aan wettelijke grenzen is gebonden. Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens (in 2016 710,68 euro per maand) en koopwoningen zijn uitgesloten van de heffing.

De wet die de verhuurderheffing voor 2014 en later regelt kent drie heffingsverminderingen ter stimulering van investeringen ten bate van maatschappelijke opgaven:

1. Aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid;
2. Sloop van woningen in krimpgemeenten;
3. Ombouwen kantoren e.d. tot woningen.

Hierbij is als uitdrukkelijke randvoorwaarde genoemd dat de totale omvang van de heffing hier niet onder mag lijden. Voor de heffingsverminderingen is voor de jaren 2014 tot en met 2017 jaarlijks 70 miljoen euro beschikbaar. Het belastingtarief is zo gekozen dat de gewenste opbrengst na aftrek van de begrote verminderingen wordt gehaald (zie ook paragraaf 3.3).

De grondslag van de verhuurderheffing is de woz-waarde van woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens, verminderd met tien keer de gemiddelde waarde van dergelijke woningen in het bezit van de verhuurder. Verhuurders met tien sociale huurwoningen of minder betalen dus geen verhuurderheffing. Het tarief wordt gevonden door de gewenste opbrengst te delen door de grondslag. De gewenste opbrengst van de verhuurderheffing is in de loop van de tijd steeds aangepast. Tabel 1 geeft hiervan een overzicht. Werd aanvankelijk een opbrengst van 760 miljoen euro

---

[5] Gedoogakkoord VVD-PVV-CDA (2010), bijlage II.

[6] Tweede Kamer (2013a) en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013a).

[7] Volgens Essers (2015) is de term verhuurderheffing eigenlijk niet correct. De verhuurderheffing is niet bedoeld om een bepaalde dienst mee te financieren: het is dus geen heffing, maar een belasting.

per jaar voorzien, later werd dit verhoogd tot 1,7 miljard euro per jaar. De gerealiseerde opbrengst is in 2014 en 2015 hoger dan de begrote opbrengst.

Het beleid is om de begrote opbrengst van de verhuurderheffing te verhogen wanneer het beroep op huurtoeslag groeit.[8] Wanneer verhuurders, om de verhuurderheffing te kunnen betalen, hun huren verhogen, zal door een groter beslag op huurtoeslag de opbrengst van de verhuurderheffing dus omhoog moeten. Dat kan leiden tot een tweede ronde huurverhogingen, enzovoort.

Tabel 1 Beoogde opbrengst van de verhuurderheffing (mln euro)

	Regeerakkoord Rutte I[a]	Oorspronkelijk wetsvoorstel Wet verhuurderheffing[b]	Regeerakkoord Rutte II[c]	Woonakkoord[d]	Wet maatregelen woningmarkt 2014 II[e]	Antwoord op kamervragen[f]	Opbrengst (CBS, Statline)[g]
	7 oktober 2010	24 september 2012	29 oktober 2012	13 februari 2013	13 december 2013	2 oktober 2015	8 april 2016
2013	0	5	50	50			48
2014	760	800	1.285	1.165	1.165		1.224
2015	760	800	1.525	1.355	1.355	1.394	1.393
2016	760	800	1.765	1.520	1.520	1.592	
2017		800	1.990	1.700	1.700		

[a] Tweede Kamer (2010), blz. 101.
[b] Tweede Kamer (2012a), blz. 4.
[c] Tweede Kamer (2012b), blz. 62.
[d] Tweede Kamer (2013a), blz. 1.
[e] Eerste Kamer (2013), blz. 6.
[f] Tweede Kamer (2015a), blz. 32.
[g] De opbrengsten voor 2014 en 2015 zijn voorlopig, die voor 2013 is nader voorlopig, zo geeft het CBS aan.

Doel van de verhuurderheffing

De primaire doelstelling van de verhuurderheffing is gelegen in het genereren van inkomsten. De Memorie van Toelichting van de beide wetten (Wet verhuurderheffing en Wet maatregelen woningmarkt 2014) vermeldt dit expliciet.[9] Hierbij wordt gewezen op de "huidige budgettaire omstandigheden"[10] en "de grote budgettaire opgaven

[8] Regeerakkoord 2012: "Op lange termijn wordt de heffing voor verhuurders evenredig met het toenemend gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen verhoogd." Minister Blok antwoordt op een kamervraag "dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Doordat in de raming het beroep op de huurtoeslag na 2017 oploopt, kent ook de verhuurderheffing na 2017 een oploop." Tweede Kamer (2015a), blz. 32.
[9] Respectievelijk Tweede Kamer (2012a) en Tweede Kamer (2013b).
[10] Tweede Kamer (2012a), blz. 2.

waar Nederland voor gesteld is".[11] Opgemerkt wordt dat een belasting op onroerende zaken een stabiele grondslag kent en minder verstorend werkt dan een belasting op inkomen of winst. Dat maakt de verhuurderheffing volgens het kabinet tot een geschikte belasting om inkomsten mee te genereren.

Het kabinet noemt hiernaast twee rechtvaardigingen voor de invoering van de verhuurderheffing. In de eerste plaats stijgen sommige huren extra door het kabinetsbeleid om scheefwonen tegen te gaan. Inkomensafhankelijke huurstijgingen moeten huishoudens die "te goedkoop" wonen stimuleren te verhuizen, zodat hun woning beschikbaar komt voor een huishouden dat wel tot de doelgroep van de sociale huursector behoort. De verhuurderheffing roomt de extra huuropbrengsten die hiervan het gevolg zijn af. Paragraaf 2.2 gaat hier nader op in.

Als tweede rechtvaardiging noemt het kabinet dat er door rijksbeleid (objectsubsidies in het verleden, huurtoeslag) een stabiele huurmarkt is ontstaan met gewaarborgde inkomsten voor verhuurders. Daardoor zou het terecht zijn dat zij door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk.

2.2. Scheefwonen in cijfers

In het woonakkoord is afgesproken dat de maximale jaarlijkse huurverhoging vanaf 2013 afhankelijk zal zijn van het inkomen (zie ook paragraaf 4.3). Voor huishoudens met een inkomen niet hoger dan 33.614 euro is de huurstijging in 2013 maximaal 1,5 procentpunt boven inflatie . Voor huishoudens met een inkomen van meer dan 33.614 euro (prijspeil 2011) gelden echter hogere percentages. Tot 43.000 euro is de maximale huurstijging 2 procentpunt hoger dan de inflatie, bij een hoger inkomen is dat 4 procentpunt boven de inflatie.[12] Dit moet huishoudens die – gegeven hun inkomen – "te goedkoop" wonen stimuleren te verhuizen, zodat hun woning beschikbaar komt voor een huishouden dat wel tot de doelgroep van de sociale huursector behoort.

Het kabinet definieert scheefwonen als het verschijnsel "dat de gereguleerde voorraad voor een deel wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen (het zogeheten scheefwonen), waardoor de toegankelijkheid voor lagere inkomens te wensen overlaat."[13] Deze definitie dekt alleen de zogeheten "goedkope" scheefheid. Daarnaast bestaat ook "dure" scheefheid. Daarbij gaat het om huishoudens met recht op huurtoeslag die een huur betalen die boven de zogeheten aftoppingsgrens ligt.[14]

De ernst van het scheefwoonprobleem wordt enigszins genuanceerd door recente cijfers op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Goedkope scheefhuur is

[11] Tweede Kamer (2013b), blz. 3.

[12] Tweede Kamer (2013b), blz. 7.

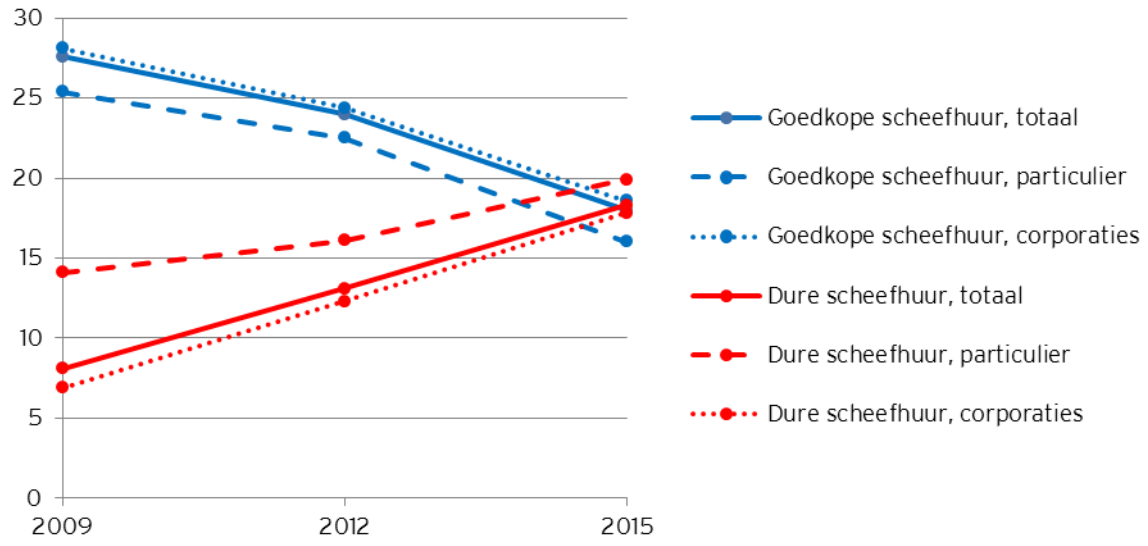
[13] Tweede Kamer (2013b), blz. 2.

[14] In 2016 is de (lage) aftoppingsgrens voor huishoudens met minder dan 3 personen 586,68 euro en de (hoge) aftoppingsgrens voor huishoudens vanaf 3 personen 628,76 euro. Zie ook paragraaf 5.1.

in zes jaar tijd afgenomen van 28 procent in 2009 tot 18 procent in 2015.[15] In diezelfde tijd is dure scheefhuur meer dan verdubbeld, van 8 naar 18 procent (zie figuur 1). Poulus en Blije (2015) komen op basis van een iets andere definitie tot lagere cijfers.[16] Deze onderzoekers merken op "dat scheefheid een verschijnsel is van alle tijden". "Passend toegewezen huishoudens kunnen (kort) daarna scheefwonen doordat het inkomen snel gestegen of juist snel gedaald is. Meer dan 100.000 huishoudens groeien jaarlijks de doelgroep van de huurtoeslag uit, of vallen er juist in terug. Gedwongen en massale verhuizingen zijn in zo'n situatie niet aan de orde (blz. 37)."

Goedkoop scheefwonen is dus een probleem van beperkte omvang dat een sterk dalende trend kent. Die dalende trend bestond al ruim voor de invoering van inkomensafhankelijke huurverhogingen (2013).[17] Dure scheefhuur komt tegenwoordig net zo vaak voor als goedkope scheefhuur.

Figuur 1 Percentage goedkope en dure scheefhuur in 2009, 2012 en 2015



Bron: CBS

Inkomensafhankelijke huurverhogingen leveren verhuurders extra inkomsten op (al gaat het niet om grote bedragen, zie paragraaf 6.5). Dit geldt het sterkst voor corporaties; goedkope scheefheid komt bij particuliere verhuurders wat minder voor

[15] Bron: CBS. Goedkope scheefhuur is hier gedefinieerd als het percentage huishoudens met een belastbaar inkomen boven de lage inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en een bruto huur onder de liberalisatiegrens. Dure scheefhuur is het percentage huishoudens dat op grond van zijn inkomen, samenstelling en leeftijd in aanmerking komt voor huurtoeslag, en een bruto huur heeft boven de aftoppingsgrens.

[16] Daaruit blijkt dat, in 2015, 15 procent van de huishoudens met huurtoeslag te goedkoop woont en 12 procent te duur; 72 procent betaalt een passende huur. Dure scheefheid is in 2002-2015 meer dan verdubbeld, goedkope scheefheid is daarentegen met 20 procent gedaald.

[17] Ook is deze trend geen gevolg van de economische crisis die in 2008 losbrak en de inkomensontwikkeling onder druk zette. In de periode 2002-2015 is goedkope scheefheid met 20 procent gedaald. Poulus en Blije (2015), blz. 25.

(figuur 1). Corporaties zouden de extra middelen kunnen gebruiken om de toegankelijkheid van de huurmarkt voor huishoudens met lage inkomens te verbeteren. Dat is immers, zoals vermeld, waar het kabinet zich in het kader van het scheefwonen zorgen over maakt. In plaats daarvan roomt de rijksoverheid de extra huurinkomsten af via de verhuurderheffing.

2.3. Aard van de verhuurderheffing

De verhuurderheffing is te beschouwen als een onroerendezaakbelasting met een landelijk uniform tarief en een vrijstelling voor koopwoningen en voor huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Ook vallen verhuurders met niet meer dan tien sociale huurwoningen buiten de heffing.

De woningvoorraad staat op de korte termijn vast. Een algemene onroerendezaakbelasting (op alle woningen) leidt daardoor nauwelijks tot gedragsverandering bij de eigenaren van belastbare objecten. Dat betekent dat de economische verstoring klein is. De invoering leidt in theorie tot een onmiddellijke daling van de woz-waarde van belastbare objecten met de netto contante waarde van alle toekomstige belastingafdrachten (kapitalisatie).[18] Eigenaren kunnen de belasting niet ontlopen door woningen te verkopen. De prijs die ze zouden ontvangen is immers al verlaagd met de in de toekomst te betalen belasting (door kapitalisatie). Iemand die na invoering van een onroerendezaakbelasting een woning koopt wordt uit economisch gezichtspunt niet belast. Hij of zij betaalt de belasting wel, maar is al bij de aankoop gecompenseerd via de lagere prijs.

Op de langere termijn kan een onroerendezaakbelasting leiden tot een afname van (de waarde van) de woningvoorraad. De belasting maakt het immers minder aantrekkelijk om nieuwe woningen te bouwen of bestaande te verbeteren. Dan is er dus wel sprake van economische verstoring. Die is mogelijk kleiner dan de verstoring die het gevolg is van het belasten van inkomen of bedrijfswinst. Dat komt omdat een onroerendezaakbelasting voor een deel op land rust, waarvan de hoeveelheid vast staat (landaanwinning buiten beschouwing gelaten). Een belasting op land geeft geen economische verstoring. Harde cijfers over de mate waarin andere belastingen de economie verstoren zijn niet beschikbaar.

2.4. Prikkels om de te betalen heffing te verlagen

Voor de verhuurderheffing geldt in grote lijnen hetzelfde als voor een onroerendezaakbelasting. Eigenaren van belastbare huurwoningen krijgen door de verhuurderheffing geen prikkel hun bezit *aan andere verhuurders* te verkopen om zo de belasting te ontgaan, omdat dit laatste niet mogelijk is (de belasting is al gekapitaliseerd). Wel wordt het bedrijfseconomisch minder aantrekkelijk om belastbare woningen te bouwen of om hun waarde te vergroten. Verhuurders die naar winst streven zullen dus minder investeren in goedkope woningen. Ook zullen ze minder kwaliteitsverbeteringen doorvoeren in hun bestaande sociale woningvoorraad,

[18] Op dezelfde manier leidt de mogelijkheid tot extra huurverhogingen tot een stijging van de woz-waarde.

omdat hierdoor de woz-waarde, en dus de verhuurderheffing, stijgt. Verhuurders die om maatschappelijke redenen toch willen investeren zullen de extra lasten moeten kunnen financieren.

Omdat de verhuurderheffing niet alle woningen treft zijn meer reacties mogelijk die de heffing beperken. Eén hiervan is verkoop van woningen *aan de bewoners*. De woning is dan niet langer eigendom van een verhuurder zodat deze niet langer belastbaar is. Zo kan kapitalisatie van de heffing in de woningprijs worden voorkomen.

Ook is het soms mogelijk de huur te verhogen tot boven de liberalisatiegrens. Dan vervalt de belastingplicht. Daarbij zullen wel de aan huurverhogingen gestelde maxima in acht genomen moeten worden. Dit is dus alleen mogelijk voor woningen met een huur die al in de buurt ligt van de liberalisatiegrens en voor woningen die een nieuwe huurder krijgen (zie ook paragraaf 2.5 onder het kopje "huurverhoging").

Ten slotte kan de verhuurderheffing worden ontweken door het opsplitsen van het woningbezit in juridische eenheden met niet meer dan tien woningen. Die vallen buiten de heffing.

Er bestaan dus prikkels die de grondslag van de verhuurderheffing onder druk zetten:

- Nieuwbouw en renovatie zijn financieel minder aantrekkelijk;
- Een deel van de woningen kan boven de liberalisatiegrens worden uitgetild;
- Woningen kunnen worden verkocht aan bewoners;
- Verhuurders kunnen zich splitsen in eenheden met maximaal tien wooneenheden.

In hoeverre van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt wordt verder verkend in hoofdstuk 3.

Als de grondslag door bovengenoemde prikkels krimpt zal het tarief moeten stijgen om de begrote opbrengst binnen te halen. Deze tariefstijging kan de grondslag weer verder onder druk zetten. Dit proces kan echter niet onbeperkt doorgaan: in het uiterste geval wordt er niet meer bijgebouwd, worden alle woningen waarbij dit mogelijk is over de liberalisatiegrens geduwd of verkocht. Wat dan overblijft zal de verhuurderheffing moeten opbrengen.

2.5. Mogelijkheden om de heffing te betalen

De verhuurderheffing betrof in 2014 gemiddeld ongeveer 470 euro per woongelegenheid en zal oplopen tot bijna 700 euro in 2019 (zie ook paragraaf 4.2). Dit betekent dat de jaarlijkse kasstroom wordt gedrukt. Verhuurders hebben in principe drie verschillende manieren om hier mee om te gaan:

- Interen op de reserves. Deze optie is op den duur niet houdbaar en kan dus alleen een tijdelijke oplossing zijn. Dit kan op twee manieren:
    - Bezit afstoten;
    - Geld lenen.
- Het verhogen van de inkomsten. Dit kan eigenlijk alleen maar door het verhogen van de huren.
- Het verlagen van de lasten. Dit kan in principe twee dingen betekenen:

- De doelmatigheid wordt verhoogd;
- Het aanbod wordt verkleind (minder woningen) of de dienstverlening wordt versoberd (kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid).

Interen op reserves

Op korte termijn kunnen de benodigde middelen worden verkregen door bezittingen te verkopen of door geld te lenen. Deze opties verslechteren de vermogenspositie van de verhuurder en kunnen dus hooguit tijdelijk soelaas bieden.

Huurverhoging

Een structurele oplossing is het verhogen van huren. Er zijn drie manieren om de huur van een sociale huurwoning te verhogen. Om te beginnen is er de reguliere huurverhoging op 1 juli van elk jaar. Deze is gebonden aan een landelijk uniform maximum. Een reguliere huurverhoging is bij alle huurders mogelijk. Sinds 2013 is het daarnaast mogelijk om van huurders met een inkomen boven bepaalde grenzen een grotere huurverhoging te vragen. Dit is bedoeld om scheefwonen tegen te gaan. De laatste mogelijkheid om de huur te verhogen bestaat bij het aangaan van een nieuw huurcontract. Dan kan de huur opnieuw worden vastgesteld, zonder rekening te houden met de maxima die aan de reguliere verhoging worden gesteld. Dit heet harmonisatie. De nieuwe huurder mag echter niet meer worden gevraagd dan overeenkomt met het woningwaarderingsstelsel (WWS).

Vanaf 1 januari 2017 wordt een huursombenadering ingevoerd. Dit houdt in dat de stijging van de totale huursom van een verhuurder (inclusief harmonisatie) aan een maximum gebonden is. Dit betekent dat verhuurders niet voor elke woning een gelijke huurstijging hoeven door te voeren. Vanaf 1 juli 2016 geldt al een maximale stijging van de huursom exclusief inkomensafhankelijke huurverhogingen en harmonisatie.[19]

De te betalen verhuurderheffing wordt bepaald door de woz-waarde van het woningbezit. De mogelijkheid om de huren te verhogen hangt echter met diverse andere factoren samen. Daardoor zal huurverhoging voor de ene verhuurder een groter deel van de verhuurderheffing kunnen bekostigen dan voor de andere. De mogelijkheden om een huurverhoging door te voeren zijn groter wanneer:

- Huurders een relatief hoog inkomen hebben;
- Vaak nieuwe contracten worden afgesloten. Dan kan de huur worden geharmoniseerd;
- De huur ver af ligt van de maximale huur volgens het WWS. Dan is bij harmonisatie een grote verhoging mogelijk;
- De vraag groter is dan het aanbod, zodat na huurverhoging geen leegstand dreigt.

Verhuurders met veel "goedkope scheefwoners" kunnen de verhuurderheffing wellicht voor een belangrijk deel bekostigen via inkomensafhankelijke huurverhogingen. Andere verhuurders zullen eerder tot sterke huurverhogingen via harmonisatie moeten overgaan. Dat kan het voor bestaande huurders met een laag inkomen moeilijk maken om te verhuizen. Zij kunnen dan immers een aanzienlijk hogere huur tegemoetzien voor een gelijkwaardige woning. Niet iedereen zal dat kunnen opbrengen. Wanneer mensen niet kunnen verhuizen vermindert de mobiliteit

[19] Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2015, 2016a).

op de arbeidsmarkt. Een ander nadeel van grote huurstijgingen via harmonisatie is de rechtsongelijkheid die voortkomt uit de zo gecreëerde huurverschillen voor gelijkwaardige woningen.

Een sterkere huurverhoging in het huursegment onder de liberalisatiegrens zal de druk verhogen op het huursegment daarboven. Daardoor zal ook in dat segment een opwaartse druk op de huren ontstaan. Ook wordt kopen vergeleken met huren relatief aantrekkelijker. Goedkope koopwoningen kunnen hierdoor in prijs stijgen. Voor huurders die een hypotheek kunnen krijgen is kopen door de lage rente vaak goedkoper dan huren. Door de lage rente (2,5 procent voor 10 jaar vast en 100 procent financiering) liggen de rentelasten voor een huis van 200.000 euro lager (5.000 euro) dan de gemiddelde huur van een corporatiewoning (6.500 euro per jaar, tabel 6).

Een ander gevolg van hogere huren is dat deze het budgettaire beslag van de huurtoeslag kunnen vergroten (zie ook paragraaf 5.2). Dat is nadelig voor de rijksbegroting.

Verlaging van de lasten

Verhuurders kunnen wellicht doelmatiger gaan werken. De uitgespaarde middelen kunnen dan worden gebruikt om de verhuurderheffing te betalen. Van particuliere verhuurders is niet bekend in hoeverre zij efficiënter kunnen werken. Omdat het marktpartijen betreft kennen zij al een prikkel om doelmatig te werken. De mogelijke efficiëntiewinst zal daarom waarschijnlijk beperkt zijn.

Veenstra et al. (2016) schatten dat voor corporaties bij hun huidige omvang een jaarlijkse efficiëntiewinst van ongeveer 15 procent haalbaar is. Aedes (2015a) stelt in haar benchmarkrapportage dat in 2014 een besparing op de bedrijfslasten van 5 procent is gerealiseerd (6 procent als er wordt gecorrigeerd voor inflatie). Het jaar daarvoor was er ook al sprake van besparing (2,4 procent).

De mate waarin doelmatigheidswinst mogelijk is blijkt echter zeer ongelijk over de corporaties te zijn verdeeld (Veenstra et al. 2016). Er is geen reden om aan te nemen dat doelmatigheid een relatie met de grondslag van de verhuurderheffing heeft. Dit betekent dat de ene corporatie een veel groter deel van de te betalen verhuurderheffing uit doelmatigheidswinst kan bekostigen dan de andere. Doelmatige corporaties zullen hun huren sterker moeten verhogen, of op een andere manier moeten besparen.

Niet elke kostenbesparing is een doelmatigheidsverbetering. Verhuurders kunnen ook bezuinigen op onderhoud, investeringen in leefbaarheid en in duurzaamheid. Bezuinigingen op onderhoud leiden later tot hogere kosten en kunnen niet onbeperkt doorgaan. Bezuinigingen op leefbaarheid en duurzaamheid gaan ten koste van de huurders en de samenleving als geheel (milieu, criminaliteit). Ook kan worden bespaard door minder te bouwen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is vaak niet rendabel; corporaties leggen er bijna altijd geld bij (Koolma 2008, Kools et al. 2014). De verhuurderheffing maakt investeren moeilijker. Bezuinigingen op nieuwbouw zorgen ervoor dat het (sociale) woningaanbod afneemt.

2.6. Conclusies

De verhuurderheffing is in de eerste plaats bedoeld om belastinggeld binnen te halen. Het kabinet geeft hiernaast twee rechtvaardigingen voor de invoering van de verhuurderheffing. In de eerste plaats stijgen sommige huren extra door het kabinetsbeleid om scheefwonen tegen te gaan. De verhuurderheffing roomt de extra huuropbrengsten die hiervan het gevolg zijn af. Verder heeft rijksbeleid ertoe bijgedragen dat er een stabiele huurmarkt is ontstaan met gewaarborgde inkomsten voor verhuurders. Daardoor vindt het kabinet een heffing terecht.

Het kabinet stelt dat de verhuurderheffing een heffing is op onroerende zaken, en daardoor weinig economische verstoringen oplevert. De verhuurderheffing is echter geen algemene onroerendezaakbelasting; slechts een beperkt deel van alle onroerende zaken wordt belast. Dit levert wel degelijk ongewenste prikkels op om de te betalen heffing te verkleinen:

- Minder nieuwbouw en renovatie belastbare woningen;
- Meer verkoop van woningen aan bewoners;
- Uittillen van woningen tot boven de liberalisatiegrens;
- Splitsing van verhuurders in eenheden met maximaal tien sociale huurwoningen.

Daarnaast kan de manier waarop verhuurders de heffing bekostigen economische ongewenste effecten hebben:

- Sterkere huurverhogingen na verhuizing (harmonisatie) belemmert de mobiliteit op de woningmarkt en de arbeidsmarkt en leidt ertoe dat gelijkwaardige woningen heel verschillende huren kunnen hebben;
- Huurverhogingen onder de liberalisatiegrens leiden tot een opwaartse druk op huren boven die grens en op de prijs van goedkopere koopwoningen;
- Huurverhogingen kunnen het beroep op de huurtoeslag vergroten;
- Uitstel van onderhoud leidt op termijn tot hogere kosten;
- Besparingen op leefbaarheid en duurzaamheid leiden tot maatschappelijke kosten;
- Onrendabele nieuwbouw wordt moeilijker te bekostigen.

De verhuurderheffing levert dus verschillende prikkels op. In hoofdstuk 3 en 4 wordt onderzocht wat de daadwerkelijke gedragsreacties van corporaties op de verhuurderheffing zijn. Hoofdstuk 5 gaat in op de herverdeeleffecten van de verhuurderheffing en het extra beslag op de huurtoeslag.

3. Reacties om de verhuurderheffing te beperken

Alle verhuurders die meer dan tien sociale huurwoningen verhuren zijn verplicht om de verhuurderheffing te betalen. Met een sociale huurwoning wordt een woning bedoeld met een huur onder de huurliberalisatiegrens. In 2016 ligt deze grens op een huur van 710,68 euro. Het overgrote deel van de sociale huurwoningen is in het bezit van woningcorporaties, zodat zij een groot deel van de verhuurderheffing zullen dragen (zo'n 85-90 procent, zie paragraaf 1.1). Zoals beschreven in paragraaf 2.4 zijn er drie manieren om de verhuurderheffing te ontwijken of de aanslag te verminderen:

- Een verhuurder kan zich opsplitsen in eenheden van maximaal tien sociale huurwoningen. In dit geval is de verhuurder niet belastingplichtig;
- De verhuurder kan de samenstelling van het woningbezit veranderen. Als het aantal woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens kleiner wordt daalt de heffingsgrondslag. Dit kan op twee manieren:
    - De verhuurder kan sociale huurwoningen slopen, verkopen aan huurders, en nieuwbouw beperken, en eventueel dure woningen bouwen of kopen.
    - De verhuurder kan proberen de huur van een sociale huurwoning te verhogen zodat deze boven de liberalisatiegrens uitkomt. In dat geval hoeft over deze woning geen verhuurderheffing te worden betaald;
- Een verhuurder kan gebruik maken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing die het mogelijk maakt de totale aanslag te verminderen als men bijvoorbeeld sloopt in krimpgebieden.

Hieronder gaan we per punt na of dit een reële optie is voor verhuurders, en met name woningcorporaties.

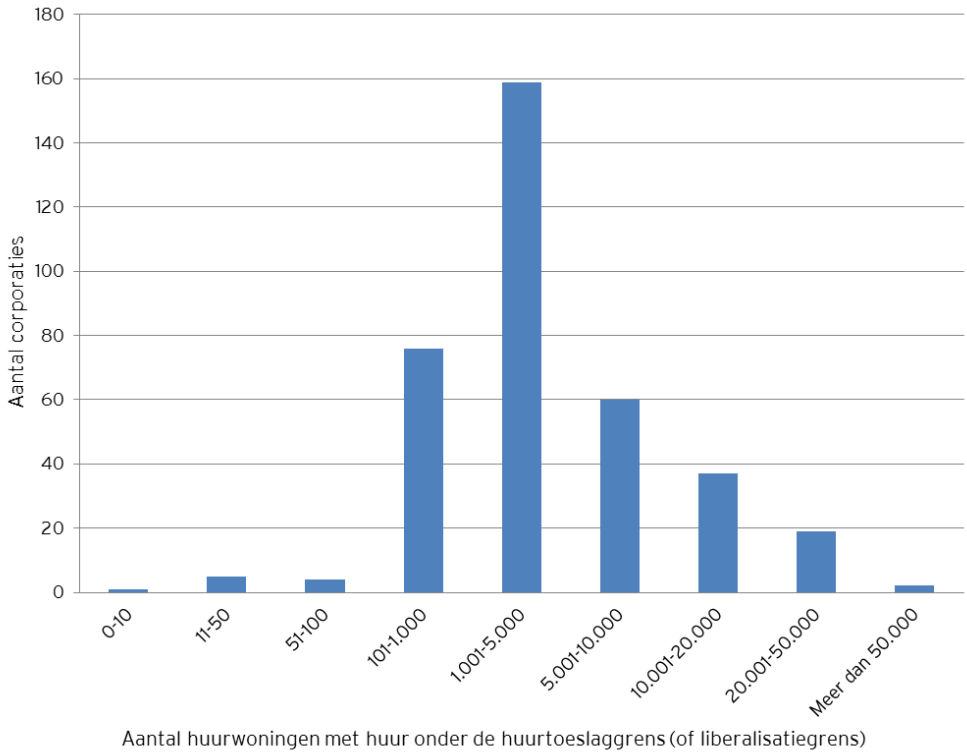
3.1. Opsplitsen

Alleen als een verhuurder zich opsplitst (of afschaalt) tot een bezit van maximaal tien sociale huurwoningen (woningen met een huur onder de liberalisatiegrens of huurtoeslaggrens), vervalt de verhuurderheffing volledig. Volgens de Memorie van Toelichting heeft deze belastingvrije voet als doel kleine verhuurders buiten de heffing te laten zodat ze niet worden geconfronteerd met de administratieve lasten van de verhuurderheffing. Ook voor de belastingdienst worden de uitvoeringskosten lager.[20] Uit onderstaande grafiek (figuur 2) blijkt dat in 2014 slechts één corporatie op deze manier ontkomt aan de verhuurderheffing. Nog eens 5 corporaties hebben maximaal 50 woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en zouden daarmee op termijn wellicht ook aan de heffing kunnen ontkomen door zich op te splitsen. Voorlopig is dit echter nog niet gebeurd. Verreweg de meeste corporaties hebben meer dan 100 woningen, het merendeel zelfs meer dan 1.000. Dit betekent dat opsplitsen voor deze corporaties geen reële optie is.

[20] Tweede Kamer (2012a), blz. 3 en Tweede Kamer (2013b), blz. 8.

Een deel van de sociale huurwoningen is echter in bezit van particuliere verhuurders. Dergelijke partijen zijn over het algemeen veel kleiner zodat splitsen voor hen wellicht wel een optie is. Exacte gegevens over het bezit van deze partijen zijn niet beschikbaar. Volgens Poulus en Marchal (2013) is ongeveer een kwart van het bezit van deze partijen om deze reden vrijgesteld van de verhuurderheffing, volgens Aedes (2013) ligt dit percentage nog hoger (zie ook paragraaf 4.2). Hieruit blijkt dat private verhuurders meer aan deze belastingvrije voet hebben dan corporaties. Het is ons echter niet bekend of er sinds de invoering van de verhuurderheffing partijen zijn opgesplitst.

Figuur 2 Frequentieverdeling corporaties naar bezit in 2014



Bron: Corporatie Benchmark Centrum op basis van dVi/dPi cijfers, eigen berekeningen.

3.2. Samenstelling van het woningbezit veranderen

De verhuurderheffing hoeft alleen betaald te worden over (sociale) huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens. In 2016 ligt deze grens op 710,68 euro. Hoe meer woningen in deze categorie vallen, en hoe hoger hun woz-waarde, hoe hoger de verhuurderheffing. Corporaties hebben dus een prikkel om de samenstelling van het bezit aan te passen door goedkopere woningen te slopen en/of dure woningen (met een huur boven de liberalisatiegrens) te bouwen of te kopen.

Ook kan een corporatie proberen om de huur van een bestaande woning te verhogen tot (net) boven de liberalisatiegrens. In dat geval blijft de woning een sociale huurwoning en kan de huurder (nog steeds) in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Echter, de verhuurderheffing vervalt dan wel.[21] Er is dus een prikkel om de huur (net) boven de liberalisatiegrens uit te tillen om de aanslag te verminderen. Dit is uiteraard alleen mogelijk als de huur al dicht tegen deze grens aan lag. Als de huur verder onder de liberalisatiegrens ligt, is een extra huurstijging nodig. Dit kan alleen als een woning van huurder wisselt (harmonisatie).[22]

Men mag dus verwachten dat dankzij de verhuurderheffing het aantal woningen boven de liberalisatiegrens (of huurtoeslaggrens) stijgt. Tabel 2 laat zien dat dit inderdaad zo is. Tussen 2010 en 2014 is er zelfs sprake van een verdubbeling van het aantal corporatiewoningen met een huur boven deze grens. Ook het aantal dure woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens nam toe: dit is zelfs meer dan verdubbeld. Deze woningen zijn vooralsnog belastingplichtig, maar kunnen in volgende jaren (na meerdere huurverhogingen) wellicht wel boven de huurtoeslaggrens worden uitgetild. Het aantal goedkope corporatiewoningen daalde tussen 2010 en 2014 met een derde.

In enkele jaren is de samenstelling van het woningbezit van corporaties dus sterk veranderd: het percentage goedkope woningen daalde van 23 naar 15 en het percentage dure woningen steeg van 9 naar 20. In dezelfde periode steeg de groep huishoudens waarvoor sociale huurwoningen bedoeld zijn met 3 procent.[23]

Tabel 2 Totaal aantal woningen in bezit van corporaties, uitgesplitst naar prijsklasse. Alles in duizendtallen

	Aantal goedkope woningen[a]	Aantal betaalbare woningen[b]	Aantal dure woningen onder huurtoeslaggrens[c]	Aantal dure woningen boven huurtoeslaggrens
2010	504	1.471	154	50
2011	466	1.471	184	60
2012	421	1.464	227	69
2013	362	1.482	323	91
2014	333	1.455	356	104

[a] Woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens.
[b] Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (hoog).
[c] Woningen met een huur tussen de aftoppingsgrens (hoog) en de huurtoeslaggrens.
Bron: Corporatie Benchmark Centrum op basis van dVi/dPi cijfers, eigen berekeningen.

[21] Immers, of een woning een sociale huurwoning is wordt bepaald op het moment dat het huurcontract wordt afgesloten. Als de huurprijs op dat moment onder de liberalisatiegrens lag, is er dus sprake van een sociale huurwoning. Als de huur via een reguliere huurstijging boven de liberalisatiegrens uitkomt, blijft dit een sociale huurwoning, maar de verhuurderheffing vervalt.
[22] Omdat slechts een deel van de woningen jaarlijks van huurder wisselt, is ook deze mogelijkheid beperkt. Bovendien ligt er voor corporaties een maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.
[23] Tussen 2010 en 2014 steeg het aantal particuliere huishoudens met een inkomen tot 35.000 euro met 2,9 procent. Bron: CBS.

Als een corporatie de huur van een woning uittilt boven de liberalisatiegrens wordt dit geregistreerd onder de "overige mutaties" van het bezit.[24] In de Verantwoordingsinformatie (dVi) zijn hierover gegevens beschikbaar voor 2013 en 2014 (zie de appendix voor meer informatie over de databronnen). Tabel 3 geeft informatie hieromtrent. In beide jaren worden woningen overgeheveld van het Daeb-bezit[25] naar het niet-Daeb-bezit (dus van sociale huurwoningen naar vrije sector huurwoningen). In 2013 ligt dit aantal (zowel absoluut als relatief) zelfs iets hoger dan in 2014. Of dit rechtstreeks verband houdt met de verhuurderheffing kan uit deze tabel niet worden geconcludeerd, we weten immers niet hoe vaak dit voorkwam in eerdere jaren. Feit is wel dat de belastinggrondslag voor de verhuurderheffing hierdoor verkleind wordt. Verrassend is wel dat desondanks de opbrengst van de verhuurderheffing hoger is dan begroot (zie tabel 1).[26]

Tabel 3 Totaal aantal overige mutaties van sociale huurwoningen en vrije sector woningen (voornamelijk als gevolg van harmonisatie)[a]

	Mutaties sociale huurwoningen	Mutaties vrije sector woningen
2013	-16.669 (-0,69%)	15.783 (0,65%)
2014	-11.398 (-0,47%)	12.478 (0,52%)

[a] Ook scheidingen van woningen en administratieve wijzigingen vallen onder de overige mutaties. Daarom is het aantal mutaties van sociale woningen niet precies het spiegelbeeld van het aantal mutaties van vrije sector woningen.

Bovenstaande tabellen richten zich op landelijke trends. In hoeverre deze trends een gevolg zijn van de verhuurderheffing is niet precies te achterhalen. We weten immers niet wat de trend was geweest zonder de verhuurderheffing. Daarom onderzoeken we ook of er op corporatieniveau een verband is tussen de hoogte van de verhuurderheffing en de samenstelling van het bezit. Hiertoe schatten we een regressie waar we het percentage dure woningen met een huur boven de liberalisatiegrens verklaren aan de hand van (onder andere) de hoogte van de verhuurderheffing. Tabel 4 geeft hiervan de resultaten. Er blijkt een zeer significant[27] verband te zijn: 1 euro extra verhuurderheffing (per woongelegenheid) leidt tot een 0,0059 procentpunt hoger aandeel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens; 100 euro extra verhuurderheffing leidt dus tot 0,59 procentpunt extra woningen in deze prijsklasse. De meeste corporaties betaalden in 2014 400 à 600 euro per woongelegenheid (zie paragraaf 4.3).

[24] Zie ook Autoriteit woningcorporaties (2015), blz. 16.

[25] Corporaties zijn verplicht om in hun activiteiten onderscheid te maken tussen Daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-Daeb. Sociale huurwoningen vallen onder het Daeb-bezit, vrije sector woningen onder het niet-Daeb-bezit.

[26] Het kabinet constateert deze hoger dan begrote opbrengst ook maar geeft de reden niet (Tweede Kamer, 2015a, blz. 32). Mogelijk verwachtte men een nog sterkere daling van de grondslag door liberalisatie van woningen.

[27] Een gevonden empirisch verband wordt significant genoemd wanneer de kans dat het op toeval berust kleiner is dan 5 procent. Wanneer die kans kleiner is dan 10 procent spreken wij van een zwak significant verband. Bij een zeer significant verband is de toevalskans kleiner dan 1 procent.

Ook blijkt dat het aandeel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens tot en met 2013 is toegenomen (ongeacht de hoogte van de verhuurderheffing). Dit wordt gemeten door het landelijke jaareffect en komt dus nog bovenop het directe effect van de verhuurderheffing. De coëfficiënten bij de jaareffecten geven aan hoe sterk het aandeel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is gestegen ten opzichte van het basisjaar 2010. In 2011 lag het percentage woningen in deze prijsklasse dus 0,62 procent hoger dan in 2010. De jaareffecten zijn significant voor 2011, 2012 en 2013 (tabel 4).[28] Hoewel deze stijging niet direct kan worden gelinkt aan de verhuurderheffing, is een verband wel aannemelijk.

Tabel 4 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op het percentage woningen met een huur boven de liberalisatiegrens

Te verklaren variabele:	Percentage woningen met huur boven de liberalisatiegrens (IV-regressie)
Coëfficiënt verhuurderheffing	0,0059***
(z-waarde)	(3,3268)
Jaareffect 2011	0,6204***
(z-waarde)	(4,5817)
Jaareffect 2012	1,3017***
(z-waarde)	(5,9136)
Jaareffect 2013	2,2463***
(z-waarde)	(6,5987)
Jaareffect 2014	0,1706
(z-waarde)	(0,2355)

Alle bedragen in euro's van 2014.
Robuuste z-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1
(als p<0,01, is de kans dat het gevonden verband aan het toeval kan worden toegeschreven kleiner dan 1 procent).

3.3. Regeling Vermindering Verhuurderheffing

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing biedt tot en met 2017 een mogelijkheid om de aanslag voor de verhuurderheffing te verkleinen. Een verhuurder kan op drie manieren aanspraak maken op deze regeling:[29]

- Investeren in woningen in Rotterdam-Zuid;
- Slopen (of samenvoegen) van huurwoningen in krimpgebieden;

[28] Het is enigszins opvallend dat het jaareffect in 2014 juist niet significant is. Dit komt vermoedelijk door multicollineariteit tussen dit jaareffect en de hoogte van de verhuurderheffing (zie ook de appendix). Als we de variabele 'verhuurderheffing' weglaten wordt het jaareffect voor 2014 wel significant.

[29] Wet maatregelen woningmarkt 2014 II, afdeling 6. Zie ook http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-vermindering-verhuurderheffing.

- Omvormen van kantoren (of andere niet voor woning bestemde ruimten) tot woning. Dit geldt voor heel Nederland.

De heffingsvermindering bedraagt maximaal 15 miljoen euro per belastingplichtige per jaar, en er is een totaalbudget van 70 miljoen euro per jaar beschikbaar. Tot en met 2017 is er dus maximaal 280 miljoen euro (70 miljoen over 4 jaren) heffingsvermindering mogelijk. Ter vergelijking: de totale opbrengst uit de verhuurderheffing bedroeg in 2014 zo'n 1,2 miljard euro (tabel 1).

Volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is er op 1 mei 2016 in totaal 45.325.000 euro toegekend.[30] Dit had dus meer dan 140 miljoen euro kunnen zijn, omdat er al (meer dan) twee jaren zijn verstreken sinds de invoering. De voorlopige investeringsverklaringen staan op 121.755.000 euro.

Er zijn geen precieze cijfers beschikbaar over het aantal corporaties dat aanspraak maakt op de regeling en de bedragen die hiermee (per corporatie) gemoeid zijn. Wel wordt duidelijk dat investeren in Rotterdam-Zuid en sloop in krimpgebieden voor de meeste corporaties uitgesloten is, omdat ze niet in die regio's opereren. Alleen het transformeren van kantoorgebouwen is in principe voor alle corporaties een optie.[31] Er zijn over 2014 wel gegevens over de mate waarin dit gebeurt: 4 corporaties hebben tussen de 1 en 10 kantoren getransformeerd, en nog eens 4 corporaties hebben meer dan 10 kantoren getransformeerd (met 63 kantoren als maximum; zie tabel 5). In totaal hebben 21 corporaties overige panden getransformeerd (4 corporaties meer dan 10, met een maximum van 28 panden).

Tabel 5 Aantal corporaties dat in 2014 aanspraak maakte op de Regeling Vermindering Verhuurderheffing door transformatie

Aantal transformaties	Kantoren	Overige niet-woongelegenheden
0	355	342
1 - 10	4	17
11 of meer	4	4

Bron: Corporatie Benchmark Centrum op basis van dVi/dPi cijfers, eigen berekeningen.

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing kan voor een individuele corporatie wellicht uitkomst bieden[32] (zie ook paragraaf 2.1), maar biedt voor de sector als geheel geen soelaas. Immers, de heffing is eerst verhoogd om hier budget voor te hebben zodat corporaties het uiteindelijk zelf betalen.[33] Als het budget niet volledig wordt benut schiet de sector er zelfs bij in. De regeling veroorzaakt bovendien hoge administratieve lasten (Aedes 2015b, zie ook paragraaf 4.2).

[30] Bron: website RVO: http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/vermindering-verhuurderheffing/stand-van-zaken.

[31] Het kan natuurlijk wel zijn dat in de praktijk de mogelijkheden hiertoe beperkt zijn voor bijvoorbeeld corporaties in dunbevolkte gebieden.

[32] Zo meldt Maaskant Wonen (2015) in zijn jaarstukken over 2014 dat de verhuurderheffing in 2014 volledig teniet werd gedaan door deze regeling.

[33] Tweede Kamer (2013b) , blz. 9.

3.4. Conclusies

De verhuurderheffing geeft op drie manieren een mogelijkheid om de aanslag te ontlopen of te verminderen. Ten eerste kan een verhuurder zich opsplitsen tot een bezit van maximaal tien sociale huurwoningen. Dit zou alleen een optie kunnen zijn voor enkele van de allerkleinste corporaties. Particuliere verhuurders zijn echter veel kleiner: in 2013 viel zeker een kwart van de sociale woningvoorraad in bezit van particuliere verhuurders hierdoor buiten de verhuurderheffing. Het is ons niet bekend of dit is veranderd sinds de invoering van de verhuurderheffing.

Het uittillen van woningen boven de liberalisatiegrens (of het bouwen van dure woningen) is wel beperkt mogelijk voor corporaties, maar gaat in tegen hun kerntaak: het aanbieden van betaalbare woningen. Toch benutten corporaties deze mogelijkheid wel. Het aandeel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens stijgt namelijk door de jaren heen. Bovendien is deze stijging sterker voor corporaties die meer verhuurderheffing betalen.

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing kan voor enkele corporaties (bijvoorbeeld met bezit in krimpgebieden) een mogelijkheid bieden om de aanslag te verminderen, maar omdat het budget voor deze Regeling uiteindelijk door corporaties zelf wordt opgebracht en niet volledig wordt benut, heeft dit voor de sector als geheel eerder een negatief effect. Bovendien leidt het tot extra administratieve lasten.

4. Hoe de verhuurderheffing wordt betaald

4.1. Algemeen

De meeste corporaties kunnen weinig doen om hun aanslag voor de verhuurderheffing te beperken. De verhuurderheffing betekent dus een onvermijdelijke toename van kosten (of kasuitstroom) die op één of andere manier opgevangen zal moeten worden. In principe heeft een corporatie die met hogere kosten te maken krijgt, drie opties (zie ook paragraaf 2.5):

- Interen op de reserves. Deze optie is op den duur niet houdbaar en kan dus alleen een tijdelijke oplossing zijn. Dit kan op twee manieren:
    - Bezit afstoten of interen op de kasgelden;
    - Geld lenen;
- Het verhogen van de inkomsten. Dit kan eigenlijk alleen maar door het verhogen van de huren;
- Het verlagen van de lasten. Dit kan in principe twee dingen betekenen:
    - De doelmatigheid wordt verhoogd. Dit is pure welvaartswinst voor de samenleving;
    - Het aanbod wordt verkleind (minder woningen) of de dienstverlening wordt versoberd (kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid).[34]

De eerste vraag is dus welk effect de verhuurderheffing heeft op de kasstroom van corporaties. Gaat de netto kasstroom omlaag als gevolg van de heffing of vangt men de heffing op met extra inkomsten of kostenverlagingen?

Om zicht krijgen op de reacties van corporaties, kijken we eerst naar de (verwachte) effecten op macroniveau. Vervolgens maken we een verdiepingsslag door de effecten op microniveau (corporatieniveau) te onderzoeken.

4.2. Effecten op macroniveau

Eerder onderzoek

Er zijn in de afgelopen jaren verschillende publicaties verschenen waarin werd ingegaan op de (te verwachten) effecten van de verhuurderheffing. Hieronder geven we van een aantal verschenen documenten de belangrijkste bevindingen.

Conijn en Achterveld (2012) onderzochten de te verwachten financiële effecten van de verhuurderheffing. Zij verwachten dat een scherpe daling van de solvabiliteit, uitgaande van een maximaal huurniveau van 4,5 procent van de woz-waarde, zoals

[34] Ook voor een corporatie met een kasstroom die hoog genoeg is om de verhuurderheffing uit te betalen is er wel degelijk een effect. De mogelijkheden tot interne financiering van investeringen vallen dan immers terug.

voorgesteld in het regeerakkoord van 2012. In 2014 presenteerde minister Blok echter een plan waarin de woz-waarde de huur niet volledig, maar voor 25 procent bepaalt. Dit betekent dat de berekeningen in dit rapport deels achterhaald zijn. Conijn en Achterveld (2013) hebben daarom een aantal uitgangspunten gewijzigd en de verwachte gevolgen van het Woonakkoord op basis daarvan in beeld gebracht. Er is uitgegaan van een huur van 80 procent van het maximum op basis van het WWS, een gewogen gemiddelde huurstijging van 2 procent, een doelmatigheidswinst van 10 procent en een verhuurderheffing oplopend tot 2 miljard euro vanaf 2018. Nog steeds luidt de conclusie dat de solvabiliteit onder druk komt te staan: Vanaf 2017 komt de solvabiliteit onder de kritische ondergrens van 20 procent te liggen, vanaf 2019 onder de 15 procent.[35] Ook zijn volgens de auteurs de mogelijkheden tot nieuwbouw hierdoor fors ingeperkt (slechts 118.000 van de oorspronkelijk geplande 200.000 nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd).

Minister Blok stelt in 2013 in een brief aan de Tweede Kamer dat over het algemeen de investeringen niet hoeven te lijden onder de verhuurderheffing.[36] Dat wil zeggen dat het investeringsniveau van de vorige jaren volgens de minister gehandhaafd kan worden. Wel geeft hij aan dat dit voor sommige corporaties (bijvoorbeeld met grote maatschappelijke opgaven) wellicht niet geldt. Volgens de minister kan vanaf 2017 de heffing, macro gezien, worden opgebracht uit extra huurverhoging. Tot die tijd worden corporaties geacht reserves in te zetten, woningen te verkopen of doelmatiger te werken. De minister verwacht dat de solvabiliteit gemiddeld boven de minimaal vereiste 15 procent blijft. Ook heeft de minister laten uitrekenen wat de gevolgen van de verhuurderheffing voor de inkomenspositie van huurders zijn. Volgens de berekeningen zou 90 procent van de huurders met huurtoeslag te maken krijgen met een inkomenseffect van maximaal 0,1 procent negatief. Voor de overige huishoudens zou de meerderheid er niet meer dan 0,5 procent op achteruit gaan.

Poulus en Marchal (2013) hebben in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), onderzoek uitgevoerd naar het huurbeleid en de verhuurderheffing. Volgens de onderzoekers wordt de verhuurderheffing voor 83 procent opgebracht door corporaties, en voor 17 procent door particuliere verhuurders. Ongeveer 25 procent van het bezit van particuliere verhuurders is vrijgesteld van de heffing omdat de verhuurder niet meer dan tien sociale huurwoningen in bezit heeft. In een basisscenario waarbij wordt aangenomen dat de reguliere huurstijging gelijk is aan de inflatie, kan de verhuurderheffing volgens het rapport voor 85 procent worden gecompenseerd door de extra huurstijging.[37] Als men uitgaat van hogere huurstijging is er (meer dan) volledige compensatie. Dit geldt echter niet voor alle regio's: met name in Groot-Amsterdam schiet de huurverhoging tekort om de verhuurderheffing op te brengen. In hoeverre afzonderlijke corporaties

---

[35] De solvabiliteit wordt voor een groot deel bepaald door de investeringsplannen. Als corporaties meer investeren vermindert over het algemeen de solvabiliteit omdat investeringen in sociale huur vaak niet rendabel zijn. De auteurs gaan uit van investeringsplannen waarbij het corporatiebeleid wordt voortgezet en de doelstellingen uit het Convenant Energiebesparing Huursector (2012) in 2020 worden gehaald.

[36] Tweede Kamer (2013c).

[37] Er is verder aangenomen dat bij 60 procent van de nieuwe verhuringen de huur wordt opgetrokken tot 90 procent van de maximaal redelijke huur.

de verhuurderheffing uit huurverhoging kunnen dekken wordt uit dit onderzoek niet duidelijk.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) (2015) schetst in het Sectorbeeld 2015 een macro-beeld van de meest recente ontwikkelingen en verwachtingen binnen de corporatiesector. Volgens het rapport verbetert de financiële positie van corporaties. Hoewel de verhuurderheffing de kasstromen onder druk zet, blijven deze ruim voldoende. Dit wordt onder meer toegeschreven aan toegenomen doelmatigheid en minder verliezen op commerciële activiteiten. De solvabiliteit blijft naar verwachting op peil, zelfs als wordt uitgegaan van nadelige scenario's. Alleen als meerdere ontwikkelingen tegenzitten zou voor enkele corporaties de solvabiliteit onder druk komen te staan. Dit betekent dat de (geprognosticeerde) investeringen gewoon uitgevoerd kunnen worden. Wel wordt de beleidsruimte kleiner als gevolg van de huursombenadering en de verplichting om woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat het moeilijker wordt om financiële tegenvallers op te vangen en dat het belangrijk is om effecten van beleid zorgvuldig door te rekenen.

Verder stijgen volgens de Autoriteit woningcorporaties (2015) de huurinkomsten in 2014 met 5,7 procent. De verwachting is dat in de jaren daarna de stijging afvlakt. Tot en met 2019 wordt een jaarlijkse stijging van 2,7 procent verwacht. Ook neemt de goedkope woningvoorraad af. De verkoop steeg in 2014, nieuwbouw daalde. Dit betekent dat er per saldo woningen werden onttrokken aan het corporatiebestand. Naar verwachting gaat dit de komende jaren door. De bedrijfslasten dalen met name door een daling van personeelskosten. Ten slotte komt de opbrengstverhouding verhuurderheffing/huurtoeslag op zo'n 45 procent te liggen.

Aedes (2013) weerspreekt de conclusie van minister Blok en Poulus en Marchal (2013) dat de verhuurderheffing kan worden opgevangen door extra huurverhogingen. Volgens Aedes (2013) zijn er verschillende redenen om de gebruikte uitgangspunten in twijfel te trekken. Zo betreft de doorrekening van Poulus en Marchal (2013) een statische analyse waarbij geen rekening wordt gehouden met het feit dat de groep hoge inkomens in corporatiewoningen zal dalen. Ook stelt Aedes (2013) onder meer dat het niet realistisch is om aan te nemen dat een huur van 100 procent van de maximale toegestane huur realiseerbaar is, en zou er gedifferentieerd moeten worden tussen typen verhuurders. Aedes (2013) vindt het bovendien onterecht om de extra huurinkomsten door harmonisatie mee te rekenen. Huurharmonisatie was immers ook al mogelijk vóór de verhuurderheffing zodat deze inkomsten niet "extra" zijn. Ook is volgens Aedes (2013) het percentage woningen in bezit van particuliere verhuurders dat is vrijgesteld van de verhuurderheffing hoger dan de genoemde 25 procent.

Daarom uit Aedes (2015b) in een brief aan de Tweede Kamer zijn zorgen over de verhuurderheffing. De totale opbrengst van de heffing is hoger dan begroot (zie ook paragraaf 3.2), maar het tarief van de heffing is hiervoor niet gecorrigeerd. Verder kan de verhuurderheffing volgens Aedes (2015b) niet volledig worden bekostigd uit huurstijgingen (zie ook hierboven). Daarom hebben corporaties gesneden in de bedrijfslasten en zijn ze efficiënter gaan werken. Ook dwingt de verhuurderheffing corporaties om hun investeringen te beperken en meer woningen te verkopen. Verder stelt Aedes dat de Regeling Vermindering Verhuurderheffing uiteindelijk nadelig is. Het bedrag hiervoor wordt door corporaties zelf opgebracht, maar niet ten volle benut, onder meer vanwege de hoge administratieve lasten. Aedes stelt voor om na

te denken over alternatieven voor de verhuurderheffing zoals een investeringsagenda.

Verschillende publicaties uiten dus verschillende verwachtingen omtrent de verhuurderheffing. Dit wordt onder meer veroorzaakt door verschillende aannames en onzekerheid over de manier waarop verhuurders op de heffing zouden reageren. Dat was van tevoren immers niet bekend.

Kasstroomprognoses

De verhuurderheffing zorgt ervoor dat de kasstroom van corporaties wordt gedrukt. Hieronder geven we een overzicht van de (prognoses van) de kasstromen op macroniveau. Corporaties maken in hun kasstroomoverzicht onderscheid tussen:

- De operationele kasstroom;
- De (des)investeringskasstroom;
- De financieringskasstroom.

De verhuurderheffing valt onder de operationele kasstroom. Tabel 6 geeft een macrobeeld van de totale kasstroom per woongelegenheid voor 2012-2014 en de prognoses tot en met 2019.

In 2013 was de verhuurderheffing nog bescheiden, met gemiddeld 23 euro per woongelegenheid. Tussen 2013 en 2014 steeg de verhuurderheffing met 449 euro tot 472 euro per woongelegenheid. Dit zorgde voor een dip in de operationele kasstroom (het saldo van operationele inkomsten en uitgaven). Deze kasstroom daalde tussen 2013 en 2014 namelijk met 219 euro per woongelegenheid (van 1.323 euro tot 1.104 euro). Deze dip is echter wel beduidend minder sterk dan de heffing zelf. De verhuurderheffing lijkt daarmee al voor een deel opgevangen binnen de operationele kasstroom.[38]

Voor het grootste deel wordt de heffing opgevangen door huurstijgingen: de huuropbrengsten stijgen tussen 2012 en 2013 met 182 euro en tussen 2013 en 2014 met 272 euro per woongelegenheid. Doordat enkele andere operationele inkomsten achterblijven stijgen de totale operationele inkomsten in deze jaren met respectievelijk 162 en 214 euro per woongelegenheid. Lagere operationele uitgaven (vooral bij personeelslasten en rentelasten) reduceren de uitgaande operationele kasstroom tussen 2013 en 2014 met 55 euro per woongelegenheid, maar door hogere afdrachten (vennootschapsbelasting en sectorspecifieke heffing) blijft hier maar 16 euro per woongelegenheid van over. De huurstijgingen zijn dus niet alleen nodig om de verhuurderheffing te bekostigen, maar ook andere niet-beïnvloedbare posten. Het lijkt er dus op dat corporaties de verhuurderheffing vooral opvangen door huurverhoging, en in mindere mate door kostenverlaging.[39]

---

[38] Merk op dat corporaties naast de verhuurderheffing ook nog een sectorspecifieke heffing en vennootschapsbelasting betalen. Ook deze posten zijn niet beïnvloedbaar door corporaties. Uit tabel 6 blijkt dat de sectorspecifieke heffing vooral in 2013 en 2014 een piek kende: naar verwachting daalt deze in de jaren daarna. De vennootschapsbelasting stijgt naar verwachting de komende jaren.

[39] Deze bevindingen komen overeen met de conclusies van het Sectorbeeld 2015 van de Autoriteit woningcorporaties (2015). De cijfers zijn echter iets anders, omdat in dit sectorbeeld de kasstroom per verhuureenheid is gegeven, waar dit rapport de kasstroom per woongelegenheid uitdrukt.

Tabel 6 Macro-overzicht kasstromen van corporaties (euro per woongelegenheid)

	2012	2013	2014	2015[a]	2016[a]	2017[a]	2018[a]	2019[a]
Huren	5.621	5.803	6.075	6.306	6.548	6.823	7.083	7.328
Vergoedingen	317	325	331	335	341	350	359	369
Overheidsbijdragen	26	32	4	3	7	2	18	0
Overige bedrijfsopbrengsten	134	126	106	98	91	92	92	93
Rentebaten	67	42	25	22	21	21	23	28
A Ingaande operationele kasstroom	6.166	6.328	6.542	6.764	7.007	7.287	7.575	7.818
Af: erfpacht	9	9	8	7	7	6	6	5
Af: personeelskosten	782	774	738	719	725	738	758	784
Af: lasten onderhoud	1.359	1.237	1.259	1.362	1.371	1.402	1.435	1.464
Af: overige bedrijfslasten	1.225	1.184	1.193	1.189	1.169	1.192	1.222	1253
Af: Rentelasten	1.548	1.544	1.500	1.487	1.483	1.505	1.511	1.508
Af: sectorspecifieke heffing	10	207	191	30	89	62	58	44
Af: Verhuurderheffing	0	23	472	550	609	674	687	698
Af: Leefbaarheidsuitgaven	61	53	48	55	55	56	55	57
Af: Vennootschapsbelasting	-65	-25	30	47	71	112	162	209
B Uitgaande operationele kasstroom	4.931	5.005	5.438	5.446	5.579	5.746	5.895	6.022
A-B Kasstroom uit Operationele Activiteiten	1.235	1.323	1.104	1.318	1.429	1.542	1.680	1.796
Ingaande kasstroom MVA	1.286	1.418	1.674	1.688	1.270	1.178	1.154	1.124
Uitgaande kasstroom MVA	3.184	2.741	2.281	3.209	2.904	2.412	2.102	1.894
Kasstroom MVA	-1.898	-1.323	-608	-1.521	-1.634	-1.235	-948	-769
Kasstroom FVA	-821	81	56	62	26	8	2	13
Kasstroom uit (des)investeringen	-2.719	-1.243	-552	-1.460	-1.608	-1.227	-947	-756
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	1.318	222	-590	-516	85	-352	-664	-868
Totale kasstroom	-166	302	-38	-657	-95	-38	70	172

Bron: Corporatie Benchmark Centrum op basis van dVi/dPi cijfers, eigen berekeningen.

De cijfers in deze tabel zijn niet gecorrigeerd voor inflatie.

[a] Vanaf 2015 worden prognosecijfers gegeven. Bij de prognoses is aangenomen dat het totale woningbezit vanaf 2015 elk jaar met 20.000 eenheden daalt, zoals aangegeven in Autoriteit woningcorporaties (2015), blz. 55.

In de jaren na 2014 verwachten corporaties een verdere stijging van de huren, hoewel de stijging minder sterk is dan de jaren daarvoor. Wel is deze stijging is sterker dan de verwachte stijging van de verhuurderheffing. De verhuurderheffing lijkt daarmee (macro gezien) grotendeels binnen de exploitatie te worden opgevangen.

De totale kasstroom uit (des)investeringen en die uit financieringsactiviteiten fluctueert sterker. Opvallend is wel dat de uitgaande kasstroom MVA (materiële vaste activa) na 2015 naar verwachting sterk zal dalen. Dit zou betekenen dat investeringen (in onder andere nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheid) afnemen. Hierdoor zullen de komende jaren wellicht minder woningen beschikbaar zijn, zodat wachtlijsten vermoedelijk langer worden. Ook zal in dat geval de kwaliteit van het bezit minder snel vooruitgaan omdat huishoudens in steeds oudere woningen komen te wonen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in de meeste jaren (naar verwachting) negatief. Dit betekent dat er meer wordt afgelost dan geleend. Corporaties hoeven over het algemeen dus geen gaten te dichten door extra te lenen.

Investeringsprognoses

Volgens de Autoriteit woningcorporaties (2015) worden naar verwachting de komende tien jaar 285.000 woningen aan de corporatiesector onttrokken door verkoop en sloop, en komen er 213.000 woningen bij als gevolg van nieuwbouw en aankoop. Dit komt per saldo dus neer op een afname van het woningaanbod met 72.000 woningen, oftewel 2,75 procent.

Tabel 7 geeft de cijfers omtrent de mutaties van het bezit (en prognoses) op macroniveau. Nieuwbouw van huurwoningen (de grootste investeringspost) piekt in 2013 en valt dan terug, tot onder het niveau van 2010. Nieuwbouw van koopwoningen en aankoop van woningen dalen door de jaren heen. Dit suggereert dat de verhuurderheffing, en de onzekerheid daaromtrent die vanaf de aankondiging in oktober 2010 bestond, zorgt voor terughoudendheid bij investeren in nieuwe woningen. De verkoop van woningen ligt sinds de invoering van de verhuurderheffing juist hoger dan daarvoor. Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 geeft de verhuurderheffing een prikkel om woningen te verkopen. Of er een trend is in het percentage woningverbetering is uit de tabel niet op te maken, omdat prognosecijfers hier ontbreken.

Tabel 7 Macro-overzicht van ontwikkeling woningvoorraad in procenten van het aantal woongelegenheden van corporaties

	2010	2011	2012	2013	2014	2015-2020
Nieuwbouw koop	0,24%	0,22%	0,19%	0,12%	0,11%	0,12%
Nieuwbouw huur	0,81%	1,10%	1,13%	1,24%	0,74%	0,79%
Sloop	0,56%	0,36%	0,42%	0,43%	0,38%	0,46%
Aankoop[a]	0,81%	0,19%	0,13%	0,18%	0,16%	0,14%
Verkoop	0,65%	0,73%	0,69%	0,99%	1,04%	0,85%
Woningverbetering	5,98%	4,62%	4,99%	4,75%	6,22%	N.B.

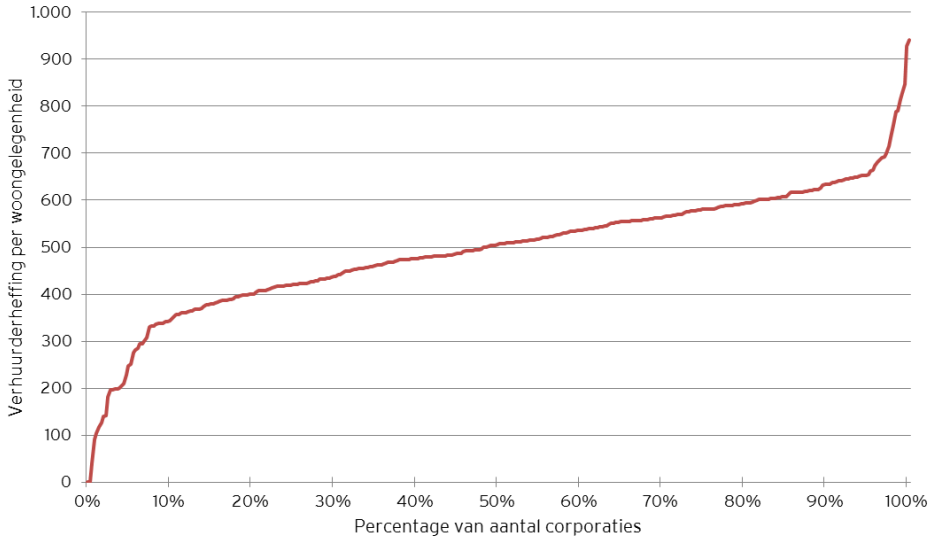
Bron: Corporatie Benchmark Centrum op basis van dVi/dPi cijfers, eigen berekeningen.
De meest rechtse kolom betreft prognosecijfers. Die kunnen afwijken van wat de daadwerkelijke realisatie. De prognosecijfers geven de verwachte ontwikkeling op jaarbasis.
[a] Aankoop betreft het percentage woongelegenheden dat de afgelopen drie jaar door corporaties is gekocht. In de benchmark-data zijn deze gegevens niet op jaarbasis beschikbaar. Daardoor is het moeilijk om dit getal te vergelijken met de overige getallen in de tabel.

4.3. Effecten op microniveau

Niet alle corporaties betalen evenveel aan verhuurderheffing. Immers, de grondslag van de heffing (woz-waarde) verschilt per corporatie. Ook zal de ene corporatie meer mogelijkheden hebben om de heffing te ontwijken (zie hoofdstuk 3) dan de andere.

Figuur 3 laat zien dat de meeste corporaties in 2014 tussen de 400 en de 600 euro per woongelegenheid aan verhuurderheffing betaalden. Aan de uiteinden van de grafiek liggen die bedragen aanzienlijk hoger of lager. Er is dus een aantal corporaties (pakweg tien procent, links in de figuur) die relatief weinig betalen en een aantal (de bovenste vijf procent, rechts in de figuur) die relatief veel betalen (tot meer dan 900 euro per woongelegenheid).

Figuur 3 Verdeling van verhuurderheffing in 2014



Bron: Corporatie Benchmark Centrum op basis van dVi/dPi cijfers, eigen berekeningen.

Doordat niet elke corporatie (per woongelegenheid) evenveel heffing betaalt kan de reactie op de heffing ook verschillen. Immers, wie meer heffing betaalt moet een grotere klap opvangen en zal naar verwachting sterker reageren. De paragrafen hieronder gaan daarop in. De bevindingen op macroniveau kunnen aan kracht winnen als ze worden bevestigd door bevindingen op microniveau. Immers: een opwaartse trend in huren of een neerwaartse trend in bedrijfslasten kan ook worden veroorzaakt door andere zaken dan de verhuurderheffing, zoals prijsveranderingen. Daarom onderzoeken we hieronder de effecten op corporatieniveau.

Het effect op huren

Uit het macro-overzicht blijkt dat de introductie en de daarop volgende verhoging van de verhuurderheffing is samengegaan met een huurverhoging. We gaan nu na of de gemiddelde huurverhoging per corporatie een directe relatie heeft met de te betalen verhuurderheffing per woongelegenheid. Als dit zo is zouden corporaties die (per woongelegenheid) meer heffing betalen, ook een sterkere huurverhoging moeten doorvoeren. We onderzoeken daarom de relatie tussen de hoogte van de verhuurderheffing en de huren op microniveau. We schatten hiertoe een regressievergelijking voor de jaren 2010-2014, waarbij we de huuropbrengst per woongelegenheid proberen te verklaren aan de hand van een aantal variabelen, waaronder de hoogte van de verhuurderheffing (per woongelegenheid). 2010 is ons basisjaar omdat de verhuurderheffing voor het eerst werd aangekondigd in oktober

2010. Voor inflatie is gecorrigeerd door geldbedragen uit te drukken in euro's van 2014. In de appendix staan de technische details van de regressies.

De resultaten tonen aan dat er inderdaad een significant positief verband is tussen de hoogte van de verhuurderheffing en de hoogte van de huuropbrengst. Volgens tabel 8 leidt een 1 euro hogere verhuurderheffing tot een huurverhoging van 0,26 euro. Dit bevestigt onze eerdere observatie dat de verhuurderheffing deels wordt opgevangen door huren te verhogen.

Tabel 8 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de huren

Te verklaren variabele:	Huuropbrengst per woongelegenheid (IV-regressie)
Coëfficiënt verhuurderheffing	0,2603**
(z-waarde)	(2,4299)
Jaareffect 2011	4,5224
(z-waarde)	(0,2758)
Jaareffect 2012	4,3540
(z-waarde)	(0,1620)
Jaareffect 2013	83,1978**
(z-waarde)	(2,0048)
Jaareffect 2014	169,1478**
(z-waarde)	(2,3083)

Alle bedragen in euro's van 2014.
Leesvoorbeeld: als de verhuurderheffing tussen 2012 en 2013 stijgt van 0 naar 20 euro per woongelegenheid, stijgen de huuropbrengsten met (0,2603*20)+(83,1978-4,3540)=84,05 euro per woongelegenheid.
Als de heffing tussen 2013 en 2014 doorstijgt met 400 euro per woongelegenheid (van 20 naar 420), stijgen de huuropbrengsten met (0,2603*400)+(169,1478-83,1978)=190,07 euro per woongelegenheid.
De huurstijging tussen 2012 en 2014 is dan 84,05+190,07=274,12.
Robuuste z-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Er is dus weliswaar een duidelijk effect, maar dit effect is lang niet "1 op 1". Merk echter op dat dit effect nog bovenop het landelijke jaareffect komt. Het kan immers zijn dat corporaties hun huurverhoging slechts deels baseren op de daadwerkelijk betaalde heffing. Los daarvan zullen corporaties wellicht gewoon gebruik maken van de geboden ruimte tot (reguliere) huurverhoging. Er is immers veelvuldig gecommuniceerd dat de verhuurderheffing kan worden opgevangen door de verruiming van het huurbeleid.[40] Wellicht is bij corporaties hierdoor het beeld ontstaan dat een verhoging van de huren kennelijk verwacht werd. Volgens het overzicht met maximale huurverhogingen (zie tabel 9) maken corporaties in de meeste jaren inderdaad gebruik van de ruimte die hen wordt geboden: de realisatie van de huurverhoging ligt dicht tegen de maximaal toegestane huurverhoging. Opvallend genoeg is dit in 2015 echter niet het geval: waar een reguliere huurstijging van 2,5 procent toegestaan was, verhoogden corporaties de huren

[40] Zie bijvoorbeeld: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013b).

slechts met 1,9 procent. Voor 2015 zijn echter geen gegevens per corporatie beschikbaar.

In de regressies vinden we een dergelijk effect terug in het jaareffect. Dit jaareffect is inderdaad significant in 2013 en 2014.[41] In die jaren lag de huuropbrengst dus significant hoger dan in 2010. Hoewel deze stijging niet direct kan worden gelinkt aan de verhuurderheffing, is een verband wel aannemelijk.

Tabel 9 Overzicht maximale en gerealiseerde huurstijgingen

			Huurstijging exclusief harmonisatie			Huurstijging inclusief harmonisatie		
Jaar	**Inflatie**	**Maximale huurstijging**	**Corporaties**	**Commerciële verhuurders**	**Totaal**	**Corporaties**	**Commerciële verhuurders**	**Totaal**
2007	1,6	1,1	1,1%	1,0%	1,0%	1,3%	1,6%	1,4%
2008	2,5	1,6	1,5%	1,5%	1,5%	2,1%	1,9%	2,0%
2009	1,2	2,5	2,4%	2,2%	2,4%	2,9%	3,1%	2,9%
2010	1,3	1,2	1,2%	1,2%	1,2%	1,8%	1,7%	1,8%
2011	2,3	1,3	1,3%	1,3%	1,3%	2,1%	1,6%	2,0%
2012	2,5	2,3	2,2%	2,0%	2,2%	3,4%	3,4%	3,4%
2013	2,5	4/4,5[a]/6,5[a]	4,2%	3,7%	4,1%	5,1%	4,6%	5,0%
2014	1,0	4/4,5[b]/6,5[b]	4,0%	3,5%	3,9%	4,9%	4,1%	4,8%
2015	0,6	2,5/3[c]/5[c]	1,9%	2,4%	2,0%	2,8%	3,0%	2,8%
2016[e]	0,6	2,1/2,6[d]/4,6[d]	1,0%[f]	N.B.	N.B.	N.B.	N.B.	N.B.

Bronnen: Inflatie: CPB (cpi); Maximale huurstijging: tot en met 2014: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014a); 2015 en 2016: website rijksoverheid; Huurstijging: tot en met 2015: Lijzenga en Boertien (2015), blz. 8 en blz. 10; 2016: Aedes (2016a), blz. 1.

[a] 4,5% bij huishoudinkomen 2011>€33.614; 6,5% bij huishoudinkomen 2011>€43.000.

[b] 4,5% bij huishoudinkomen 2012>€34.085; 6,5% bij huishoudinkomen 2012>€43.602.

[c] 3% bij huishoudinkomen 2013>€34.229; 5% bij huishoudinkomen 2013>€43.786.

[d] 2,6% bij huishoudinkomen 2014>€34.678; 4,6% bij huishoudinkomen 2014>€44.360.

[e] Vanaf 2016 is de stijging van de huursom (exclusief inkomensafhankelijke huurstijging en harmonisatie) gemaximeerd op 1 procent (zie ook paragraaf 2.5).

[f] Voorlopige cijfers op basis van enquête van Aedes onder 180 corporaties.

We merken echter op dat de regressieresultaten met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden. Dit heeft drie redenen. Ten eerste zijn de beschikbare gegevens omtrent de verhuurderheffing waarschijnlijk niet volledig betrouwbaar. In het kasstroomoverzicht van enkele corporaties is de verhuurderheffing in 2013 onrealistisch hoog. Soms wordt er zelfs in 2012 een bedrag genoemd, terwijl de verhuurderheffing toen nog niet eens van kracht was. In 2012 hebben we voor alle corporaties de heffing daarom op 0 gezet. Corporaties

[41] Merk op dat de huuropbrengst is uitgedrukt in euro's van 2014, zodat inflatie uit het jaareffect is gefilterd.

met onrealistisch hoge waarden in 2013 zijn verwijderd uit de analyse.[42] Ten tweede is de geschatte regressievergelijking niet volledig, omdat er mogelijk sprake is van endogeniteit.[43] Bij endogeniteit leveren standaard schattingsmethoden geen zuivere uitkomsten. Daarom is er gebruik gemaakt van Instrumentele Variabelen (IV) regressie. De appendix gaat hier nader op in en toont uitgebreidere regressieresultaten. Echter, omdat het voor de controlevariabelen niet mogelijk is om valide instrumenten te vinden, zijn een aantal endogene controlevariabelen weggelaten uit de regressies (zie voor uitleg de appendix). Ten slotte betreft de empirische analyse slechts enkele jaren. Het kan tijd kosten om via huurverhoging meer inkomsten te vergaren, omdat huren slechts geleidelijk kunnen worden verhoogd. Het effect van de heffing op de huur wordt daardoor mogelijk onderschat.

De huurverhoging is wettelijk begrensd, zodat corporaties wellicht niet altijd hun gewenste huurverhoging kunnen doorvoeren. De reguliere huurstijging is gebonden aan de maxima uit tabel 9. Een extra huurstijging is toegestaan als er sprake is van verhuizing (harmonisatie). Volgens Poulus en Marchal (2013) verwisselen jaarlijks circa acht procent van de woningen van huurder. Vóór 2013 werd voor ongeveer een kwart van deze woningen de huur opgetrokken. Hierdoor stijgt de totale huursom jaarlijks met circa 0,5 procentpunt extra (zie tabel 9). Het is te verwachten dat dankzij de verhuurderheffing deze huurstijging na harmonisatie sterker is. Tabel 9 toont aan dat het verschil tussen huurstijging inclusief en exclusief harmonisatie na 2010 inderdaad hoger ligt dan daarvoor. Ook is dit verschil meestal iets groter voor corporaties dan voor commerciële verhuurders.

Corporaties moeten er – naast de algemeen geldende regels – rekening mee houden dat de huur van een woning niet boven de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingsstelsel mag liggen. Vanwege de huursombenadering (die in 2017 ingaat)[44] en het 'passend toewijzen'[45] wordt de mogelijkheid hogere huren te vragen verder beperkt (zie ook Autoriteit woningcorporaties, 2015).

Essers (2015) stelt bovendien dat er een risico is dat de huurverhoging niet gehaald wordt. Een huurverhoging kan immers gepaard gaan met een toename in huurderving of leegstand als gevolg van betalingsproblemen. Ook hangt dit af van (verandering in) regelgeving, zoals de introductie van de huursombenadering. Door de huursombenadering wordt de verdiencapaciteit immers onder druk gezet (zie ook paragraaf 6.5 en 7.2). De verdere stijging van de huursom die voorzien is vanaf

---

[42] Dit komt tot uiting als we de verhuurderheffing door de corporaties ingevuld afzetten tegen de door ons zelf berekende verhuurderheffing (grondslag * tarief). Deze twee getallen komen voor de meeste corporaties goed overeen, met uitzondering van een aantal uitschieters die we daarom niet meenemen.

[43] Endogeniteit doet zich onder meer voor als de onderzochte variabele en een verklarende variabele elkaar wederzijds beïnvloeden. Bijvoorbeeld, een hogere verhuurderheffing kan tot hogere huren leiden, maar omgekeerd zou een sterke huurverhoging ertoe kunnen leiden dat de huur van een aantal woningen boven de liberalisatiegrens komt te liggen waardoor de heffing daalt.

[44] Zoals aangegeven in paragraaf 2.5 is de niet-inkomensafhankelijke huurstijging al in 2016 begrensd.

[45] Corporaties zijn per 1 januari 2016 verplicht 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden aan wie zij een woning toewijzen te huisvesten in een woning met een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens. Dit staat bekend als passend toewijzen.

2015 (tabel 6) is dus met onzekerheid omgeven. Een risicovolle huurstijging staat dus tegenover een zekere verhuurderheffing.

Concluderend kan worden gesteld dat corporaties voor een groot deel gebruik lijken te maken van de extra ruimte tot huurverhoging in 2013 en 2014, en dat de mate waarin zij dat doen samenhangt met de hoogte van de heffing die zij moeten betalen.

Het effect op de bedrijfslasten

In een brief aan de Tweede Kamer stelt minister Blok dat huurverhoging niet de enige manier is om de verhuurderheffing op te vangen.[46] Ook het verlagen van bedrijfslasten of het verkopen van bezit zijn volgens hem mogelijke oplossingen.

Hieronder gaan we na in hoeverre er een relatie is tussen de hoogte van bedrijfslasten van een corporatie en de verhuurderheffing (per woongelegenheid). Als corporaties de verhuurderheffing opvangen door het verlagen van bedrijfslasten is de verwachting dus dat corporaties die meer betalen, hun bedrijfslasten sterker reduceren.

We maken hierbij gebruik van de door Aedes geharmoniseerde bedrijfslasten (zie ook de appendix). Deze lasten zijn gecorrigeerd voor verschillen in kostentoerekening tussen corporaties om de vergelijkbaarheid te verbeteren (Aedes 2015a).[47] Voor de onderhoudslasten maken we echter gebruik van de ongecorrigeerde lasten omdat geharmoniseerde onderhoudslasten pas vanaf 2013 beschikbaar zijn.

Volgens de eerste kolom in tabel 10 is er een significant verband tussen de verhuurderheffing en de hoogte van de personeelslasten. Als de verhuurderheffing stijgt met 1 euro, dalen de personeelslasten met 0,17 euro. Bovendien lager de personeelslasten in 2013 op een lager niveau dan in 2012, zoals het jaareffect laat zien.

---

[46] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014b).

[47] Het nadeel is echter dat deze harmonisatie pas in 2012 is begonnen. De tijdreeks is dus beperkt. Bovendien is er tussen 2013 en 2014 een kleine verandering in de manier van harmoniseren doorgevoerd door een verbeterde administratieve toerekening. Dit betekent dat voorzichtigheid geboden is bij het interpreteren van de resultaten.

Tabel 10 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de bedrijfslasten

Te verklaren-variabele:[a]	Personeels-lasten	Overige bedrijfs-lasten	Leefbaar-heidsuitgaven	Beïnvloedbare lasten	Niet-beïnvloedbare lasten (excl. verhuurderheffing)	Onderhouds-lasten (incl. eigen pers.)	Onderhouds-lasten (excl. eigen pers.)
Coëfficiënt verhuurderheffing	-0,1732***	0,1846*	0,0285	0,0625	-0,0532	-0,2278	-0,2739*
(t-waarde)	(-2,7624)	(1,7270)	(0,6195)	(0,4942)	(-0,6223)	(-1,4702)	(-1,8015)
Jaareffect 2011[b]						20,2628	21,4176
(t-waarde)						(0,5895)	(0,6214)
Jaareffect 2012						-62,4922	-64,5323
(t-waarde)						(-1,0854)	(-1,1154)
Jaareffect 2013	-50,1503**	11,1527	-1,7857	-62,0380	215,2337***	-140,6309	-135,1675
(t-waarde)	(-2,3919)	(0,3501)	(-0,1494)	(-1,5189)	(13,8217)	(-1,5299)	(-1,4657)
Jaareffect 2014	8,1913	-84,7449	-14,2686	-133,5435	225,6361***	-26,0627	-22,7403
(t-waarde)	(0,1998)	(-1,1993)	(-0,5463)	(-1,5917)	(6,0309)	(-0,1934)	(-0,1709)

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid.
[b] Voor de eerste vijf regressies is 2012 het basisjaar.
Alle bedragen in euro's van 2014.
Robuuste t-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Opvallend is dat de tweede regressie juist een stimulerend (zij het slechts zwak significant) effect laat zien van de verhuurderheffing op de overige bedrijfslasten (1 euro hogere heffing leidt tot 18 cent hogere lasten).[48] Een mogelijke verklaring is dat eigen personeel wordt vervangen door ingehuurde krachten. Eén van de componenten van de overige bedrijfslasten is namelijk inhuur van derden. Zonder nader onderzoek is dit echter niet te zeggen.

De tegengestelde effecten op de personeelslasten en de overige bedrijfslasten zorgen ervoor dat er netto gezien geen significant effect van de verhuurderheffing

[48] De geharmoniseerde overige bedrijfslasten zijn berekend door de overige bedrijfslasten vanuit de categoriale winst- en verliesrekening uit het dVi te corrigeren voor ruisfactoren. Ruisfactoren die worden afgetrokken van de oorspronkelijke post zijn: Onderhoud inclusief woningverbetering en renovaties, projectkosten (ver-)nieuwbouw inclusief afschrijvingen en rentelasten, leefbaarheid, waardeverandering en effecten Financiële Vaste Activa, aandeel afschrijvingen en rentelasten huisvesting m.b.t. onderhoud, aandeel afschrijvingen en rentelasten ICT & inventaris m.b.t. onderhoud, afgeboekte (aanloop)kosten), afgeboekte dubieuze debiteuren, VVE-kosten voor zover betrekking op onderhoud en kosten m.b.t. Verkoop onder Voorwaarden. Ruisfactoren die vanuit andere kostensoorten aan de overige bedrijfslasten worden toegerekend zijn hier juist bij opgeteld. Deze bestaan uit: Afschrijvingen t.b.v. huisvesting in eigen bezit, rentelasten t.b.v. huisvesting in eigen bezit, afschrijvingen ICT & inventaris, rentelasten ICT & inventaris, inhuur van derden en aandeel VVE kosten niet zijnde onderhoud.

op de beïnvloedbare bedrijfslasten wordt gemeten (zie de vierde kolom in tabel 10).[49]

Merk echter op dat onderhoudslasten nog niet worden meegenomen in deze post. Uit tabel 10 blijkt een zwak significant verband tussen de verhuurderheffing en de onderhoudskosten exclusief eigen personeel: 1 euro extra verhuurderheffing leidt tot een daling van 27 aan onderhoudslasten. Dit suggereert dat de verhuurderheffing per saldo leidt tot lagere kosten.

Een daling van de bedrijfslasten kan verschillende oorzaken hebben. Eén daarvan, doelmatigheidswinst, is uiteraard wenselijk, maar lagere bedrijfslasten kunnen ook ten koste gaan van het aanbod en de dienstverlening van corporaties. Met name de daling van onderhoudslasten zou (op den duur) ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van het bezit. De huidige gegevens maken het niet mogelijk dit nader te onderzoeken.[50] Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW 2015) meldt echter dat de vastgoedportefeuille naar verwachting veroudert: de restant levensduur van woningen daalt naar verwachting van gemiddeld 24 jaar in 2014 tot ruim 22 jaar in 2019. Dit zou betekenen dat de kwaliteit van de woningen achteruitgaat en dat de (onderhouds)kosten in de toekomst wellicht sterker zullen stijgen. Volgens de Autoriteit woningcorporaties (2015) gaan investeringen om de gemiddelde leeftijd van het bezit op peil te houden ten koste van de solvabiliteit.

Het effect op de financiële positie

Als corporaties niet actief reageren op de verhuurderheffing, zal er extra geld bijgeleend moeten worden om aan de betalingsverplichting te kunnen voldoen. De kasstromen en de financiële positie van corporaties verslechteren dan. We gaan hieronder na of corporaties die een hogere verhuurderheffing betalen, meer hebben geleend, en/of een verslechtering van de financiële positie kennen. De financiële positie wordt gemeten aan de hand van de bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per woongelegenheid). Uit tabel 11 blijkt dat er geen significant verband tussen de verhuurderheffing en de hoogte van de schulden of de financiële positie van corporaties gevonden kan worden.

---

[49] Als we gebruikmaken van de ongecorrigeerde kostenposten vinden we echter wel een verlagende impact op de variabele lasten (zie appendix). We merken ook op dat de geharmoniseerde bedrijfslasten pas vanaf 2012 beschikbaar zijn. De analyses kunnen aan kracht winnen als er in de toekomst meer (jaren met) gegevens beschikbaar komen.

[50] Er zijn weliswaar gegevens beschikbaar over de huurderstevredenheid (onder meer met betrekking tot het onderhoud) en de restant levensduur van het bezit, maar er ontbreekt teveel data om effecten te kunnen onderzoeken.

Tabel 11 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de financiële positie

Te verklaren variabele:[a]	Langlopende schulden	Kortlopende schulden	Bedrijfswaarde	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
Coëfficiënt verhuurderheffing	3,6288	0,4523	-5,0205	0,2298
(t-waarde)	(1,3097)	(0,7416)	(-1,3660)	(0,0871)
Jaareffect 2011	330,3777	-65,2109	1.214,4181***	1.797,2289***
(t-waarde)	(1,0881)	(-0,4842)	(2,6184)	(4,1255)
Jaareffect 2012	408,4268	-179,4516	4.880,8584***	-652,8600
(t-waarde)	(0,6930)	(-0,8049)	(5,2326)	(-0,7770)
Jaareffect 2013	-617,9874	-35,5416	675,3539	2.057,5994
(t-waarde)	(-0,6487)	(-0,0955)	(0,4653)	(1,5229)
Jaareffect 2014	-2.808,0247*	-277,5810	1.921,8079	837,7375
(t-waarde)	(-1,6702)	(-0,4898)	(0,8329)	(0,4313)

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid.
Alle bedragen in euro's van 2014.
Robuuste t-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Het effect op woningaanbod en energieprestatie

Uit het macro-overzicht bleek dat de oplevering van nieuwbouwwoningen de komende jaren naar verwachting zal dalen ten opzichte van de jaren daarvoor. Zo lag het percentage nieuwbouw van huurwoningen in 2013 nog op 1,24 procent; in 2014 was dit gedaald tot 0,74 procent (zie tabel 7). De verkoop van woningen steeg juist door de jaren heen. Om te achterhalen of dit komt door de verhuurderheffing hebben we onderzocht of er op corporatieniveau een direct verband is tussen de hoogte van de verhuurderheffing en de mutaties van het bezit. In de meeste gevallen vinden we echter geen significante resultaten (zie appendix voor details). Er zijn wel enkele aanwijzingen dat de verhuurderheffing leidt tot minder nieuwbouw en meer verkoop, maar deze effecten zijn niet volledig robuust.

Dat er (nog) geen robuuste verbanden worden gevonden is niet verwonderlijk. Het betekent niet dat de verhuurderheffing geen directe invloed heeft op nieuwbouw. Investeringen kennen immers vaak een langere aanloopperiode. Het aantal nieuw opgeleverde woningen in een bepaald jaar zal geruime tijd van tevoren vastliggen en niet gemakkelijk bijgestuurd kunnen worden. Corporaties geven weliswaar ook prognosecijfers, maar ze zijn vrij om hiervan af te wijken. Het is dus eigenlijk nog te vroeg om het uiteindelijke effect van de verhuurderheffing op het woningaanbod te schatten.

Ten slotte hebben we ook onderzocht of de hoogte van de verhuurderheffing op corporatieniveau invloed heeft op de investeringen in energiebesparende maatregelen en de energieprestaties. Er kan geen effect van de verhuurderheffing aangetoond worden. Wel neemt de energie-index in de loop van de jaren af. Dit betekent dat de energieprestaties gemiddeld verbeteren. Deze verbetering is echter

niet voldoende om de afspraken in het Convenant Energiebesparing Huursector[51] uit 2012 te halen (zie de appendix).

4.4. Effecten voor subgroepen van corporaties

De toezichthouder (Aw, voorheen CFV) kan corporaties wiens financiële positie zorgwekkend is onder verscherpt toezicht stellen. Het is mogelijk dat het gedrag van deze corporaties niet representatief is voor de gehele populatie. Het kan ook zijn dat de grootste corporaties niet goed vergelijkbaar zijn met de overige. We hebben daarom de analyses herhaald onder twee restricties:

- De grootste 10 corporaties zijn weggelaten;
- Corporaties die in 2013 of 2014 onder verscherpt toezicht stonden zijn weggelaten;

Deze restricties leiden nauwelijks tot andere resultaten. De belangrijkste verandering ten opzichte van de originele regressies is dat, als we de corporaties onder verscherpt toezicht weglaten, het (stimulerende) effect op verkoop en het (remmende) anticipatie-effect op nieuwbouw duidelijker worden. In de appendix worden de uitgebreide resultaten getoond.

4.5. Conclusies

De verhuurderheffing betekent voor vrijwel alle corporaties een onvermijdelijke toename in kosten die op de één of andere manier opgevangen zal moeten worden. Minister Blok gaat ervan uit dat corporaties dit in elk geval deels zullen doen door de huren extra te verhogen. De maximale reguliere huurstijging is sinds 2013 verhoogd (zie tabel 9). Ook is de maximale jaarlijkse huurverhoging inkomensafhankelijk gemaakt zodat van huishoudens met hogere inkomens extra huur kan worden gevraagd. Het kasstroomoverzicht toont aan dat de gezamenlijke corporaties gebruik maken van deze ruimte: de totale huuropbrengst in de sector stijgt en vangt (macro gezien) de extra kosten van de verhuurderheffing voor het grootste deel op. Bovendien is er op corporatieniveau een direct verband tussen de hoogte van de heffing en de huren: voor elke euro die een corporatie meer aan verhuurderheffing betaalt, verhoogt deze de huren met 0,26 euro meer (per woongelegenheid).

Minister Blok gaf aan dat de verhuurderheffing ook op andere manieren opgevangen kan worden, met name door het verlagen van de bedrijfslasten of het verkopen van woningen. Op macroniveau lijken de bedrijfslasten op het eerste gezicht niet sterk te dalen, maar dit wordt met name veroorzaakt door hogere afdrachten (vennootschapsbelasting en sectorspecifieke heffing).[52] Een aantal andere posten zoals de personeelslasten dalen wel. Er is op corporatieniveau een drukkend effect van de hoogte van de betaalde verhuurderheffing op de

[51] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Woonbond en Vastgoed Belang (2012).

[52] De Aedes-benchmark (Aedes 2015a) laat dit in detail zien.

personeelslasten. Op de overige bedrijfslasten is de invloed juist verhogend, waardoor er per saldo geen effect op de beïnvloedbare bedrijfslasten wordt gevonden. Onderhoudslasten worden echter niet meegenomen in deze post. Het blijkt dat de verhuurderheffing een (zwak significant) drukkend effect heeft op de onderhoudslasten exclusief eigen personeel. Daarom concluderen we dat de verhuurderheffing per saldo tot lagere kosten leidt.

Lagere bedrijfslasten zijn niet altijd zonder meer wenselijk: het hoeft immers niet om doelmatigheidswinst te gaan, maar het kan ook zijn dat de dienstverlening wordt versoberd of dat onderhoud wordt uitgesteld. Met name de bevinding dat onderhoudslasten dalen als gevolg van de verhuurderheffing kan wat dat betreft reden tot zorg zijn. Met de huidige gegevens is het echter nog niet mogelijk om het daadwerkelijke effect van de verhuurderheffing op de onderhoudskwaliteit te meten.

De corporaties verwachten dat nieuwbouw de komende jaren zal dalen. We vinden echter op corporatieniveau geen eenduidige verbanden tussen de verhuurderheffing en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Dat is niet verwonderlijk. Nieuwbouw kent immers een lange aanlooptijd. Het effect van de verhuurderheffing zal pas op termijn duidelijk worden. Er worden wel enkele aanwijzingen gevonden dat een hogere verhuurderheffing gepaard gaat met minder nieuwbouw en meer verkoop, maar deze uitkomsten zijn niet robuust.

5. Doorwerking verhuurderheffing

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 wordt de verhuurderheffing voor een groot deel doorberekend in de huren. De verhuurderheffing is dus deels een huurderheffing. Dit hoofdstuk onderzoekt de verhuurderheffing vanuit het oogpunt van de huurder, in plaats van de verhuurder. Ook staan we nog stil bij de vraag voor welke andere partijen de verhuurderheffing mogelijk gevolgen heeft.

5.1. Herverdeeleffecten

Veel huurders ontvangen huurtoeslag. Het lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig om tegelijkertijd zowel toeslag te ontvangen als (indirect) een heffing te betalen. Ook zal de verhuurderheffing per saldo verschillend uitpakken voor verschillende typen huurders. De één krijgt immers meer huurtoeslag dan de ander, en de één zal met een hogere huurverhoging worden geconfronteerd dan de ander. Er is dus sprake van herverdeeleffecten.

Vóór invoering van de verhuurderheffing presenteerde minister Blok cijfers over inkomenseffecten (Tweede kamer, 2013c, blz. 8, zie ook paragraaf 4.2). Volgens de berekeningen zou 90 procent van de huurders met huurtoeslag te maken krijgen met een inkomenseffect van maximaal 0,1 procent negatief. Voor de overige huishoudens zou de meerderheid er niet meer dan 0,5 procent op achteruit gaan. Uit de toen gepresenteerde cijfers is echter niet op te maken hoe huishoudens van verschillende omvang en met verschillende combinaties van leeftijd, huur en inkomen door de heffing zouden worden getroffen.

Om herverdeeleffecten meer gedifferentieerd in beeld te krijgen berekenen we de effecten van een huurverhoging voor tien voorbeeldhuishoudens voor de situatie in 2016.[53] De eerste vijf zijn eenpersoonshuishoudens, de rest driepersoonshuishoudens. Verder verschillen de huishoudens qua leeftijd (van de hoofdverdiener), betaalde huur en inkomen.

De eerste vier kolommen in tabel 12 geven de uitgangspunten voor de huishoudens weer. Kolom 5 geeft de huurtoeslag. Een huishouden kan in aanmerking komen voor huurtoeslag als de huur onder de liberalisatiegrens (ook wel huurtoeslaggrens of huurgrens genoemd) ligt.[54] De totale huurtoeslag die een huishouden ontvangt is de som van drie delen:

A. Het eerste deel heeft betrekking op het deel van de (reken)huur[55] dat ligt tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens.[56] Dit deel van de huur wordt voor 100 procent vergoed door de huurtoeslag.

[53] Bron: Belastingdienst/Toeslagen (2016).

[54] Ook mogen het inkomen en het vermogen niet te hoog zijn.

[55] De rekenhuur is de daadwerkelijk betaalde huur waarover huurtoeslag kan worden aangevraagd.

[56] In 2016 is de kwaliteitskortingsgrens 409,92 euro. De basishuur is de huur die het huishouden geacht wordt zelf te betalen. Dit hangt af van het type huishouden en het inkomen.

B. Het tweede deel van de huur wordt voor 65 procent vergoed. Dit is het deel van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens.[57]

C. Het derde deel wordt voor 40 procent vergoed. Dit is het deel tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (of huurgrens).[58]

Tabel 12 Effecten huurverhoging op koopkracht van voorbeeldhuishoudens

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Aantal personen	Leeftijd	Huur	Inkomen	Huurtoe-slag	Huur-stijging	Stijging huur in euro	Stijging eigen bijdrage in euro	Stijging huurtoeslag in euro
1	1	50	400	15.000	168	2,1%	8,40	-0,60	9,00
2	1	50	500	20.000	109	2,1%	10,50	3,50	7,00
3	1	70	500	20.000	137	2,1%	10,50	3,50	7,00
4	1	50	800	30.000	0	2,1%	16,80	16,80	0,00
5	1	50	500	40.000	0	2,6%	13,00	13,00	0,00
6	3	50	550	20.000	268	2,1%	11,55	4,55	7,00
7	3	50	650	25.000	216	2,1%	13,65	13,65	0,00
8	3	70	650	25.000	275	2,1%	13,65	8,65	5,00
9	3	50	950	35.000	0	2,1%	19,95	19,95	0,00
10	3	50	650	45.000	0	4,6%	29,90	29,90	0,00

Inkomen in euro per jaar, andere bedragen in euro per maand.

De huurstijging staat in kolommen 6 en 7 van tabel 12. We gaan ervan uit dat de huishoudens geconfronteerd worden met de maximale reguliere huurstijging in 2016 (zie ook tabel 9). De huurstijging werkt verschillend uit voor de verschillende huishoudens. Welk deel van de huurstijging wordt gecompenseerd door huurtoeslag hangt af van de specifieke situatie. Kolommen 8 en 9 in tabel 12 geven aan hoe dit uitpakt voor onze voorbeeldhuishoudens.

Huishouden 1 kent bijvoorbeeld een huurstijging van 8,40 euro per maand en deze wordt volledig opgevangen door extra huurtoeslag. Dit komt doordat dit huishouden alleen maar huur betaalt uit onderdeel A. Dit is het geval omdat de rekenhuur lager is dan de kwaliteitskortingsgrens van 409,92 euro. Huishouden 2 kent een hogere huur en een hoger inkomen dan huishouden 1 en krijgt minder huurtoeslag. Voor dit huishouden geldt dat de huurstijging (van 10,50 euro) grotendeels wordt opgevangen door extra huurtoeslag (7 euro). De rest, 3,50 euro, moet zelf worden betaald (eigen bijdrage).

In zijn algemeenheid geldt dat:

[57] In 2016 is de (lage) aftoppingsgrens voor huishoudens met minder dan 3 personen 586,68 euro en de (hoge) aftoppingsgrens voor huishoudens vanaf 3 personen 628,76 euro.

[58] Een huishouden kan alleen voor dit deel in aanmerking komen als er sprake is van 1 van de volgende drie situaties: (1) het gaat om een eenpersoonshuishouden, (2) iemand in het huishouden heeft minimaal de AOW-leeftijd, (3) de woning is aangepast vanwege een handicap.

- Voor wie alleen huurtoeslag uit onderdeel A krijgt, de huurstijging voor 100 procent wordt gecompenseerd door extra huurtoeslag. Dit is het geval als de huur lager is dan 409,92 euro (de kwaliteitskortingsgrens). De huur moet echter wel boven de basishuur liggen. De basishuur is de huur die de huurder geacht wordt zelf op te brengen en hangt af van het inkomen en het type huishouden Als de huur niet hoger is dan de basishuur, vervalt de huurtoeslag volledig.
- Voor wie ook huurtoeslag ontvangt uit deel B (en eventueel C), de huurstijging deels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Hoe de stijging precies uitpakt hangt af van de huishoudensgrootte, het inkomen en de huur.
- Huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen de extra huurstijging helemaal zelf op moeten vangen. Er bestaat geen recht op huurtoeslag als:
    - Het vermogen te hoog is (in 2016: boven de 24.437 euro voor een alleenstaande, meer dan 48.874 euro voor een aanvrager met toeslagpartner).
    - De rekenhuur hoger is dan de maximale huurgrens (in 2016: 409,92 euro voor personen jonger dan 23, 710,68 euro voor personen niet jonger dan 23, of jonger dan 23 met een kind, of jonger dan 23 met een handicap).
    - Het inkomen van het huishouden te hoog is (hoger is dan de zogeheten doelgroepgrens).[59]
    - De rekenhuur lager is dan de basishuur. Dit is vooral het geval als de huur laag is, en het inkomen hoog.

Binnen verschillende groepen huurders is er dus sprake van herverdeeleffecten. Omdat de verhuurderheffing alleen de huurmarkt treft zijn de inkomenseffecten voor kopers 0. In feite zitten kopers wat dat betreft in dezelfde positie als de huurders die alleen huurtoeslag uit deel A ontvangen (huur onder de kwaliteitskortingsgrens).

Merk op dat de effecten in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op de maximale reguliere huurstijging, zonder harmonisatie. De huurstijging kan lager zijn wanneer men huurt van een corporatie die relatief weinig betaalt aan verhuurderheffing. Aan de andere kant kan de huurder bij verhuizing juist geconfronteerd worden met een sterkere huurverhoging dan hierboven aangenomen (harmonisatie) zodat de effecten op de koopkracht juist sterker zijn.

Verschillende groepen huishoudens krijgen dus te maken met heel verschillende koopkrachteffecten. De heffing komt onevenredig zwaar bij een beperkte groep huishoudens terecht.

Omdat huurders in de niet-gereguleerde sector en kopers worden ontzien is de verhuurderheffing bovendien denivellerend. Deze huishoudens hebben over het algemeen immers hogere inkomens dan huishoudens in sociale huurwoningen. Ook kunnen huishoudens die een hypotheek kunnen krijgen door de lage rente vaak goedkoper wonen dan huishoudens die minder kredietwaardig zijn en daardoor gedwongen zijn om te huren (paragraaf 2.5).

---

[59] De doelgroepgrens is het maximale inkomen dat een huishouden mag hebben om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De hoogte van dit bedrag hangt af van het type huishouden.

5.2. Aanspraak op de huurtoeslag

De verhuurderheffing leidt tot huurverhogingen en die leiden weer tot extra huurtoeslag en dus tot kosten voor de rijksoverheid. De opbrengsten van de verhuurderheffing worden dus deels tenietgedaan door extra kosten om de huurtoeslag te financieren. Hoe dit precies uitwerkt is niet duidelijk, want recente gegevens met betrekking tot de huurtoeslag zijn niet bekend. Wel kunnen we een benadering geven met behulp van gegevens uit 2012. Gegevens over de huurtoeslag voor 2012 zijn gegeven in tabel 13.

Tabel 13 Huurtoeslag in 2012

	Alle huishoudens	Groep A Huur onder kwaliteits-kortingsgrens	Groep B Huur tussen kwaliteitskor-tingsgrens en aftoppingsgrens	Groep C Huur tussen aftoppingsgrens en huurgrens	Groep D Huur boven huurgrens
Toekenningen huurtoeslag	1.259.949	241.987 (19%)	780.581 (62%)	234.854 (19%)	2.527 (0,2%)
Huurtoeslagbedrag (euro per jaar)	1.836	964	1.955	2.352	2.968
Inkomen totaal (euro per jaar)	18.784	17.099	19.044	19.657	19.378
Huur (euro per maand)	452	319	453	581	699
Eigen bijdrage (euro per maand)	240	224	242	250	247

Bron: rijksoverheid; Huurtoeslag Cijfers in Beeld (HCIB).

In 2012 ontvingen ruim 1,2 miljoen huishoudens huurtoeslag, gemiddeld 1.836 euro per jaar. Het totale bedrag aan huurtoeslag lag daarmee dus op circa 2,3 miljard euro. 19 procent van de huishoudens met huurtoeslag had een huur niet hoger dan de kwaliteitskortingsgrens. Voor deze huishoudens wordt een huurstijging dus volledig gecompenseerd door extra huurtoeslag (tenzij de huur uitstijgt tot boven de kwaliteitskortingsgrens).[60] Het merendeel van de huishoudens (62 procent) had een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Voor hen wordt een huurverhoging voor 65 procent vergoed. Voor de 19 procent huishoudens met een huur tussen de aftoppingsgrens en de huurgrens wordt 40 procent van een huurverhoging vergoed. Een klein deel van de huishoudens met een huur boven de huurgrens ontvangt ook huurtoeslag, vermoedelijk omdat de huur als gevolg van stijging boven de huurgrens is uitgekomen. Er is natuurlijk ook nog een groep die helemaal geen huurtoeslag ontvangt. Deze groep moet een huurverhoging dus geheel zelf opbrengen.

Om te schatten hoe een huurstijging doorwerkt in de huurtoeslag onderzoeken wij het effect van een huurstijging van 1 procent voor de verschillende groepen huishoudens. Uit de berekeningen blijkt dat een huurverhoging van 1 procent leidt tot een stijging van de huuropbrengsten van 185 miljoen euro, en dat het budgettaire beslag van de huurtoeslag als gevolg daarvan 44 miljoen euro (ofwel 24

[60] We gaan ervan uit dat huishoudens in de groep blijven waar ze voor de huurstijging ook in zaten.

procent) groeit (voor details zie de appendix, onder het kopje "aanspraak op de huurtoeslag").[61]

In de jaren 2012-2015 lag de huurverhoging tussen de 2,4 en de 4,7 procent (tabel 9). Bovenstaande uitkomst laat zien dat, als de verhuurderheffing volledig wordt opgevangen door huurverhoging, de netto opbrengst van die heffing op zo'n 76 procent ligt van de gerealiseerde opbrengst. Immers, circa een kwart van het bedrag zal moeten worden besteed aan extra huurtoeslag. Aangezien de rijksoverheid netto het volledige bedrag aan verhuurderheffing wil overhouden (zie paragraaf 2.1) is dus een verdere stijging nodig, maar ook daarvan vloeit een kwart weer weg via huurtoeslag, etc. Dit zou betekenen dat het tarief van de verhuurderheffing naar verwachting in de komende jaren blijft stijgen. CPB en PBL (2016) gaan ervan uit dat de verhuurderheffing oploopt van 1,7 miljard euro in 2017 tot 2,7 miljard euro in 2022 om de groei in huurtoeslag te compenseren (zie ook paragraaf 1.1). Dit betekent dat de huurtoeslag in toenemende mate wordt opgebracht door huurders zelf.[62]

Het in stand houden van zowel een verhuurderheffing als de huurtoeslag lijkt tegenstijdig. Omdat de verhuurderheffing deels door huurders wordt opgebracht worden huurders dus tegelijkertijd belast en gesubsidieerd. Dit "rondpompen" van geld kan worden gerechtvaardigd als wordt gestreefd naar bepaalde herverdeeleffecten, maar dit blijkt op geen enkele manier uit de relevante kamerstukken. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of deze situatie niet leidt tot onverwachte en ongewenste effecten. Volgens Kromhout (2013) bijvoorbeeld groeit het aantal huurders dat geld tekort komt voor noodzakelijke uitgaven en sociale participatie van 724 duizend in 2012 tot 850 duizend in 2017.

5.3. Effecten op andere sectoren

We zagen dus al dat de verhuurderheffing een effect heeft op woningcorporaties en huurders. Gedragsveranderingen bij deze partijen werken op hun beurt echter ook weer door. Als bijvoorbeeld blijkt dat de investeringen in nieuwbouw structureel lager komen te liggen, zal dit zijn weerslag hebben op de bouwsector. Corporaties bouwden tussen 2007 en 2012 gemiddeld zo'n 35.500 nieuwe woningen per jaar.[63] Dit komt neer op ruim 50 procent van alle nieuwbouwwoningen. Volgens tabel 7 liggen de investeringen in nieuwbouw in 2014 ongeveer 20 procent onder het niveau van

---

[61] Volgens de Autoriteit woningcorporaties (2015) lag de verhouding huurtoeslag/huursom (Daeb) in 2013 op ruim 20 procent en zal deze doorstijgen tot 25 procent in 2019. We mogen verwachten dat het marginale effect (het effect van een huurstijging op de huurtoeslag) hoger ligt dan dit gemiddelde omdat juist de basishuur niet gecompenseerd wordt. Ons percentage van 24, dat overigens een benadering betreft zoals in de appendix wordt toegelicht, ligt inderdaad hoger dan het gemiddelde in 2013. Bovendien is dit gemiddelde iets overschat omdat de niet-Daeb opbrengsten niet zijn meegenomen.

[62] Zie ook: Aedes (2016b).

[63] Bron: website Aedes: http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/woning/hoeveel-woningen-bouwen-corporaties/expert-hoeveel-woningen-bouwen-corporaties.xml#Aandeel+corporaties+in+totale+woningbouwproductie+Nederland+2007-2014.

2010.[64] Als dit zo blijft zou de totale woningbouwsector met 10 procent (20 procent * 50 procent) inkrimpen. Meer onderzoek is gewenst om het daadwerkelijke effect van de verhuurderheffing op de investeringen te onderzoeken.

Een terugval in bouwactiviteiten kan doorwerken in andere sectoren. Negatieve effecten op de economische groei als geheel zijn niet uit te sluiten. Binnen het huidige onderzoek is het echter niet mogelijk om hier nadere uitspraken over te doen.

5.4. Conclusies

Omdat de verhuurderheffing wordt doorbelast aan huurders is deze dus (ook) een huurderheffing. Verschillende groepen huurders worden verschillend belast. De verhuurderheffing gaat dus gepaard met herverdeeleffecten. De lasten komen vooral terecht bij huurders die geen huurtoeslag ontvangen. Voor huurders die wel huurtoeslag ontvangen en een huur onder de kwaliteitskortingsgrens betalen is er geen effect, evenals voor kopers. De verhuurderheffing wordt dus opgebracht door een beperkte groep huishoudens, die verschillend worden getroffen, en werkt denivellerend. Deze effecten zijn, afgaande op de Memorie van Toelichting, niet beoogd.

De huurstijging zorgt ook voor een hogere aanspraak op de huurtoeslag, hetgeen de netto-opbrengst van de verhuurderheffing verlaagt. Als de verhuurderheffing volledig wordt doorbelast aan huurders, is het weglek effect naar schatting 24 procent. Doordat de netto-opbrengst hier van het kabinet niet onder mag lijden maakt dit steeds verdere verhogingen van de verhuurderheffing en de huurtoeslag nodig. Huurders betalen hier zelf hun hogere huurtoeslag.

Voor zover de verhuurderheffing zorgt voor een terugval in investeringen heeft dit ook effecten voor de bouwsector en de economie als geheel. Nu kan dit effect echter nog niet gekwantificeerd worden.

[64] Uit tabel 7 blijkt dat in 2010 de totale nieuwbouw (koop + huur) op 1,05 procent van het aantal woongelegenheden lag (0,24+0,81). In 2014 was dit 0,85 procent (0,11+0,74). Dit betekent een daling van 19 procent (1-0,85/1,05)*100.

6. Beoordeling verhuurderheffing

Een belasting wordt doorgaans beoordeeld op gronden van uitvoerbaarheid, transparantie, doelmatigheid (efficiëntie) en rechtvaardigheid (zie bijvoorbeeld Rosen en Gayer, 2014).

- Een belasting is goed uitvoerbaar als de administratieve lasten laag zijn, en ontduiking moeilijk is.
- Een belasting is transparant als duidelijk is wie er door wordt getroffen en in welke mate.
- Belastingen gaan vaak gepaard met economische verstoring (zie ook paragraaf 2.3). Hoe kleiner de economische verstoring is van een belasting, hoe efficiënter deze is. Zo is bijvoorbeeld een belasting per hoofd van de bevolking efficiënt, omdat er geen mogelijkheid is deze te ontlopen.
- Bij het beoordelen van een belasting op rechtvaardigheid wordt vaak gebruik gemaakt van het draagkrachtprincipe (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten) of van het principe dat gelijke gevallen gelijk belast moeten worden (horizontale gelijkheid).

6.1. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de verhuurderheffing is goed. Ontduiking lijkt niet mogelijk. Het aantal belastingplichtigen is beperkt en gegevens over de grondslag zijn beschikbaar. Dit houdt de kosten beperkt. Wel leidt de Regeling Vermindering Verhuurderheffing tot administratieve lasten.

6.2. Transparantie

Het is de uitdrukkelijke bedoeling van het kabinet dat de verhuurderheffing voor een belangrijk deel op huurders wordt afgewenteld. De mate waarin dit gebeurt is echter niet transparant. Huurders beseffen niet dat zij via hun huur bijdragen aan het onder controle brengen van de rijksfinanciën, en niet-huurders is het niet duidelijk dat zij hieraan ontkomen.

6.3. Doelmatigheid

Het kabinet stelt dat de verhuurderheffing een heffing is op onroerende zaken, en dat dergelijke heffingen de kleinste economische verstoringen opleveren, vergeleken met indirecte belastingen, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting.[65] Dat laatste is aannemelijk. Omdat de hoeveelheid onroerende zaken slechts zeer geleidelijk verandert levert een belasting op de waarde hiervan weinig gedragsreacties op, en dus weinig economische verstoring. De verhuurderheffing is echter geen algemene

[65] Tweede Kamer (2012a), blz. 2 en Tweede Kamer (2013b), blz. 6. Indirecte belastingen zijn belastingen op goederen en diensten in plaats van op inkomen of vermogen.

onroerendezaakbelasting, maar een heffing op een beperkt deel van alle onroerende zaken. Dit levert de volgende ongewenste prikkels op om de te betalen heffing te verkleinen:

- Minder nieuwbouw en renovatie belastbare woningen;
- Meer verkoop van woningen aan bewoners;
- Uittillen van woningen tot boven de liberalisatiegrens;
- Splitsing van verhuurders in eenheden met maximaal tien sociale huurwoningen.

In paragraaf 2.3 en in hoofdstuk 3 zijn we hier dieper op ingegaan.

Daarnaast kan de manier waarop verhuurders de heffing bekostigen economische ongewenste effecten hebben:

- Sterkere huurverhogingen na verhuizing (harmonisatie) belemmert de mobiliteit op de woningmarkt en de arbeidsmarkt en leidt ertoe dat gelijkwaardige woningen heel verschillende huren kunnen hebben;
- Huurverhogingen onder de liberalisatiegrens leiden tot een opwaartse druk op huren boven die grens en op de prijs van goedkopere koopwoningen;
- Huurverhogingen kunnen het beroep op de huurtoeslag vergroten;
- Uitstel van onderhoud leidt op termijn tot hogere kosten;
- Besparingen op leefbaarheid en duurzaamheid leiden tot maatschappelijke kosten;
- Onrendabele nieuwbouw wordt moeilijker te bekostigen.

Dit is uitgebreid behandeld in hoofdstukken 2, 4 en 5.

Ook is het zo dat corporaties met een hogere woz-waarde een hogere verhuurderheffing betalen. De woz-waarde wordt in belangrijke mate bepaald door de grondprijs en daarmee de gewildheid van de locatie. Corporaties hebben door de verhuurderheffing dus een prikkel om in gebieden waar de vraag hoog is juist minder te investeren. De verhuurderheffing leidt dan dus tot extra hoge huren en minder sociale woningbouw in deze regio's. Dit betekent, naast toenemende krapte op de huurmarkt, dat de segregatie toeneemt. Daardoor kan de sociale stabiliteit onder druk komen te staan.[66]

6.4. Rechtvaardigheid

De heffing wordt betaald door verhuurders. Bij particuliere verhuurders kan dit ten koste gaan van de winst. Bij corporaties bestaan geen eigenaren die winst opstrijken en op die manier door de heffing kunnen worden getroffen. Verhuurders zullen een aanzienlijk deel van de heffing afwentelen op hun huurders. Het kabinet voorziet dit ook en noemt dit als een rechtvaardiging van de heffing.[67] Bewoners van huurwoningen uit de niet-gereguleerde sector en van koopwoningen worden door de heffing niet getroffen. Doordat deze groepen over het algemeen een hoger inkomen hebben werkt de verhuurderheffing denivellerend. Ook binnen de groep sociale huurders wordt de heffing ongelijk verdeeld (zie hoofdstuk 5). De huurverhoging is immers groter bij, bijvoorbeeld, mensen die verhuizen (harmonisatie), huishoudens in

[66] Tammaru et al. (2015) waarschuwen bijvoorbeeld voor de gevaren van segregatie.

[67] Tweede Kamer (2013b), blz. 12.

bepaalde inkomensklassen, en huurders van corporaties met hoge woz-waarden en beperkte mogelijkheden om de heffing op een andere manier op te vangen.

De bijdrage die de verhuurderheffing levert aan het verbeteren van de rijksfinanciën komt dus eenzijdig ten laste van een beperkte groep huurders en van eigenaren van particuliere verhuurbedrijven. Waarom andere maatschappelijke groepen geen bijdrage aan het verbeteren van de rijksfinanciën hoeven te leveren vermeldt de Memorie van Toelichting niet.

De verhuurderheffing voldoet hiermee niet aan het draagkrachtprincipe (maar is denivellerend) of het principe van horizontale gelijkheid (huishoudens met een vergelijkbaar inkomen worden heel verschillend getroffen).

6.5. Secundaire overwegingen voor de verhuurderheffing

Naast de primaire doelstelling – het binnenhalen van belastinggeld – spelen bij de invoering van de verhuurderheffing nog twee overwegingen een rol: het afromen van de extra huuropbrengsten die voortvloeien uit de extra (inkomensafhankelijke) huurverhogingen die scheefwonen moeten tegengaan en een compensatie voor de overheidssteun aan de sociale huursector (zie paragraaf 2.1).

Scheefwonen

De verhuurderheffing lijkt een omslachtige manier om scheefwonen tegen te gaan (zie ook paragraaf 7.2). Bovendien werd uit paragraaf 2.2 duidelijk dat het probleem van scheefwonen minder groot is dan aanvankelijk gedacht. Het is bovendien de vraag of inkomensafhankelijke huurverhoging gecombineerd met een verhuurderheffing scheefwonen wel tegengaat. Immers, een scheefwoner kan weliswaar geconfronteerd worden met extra (reguliere) huurstijging, maar als deze als gevolg daarvan besluit te verhuizen zou de huurstijging nog hoger uit kunnen pakken wanneer verhuurders huurharmonisatie gebruiken om (een deel van) de verhuurderheffing te kunnen betalen.[68,69] Tot slot is afroming van extra huuropbrengsten overbodig zodra de totale huurstijging beperkt wordt door de huursombenadering (vanaf 2017).

Landelijk gezien mag de verhuurderheffing misschien voor een belangrijk deel worden gecompenseerd door toegestane extra huurverhogingen, op corporatieniveau is dit niet zo. Dit wordt duidelijk uit figuur 4. Als een corporatie zich op de rode lijn bevindt wordt de verhuurderheffing precies opgebracht door de extra huuropbrengsten in

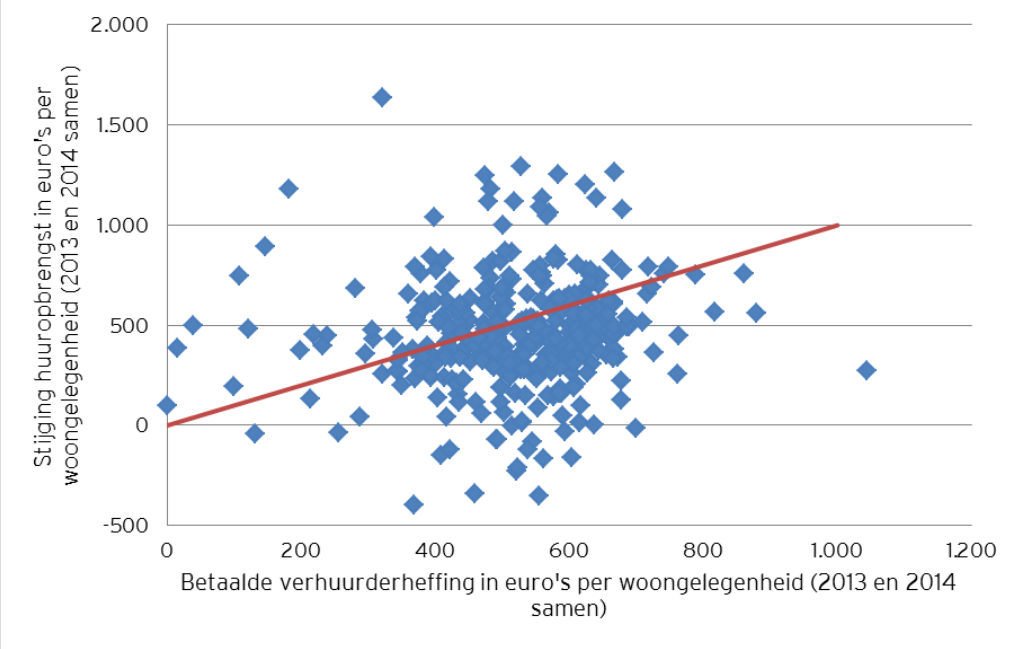
[68] Dit geldt uiteraard alleen als de huurder opnieuw huurt van een verhuurder die belast wordt met de verhuurderheffing. Die kans is echter groot. Volgens Schilder en Conijn (2015) is er een gat op de woningmarkt tussen sociale huur en vrije sector huur: er is een tekort aan huurwoningen voor het middensegment. Hierdoor kan het voor scheefwoners moeilijk zijn om een alternatief in de vrije sector te vinden.

[69] Ook Essers (2015) stelt dat de doorstroming op de woningmarkt door de verhuurderheffing "eerder belemmerd dan bevorderd" wordt. "Zittenblijven is vaak goedkoper dan verhuizen", volgens hem (blz. 60).

2013 en 2014.[70] Voor corporaties rechts van de rode lijn lukt dit niet. De mogelijkheden om huren te verhogen zijn immers anders over verhuurders verdeeld dan de woz-waarde van hun bezittingen. Er vindt dus een herverdeling plaats tussen corporaties. De verhuurderheffing is daarom een bot instrument om de extra huuropbrengst door inkomensafhankelijke huurverhogingen af te romen.

Het is ook de vraag hoe sterk die wens tot afromen bij het kabinet op dit moment nog leeft. Immers, als een van de redenen om een huurbelasting af te wijzen als alternatief voor inkomensafhankelijke huurverhogingen stelt het kabinet: "Ten slotte komen de inkomsten van een huurbelasting niet bij de verhuurders terecht maar bij het Rijk. De inkomsten van de belasting kunnen daardoor niet langs directe weg geïnvesteerd worden in nieuwbouw of renovatie van huurwoningen."[71] Hier lijkt sprake van voortschrijdend inzicht bij het kabinet, en komt een van de rechtvaardigingen van de verhuurderheffingen op losse schroeven te staan.

Figuur 4 Extra huuropbrengsten afgezet tegen de betaalde verhuurderheffing (2013 en 2014 opgeteld)



Merk ook op dat het effect van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de huuropbrengst beperkt is. Als een corporatie een totale huuropbrengst van 6.000 euro per woongelegenheid heeft (vergelijk tabel 6) en voor alle huishoudens de huur met 2,5 procent verhoogt (het maximum in 2015, zie tabel 9), stijgt de opbrengst naar 6.150. Als de corporatie een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert, stijgt de

[70] Merk op dat deze figuur ervan uitgaat dat de huurverhoging in die jaren volledig ingezet kan worden om de verhuurderheffing te bekostigen. Huurstijgingen zijn wellicht ook nodig om een stijging in bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting te betalen. Hoe sterker de stijging van andere niet-beïnvloedbare lasten, hoe meer geldt dat corporaties niet genoeg hebben aan huurstijgingen alleen.
[71] Eerste Kamer (2016), blz. 3.

huursom met 23 euro extra tot 6.173 euro.[72] Het af te romen bedrag ligt met 23 euro (0,4 procent van de oorspronkelijke huursom) ver onder de verhuurderheffing van gemiddeld (in 2014) 470 euro per woongelegenheid.

Compensatie voor overheidssteun

De sociale huursector had zich zonder overheidssteun nooit zo sterk kunnen ontwikkelen als nu is gebeurd. Zowel via de aanbodkant (objectsubsidies, in de jaren 90 afgekocht via de "bruteringsoperatie") als via de vraagkant (huurtoeslag) heeft de overheid aanzienlijke bedragen gestoken in het toegankelijk maken van goede huisvesting voor huishoudens met lage inkomens. Op dit moment gaat het om circa 3,5 miljard euro per jaar aan huurtoeslag.[73]

Overheidssteun beperkt zich echter niet tot (een deel van) de huursector. Het eigenwoningbezit wordt eveneens al lange tijd gesubsidieerd. Het voordeel uit de fiscale behandeling van de eigen woning is niet precies bekend. Eén van de componenten hiervan, het voordeel van de hypotheekrenteaftrek na aftrek van het eigenwoningforfait bedraagt 11 miljard euro per jaar.[74] Dat is ruim drie keer zo veel als aan huurtoeslag wordt uitgekeerd. Het voordeel van het feit dat de eigen woning onbelast blijft in box 3 van de inkomstenbelasting en het fiscale voordeel van de kapitaalverzekering eigen woning moeten hier eigenlijk nog bij worden opgeteld.

De Memorie van Toelichting vermeldt niet waarom het kabinet compensatie voor deze overheidssteun niet nodig vindt.[75]

Meer fundamenteel doet zich de vraag voor waarom een overheid zou willen compenseren voor door haarzelf gegeven steun. De steun voor de sociale huursector is geen neveneffect van ander beleid maar doelbewust gegeven. Het is enigszins onduidelijk welke steun de rijksoverheid hier wil compenseren. Wanneer de huurtoeslag niet langer als gewenst wordt gezien lijkt stopzetting (of verlaging) hiervan logischer dan een huurder te confronteren met zowel een toeslag als een belasting. Als de overheid het maatschappelijk vermogen van corporaties wil afromen, is het de vraag waarom de overheid aanstuurt op huurverhogingen. In dat geval zou de verhuurderheffing echt bij de verhuurder moeten liggen.

---

[72] Zo'n 76 procent van de huishoudens dat huurt van een corporatie heeft in 2015 een toetsingsinkomen lager dan 34.229 euro (gebaseerd op Lijzenga en Boertien (2015), blz. 14; van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend. Wij zijn ervan uitgegaan dat voor deze groep de verdeling van inkomens gelijk is aan de groep waarvoor het inkomen wel bekend is). Voor deze huishoudens is de maximale huurstijging 2,5 procent in 2015 (zie tabel 9). Circa 11 procent heeft een inkomen tussen 34.229 en 43.786 euro en 13 procent heeft een inkomen hoger dan 43.786. Voor deze groepen is de maximale huurstijging respectievelijk 3 en 5 procent. Als een corporatie een totale huuropbrengst van 6.000 euro per woongelegenheid had en voor alle huishoudens de huur met 2,5 procent verhoogt, stijgt de opbrengst naar 6.150 euro. De inkomensafhankelijke huurverhoging zorgt voor een extra stijging van 23 euro tot 6.173 euro. Dat is berekend als: 6.000 + 76% * 6.000 * 2,5% + 11% * 6.000 * 3% + 13% * 6.000 * 5%.

[73] Tweede Kamer (2015b), blz. 21.

[74] Eerste Kamer (2012), blz. 14.

[75] Tweede Kamer (2012a, 2013b)

6.6. Conclusie

Als belasting die als doel heeft inkomsten te genereren is de verhuurderheffing niet ideaal:

- De uitvoerbaarheid is goed;
- Het is geen transparante maar een indirecte manier om huurders te belasten;
- De economische verstoring is groter dan het kabinet aangeeft. De heffing veroorzaakt ongewenste financiële prikkels en het opvangen van de heffing door verhuurders heeft nadelige economische gevolgen.
- De rechtvaardigheid is aanvechtbaar. De lasten komen bij een beperkte groep te liggen die een relatief laag inkomen heeft, en de lasten zijn binnen die groep ongelijk en arbitrair verdeeld. De heffing voldoet dus niet aan het draagkrachtbeginsel en niet aan het beginsel van horizontale gelijkheid.

Ook beoordeeld aan de hand van de bijkomende rechtvaardigingen die het kabinet voor de heffing geeft presteert deze niet goed:

- De heffing is een bot instrument om extra opbrengsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen af te romen; bovendien lijkt het kabinet die afroming inmiddels niet meer gewenst te vinden;
- De heffing wordt mede gepresenteerd als compensatie voor de overheidssteun aan de sociale huursector, maar voor de zeer omvangrijke overheidssteun aan het eigen woningbezit wordt geen compensatie gevraagd. Bovendien is onduidelijk waarom de overheid zou willen compenseren voor steun die het zelf doelbewust verleent.

7. Alternatieven voor de verhuurderheffing

Uit hoofdstuk 6 bleek dat de verhuurderheffing niet de ideale belasting is. In dit hoofdstuk wordt een indicatie gegeven van mogelijke alternatieven. Welk alternatief het beste is hangt af van het doel van de belasting. Hieronder gaan we per doel na wat de mogelijke alternatieven zijn.

7.1. Het vullen van de staatskas

Volgens de rijksoverheid is het primaire doel van de verhuurderheffing het vullen van de staatskas. In dit geval is een algemene belasting op onroerende zaken wenselijker dan een verhuurderheffing. Nadelen van de verhuurderheffing hangen vooral samen met de beperkte grondslag. Zoals het kabinet al aangeeft levert een algemene belasting op onroerende zaken slechts een beperkte economische verstoring op. Door de grondslag te verbreden naar alle woningen wordt de druk van deze belasting ook breder in de samenleving gedeeld. Doordat het tarief op die manier met ongeveer 80 procent[76] omlaag kan, zijn de lasten ook beter te dragen en veroorzaken zij minder *ongewenste neveneffecten.*[77]

Dit voorstel is niet helemaal nieuw. In het rapport van de werkgroep Wonen (2010) van de brede heroverwegingen uit 2010 wordt een bezitsbelasting voorgesteld, ter vervanging van de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting is inmiddels al sterk verlaagd en wordt daarom minder als probleem gezien. Een bezitsbelasting op woningen kan wel de verhuurderheffing vervangen.[78]

Een belasting op het bezit van woningen wordt al geheven door gemeenten: het is een van de drie onroerendezaakbelastingen (ozb).[79] Er bestaan plannen om gemeenten meer ozb te laten heffen, in ruil voor een lagere rijksuitkering uit het gemeentefonds.[80] Afschaffing van de verhuurderheffing past hier goed in. De uitname uit het gemeentefonds verbetert immers de budgettaire positie van de rijksoverheid. Gemeenten nemen het heffen voor hun rekening. Omdat de ozb al bestaat levert dit geen extra uitvoeringskosten of administratieve lasten op.

---

[76] In 2015, het meest recente jaar waarvoor gegevens beschikbaar zijn, bedroeg de woz-waarde van alle woningen 1.540 miljard euro (bron: CBS). Uitgaande van een tarief van de verhuurderheffing van 0,45 procent en een begrote opbrengst van 1,39 miljard euro in dat jaar (tabel 1) bedraagt de grondslag van de verhuurderheffing 310 miljard euro. Dat is 20 procent van de woz-waarde van alle woningen. Het tarief zou bij grondslagverbreding dus kunnen worden verminderd tot 20 procent van het bestaande tarief.

[77] De economische verstoring van een belasting is bij benadering evenredig aan het *kwadraat* van het tarief. Zie bijvoorbeeld Rosen en Gayer (2014, blz. 332-333). Een verlaging van een belastingtarief van 0,45 procent tot 0,09 procent (20 procent van 0,45) verkleint dus de economische schade met 96 procent (berekend als $100*(1-0{,}09^2/0{,}45^2)$).

[78] Ook Van Dijk (2014) noemt de bezitbelasting als alternatief.

[79] De andere twee zijn een belasting op het bezit van niet-woningen en een belasting op het gebruik van niet-woningen.

[80] Eerste Kamer (2015), blz. 3.

7.2. Het tegengaan van scheefwonen

Als extra rechtvaardiging voor de verhuurderheffing wordt het tegengaan van het scheefwonen genoemd. Corporaties kunnen hogere huren vragen van huishoudens met hoge inkomens om goedkoop scheefwonen te ontmoedigen. Vervolgens zouden de extra huren die dit met zich meebrengt worden afgeroomd via de verhuurderheffing.

De verhuurderheffing lijkt echter een omslachtige methode om dit te bereiken. Het is zelfs de vraag of het wel effect heeft. Als de verhuurderheffing leidt tot extra huurstijging via harmonisatie wordt verhuizen juist ontmoedigd (zie paragraaf 6.4). Om scheefwonen tegen te gaan zou beter een directe "scheefwonerbelasting" kunnen worden ingevoerd, waarbij bijvoorbeeld de verhouding tussen inkomen en hoogte van de huur als grondslag wordt gebruikt.

Bovendien is afroming van extra huuropbrengsten vanaf 2017 achterhaald doordat de totale huurstijging beperkt wordt via de huursombenadering. Dat betekent dat de stijging van de totale huuropbrengsten begrensd wordt. In dit geval kan een corporatie bijvoorbeeld de huren voor lage inkomens constant houden en de huren voor hoge inkomens verhogen. Zo wordt scheefwonen nog steeds tegengegaan, maar is er geen sprake van extra huuropbrengst die moet worden afgeroomd.

7.3. Compensatie voor overheidssteun

Als tweede bijkomende rechtvaardiging noemt het kabinet dat er door rijksbeleid (objectsubsidies in het verleden, huurtoeslag nu) een stabiele huurmarkt is ontstaan met gewaarborgde inkomsten voor verhuurders. Daardoor zou het terecht zijn dat zij door middel van deze heffing een bijdrage leveren aan de uitgaven van het Rijk. In het verleden is de sociale woningmarkt inderdaad op verschillende manieren gesteund, zodat deze markt uiteindelijk deels gefinancierd is met publieke middelen. Dit is gedaan om een stabiele en betaalbare huurmarkt te creëren.

In hoeverre bemoeienis met de woningmarkt wenselijk is, is een politieke vraag. De bestaande steun is het gevolg van politieke afwegingen in het verleden. Een nieuwe politieke afweging kan tot uitkomst hebben dat die steun niet langer (in deze mate) gewenst is. Het ligt dan voor de hand de bestaande steun (huurtoeslag) te verminderen. Een verdergaande stap zou zijn om in het verleden gegeven steun (objectsubsidies) via een heffing terug te vorderen. Een dergelijke afweging heeft, afgaande op de parlementaire stukken rond de verhuurderheffing, niet plaatsgevonden. Het is daarom onduidelijk waarom het Rijk compensatie zou willen voor door het Rijk zelf gegeven steun.

Zoals aangegeven in paragraaf 6.4 vermeldt de Memorie van Toelichting bovendien niet waarom het kabinet alleen de overheidssteun op de huurmarkt wil compenseren, terwijl de steun voor de koopmarkt eveneens zeer substantieel is. Een algemene bezitsbelasting of ozb zou ervoor zorgen dat de koopsector ook bijdraagt aan de van de rijksoverheid ontvangen steun.

7.4. Conclusie

De verhuurderheffing is ingevoerd met als doel het genereren van inkomsten waarmee de rijksbegroting gezond kan worden gemaakt. Deze heffing is echter niet de meest efficiënte en rechtvaardige manier om dit doel te bereiken. Als alternatief lijkt een bezitsbelasting of ozb op alle woningen beter. Een dergelijke belasting kan door gemeenten worden geheven in ruil voor een lagere uitkering uit het gemeentefonds. Hier bestaan al plannen voor. Omdat de ozb al bestaat levert dit geen extra uitvoeringskosten of administratieve lasten op.

De verhuurderheffing lijkt alleen geschikt als instrument om de financiële mogelijkheden van verhuurders, en corporaties in het bijzonder, te beperken en om (een deel van de) huurders eenzijdig een bijdrage te laten leveren aan het gezond maken van de rijksfinanciën.[81] Als dat inderdaad de bedoeling is verdient het aanbeveling om deze motivatie te expliciteren en de achtergrond ervan toe te lichten.

[81] Volgens Van Dijk (2014) is de huidige verhuurderheffing "een gecamoufleerde vorm van het reguleren van maatschappelijk vermogen", blz. 72.

8. Beantwoording onderzoeksvragen

In dit rapport is de verhuurderheffing geanalyseerd vanuit theoretisch en empirisch perspectief. Dit hoofdstuk vat de belangrijkste bevindingen samen door de onderzoeksvragen uit hoofdstuk 1 te beantwoorden.

1. Wat zijn het doel en de kenmerken van de verhuurderheffing en welke prikkels brengt deze met zich mee?

De verhuurderheffing wordt betaald door verhuurders die maximaal tien sociale huurwoningen (woningen met een huur onder de liberalisatiegrens) hebben en heeft als primaire doel het aanvullen van de staatskas. Als extra rechtvaardigingen worden "het afromen van inkomensafhankelijke huurverhogingen die scheefwonen moeten tegengaan" en "het compenseren van overheidssteun" genoemd. De totale opbrengsten van de heffing lagen in 2014 op ruim 1,2 miljard euro en zullen naar verwachting stijgen tot 1,7 miljard in 2017. De heffing wordt voor het grootste deel (circa 85-90 procent) opgebracht door woningcorporaties, en voor de rest door particuliere verhuurders.

Anders dan een algemene onroerendezaakbelasting roept de verhuurderheffing prikkels op die kunnen leiden tot gedragsreacties en dus economische verstoringen. De heffing kan immers worden ontweken als men het aantal sociale huurwoningen in bezit vermindert. Dit kan betekenen dat nieuwbouw van sociale huurwoningen terugvalt, of dat huren worden verhoogd tot boven de liberalisatiegrens. Voor zover de verhuurderheffing niet te ontwijken is, en dus opgebracht moet worden, geeft het een prikkel om de huren te verhogen, de bedrijfslasten te verlagen of extra geld te lenen.

2. In hoeverre wordt er gebruik gemaakt van de mogelijkheden de verhuurderheffing te ontlopen?

Er zijn in principe drie manieren om de verhuurderheffing te ontwijken of de aanslag te verminderen.

- Opsplitsen (of afschalen) tot een bezit van maximaal tien sociale huurwoningen zodat de verhuurder niet belastingplichtig is.
- De samenstelling van het bezit veranderen zodat het aandeel woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens afneemt.
- Gebruikmaken van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

Voor woningcorporaties is opsplitsing slechts in een enkel geval een optie. Slechts één corporatie is klein genoeg om niet belastingplichtig te zijn, verreweg de meeste corporaties hebben echter meer dan 1.000 sociale huurwoningen. Particuliere verhuurders zijn over het algemeen veel kleiner, zodat opsplitsen voor deze partijen wellicht relevanter is. Precieze cijfers hierover zijn echter niet beschikbaar.

Corporaties hebben een prikkel om het aandeel woningen met een huur onder de liberalisatiegrens te reduceren. Dit kunnen ze doen door goedkope woningen te slopen en/of te verkopen en eventueel dure te bouwen of te kopen. Ook kan van woningen met een huur net onder de liberalisatiegrens de huur worden verhoogd zodat deze boven deze grens worden uitgetild. De samenstelling van het corporatiebezit verandert inderdaad. Zo is het aandeel dure woningen met een huur

boven de liberalisatiegrens (waarover geen verhuurderheffing betaald hoeft te worden) tussen 2010 en 2014 meer dan verdubbeld. Het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van corporaties daalde juist. Dit effect is sterker naarmate een corporatie meer verhuurderheffing betaalt.

De Regeling Vermindering Verhuurderheffing stelt verhuurders in staat om in bepaalde gevallen de aanslag voor de verhuurderheffing te verkleinen. Het budget hiervoor wordt echter door verhuurders zelf opgebracht zodat dit per saldo, landelijk gezien, geen verlichting biedt. In tegendeel; doordat het budget hiervoor niet volledig wordt benut, en vanwege de aan de regeling verbonden administratieve lasten, is het effect van de regeling landelijk gezien negatief. Voor een enkele verhuurder kan deze regeling echter wel gunstig zijn.

3. Hoe reageren corporaties op de toegenomen kosten als gevolg van de verhuurderheffing? In het bijzonder, wat is de impact van de verhuurderheffing op:
    a. De hoogte van de huren;
    b. Kostenverlaging, en in het bijzonder:
        i. Doelmatigheidsverbetering;
        ii. Versobering van woningaanbod (terugval beschikbaarheid van woningen) en dienstverlening;
    c. Reserves/financiële positie?

Macro gezien stijgt de totale huursom in 2013 en 2014 ongeveer net zo sterk als de verhuurderheffing. Uit de analyse op corporatieniveau blijkt ook dat corporaties die meer aan verhuurderheffing betalen een hogere huurverhoging doorvoeren. Hier bovenop komt nog het jaareffect (het gegeven dat corporaties de huren in 2013 en 2014 sterker verhoogden ongeacht de hoogte van de heffing). Dit wil echter niet zeggen dat elke corporatie erin slaagt de heffing volledig met huurverhoging op te vangen.

Corporaties kunnen de verhuurderheffing ook opvangen door hun lasten te verlagen. Het blijkt dat een hogere verhuurderheffing leidt tot lagere personeelslasten. Op de overige bedrijfslasten is de invloed juist verhogend, waardoor er per saldo geen effect op de beïnvloedbare bedrijfslasten wordt gevonden. Onderhoudslasten worden echter niet meegenomen in deze post. Omdat de verhuurderheffing een (zwak significante) drukkende impact heeft op de onderhoudslasten exclusief eigen personeel, concluderen we dat de verhuurderheffing per saldo waarschijnlijk tot lagere kosten leidt. Een daling van onderhoudslasten zou ten koste kunnen gaan van de onderhoudskwaliteit en op langere termijn juist tot hogere kosten kunnen leiden. Gegevens ontbreken echter nog om dergelijke effecten nu al in kaart te kunnen brengen.

Als corporaties zich genoodzaakt zien verder te besparen kan de verhuurderheffing ook ten koste gaan van investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw. Het percentage nieuwbouw blijkt in 2014 inderdaad lager te zijn dan in de jaren daarvoor terwijl verkoop van woningen juist toenam. Empirische verbanden op microniveau kunnen echter nog nauwelijks worden gevonden, daarvoor is het nog te vroeg. Nieuwbouw kent immers een lange aanloopperiode: daarom is het nog niet te verwachten dat de

verhuurderheffing een direct effect heeft op de nu opgeleverde nieuwbouwwoningen. Er worden wel enkele aanwijzingen gevonden dat een hogere verhuurderheffing gepaard gaat met minder nieuwbouw en meer verkoop, maar deze uitkomsten zijn niet robuust.

Volgens een aantal eerdere onderzoeken zet de verhuurderheffing de financiële positie van corporaties onder druk. Wij hebben echter geen verband kunnen vinden tussen de schuldpositie, de bedrijfswaarde of de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde enerzijds, en de verhuurderheffing anderzijds. Dit kan echter ook het gevolg zijn van een terugval in (geplande) investeringen. Vervolgonderzoek zou hierover uitsluitsel kunnen geven.

In het algemeen merken we op dat de empirische resultaten met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden. Vermoedelijk geven ze een onderschatting van de werkelijke effecten. We maken gebruik van gegevens tot en met 2014, toen de verhuurderheffing nog maar net ingevoerd was. Veel gedragsreacties, met name als het gaat om de effecten op nieuwbouw zullen pas later zichtbaar worden.

4a. Wat zijn de herverdeeleffecten van de verhuurderheffing op verschillende huishoudens?

Omdat de verhuurderheffing wordt doorbelast aan huurders is deze dus (ook) een huurderheffing. Verschillende groepen huurders worden verschillend belast. De verhuurderheffing gaat dus gepaard met herverdeeleffecten. De lasten komen vooral terecht bij huurders die geen huurtoeslag ontvangen. Bovendien is het effect sterker als men huurt van een corporatie die een hoge heffing betaalt omdat deze corporaties de huur sterker laten stijgen. Voor huurders die wel huurtoeslag ontvangen en een huur onder de kwaliteitskortingsgrens betalen is er geen effect. Voor huurders in de niet-gereguleerde sector en eigenwoningbezitters is er ook geen effect omdat deze worden ontzien. De verhuurderheffing wordt dus opgebracht door een beperkte groep huishoudens, die verschillend worden getroffen, en werkt denivellerend. Deze effecten zijn, afgaande op de Memorie van Toelichting, niet beoogd.

4b. In hoeverre werkt de verhuurderheffing door in de huurtoeslag?

Als de verhuurderheffing leidt tot huurverhoging zal bij veel huurders ook de aanspraak op huurtoeslag stijgen. Hierdoor daalt de netto opbrengst van de verhuurderheffing. Om deze te laten stijgen is dus een hoger tarief nodig, waarop de huurtoeslag opnieuw stijgt. Hoewel recente cijfers ontbreken over de situatie van huishoudens met huurtoeslag is er wel een benadering te geven van dit effect. Hieruit blijkt dat macro gezien een huurverhoging voor 24 procent gecompenseerd wordt door een stijging van de huurtoeslag. Als de verhuurderheffing dus volledig zou worden opgevangen door huurverhoging zou de netto opbrengst hiervan 24 procent lager liggen dan aanvankelijk begroot.

4c. Is er een inschatting te maken van de macro-economische effecten van de verhuurderheffing zoals het effect op economie en bouw?

Als de verhuurderheffing ten koste gaat van investeringen van woningcorporaties betekent dit dat de bouwsector in Nederland met een terugval te maken krijgt.

Corporaties waren tot voor kort goed voor de helft van alle nieuwbouwwoningen. Ook andere gerelateerde sectoren en de economie als geheel kunnen hierdoor worden beïnvloed. Binnen het huidige onderzoek is het echter niet mogelijk om aan te geven hoe groot het effect op bijvoorbeeld de economische groei is.

Sterkere huurverhogingen na verhuizing (harmonisatie), een van de manieren waarop verhuurders de heffing kunnen bekostigen, belemmeren de mobiliteit op de woningmarkt. Dat maakt de arbeidsmarkt minder flexibel.

5. In hoeverre voldoet de verhuurderheffing aan de criteria van een doelmatige en rechtvaardige belasting?

Het (voornaamste) doel van de verhuurderheffing is het aanvullen van de staatskas. Het is echter zeer de vraag of de verhuurderheffing wel het meest geschikte instrument is om dit doel te bereiken. Hoewel de uitvoerbaarheid goed is, is het geen transparante belasting omdat de doorwerking naar huurders onduidelijk is. Daarnaast zijn de doelmatigheid en de rechtvaardigheid aanvechtbaar. De heffing leidt tot economische verstoringen: verhuurders zullen proberen om de heffing te ontwijken door de samenstelling van hun woningbezit te veranderen. Ook veroorzaakt de heffing aanzienlijke herverdeeleffecten waarvan het onduidelijk is hoe deze precies zullen uitpakken. Wel is het duidelijk dat de heffing vooral bij een beperkte groep huishoudens komt te liggen en dat huiseigenaren volledig buiten schot blijven. De verhuurderheffing werkt denivellerend. Ook voor de secundaire doelen lijkt de verhuurderheffing ongeschikt. Het is een bot en ineffectief instrument om extra inkomsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen af te romen. Bovendien gaat het daarbij om beperkte bedragen, en lijkt het kabinet afroming nu niet meer wenselijk te vinden. Ten slotte lijkt compensatie van overheidssteun op de huurmarkt intern tegenstrijdig. Die steun wordt immers niet zomaar gegeven. De omvangrijke overheidssteun op de koopmarkt wordt bovendien niet gecompenseerd.

6. Is het mogelijk een alternatieve belasting in te voeren die minder ongewenste effecten heeft, maar waarmee het gestelde doel wel wordt bereikt?

Als een betere manier wordt gezocht om de staatskas aan te vullen lijkt een algemene belasting op onroerende zaken logischer. Een dergelijke belasting levert minder economische verstoring op en de belastingdruk wordt gelijkmatiger verdeeld. Gemeenten heffen een dergelijke belasting al. De verhuurderheffing zou kunnen worden afgeschaft, gecombineerd met een gelijktijdige even grote uitname uit het gemeentefonds. Gemeenten kunnen dan hun ozb-tarieven verhogen.

Literatuur

Aedes (2013). *De veronderstelde extra huurinkomsten volgens Woonakkoord*. Den Haag: Aedes.

Aedes (2015a). *Prestaties verbeterd, verschillen verkleind. Rapportage Aedes-Benchmark 2015*. Den Haag: Aedes.

Aedes (2015b). *Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst*, kenmerk BBPZ/MCal/RBos/15-139.

Aedes (2015c). *Woningwet in de praktijk – Routeplanner, versie 2, juli 2015*. Den Haag: Aedes.

Aedes (2016a). *Corporatiemonitor huurbeleid 2016*. Den Haag: Aedes.

Aedes (2016b). *Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst*, kenmerk BBPZ/Mcal/Rbos/16-048. Den Haag: Aedes.

Autoriteit woningcorporaties (2015). *Sectorbeeld 2015*. Den Haag: Autoriteit woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport.

Belastingdienst/Toeslagen (2016). *Berekening huurtoeslag 2016*, TG 083 - 1Z61FD.

Conijn, J.B.S. en Achterveld, W. (2012). *Verhuurderheffing en corporaties – Een financiële analyse*. Rotterdam/Amsterdam: Ortec Finance.

Conijn, J.B.S. en Achterveld, W. (2013). *Gevolgen Woonakkoord voor corporaties*. Rotterdam/Amsterdam: Ortec Finance.

CPB en PBL (2016). *Kansrijk Woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving.

Dijk, J.T. van (2014). *Verhuurderheffing. Een onderzoek naar de rechtvaardigheid en effectiviteit*. Tilburg University, Masterthesis Fiscale Economie.

Eerste Kamer (2012), vergaderjaar 2011–2012, 33 000, V.

Eerste Kamer (2013), vergaderjaar 2013–2014, 33 819, B.

Eerste Kamer (2015), vergaderjaar 2015–2016, 34 373, A.

Eerste Kamer (2016), vergaderjaar 2015–2016, 34 302, H.

Essers, P.H.J. (2015). "De verhuurderheffing", in BDO Tax Fund, *De fiscale positie van woningcorporaties. Verleden, heden en toekomst*. Amsterdam: BDO & Tilburg: Tilburg University.

Gedoogakkoord VVD-PVV-CDA (2010), Bijlage II.

Koolma, H.M. (2008). Verhalen en prestaties. *Een onderzoek naar het gedrag van woningcorporaties*. Rotterdam: Rik Koolma adviseur VH&RO.

Kools, J., Klaase, D. en Vlek, P. (2014). *De rendabele sociale huurwoning*. Rotterdam: Fakton.

Kromhout, S. (2013). *Woonlasten van huurders. Huur- en energielasten in de gereguleerde huursector*. Amsterdam: RIGO Research en Advies B.V.

Lijzenga, J. en Boertien, D. (2015). *Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015*, Arnhem: Companen.

Maaskant Wonen (2015). *Jaarstukken 2014*. Stein: Maaskant Wonen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, Woonbond en Vastgoed Belang (2012). *Convenant Energiebesparing Huursector*.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013a). *Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer*, kenmerk 2013-0000096414.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2013b). *Brief aan de Voorzitter van de Eerste Kamer*, kenmerk 2013-0000777005.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014a). Huurverhogingen 1980-2014.
https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2014/07/08/overzicht-huurverhogingspercentages-1980-2014.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014b). *Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer*, kenmerk 2014-0000259336.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2015). *Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer*, kenmerk 2015-0000378006.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016a). *Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017*, kenmerk 2016-0000092115.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016b). *Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015.* Poulus, C. en Marchal, B. (2013). *Huurbeleid en verhuurderheffing.* Delft: ABF Research.

Poulus, C. en Blije, B. (2015). *Passend wonen*. Delft: ABF Research.

Rosen, H.S. en Gayer, T. (2014). *Public Finance (Global Edition)*. Maidenhead: McGraw Hill Education.

Schilder, F.P.W. en Conijn, J.B.S. (2015). *Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt.* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Tammaru, T., Marcinczak, S., Van Ham, M. en Musterd, S. (2015). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities.* Milton Park, Abingdon: Taylor & Francis Group.

Tweede Kamer (2010), vergaderjaar 2010–2011, 32 417, nr. 15.

Tweede Kamer (2012a), vergaderjaar 2012–2013, 33 407, nr. 3.

Tweede Kamer (2012b), vergaderjaar 2012–2013, 33 410, nr. 15.

Tweede Kamer (2013a), vergaderjaar 2012–2013, 32 847, nr. 42.

Tweede Kamer (2013b), vergaderjaar 2013–2014, 33 756, nr. 3.

Tweede Kamer (2013c), vergaderjaar 2012-2013, 27 926, nr. 193.

Tweede Kamer (2015a), vergaderjaar 2015–2016, 34 300 XVIII, nr. 5.

Tweede Kamer (2015b), vergaderjaar 2015–2016, 34 300 XVIII, nr. 2.

Veenstra, J., Koolma, H.M. en Allers, M.A. (2016). Scale, mergers and efficiency: the case of Dutch housing corporations. *Journal of Housing and the Built Environment,* DOI: 10.1007/s10901-016-9515-4.

Werkgroep 4. Wonen (2010). *Rapport brede heroverwegingen*. Den Haag: Inspectie der Rijksfinanciën.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2015). *Trendanalyse WSW 2015*. Hilversum: Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Dankwoord

De auteurs danken Willem de Vreeze, Jonne Arnoldussen, Sander Koomen (Aedes), Ronald Paping (Woonbond) en Guust Linders (VNG) voor hun commentaar op eerdere versies van dit rapport. Ook bedanken we Herman van der Bent (Aedes) voor het verstrekken van gegevens en aanvullende informatie.

Appendix

Gegevens

Wij maken voor dit rapport gebruik van verschillende bronnen. Allereerst wordt er gebruik gemaakt van de gegevens uit het Corporatie Benchmark Centrum (CBC), opgesteld door Aedes. Dit is een selectie van gegevens die zijn verzameld in het kader van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi). De dVi en dPi maken deel uit van de data-opvraag in het kader van CorpoData: een gezamenlijke opvraag van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) alsmede de DG Wonen Bouwen (WB) van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) voor de minister voor Wonen en Rijksdienst. We hebben van Aedes ook enkele aanvullende gegevens ontvangen uit de bronbestanden van dVi en dPi. Ook is er gebruikgemaakt van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Basisjaar

Voor onze regressies maken we gebruik van een panelanalyse met gegevens voor 2010 tot en met 2014. 2010 beschouwen we hierbij als ons basisjaar, omdat de verhuurderheffing voor het eerst werd aangekondigd in oktober 2010. Soms is data echter pas vanaf latere jaren beschikbaar. In dat geval is het eerste jaar met data ons basisjaar.

Fusies

Ieder jaar fuseren er wel een aantal corporaties. Dit zorgt ervoor dat het aantal waarnemingen terugvalt door de jaren heen. Daarom hebben wij alle gegevens omgerekend naar de corporatie-indeling in 2014.

Variabelen op gemeenteniveau

In onze regressies worden ook een aantal controlevariabelen opgenomen die zijn gemeten op gemeenteniveau. Deze variabelen zijn omgerekend naar corporatieniveau door gewogen gemiddelden te nemen, op basis van het bezit van corporaties per gemeente. Bijvoorbeeld: een corporatie heeft 500 woongelegenheden, waarvan 100 in gemeente A en 400 in gemeente B. Neem verder aan dat het percentage mensen met een bijstandsuitkering in deze gemeenten respectievelijk 1 en 5 is. Het gewogen percentage mensen met een bijstandsuitkering vanuit het oogpunt van deze corporatie is dan 1%*(100/500)+5%*(400/500)=4,2%.

Regressies

In dit rapport wordt veelvuldig gebruik gemaakt van regressie-analyse. Regressie-analyse maakt het mogelijk om de invloed van een variabele (in ons geval de verhuurderheffing) op een andere variabele (bijvoorbeeld de huuropbrengst) te meten. Er zullen echter ook andere variabelen van invloed zijn op de huuropbrengst. Regressie stelt ons in staat om daarvoor te controleren door deze variabelen ook mee te nemen. We schatten daarom de volgende regressievergelijking:

$$Y_{it} = \alpha_0 + \beta * V_{it} + \varphi * X_{it} + \theta_t + \mu_i + \varepsilon_{it}$$

Waar:

$$Y_{it} = Afhankelijke\ variabele\ (bijv{:}\ huur\ per\ woongelegenheid)$$

$$V_{it} = Verhuurderheffing\ per\ woongelegenheid$$

$$X_{it} = Vector\ van\ controle\ variabelen$$

$$\theta_t = jaareffect$$

$$\mu_i = vast\ effect\ op\ corporatieniveau$$

$$\varepsilon_{it} = foutterm$$

Voorts zijn α_0, β en φ de te schatten parameters en is *i* het corporatie-subscript en *t* het jaar-subscript. β geeft dus aan wat het effect van de verhuurderheffing op de afhankelijke variabele (Y) is.

We maken gebruik van een regressie met vaste effecten. Dit betekent dat we kijken naar het effect van een *verandering* in de verhuurderheffing op een *verandering* in (bijvoorbeeld) de huren. Zodoende wordt er perfect gecontroleerd voor niet-geobserveerde variabelen die niet veranderen door de jaren heen (bijvoorbeeld de bedrijfscultuur voor zover deze niet verandert). Ook nemen we jaareffecten mee die de landelijke stijging van een bepaalde variabele door de jaren heen meten (zie paragraaf 3.2).

In deze appendix tonen we de resultaten van de uitgebreide regressietabellen (dus inclusief de effecten van de controlevariabelen).

Multicollineariteit

In de regressies is sprake van multicollineariteit tussen de variabelen "verhuurderheffing" en "jaareffect 2014". Dit houdt in dat deze twee variabelen voor een groot deel hetzelfde meten en dat de effecten van deze variabelen afzonderlijk moeilijk te isoleren zijn. Regressieresultaten moeten dus voorzichtig geïnterpreteerd worden. In de toekomst (als er meer jaren met gegevens zijn) kan de analyse aan nauwkeurigheid winnen.

Endogeniteit

In sommige regressies is er mogelijk sprake van endogeniteit vanwege omgekeerde causaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij de huren. Immers, een hogere verhuurderheffing kan tot hogere huren leiden, maar een sterke huurverhoging kan ertoe leiden dat de huur van een aantal woningen boven de liberalisatiegrens komt te liggen waardoor de verhuurderheffing daalt.

Ook een aantal mogelijk relevante controlevariabelen zouden endogeen kunnen zijn. Bijvoorbeeld: als het aandeel goedkope woningen stijgt, zal de huuropbrengst wellicht dalen omdat van goedkope woningen minder huur kan worden gevraagd. Echter, er kan ook een omgekeerd effect zijn: als een corporatie een sterke huurverhoging doorvoert zal een aantal woningen misschien van prijsklasse veranderen (bijvoorbeeld van goedkoop naar betaalbaar).

Het opnemen van variabelen die endogeen zijn kan ertoe leiden dat ook de andere schattingsparameters incorrect zijn. Problemen rondom endogeniteit kunnen worden opgelost op drie manieren:

1. De endogene variabelen weglaten. Uiteraard is dit voor de verhuurderheffing geen optie, omdat we juist het effect van deze variabele willen meten. Dit is

echter wel een mogelijkheid voor controlevariabelen. Dit is de beste optie als de endogene controlevariabelen niet gecorreleerd zijn met de variabele waarin je geïnteresseerd bent (in ons geval dus de verhuurderheffing).

2. De endogene variabelen met vertraging meenemen. Immers: een sterke huurverhoging dit jaar, zou in principe geen invloed moeten hebben op het aandeel goedkope woningen van vorig jaar.
3. Een instrumentele variabelen (IV-)regressie uitvoeren (in plaats van een standaard OLS-regressie). Dit is in feite een regressie in twee stappen waarbij je in de eerste stap de endogene variabelen verklaart met behulp van zogenaamde instrumenten, en met behulp van deze uitkomsten je uiteindelijke regressie schat. Dit vereist echter dat je valide instrumenten hebt: dus, variabelen die zelf exogeen zijn en de mogelijk endogene variabelen goed kunnen verklaren.

Wij hebben ervoor gekozen om de verhuurderheffing te instrumenteren met de "zelf berekende verhuurderheffing onder de aanname dat alle huurwoningen belast zouden worden". De mogelijk endogene controlevariabelen laten we weg, omdat hiervoor geen goede instrumenten beschikbaar zijn (het is lastig om bijvoorbeeld aan te geven waardoor het aandeel goedkope woningen wordt verklaard). Dit is op zich geen probleem zolang deze weggelaten variabelen maar niet correleren met de instrumentele variabele voor de verhuurderheffing.

Effect op percentage woningen boven liberalisatiegrens

Tabel A1 geeft de uitgebreide regressieresultaten van tabel 4. Er is mogelijk sprake van endogeniteit. Immers: een hogere verhuurderheffing geeft corporaties een prikkel om woningen boven de liberalisatiegrens uit te tillen, maar er is mogelijk ook een omgekeerd effect: als het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens hoger wordt, daalt de verhuurderheffing. Een statistische test geeft aan dat de variabele verhuurderheffing inderdaad endogeen is. De verhuurderheffing is daarom in regressies (1) en (2) geïnstrumenteerd met de "zelf berekende verhuurderheffing onder de aanname dat alle huurwoningen belast zouden worden". Regressies (3) en (4) doen dit ook, maar dan onder de aanname dat de woz-waarde van de huurwoningen op het niveau van 2010 blijft. De variabele verhuurderheffing is onder alle specificaties zeer significant. Regressie (2) is gebruikt in het rapport (tabel 4).

Tabel A1 (vergelijk met tabel 4) Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op het percentage woningen met een huur boven de liberalisatiegrens

	(1)	(2)	(3)	(4)
Te verklaren variabele:	Percentage woningen met huur boven de liberalisatiegrens (IV-regressie)			
Verhuurderheffing per woongelegenheid	0,0038***	0,0059***	0,0033***	0,0051***
	(5,1020)	(3,3268)	(3,7965)	(3,2132)
Bouwperiode tot 1945	-0,0478	-0,0587*	-0,0469	-0,0580*
	(-1,1155)	(-1,6845)	(-1,0893)	(-1,6688)
Bouwperiode 1945-1959	-0,0022	0,0054	-0,0020	0,0048
	(-0,0639)	(0,1652)	(-0,0609)	(0,1511)
Bouwperiode 1960-1969	0,0041	0,0009	0,0070	0,0045
	(0,1208)	(0,0305)	(0,2090)	(0,1492)
Bouwperiode 1970-1979	0,0310	0,0193	0,0350	0,0245
	(0,6054)	(0,3756)	(0,6814)	(0,4776)
Bouwperiode 1980-1989	-0,0668	-0,0755*	-0,0662	-0,0753*
	(-1,4080)	(-1,9240)	(-1,3915)	(-1,9279)
Bouwperiode 1990-1999	0,0394	0,0269	0,0404	0,0274
	(0,6005)	(0,4680)	(0,6174)	(0,4801)
% Eengezinswoningen	-0,0356		-0,0366	
	(-0,7668)		(-0,7856)	
% Meergezins etagebouw zonder lift	-0,0425		-0,0431	
	(-0,9264)		(-0,9358)	
% Meergezins etagebouw met lift	-0,0499		-0,0501	
	(-1,1144)		(-1,1161)	
% Hoogbouw	-0,0303		-0,0302	
	(-0,6124)		(-0,6081)	
% Nieuwbouw koop	-0,1482***		-0,1501***	
	(-2,6092)		(-2,6421)	
% Nieuwbouw huur	0,0028		0,0039	
	(0,1503)		(0,2109)	
% Sloop	-0,0043		-0,0063	
	(-0,1290)		(-0,1884)	
% Verkoop	0,0588		0,0567	
	(1,4933)		(1,1827)	
Omgevingsadressendichtheid	0,0002	0,0004	0,0002	0,0004
	(0,4106)	(0,7279)	(0,3416)	(0,6575)
% Niet-Nederlanders	22,0783*	22,6958*	22,1122*	22,6301*
	(1,8180)	(1,6642)	(1,8244)	(1,6640)
% Jonger dan 20 jaar	67,5496***	81,7319***	66,2717***	80,4744***
	(3,4890)	(3,4213)	(3,4013)	(3,3926)
% 20-65 jaar	32,1139**	33,1732**	31,9760**	33,0297**
	(2,3913)	(2,3988)	(2,3811)	(2,3972)
Ozb-tarief	-2,9325	-0,6499	-3,5679	-1,4856
	(-0,7123)	(-0,1480)	(-0,8631)	(-0,3458)
% Bijstand	-22,8588	-15,0386	-26,4770	-20,1833
	(-0,9307)	(-0,5680)	(-1,0826)	(-0,7763)
Woz-waarde in gemeente	0,0084	0,0123	0,0063	0,0094
	(1,2370)	(1,4132)	(0,9155)	(1,1369)
Gem inkomen huurders (met huurtoeslag)	-0,2917**	-0,2618**	-0,2916**	-0,2622**
	(-2,3449)	(-1,9671)	(-2,3506)	(-1,9845)
Gem inkomen huurders (zonder huurtoeslag)	-0,0418	-0,0235	-0,0395	-0,0192
	(-0,6178)	(-0,3334)	(-0,5839)	(-0,2736)
2011	0,6224***	0,6204***	0,6136***	0,6088***
	(5,4212)	(4,5817)	(5,3258)	(4,5269)
2012	1,2589***	1,3017***	1,2456***	1,2854***
	(6,8837)	(5,9136)	(6,7808)	(5,8921)
2013	2,1969***	2,2463***	2,1855***	2,2324***
	(7,2924)	(6,5987)	(7,2453)	(6,6072)
2014	1,0089**	0,1706	1,2163**	0,4684
	(2,0943)	(0,2355)	(2,4118)	(0,6989)
Aantal waarnemingen	1.612	1.620	1.608	1.616
R-kwadraat	0,3080	0,2862	0,3101	0,2911
Aantal corporaties	353	353	351	351
Kleibergen-Paap F-statistiek	3.395	1.338	449	473

Robuuste z-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Effect op huren

In de regressie met huur als afhankelijke variabele, verwachten we een β tussen de 0 en de 1. Immers, 1 extra euro verhuurderheffing extra zal naar verwachting (deels) worden opgevangen door hogere huren.

Tabel A2 toont de uitgebreide resultaten van tabel 8. Regressie (1) toont een standaard panelanalyse met vaste effecten. Echter, er is mogelijk sprake van endogeniteit, vanwege omgekeerde causaliteit. Een statistische test geeft aan dat de variabele verhuurderheffing inderdaad endogeen is.

Regressie (2) geeft de uitkomsten van een IV-regressie. Deze regressie is gebruikt in het rapport (tabel 8). Een dergelijke regressie geeft een sterker effect van de verhuurderheffing dan een standaard regressie. Voor de volledigheid hebben we ook nog een regressie geschat waar de endogene controlevariabelen wel zijn opgenomen, maar met vertraging (regressie 3). Voor dit model is volgens de statistische toets geen IV-regressie nodig. In dit geval wordt het geschatte effect van de verhuurderheffing weer wat kleiner.

We merken echter op dat een perfecte regressie niet mogelijk is, omdat we voor de weggelaten controlevariabelen geen valide instrumenten kunnen vinden.

Tabel A2 (vergelijk met tabel 8) Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de huren

	(1)	(2)	(3)
Te verklaren variabele:		Huur per woongelegenheid	
Regressiemethode:	OLS	IV	OLS
Verhuurderheffing per woongelegenheid	0,1795**	0,2603**	0,1524*
	(1,9827)	(2,4299)	(1,8764)
Lag % goedkoop			-13,9590**
			(-2,0750)
Lag % betaalbaar			-11,6574*
			(-1,9394)
Lag % Duur onder huurtoeslag			-6,1233
			(-0,9851)
Woz-waarde huurwoningen	-0,0001	-0,0001	0,0012
	(-0,1024)	(-0,0500)	(1,3077)
WWS punten	-1,3685	-1,4204	-1,4473
	(-1,1777)	(-1,4460)	(-1,2616)
Bouwperiode tot 1945	1,6904	1,4329	-16,6070**
	(0,1676)	(0,1570)	(-2,0039)
Bouwperiode 1945-1959	-6,3077	-6,3153	-8,6200*
	(-0,8655)	(-0,8927)	(-1,7540)
Bouwperiode 1960-1969	-8,4976	-8,9714	-17,2594***
	(-1,0345)	(-1,2366)	(-3,4989)
Bouwperiode 1970-1979	-1,7561	-2,3615	-20,2074***
	(-0,1265)	(-0,1924)	(-3,6067)
Bouwperiode 1980-1989	5,4444	5,2284	-9,4979
	(0,5264)	(0,5525)	(-1,5188)
Bouwperiode 1990-1999	15,8572	15,7446	-10,2411*
	(0,8858)	(0,9819)	(-1,6500)
% Eengezinswoningen	-7,5071	-7,2920	13,1415**
	(-0,5326)	(-0,5747)	(2,3831)
% Meergezins etagebouw zonder lift	-5,7100	-5,5389	14,6156***
	(-0,4236)	(-0,4568)	(2,6126)
% Meergezins etagebouw met lift	-3,5304	-3,3936	17,7804***
	(-0,2774)	(-0,2977)	(2,7486)
% Hoogbouw	-3,3575	-3,2570	15,1986***
	(-0,2745)	(-0,2899)	(2,6014)
% Nieuwbouw koop	-25,3306	-25,0668	-22,8305
	(-1,1560)	(-1,1744)	(-1,2946)
% Nieuwbouw huur	-25,6897***	-25,8566***	-27,6833***
	(-7,0997)	(-6,3097)	(-7,3665)
% Sloop	27,1735***	27,4550***	25,0533***
	(3,5863)	(3,7583)	(3,6044)
% Verkoop	40,4404***	40,0219***	35,6361***
	(4,0216)	(4,4040)	(4,0294)
Omgevingsadressendichtheid	-0,0344	-0,0300	-0,0289
	(-0,3908)	(-0,4091)	(-0,3149)
% Niet-Nederlanders	1.692,3377	1.693,2047	1.988,4215
	(1,1683)	(1,4077)	(1,2858)
% Jonger dan 20 jaar	2.583,2007	2.806,7382	833,4435
	(0,9070)	(1,1285)	(0,2938)
% 20-65 jaar	-1.249,7664	-1.228,5910	-1.516,7710
	(-0,6635)	(-0,7667)	(-0,7635)
Ozb-tarief	-1.063,5088	-964,3859*	-495,9129
	(-1,4698)	(-1,6732)	(-0,7559)
% Bijstand	7.082,0698	7.505,3208*	7.115,2741
	(1,5829)	(1,8652)	(1,5362)
Woz-waarde in gemeente	-1,8246*	-1,5400*	-1,5554
	(-1,9009)	(-1,6865)	(-1,4402)
Gem inkomen huurders (met huurtoeslag)	-22,7016	-22,4724	-22,5708
	(-0,9534)	(-1,0529)	(-1,0919)
Gem inkomen huurders (zonder huurtoeslag)	13,9983	13,7568	26,4450***
	(1,5173)	(1,3175)	(3,0611)
2011	2,8614	4,5224	
	(0,1702)	(0,2758)	
2012	1,4746	4,3540	-21,5741
	(0,0492)	(0,1620)	(-0,9583)
2013	79,7482*	83,1978**	32,6358
	(1,7004)	(2,0048)	(0,7730)
2014	201,2527***	169,1478**	120,1356*
	(2,6369)	(2,3083)	(1,7600)
Constante	6.935,1640***		7.338,4137***
	(3,8231)		(4,0077)

Aantal waarnemingen	1.606	1.600	1.354
R-kwadraat	0,6199	0,6196	0,7196
Aantal corporaties	356	350	356
Kleibergen-Paap F-statistiek		3,357	

Robuuste t-waarden (z-waarden in regressie 2) tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Effect op bedrijfslasten

Tabel A3 toont de uitgebreide resultaten van tabel 10. We gaan er in deze tabel vanuit dat er geen problemen rond endogeniteit van de verhuurderheffing zijn.[82]

Merk op dat we als afhankelijke variabelen de geharmoniseerde bedrijfslasten hebben genomen. Aedes stelt dat in veel gevallen het vergelijken van de bedrijfslasten bemoeilijkt wordt, doordat corporaties verschillend omgaan met de verantwoording. Zo zijn er bijvoorbeeld corporaties die geen personeelslasten hebben, omdat personeel wordt ingehuurd. Bovendien is een deel van de lasten niet beïnvloedbaar door de corporatie zelf, zoals belastingen en heffingen. Aedes heeft daarom de kostenposten geharmoniseerd om vergelijking gemakkelijker te maken. Bovendien zijn de kosten hierbij uitgesplitst in beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Het nadeel is echter dat deze harmonisatie pas in 2012 is begonnen. De tijdreeks is dus beperkt. Bovendien is er tussen 2013 en 2014 een kleine verandering doorgevoerd in de harmonisatiemethode door een verbeterde administratieve toerekening. Voorzichtigheid is dus geboden bij het interpreteren van de resultaten. Geharmoniseerde onderhoudslasten zijn slechts vanaf 2013 beschikbaar en daardoor niet bruikbaar. Daarom hebben we ook regressies geschat met de ongecorrigeerde lasten als afhankelijke variabele (zie tabel A4). We vinden nu een drukkend effect van de verhuurderheffing op de totale variabele lasten (terwijl er geen effect werd gevonden op de beïnvloedbare bedrijfslasten in Tabel A3). Het effect kan vooral worden toegeschreven aan een effect op onderhoud (exclusief eigen personeel) en overige bedrijfslasten. Opvallend is dat het effect op de geharmoniseerde overige bedrijfslasten juist stimulerend is (zie tabel A3). Een mogelijke verklaring is dat eigen personeel wordt vervangen door ingehuurde krachten. Eén van de componenten van de overige bedrijfslasten is namelijk inhuur van derden. Zonder nader onderzoek is dit echter niet te zeggen.

[82] Er is geen reden om aan te nemen dat de hoogte van de bedrijfslasten van invloed is op de hoogte van de af te dragen verhuurderheffing.

Tabel A3 (vergelijk met tabel 10) Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de geharmoniseerde bedrijfslasten

Te verklaren variabele:[a]	(1) Personeels-lasten	(2) Overige bedrijfslasten	(3) Leefbaarheids-uitgaven	(4) Beïnvloedbare lasten	(5) Niet-beïnvloedbare lasten (excl. verhuurderheffing)
Verhuurderheffing per woongelegenheid	-0,1732***	0,1846*	0,0285	0,0625	-0,0532
	(-2,7624)	(1,7270)	(0,6195)	(0,4942)	(-0,6223)
Woz-waarde huurwoningen	-0,0000	0,0015	-0,0004	0,0012	-0,0005
	(-0,0360)	(0,9199)	(-0,9814)	(0,5406)	(-0,5539)
WWS punten	0,6441	-4,7224**	1,8976***	0,2295	0,5407
	(0,3788)	(-1,9853)	(3,0038)	(0,0799)	(0,7376)
% Goedkope woningen	6,1079	10,5870	2,1035	14,8426	-1,2643
	(1,1139)	(1,2638)	(0,8090)	(1,3215)	(-0,3060)
% Betaalbare woningen	3,3738	11,0357	4,0341	16,8505	2,7500
	(0,6537)	(1,3310)	(1,6458)	(1,5318)	(0,7396)
% Dure woningen onder toeslag	3,1775	7,8922	2,4694	9,6941	-0,2542
	(0,5780)	(0,9578)	(1,0370)	(0,8547)	(-0,0710)
Bouwperiode tot 1945	-4,1726	-0,0329	1,1512	-22,9518	-0,3281
	(-0,8783)	(-0,0044)	(0,4964)	(-1,6388)	(-0,0575)
Bouwperiode 1945-1959	5,2874	-4,1234	2,7668	-19,1190	-2,1102
	(0,7087)	(-0,4277)	(1,1000)	(-0,9974)	(-0,3920)
Bouwperiode 1960-1969	4,0909	-4,9150	-0,8420	-24,7599*	3,3882
	(0,8196)	(-0,6232)	(-0,3958)	(-1,7199)	(0,9577)
Bouwperiode 1970-1979	11,9348**	-5,7472	-3,7605	-15,1290	0,2475
	(2,4569)	(-0,6850)	(-1,3636)	(-1,2364)	(0,0471)
Bouwperiode 1980-1989	8,7137	-7,6120	2,9334	-37,9921**	0,0072
	(1,1769)	(-0,7025)	(0,5878)	(-2,1594)	(0,0010)
Bouwperiode 1990-1999	-3,4122	-13,2978	-0,1721	-63,1487***	11,9086***
	(-0,5373)	(-1,0572)	(-0,0473)	(-3,2062)	(2,6485)
% Eengezinswoningen	-4,6583	31,7064***	0,4225	-50,6201***	17,3339***
	(-1,2061)	(4,2152)	(0,2221)	(-3,8578)	(5,8800)
% Etagebouw zonder lift	-2,4656	33,6215***	1,3632	-40,2733**	15,0060***
	(-0,5562)	(3,8629)	(0,6576)	(-2,5830)	(4,8430)
% Etagebouw met lift	-3,0720	31,0328***	0,5786	-40,4841**	13,9810***
	(-0,7174)	(3,3249)	(0,2630)	(-2,5260)	(4,2244)
% Hoogbouw	-3,6166	22,1140**	2,5737	-50,5803***	14,5615***
	(-0,8285)	(2,4378)	(1,2449)	(-3,2406)	(4,6841)
Mutatiegraad	2,1767	8,6268*	-0,8924	8,8999	-4,8200*
	(0,7092)	(1,7906)	(-0,6160)	(1,2941)	(-1,6648)
% Passende toewijzingen	0,1936	1,0297	-1,0068	-1,0357	0,3465
	(0,3125)	(1,0430)	(-1,1393)	(-0,7482)	(0,8022)
% Nieuwbouw koop	-9,4391	-15,7904	3,7339	-11,6011	-5,3012
	(-0,4948)	(-0,7114)	(0,5028)	(-0,3635)	(-0,7846)
% Nieuwbouw huur	0,2552	2,5389	-1,3678	-29,7707***	1,8873
	(0,0849)	(0,4894)	(-0,9702)	(-3,4494)	(0,8226)
% Sloop	2,4264	6,1852	-0,9173	14,9006	4,9138
	(0,4514)	(0,7425)	(-0,3303)	(1,4424)	(1,4265)
% Verkoop	-0,9242	-7,5876	4,9900	-3,5242	2,2552
	(-0,1475)	(-0,5815)	(0,7568)	(-0,1741)	(0,5845)
Omgevingsadressendichtheid	-0,0237	-0,1293**	-0,0349**	-0,2759**	0,0321
	(-0,4588)	(-2,1333)	(-2,0146)	(-2,2736)	(1,0533)
% Niet-Nederlanders	-2.456,2904*	191,9854	233,9092	-2.004,7219	986,3210
	(-1,7414)	(0,0801)	(0,2570)	(-0,5046)	(1,1685)
% Jonger dan 20 jaar	-1.291,0662	-2.044,0774	-775,1452	-3.354,1745	2.051,0791
	(-0,4629)	(-0,4418)	(-0,5965)	(-0,4883)	(0,9970)
% 20-65 jaar	1.464,9618	2.903,2364	672,1697	7.314,4897**	-219,0535
	(0,7802)	(1,1574)	(1,1486)	(2,0064)	(-0,1850)
Bodemfactor	687,5785*	550,2294	-312,0600	1.204,9288*	-69,4313
	(1,7661)	(0,9827)	(-1,3570)	(1,6611)	(-0,2391)
% Bijstand	-320,9871	-7.955,0222	-3.788,6758**	-10.684,9676	-3.544,8533
	(-0,0833)	(-1,3700)	(-2,0054)	(-1,3307)	(-1,2926)
2013	-50,1503**	11,1527	-1,7857	-62,0380	215,2337***
	(-2,3919)	(0,3501)	(-0,1494)	(-1,5189)	(13,8217)
2014	8,1913	-84,7449	-14,2686	-133,5435	225,6361***
	(0,1998)	(-1,1993)	(-0,5463)	(-1,5917)	(6,0309)
Constante	-1.281,9716	-4.036,2879*	-230,9448	2.266,0451	-1.849,6751
	(-0,7528)	(-1,6683)	(-0,3033)	(0,6448)	(-1,4727)
Aantal waarnemingen	845	845	845	843	845
R-kwadraat	0,2871	0,2582	0,0882	0,5605	0,7815
Aantal corporaties	311	311	311	311	311

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid.
Robuuste t-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Tabel A4 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de bedrijfslasten

Te verklaren variabele:[a]	(1) Variabele lasten	(2) Personeels-lasten	(3) Onderhoudslasten (incl. eigen pers)	(4) Onderhoudslasten (excl. eigen pers)	(5) Overige bedrijfslasten	(6) Leefbaarheids-uitgaven
Verhuurderheffing per woongelegenheid	-0,4381*	0,1036	-0,2278	-0,2739*	-0,2682*	-0,0224
	(-1,9254)	(1,5610)	(-1,4702)	(-1,8015)	(-1,7021)	(-1,1881)
Woz-waarde huurwoningen	0,0069**	0,0034**	0,0031	0,0032	0,0003	-0,0001
	(2,3382)	(2,0494)	(1,4527)	(1,4882)	(0,1863)	(-0,2519)
WWS punten	-0,4812	-0,4697	-1,0374	-0,7660	0,7603	0,0271
	(-0,1741)	(-0,7634)	(-0,4525)	(-0,3373)	(0,5620)	(0,1147)
% Goedkope woningen	-26,9343	0,6035	-38,3864**	-39,3203**	11,7752	0,5568
	(-1,5866)	(0,1684)	(-2,2730)	(-2,3709)	(1,5725)	(0,5010)
% Betaalbare woningen	-20,5529	-2,0860	-31,4082*	-32,2940*	13,8217*	0,8663
	(-1,2176)	(-0,5714)	(-1,8370)	(-1,9239)	(1,8923)	(0,7943)
% Dure woningen onder toeslag	-19,6021	-5,5981	-32,8758*	-33,6304*	19,6171***	0,1420
	(-1,1100)	(-1,2977)	(-1,8248)	(-1,8962)	(2,8264)	(0,1249)
Bouwperiode tot 1945	-1,5361	2,7294	14,1649*	12,8390	-17,1030**	-0,1363
	(-0,1385)	(0,9963)	(1,6710)	(1,5037)	(-2,5196)	(-0,1247)
Bouwperiode 1945-1959	4,1163	15,9588**	-2,0483	-0,7139	-11,1319	0,3648
	(0,3459)	(2,3094)	(-0,2297)	(-0,0816)	(-1,3609)	(0,3068)
Bouwperiode 1960-1969	18,1937	10,8573	8,1683	9,2497	-1,9207	-0,3190
	(1,4630)	(1,4886)	(0,8648)	(1,0022)	(-0,2307)	(-0,2541)
Bouwperiode 1970-1979	-2,4141	8,9313**	3,3021	7,0230	-18,3878**	0,0642
	(-0,2008)	(2,1820)	(0,3503)	(0,7954)	(-2,3512)	(0,0605)
Bouwperiode 1980-1989	6,1196	2,7555	22,0769**	19,9593**	-16,5848**	-0,5156
	(0,4771)	(0,8385)	(2,2803)	(2,0273)	(-2,2246)	(-0,4012)
Bouwperiode 1990-1999	-9,0072	-1,3746	11,5655	13,1012	-20,7378**	-1,6196
	(-0,8505)	(-0,3536)	(1,3449)	(1,6384)	(-2,4039)	(-1,5303)
% Eengezinswoningen	58,9049***	-1,5103	25,2395**	24,8838**	35,5192***	0,4197
	(2,7083)	(-0,6741)	(2,1221)	(2,1025)	(3,8269)	(0,8000)
% Etagebouw zonder lift	58,8849***	0,5586	19,2995	19,3803	38,9309***	0,2746
	(2,8465)	(0,2527)	(1,6167)	(1,6415)	(4,1686)	(0,3969)
% Etagebouw met lift	61,7021***	-0,5529	21,1835*	20,8707*	41,3687***	0,5373
	(3,0358)	(-0,2607)	(1,8182)	(1,8087)	(4,2745)	(0,7449)
% Hoogbouw	49,6617**	-0,1901	15,1062	14,6544	35,1735***	0,3654
	(2,4048)	(-0,0827)	(1,2345)	(1,2117)	(3,8387)	(0,4916)
Mutatiegraad	12,5078	2,1289	21,8506	22,7719*	-12,3963**	0,4351
	(0,7131)	(1,2450)	(1,6089)	(1,6661)	(-2,4772)	(0,8044)
% Passende toewijzingen	-0,8664	-0,3851	1,1221	1,2741	-1,7552***	-0,2996
	(-0,6709)	(-1,1216)	(0,9609)	(1,1228)	(-2,6739)	(-0,9099)
% Nieuwbouw koop	-71,3414**	-1,7861	-42,2046***	-42,5851***	-26,9391	-1,1973
	(-2,5162)	(-0,5132)	(-2,7998)	(-2,8396)	(-1,1550)	(-0,4526)
% Nieuwbouw huur	-17,1685***	-2,8934*	-8,4933	-6,1590	-8,1160**	-0,6353
	(-2,7318)	(-1,6864)	(-1,4021)	(-1,0626)	(-1,9764)	(-0,7643)
% Sloop	1,1844	13,4797***	1,8330	-0,9410	-11,3551	0,4848
	(0,0962)	(2,8042)	(0,2203)	(-0,1159)	(-1,6040)	(0,3332)
% Verkoop	24,2978	7,6545*	7,9448	10,8904	5,7856	-0,7067
	(1,3763)	(1,8601)	(0,5183)	(0,7646)	(0,5341)	(-0,1995)
Omgevingsadressendichtheid	-0,0265	0,0661**	-0,0710	-0,0130	-0,0796	0,0218
	(-0,1440)	(2,0088)	(-0,4582)	(-0,0907)	(-0,8821)	(1,3592)
% Niet-Nederlanders	-4.655,3020	-856,6014	757,3928	1.759,1344	-5.558,6795**	87,6644
	(-1,0838)	(-0,8123)	(0,2351)	(0,5705)	(-2,5479)	(0,1775)
% Jonger dan 20 jaar	1.448,3143	-2.997,5552**	757,5002	1.076,4654	3.377,2600	-165,4471
	(0,2372)	(-2,0706)	(0,1472)	(0,2135)	(1,0126)	(-0,2763)
% 20-65 jaar	-655,9860	-2.080,8896**	388,9578	-1.707,8767	3.135,5212	-554,0686
	(-0,1331)	(-2,0754)	(0,0907)	(-0,4030)	(1,2904)	(-1,0103)
Bodemfactor	-2.065,0830	-96,6415	-1.706,3951	-1.930,1588	-36,6408	52,8266
	(-1,0439)	(-0,4173)	(-0,8110)	(-0,9838)	(-0,0545)	(0,4937)
% Bijstand	-10.769,1219	-172,9757	11.394,4690	3.670,3893	-14.260,1862***	-1.283,8848
	(-0,9863)	(-0,0810)	(1,0505)	(0,3996)	(-2,7506)	(-1,2629)
2011	8,1792	26,5047**	20,2628	21,4176	-39,8177**	-4,6670
	(0,2026)	(2,0828)	(0,5895)	(0,6214)	(-2,1292)	(-1,3408)
2012	-56,1417	38,6058	-62,4922	-64,5323	-30,3210	-8,2507
	(-0,7905)	(1,6043)	(-1,0854)	(-1,1154)	(-0,7274)	(-1,0805)
2013	-79,5381	74,3189*	-140,6309	-135,1675	-18,7185	-39,1259***
	(-0,6718)	(1,7374)	(-1,5299)	(-1,4657)	(-0,2446)	(-3,1440)
2014	97,0817	27,8306	-26,0627	-22,7403	92,1187	-5,7214
	(0,5485)	(0,6578)	(-0,1934)	(-0,1709)	(0,8097)	(-0,3186)
Constante	1.225,2759	1.842,3148**	2.411,5013	3.763,4292	-4.383,8142**	323,0660
	(0,2573)	(2,4756)	(0,5233)	(0,8489)	(-2,1877)	(0,7645)
Aantal waarnemingen	1.677	1.677	1.677	1.677	1.677	1.677
R-kwadraat	0,1609	0,1696	0,1193	0,1261	0,1578	0,1153
Aantal corporaties	354	354	354	354	354	354

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid.
Robuuste t-waarden tussen haakjes/*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Effect op de financiële positie

Tabel A5 toont de uitgebreide regressieresultaten van tabel 11.

Tabel A5 (vergelijk met tabel 11) Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de financiële positie

Te verklaren variabele:[a]	(1) Langlopende schulden	(2) Kortlopende schulden	(3) Bedrijfswaarde	(4) Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
Verhuurderheffing per woongelegenheid	3,6288	0,4523	-5,0205	0,2298
	(1,3097)	(0,7416)	(-1,3660)	(0,0871)
Woz-waarde huurwoningen	0,0278	0,0030	-0,0358	-0,0311
	(1,2787)	(0,5042)	(-1,1384)	(-0,9666)
WWS punten	15,0350	13,5710*	-16,7839	-64,0267*
	(0,5445)	(1,8691)	(-0,4973)	(-1,9649)
% Goedkope woningen	-31,9740	8,4108	100,5383	-225,6527
	(-0,3028)	(0,2376)	(0,5676)	(-1,4379)
% Betaalbare woningen	179,4686	10,9500	83,4581	-273,8046*
	(1,6439)	(0,3119)	(0,4823)	(-1,8270)
% Dure woningen onder toeslag	173,2416	-4,5899	109,6406	-172,9595
	(1,6152)	(-0,1263)	(0,6237)	(-1,0993)
Bouwperiode tot 1945	-307,0066***	-40,3196	-742,0319***	-800,7162***
	(-2,9883)	(-1,6334)	(-5,3972)	(-5,6538)
Bouwperiode 1945-1959	-721,4233***	-27,9240	-1.135,9288***	-1.133,1124***
	(-5,6700)	(-0,7107)	(-6,1321)	(-7,4461)
Bouwperiode 1960-1969	-752,7062***	-19,7846	-974,3258***	-941,0745***
	(-5,8285)	(-0,5117)	(-5,0138)	(-5,9220)
Bouwperiode 1970-1979	-622,0204***	-19,0856	-703,6949***	-1.143,3433***
	(-5,1797)	(-0,5885)	(-4,6417)	(-7,0302)
Bouwperiode 1980-1989	-213,1907*	-42,8292	-786,6307***	-621,7774***
	(-1,7423)	(-1,4094)	(-4,9499)	(-4,0899)
Bouwperiode 1990-1999	-17,2999	-71,2468**	-234,6405	-439,8313***
	(-0,1473)	(-2,3874)	(-1,5690)	(-3,1457)
% Eengezinswoningen	1.168,7451***	74,1014***	-362,8613**	-466,7852***
	(3,1345)	(4,8662)	(-2,5755)	(-2,6420)
% Etagebouw zonder lift	1.102,6649***	85,5207***	-247,3023*	-410,2998**
	(3,2154)	(4,3321)	(-1,7066)	(-2,3539)
% Etagebouw met lift	1.031,2554***	86,6241***	-188,3180	-407,8687**
	(3,0872)	(3,7932)	(-1,3097)	(-2,3261)
% Hoogbouw	1.071,3787***	96,6293***	-272,0912*	-474,1223**
	(3,1678)	(4,1212)	(-1,6873)	(-2,5153)
Mutatiegraad	6,7375	-17,0401	-102,4013	-119,1120
	(0,1470)	(-1,1749)	(-1,0964)	(-1,3888)
% Passende toewijzingen	5,4952	-7,3836*	-31,6411*	-31,6583*
	(0,4984)	(-1,7239)	(-1,6971)	(-1,9473)
Omgevingsadressendichtheid	1,0970	1,7018***	-2,2433	-1,9663
	(0,7656)	(2,8515)	(-0,8121)	(-0,6707)
% Niet-Nederlanders	-4.819,2085	22.980,0176**	103.796,1484*	109.047,8203*
	(-0,1373)	(2,0751)	(1,6599)	(1,8168)
% Jonger dan 20 jaar	38.151,2969	8.165,7905	-93.764,7188	66.860,5156
	(0,7657)	(0,4410)	(-0,9813)	(0,9219)
% 20-65 jaar	7.522,3345	-35.365,7617**	-57.859,5195	-65.564,8594
	(0,2130)	(-2,1269)	(-0,8924)	(-1,1139)
Bodemfactor	-7.422,8154	-2.025,3713	8.531,4287	1.115,9847
	(-0,7149)	(-0,6497)	(0,4515)	(0,0428)
% Bijstand	127.367,2500	-121370,3125**	308.775,7500**	337.180,3750**
	(1,4897)	(-2,5207)	(2,0459)	(2,4527)
2011	330,3777	-65,2109	1.214,4181***	1.797,2289***
	(1,0881)	(-0,4842)	(2,6184)	(4,1255)
2012	408,4268	-179,4516	4.880,8584***	-652,8600
	(0,6930)	(-0,8049)	(5,2326)	(-0,7770)
2013	-617,9874	-35,5416	675,3539	2.057,5994
	(-0,6487)	(-0,0955)	(0,4653)	(1,5229)
2014	-2.808,0247*	-277,5810	1.921,8079	837,7375
	(-1,6702)	(-0,4898)	(0,8329)	(0,4313)
Constante	-63.540,1211	14.742,0918	193.059,5781***	219.786,0000***
	(-1,3295)	(1,3318)	(3,9471)	(4,2432)
Aantal waarnemingen	1.685	1.685	1.685	1.685
R-kwadraat	0,3474	0,0454	0,3805	0,4811
Aantal corporaties	356	356	356	356

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid.
Robuuste t-waarden tussen haakjes/*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Effect op mutaties van het bezit

Zoals aangegeven in paragraaf 4.3, onderzoeken we het effect van de verhuurderheffing op zowel de mutaties van het bezit in het huidige jaar (tabel A6), als in de eerste vijf prognosejaren (tabel A7). Deze regressies worden bemoeilijkt door het feit dat de te verklaren variabelen begrensd zijn. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld het aandeel nieuw opgeleverde huurwoningen altijd 0 of hoger zal zijn (in de praktijk heeft een aantal corporaties dus een waarde van 0, en de rest een positief getal). In dergelijke gevallen is een tobitregressie een mogelijkheid. Echter, een schattingsmethode voor een tobitregressie met vaste effecten is niet beschikbaar. Hier kan op drie manieren mee om worden gegaan.

1. In plaats van een tobitmodel een standaard regressiemodel schatten met vaste effecten.
2. Een tobitmodel met aselecte effecten in plaats van vaste effecten schatten.
3. Een onconditioneel tobitmodel schatten, waarbij er voor iedere corporatie een dummy wordt meegenomen. Op deze manier worden de vaste effecten als het ware handmatig meegenomen.

Geen enkele van de drie modellen is ideaal, wij hebben gekozen voor de eerste optie, omdat het bij deze optie het eenvoudigste is om te onderzoeken of er sprake is van endogeniteit. Alleen in regressie (5) (tabel A6) is gebruik gemaakt van IV-regressie, omdat er sprake is van endogeniteit.

Zoals vermeld in paragraaf 4.3 worden er op basis van de huidige gegevens geen eenduidige effecten van de verhuurderheffing op de mutaties van het bezit gevonden. Wel zijn er aanwijzingen voor mogelijk effecten:

- Er is een zwak significant effect van de verhuurderheffing op het percentage sloop (tabel A6). Dit effect is echter klein. Als de betaalde verhuurderheffing per woongelegenheid met 1 euro stijgt, daalt het percentage gesloopte woningen met 0,0008 procentpunt. Er is dus een stijging van 100 euro nodig om het percentage met 0,08 procentpunt te laten dalen.

- Het blijkt dat in 2014 (in vergelijking met 2010) sloop en woningverbetering afneemt en nieuwbouw van koopwoningen toeneemt (zie de jaareffecten in tabel A6). Dit zou verband kunnen houden met de verhuurderheffing (die koopwoningen niet belast). Uit de prognoses blijkt echter dat nieuwbouw van koopwoningen (en aankoop van woningen) naar verwachting juist zal dalen (tabel A7).

- Met een iets andere schattingsmethode (tobitregressie) wordt er wel een (stimulerend) effect van de verhuurderheffing op het percentage verkoop gevonden. De coëfficiënt is 0,0015 (significant op 1 procent niveau). Ook wordt er met deze methode een significant jaareffect op nieuwbouw van huur- en koopwoningen in 2014 gevonden. Dit betekent dat nieuwbouw in 2014 significant lager was dan in 2010. Dit zou verband kunnen houden met de verhuurderheffing. De details van de tobitregressies zijn niet getoond.

- Als we ervan uitgaan dat corporaties al in 2012 konden reageren op de verhuurderheffing (anticipatie-effect, tabel A9) vinden we wel een effect. Een

hogere verhuurderheffing zou leiden tot minder nieuwbouw van huurwoningen en meer verkoop.

- Als we corporaties die in 2013 of 2014 onder verscherpt toezicht stonden weglaten, vinden we ook een stimulerend effect van de verhuurderheffing op verkoop (zie tabel A11).

We benadrukken echter dat dergelijke effecten eerder een onderschatting dan een overschatting zijn. De nieuwbouw van een corporatie is op korte termijn immers nauwelijks bij te sturen.

Tabel A6 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de ontwikkeling van het woningbezit

Te verklaren variabele:[a]	(1) Nieuwbouw huur	(2) Nieuwbouw koop	(3) Sloop	(4) Aankoop[b]	(5) Verkoop	(6) Verbetering
Regressiemethode:	OLS	OLS	OLS	OLS	IV	OLS
Verhuurderheffing per woongelegenheid	0,0003	-0,0001	-0,0008*	0,0003	0,0002	-0,0016
	(0,3505)	(-0,5737)	(-1,7449)	(1,0676)	(0,7865)	(-0,3509)
Woz-waarde huurwoningen	0,0000	-0,0000		0,0000*	-0,0000*	
	(1,6346)	(-0,4350)		(1,7767)	(-1,6804)	
WWS punten	0,0103	0,0006		0,0004	0,0036	
	(1,0261)	(0,2304)		(0,1093)	(1,4149)	
% Goedkope woningen	-0,0463	0,0232**	-0,0036	0,0295*	-0,0227*	-0,4862*
	(-1,2131)	(2,0092)	(-0,1570)	(1,8330)	(-1,6813)	(-1,8452)
% Betaalbare woningen	-0,0274	0,0276**	0,0094	0,0231	-0,0181	-0,4874**
	(-0,7388)	(2,4775)	(0,4329)	(1,5207)	(-1,4319)	(-2,2762)
% Dure woningen onder toeslag	0,0138	0,0250**	0,0041	0,0237	-0,0170	-0,3683*
	(0,3745)	(2,3027)	(0,1566)	(1,4830)	(-1,2878)	(-1,7497)
Bouwperiode tot 1945				-0,0034	0,0132	-0,1294
				(-0,1717)	(0,8347)	(-0,8237)
Bouwperiode 1945-1959				-0,0344*	-0,0102	-0,0857
				(-1,7228)	(-0,6490)	(-0,5088)
Bouwperiode 1960-1969				-0,0344*	-0,0046	0,0412
				(-1,9191)	(-0,3017)	(0,2384)
Bouwperiode 1970-1979				0,0073	-0,0126	0,0012
				(0,3169)	(-1,0201)	(0,0070)
Bouwperiode 1980-1989				-0,0083	0,0185	-0,2040
				(-0,3335)	(0,9905)	(-1,1061)
Bouwperiode 1990-1999				0,0044	-0,0181	-0,1956
				(0,1643)	(-0,8488)	(-1,1271)
% Eengezinswoningen	0,0960	-0,0059	-0,0047	0,0013	0,0115	0,1301
	(1,0511)	(-0,7762)	(-0,2863)	(0,1119)	(0,7700)	(1,4882)
% Meergezins etagebouw zonder lift	0,1371	-0,0086	-0,0011	-0,0008	0,0095	0,0813
	(1,4992)	(-0,9488)	(-0,0677)	(-0,0624)	(0,6291)	(0,7929)
% Meergezins etagebouw met lift	0,1659*	-0,0119	0,0034	0,0050	0,0047	0,0803
	(1,8168)	(-1,0526)	(0,2124)	(0,3612)	(0,3108)	(0,7069)
% Hoogbouw	0,1789*	-0,0056	0,0015	0,0075	0,0021	0,1075
	(1,9527)	(-0,8517)	(0,0945)	(0,4739)	(0,1319)	(0,7969)
Mutatiegraad	0,1464**	0,0061	-0,0050	-0,0110	0,0000	
	(2,3441)	(1,4792)	(-0,4691)	(-0,8719)	(0,0058)	
Omgevingsadressendichtheid	0,0007	0,0003*	0,0008***	0,0006	0,0001	0,0007
	(0,5927)	(1,9305)	(2,8702)	(1,5217)	(0,7662)	(0,1965)
% Nederlanders	-23,3199*	-1,3213	7,9409	36,8171	-7,0453	-54,2335
	(-1,6826)	(-0,3723)	(1,1480)	(1,4538)	(-1,1763)	(-0,8940)
% Jonger dan 20 jaar	44,8647*	17,1490***	-10,8784	8,1136	-5,0731	-15,1911
	(1,7305)	(2,6268)	(-1,0461)	(0,7202)	(-0,8115)	(-0,1114)
% 20-65 jaar	-26,5877	-4,0174	-8,7347	7,6895	-2,8604	-149,3855
	(-1,1960)	(-0,7652)	(-1,1014)	(0,9544)	(-0,5839)	(-1,3267)
Bodemfactor	2,9758	3,2415	12,4025***	3,4548	2,2807	58,9789
	(0,4981)	(1,2928)	(4,2468)	(1,0707)	(1,0663)	(1,5572)
% bijstand	12,6139	-8,0922	-36,2506*	14,8081	4,6842	179,9719
	(0,3432)	(-1,0095)	(-1,7697)	(0,7002)	(0,3879)	(0,8694)
Huishoudensgroei binnen 1 jaar	-4,6855	-0,3267	1,2296	-1,2673**	-0,0247	-2,9355
	(-1,4257)	(-0,4136)	(1,5068)	(-2,2643)	(-0,0333)	(-0,2056)
2011	-0,0884	0,0374	-0,2125*		-0,1236*	-2,1911
	(-0,3063)	(0,5283)	(-1,7751)		(-1,6540)	(-1,1029)
2012	-0,1580	-0,0016	-0,1888	-0,0537	-0,1786	-4,3293
	(-0,3349)	(-0,0149)	(-1,0562)	(-1,0491)	(-1,5332)	(-1,5511)
2013	-0,9482	0,0365	0,1394	0,0376	-0,3213*	-5,2804
	(-1,2512)	(0,2424)	(0,4266)	(0,3664)	(-1,6985)	(-1,2898)
2014	0,0684	0,0890**	-0,1845**	-0,0601	0,0021	-2,0715**
	(0,4722)	(2,0191)	(-2,4159)	(-0,2881)	(0,0438)	(-2,1705)
Constante	10,9177	-5,9160	-13,7210	-49,0777*		125,9950
	(0,3780)	(-0,8059)	(-1,3858)	(-1,6973)		(1,0835)
Aantal waarnemingen	1.693	1.693	1.708	1.701	1.697	1.713
R-kwadraat	0,0871	0,0478	0,0288	0,0704	0,0224	0,0133
Aantal corporaties	356	356	360	358	354	360
Kleibergen-Paap F-statistiek					2.484	

[a] Uitgedrukt als percentage van het aantal woongelegenheden.

[b] Aankoop betreft het percentage woongelegenheden dat de afgelopen drie jaar door corporaties is gekocht.

Robuuste t-waarden (z-waarden in regressie 5) tussen haakjes

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Tabel A7 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op de prognoses van de ontwikkeling van het woningbezit

Te verklaren variabele:[a]	(1) Nieuwbouw huur (prognose)	(2) Nieuwbouw koop (prognose)	(3) Sloop (prognose)	(4) Aankoop (prognose)	(5) Verkoop (prognose)
Verhuurderheffing per woongelegenheid	0,0002	-0,0001	-0,0001	-0,0001	-0,0001
	(0,4106)	(-0,5662)	(-0,5229)	(-0,8056)	(-0,4287)
Woz-waarde huurwoningen	-0,0000	0,0000**	0,0000	0,0000	0,0000
	(-1,3296)	(2,0027)	(0,5721)	(0,5636)	(0,6930)
WWS punten	-0,0000	0,0006	-0,0029	-0,0001	0,0009
	(-0,0016)	(0,2335)	(-1,6402)	(-0,0437)	(0,6402)
% Goedkope woningen	0,0041	0,0211	0,0116	0,0034	-0,0147
	(0,1355)	(1,3268)	(1,4179)	(0,1888)	(-1,3924)
% Betaalbare woningen	0,0078	0,0155	0,0055	0,0023	-0,0178*
	(0,2626)	(0,9880)	(0,6607)	(0,1302)	(-1,7296)
% Dure woningen onder toeslag	-0,0207	0,0117	-0,0036	0,0015	-0,0212*
	(-0,6352)	(0,7338)	(-0,4065)	(0,0828)	(-1,9499)
Bouwperiode tot 1945				0,0284	-0,0023
				(1,0539)	(-0,2507)
Bouwperiode 1945-1959				-0,0528	-0,0046
				(-0,8646)	(-0,4413)
Bouwperiode 1960-1969				-0,0331	0,0004
				(-0,7129)	(0,0368)
Bouwperiode 1970-1979				-0,0124	-0,0015
				(-0,6675)	(-0,1716)
Bouwperiode 1980-1989				0,0373	-0,0033
				(1,0405)	(-0,3016)
Bouwperiode 1990-1999				0,0220	-0,0013
				(1,0459)	(-0,1913)
% Eengezinswoningen	0,0502	0,0157**	0,0008	-0,0072	0,0050
	(1,4914)	(2,5863)	(0,2454)	(-0,7575)	(0,8876)
% Meergezins etagebouw zonder lift	0,0344	0,0141**	-0,0011	-0,0055	0,0045
	(1,0306)	(2,1239)	(-0,2942)	(-0,6048)	(0,7865)
% Meergezins etagebouw met lift	0,0288	0,0129*	-0,0005	-0,0037	0,0027
	(0,8751)	(1,8390)	(-0,1297)	(-0,4204)	(0,4547)
% Hoogbouw	0,0178	0,0176*	-0,0053	-0,0064	0,0052
	(0,5181)	(1,9606)	(-0,9006)	(-0,6336)	(0,7808)
Mutatiegraad	-0,0069	-0,0003	0,0017	0,0010	0,0018
	(-0,5474)	(-0,0450)	(0,2802)	(0,1052)	(0,4681)
Omgevingsadressendichtheid	0,0000	0,0001	0,0001	-0,0000	0,0001
	(0,1022)	(0,4377)	(0,3199)	(-0,0516)	(0,9170)
% Nederlanders	8,3353	1,9218	2,7196	-0,1035	-2,6454
	(1,1020)	(0,6082)	(0,7125)	(-0,0407)	(-1,1298)
% Jonger dan 20 jaar	20,6907**	-1,3596	-1,3336	-5,4985	-1,6625
	(2,1056)	(-0,2213)	(-0,2291)	(-1,1523)	(-0,3224)
% 20-65 jaar	7,7262	-0,7826	2,6334	0,4436	2,5586
	(0,8495)	(-0,1680)	(0,6981)	(0,1010)	(0,8251)
Bodemfactor	6,5909	-0,4029	2,8844	-1,4541	0,5267
	(1,5922)	(-0,3742)	(0,9351)	(-1,2687)	(0,3774)
% bijstand	-7,5601	-3,9814	-12,0181	-2,2505	-0,4811
	(-0,3784)	(-0,4612)	(-1,0731)	(-0,2497)	(-0,0553)
Huishoudensgroei binnen 1 jaar	1,3319	0,2157	-0,1386	0,3047	-0,1514
	(0,9253)	(0,3887)	(-0,3123)	(0,6812)	(-0,4665)
2011	0,0567	-0,1998***	-0,0517	-0,1708***	-0,0349
	(0,8447)	(-4,8733)	(-1,6139)	(-4,1452)	(-1,3145)
2012	-0,0995	-0,2776***	-0,0021	-0,1714**	-0,0838*
	(-0,7490)	(-3,7623)	(-0,0373)	(-2,3643)	(-1,7353)
2013	-0,0703	-0,2388**	0,0990	-0,2071*	-0,0631
	(-0,3241)	(-1,9887)	(1,0419)	(-1,7929)	(-0,7722)
2014	-0,0395	-0,1511	0,2383	-0,1445	0,0916
	(-0,1081)	(-0,7067)	(1,1503)	(-0,8875)	(0,7614)
Constante	-26,8208**	-4,1957	-6,7974	3,5072	2,3368
	(-2,0338)	(-0,7298)	(-1,0204)	(0,7084)	(0,5226)
Aantal waarnemingen	1.695	1.695	1.695	1.695	1.695
R-kwadraat	0,1725	0,2267	0,0472	0,0736	0,0542
Aantal corporaties	358	358	358	358	358

[a] Uitgedrukt als percentage van het aantal woongelegenheden.
De prognosecijfers geven de verwachte ontwikkeling in de eerstvolgende vijf jaar op jaarbasis.
Robuuste t-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Effect op energiebesparende maatregelen

We hebben onderzocht of de hoogte van de verhuurderheffing op corporatieniveau invloed heeft op de investeringen in energiebesparende maatregelen en de energieprestaties. Tabel A8 laat zien dat er geen effect van de verhuurderheffing aangetoond kan worden. Wel neemt de energie-index in de loop van de jaren af. Dit betekent dat de energieprestaties gemiddeld verbeteren. In het Convenant Energiebesparing Huursector (2012) is afgesproken dat de gemiddelde energie-index in 2021 1,25 moet zijn (dit is gelijk aan energielabel B). De energie-index daalde tussen 2011 en 2014 van 1,69 naar 1,59. Als deze daling doorzet is de energie-index in 2021 1,38. Hiermee zou de doelstelling niet gehaald worden. Het is onbekend hoe deze ontwikkeling was geweest zonder de verhuurderheffing.

In regressies (1) en (2) is opnieuw sprake van begrensde afhankelijke variabelen, en is gebruik gemaakt van een standaard regressie. Tobitmodellen leveren echter geen andere conclusies op.

Tabel A8 Regressieresultaten: het effect van de verhuurderheffing op energiebesparende maatregelen

Te verklaren variabele:	(1) Kosten energie per woongelegenheid	(2) Aandeel woningen met energie-investeringen	(3) Energie-index
Verhuurderheffing per woongelegenheid	-0,0000	-0,0000	0,0000
	(-0,0182)	(-0,2205)	(0,3367)
Bouwperiode tot 1945	0,0018	-0,0006	-0,0008
	(0,3628)	(-0,7110)	(-0,2814)
Bouwperiode 1945-1959	-0,0013	-0,0003	0,0048
	(-0,3291)	(-0,6175)	(1,3315)
Bouwperiode 1960-1969	0,0010	0,0000	0,0055*
	(0,2461)	(0,0513)	(1,7259)
Bouwperiode 1970-1979	0,0025	0,0007	0,0033
	(0,3924)	(1,1423)	(1,0247)
Bouwperiode 1980-1989	-0,0003	-0,0006	0,0028
	(-0,0481)	(-0,9497)	(0,8703)
Bouwperiode 1990-1999	-0,0029	0,0010	0,0095*
	(-0,3468)	(1,6285)	(1,9387)
% Eengezinswoningen	0,0042	-0,0002	0,0038
	(1,1045)	(-0,6289)	(1,1334)
% Meergezins etagebouw zonder lift	0,0038	-0,0003	0,0048
	(1,0132)	(-0,7683)	(1,4725)
% Meergezins etagebouw met lift	0,0038	-0,0002	0,0033
	(1,0094)	(-0,3599)	(1,0257)
% Hoogbouw	0,0027	-0,0003	0,0033
	(0,6900)	(-0,5111)	(1,0362)
Bodemfactor	0,9365	0,2432*	0,2837
	(0,9754)	(1,7658)	(1,1497)
% Nieuwbouw koop			-0,0062
			(-1,1088)
% Nieuwbouw huur			-0,0004
			(-0,1796)
% Sloop			-0,0061
			(-1,0100)
2012	0,0100	0,0008	-0,0346***
	(0,9757)	(0,3782)	(-4,1689)
2013	0,0244	0,0013	-0,0704***
	(1,5364)	(0,7232)	(-7,0137)
2014	0,0507	0,0088	-0,1030*
	(1,0695)	(1,2361)	(-1,9472)
Constante	-1,3735	-0,2438	0,6228
	(-1,2178)	(-1,6025)	(1,2977)
Aantal waarnemingen	1.373	1.373	713
R-kwadraat	0,0140	0,0180	0,2370
Aantal corporaties	363	363	254

Robuuste t-waarden tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Anticipatie-effect op ontwikkeling woningvoorraad

Hoewel de verhuurderheffing pas sinds 2013 betaald hoefde te worden, konden corporaties zich er al langer op voorbereiden. In oktober 2010 werd deze immers al aangekondigd (zie paragraaf 2.1). Het is mogelijk dat corporaties dus al in 2011 of 2012 hebben gereageerd op de verhuurderheffing. We hebben onderzocht of er sprake is van dergelijke anticipatie-effecten door het effect van de verhuurderheffing in jaar *t* op de mutaties van het bezit in jaar *t+1* te schatten. Met andere woorden, we doen alsof de verhuurderheffing niet in 2013, maar al in 2012 was ingevoerd. We onderzoeken dus of corporaties al in 2012 reageerden op de verhuurderheffing. In dit geval vinden we een zwak significant verband tussen de verhuurderheffing enerzijds, en het percentage nieuwbouw en het percentage verkoop anderzijds. Uit tabel A9 blijkt dat 1 euro extra verhuurderheffing per woongelegenheid leidt tot een daling van nieuwbouw van huurwoningen van 0,0018 procentpunt. Er is dus een stijging van 100 euro nodig om de nieuwbouw met 0,18 procentpunt te laten dalen. Het effect op verkoop is nog kleiner: 1 euro extra verhuurderheffing leidt tot een stijging in verkoop van 0,0004 procentpunt. We benadrukken echter nogmaals dat dergelijke effecten eerder een onderschatting dan een overschatting zijn. De nieuwbouw van een corporatie is op korte termijn immers nauwelijks bij te sturen.

De uitgebreide regressieresultaten van de verhuurderheffing op de mutaties van het bezit, uitgaande van een anticipatie-effect van 1 jaar worden getoond in tabel A9.

Tabel A9 Regressieresultaten: het anticipatie-effect van de verhuurderheffing op de ontwikkeling van het woningbezit

Te verklaren variabele:[a]	(1) Nieuwbouw huur	(2) Nieuwbouw koop	(3) Sloop	(4) Aankoop[b]	(5) Verkoop	(6) Verbetering
Verhuurderheffing per woongelegenheid	-0,0018*	-0,0001	-0,0003	-0,0000	0,0004*	0,0019
	(-1,8882)	(-0,4052)	(-0,7744)	(-0,0500)	(1,7601)	(0,2936)
Woz-waarde huurwoningen	0,0000	-0,0000		0,0000	-0,0000	
	(0,0906)	(-0,7261)		(0,3153)	(-0,5003)	
WWS punten	0,0066	0,0010		0,0047	0,0019	
	(0,5798)	(0,3032)		(1,0385)	(0,6692)	
% Goedkope woningen	-0,1111*	0,0174	-0,0060	0,0102	-0,0046	-0,5483
	(-1,6808)	(1,0934)	(-0,2037)	(0,4290)	(-0,2669)	(-1,4264)
% Betaalbare woningen	-0,0930	0,0218	0,0034	0,0066	-0,0044	-0,6030*
	(-1,4054)	(1,4361)	(0,1162)	(0,2959)	(-0,2606)	(-1,7546)
% Dure woningen onder toeslag	-0,0102	0,0188	0,0171	0,0111	-0,0058	-0,5097*
	(-0,1496)	(1,2366)	(0,5299)	(0,4631)	(-0,3054)	(-1,6684)
Bouwperiode tot 1945				-0,0259	0,0158	-0,3390**
				(-1,2206)	(0,7988)	(-1,9830)
Bouwperiode 1945-1959				-0,0659*	-0,0180	-0,2624
				(-1,8802)	(-0,7090)	(-0,9347)
Bouwperiode 1960-1969				-0,0171	0,0401	-0,2973
				(-0,6611)	(1,6488)	(-0,9708)
Bouwperiode 1970-1979				0,0106	-0,0181	0,2787
				(0,3203)	(-1,3693)	(1,2508)
Bouwperiode 1980-1989				-0,0397	0,0219	-0,4955**
				(-1,4533)	(0,9378)	(-2,3118)
Bouwperiode 1990-1999				0,0028	0,0262**	-0,0642
				(0,1119)	(2,3226)	(-0,3321)
% Eengezinswoningen	0,0559	-0,0106	-0,0127	0,0056	-0,0027	0,2726**
	(0,4898)	(-1,3059)	(-0,7092)	(0,5280)	(-0,3513)	(2,2494)
% Meergezins etagebouw zonder lift	0,1238	-0,0145	-0,0065	0,0029	-0,0022	0,1561
	(1,0811)	(-1,3172)	(-0,3374)	(0,2111)	(-0,1948)	(1,0551)
% Meergezins etagebouw met lift	0,1459	-0,0181	0,0002	0,0114	-0,0033	0,1634
	(1,2909)	(-1,4057)	(0,0093)	(0,7965)	(-0,2877)	(1,0257)
% Hoogbouw	0,1700	-0,0138	-0,0017	0,0083	-0,0064	0,2160
	(1,5047)	(-1,5094)	(-0,0869)	(0,4496)	(-0,4875)	(1,1637)
Mutatiegraad	0,1466**	0,0071	-0,0113	-0,0219**	0,0011	
	(2,1563)	(1,3565)	(-1,0470)	(-2,0400)	(0,1695)	
Omgevingsadressendichtheid	0,0018	0,0004*	0,0012***	0,0004	-0,0000	0,0041
	(1,0917)	(1,9255)	(4,2686)	(0,9163)	(-0,1590)	(0,8343)
% Nederlanders	-22,9474	0,6028	14,2373	42,6786	-3,6583	-51,9948
	(-1,1996)	(0,1274)	(1,6290)	(1,2546)	(-0,5753)	(-0,6004)
% Jonger dan 20 jaar	70,0214*	18,6060**	-3,4363	-14,0529	-1,5525	-175,9858
	(1,8383)	(2,1520)	(-0,2447)	(-0,9122)	(-0,1962)	(-0,8569)
% 20-65 jaar	-40,3013	-4,1006	-16,5459*	1,3340	8,0081	-184,4744
	(-1,1075)	(-0,4964)	(-1,8246)	(0,1163)	(0,9185)	(-1,0709)
Bodemfactor	-1,0703	3,5087	13,4991***	2,7236	3,9202	41,6749
	(-0,1334)	(0,9716)	(2,6630)	(0,6975)	(0,9470)	(0,9017)
% bijstand	-15,5056	-10,7450	-5,1059	57,0115*	7,3153	61,2661
	(-0,2777)	(-1,0121)	(-0,1870)	(1,8876)	(0,5262)	(0,1957)
Huishoudensgroei binnen 1 jaar	-5,4612	-0,4897	1,0279	-0,9690	-0,3106	3,2651
	(-1,4792)	(-0,5667)	(1,2274)	(-1,5187)	(-0,4375)	(0,2197)
2011	0,0162	0,0903*	-0,2036**	-0,3915***	0,0586	-2,4184**
	(0,0932)	(1,8098)	(-2,4298)	(-4,1544)	(1,2193)	(-2,1747)
2012	-0,2869	0,0393	-0,3017*	-0,4953***	0,0320	-3,6382
	(-0,7191)	(0,3862)	(-1,9513)	(-3,4160)	(0,3411)	(-1,4535)
2013	0,2063	0,0277	-0,2687	-0,6279**	-0,0909	-6,5695
	(0,2537)	(0,1662)	(-0,8293)	(-2,0040)	(-0,5746)	(-1,4000)
Constante	27,7902	-7,2707	-18,1667	-42,7386	-5,0169	206,8634
	(0,6143)	(-0,6351)	(-1,3663)	(-1,1211)	(-0,3906)	(1,1264)
Aantal waarnemingen	1.358	1.358	1.373	1.358	1.358	1.373
R-kwadraat	0,0906	0,0321	0,0346	0,1103	0,0235	0,0219
Aantal corporaties	354	354	358	354	354	358

[a] Uitgedrukt als percentage van het aantal woongelegenheden.

[b] Aankoop betreft het percentage woongelegenheden dat de afgelopen drie jaar door corporaties is gekocht.

Robuuste t-waarden tussen haakjes

*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Effecten voor subsets van corporaties

De uitgebreide regressieresultaten voor subsets van corporaties worden hieronder gegeven (tabel A10-A11). Voor het grootste deel veranderen de resultaten hierdoor niet of nauwelijks. Wel is het effect op verkoop en het anticipatie-effect op nieuwbouw en verkoop duidelijker als we corporaties onder verscherpt toezicht verwijderen.

Tabel A10 Regressieresultaten voor subsets van de populatie (grootste 10 weggelaten)

Te verklaren variabele:[a]	(1) Huur IV-regressie	(2) Personeels-lasten	(3) Onderhouds-lasten (excl. eigen pers.)	(4) Beïnvloed-bare lasten	(5) Nieuwbouw huur	(6) Verkoop	(7) Nieuwbouw huur (anticipatie)	(8) Verkoop (anticipatie)
Verhuurderheffing per woongelegenheid	0,2351**	-0,1635**	-0,2687*	0,1069	0,0003	0,0003	-0,0018*	0,0003
	(2,1801)	(-2,5488)	(-1,7483)	(0,8304)	(0,3317)	(0,7987)	(-1,8997)	(1,5349)
Woz-waarde huurwoningen	-0,0003	0,0000	0,0033	0,0018	0,0000*	-0,0000*	0,0000	-0,0000
	(-0,2648)	(0,0165)	(1,5196)	(0,7873)	(1,6645)	(-1,9025)	(0,1147)	(-0,9199)
WWS punten	-1,7992*	0,4040	-0,6715	0,0701	0,0108	0,0033	0,0070	0,0017
	(-1,8300)	(0,2304)	(-0,2847)	(0,0240)	(1,0381)	(1,2668)	(0,5931)	(0,6051)
% Goedkope woningen		4,8920	-40,6243**	12,3340	-0,0494	-0,0178	-0,1129*	0,0022
		(0,8501)	(-2,3829)	(0,9933)	(-1,2570)	(-1,3432)	(-1,6783)	(0,1333)
% Betaalbare woningen		2,5481	-33,8309*	15,2564	-0,0305	-0,0118	-0,0948	0,0043
		(0,4688)	(-1,9637)	(1,2715)	(-0,8016)	(-0,9671)	(-1,4081)	(0,2817)
% Dure woningen onder toeslag		2,3626	-35,3433*	7,7433	0,0108	-0,0117	-0,0122	0,0035
		(0,4079)	(-1,9457)	(0,6429)	(0,2851)	(-0,9133)	(-0,1773)	(0,2024)
Bouwperiode tot 1945	1,4566	-2,7220	12,7517	-14,4389		0,0102		0,0120
	(0,1592)	(-0,5413)	(1,4843)	(-1,0258)		(0,6432)		(0,6253)
Bouwperiode 1945-1959	-5,9975	5,3924	-1,7438	-19,0810		-0,0045		-0,0094
	(-0,8464)	(0,6892)	(-0,1920)	(-0,9409)		(-0,2962)		(-0,3781)
Bouwperiode 1960-1969	-7,9414	4,1886	8,1411	-21,8062		0,0019		0,0574***
	(-1,1035)	(0,8291)	(0,8558)	(-1,4561)		(0,1355)		(2,6366)
Bouwperiode 1970-1979	-3,6046	12,3157**	6,6169	-13,4760		-0,0116		-0,0184
	(-0,2919)	(2,4694)	(0,7402)	(-1,0473)		(-0,9224)		(-1,4150)
Bouwperiode 1980-1989	5,4818	7,7794	19,5687**	-41,2204**		0,0141		0,0169
	(0,5760)	(0,9381)	(1,9767)	(-2,0373)		(0,7575)		(0,7465)
Bouwperiode 1990-1999	15,9660	-4,4978	13,2764*	-63,0778***		-0,0180		0,0259**
	(0,9832)	(-0,6733)	(1,6640)	(-3,0168)		(-0,8388)		(2,4398)
% Eengezinswoningen	-7,5222	-4,2114	25,0884**	-50,5031***	0,0960	0,0137	0,0556	-0,0019
	(-0,5880)	(-1,0010)	(2,1102)	(-3,5369)	(1,0455)	(0,8985)	(0,4839)	(-0,2381)
% Meergezins etagebouw zonder lift	-5,1758	-2,5925	18,9920	-40,3722**	0,1375	0,0123	0,1259	-0,0009
	(-0,4232)	(-0,5549)	(1,6043)	(-2,4260)	(1,4950)	(0,7998)	(1,0917)	(-0,0759)
% Meergezins etagebouw met lift	-3,3963	-3,4393	20,4433*	-41,1513**	0,1666*	0,0084	0,1481	-0,0021
	(-0,2955)	(-0,7488)	(1,7643)	(-2,3664)	(1,8097)	(0,5505)	(1,3004)	(-0,1769)
% Hoogbouw	-3,0815	-3,7223	14,1116	-50,8566***	0,1792*	0,0064	0,1717	-0,0053
	(-0,2722)	(-0,8063)	(1,1620)	(-2,9949)	(1,9385)	(0,4036)	(1,5046)	(-0,3988)
Mutatiegraad		2,8639	23,2446*	10,1547	0,1471**	0,0017	0,1472**	0,0034
		(0,8775)	(1,6588)	(1,3723)	(2,3026)	(0,2464)	(2,1312)	(0,5596)
% Passende toewijzingen		0,2986	1,3640	-1,0669				
		(0,4595)	(1,1755)	(-0,7274)				
% Nieuwbouw koop	-25,7291	-11,4213	-42,4278***	-12,4759				
	(-1,1665)	(-0,5773)	(-2,7378)	(-0,3835)				
% Nieuwbouw huur	-25,4982***	0,3815	-6,1227	-30,1312***				
	(-6,2616)	(0,1257)	(-1,0512)	(-3,3928)				
% Sloop	27,1299***	2,9498	-0,3323	17,1535				
	(3,6711)	(0,5389)	(-0,0401)	(1,6447)				
% Verkoop	36,4347***	-2,9785	16,0502	-4,7427				
	(3,6524)	(-0,4110)	(1,0738)	(-0,2001)				
Omgevingsadressendichtheid	-0,0394	-0,0235	0,0028	-0,2754**	0,0007	0,0001	0,0018	-0,0001
	(-0,5382)	(-0,4484)	(0,0193)	(-2,2597)	(0,5953)	(0,3880)	(1,0633)	(-0,6211)
% Niet-Nederlanders	1.798,2806	-2.434,0178*	1.617,6262	-2.027,8708	23,3366*	7,8220	23,3019	4,7154
	(1,4826)	(-1,6889)	(0,5224)	(-0,4953)	(1,6680)	(1,3145)	(1,2020)	(0,7542)
% Jonger dan 20 jaar	1.733,3120	-1.518,2893	925,1761	-2.801,6714	45,9680*	-5,5057	70,7112*	-4,4999
	(0,6882)	(-0,5309)	(0,1789)	(-0,3941)	(1,7199)	(-0,8676)	(1,8044)	(-0,6071)
% 20-65 jaar	-2.423,0837	1.530,1804	-1.686,5167	7.627,6357**	-25,0048	-4,3630	-39,4393	2,7515
	(-1,5179)	(0,8033)	(-0,3902)	(2,0447)	(-1,0923)	(-0,9364)	(-1,0412)	(0,4343)
Bodemfactor		738,6130*	-1.862,0930	1.105,7781	3,2536	-0,3319	-0,7925	-0,2676
		(1,8484)	(-0,9203)	(1,4997)	(0,5060)	(-0,2464)	(-0,0905)	(-0,1453)
% Bijstand	6.968,3491*	-709,3210	3.901,3013	-9.416,6377	14,8705	3,2417	-13,4014	1,3610

	(1,7386)	(-0,1754)	(0,4167)	(-1,1243)	(0,3989)	(0,2728)	(-0,2375)	(0,1084)
Ozb-tarief	-709,4268							
	(-1,2516)							
Woz-waarde in gemeente	-1,7439*							
	(-1,9156)							
Gem inkomen huurders (met huurtoeslag)	-23,5872							
	(-1,0880)							
Gem inkomen huurders (zonder huurtoeslag)	13,2675							
	(1,2684)							
Huishoudensgroei binnen 1 jaar					-4,6360	-0,2721	-5,3578	-0,5279
					(-1,4059)	(-0,3843)	(-1,4522)	(-0,7382)
2011	-3,0417		20,1783		0,0664	-0,0009	0,0086	0,0462
	(-0,1822)		(0,5659)		(0,4451)	(-0,0201)	(0,0481)	(1,0458)
2012	-16,7510		-66,3637		-0,0750	-0,1391*	-0,2840	-0,0173
	(-0,5989)		(-1,1018)		(-0,2494)	(-1,8968)	(-0,6763)	(-0,2237)
2013	50,9926	-48,6998**	-134,6031	-56,6129	-0,1328	-0,2055*	0,2245	-0,1397
	(1,1929)	(-2,2885)	(-1,4169)	(-1,3594)	(-0,2717)	(-1,8457)	(0,2670)	(-0,9509)
2014	135,6958*	4,2456	-26,2331	-143,2775*	-0,9071	-0,3437*		
	(1,8133)	(0,1023)	(-0,1933)	(-1,6945)	(-1,1723)	(-1,8274)		
Constante		-1.221,9535	3.844,9160	2.063,9763	-13,8097		3,8795	-1,0240
		(-0,7110)	(0,8536)	(0,5760)	(-0,6050)		(0,1098)	(-0,1848)
Aantal waarnemingen	1.550	815	1.627	813	1.643	1.646	1.318	1.318
R-kwadraat	0,6167	0,2822	0,1269	0,5623	0,0865	0,0220	0,0903	0,0236
Aantal corporaties	340	301	345	301	347	344	345	345

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid (regressies 5-8 in percentage van het aantal woongelegenheden).
Robuuste t-waarden (z-waarden in regressie 1) tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Tabel A11 Regressieresultaten voor subsets van de populatie (corporaties onder verscherpt toezicht weggelaten)

Te verklaren variabele:[a]	(1) Huur per woongelegenheid IV-regressie	(2) Personeels-lasten	(3) Onderhouds-lasten (excl. eigen pers.)	(4) Beïnvloed-bare lasten	(5) Nieuwbouw huur	(6) Verkoop	(7) Nieuwbouw huur (anticipatie)	(8) Verkoop (anticipatie)
Verhuurderheffing per woongelegenheid	0,2614**	-0,1635***	-0,3092*	0,0325	-0,0002	0,0005*	-0,0021**	0,0004*
	(2,4690)	(-2,7037)	(-1,9417)	(0,2563)	(-0,1978)	(1,9229)	(-2,1688)	(1,7831)
Woz-waarde huurwoningen	-0,0007	-0,0001	0,0034	0,0004	0,0000*	-0,0000	0,0000	0,0000
	(-0,6486)	(-0,1296)	(1,5550)	(0,2041)	(1,8799)	(-0,5252)	(0,1776)	(0,0698)
WWS punten	-1,5605*	0,8762	-0,9540	1,1053	0,0088	0,0024	0,0053	0,0022
	(-1,6970)	(0,5152)	(-0,3956)	(0,4233)	(0,8441)	(0,8657)	(0,4463)	(0,7745)
% Goedkope woningen		6,3329	-43,5218**	10,2446	-0,0541	-0,0187	-0,1113	-0,0045
		(1,1449)	(-2,5370)	(0,9697)	(-1,3499)	(-1,2796)	(-1,6342)	(-0,2408)
% Betaalbare woningen		3,5439	-36,2210**	10,2548	-0,0373	-0,0162	-0,0936	-0,0062
		(0,6732)	(-2,0836)	(1,0482)	(-0,9909)	(-1,1749)	(-1,4050)	(-0,3363)
% Dure woningen onder toeslag		3,8862	-37,1773**	6,7391	0,0092	-0,0181	0,0118	-0,0101
		(0,6912)	(-2,0434)	(0,6237)	(0,2389)	(-1,2667)	(0,1672)	(-0,5049)
Bouwperiode tot 1945	-13,9068	-6,3610	11,2008	-20,3028		-0,0095		-0,0248
	(-1,3274)	(-0,9813)	(0,8381)	(-1,5638)		(-0,4106)		(-0,8858)
Bouwperiode 1945-1959	-5,4204	6,0447	-0,1239	-10,2015		-0,0140		-0,0263
	(-0,7808)	(0,7644)	(-0,0134)	(-0,5976)		(-0,8084)		(-1,0672)
Bouwperiode 1960-1969	-7,9496	4,2099	9,8663	-14,4987		-0,0076		0,0273
	(-1,1066)	(0,7002)	(0,9915)	(-1,2022)		(-0,4665)		(1,1639)
Bouwperiode 1970-1979	-0,3809	14,3633***	3,1024	-3,7200		-0,0130		-0,0188
	(-0,0326)	(3,0291)	(0,3407)	(-0,3659)		(-0,9578)		(-1,3991)
Bouwperiode 1980-1989	13,1250	8,1041	20,3061*	-32,7999*		0,0073		0,0137
	(1,3192)	(0,9033)	(1,6656)	(-1,7757)		(0,3459)		(0,6411)
Bouwperiode 1990-1999	18,6782	-0,0471	12,9310	-40,5308***		-0,0164		0,0273**
	(1,2307)	(-0,0068)	(1,5450)	(-3,0090)		(-0,7180)		(2,5186)
% Eengezinswoningen	-12,7730	-6,9302*	28,7245***	-66,7708***	0,1083	0,0199	0,0656	0,0001
	(-1,0655)	(-1,7240)	(2,7842)	(-8,3622)	(1,2136)	(0,9618)	(0,5854)	(0,0127)
% Meergezins etagebouw zonder lift	-10,5483	-3,7967	22,1547**	-59,7918***	0,1504*	0,0200	0,1465	0,0045
	(-0,9155)	(-0,8013)	(2,0007)	(-6,2986)	(1,6527)	(0,9776)	(1,2657)	(0,3814)
% Meergezins etagebouw met lift	-9,7058	-6,2092	24,0877**	-62,9587***	0,1796*	0,0150	0,1689	0,0029
	(-0,8939)	(-1,3853)	(2,2131)	(-6,8357)	(1,9497)	(0,7400)	(1,4709)	(0,2354)
% Hoogbouw	-6,8296	-5,4450	16,8741	-70,8168***	0,1842**	0,0108	0,1811	0,0005
	(-0,6441)	(-1,1845)	(1,4907)	(-7,6922)	(2,0150)	(0,5196)	(1,5866)	(0,0337)
Mutatiegraad		1,0115	23,3322*	8,1295	0,1447**	-0,0009	0,1385**	-0,0010
		(0,3316)	(1,6557)	(1,1333)	(2,2824)	(-0,1068)	(2,0711)	(-0,1481)
% Passende toewijzingen		0,0699	1,1921	-1,4372				
		(0,1118)	(1,0266)	(-1,0633)				
% Nieuwbouw koop	2,3534	-11,9360	-49,4853***	-22,6098				
	(0,2858)	(-0,6111)	(-2,9151)	(-0,7337)				
% Nieuwbouw huur	-24,1218***	1,9391	-6,9164	-22,9494***				
	(-6,0461)	(0,6601)	(-1,1943)	(-2,9223)				
% Sloop	26,4028***	1,6736	-2,6828	13,1688				
	(3,4340)	(0,3051)	(-0,2988)	(1,2917)				
% Verkoop	48,3143***	-2,5440	9,3238	-6,5800				
	(4,5925)	(-0,2703)	(0,5309)	(-0,3868)				
Omgevingsadressendichtheid	-0,0194	-0,0195	-0,0180	-0,2372*	0,0008	0,0001	0,0018	-0,0000
	(-0,2678)	(-0,3722)	(-0,1251)	(-1,9109)	(0,6675)	(0,5196)	(1,0811)	(-0,1122)
% Niet-Nederlanders	1.652,2007	-2.255,1138	1.666,8170	-2.328,5967	21,8068	6,1173	21,4658	2,5196
	(1,3722)	(-1,6018)	(0,5341)	(-0,5755)	(1,5494)	(0,7614)	(1,0969)	(0,3871)
% Jonger dan 20 jaar	232,2287	-1.827,2203	1.909,8645	-3.822,1191	46,8522*	-2,8311	74,3269*	-3,1214
	(0,0946)	(-0,6430)	(0,3707)	(-0,6476)	(1,7540)	(-0,3945)	(1,9001)	(-0,3807)
% 20-65 jaar	-1.841,5537	921,1224	-1.231,5272	6.588,9243*	-28,7368	-1,4936	-42,3022	7,0669
	(-1,1511)	(0,4689)	(-0,2854)	(1,7695)	(-1,2454)	(-0,2858)	(-1,1137)	(0,7769)
Bodemfactor		648,0756*	-1.846,0520	1.474,8223*	3,8537	2,4578	0,4488	4,2835
		(1,6645)	(-0,9212)	(1,8362)	(0,6386)	(1,0333)	(0,0553)	(1,0001)
% Bijstand	7.382,1025*	-669,1392	3.389,9448	-12.759,4590*	12,0527	0,8086	-7,3889	-1,8410
	(1,8659)	(-0,1740)	(0,3696)	(-1,6954)	(0,3256)	(0,0627)	(-0,1287)	(-0,1402)
Ozb-tarief	-574,1689							
	(-1,0561)							
Woz-waarde in gemeente	-1,3128							
	(-1,4714)							
Gem inkomen huurders (met huurtoeslag)	-32,1788							
	(-1,5383)							
Gem inkomen huurders (zonder huurtoeslag)	10,3871							
	(1,0246)							
Huishoudensgroei binnen 1 jaar					-4,3165	-0,0934	-5,0329	-0,1657

					(-1,3313)	(-0,1272)	(-1,3929)	(-0,2394)
2011	6,9231		17,1773		0,0823	0,0193	0,0054	0,0447
	(0,4476)		(0,4937)		(0,5583)	(0,4528)	(0,0307)	(0,9234)
2012	-7,9737		-61,7740		-0,0757	-0,0557	-0,3414	0,0346
	(-0,3167)		(-1,0474)		(-0,2530)	(-0,8524)	(-0,8176)	(0,3644)
2013	57,2902	-57,6201***	-121,7976	-83,8401**	-0,0988	-0,0833	0,2479	-0,0802
	(1,4648)	(-2,6959)	(-1,2988)	(-2,0100)	(-0,2025)	(-0,7328)	(0,2874)	(-0,5043)
2014	130,0136*	-8,1512	10,2444	-135,3146	-0,6693	-0,2380		
	(1,8558)	(-0,1985)	(0,0742)	(-1,5953)	(-0,8763)	(-1,2792)		
Constante		-689,9675	3.321,9402	3.932,3828	-13,0371	-0,5195	1,9371	-7,7594
		(-0,3883)	(0,7498)	(1,2004)	(-0,5772)	(-0,0888)	(0,0550)	(-0,7901)
Aantal waarnemingen	1.534	818	1.610	817	1.626	1.631	1.305	1.305
R-kwadraat	0,6484	0,2952	0,1259	0,6140	0,0903	0,0260	0,0959	0,0200
Aantal corporaties	335	300	339	300	341	341	339	339

[a] Uitgedrukt per woongelegenheid (regressies 5-8 in percentage van het aantal woongelegenheden).
Robuuste t-waarden (z-waarden in regressie 1) tussen haakjes
*** p<0,01, ** p<0,05, * p<0,1

Aanspraak op de huurtoeslag

In paragraaf 5.2 wordt aangegeven in welke mate de verhuurderheffing leidt tot verhoging van de huurtoeslag (via huurverhoging). We hebben dit berekend door de effecten van een huurstijging van 1 procent voor de verschillende typen huishoudens door te rekenen (zie ook tabel A12):

- Voor groep A (huishoudens met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens) stijgt de gemiddelde maandhuur met 3 euro. Dit geldt voor bijna 242 duizend huishoudens zodat de extra huuropbrengsten betaald door deze huishoudens, 9,3 miljoen euro per jaar zijn. Dit bedrag wordt volledig gecompenseerd door de rijksoverheid in de vorm van extra huurtoeslag.
- Voor groep B (huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens) stijgt de gemiddelde huur met 5 euro. De totale extra huuropbrengsten zijn 42,4 miljoen euro per jaar waarvan 65 procent (27,6 miljoen) gecompenseerd wordt door extra huurtoeslag.
- Voor groep C (huur tussen de aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens) stijgt de gemiddelde huur met 6 euro. De totale extra huuropbrengsten zijn 16,4 miljoen euro, waarvan 40 procent (6,5 miljoen) gecompenseerd wordt door extra huurtoeslag.
- Voor groep D (huur boven de huurtoeslaggrens) stijgt de gemiddelde huur met 7 euro. De totale huuropbrengsten stijgen met 0,2 miljoen euro, waarvan 40 procent (85 duizend) gecompenseerd wordt door extra huurstijging.
- Dan is er ook nog een groep huishoudens die geen huurtoeslag ontvangt, maar wel met een huurstijging te maken krijgt omdat het huurt van een (sociale) verhuurder die de huren verhoogt als gevolg van de verhuurderheffing. Dit geldt naar schatting voor zo'n 1,387 miljoen huishoudens.[83] Wat de gemiddelde huurprijs voor deze huishoudens is, is onbekend. We stellen het daarom gelijk aan de huur van groep D (699 euro). Als deze huishoudens ook te maken hebben met een huurstijging van 1 procent (7 euro) levert dit 117,9 miljoen euro aan extra inkomsten op.
- In totaal betekent dit dat een huurverhoging van 1 procent leidt tot een stijging van de huuropbrengsten van 184,6 miljoen euro, en dat het budgettaire beslag van de huurtoeslag als gevolg daarvan 43,5 miljoen euro (ofwel zo'n

[83] Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016b).
Volgens dit rapport huren in totaal 2.236.000 huishoudens van corporaties, waarvan 1.152.000 in de aandachtsgroep huurtoeslag vallen en dus eventueel huurtoeslag zouden kunnen ontvangen. Dit betekent dat minstens 1.084.000 huishoudens die bij een corporatie huren geen huurtoeslag ontvangen. 623.000 huishoudens huren van particuliere verhuurders waarvan er 219.000 in de aandachtsgroep huurtoeslag vallen. Dit betekent dat 404.000 huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. Driekwart hiervan (303.000) heeft met de verhuurderheffing te maken (naar verwachting is een kwart vrijgesteld vanwege de belastingvrije voet, zie paragraaf 3.1). Dit betekent dat 1.387.000 (1.084.000+303.000) huishoudens wel met extra huurstijging geconfronteerd kunnen worden.

24 procent) groeit.[84] In de jaren 2012-2015 lag de huurverhoging tussen de 2,4 en de 4,7 procent (tabel 9). Bovenstaande berekening laat zien dat als de verhuurderheffing volledig wordt opgevangen door huurverhoging, de netto opbrengst hiervan op zo'n 76 procent van de aanvankelijke opbrengst ligt. Immers, circa 24 procent van het bedrag zal moeten worden besteed aan extra huurtoeslag. Aangezien de rijksoverheid netto het volledige bedrag aan verhuurderheffing wil overhouden[85] is dus een verdere stijging nodig, maar ook daarvan vloeit een kwart weer weg via huurtoeslag, etc. Dit zou betekenen dat het tarief van de verhuurderheffing naar verwachting in de komende jaren blijft stijgen. Bovendien betekent dit dat de toename van de huurtoeslag in feite wordt opgebracht door huurders zelf.[86]

Tabel A12 Doorwerking van huurverhoging in huurtoeslag en eigen bijdrage in 2012

	Groep A Huur< kwaliteits-kortingsgrens	Groep B Kwaliteitskor-tingsgrens < Huur < Aftoppingsgrens	Groep C Aftoppingsgrens < Huur< Huurgrens	Groep D Huur> Huurgrens	Groep E Huishoudens zonder huurtoeslag dat huurt van corporatie
Aantal huishoudens	241.987	780.581	234.854	2.527	1.387.000
Huurstijging (percentage)	1%	1%	1%	1%	1%
Huur voor stijging per maand	319	453	581	699	699
Huurstijging (euro's) per maand	3	5	6	7	7
Huur na stijging per maand	322	458	587	706	706
Totaal extra huurinkomsten per jaar	9.263.262	42.432.383	16.374.021	211.965	116.341.560
Percentage huurtoeslag	100%	65%	40%	40%	0%
Totaalbedrag extra huurtoeslag per jaar	9.263.262	27.581.049	6.549.608	84.786	0
Totaal extra huur door huishoudens betaald per jaar	0	14.851.334	9.824.413	127.179	116.341.560

Merk op dat bovenstaande bevindingen een benadering geven:

- Er is gebruik gemaakt van cijfers over huurtoeslag uit 2012. Recentere cijfers over het aantal huurtoeslagontvangers en de betaalde huren per groep zijn niet beschikbaar.

- Er is vanuit gegaan dat de huurstijging voor alle groepen huishoudens gelijk is. Dit hoeft natuurlijk niet zo te zijn: de huurstijging hangt immers ook af van

[84] Volgens de Autoriteit woningcorporaties (2015) lag de verhouding huurtoeslag/huursom (Daeb) in 2013 op ruim 20 procent en zal deze doorstijgen tot 25 procent in 2019. We mogen verwachten dat het marginale effect (het effect van een huurstijging op de huurtoeslag) hoger ligt dan dit gemiddelde omdat juist de basishuur niet gecompenseerd wordt. Ons percentage van 24 ligt inderdaad hoger dan het gemiddelde in 2013. Bovendien is dit gemiddelde iets overschat omdat de niet-Daeb opbrengsten niet zijn meegenomen.

[85] Regeerakkoord 2012: "Op lange termijn wordt de heffing voor verhuurders evenredig met het toenemend gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen verhoogd." Minister Blok antwoordt op een kamervraag "dat de verhuurderheffing op termijn evenredig wordt verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Doordat in de raming het beroep op de huurtoeslag na 2017 oploopt, kent ook de verhuurderheffing na 2017 een oploop." Tweede Kamer (2015a), blz. 32.

[86] Zie ook: Aedes (2016b).

het aantal verhuizingen (harmonisatie). Bovendien is voor de hogere inkomens een extra hoge (reguliere) huurstijging mogelijk. De huurstijging zal voor de huishoudens die geen huurtoeslag ontvangen daarom wellicht hoger liggen waardoor de totale compensatie voor de huurtoeslag zou dalen.

De verhuurderheffing werkt niet volledig door in hogere huren. Voor zover de verhuurderheffing niet doorwerkt in de huren is er ook geen terugvloei effect via de huurtoeslag. Als de verhuurderheffing bijvoorbeeld voor de helft doorwerkt in hogere huren en de (beoogde) opbrengst 1,7 miljard euro is, zal er 200 miljoen euro terugvloeien naar de huurtoeslag (0,5*1,7 miljard*24 procent). De netto opbrengst van de verhuurderheffing is dan 1,5 miljard euro (1,7-0,2). Het terugvloei-percentage is dan dus geen 24 maar 12.