CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector

Naarden, 26 april 2011

2011

Inleiding 3

1 Opzet van de analyse 4

1.1 Risicoanalysemodel 4
1.2 Doorgerekende varianten 5
1.3 Presentatie en beoordelingscriteria 10

2 Resultaten 12

2.1 Landelijk beeld 12
2.2 Spreiding over drie woningmarktgebieden 16
2.3 Spreiding op het niveau van 45 CFV-regio's 18
2.4 Risicoanalyse 19
2.5 Buffers en extra ruimte 21

3 Conclusies 2

Bijlagen

1. Keuze van de woningmarktgebieden 26
2. RAM en het huurbeleid 29
3. Overige Informatie 36

INLEIDING

In het Regeerakkoord van het kabinet Rutte is voor de corporatiesector een aantal nieuwe maatregelen opgenomen:

- Verhuurders, die meer dan tien woningen verhuren, gaan door middel van een heffing bijdragen aan de huurtoeslag. Vanaf 2014 bedraagt de opbrengst van deze heffing voor heel Nederland € 760 miljoen per jaar.
- Verhuurders krijgen extra mogelijkheden hun verhuuropbrengsten te verhogen:
  - Voor huurders met een inkomen van € 43.000 of meer mag bij de jaarlijkse huurverhoging maximaal 5% meer worden gevraagd dan de inflatie van het voorgaande jaar.
  - In regio's met schaarste zal het aantal punten op grond van het Woningwaarderingsstelsel (WWS) afhankelijk van de WOZ-waarde met maximaal 25 worden verhoogd.

  Het is de bedoeling dat deze twee maatregelen al in 2011 worden ingevoerd.
- Voor huurders met een inkomen lager dan € 43.000 blijft het huurbeleid de inflatie van een jaar terug volgen.

Verreweg het grootste deel van deze heffing zal door de sociale huursector moeten worden opgebracht. Vooralsnog is het aandeel van de corporatiesector in deze berekeningen geraamd op € 620 miljoen.

Het Fonds is verzocht de effecten van deze onderdelen van het Regeerakkoord door te rekenen. Daarbij is gevraagd om een inschatting van de effecten op nationaal en op regionaal niveau te maken. Dit rapport beschrijft de resultaten van deze doorrekening.

1. OPZET VAN DE ANALYSE

1.1 Risicoanalysemodel

Om de gevolgen van de beleidsvoornemens van het kabinet te analyseren, is gebruik gemaakt van het Risicoanalysemodel (RAM). Het RAM sluit aan bij de beoordelingssystematiek van het Centraal Fonds. Het RAM-model heeft als invoer de beginbalans van corporaties, een verondersteld investerings- en desinvesteringsprogramma en een aantal uitgangspunten met betrekking tot de exploitatie. Op basis hiervan simuleert RAM kasstromen, de winst- en verliesrekening en de balansen voor de periode 2010-2019. Met behulp hiervan kan zowel de ontwikkeling van de solvabiliteit (volkshuisvestelijk vermogen) als de rentedekkingsgraad worden weergegeven.

De beginbalansen in het RAM zijn gebaseerd op de door corporaties aangeleverde Verantwoordingsinformatie (dVi), die het Centraal Fonds verwerkt met behulp van een solvabiliteitsbeoordelingsmodel. Deze verwerking vormt ook de grondslag voor het solvabiliteitsoordeel.[1]

Het veronderstelde nationale investerings- en desinvesteringsprogramma wordt door RAM op basis van realisatiecijfers van de afgelopen jaren toegedeeld aan gemeenten en corporaties.

Het RAM is een simulatiemodel. Het kan gebruikt worden om varianten op basis van verschillende veronderstellingen door te rekenen. Zo kan bijvoorbeeld verondersteld worden dat de sector meer of juist minder verliesgevende investeringen gaat doen. Het RAM zal dan laten zien dat het volkshuisvestelijke vermogen zich als gevolg hiervan minder gunstig of juist gunstiger ontwikkelt. Ook kan binnen het RAM verondersteld worden dat de huren in werkelijkheid sneller stijgen dan bij de vaststelling van de bedrijfswaarde was aangenomen. Als gevolg hiervan zal RAM jaarlijks een meevaller in de resultatenrekening melden, die ertoe leidt dat de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen gunstiger wordt. Het RAM leent zich voor de doorrekening van een breed scala van dergelijke varianten.

[1] Het Centraal Fonds rapporteert over dit jaarlijkse oordeel in het 'Verslag financieel toezicht woningcorporaties'.

1.2 Doorgerekende varianten

Om de effecten van het Regeerakkoord inzichtelijk te maken, is gekozen voor de doorrekening van:

- Basispad.
- Heffen voor de huurtoeslag.
- Extra ruimte in het huurbeleid.
- Daling van het niveau van de beheerkosten.
- Minder investeren / meer verkopen.

Het Basispad en de varianten starten vanuit een identieke uitgangssituatie, die de huidige financiële stand van zaken zo goed mogelijk reflecteert. Het Basispad is een extrapolatie van lopende ontwikkelingen vanuit deze uitgangssituatie. Daarbij is geen rekening gehouden met de nieuwe kabinetsmaatregelen. De kabinetsmaatregelen worden in de eerste twee varianten gemodelleerd. Door het Basispad en de varianten met elkaar te vergelijken, kan een inschatting worden gegeven van de effecten van het Regeerakkoord. De twee overige varianten illustreren mogelijke gedragsreacties vanuit de corporatiesector.

Uitgangssituatie

De voorliggende doorrekening start vanuit de solvabiliteitsbeoordeling, die eind 2010 heeft plaatsgevonden. Deze had betrekking op de vermogenspositie per ultimo 2009. Daarmee wordt aangesloten bij de meest recente inzichten in de financiële positie van de sector.

De betreffende solvabiliteitsbeoordeling was gebaseerd op de sectorparameters die in 2010 van kracht waren.[2] Per 31 december 2010 zijn deze parameters aangepast.[3] Ten behoeve van de onderstaande analyses is de vermogenspositie per ultimo 2009 herrekend naar de aangepaste sectorparameters.

Basispad

Het Basispad start vanuit de uitgangssituatie. Van daaruit worden lopende ontwikkelingen doorgetrokken. Met betrekking tot de macro-economische parameters zijn veronderstellingen gehanteerd, die aansluiten bij de meest recente sectorparameters. Tabel 1.1 geeft een overzicht van deze parameters voor de periode tussen 2010 en 2019.

[2] De sectorparameters zijn door het Centraal Fonds en WSW gedeelde veronderstellingen over inflatie, rente, discontovoet, et cetera.
[3] Onder meer de veronderstellingen over inflatie, reële rente en discontovoet zijn verlaagd.

Tabel 1.1 Veronderstellingen over macro-economische parameters

Jaar	Lange rente	Korte rente	Inflatie	Bouw/ onderhoud	Beheerkosten	Koopprijzen
2010	3,3%	2,3%	1,3%	0,6%	2,3%	-2,3%
2011	3,8%	2,8%	1,5%	1,5%	2,5%	0,0%
2012	4,0%	3,0%	1,7%	2,0%	2,7%	0,7%
2013	4,3%	3,3%	1,8%	2,5%	2,8%	1,3%
2014	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%
2015	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%
2016	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%
2017	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%
2018	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%
2019	4,5%	3,5%	2,0%	3,0%	3,0%	2,0%

Het Basispad veronderstelt verder voor de periode tussen begin 2010 en eind 2019 ook een investerings- en desinvesteringsprogramma. Ook dit programma is zodanig ingevuld dat het aansluit bij ontwikkelingen en realisaties over de afgelopen jaren.

Tabel 1.2 Het (des-)investeringsprogramma in het Basispad [a]

Jaar	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw koop	Aankoop
2010	25.000	7.000	1.000
2011	23.000	7.000	1.000
2012	22.000	7.000	1.000
2013	22.000	7.000	1.000
2014	22.000	7.000	1.000
2015	22.000	7.000	1.000
2016	22.000	7.000	1.000
2017	22.000	7.000	1.000
2018	22.000	7.000	1.000
2019	22.000	7.000	1.000

Jaar	Verkoop particulieren	Verkoop beleggers	Sloop	Verbeteringen
2010	13.000	1.000	15.000	1.475
2011	13.000	3.000	15.000	1.475
2012	13.000	3.000	15.000	1.475
2013	13.000	3.000	15.000	1.475
2014	13.500	3.000	15.000	1.475
2015	14.000	3.000	15.500	1.475
2016	14.500	3.000	16.000	1.475
2017	15.000	3.000	16.500	1.475
2018	15.500	3.000	17.000	1.475
2019	16.000	3.000	17.500	1.475

[a] Verbeteringen zijn in $€10^6$, in constante prijzen van 2009.

Op basis van recente empirische gegevens is bovenstaand investerings- en desinvesteringsprogramma verdeeld over gemeenten en corporaties. Daarnaast wordt in het Basispad het huurbeleid van het vorige kabinet doorgetrokken. Voor details over de wijze waarop dit gedaan is, wordt verwezen naar bijlage 2.

Heffen voor de huurtoeslag

Bovenop het Basispad wordt de introductie van een heffing bij verhuurders gesimuleerd. In de huidige beleidsvoornemens is de hoogte van de heffing uitsluitend gekoppeld aan het bezit van de huurwoningen. In de bedrijfswaardesystematiek komt dat neer op een daling van de kasstromen die de bedrijfsmiddelen genereren. Deze daling vertaalt zich rechtstreeks in een daling van de bedrijfswaarde. In de doorrekening wordt verondersteld dat de heffing per 1 januari 2014 ingaat. De contante waarde van de heffing zal daarom vanaf ultimo 2013 op de bedrijfswaarde in mindering worden gebracht. Dit werkt rechtstreeks door in een daling van het vermogen van de sector.

Extra ruimte in het huurbeleid

In het Basispad wordt verondersteld dat corporaties hun huren – behoudens bij verhuizingen – met de inflatie verhogen. Dit is in lijn met het huurbeleid van het vorige kabinet. Het huidige kabinet kiest voor een lijn, die meer ruimte biedt. Bij de doorrekening van de huurvariant zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000 blijft de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli rechtstreeks gekoppeld aan de inflatie van het jaar daarvoor.

- Voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.000 mag de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli maximaal de inflatie van een jaar eerder plus 5% bedragen.
- Het aantal WWS-punten wordt in heel Nederland met 25 verhoogd. Dit is in lijn met de strekking van het ontwerpbesluit tot wijziging van het "Besluit huurprijzen woonruimte", dat de minister van BZK op 15 april aan de Kamer heeft gestuurd.[4]

Volgens het Regeerakkoord is het de bedoeling dat deze maatregelen per 1 juli 2011 van kracht worden. In deze doorrekening is echter verondersteld dat het huurbeleid pas met ingang van 1 juli 2012 in zal gaan.[5] Het is lastig in te schatten wat voor gevolgen dit beleid heeft voor de jaarlijkse huurstijging. De reden daarvoor is dat corporaties bij het verhogen van de huur rekening zullen houden met de lokale marktomstandigheden. Daarnaast legt de huurtoeslag een soort van bodem in de markt, waardoor de huren niet makkelijk onder een bepaald huurniveau zullen dalen.

Om een inschatting te maken van de impact van het nieuwe huurbeleid, is een gestileerd model ontwikkeld. Daarin wordt op lokaal niveau jaarlijks rekening gehouden met de volgende drie vragen:

- Leidt de beleidsmatige bepaalde maximale huurstijging niet tot een te hoge huur-WOZ-verhouding?
- In welke mate wordt de toegestane maximale huurstijging nog beperkt door het (verruimde) WWS?
- In hoeverre legt het stelsel van huurtoeslag een bodem onder de absolute huurniveaus?

Voor details over de gevolgde aanpak wordt verwezen naar bijlage 2.

Daling van het niveau van de beheerkosten

De bedrijfslasten van corporaties zijn de laatste jaren aanzienlijk sneller gestegen dan het algemene prijspeil. Voor een deel heeft dit te maken met extra uitgaven die corporaties hebben gedaan ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken waar zij hun bezit hebben. De gestegen bedrijfslasten hangen ook samen met de verbreding van het takenpakket van corporaties. Daarnaast zijn de kostenstijgingen gedeeltelijk gerelateerd aan een minder efficiënte bedrijfsvoering.

---

[4] In het Regeerakkoord staat dat het aantal WWS-punten in schaarstegebieden afhankelijk van de WOZ-waarde met maximaal 25 wordt verhoogd. Het ontwerpbesluit wijkt dus op een aantal punten af van wat in het Regeerakkoord is aangekondigd.

[5] Ondertussen is duidelijk geworden dat invoering per 1 juli 2011 niet meer gerealiseerd zal worden.

Het thema bedrijfslasten is door de sector nadrukkelijk op de agenda geplaatst. Sturing en keuzes in dit verband zijn van zeer grote invloed op de financiële mogelijkheden van corporaties. In deze variant wordt verondersteld dat de sector er de komende jaren in zal slagen de trend van reëel stijgende beheerlasten te keren. De beheerlasten blijven de komende vijf jaar nominaal gelijk. Pas daarna zullen ze weer gaan stijgen met de nieuwe sectorparameter (1% boven inflatie). Een en ander betekent dat het reële niveau van de bedrijfslasten een aantal jaren gaat dalen.

Minder investeren / meer verkopen

Ook door minder te investeren in de nieuwbouw van huurwoningen kunnen corporaties hun financiële positie aanzienlijk verbeteren. Dit komt doordat dergelijke investeringen meestal gepaard gaan met forse verliezen. Voor verkopen van bestaand bezit geldt een vergelijkbare redenering. Door een groter deel van het bestaande bezit te verkopen, incasseert een corporatie onmiddellijke boekwinsten. In de (des)investeringsvariant worden gemiddeld zo'n 1.300 nieuwe huurwoningen per jaar minder gebouwd dan in het basispad. Daarnaast worden er jaarlijks zo'n 2.600 bestaande woningen meer verkocht.

Fasering van de varianten

De varianten zullen 'gestapeld' worden doorgerekend. Dit wil zeggen dat de effecten van een extra variant telkens in aanvulling op de reeds doorgerekende varianten zullen worden gesimuleerd. De analyse begint vanuit het Basispad. Daarna zullen de effecten van de introductie van de heffing worden gesimuleerd. Vervolgens wordt in beeld gebracht in hoeverre de voorgenomen verruiming van het huurbeleid de negatieve gevolgen van de heffing kan mitigeren. Deze gestapelde variant schetst een beeld van de gevolgen die van het Regeerakkoord verwacht mogen worden, zonder rekening te houden met mogelijk andere gedragsaanpassingen door de sector.

Corporaties hebben los van het Regeerakkoord, relatief veel mogelijkheden om hun financiële positie te verbeteren. Door een betere grip op de beheerlasten kan de sector de kosten beperken. De sector zou ook een minder ambitieus investeringsprogramma kunnen uitvoeren. Deze beide mogelijkheden om de financiële positie te verbeteren, zullen ook achtereenvolgens worden doorgerekend.

1.3 Presentatie en beoordelingscriteria

Het RAM genereert in principe uitkomsten voor 2009 tot en met 2019. Met het oog op overzichtelijkheid is ervoor gekozen de resultaten voor 2009, 2014 en 2019 te presenteren.[6]

In deze analyse worden de varianten op hoofdlijnen beoordeeld. Daarbij wordt gebruik gemaakt van eenvoudige criteria: solvabiliteit en de rentedekkingsgraad.

De solvabiliteit

De solvabiliteit is gedefinieerd als het eigen vermogen gedeeld door het totaal geïnvesteerde vermogen. Het eigen vermogen is het totale vermogen minus vreemd vermogen en een beperkt aantal voorzieningen.[7] De solvabiliteit geeft aan welk deel van de bezittingen van een organisatie met eigen vermogen gefinancierd is. Als vuistregel wordt hier gehanteerd dat een sectorale solvabiliteit die structureel boven de 20% ligt, beschouwd kan worden als gezond.[8] Als de sectorale solvabiliteit tot onder de 20% daalt, hoeft dat niet direct een reden tot zorg te zijn. Als de spreiding van de solvabiliteit beperkt is, zal de kans dat een substantieel aantal corporaties in de problemen komt, nog steeds klein zijn. Als de spreiding relatief groot is, kan er vanwege de mogelijke risico's, wel een aantal corporaties een beroep gaan doen op de sectorsolidariteit om hun financiële problemen op te lossen. Ook de mate waarin de solvabiliteit afneemt, kan een reden zijn voor extra zorgen.

[6] 2009 heeft betrekking op de uitgangssituatie die voor alle varianten gelijk is.
[7] De voorzieningen die het Centraal Fonds op het eigen vermogen in mindering brengt, zijn vooral de voorzieningen voor onrendabele investeringen, de voorzieningen in verband met voorwaardelijk verkocht bezit en de voorzieningen in verband met toekomstige belastingverplichtingen.
[8] Uiteraard is de beoordeling van de solvabiliteit in de praktijk sterk afhankelijk van specifieke omstandigheden en risico's.

De rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad is de verhouding tussen de netto operationele kasstromen (voor rente) en de rentelasten van een organisatie. In deze rapportage wordt de rentedekkingsgraad gedefinieerd als:

$$Rentedekkingsgraad = \frac{Exploitatieinkomsten - Explotatieuitgaven}{Betaalde\ interest}$$

$$Exploitatieinkomsten = Huren + Bijdragen + Overige\ baten + Ontvangen\ interest$$

$$Exploitatieuitgaven = Erfpacht + Onderhoud + Ov.bedrijfslasten + Heffing\ huurtoeslag + VPB$$

De rentedekkingsgraad geeft aan in hoeverre de verschuldigde rente uit de operationele kasstromen betaald kan worden. Hoe hoger (lager) de rentedekkingsgraad is, hoe kleiner (groter) het risico is dat de corporatie de renteverplichtingen in een bepaald jaar niet kan nakomen. Een rentedekkingsgraad die lager is dan 1, duidt erop dat een corporatie niet meer in staat is de rentelasten uit de lopende exploitatie te betalen.

De kasstromen van corporaties zijn relatief zeker. Dit hangt samen met het segment waarin corporaties voornamelijk opereren, de schaarste aan woonruimte in Nederland en het systeem van huurtoeslagen. Het WSW hanteert een rentedekkingsgraad van 1,3 tot 1,4 als een soort van norm, waarbij de borging van de onderliggende financiering voor de eerstkomende drie prognosejaren in beginsel wordt verstrekt. Als de rentedekkingsgraad van een afzonderlijke corporatie echter lager is dan 1,3, betekent dat niet dat het WSW automatisch zal weigeren de projecten van de corporatie te borgen. Het WSW zal dan van geval tot geval beoordelen in hoeverre borging mogelijk is. Op dit moment maakt ongeveer 1 op de 3 corporaties gebruik van dergelijk ‘maatwerk’ door het WSW.

2. RESULTATEN

2.1 Landelijk beeld

Basispad

Tabel 2.1 toont de ontwikkeling van de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad in het Basispad

Tabel 2.1 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in het Basispad

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	27%	1,48
2019	24%	1,34

De hier geschetste uitgangsituatie in het jaar 2009 is minder gunstig dan de uitgangssituatie die in het vorige meerjarenperspectief naar voren kwam (Sectorbeeld voornemens 2010, Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, 2010). [9] Nu wordt gestart vanuit een sectorale solvabiliteit ultimo 2009 van 27%, terwijl de raming voor ultimo 2009 een jaar geleden nog bijna 31% was. Deze daling hangt vooral samen met de volgende twee factoren:

- De onlangs bijgestelde sectorparameters hebben per saldo een negatief effect gehad op de uitgangspositie. In de sectorparameters die nu worden gehanteerd, wordt verondersteld dat de beheerlasten in de toekomst ieder jaar 1%-punt sneller zullen gaan stijgen dan de consumentenprijzen.[10] Dit heeft een negatief effect op de netto exploitatiekasstroom en leidt dus tot een lager startvermogen. Hiertegenover staat dat de verlaging van de discontovoet van 6,0% naar 5,25% een positief effect heeft op de vermogenspositie.[11] Per saldo weegt het effect van de gestegen beheerlasten echter zwaarder.
- De huidige doorrekening is gebaseerd op gegevens die betrekking hebben op de situatie per ultimo 2009, terwijl het vorige meerjarenperspectief nog betrekking had op de situatie eind 2008.

[9] In het Sectorbeeld realisaties (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, 2010) wordt overigens over het jaar 2009 een iets lagere rentedekkingsgraad gerapporteerd. De belangrijkste reden voor het verschil is dat in de voorliggende analyse geabstraheerd is van de 'Heffing bijzondere projectsteun', in het Sectorbeeld realisaties 2010 is deze wel meegenomen.
[10] In het verleden werd verondersteld dat de beheerkosten de inflatie zouden volgen. Gezien de realisatiecijfers van de afgelopen jaren lijkt de nu gehanteerde inschatting realistischer.
[11] Door de lagere discontovoet neemt de contante waarde van de exploitatiekasstromen toe. Dit effect wordt echter voor een deel geneutraliseerd door een daling van de rentabiliteitswaarde van de leningen.

In 2009 heeft de sector een record aantal nieuwe huurwoningen opgeleverd. Dit heeft geleid tot een toename van het totale vermogen en dus tot een daling van de solvabiliteit. De relatief omvangrijke nieuwbouw van 2009 heeft ook een drukkend effect gehad op het resultaat. Daarnaast was 2009 een jaar met relatief veel tegenvallers in de projectontwikkeling. Ook dat heeft het resultaat negatief beïnvloed.

In het Basispad blijft de solvabiliteit in de eerste vijf jaar redelijk op peil. Daarna wordt een lichte afname verwacht. Hoewel de trend dus nog steeds neerwaarts is, lijkt het tempo van de daling nu minder zorgelijk dan in het vorige meerjarenperspectief. Destijds daalde de solvabiliteit tussen 2008 en 2018 met 6%-punt. Nu blijft deze daling over een vergelijkbare periode beperkt tot 3%-punt. Ook voor dit verschil is een aantal oorzaken aan te wijzen:

- In de huidige analyse wordt uitgegaan van een iets bescheidener investeringsprogramma. Ten opzichte van het vorige meerjarenperspectief heeft dit een positief effect op de ontwikkeling van de vermogenspositie.
- In de huidige analyse wordt in ruimere mate rekening gehouden met het effect van huurharmonisatie.[12] Ook dit heeft een positief effect op de ontwikkeling van de vermogenspositie.[13] Bovendien wordt het Basispad hierdoor plausibeler.

Al met al is het beeld gemengd. De uitgangssituatie is duidelijk slechter geworden, terwijl de trend in het Basispad juist gunstiger is.

Heffen voor de huurtoeslag

Tabel 2.2 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in de Heffingsvariant

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	21%	1,35
2019	17%	1,19

[12] In het vorige meerjarenperspectief was de bijdrage van huurharmonisatie vanaf het zesde jaar op nul gesteld. In deze analyse wordt in het Basispad gedurende de hele ramingperiode rekening gehouden met een huurharmonisatie. Deze daalt van 0,4%-punt in het zesde jaar tot 0,32%-punt in het tiende jaar (zie bijlage 2).

[13] Als gevolg van harmonisatie stijgen de reële huren in het huidige Basispad tussen 2012 en 2019 met gemiddeld 3,1%. In het basispad van het vorige meerjarenperspectief bedroeg de reële huurstijging vanwege harmonisatie tussen 2011 en 2018 2,0%.

De heffing zorgt ervoor dat de sector op nationaal niveau vanaf 2014 een bedrag van ruim € 600 miljoen per jaar op moet brengen. Dit is een behoorlijke aanslag op het vermogen van de sector. De contante waarde van dit verlies vertegenwoordigt een bedrag van ruim € 9 miljard. Dit bedrag wordt direct na de introductie van de heffing in mindering gebracht op de bedrijfswaarde van de huurwoningen.[14] Ceteris paribus heeft dit aanzienlijke gevolgen voor de vermogenspositie van de sector. De solvabiliteit daalt tot 17%. De rentedekkingsgraad daalt tot 1,19. Dit laatste geeft aan dat de rentekosten op iets langere termijn nog slechts met moeite uit de lopende inkomsten betaald kunnen worden.

Extra ruimte in het huurbeleid

De Huurvariant anticipeert op het huurbeleid zoals het in het Regeerakkoord is verwoord. Hoe de uitgangspunten van het Regeerakkoord in RAM zijn ingezet, is beschreven in bijlage 2. Per saldo worden zittende huurders met een inkomen hoger dan € 43.000 tussen 2012 en 2019 geconfronteerd met een gemiddelde reële huurstijging van zo'n 30%. Voor zittende huurders met lagere inkomens stijgen de reële huren nauwelijks. Voor de gemiddelde zittende huurder stijgen de reële huren tussen 2012 en 2020 met 3,7%.

In de Huurvariant wordt verondersteld dat de huidige trend om vrijkomende woningen steeds vaker te harmoniseren, verder wordt geïntensiveerd. Over de periode 2012-2019 leidt dit tot een reële verhoging van de gemiddelde huren met ongeveer 4,5%. Ook nieuwe huurders met inkomens lager dan € 43.000 zullen met de gevolgen van deze huurharmonisatie worden geconfronteerd.

De Huurvariant leidt tot de volgende ontwikkeling van de solvabiliteit en de rentedekkingsgraad.

Tabel 2.3 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad na heffing en extra ruimte in het huurbeleid

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	24%	1,43
2019	25%	1,36

[14] De heffing is rechtstreeks gerelateerd aan het bezit van huurwoningen (zie ook de toelichting in paragraaf 1.2 onder het kopje 'Heffen voor de huurtoeslag').

In de Huurvariant daalt de solvabiliteit uiteindelijk iets minder dan in het Basispad. Het ruimere huurbeleid compenseert het effect van de heffing dus meer dan volledig. De ontwikkeling van de rentedekkingsgraad verloopt in de Huurvariant uiteindelijk iets gunstiger dan in het Basispad.

Het is opvallend dat de solvabiliteit in de Huurvariant na 2013 weer gaat stijgen, terwijl de rentedekkingsgraad blijft dalen. Deze schijnbaar contraire ontwikkeling komt voort uit het feit dat de solvabiliteit een langere tijdspanne in beschouwing neemt dan de rentedekkinsgraad. In de solvabiliteit wordt rekening gehouden met alle exploitatiestromen tot aan het einde van de veronderstelde exploitatieduur, terwijl in de rentedekkingsgraad slechts vijf jaar vooruitgekeken wordt. In de solvabiliteit tellen huurstijgingen daardoor zwaarder mee. In het geval van de Huurvariant verklaart dit waarom de ontwikkeling van de solvabiliteit sneller omslaat dan de ontwikkeling van de rentedekkingsgraad.

Het verloop van de solvabiliteit is erg gevoelig voor de uiteindelijke ontwikkeling van de huren. Om een indicatie te geven: als de huren tussen 2012 en 2019 jaarlijks 0,1%-punt minder (meer) toenemen, dan resulteert dat eind 2019 in een ruim 1%-punt lagere (hogere) solvabiliteit. Als de corporaties er dus in mindere mate in slagen de huren te verhogen, kan zich dat vertalen in een aanmerkelijk minder gunstige financiële positie.

Daling van het niveau van de beheerkosten

Uit de vorige variant komt naar voren dat de effecten van de heffing volledig worden gecompenseerd door de extra ruimte in het huurbeleid. Zowel de vermogenspositie als de rentedekkingsgraad ontwikkelen zich iets gunstiger dan in het Basispad. Toch kunnen corporaties aanvullende maatregelen nemen om de financiële positie verder te verbeteren. De sector zou hieraan op ambitieuze wijze invulling kunnen geven door de beheerlasten aanzienlijk te verlagen. Dit is de insteek van de variant, waarin een daling van het niveau van de beheerkosten gesimuleerd wordt. De resultaten daarvan zijn als volgt.

Tabel 2.4 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad na heffen, huurbeleid en lagere beheerkosten

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	28%	1,52
2019	30%	1,47

Uit tabel 2.4 komt naar voren dat de solvabiliteit in deze variant gedurende de gehele periode een positieve ontwikkeling laat zien. Alleen tussen 2012 en 2013 is er nog een daling, die door de introductie van de heffing veroorzaakt wordt. De Beheerkostenvariant brengt de daling van de rentedekkingsgraad bijna tot stilstand.

Minder investeringen / meer verkopen

Een andere manier om de financiële situatie van de sector te verbeteren, is het verminderen van verliesgevende vermogensaanwendingen. Door jaarlijks in Nederland 1.300 woningen minder te bouwen en 2.600 woningen per jaar meer te verkopen, verbetert de financiële situatie nog verder.

Tabel 2.5 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad na heffen, huurbeleid, daling van niveau van beheerkosten en aangepast (des)investeringsprogramma

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
2009	27%	1,56
2014	29%	1,54
2019	33%	1,53

2.2 Spreiding over drie woningmarktgebieden

Om de Huurvariant door te kunnen rekenen is de corporatiesector aan de hand van bepaalde woningmarktkenmerken opgedeeld in drie gebieden met een verschillend marktpotentieel. Daarbij is gebruik gemaakt van zowel de huur-WOZ-verhouding als de WOZ-waarde per vierkante meter. Regio's met een relatief lage huur-WOZ-verhouding en/of een relatief hoge WOZ-waarde per vierkante meter zijn aangeduid als woningmarktgebieden met veel marktpotentieel, terwijl regio's met een relatief hoge huur-WOZ-verhouding en/of een relatief lage WOZ-waarde per vierkante meter bestempeld zijn als woningmarktgebieden met beperkt marktpotentieel. De overige regio's zijn geclassificeerd als woningmarktgebieden met een gemiddeld marktpotentieel. Voor verdere details over de indeling wordt verwezen naar bijlage 1.

In de uitgangspositie zijn de verschillen in solvabiliteit en rentedekkingsgraad tussen de drie gebieden relatief beperkt.

Tabel 2.6 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in 2009

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
Veel potentieel	25%	1,52
Gemiddeld potentieel	28%	1,58
Beperkt potentieel	28%	1,54

De verwachtte toekomstige ontwikkeling in het Basispad is echter meer gedifferentieerd.

Tabel 2.7 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in 2019 in het Basispad

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
Veel potentieel	18%	1,24
Gemiddeld potentieel	28%	1,41
Beperkt potentieel	24%	1,32

Met name in de gebieden met veel marktpotentieel dreigen problemen te ontstaan. Dit hangt samen met de relatief hoge opgaven daar. Deze problemen nemen in de Heffingsvariant alleen maar toe. De heffing is immers een vast percentage van de woningwaarde. Omdat deze hoger is in de gebieden met veel marktpotentieel, worden deze gebieden het hardst getroffen.

Tabel 2.8 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in 2019 na heffen

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
Veel potentieel	9%	1,08
Gemiddeld potentieel	20%	1,26
Beperkt potentieel	18%	1,20

Daar staat tegenover dat de variant met extra ruimte in het huurbeleid, vooral ten goede komt aan de gebieden met veel marktpotentieel.

Tabel 2.9 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in 2019 na heffen en extra ruimte in het huurbeleid

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
Veel potentieel	22%	1,31
Gemiddeld potentieel	29%	1,44
Beperkt potentieel	22%	1,28

Uit een vergelijking tussen tabel 2.8 en 2.9 komt duidelijk naar voren dat de gebieden met minder marktpotentieel relatief gezien het minste profiteren van de extra baten die de Huurvariant genereert.

Tabel 2.10 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in 2019 na heffen, huurbeleid en een daling van het niveau van de beheerkosten

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
Veel potentieel	27%	1,41
Gemiddeld potentieel	33%	1,54
Beperkt potentieel	27%	1,39

Tabel 2.10 laat zien dat een daling van het niveau van de beheerkosten, een positief effect heeft op de financiële positie in alle woningmarktgebieden. Dit spreekt voor zich. Hetzelfde geldt voor de variant met het aangepaste investeringsprogramma.

Tabel 2.11 Solvabiliteit en rentedekkingsgraad in 2019 na heffen, huurbeleid, lager niveau beheerkosten en een aangepast investeringsprogramma

	Solvabiliteit	Rentedekkingsgraad
Veel potentieel	29%	1,47
Gemiddeld potentieel	36%	1,62
Beperkt potentieel	30%	1,45

2.3 Spreiding op het niveau van 45 CFV-regio's

Ten behoeve van deze rapportage is voor alle onderscheiden regio's (zie bijlage 1) een afzonderlijke doorrekening gemaakt van de (met heffing gestapelde) Huurvariant. Uit deze doorrekening komt naar voren dat de regionale solvabiliteit in 2 van de 45 regio's ontoereikend is.

Analyse van deze doorrekening wijst uit dat dit vooral te maken heeft met de manier waarop RAM het landelijke nieuwbouwprogramma aan individuele corporaties toedeelt. Dat gebeurt naar rato van realisaties in het verleden. Voor 2 van de 45 regio's blijkt dit wat ongelukkig uit te pakken.[15] Indien deze

[15] Het is lastig om aan individuele corporaties en/of relatief kleine regio's een plausibel (des)investeringsprogramma toe te wijzen. Dit heeft enerzijds te maken met de grote verschillen in investeringsbehoefte die er bestaan tussen verschillende woningmarktregio's. Anderzijds zullen corporaties, die zich in een ongunstige financiële positie bevinden, doorgaans minder snel geneigd zijn onrendabel te investeren dan hun collega-corporaties, die wel over relatief grote buffers beschikken.

regio's overstappen op een minder ambitieus investeringsprogramma, blijken de problemen mee te vallen.

RAM werkt met landelijke kengetallen. In regio's met minder gunstige marktomstandigheden kunnen deze kengetallen aanzienlijk slechter uitpakken dan in de rest van Nederland. Verder is in de RAM-analyse verondersteld dat de verhuurbaarheid nergens in Nederland echt onder druk komt te staan. Als dat in de toekomst in bepaalde regio's wel aan de orde komt, zal dat leiden tot versnelde afschrijving van bestaand bezit. Door de daarmee samenhangende daling van inkomsten kunnen individuele regio's en/of corporaties wel degelijk in de knel komen.

2.4 Risicoanalyse

Hiervoor is verondersteld dat bij de uitvoering van het Regeerakkoord en de gedragsreacties van corporaties (in de vorm van de verschillende varianten) niet tegen uitvoeringsproblemen aangelopen zal worden. In werkelijkheid bestaat echter het risico dat niet alle onderdelen van het beleid en/of gedragsreacties even vlot kunnen worden uitgevoerd. Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste risico's.

Extra ruimte in het huurbeleid

Een belangrijk onderdeel van het huidige huurbeleid is gericht op het verhogen van de huren van huishoudens met inkomens hoger dan € 43.000. Het is niet zeker of privacywetgeving het verstrekken van inkomensgegevens aan sociale verhuurders toestaat. Het is daarom niet uitgesloten dat de invoering van het nieuwe huurbeleid verdere vertraging oploopt. In dat geval zal de sector rekening moeten houden met een vermogenspositie die zich minder gunstig ontwikkelt.

Als corporaties de inkomensgegevens van hun huurders moeten gaan bijhouden, zullen zij ook worden geconfronteerd met een verzwaring van de administratieve lasten. In deze doorrekening is verondersteld dat de kosten die hiermee gemoeid zijn, verwaarloosbaar zijn. Dit moet echter nog blijken. In de praktijk is vaak aangetoond dat de uitvoering van inkomensafhankelijke regelingen erg ingewikkeld kan zijn.

Daarnaast kennen ook de gesimuleerde gedragsreacties in de Huurvariant een aantal risico's:

- Het nieuwe huurbeleid kent een scherpe inkomensgrens. Hierdoor worden huurders die meer verdienen, geconfronteerd met een forse toename van de woonkosten. Het is te verwachten dat sommige

huurders hun gedrag op de nieuwe regelgeving zullen afstemmen. Dit zal vooral het geval zijn bij huurders met een inkomen rond de € 43.000. Een aantal van hen zal hun arbeidsaanbod mogelijk zodanig aanpassen dat hun inkomen beneden de inkomensgrens blijft.[16]

- De minister van BZK heeft aangekondigd dat hij het aantal WWS-punten in heel Nederland met 25 wil verhogen. In deze doorrekening is dit beleidsvoornemen als veronderstelling meegenomen. Op het moment van afronding van de doorrekening is echter nog niet geheel duidelijk of dit beleidsvoornemen ook geëffectueerd zal worden. De minister zal in mei 2011 nog met de Tweede Kamer overleg voeren over de aanpassing van het WWS. Als uiteindelijk geconcludeerd wordt dat het WWS toch stringenter moet blijven, kan dat ertoe leiden dat de huren van huurders met hogere inkomens in de toekomst in mindere mate verhoogd kunnen worden. Dit zal dan een negatief effect hebben op de financiële positie van de sector.[17]
- In de analyse is verondersteld dat het aandeel van de € 43.000-plus groep geleidelijk kleiner wordt.[18] Indien de relatieve omvang van deze groep sneller afneemt, beperkt ook dat de mogelijkheden van corporaties om de huren te verhogen.
- In de doorrekening is ervan uit gegaan dat de koopprijzen zich de komende tijd vrij gematigd zullen ontwikkelen (zie tabel B.3.2 in de bijlagen). Als de koopprijzen in de komende tijd sterk dalen, zal dat negatieve gevolgen hebben voor de prijzen die voor huurwoningen gevraagd kunnen worden. Dit kan ertoe leiden dat corporaties minder grote huurstijgingen kunnen realiseren.
- De door mutatie vrijkomende woningen hebben soms al een specifieke bestemming. Daarbij kan aan de volgende situaties worden gedacht: verkoop functie in het kader van herhuisvesting waarbij de huur niet vrij kan worden ingevuld.

[16] In sommige gevallen zou zelfs de samenstelling van huishoudens kunnen wijzigen als gevolg van het nieuwe huurbeleid.
[17] Hoe groot het effect van een mogelijk stringenter WWS is, valt op dit moment lastig in te schatten. Een belangrijke reden daarvoor is dat de informatie over het aantal WWS-punten in het WoON 2009 onvolledig is (zie bijlage 2). Bovendien is op het moment van afronding van deze doorrekening niet bekend hoe een eventuele alternatieve aanpassing van het WWS eruit zou kunnen zien.
[18] De uitstroom van huurders uit de € 43.000-plus groep wordt waarschijnlijk groter vanwege de prijsstijgingen die voorzien zijn in het huurbeleid. Tegelijkertijd zal de instroom waarschijnlijk kleiner worden omdat de toewijzingen de komende jaren strakker gericht zullen moeten worden op de doelgroep die minder dan € 33.000 verdiend. Ook de inkomensgroei van zittende huurders zou vanwege het huidige huurbeleid kunnen worden afgeremd.

- De gemiddelde mutatiegraad is nu nog ongeveer 8%. Dit percentage kan lager worden bij een oplopende druk op de huurwoningmarkt. In dat geval zullen corporaties in mindere mate gebruik kunnen maken van huurharmonisatie.[19]

Daling van het niveau van de beheerkosten

In deze variant wordt verondersteld dat corporaties erin slagen om gedurende vijf jaar hun beheerlasten nominaal gelijk te houden. De sector heeft aangegeven haar kostenstructuur de komende jaren kritisch te zullen bekijken.

2.5 Buffers en extra ruimte

In de paragraaf over risico's is met name ingegaan op ontwikkelingen die minder gunstig kunnen uitpakken dan in deze doorrekening is aangenomen. Daar staat tegenover dat er ook een aantal onzekerheden is, dat per saldo een positieve impact op de ontwikkeling van de financiële positie kan hebben.

Verruiming huurbeleid

Corporaties zijn tot nog toe zeer terughoudend geweest met het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen ('Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010', Companen, 2010). De reden hiervoor is dat geliberaliseerde woningen ontoegankelijk zijn voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. In de voorliggende analyse is verondersteld dat corporaties ook de komende jaren slechts mondjesmaat gereguleerde huurwoningen zullen liberaliseren (voor meer details, zie bijlage 2).

Dit beleid zou kunnen veranderen onder invloed van de strengere regels met betrekking tot de toewijzing van gereguleerde woningen. Deze regels zijn sinds het begin van 2011 kracht. Op grond daarvan mogen corporaties in principe geen gereguleerde huurwoningen meer verhuren aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat hoger is dan € 33.614.

Dit biedt in principe kansen voor de verkoop van bestaand bezit. Voor het deel van deze groep met een inkomen net boven de € 33.614, zal de koopmarkt echter niet in alle gevallen een reële optie zijn. Deze groep zal de komende jaren in toenemende mate aangewezen raken op geliberaliseerde huurwoningen. Voor corporaties biedt ook dit kansen. De sector zou deze groep kunnen bedienen door een deel van de vrijkomende woningen speciaal

[19] In de doorrekening is rekening gehouden met een bescheiden afname van het effect van huurharmonisatie: van 0,5%-punt in het eerste jaar tot 0,32%-punt in het tiende jaar (zie bijlage 2).

voor hen te liberaliseren. Dit zou leiden tot hogere huren en dat zou weer een gunstig effect hebben op de financiële positie van de sector.

Toekomstige huurharmonisaties

Tegenover het risico dat de huren in de toekomst minder snel zullen groeien, staat dat bij de bepaling van de vermogenspositie helemaal geen rekening wordt gehouden met het effect van huurharmonisatie na het jaar 2019. In de praktijk mag worden verwacht dat er ook na 2019 nog huurharmonisatie zal zijn. Door hier geen rekening mee te houden, wordt de vermogenspositie onderschat.

Daarnaast is in deze analyse verondersteld dat de huurstijgingen voor huurders met een inkomen lager dan € 43.000 tot het einde van de exploitatieduur de inflatie blijven volgen. Het is uiteraard niet uitgesloten dat dit onderdeel van het huurbeleid door een volgende kabinet zal worden herzien. Als dit resulteert in een verhoging van de reële huren voor de groep met relatief lage inkomens, zou ook dat leiden tot een positieve bijstelling van het vermogen van de sociale huursector.

Meer verkopen

De sector zou kunnen besluiten tot een groter verkoopprogramma. Door een groter deel van de bestaande voorraad te verkopen, verzilvert de sector onmiddellijk omvangrijke vermogenswinsten. Dit heeft een gunstig effect op de vermogenspositie.

Met ingang van dit jaar mogen corporaties nog slechts in uitzonderlijke gevallen gereguleerde huurwoningen verhuren aan huishoudens met inkomens hoger dan € 33.614. Hierdoor raken deze huishoudens nog meer dan nu het geval is op de koopmarkt aangewezen.[20] Voor de sector biedt dit kansen bestaand bezit te verkopen.

[20] Uiteraard voor zo ver ze dat kunnen financieren. Huishoudens die net iets meer dan € 33.614 zullen juist vooral op het geliberaliseerde deel van de woningmarkt aangewezen zijn (zie de paragraaf “Verruiming huurbeleid”).

Minder investeren

Corporaties zouden ook hun investeringen in nieuwbouw kunnen verlagen. Door minder gereguleerde huurwoningen te bouwen, nemen de onrendabele uitgaven af. Ook dit heeft een gunstige invloed op de financiële positie van de sector. Gevolg van minder huurwoningen bouwen en meer huurwoningen verkopen, is uiteraard wel dat de sector minder huurders kan huisvesten (indien het sloopprogramma onveranderd zouden blijven).[21]

[21] Dat hoeft enerzijds op zich niet erg te zijn, als de private sector dit zou oppakken. Gegeven de toestand van de Nederlandse bouwsector en die van de Nederlandse woningmarkt, kunnen daar anderzijds in ieder geval op korte termijn vraagtekens bij gesteld worden. Overigens heeft het nieuwbouwprogramma ook een functie in het portefeuillebeleid van corporaties. Nieuwbouw is een van de manieren om de kwaliteit van de portefeuille af te stemmen op de vraag in de markt.

3. CONCLUSIES

Voor de corporatiesector bevat het Regeerakkoord twee belangrijke maatregelen:

- Een heffing ten behoeve van de huurtoeslag. Deze heffing is direct gekoppeld aan de WOZ-waarde van een huurwoning
- Een verruiming van het huurbeleid:
  - Huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan € 43.000 krijgen jaarlijks een huurverhoging van maximaal 5% boven de inflatie van een jaar eerder.
  - Het aantal punten per woning volgens het Woningwaarderingstelsel wordt in schaarstegebieden met maximaal 25 verhoogd.

Uit de doorrekening van het Centraal Fonds van de effecten van de voor corporaties relevante maatregelen in het Regeerakkoord komen de volgende hoofdpunten naar voren:

- De heffing betekent voor de sector een vermogensverlies van ruim € 9 miljard. Dit is de contante waarde van de heffing.
- Uitgaande van de veronderstellingen die in deze analyse zijn gemaakt, wordt de heffing volledig gecompenseerd door de verruiming van het huurbeleid zowel in termen van solvabiliteit als in termen van rentedekkingsgraad.
- De ontwikkeling van de financiële positie van de sector is bijzonder gevoelig voor de mate waarin corporaties verwachte huurstijgingen kunnen realiseren.[22] Risico's voor de sector liggen dan ook met name in het achterblijven van verwachte huurstijgingen.
- Ten behoeve van deze analyse is Nederland opgedeeld in drie typen woningmarktgebieden, elk met een verschillend marktpotentieel. De voorgaande conclusies gelden ook voor elk van de drie onderscheiden typen regio's.
- De lasten van de extra huurstijgingen zullen vooral terecht komen bij de huurders met een inkomen hoger dan € 43.000. Op den duur zal deze groep een meer marktconforme huur gaan betalen. Deze analyse gaat ervan uit dat de gemiddelde reële huurstijging voor deze groep tussen 2012 en 2019 ongeveer 30% zal bedragen.

[22] 1%-punt meer (minder) huurstijging per jaar resulteert na acht jaar in een solvabiliteit die ruim 1%-punt hoger (lager) is.

- Bij het aangaan van nieuwe contracten hebben corporaties de laatste jaren de huur steeds vaker verhoogd. De heffing en de verhoging van het aantal WWS-punten zullen er waarschijnlijk toe leiden dat dergelijke harmonisaties de komende jaren nog vaker dan nu zullen voorkomen. Op termijn draagt dit bij aan een substantiële stijging van de huren van huurders die een nieuw contract aangaan.
- Door een verlaging van de beheerkosten kunnen corporaties hun vermogenspositie verbeteren. Intensivering van de verkoop van bestaand bezit heeft een soortgelijk effect. Hetzelfde geldt voor een verkleining van het nieuwbouwprogramma. Ook deze conclusies gelden in elk van de drie onderscheiden typen regio's.
- De heffing slaat verhoudingsgewijs harder neer in de regio's met relatief veel marktpotentieel, omdat de WOZ-waarden in deze regio's hoger zijn. De verruiming van het huurbeleid is verhoudingsgewijs juist gunstiger voor de regio's met relatief veel marktpotentieel.

BIJLAGE 1: KEUZE VAN WONINGMARKTGEBIEDEN

In deze analyse is aangesloten bij de indeling van Nederland in 45 regio's, die het Centraal Fonds sinds een aantal jaren hanteert. Aan de hand van informatie over de gemiddelde huur-WOZ-verhouding (van uitsluitend de sociale huurwoningen) en de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter (ook van sociale huurwoningen) zijn deze 45 CFV-regio's geordend naar marktpotentieel. Op basis hiervan is Nederland ingedeeld in drie woningmarktgebieden. Het eerste woningmarktgebied omvat die gebieden waar veel potentieel is om de huren te verhogen. In het tweede gebied is er een gemiddeld potentieel voor huurverhogingen. In het derde gebied ten slotte is het marktpotentieel beperkt.

De gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter en de gemiddelde huur-WOZ-verhouding zijn weergegeven in tabel B.1.1.

Tabel B.1.1 De gemiddelde huur-WOZ-verhouding en de gemiddelde WOZ-waarde per m² per CFV-regio [a]

Regionaam	WOZ-waarde/m²	Jaarhuur-WOZ-verhouding
Amsterdam	3,7	2,6%
Zuid-Kennemerland	3,0	2,9%
Amstelland/Meerlanden	3,0	2,9%
West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	2,8	2,8%
Bollenstreek/Leiden	2,8	2,7%
Het Gooi	2,7	2,7%
West-Utrecht	2,7	2,9%
Oost-Utrecht	2,6	2,9%
Den Bosch e.o.	2,5	2,7%
Midden-Kennemerland	2,5	2,9%
Oost-Veluwe	2,4	2,9%
Zaanstreek/Waterland	2,4	3,0%
Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	2,4	3,1%
Nijmegen e.o.	2,4	3,2%
Midden-Brabant	2,4	2,9%
Betuwe	2,4	2,7%
Eindhoven e.o.	2,3	2,8%
Arnhem e.o.	2,3	3,2%
Noordoost-Brabant	2,3	2,8%
Helmond e.o.	2,2	2,8%
Achterhoek	2,2	3,4%

Breda e.o.	2,2	3,0%
's-Gravenhage	2,2	3,8%
Noord-Kennemerlanden	2,2	3,3%
Drechtsteden/HoekseWaard/GoereeOverfl.	2,1	3,4%
Heuvelland Zuid-Limburg	2,1	3,5%
Kop Noord-Holland/West-Friesland	2,1	3,3%
IJsselvallei	2,1	3,3%
Regio Roosendaal	2,1	3,3%
Stad Groningen	2,1	3,6%
Almelo	2,0	3,5%
Flevoland	2,0	3,8%
Rijnmond	1,9	3,9%
Noord-Limburg	1,9	3,6%
Midden-Limburg	1,9	4,0%
Oost-Friesland/Zuidwest-Friesland	1,9	3,6%
Noord- en Midden-Zeeland	1,9	4,0%
Westelijke Mijnstreek	1,8	4,1%
Hengelo/Enschede	1,8	3,9%
Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	1,8	3,8%
Noord-Friesland/Waddeneilanden	1,7	4,0%
Zuid-Zeeland	1,6	4,9%
Ommelanden	1,5	4,1%
Noord- en Midden-Drenthe	1,5	3,8%
Oostelijk Zuid-Limburg	1,5	4,7%

[a] Bron: WoON 2009, WOZ/m^2 is in €10^3.

De tabel laat duidelijk zien dat de WOZ-waarde per vierkante meter binnen de sociale sector het hoogste is in de regio Amsterdam. Dat hangt vooral samen met de hoogte van de prijzen in de Amsterdamse koopsector (zie: Woonuitgaven huurders en kopers, B. Blijie, ABF Research, 2011). Het ligt dan ook voor de hand dat de huurprijzen gedeeld door de WOZ-waarden in de regio Amsterdam het laagste zijn.

Behalve Amsterdam vallen ook andere regio's op vanwege een relatief hoge WOZ-waarde per vierkante meter: Zuid-Kennemerland, Amstelland/Meerlanden, Het Gooi, West-Utrecht, Oost-Utrecht, de Bollenstreek en Leiden, het Westen en het Noordwesten van de Veluwe en Den Bosch en omstreken. Deze regio's zijn in deze analyse aangemerkt als regio's waar relatief veel marktpotentieel is.

Aan de onderkant van de tabel zitten de regio's waar de vraag minder groot is. In deze analyse is ervoor gekozen om de CFV-regio's Oost-Friesland/

Zuidwest-Friesland, Noord-Friesland/Waddeneilanden, Stad Groningen, Ommelanden, Noord- en Midden-Drenthe, Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe, Hengelo/Enschede, Flevoland, Rijnmond, Noord- en Midden-Zeeland, Zuid-Zeeland, Heuvelland Zuid-Limburg, Midden-Limburg, Westelijke Mijnstreek en Oostelijk Zuid-Limburg te bestempelen als regio's met een beperkt marktpotentieel. De overige CFV-regio's in tabel B.1.1 zijn aangemerkt als gebieden met een gemiddeld marktpotentieel.

BIJLAGE 2: RAM EN HET HUURBELEID

2.1 Het huurbeleid van het vorige kabinet

Onder het vorige kabinet was de maximale huurstijging voor zittende huurders gelijk aan de inflatie van een jaar eerder. In het Basispad is dit beleid doorgetrokken. Bij mutatie van huurders mocht de huur wel worden verhoogd. Corporaties zijn de laatste jaren steeds vaker gebruik gaan maken van deze zogenaamde huurharmonisaties.[23]

Tabel B.2.1 Huurharmonisatie uitgedrukt als bijdrage aan de huurstijging[a]

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%

[a]Bron: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010, Companen, Den Haag, 2011

Ook in het Basispad wordt rekening gehouden met huurharmonisatie. Uitgangspunt daarbij is de bovenstaande reeks. Verondersteld wordt dat de bijdrage van huurharmonisatie aan de totale huurstijging geleidelijk aan minder groot zal worden. De bijdrage loopt terug van 0,5%-punt in 2010 naar 0,32%-punt in 2019. Deze afname hangt samen met de verwachting dat de mogelijkheden om de huren op te trekken, kleiner zullen worden naarmate de huren van meer woningen reeds geharmoniseerd zijn.

2.2 Het huurbeleid van het huidige kabinet

Het huidige kabinet wil het inflatievolgende huurbeleid van het vorige kabinet op twee manieren verruimen:

- Verhuurders krijgen de mogelijkheid om de huren van zittende huurders, die een belastbaar inkomen van € 43.000 of meer verdienen, te verhogen met inflatie plus 5%.
- Het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt minder stringent. Daartoe wordt overwogen het aantal WWS-punten voor iedere huurwoning met 25 te verhogen.

Daarnaast wil het huidige kabinet aan verhuurders een heffing opleggen. Deze maatregel heeft op zichzelf geen directe invloed op het toegestane

[23] Het vorige kabinet heeft de sector geen extra mogelijkheden geboden om de huren vaker of sneller te harmoniseren. Toch zijn de corporaties de afgelopen jaren vaker van huurharmonisatie gebruik gaan maken. De sector blijkt op deze wijze het inflatievolgende huurbeleid, dat het vorige kabinet geïntroduceerd heeft, gedeeltelijk te compenseren.

huurbeleid van corporaties. Echter, omdat verhuurders zullen trachten het negatieve effect van de heffing te compenseren, kan er indirect wel een huurverhogend effect van deze maatregel uitgaan.

Hieronder wordt eerst stilgestaan bij de genoemde punten. Daarna volgt een overzicht van hoe het huurbeleid van het huidige kabinet is vertaald in daadwerkelijke huurstijgingen die gebruikt zijn ten behoeve van deze doorrekening.

Verruiming van het WWS

In het nieuwe huurbeleid krijgt iedere huurwoning naar verwachting 25 WWS-punten extra. Hierdoor stijgt de maximale huurprijs die op grond van het WWS gevraagd mag worden met zo'n € 115 per maand.[24] Het is de vraag in welke mate dit zal leiden tot extra verhogingen van de sociale huurprijzen.

In principe kan de huur voor zittende huurders alleen bij mutatie worden verhoogd. Momenteel gebeurt dat jaarlijks bij zo'n 90.000 sociale huurwoningen. Dat is ongeveer 4% van de sociale woningvoorraad. Gemiddeld wordt de huur van deze woningen met ongeveer 15% verhoogd. Dit levert een bijdrage aan de jaarlijkse huurverhoging van zo'n 0,5%-punt (zie 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010', Companen, 2010). In deze doorrekening veronderstellen wij dat de huren van de vrijkomende woningen na de verruiming van het WWS gemiddeld met 5%-punt extra zullen worden opgetrokken. Per geharmoniseerde huurwoning komt dat neer op een bedrag van ruim € 20 per maand. Hierdoor zal de totale bijdrage van harmonisatie aan de huurstijging in de corporatiesector oplopen tot ongeveer 0,65%-punt.

De verhoging van het aantal WWS-punten zal niet overal in Nederland een vergelijkbaar effect hebben. In gebieden waar de vraag relatief beperkt is, zullen de gevolgen nauwelijks merkbaar zijn. In gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, zal een verruiming van het WWS wel tot hogere huurstijgingen leiden.

Uiteindelijk is deze regionale dimensie zodanig gemodelleerd dat verruiming van het WWS in gebieden met een gespannen woningmarkt per jaar tot 0,3%-punt extra huurstijging zal leiden.[25] In gebieden, waar de woningmarkt minder gespannen is, gaan we uit van een jaarlijks effect van 0,15%-punt. In de gebieden met beperkt marktpotentieel nemen we aan dat er geen ruimte is voor verdere huurharmonisatie.

[24] De stijging van het aantal WWS-punten leidt er ook toe dat een groter deel van de voorraad sociale huurwoningen bij mutatie geliberaliseerd kan worden. Het blijkt echter dat corporaties bijzonder terughoudend zijn met het liberaliseren van gereguleerd bezit ('Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010', Companen, 2010). Wij veronderstellen daarom dat de toename van het aantal WWS-punten in de praktijk niet zal leiden tot een groter aantal liberalisaties van gereguleerd corporatiebezit.
[25] Voor de keuze van deze gebieden zie bijlage 1.

Huurstijgingen conform het nieuwe huurbeleid

Als het nieuwe huurbeleid per 1 juli 2012 ingaat, kunnen de reële huren van huishoudens met hoge inkomens tot 2020 in potentie met 47,7% stijgen.[26] Een dergelijk huurstijging zou ertoe leiden dat de huren voor hogere inkomens in veel regio's tot boven het marktniveau worden opgetrokken. Effectief zou dit voor veel hogere inkomens een sterke prikkel zijn de sociale huursector te verlaten. In deze analyse wordt ervan uitgegaan dat een dergelijke strategie niet strookt met het huurbeleid van de sociale verhuurders. Het zou ook niet in hun voordeel zijn. Per saldo zou een sterke uitstroom van hogere inkomens voor de sociale sector neerkomen op een daling van de gemiddelde huuropbrengsten.[27]

In deze analyse wordt verondersteld dat sociale verhuurders de huren voor hogere inkomens slechts tot marktconform niveau zullen verhogen. Er wordt van uitgegaan dat dit niveau overeenkomt met een huur-WOZ-verhouding van 4,5%.[28] Zodra de huur-WOZ-verhouding hoger wordt, zal het voor veel huurders interessanter worden een woning te kopen of naar een private huurwoning uit te wijken.[29]

Opvallend is dat in een aantal regio's de gemiddelde huur-WOZ-verhouding op dit moment al hoger is dan 4,5%.[30] Dit lijkt strijdig te zijn met de hierboven gemaakte veronderstelling. Echter, het relatief hoge niveau van de huur-WOZ-verhouding wordt in deze regio's in belangrijke mate veroorzaakt door het stelsel van huurtoeslag. Door de werking van dit stelsel merken huurtoeslagontvangers betrekkelijk weinig van veranderingen in de huurprijs, mits hun huur onder de aftoppingsgrens blijft.[31] De huurtoeslag legt daarmee een soort van bodem in de Nederlandse huurmarkt. In regio's waar de WOZ-waarde laag is, kunnen corporaties relatief hoge huren vragen zonder dat de verhuurbaarheid daardoor onder druk komt te staan. In deze regio's worden ook de hogere inkomens geconfronteerd met huur-WOZ-verhoudingen die hoger zijn dan 4,5%.[32]

---

[26] 47,7% = $(1{,}05)^8 \cdot 1$.
[27] Ook kan een dergelijke ontwikkeling resulteren in een eenzijdigere samenstelling van de sociale huursector, hetgeen zou kunnen botsen met de volkshuisvestelijke doelstellingen van corporaties.
[28] Dit percentage is gebaseerd op een vergelijkbaar percentage dat onder meer in het Rapport van Werkgroep 4 van de Brede Heroverweging genoemd wordt. Daarin wordt voorgesteld om de Nederlandse huren zodanig te reguleren dat de huur-WOZ-verhouding maximaal 4,5% bedraagt.
[29] Er is ook een variant doorgerekend waarin de maximale huur-WOZ-verhouding gelijkgesteld is aan 5%. Uiteindelijk leidde dat tot een 1%-punt hogere solvabiliteit. De gevoeligheid voor de gekozen maximale huur-WOZ-verhouding is dus relatief klein.
[30] In tabel B.1.1 van bijlage 1 is de *gemiddelde* huur-WOZ-verhouding in twee CFV-regio's hoger dan 4,5%. In de overige regio's is de *gemiddelde* huur-WOZ-verhouding lager. Echter, ook in deze regio's kan de huur-WOZ-verhouding in individuele gevallen hoger zijn dan 4,5%.
[31] De huurtoeslag vergoedt 75% van dat deel van de huur dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens ligt.
[32] Anders zouden de corporaties aan hogere inkomens een lagere huurprijs vragen.

Ook in regio's met hogere WOZ-waarden trachten sociale verhuurders de huren voor lagere inkomens te maximeren rond de aftoppingsgrens. In deze regio's zullen corporaties aan hogere inkomens wel hogere huren in rekening kunnen brengen.

Ten behoeve van deze doorrekening is een simulatiemodel ontwikkeld, waarmee een huurbeleid kan worden vertaald naar verwachte jaarlijkse huurstijgingen. In dit huurmodel wordt gesimuleerd in welke mate de huren van huishoudens bij een bepaald type huurbeleid zouden stijgen. De simulaties worden uitgevoerd met behulp van gegevens over ruim 22.000 Nederlandse sociale huurders. Deze gegevens zijn afkomstig uit het WoON 2009.

Uiteindelijk simuleert het model gedurende de komende tien jaar jaarlijks de verwachtte huurstijging voor alle sociale huurders. Het huurmodel gaat daarbij uit van huurstijgingen gecorrigeerd voor de (verwachte) inflatie van een jaar eerder.

In het huurmodel worden bij huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.000 de volgende serie vragen gesteld:

- Blijft de huur-WOZ-verhouding bij een toegestane huurstijging van 5% kleiner dan 4,5%?
  - Zo ja, dan wordt de daadwerkelijke huurstijging gelijk aan 5%.
  - Zo nee, dan wordt de volgende vraag gesteld: blijft het huurniveau bij een toegestane huurstijging van 5% onder de aftoppingsgrens?
    - Zo ja, dan is de daadwerkelijke huurstijging gelijk aan 5%.
    - Zo nee, dan wordt de daadwerkelijke huurstijging kleiner dan 5%. In dat geval wordt een zo hoog mogelijke huurstijging gekozen, waarbij minimaal aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
      - De uiteindelijke huur-WOZ-verhouding is gelijk aan 4,5%.
      - De uiteindelijke huur is gelijk aan de aftoppingsgrens.
- Vervolgens wordt bezien of de aldus gesimuleerde huurstijging ook daadwerkelijk gevraagd mag worden op grond van het verruimde WWS. Indien het WWS de gesimuleerde huurverhoging niet toestaat, wordt de uiteindelijke huurstijging verder beperkt.[33]

[33] In het WoON 2009 ontbreekt voor ruim 70% van de sociale huurwoningen informatie over het aantal WWS-punten. Voor deze ontbrekende informatie is in het WoON 2009 een bijschatting gemaakt. De bijschatting is opgeslagen als 'huurpunt'. Vanwege het grote aantal ontbrekende waarden in de originele variabele en vanwege het systematische karakter van deze ontbrekende waarden, is het mogelijk dat de bijschatting minder betrouwbaar is. Helaas zijn er geen betere bronnen, waaruit de benodigde informatie op een betere wijze zou kunnen worden afgeleid. Ten behoeve van deze doorrekening is daarom gebruik gemaakt van de bijschatting in het WoON 2009.

Huurstijgingen die aldus zijn gesimuleerd, worden verhoogd met de (verwachte) inflatie van een jaar eerder. Voor huishoudens met een inkomen lager dan € 43.000 is de huurverhoging in het model gelijk aan de inflatie van het jaar daarvoor. De resultaten van het huurmodel worden geaggregeerd per inkomensgroep (meer en minder dan € 43.000) en per CFV-regio. Vervolgens wordt er een veronderstelling gemaakt over de ontwikkeling van het aandeel van de huurders met een inkomen hoger dan € 43.000. In de Huurvariant wordt verondersteld dat dit aandeel in alle CFV-regio's met 0,5%punt per jaar zal dalen (zie tabel 2.4). De ontwikkeling van de aandelen van de inkomensgroepen wordt vervolgens gebruikt om per jaar de gemiddelde huurstijging per inkomensgroep in te wegen. Per CFV-regio levert dit een serie jaarlijkse huurstijgingen op, die uiteindelijk, na inrekening van de veronderstelde huurharmonisatie, in RAM kan worden ingebracht.

Gesimuleerde huurstijgingen als gevolg van het huurbeleid

In het huurmodel zijn de gesimuleerde huurstijgingen opgebouwd uit de volgende vier onderdelen:

- Inflatie van een jaar eerder.
- Voortzetting van het huidige harmonisatie-effect.
- Huurstijging als gevolg van de mogelijkheid om de reële huren van huishoudens met hogere inkomens jaarlijks met 5% te verhogen.
- Effect van toegenomen harmonisatie.

De twee eerst genoemde effecten komen overeen met wat is ingezet in het Basispad. Voor de ontwikkeling van de inflatie is tot 2010 het CBS gevolgd. Daarna loopt de inflatie geleidelijk op naar het structurele niveau dat in de sectorparameters verondersteld is. In termen van nominale en reële huurstijgingen betekent dit:

Tabel B.2.2 De ontwikkeling van inflatie, nominale en reële huurstijging, zoals verondersteld in het Basispad

Jaar	Inflatie	Nominale huurstijging	Reële huurstijging
2010	1,3%	1,2%	-0,1%
2011	1,5%	1,3%	-0,3%
2012	1,7%	1,5%	-0,2%
2013	1,8%	1,7%	-0,2%
2014	2,0%	1,8%	-0,2%
2015	2,0%	2,0%	0,0%
2016	2,0%	2,0%	0,0%
2017	2,0%	2,0%	0,0%
2018	2,0%	2,0%	0,0%
2019	2,0%	2,0%	0,0%

In het Basispad wordt verondersteld dat het harmonisatie-effect afloopt van 0,5%-punt in 2010 tot 0,32%-punt in 2019.

Volgens het huurbeleid van het huidige kabinet mogen de reële huren van huishoudens met inkomens hoger dan € 43.000 jaarlijks worden verhoogd met 5%. Voor deze groep leidt dat tot de volgende reële huurstijgingen.

Tabel B.2.3 Reële huurstijging zittende huurders met inkomen hoger dan € 43.000, per woningmarktgebied, zoals verondersteld in de Huurvariant

Woningmarktgebied	2012	2015	2019	2012-2019
Veel potentieel	4,4%	4,1%	2,6%	34,1%
Gemiddeld potentieel	4,3%	3,7%	2,2%	30,7%
Beperkt potentieel	3,8%	2,8%	1,1%	21,8%
Nederland	4,2%	3,6%	2,1%	29,7%

Tabel B.2.4 Aandeel hogere inkomens in de sociale sector, per woningmarktgebied [a]

Woningmarktgebied	2012	2015	2019
Veel potentieel	20,9%	19,4%	17,4%
Gemiddeld potentieel	16,9%	15,4%	13,4%
Beperkt potentieel	13,3%	11,8%	9,8%
Nederland	16,9%	15,4%	13,4%

[a] Gewogen naar initieel huurniveau.

Tabel B.2.4 laat duidelijk zien dat de groep met een inkomen hoger dan € 43.000 een minderheid is. Voor de gehele sociale sector zijn de huurstijgingen daarom aanzienlijk minder hoog.

Tabel B.2.5 Reële huurstijging voor zittende huurders, per woningmarktgebied, zoals verondersteld in de Huurvariant

Woningmarktgebied	2012	2015	2019	2012-2019
Veel potentieel	0,8%	0,8%	0,5%	5,5%
Gemiddeld potentieel	0,6%	0,6%	0,3%	3,8%
Beperkt potentieel	0,4%	0,3%	0,1%	2,0%
Nederland	0,6%	0,6%	0,3%	3,7%

Het effect van de toegenomen harmonisatie is ingezet, zoals hierboven is beschreven. In totaal leidt het huurbeleid volgens het huurmodel tot de volgende nominale huurstijgingen.

Tabel B.2.6 Nominale huurstijgingen, per woningmarktgebied, zoals verondersteld in de Huurvariant

Woningmarktgebied	2012	2015	2019	2012-2019
Veel potentieel	3,2%	3,5%	3,1%	29,7%
Gemiddeld potentieel	2,9%	3,1%	2,8%	26,2%
Beperkt potentieel	2,5%	2,7%	2,4%	22,5%
Nederland	2,8%	3,1%	2,7%	26,0%

BIJLAGE 3: OVERIGE INFORMATIE

Geaggregeerde regionale woningmarktinformatie

In bijlage 1 is uiteengezet hoe Nederland ten behoeve van deze analyse is opgedeeld in drie woningmarktgebieden. Voor de betreffende gebieden volgt hier enige informatie over de sociale woningmarkt.[34]

Tabel B.3.1 huishoudensinkomens en aandelen met € 43.000-plus [a]

Regio	Inkomen	Aandeel 43.000-plus
Veel potentieel	28,9	19,2%
Gemiddeld potentieel	28,0	16,1%
Beperkt potentieel	25,8	13,0%
Nederland	27,5	16,0%

[a] Bron: WoON 2009; inkomen en WOZ-waarden zijn in € 10^3.

Tabel B.3.1 laat zien dat in de woningmarktgebieden met veel marktpotentieel de belastbare inkomens van sociale huurders gemiddeld hoger zijn dan in de rest van Nederland. Dit vertaalt zich in een hoger aandeel met een belastbaar jaarinkomen boven de € 43.000.

Tabel B.3.2 Prijzen en kwaliteit van woningen [a]

Regio	Jaarhuur	WOZ-waarde	Woon-oppervlakte
Veel potentieel	5,1	199	75
Gemiddeld potentieel	5,0	165	84
Beperkt potentieel	5,0	133	83
Nederland	5,0	164	81

[a] Bron: WoON 2009; jaarhuur is in € 10^3, woonoppervlakte is in m^2.

Tabel B.3.2 laat zien dat de jaarhuur van sociale huurwoningen in de woningmarktgebieden met veel marktpotentieel slechts licht hoger is dan in de rest van het land. Wat betreft de WOZ-waarden zijn de regionale verschillen veel groter. De regionale verschillen in WOZ-waarden worden niet verklaard door de regionale verschillen in woonoppervlakte.

[34] De informatie in bijlage 3 heeft uitsluitend betrekking op sociale huurwoningen.

Het bovenstaande verklaart waarom er tussen de drie gebieden forse verschillen zijn in de WOZ-waarde per vierkante meter. Hetzelfde geldt voor de jaarhuur als aandeel van de WOZ-waarde.

Tabel B.3.3 Jaarhuur/WOZ en WOZ/m² [a]

Regio	Jaarhuur/ WOZ	WOZ/ m²
Veel potentieel	2,8%	3,1
Gemiddeld potentieel	3,2%	2,2
Beperkt potentieel	3,9%	1,8
Nederland	3,3%	2,3

[a] Bron: WoON 2009.

Opbrengst heffing

Tabel B.3.4 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de opbrengst van de heffing, voor zover die door de corporatiesector wordt opgebracht.

Tabel B.3.4 Opbrengst van de heffing voor de huurtoeslag (corporatiedeel)[a]

Jaar	Heffing	WOZ-waarde bezit	Heffing/ WOZ-waarde
2010	0	353	0,00%
2011	0	352	0,00%
2012	0	353	0,00%
2013	0	357	0,00%
2014	617	362	0,17%
2015	627	368	0,17%
2016	637	374	0,17%
2017	647	379	0,17%
2018	656	385	0,17%
2019	666	390	0,17%

[a] Heffing is in € 10^6, WOZ-waarde is in € 10^9, beide zijn in lopende prijzen.