Evaluatie heffingsverminderingen verhuurderheffing

Eindrapport

Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rotterdam/Amsterdam, 30 december 2019



Evaluatie heffingsverminderingen verhuurderheffing

Eindrapport

Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ecorys
Michel Briene
Jessica Slaats

SEO Economisch Onderzoek
Carl Koopmans
Nils Verheuvel

Rotterdam/ Amsterdam, 30 december 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord 7

Samenvatting 8

1 Inleiding 14
1.1 Achtergrond en vraagstelling 14
1.2 Werkwijze en inkadering 14
1.3 Leeswijzer 16

2 Toelichting instrument heffingsverminderingen 18
2.1 Doelstelling en beoogde effecten 18
2.1.1 Beoogde effecten heffingsverminderingen 18
2.1.2 Beleidstheorie 18
2.2 Beoordeling en toekenning middelen 19
2.2.1 Relevante locaties en type investeringen 19
2.3 Uitvoering regeling 20

3 Doeltreffendheid 22
3.1 Inleiding 22
3.2 Algemeen beeld doelbereik 22
3.2.1 Gebruik en aanvragen 22
3.2.2 Beeld vanuit de sector 35
3.3 Causale effecten doeltreffendheid 35
3.4 Conclusies doeltreffendheid 38

4 Doeltreffendheid per investeringscategorie 41
4.1 Inleiding 41
4.2 Doelbereik per type heffingsvermindering 41
4.2.1 Nieuwbouw 41
4.2.2 Onttrekkingen (sloop en samenvoegingen) 41
4.2.3 Verbouw 42
4.2.4 Woningverbeteringen 42
4.3 Causale effecten per investeringscategorie 43
4.3.1 Onttrekkingen (sloop en samenvoeging) 43
4.3.2 Nieuwbouw en verbouw 44
4.4 Doelbereik naar gebiedstype 44
4.4.1 Doelbereik voor Rotterdam-Zuid 44
4.4.2 Doelbereik overig Nederland en schaarstegebieden 44
4.4.3 Doelbereik voor krimpgebieden 45
4.5 Conclusies doeltreffendheid per type heffingsvermindering 45

5 Doelmatigheid 47
5.1 Inleiding 47

5.2 Algemeen beeld doelmatigheid 47
5.3 Doelmatigheid per investeringscategorie 49
5.3.1 Onttrekkingen (samenvoeging en sloop) 49
5.3.2 Nieuwbouw en verbouw 49
5.4 Alternatieven 51
5.5 Administratieve lasten en uitvoering 52
5.6 Conclusies doelmatigheid 52

6 Conclusies 55

Geraadpleegde bronnen 59

Bijlage A Gedetailleerde verdeling aanvragen 61

Bijlage B Methodologie verklarende analyse 71
Methodologie 71
Beschrijvende statistiek verklarende analyse 73

Voorwoord

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is in 2013 bij wet ingesteld. In 2014 volgde een aantal heffingsverminderingen die verhuurders konden aanvragen als zij investeerden in bepaalde maatschappelijk opgaven. In 2016 zijn naar aanleiding van de eerste evaluatie van de verhuurderheffing verschillende wijzigingen binnen de verhuurderheffing en de heffingsverminderingen doorgevoerd.

Voor begin 2020 is een nieuwe evaluatie van de verhuurderheffing gepland waarbij ook gekeken wordt naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsverminderingen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Ecorys en SEO Economisch Onderzoek gevraagd om de evaluatie van de heffingsverminderingen uit te voeren. In deze rapportage worden de bevindingen gepresenteerd.

Binnen Ecorys zijn de werkzaamheden uitgevoerd door Michel Briene (projectleider) en Jessica Slaats. Vanuit SEO Economisch Onderzoek waren Carl Koopmans en Nils Verheuvel betrokken bij de uitvoering van de werkzaamheden. Vanuit de zijde van de opdrachtgever is het project begeleid door Wesley van Ommen (ministerie van BZK), Jeroen van der Waart (ministerie van BZK), José Haring-Lohman (ministerie van Financiën) en Derck Stäbler (ministerie van Financiën).

Wij zijn de opdrachtgever erkentelijk voor de constructieve samenwerking en het in ons gestelde vertrouwen. Uiteraard berust de eindverantwoordelijkheid voor aanpak en resultaten uitsluitend bij ECORYS en SEO Economisch Onderzoek.

Samenvatting

1 Achtergrond en vraagstelling

Invoering verhuurderheffing en heffingsverminderingen

De verhuurderheffing is in 2013 bij wet ingevoerd en wordt bij verhuurders geheven over de waarde van hun, voor verhuur bestemde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (in 2019 €720). De verhuurderheffing maakt onderdeel uit van verschillende maatregelen die in het Regeer- en Gedoogakkoord en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het huursegment. De primaire doelstelling van de verhuurderheffing is het realiseren van een budgettaire opbrengst[1].

In 2014 volgde een aantal heffingsverminderingen die verhuurders konden aanvragen als zij investeerden in bepaalde maatschappelijke opgaven. In 2016 zijn naar aanleiding van de eerste evaluatie van de verhuurderheffing verschillende wijzigingen binnen de verhuurderheffing en de heffingsverminderingen doorgevoerd. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beoogde om vanaf 2014 € 280 miljoen aan heffingsvermindering uit te keren. Vanaf 1 april 2017 is dit bedrag opgehoogd met € 418,5 miljoen tot € 698,5 miljoen.

Evaluatie heffingsverminderingen input voor nieuwe evaluatie verhuurderheffing

Voor begin 2020 is een nieuwe evaluatie van de verhuurderheffing gepland. Als onderdeel van de evaluatie van de verhuurderheffing dient ook gekeken te worden naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsverminderingen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Ecorys en SEO Economisch Onderzoek gevraagd om de evaluatie van de heffingsverminderingen uit te voeren. In deze rapportage worden de bevindingen gepresenteerd.

2 Werkwijze en inkadering

Bepaling doeltreffendheid en doelmatigheid heffingsverminderingen conform RPE

Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing goed te kunnen bepalen moeten de effecten van de heffingsverminderingen op de uitkomsten op de woningmarkt worden onderscheiden van veranderingen op de woningmarkt onder invloed van andere, exogene factoren. Om de werking van het instrument te kunnen scheiden van de invloed van relevante exogene factoren, worden in onze aanpak verschillende methodieken gecombineerd.

Methodiek en informatieverzameling

De basis van de analyses wordt gevormd door de dataset van aangevraagde, toegewezen en definitieve heffingsverminderingen van RVO.nl die door het ministerie van BZK ter beschikking zijn gesteld voor deze opdracht. Verder is openbare data gebruikt voor o.a. de investeringen van corporaties. Genoemde data zijn gebruikt voor een beschrijving van het gebruik van de regeling en het uitvoeren van een verklarende (statistische) analyse om de causaliteit tussen de regeling en het investeringsgedrag te kunnen vaststellen. Om duiding en context te geven aan de kwantitatieve analyses zijn interviews gehouden met corporaties.

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33407-3.html

3 Kenmerken en gebruik van het instrument

Relevante locaties en type investeringen

De hoogte van de vermindering van de verhuurderheffing en de indieningstermijn hangt af van de hoogte van de investering in de huurwoningen en de locatie van de huurwoningen. Afhankelijk van de investeringscategorie kunnen nadere voorwaarden gelden voor huurprijzen lager of hoger dan en/of gelijk aan de 1e aftoppingsgrens. Afhankelijk van de locatie van de huurwoningen krijgt een belastingplichtige verhuurder heffingsvermindering voor een of meerdere investeringen. In onderstaande tabel is per onderscheiden locatie inzichtelijk gemaakt welke investeringen relevant zijn. De onderscheiden categorieën en locaties geven tegelijkertijd inzicht in de gekozen “maatschappelijk dringende kwesties” en hiervan af te leiden (beleids)doelen.

Tabel 0.1 Overzicht relevante locaties en type investeringen

Investering per gebied	Rotterdam Zuid a)	Krimpgebieden a)	Schaarste gebieden a)	Nederland
1.Verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen	Ja	Ja	Ja	Ja
2.Sloop van huurwoningen	Ja	Ja	Nee	Nee
3.Samenvoeging van huurwoningen	Ja	Ja	Nee	Nee
4.Nieuwbouw huurwoningen hoger/gelijk 1e aftoppingsgrens	Ja	Nee	Nee	Nee
5.Nieuwbouw huurwoningen lager dan 1e aftoppingsgrens	Ja	Ja	Ja	Ja
6.Kleinschalige verbouw van huurwoningen	Ja	Nee	Nee	Nee
7.Grootschalige verbouw van huurwoningen	Ja	Nee	Nee	Nee

a) Gebiedsafbakeningen en een nadere toelichting bij de randvoorwaarden zijn opgenomen in https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/voorwaarden-vermindering-verhuurderheffing

Toegewezen heffingsverminderingen

In totaal is er € 1,5 miljard toegewezen aan heffingsverminderingen[2]. Dit bedrag is aanzienlijk hoger dan het eerder beoogde bedrag (afgerond € 0,7 miljard). Echter niet al deze voorlopige heffingsverminderingen zullen omgezet gaan worden in definitieve heffingsverminderingen. Sommige aanvragen voldoen niet meer aan de eisen, halen de termijnen niet, of worden om andere redenen niet definitief gerealiseerd. Alle aanvragen die wel voldoen aan alle eisen en termijnen, krijgen de volledige heffingsvermindering toegekend. In onderstaande tabellen zijn enkele nadere uitsplitsingen en detailleringen van het gebruik van de heffingsverminderingen opgenomen.

[2] En op de peildatum van de dataset niet afgewezen of ingetrokken.

Tabel 0.2 Verhuurders hebben voor € 1,5 miljard aan heffingsverminderingen toegewezen gekregen

Aanvraagjaar	Totale Heffings-vermindering (x miljoen)	Aandeel van totaal	Aantal aanvragen	Gemiddelde heffingsvermindering per aanvraag
2014	€ 47,5	3 %	3.841	€ 12.354
2015	€ 36,3	2 %	3.326	€ 10.928
2016	€ 62,4	4 %	6.082	€ 10.260
2017	€ 548,6	36 %	33.916	€ 16.175
2018	€ 834,7	55 %	50.438	€ 16.550
Totaal	**€ 1.529,5**	**100 %**	**97.603**	**€ 15.671**

Tabel 0.3 Totaal toegewezen heffingsverminderingen per investeringscategorie

Investeringscategorie	Totale heffingsvermindering (x miljoen)	Aandeel van totaal	Aantal aanvragen	Gemiddelde heffingsvermindering per aanvraag
Grootschalige verbouw	€ 89,5	6 %	3.938	€ 22.749
Kleinschalige verbouw	€ 23,2	2 %	2.324	€ 10.000
Nieuwbouw	€ 873,4	57 %	54.669	€ 15.978
Sloop en samenvoeging	€ 307,5	20 %	13.104	€ 23.468
Verbouw tot huurwoningen	€ 235,7	15 %	23.568	€ 10.000
Totaal	**€ 1.529,5**	**100 %**	**97.603**	**€ 15.671**

4 Algemeen beeld doeltreffendheid

Heffingsverminderingen hebben financieel bijgedragen aan toename en kwaliteit woningvoorraad

Het doelbereik van de heffingsvermindering is groot. Circa 77% van de corporaties heeft er gebruik van gemaakt en verhuurders hebben zoals gezegd voor € 1,5 miljard aan heffingsverminderingen toegewezen gekregen. De regeling is op basis van het beeld uit de interviewgesprekken maximaal ingezet door corporaties waar dat mogelijk was. Met bijdragen vanuit de regeling hebben corporaties investeringen gedaan in de maatschappelijk gewenste doelen zoals nieuwbouw en woningverbetering. Daarmee heeft de regeling bijgedragen aan het verminderen van het woningtekort en voor (Rotterdam-Zuid) de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Geen causaal effect heffingsverminderingen op investeringsgedrag aangetoond

Hoewel er sprake is van doelbereik is de volgende vraag of de heffingsvermindering ook heeft geleid tot investeringen die zonder de heffingsvermindering niet hadden plaatsgevonden of kleiner waren geweest. De uitgevoerde verklarende analyse biedt hiervoor echter geen aanwijzingen. Er is statistisch op basis van de uitgevoerde analyse in de periode 2012-2016 geen significant positief verband geconstateerd tussen de mate van intensiteit van heffingsvermindering en de investeringsratio. Naast het effect van de intensiteit van heffingsverminderingen zijn er op basis van de uitgevoerde statistische analyse ook geen aanwijzingen dat woningcorporaties die heffingsvermindering toegekend hebben gekregen ook meer investeren. Bij de uitkomsten van de statistische analyse moet worden benadrukt dat de in beschouwing genomen periode relatief kort is en de regeling bovendien tussentijds is gewijzigd. Daarnaast is de analyse gebaseerd op diverse aannames.

Gesprekken met sector bevestigen beeld dat heffingsverminderingen niet hebben geleid tot meer investeringen

De uitkomsten van de uitgevoerde statistische analyse worden bevestigd door de uitkomsten van de gevoerde gesprekken met de sector. In deze gesprekken wordt aangegeven dat de sector vanuit de eigen visie en opgaven al investeringsplannen heeft ontwikkeld voor maatschappelijke doelen zoals het tegengaan van het woningtekort. Het instrument heffingsverminderingen heeft op de hoogte van de met deze opgave gemoeide investeringen geen effect gehad. De corporaties die zijn geïnterviewd in het kader van dit onderzoek hebben aangegeven dat het feit of zij wel of niet investeren meer afhangt van andere factoren en de financiële positie van de corporatie. De financiële positie wordt volgens de geïnterviewde corporaties door de heffingsvermindering niet zodanig verbeterd dat dit leidt tot een significante toename in investeringen.

5 Doeltreffendheid per investeringscategorie

Heffingsvermindering en vermindering woningtekort

In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is vastgesteld dat er tot 2025 700.000 woningen bij moeten komen, wat gelijk is aan ongeveer 75.000 woningen per jaar (Ministerie van BZK, 2018). Het sociale huursegment speelt hierin een grote rol. Op basis van het aantal aanvragen voor de verschillende investering categorieën kan worden vastgesteld dat de heffingsverminderingen substantieel bijdragen aan de vermindering van genoemd tekort. Voor Nederland als geheel zijn er 26.563 aanvragen gedaan voor verbouw tot huurwoningen. Daarvan zijn 23.568 aanvragen toegekend. Dit betekent dat, naast de 54.699 toegekende nieuwbouwaanvragen, er nog eens circa 23 duizend woningen van de 700.000 woningen (circa 3,4%) via transformatie met gebruik van de heffingsvermindering gerealiseerd worden. Tezamen met nieuwbouw (7,8%) gaat het derhalve om ruim 11% van de woningbouwopgave in Nederland tot 2025.

Woningverbetering in Rotterdam-Zuid

Binnen het instrument heffingsverminderingen zijn de investeringscategorieën “kleinschalige en grootschalige verbouw van huurwoningen” alleen van toepassing op Rotterdam-Zuid. In totaal zijn er 8.718 aanvragen en 6.262 toegekende aanvragen voor de heffingsvermindering ‘grootschalige verbouw’ en ‘kleinschalige verbouw’ geweest. Dat betekent dat 17,9% van de opgave van 35.000 woningen uit het Nationaal Programma verbeterd zijn middels renovatie. Of er sprake is van een causaal verband kon niet in de statistische analyse worden meegenomen door beperkingen in de data.

Doeltreffendheid heffingsverminderingen

Per investeringscategorie is op basis van een statistische analyse gekeken naar de causaliteit tussen de betreffende regeling en het daarmee samenhangende investeringsgedrag. De resultaten laten zien dat heffingsverminderingen voor investeringen in sloop en samenvoeging niet doeltreffend zijn geweest in de periode tot en met 2016. Er zijn geen aanwijzingen voor een positief verband tussen heffingsverminderingen en investeringen. Daarnaast zijn er ook geen aanwijzingen dat woningcorporaties die heffingsvermindering toegekend hebben gekregen ook meer investeren, los van het effect van de heffingsverminderingen zelf.

Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw zijn daarentegen mogelijk doeltreffend geweest, met een vertraging van één jaar. Er zijn aanwijzingen dat heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw in een bepaald jaar leiden tot een significant hoger investeringsratio in het daaropvolgende jaar.

Redenen om investeringsgedrag door heffingsverminderingen niet aan te passen

De redenen dat de heffingsverminderingen in zijn algemeenheid niet hebben geleid tot meer investeringen zijn divers. De belangrijkste reden hiervoor die uit de interviews naar voren kwam is dat het bedrag niet substantieel genoeg is om extra projecten te realiseren of de besluitvorming te beïnvloeden. Daarnaast wordt de heffingsvermindering door een groot deel van de corporaties niet aan de voorkant ingerekend bij investeringsbeslissingen, vanwege de onzekerheid over het ontvangen van de heffingsvermindering door alle voorwaarden en termijnen waaraan de realisatie moet voldoen. De tijdspanne vanaf het moment dat de heffingsvermindering kon worden aangevraagd tot aan het jaar waarop het gerealiseerd moet zijn is relatief kort vergeleken bij de termijnen waarmee corporaties te maken hebben bij projecten. Daarnaast moet de corporatie eerst investeren voordat er gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering, de corporatie moet als het ware de heffingsvermindering deels voorfinancieren.

Heffingsvermindering leidde bij corporaties wel tot andere gedragsveranderingen

Heffingsvermindering heeft wel op andere manieren een positief effect gehad op het investeringsgedrag van de corporaties. Uit de gesprekken zijn de volgende veranderingen naar voren gekomen:

- Gebruik van de extra verkregen financiële ruimte voor versnelling van volgende projecten, omdat de heffingsvermindering pas na realisatie van een project verkregen wordt.
- Het maken van andere keuzes ten opzichte van kwantiteit of kwaliteit vanwege de heffingsvermindering. In sommige gevallen konden er enkele extra woningen gerealiseerd worden binnen een project of werd de heffingsvermindering ingezet om de kwalitatieve aspecten van de woningen te verhogen zonder hier een huurverhoging tegenover te stellen.
- Daarnaast heeft de heffingsvermindering er bij een aantal corporaties toe geleid dat zij een ander huurbeleid voor het project hebben gehanteerd, waarbij de huren omlaag konden worden gebracht.

6 Doelmatigheid

Beperkte doeltreffendheid impliceert beperkte doelmatigheid

De waarschijnlijk beperkte doeltreffendheid van de heffingsverminderingen impliceert dat ook de doelmatigheid waarschijnlijk beperkt is. Als de effecten klein of nul zijn, staan de effecten niet in een goede verhouding tot de kosten.

Administratieve lasten van de regeling zijn redelijk

In de interviews is ook ingegaan op de administratieve lasten van de heffingsvermindering. De administratieve lasten zouden idealiter kleiner zijn, met name de invoer per woning werd daarbij als intensief ervaren. Daarentegen worden de administratieve lasten vergeleken bij andere subsidieregelingen als redelijk beschouwd.

7 Alternatieven voor het instrument heffingsvermindering

Alternatieven voor inzet en vormgeving van het instrument heffingsvermindering

Uit de interviews met de sector zijn alternatieven naar voren gekomen voor de heffingsvermindering die in de ogen van de sector tot een andere of betere inzet van middelen zou leiden. Genoemde mogelijkheden zijn:

- ***Afschaling verhuurderheffing zonder het stellen van voorwaarden***:
- ***Afschaling verhuurderheffing gekoppeld aan investeringsverplichting***: Voordeel hiervan zou zijn dat het minder tijd en inzet kost in het kader van de uitvoering van de regeling.

Denkbaar is ook dat de geformuleerde verplichting niet gericht is op specifieke doelgroepen, maar een generiek karakter krijgt.

- ***Verruiming werkingsduur heffingsverminderingen***: de korte doorlooptijd die nu wordt gehanteerd voor het aanvragen en verkrijgen van een heffingsvermindering sluit onvoldoende aan op de langere termijn investeringsbeslissingen van corporaties en leidt tot onzekerheden of de gestelde termijnen behaald kunnen worden, waardoor er volgens corporaties niet optimaal gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering.
- ***Inzet heffingsverminderingen voor andere doelen en opgaven waaronder verduurzaming.***

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Invoering verhuurderheffing en heffingsverminderingen

De verhuurderheffing is in 2013 bij wet ingevoerd. Deze heffing wordt bij verhuurders geheven over de waarde van hun, voor verhuur bestemde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (in 2019 €720). De verhuurderheffing maakt onderdeel uit van verschillende maatregelen die in het Regeer- en Gedoogakkoord en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het huursegment. De primaire doelstelling van de verhuurderheffing is het realiseren van een budgettaire opbrengst[3].

In 2014 volgde een aantal heffingsverminderingen die verhuurders konden aanvragen als zij investeerden in bepaalde maatschappelijke problemen. In 2016 zijn naar aanleiding van de eerste evaluatie van de verhuurderheffing verschillende wijzigingen binnen de verhuurderheffing en de heffingsverminderingen doorgevoerd. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beoogde om vanaf 2014 € 280 miljoen aan heffingsvermindering uit te keren. Vanaf 1 april 2017 is dit bedrag opgehoogd met € 418,5 miljoen tot € 698,5 miljoen.

Evaluatie heffingsverminderingen input voor nieuwe evaluatie verhuurderheffing

Voor eind 2019/ begin 2020 is een nieuwe evaluatie van de verhuurderheffing gepland. De nieuwe evaluatie borduurt voort op de evaluatie uit 2016. Een belangrijk verschil is het feit dat de vorige evaluatie vooral was gericht op de heffing als zodanig en de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing slechts kort zijn belicht. Er is toen weliswaar gekeken naar het gebruik van de heffingsverminderingen, maar niet naar de mogelijke impact daarvan op de markt. Een gebrek aan data en aan complete heffingsverminderingen zorgden er toen voor dat een dergelijke impactanalyse niet kon worden opgenomen. Daarom zullen in de aankomende evaluatie van de verhuurderheffing de ingevoerde heffingsverminderingen ook geëvalueerd worden. Belangrijke elementen hierbij zijn het bepalen van de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsverminderingen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Ecorys en SEO Economisch Onderzoek gevraagd om de evaluatie van de heffingsverminderingen uit te voeren. Het uit dit onderzoek volgende rapport dient als input voor de evaluatie van de verhuurderheffing en zal als bijlage van de evaluatie meegestuurd worden naar de Tweede Kamer.

1.2 Werkwijze en inkadering

Bepaling doeltreffendheid en doelmatigheid heffingsverminderingen conform RPE

De evaluatie van de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing moet voldoen aan de regels van de RPE (Regeling Periodiek Evaluatieonderzoek). De RPE is een regeling van de Minister van Financiën en bevat onder andere eisen over de wijze waarop beleidsevaluaties moeten worden uitgevoerd[4]. In de evaluatie van de heffingsverminderingen verhuurderheffing sluiten we hierbij aan. Onderdeel van de eisen van de RPE bij een evaluatie is het toetsen van de doeltreffendheid en doelmatigheid van beleid. Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsverminderingen

[3] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33407-3.html

[4] https://wetten.overheid.nl/BWBR0040754/2018-03-27

in de verhuurderheffing goed te kunnen bepalen moeten de effecten van de heffingsverminderingen op de uitkomsten op de woningmarkt worden onderscheiden van veranderingen op de woningmarkt onder invloed van andere, exogene factoren. Om de werking van het instrument te kunnen scheiden van de invloed van relevante exogene factoren, worden in onze aanpak verschillende methodieken gecombineerd.

Analyse op verschillende ruimtelijke schaalniveaus

Van belang voor de uitvoering van de analyse is het feit dat de mogelijkheid tot heffings-vermindering is gekoppeld aan investeringen in vooraf bepaalde maatschappelijke opgaven en bovendien geldt voor verschillende regio's. De hiermee beoogde effecten spelen derhalve op verschillende ruimtelijke schaalniveaus. Bij het vaststellen van de methodiek en bij de beschreven analyses in de navolgende hoofdstukken is hiermee rekening gehouden.

Gebruikte data

De basis van de analyses wordt gevormd door de dataset van toegekende heffingsverminderingen die door het ministerie van BZK ter beschikking zijn gesteld voor deze opdracht. Verder is openbare data gebruikt voor o.a. de investeringen van corporaties uit dVi die staat voor 'de Verantwoordingsinformatie'. In de dVi is informatie opgenomen over onder andere de activiteiten, financiële verantwoording, bedrijfswaarde en waardering van het bezit van de corporatie het afgelopen jaar. De bronnenlijst aan het einde van dit rapport bevat een overzicht van de gebruikte bronnen.

Interviews met corporaties

Om duiding en context te geven aan de kwantitatieve analyses in deze evaluatie zijn interviews gehouden met corporaties. Tijdens de interviews zijn vragen gesteld die gaan over investeringsgedrag, hoe de heffingsvermindering die al dan niet heeft beïnvloed en welke afwegingen er zijn gemaakt over het gebruik van de heffingsvermindering. Daarnaast zijn aanverwante zaken aan de orde gekomen zoals de administratieve lasten van de heffingsvermindering.

Bij de selectie van corporaties is getracht een representatieve afspiegeling te krijgen van de sector. In 2018 waren er 312 woningcorporaties in Nederland (www.rijksoverheid.nl). Voor dit interview zijn 16 corporaties geïnterviewd. Om een representatieve afspiegeling te krijgen van de sector zijn de te interviewen corporaties bepaald aan de hand van de volgende relevante variabelen:

- *Afspiegeling van de regio's die in de regeling worden onderscheiden: Rotterdam Zuid, Krimp-gebieden, Schaarstegebieden, Nederland;*
- *Geografische spreiding; ten minste één corporatie per provincie;*
- *Investeringscategorieën; ten minste één corporatie per investeringscategorie;*
- *Corporaties die gebruik hebben gemaakt of maken van de regeling versus corporaties die er geen gebruik van hebben gemaakt;*
- *Corporatie die veel gebruik hebben gemaakt van regeling versus corporaties die weinig of gemiddeld gebruik hebben gemaakt van de regeling;*
- *Corporatie in verschillende grootteklassen.*

Particuliere verhuurders zijn niet geïnterviewd, ondanks dat er een groot aantal particuliere verhuurders zijn die verhuurderheffing afdragen en van de heffingsverminderingen gebruik maken. De corporaties bezitten doorgaans grotere aantallen woningen, waardoor de corporaties in 2018

voor ongeveer 95 procent bijdragen aan de verhuurderheffing.[5] Doordat corporaties voor 95 procent aan de totale verhuurderheffing bijdragen, zijn zij ook de belangrijkste grootgebruikers van de heffingsverminderingen.

1.3 Leeswijzer

- In **hoofdstuk 2** wordt een nadere toelichting gegeven op het instrument heffings-verminderingen. Achtereenvolgens wordt gekeken naar de doelstelling en beoogde effecten, de toegekende middelen en de wijze van uitvoering van de regeling.

- **Hoofdstuk 3** gaat in op de doeltreffendheid van het instrument als geheel. Relevante aspecten hierbij zijn onder andere het doelbereik van de heffingsverminderingen en de mate waarin sprake is van een causaal verband tussen de gestelde doelen en de bereikte resultaten.

- De doeltreffendheid per investeringscategorie staat centraal in **hoofdstuk 4**. Naast het doelbereik wordt ook hier gekeken naar het causale verband tussen de gestelde doelen en het bereikte resultaat per investeringscategorie.

- Een belangrijke vraag in deze evaluatie heeft betrekking op het vaststellen van de doelmatigheid. In **hoofdstuk 5** wordt hierop nader ingegaan voor de heffingsverminderingen als geheel en voor de verschillende investeringscategorieën.

- **Hoofdstuk 6** bevat een overzicht van de belangrijkste conclusies.

In de **bijlagen** zijn nadere detailleringen en uitwerkingen opgenomen. Het rapport wordt voorafgegaan door een **samenvatting**.

[5] Tot en met 2017 was dit percentage ongeveer 90 procent. Door invoering van de heffingsvrije voet van 50 woningen in 2018 is het percentage gestegen naar 95 procent (Bron: directe communicatie van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

2 Toelichting instrument heffingsverminderingen

2.1 Doelstelling en beoogde effecten

2.1.1 Beoogde effecten heffingsverminderingen

In september 2013 heeft het kabinet de hervormingsagenda voor de woningmarkt gepresenteerd (Kamerstuk 32 847, nr. 87). Deze agenda is gericht op de gehele woningmarkt (huur, koop, het corporatiestelsel en de bouw) en schetst de samenhang tussen de verschillende maatregelen, waaronder de introductie van de verhuurderheffing die is uitgewerkt in het wetsvoorstel Maatregelen woningmarkt 2014 (Kamerstuk 33 756). In genoemd voorstel is voor bepaalde gevallen een mogelijkheid tot heffingsvermindering opgenomen, om daarmee de aanpak van maatschappelijk dringende kwesties te ondersteunen. Doel van de faciliteit (alle heffingsverminderingen) is het op peil houden van investeringen.

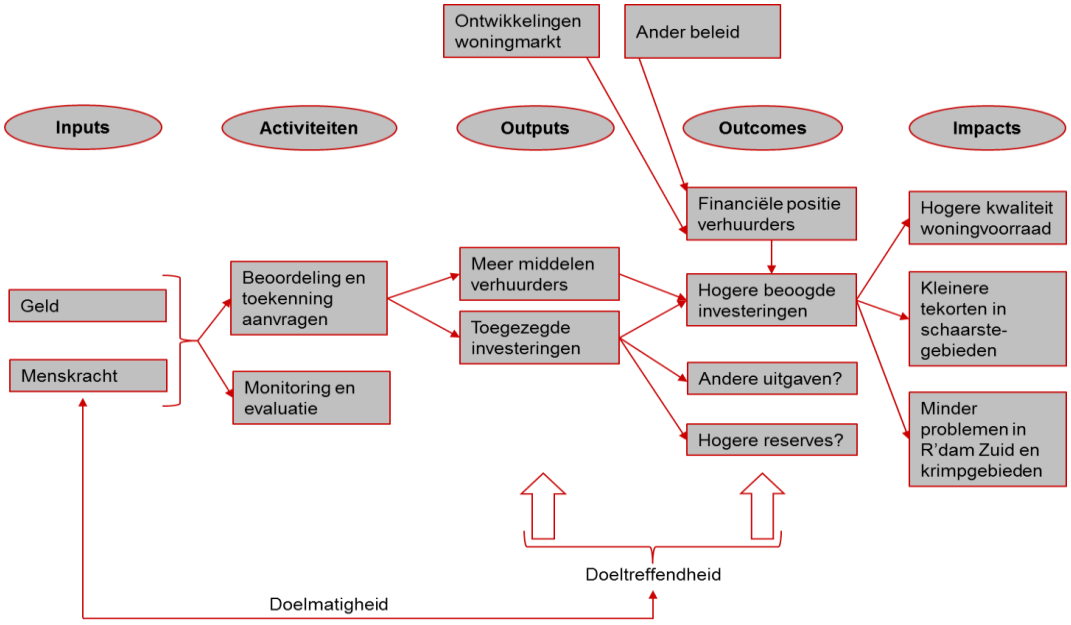
Elke investeringscategorie van de heffingsvermindering heeft een subdoel. Voor krimpgebieden is de regeling met name bedoeld om leegstand en verloedering tegen te gaan. Voor Rotterdam Zuid wordt beoogd om de leefomgeving van bewoners in Rotterdam Zuid te verbeteren (Kamerstuk 32 847, nr. 76). Zoals in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt omschreven heeft men de ambitie om in 2031 Rotterdam-Zuid een locatie te maken waar iedere doelgroep (hoge en lage inkomens, jong en oud, etc.) een goede woning in een prettig woonmilieu kan vinden. Om dit te bereiken is als doel gesteld om 35.000 woningen te verbeteren door middel van renovatie, samenvoegen of sloop-nieuwbouw (NPRZ, 2019). Vanaf 2017 is hier de investeringscategorie nieuwbouw onder de eerste aftoppingsgrens voor heel Nederland aan toegevoegd. Het voornaamste doel van de investeringscategorie nieuwbouw is om de schaarste aan woningen in Nederland tegen te gaan en de woningkwaliteit (met name in relatie tot duurzaamheid) te verbeteren. Ten slotte is de regeling ook (voor Nederland als geheel) bedoeld als ondersteuning voor de omvorming (transformatie) van leegstaand vastgoed zoals kantoren of zorginstellingen naar huurwoningen. Voordeel hierbij is dat leegstand en verloedering van gebouwen wordt tegengegaan en tegelijkertijd de voorraad huurwoningen zal toenemen.

2.1.2 Beleidstheorie

Op basis van de doelstellingen van de heffingsvermindering wordt in figuur 2.1 de beleidstheorie (‘theory of change’) weergegeven. Deze laat zien hoe inputs (geld, menskracht) leiden tot outputs (heffingsverminderingen), die op hun beurt invloed hebben op outcomes (investeringen) en impacts (woonkwaliteit). Daarnaast laat de beleidstheorie zien welke exogene factoren de uitkomsten kunnen beïnvloeden. Dit speelt vooral bij de outcomes en impacts.

Elke pijl in de figuur is een mogelijk oorzakelijk verband. In het onderzoek ligt de focus op de verbanden die de vermindering van de verhuurderheffing koppelen aan de investeringen die daardoor worden ondersteund. Daardoor komt de doeltreffendheid in beeld waar het gaat om outputs en outcomes. De doelmatigheid wordt zichtbaar aan de hand van de verhouding tussen outputs respectievelijk outcomes en de daarvoor ingezette middelen.

Figuur 2.1 Beleidstheorie voor heffingsvermindering bij de verhuurderheffing



2.2 Beoordeling en toekenning middelen

2.2.1 Relevante locaties en type investeringen

De hoogte van de vermindering verhuurderheffing en de indieningstermijn hangt af van de hoogte van de investering in de huurwoningen en de locatie van de huurwoningen. Afhankelijk van de investeringscategorie kunnen nadere voorwaarden gelden voor huurprijzen lager of hoger dan en/of gelijk aan de 1e aftoppingsgrens. Afhankelijk van de locatie van de huurwoningen krijgt een belastingplichtige verhuurder vermindering voor een of meerdere investeringen.

In onderstaande tabel is per onderscheiden locatie inzichtelijk gemaakt welke investeringen relevant zijn. De onderscheiden categorieën en locaties geven tegelijkertijd inzicht in de gekozen “maatschappelijk dringende kwesties” en hiervan af te leiden (beleids)doelen.

Tabel 2.1 Overzicht relevante locaties en type investeringen

Investering per gebied	Rotterdam Zuid a)	Krimp-gebieden a)	Schaarste gebieden a)	Nederland
1.Verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen	Ja	Ja	Ja	Ja
2.Sloop van huurwoningen	Ja	Ja	Nee	Nee
3.Samenvoeging van huurwoningen	Ja	Ja	Nee	Nee
4.Nieuwbouw huurwoningen hoger/gelijk 1e aftoppingsgrens	Ja	Nee	Nee	Nee
5.Nieuwbouw huurwoningen lager dan 1e aftoppingsgrens	Ja	Ja	Ja	Ja
6.Kleinschalige verbouw van huurwoningen	Ja	Nee	Nee	Nee
7.Grootschalige verbouw van huurwoningen	Ja	Nee	Nee	Nee

a) Gebiedsafbakeningen en een nadere toelichting bij de randvoorwaarden zijn opgenomen in https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/voorwaarden-vermindering-verhuurderheffing

2.3 Uitvoering regeling

De regeling wordt, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, uitgevoerd door RVO.nl. De regeling is bedoeld voor corporaties en particuliere verhuurders van huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Om voor heffingsvermindering in aanmerking te komen moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan.

De aanvrager moet belastingplichtig zijn in het kader van de verhuurderheffing. Dit houdt onder meer in dat de belastingplichtige meer dan 50 woningen verhuurt en het gaat om huurwoningen met een huurprijs die niet hoger is dan de liberalisatiegrens.[6]

De hoogte van de vermindering verhuurderheffing en de indieningstermijn hangen af van de hoogte van de investering in de huurwoningen en de locatie van de huurwoningen. Bovendien is voor enkele investeringscategorieën het bedrag na 1 april 2017 aangepast.

Tabel 2.2 Overzicht relevante locaties en type investeringen

Heffingsvermindering per gebied	Rotterdam Zuid	Krimp-gebieden	Schaarste gebieden	Nederland
1.Verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen	€ 10.000			
2.Sloop van huurwoningen	€ 15.000 a) € 25.000 b)			
3.Samenvoeging van huurwoningen	€ 15.000 a) € 25.000 b)			
4.Nieuwbouw huurwoningen hoger/gelijk 1e aftoppingsgrens	€25.000			
5.Nieuwbouw huurwoningen lager dan 1e aftoppingsgrens	€ 25.000 a) € 35.000 b)	€ 10.000	€ 20.000	€ 10.000
6.Kleinschalige verbouw van huurwoningen	€ 10.000			
7.Grootschalige verbouw van huurwoningen	€ 15.000 a) € 25.000 b)			

a) voor 1-4-2017

b) na 1-4-2017

De aanvrager kan een voorgenomen investering digitaal aanmelden bij RVO.nl. Elke voorgenomen investering/huurwoning moet apart vermeld worden. Bij die melding moet de datum van de omgevingsvergunning vermeld worden indien de investering vergunningsplichtig is. RVO.nl controleert vervolgens of de gemelde voorgenomen investering in aanmerking komt voor de regeling. Indien de investering in aanmerking komt voor de heffingsvermindering stuurt het RVO.nl een voorlopige investeringsverklaring. De behandeltermijn voor een melding is acht weken.

Vervolgens voert de aanvrager de voorgenomen investering uit. Voor verschillende soorten investeringen gelden verschillende realisatietermijnen, variërend van 3 tot 5 jaar. Voor sloop, samenvoeging en kleinschalige verbouw geldt de termijn van 3 jaar. Voor nieuwbouw van huurwoningen, grootschalige verbouw en verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen geldt de termijn van 5 jaar. Na de uitvoering van de investering kan deze via een digitaal loket aangemeld worden. RVO.nl controleert dan op basis van onder andere vergunning, werkzaamheden, facturen en betaalbewijzen of er is voldaan aan de voorwaarden van de regeling. Wanneer dit het geval is ontvangt de aanvrager een definitieve investeringsverklaring.

[6] Voor 2018 ging het om meer dan 10 woningen.

Met de definitieve investeringsverklaring kan het bedrag van de verhuurderheffing worden verminderd met het in de verklaring opgenomen bedrag van de heffingsvermindering. Die heffingsvermindering kan maximaal tot en met 3 jaar na het jaar waarin de definitieve investeringsverklaring is ontvangen, verwerkt worden in de aangifte verhuurderheffing.

3 Doeltreffendheid

3.1 Inleiding

Om de doeltreffendheid (effectiviteit) van het instrument heffingsvermindering te beoordelen wordt onderzocht wat de resultaten zijn geweest van de heffingsverminderingen. Hierbij wordt gekeken naar de vraag in hoeverre er gebruik van de heffingsvermindering is gemaakt en hoe de regeling heeft bijdragen aan de algemene opgaven en daarbij behorende doelen van het beleid. De uitgevoerde verklarende analyse toont aan of er een causaal verband is tussen heffingsverminderingen en investeringen. In het volgende hoofdstuk zal op de doelmatigheid van de heffingsvermindering worden ingegaan.

3.2 Algemeen beeld doelbereik

De verhuurderheffing legt in combinatie met andere ontwikkelingen, zoals duurzaamheidsambities en stijgende bouwkosten, druk op het investeringsvermogen van verhuurders. Het instrument heffingsvermindering is een faciliteit die is bedoeld om de investeringen van verhuurders in maatschappelijke dringende kwesties op peil te houden. Naast het algemene doel van het op peil houden van investeringen, heeft elke investeringscategorie binnen de heffingsvermindering ook één of meerdere opgaven waar de heffingsvermindering aan bij zou moeten dragen. Deze opgaven en het feitelijk gebruik worden in de hiernavolgende subparagrafen nader toegelicht.

3.2.1 Gebruik en aanvragen

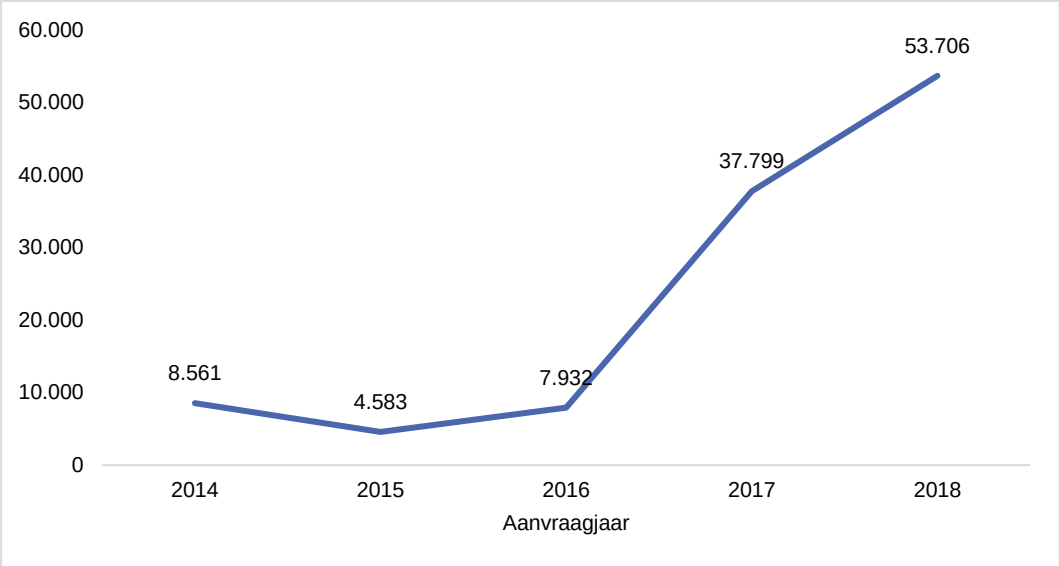
Er hebben 246 van de 320 corporaties (77%) in Nederland gebruik gemaakt van de heffingsvermindering. Daarentegen hebben 74 corporaties (23% van het totaal) van de corporaties geen gebruik gemaakt van de heffingsvermindering. Dit zijn voor een groot deel kleinere corporaties (t/m grootteklasse S volgens de Aedes indeling). Er zijn ook enkele grotere corporaties die geen gebruik hebben gemaakt van de regeling. Dit betreft een aantal corporaties die bijvoorbeeld onder verscherpt financieel toezicht stonden en daardoor niet konden investeren.

Uit data van RVO.nl blijkt dat er tot 1 juli 2018[7] in totaal 112.581 aanvragen voor een heffingsvermindering zijn ingediend door 248 woningcorporaties en andere verhuurders. Voor elke woning moet apart een aanvraag worden ingediend. In totaal is 75 procent van de aanvragen door een woningcorporatie ingediend en de resterende 25 procent door een ander type verhuurder.

Het aantal aanvragen bedroeg jaarlijks tussen de 4.500 en 8.500 in 2014 t/m 2016, maar is substantieel gestegen vanaf 2017 (Figuur 3.1). Dit komt door een uitbreiding van de criteria vanaf 2017. Zo kwamen aanvragen voor nieuwbouw en verbouw tot huurwoningen niet alleen voor Rotterdam Zuid, maar ook voor andere regio's in aanmerking voor een heffingsvermindering. Daarnaast is het bedrag van de heffingsvermindering in 2017 verhoogd, waardoor het aantrekkelijker werd om een heffingsvermindering aan te vragen.

[7] De sluitingsdatum voor het aanvragen van de heffingsverminderingen.

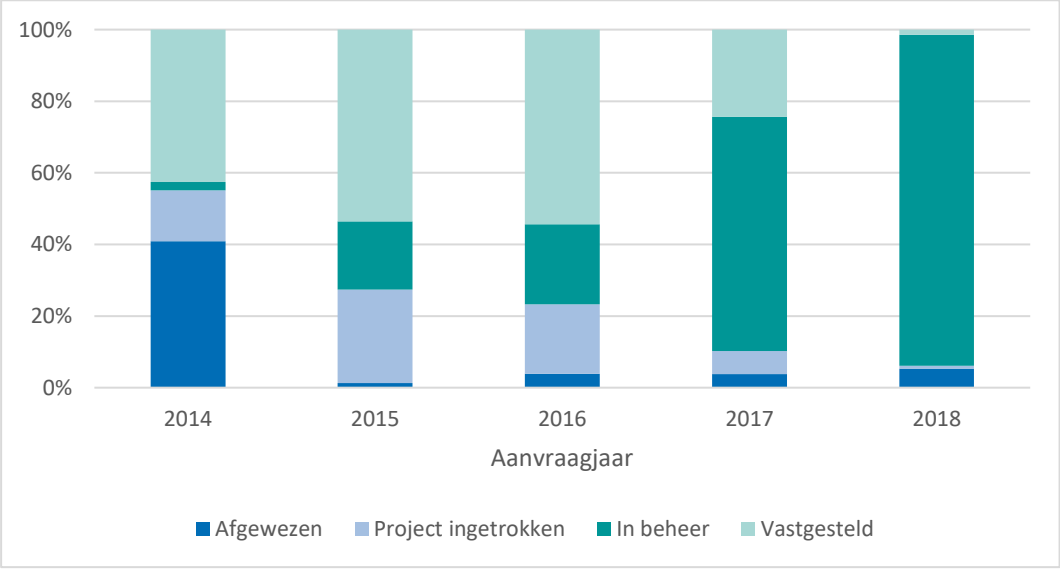
Figuur 3.1 Aantal aanvragen voor heffingsvermindering toegenomen na verruiming criteria in 2017



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
De getallen in de grafiek verwijzen naar het totaal aantal aanvragen per jaar.

In 2014 werd ongeveer 40 procent van de aanvragen nog afgewezen, maar vanaf 2015 zijn er relatief weinig afwijzingen geweest (Figuur 3.2). Blijkbaar hebben de betreffende partijen aan het systeem moeten wennen en zijn de ingediende aanvragen na verloop van tijd van betere kwaliteit geworden. Een klein deel van de aanvragen is ingetrokken en jaarlijks is tussen de 40 en 90 procent van de aanvragen toegekend. De aanvragen die 'in beheer' zijn, zijn toegekend maar er is nog geen definitieve investeringsverklaring ontvangen door de verhuurder, bijvoorbeeld omdat het project nog niet afgerond is. Indien de aanvraag is 'vastgesteld', dan is het de investeringsverklaring ook ontvangen. Zowel projecten in beheer als vastgestelde projecten zijn dus toegekend.

Figuur 3.2 Toenemend deel van aanvragen wordt toegekend

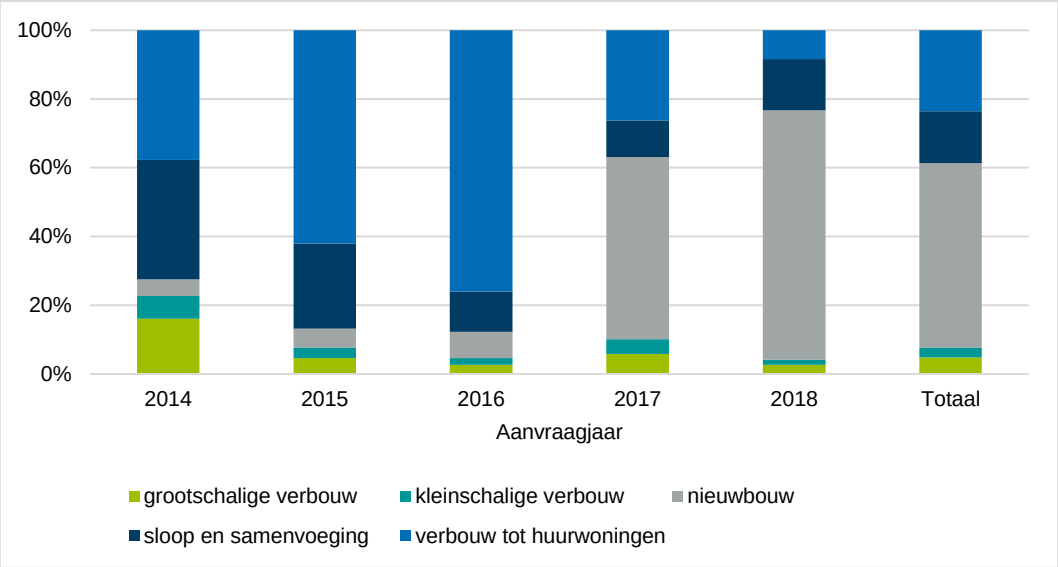


Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Op de linkeras staat het aandeel aanvragen per dossierstatus. Aanvragen in beheer en vastgestelde aanvragen zijn beiden toegekend.

Figuur 3.3 laat zien dat in 2014, 2015 en 2016 de meeste aanvragen werden gedaan voor de verbouw tot huurwoning, in 2016 bedroeg dat zelfs 76 procent. Van de aanvragen voor verbouw tot huurwoningen is 68 procent gedaan door particuliere verhuurders, en 32 procent door woningcorporaties. Met ingang van 2017 zijn er meer aanvragen voor nieuwbouw gekomen, aangezien vanaf 2017 de criteria zijn verruimd.

Daarnaast is de tegemoetkoming in 2017 verhoogd, wat te zien is in een toename in alle categorieën. Ongeveer 70 procent van alle aanvragen in 2018 betrof een nieuwbouwproject.

Figuur 3.3 Groot deel van aanvragen voor verbouw tot huurwoningen, na 2017 voor nieuwbouw



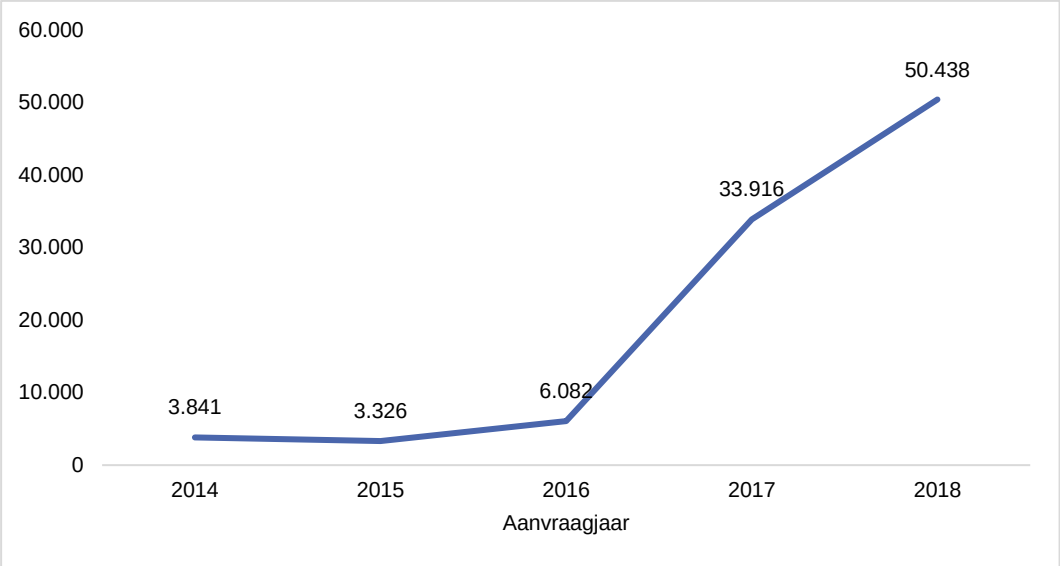
Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Op de linkeras staat het aandeel aanvragen per investeringscategorie. De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de figuur zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Voor 2017 konden alleen in Rotterdam-Zuid heffingsverminderingen voor nieuwbouwprojecten worden aangevraagd. Dit betrof zowel nieuwbouw boven de eerste aftoppingsgrens als nieuwbouw onder de eerste aftoppingsgrens. Vanaf 2017 konden ook in andere regio's heffingsverminderingen voor nieuwbouw onder de eerste aftoppingsgrens worden aangevraagd. Dit leidde tot een grote toename in aanvragen voor heffingsverminderingen voor nieuwbouw vanaf 2017. In Rotterdam-Zuid was er ook een grote toename in aanvragen, maar dit betrof vooral aanvragen voor nieuwbouw boven de eerste aftoppingsgrens.

Toegekende aanvragen

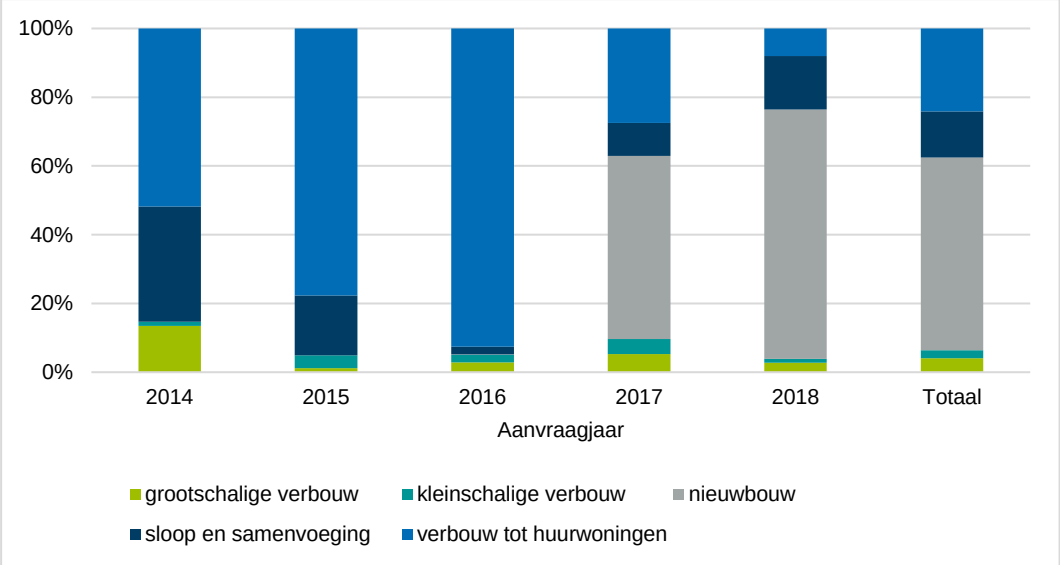
Het aantal toegekende aanvragen is van 2014 tot 2018 sterk toegenomen (Figuur 3.4). Voor 2017 en 2018 is het grootste deel hiervan nog in beheer. Toegekende aanvragen zijn in beheer als er nog geen definitieve investeringsverklaring is afgegeven en zijn vastgesteld als er wel een definitieve investeringsverklaring is afgegeven. De meeste toegekende aanvragen zijn voor de verbouw tot huurwoningen, nieuwbouw en sloop (Figuur 3.5). In 2017 en 2018 betrof een aanzienlijk deel van de toegekende aanvragen nieuwbouw.

Figuur 3.4 Aantal goedgekeurde aanvragen sterk gestegen tussen 2014 en 2018



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
De getallen in de grafiek verwijzen naar het totaal aantal toegekende aanvragen per jaar.

Figuur 3.5 Merendeel van toegekende aanvragen betreft nieuwbouw en verbouw tot huurwoningen

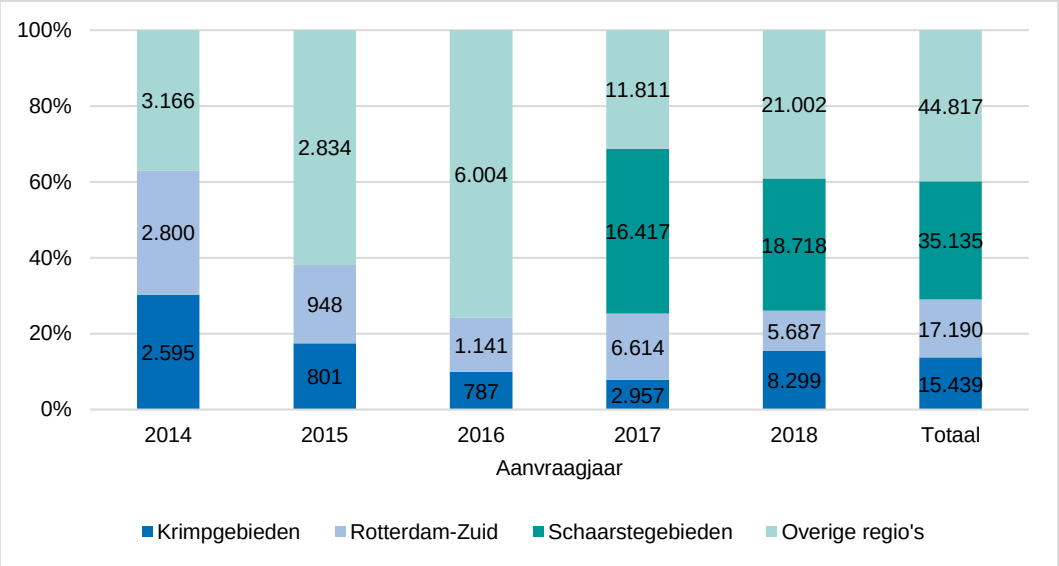


Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Op de linkeras staat het aandeel aanvragen per investeringscategorie. De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de figuur zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Aantal aanvragen per regio

Ongeveer 13 procent van alle toegekende aanvragen is voor een project in krimpgebieden en 12 procent voor projecten in Rotterdam-Zuid (Figuur 3.6). Vanaf 2017 komen projecten in de rest van Nederland ook in aanmerking voor een heffingsvermindering. Het aandeel van de aanvragen in schaarstegebieden bedraagt 34 procent van het totaal aantal toegekende aanvragen. Van alle toegekende aanvragen is 41 procent voor een project in overige regio's in Nederland.

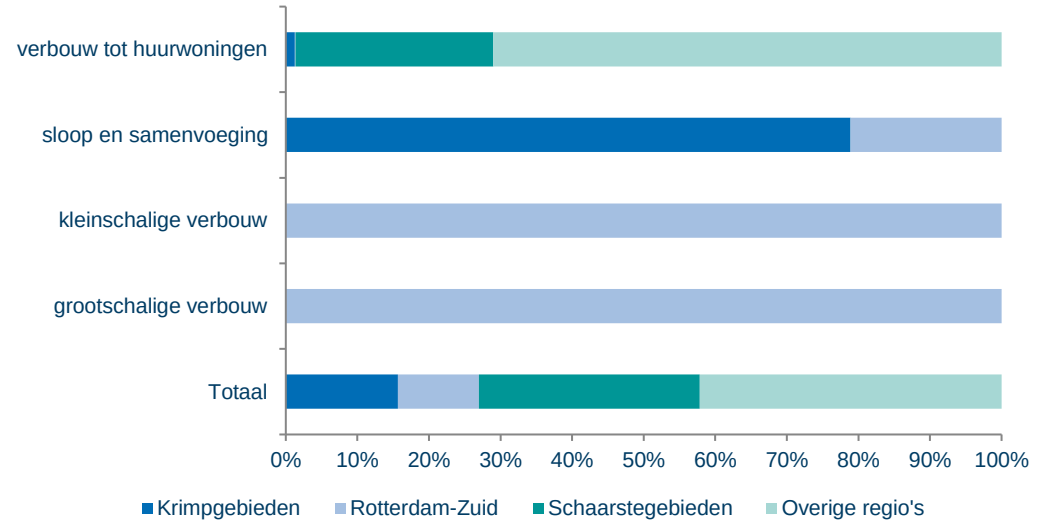
Figuur 3.6 Sinds 2017 veel aanvragen uit schaarstegebieden



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Op de linkeras staat het aandeel aanvragen per regio. De getallen in de grafiek verwijzen naar het aantal aanvragen per regio per jaar.

Aanvragen voor verbouw tot huurwoningen (onder de eerste aftoppingsgrens) zijn voornamelijk toegekend in schaarstegebieden en in overige regio's, slechts een klein deel was bestemd voor krimpgebieden en Rotterdam-Zuid (Figuur 3.7). Daarentegen konden heffingsverminderingen voor sloop en samenvoeging uitsluitend in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid worden aangevraagd. De helft van de aanvragen voor een nieuwbouwproject betrof nieuwbouw in schaarstegebieden en ruim 40 procent betrof nieuwbouw in een overige regio. Ongeveer 10 procent van de aanvragen voor nieuwbouw had betrekking op krimpgebieden en Rotterdam-Zuid.

Figuur 3.7 Merendeel aanvragen verbouw tot huurwoningen en nieuwbouw voor schaarstegebieden en overige regio's



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Op de as staat het aandeel van regio's in totale aanvragen per investeringscategorie. De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de figuur zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Het gebruik van de heffingsvermindering verschilt per gebied. In Tabel 3.1 wordt weergegeven hoe het gebruik van de regeling per gebied zich verhoudt tot de grootte van het corporatiebezit in dat gebied. De tabel laat zien dat er ten opzichte van de grootte van het bezit relatief veel heffingsvermindering is aangevraagd en toegekend in met name krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. In absolute zin is er veel

aangevraagd en toegekend in schaarstegebieden, maar daar bevindt zich ook een groot deel van het corporatiebezit in Nederland. In de overige regio's in Nederland is relatief weinig aangevraagd en toegekend als dit wordt afgezet tegen het grote aandeel corporatiebezit in dit gebied.

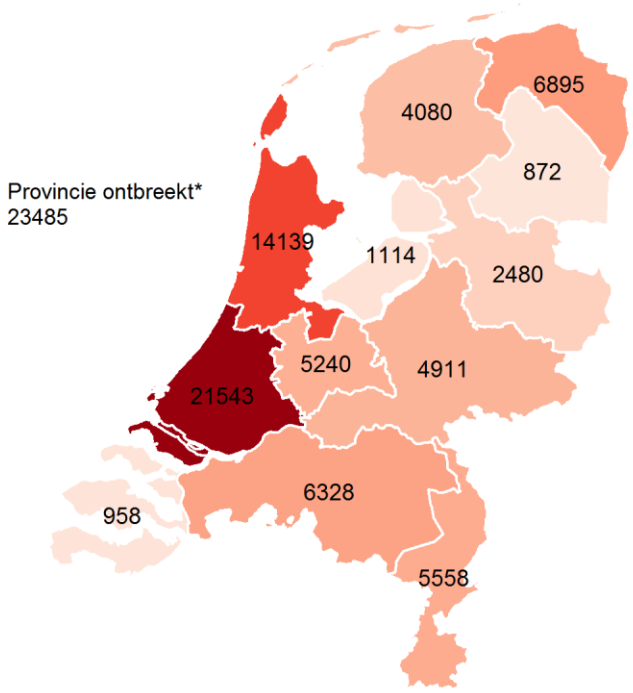
Tabel 3.1 Gebruik heffingsvermindering door woningcorporaties: versus grootte corporatiebezit per gebied

Regio	Woning-voorraad per 1/1/2018	Woning-voorraad %	Aantal aanvragen	Aantal aanvragen toegekend	Heffings-verminde-ring bedrag	Heffings-verminde-ring bedrag toe-gewezen
Krimpgebied	164.190	7,1%	17,5%	16,6%	21,4%	20,8%
Rotterdam-Zuid	50.290	2,2%	17,9%	14,6%	21,4%	18,5%
Schaarstegebieden	792.317	34,2%	32,0%	35,1%	37,5%	40,6%
Overige regio's NL	1.311.876	56,6%	32,5%	33,7%	19,7%	20,1%
Totaal (absoluut)	**2.318.673**	**2.318.673**	**84.216**	**73.238**	**€ 1.39 mld.**	**€ 1.23 mld.**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen* en CBS Statline (2019).

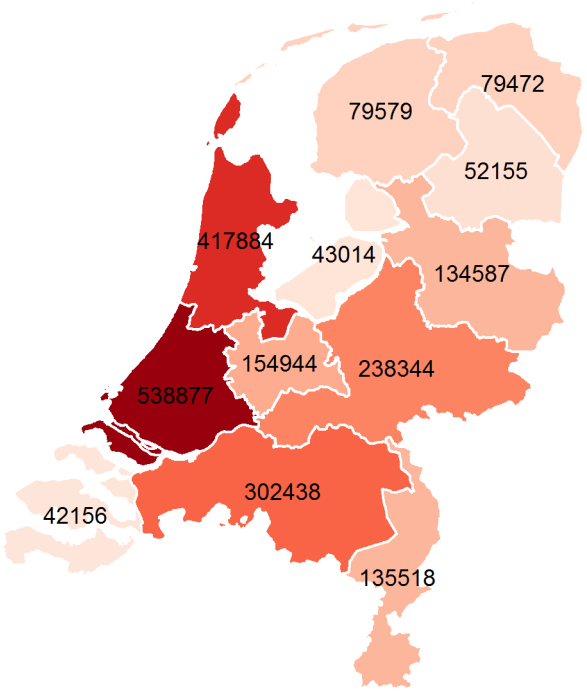
De meeste toegekende aanvragen zijn gedaan voor projecten in Zuid-Holland en Noord-Holland (Figuur 3.8). Groningen en Noord-Brabant volgen ver daarachter en in Flevoland, Zeeland en Drenthe zijn de minste aanvragen toegekend. Deze verdeling naar provincies volgt ook uit het woningbezit per provincie, en uit de opzet van de heffingsverminderingen (Figuur 3.9). Rotterdam-Zuid is een speciale regio voor heffingsverminderingen en dit is terug te zien in de cijfers voor Zuid-Holland. Overigens zijn ruim 23 duizend aanvragen, 24 procent van het totaal, niet in te delen naar provincie, met name aanvragen voor nieuwbouw. De verdeling van het aantal aanvragen naar provincie is dus indicatief.

Figuur 3.8 Meeste aanvragen toegewezen in Zuid-Holland en Noord-Holland



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*. De getallen in de tekst verwijzen naar aantal toegekende aanvragen per provincie.
* De provincie is bepaald op basis van de postcode in RVO.nl (2019) *Voorgenomen investeringen*. Voor een groot aantal aanvragen, voornamelijk aanvragen voor nieuwbouw, was er echter geen postcode bekend en kon er dus geen indeling naar provincie worden gemaakt. Deze aanvragen zijn aangegeven onder "Provincie ontbreekt".

Figuur 3.9 Verdeling woningbezit over provincies



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019). Aantal woningen in bezit van woningcorporaties per provincie in 2017.

Beoogde budget voor heffingsvermindering

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beoogde om vanaf 2014 € 280 miljoen aan heffingsvermindering uit te keren. Vanaf 1 april 2017 is dit bedrag opgehoogd met € 418,5 miljoen. Het doel van deze verminderingen is het stimuleren van de aanpak van maatschappelijk dringende kwesties. In totaal is beoogd dat € 698,5 miljoen uitgekeerd gaat worden aan heffingsverminderingen. Indien er meer aanvragen worden goedgekeurd dan verwacht, dus ook meer heffingsverminderingen worden toegekend dan het initieel geraamde bedrag, zullen deze heffingsverminderingen volledig uitgekeerd worden. Het is dus mogelijk dat er meer dan € 698,5 miljoen aan heffingsverminderingen worden toegekend.

Vanwege het aantal aanmeldingen werd de mogelijkheid tot aanvraag voor heffingsvermindering per 1 juli 2018 stopgezet. De aankondiging en de achtergrond daarvan is opgenomen in de bijbehorende Kamerbrief [8]. Dit betekent dat de regeling per 1 juli 2018 is gesloten voor aanmeldingen voor voorgenomen investeringen. Tot 1 juli 2018 kon van de regeling gebruik gemaakt worden en konden nog aanvragen worden ingediend.

Aangevraagde heffingsverminderingen

Tot en met 2018 was er in totaal voor ongeveer € 1,7 miljard aan heffingsverminderingen aangevraagd (Tabel 3.2). Het grootste deel hiervan is in 2017 en 2018 aangevraagd, namelijk bijna € 1,5 miljard. Gemiddeld is er rond € 15.480 heffingsvermindering per woning aangevraagd. Het gemiddelde bedrag per aanvraag is in 2017 en 2018 toegenomen, wat logisch is gezien de verhoging van de bedragen per 2017. In schaarstegebieden en overige regio's zijn heffingsverminderingen vooral voor nieuwbouw aangevraagd. De gemiddelde heffingsvermindering per aanvraag in deze categorie is met € 15.538 hoger dan het jaarlijks gemiddelde voor 2014 tot 2016 (zie Tabel 3.3)

[8] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/04/16/kamerbrief-over-stand-van-zaken-heffingsverminderingen-verhuurderheffing

Tabel 3.2 Verhuurders hebben voor € 1,7 miljard aan heffingsverminderingen aangevraagd

Aanvraagjaar	Totale heffingsvermindering	Aandeel van totaal	Aantal aanvragen	Gemiddelde heffingsvermindering per aanvraag
2014	€ 109.445.000	6 %	8.561	€ 12.784
2015	€ 53.830.000	3 %	4.583	€ 11.746
2016	€ 88.070.000	5 %	7.932	€ 11.103
2017	€ 612.395.000	35 %	37.799	€ 16.201
2018	€ 879.025.000	50 %	53.706	€ 16.367
Totaal	**€ 1.742.765.000**	**100 %**	**112.581**	**€ 15.480**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Som van jaren kan afwijken van totaal door afrondingen.

Navolgende tabel geeft weer dat meer dan de helft van alle heffingsverminderingen (ongeveer € 959 miljoen) is aangevraagd voor nieuwbouw. Voor sloop en verbouw tot huurwoningen is ook relatief veel aangevraagd, respectievelijk € 373 miljoen en € 266 miljoen. Gemiddeld is er per aanvraag € 15.480 aan heffingsvermindering aangevraagd. Het gemiddeld aangevraagde bedrag is het hoogst bij sloop, samenvoeging en grootschalige verbouw. Het bedrag per woning is het laagst voor kleinschalige verbouw en verbouw tot huurwoningen. De bedragen per aanvraag komen overeen met de bedragen in de wet, of zijn gemiddelden van verschillende bedragen in de wet (zie ook hoofdstuk 2).

Tabel 3.3 De helft van de totaal aangevraagde heffingsverminderingen is voor nieuwbouw

Investeringscategorie	Totale heffings-vermindering	Aandeel van totaal	Aantal aanvragen	Gemiddelde heffings-vermindering per aanvraag
Grootschalige verbouw	€ 112.995.000	6 %	5.436	€ 20.786
Kleinschalige verbouw	€ 32.820.000	2 %	3.282	€ 10.000
Nieuwbouw	€ 958.625.000	55 %	60.307	€ 15.896
Sloop en samenvoeging	€ 372.695.000	21 %	16.993	€ 21.932
Verbouw tot huurwoningen	€ 265.630.000	15 %	26.563	€ 10.000
Totaal	**€ 1.742.765.000**	**100 %**	**112.581**	**€ 15.480**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Toegewezen heffingsverminderingen

In totaal is er € 1,5 miljard toegewezen aan heffingsverminderingen (Tabel 3.4). De verdeling per jaar is ongeveer gelijk aan de verdeling in Tabel 3.2. Ruim € 870 miljoen aan heffingsverminderingen is toegewezen aan nieuwbouwprojecten (Tabel 3.5). Daarnaast is ruim € 300 miljoen toegewezen voor verbouw sloop en ongeveer € 236 miljoen voor verbouw tot huurwoningen. Voor grootschalige en kleinschalige verbouw is ongeveer € 113 miljoen aan heffingsverminderingen toegewezen.

Het toegewezen bedrag (€ 1,5 miljard) is aanzienlijk hoger dan het eerder beoogde bedrag (afgerond € 0,7 miljard). Doordat niet alle voorlopige heffingsverminderingen omgezet gaan worden in definitieve heffingsverminderingen, kan het bedrag van € 1,5 miljard in de loop van de tijd nog verminderen. Sommige aanvragen voldoen niet meer aan de eisen, halen de termijnen niet, of worden om andere redenen niet definitief gerealiseerd. Alle aanvragen die wel voldoen aan alle eisen en termijnen, krijgen de volledige heffingsvermindering toegekend.

Tabel 3.4 Verhuurders hebben voor € 1,5 miljard aan heffingsverminderingen toegewezen gekregen

Aanvraagjaar	Totale heffingsvermindering	Aandeel van totaal	Aantal aanvragen	Gemiddelde heffingsvermindering per aanvraag
2014	€ 47.450.000	3 %	3.841	€ 12.354
2015	€ 36.345.000	2 %	3.326	€ 10.928
2016	€ 62.400.000	4 %	6.082	€ 10.260
2017	€ 548.585.000	36 %	33.916	€ 16.175
2018	€ 834.740.000	55 %	50.438	€ 16.550
Totaal	**€ 1.529.520.000**	**100 %**	**97.603**	**€ 15.671**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen Investeringen.

Tabel 3.5 Totaal toegewezen heffingsverminderingen per investeringscategorie

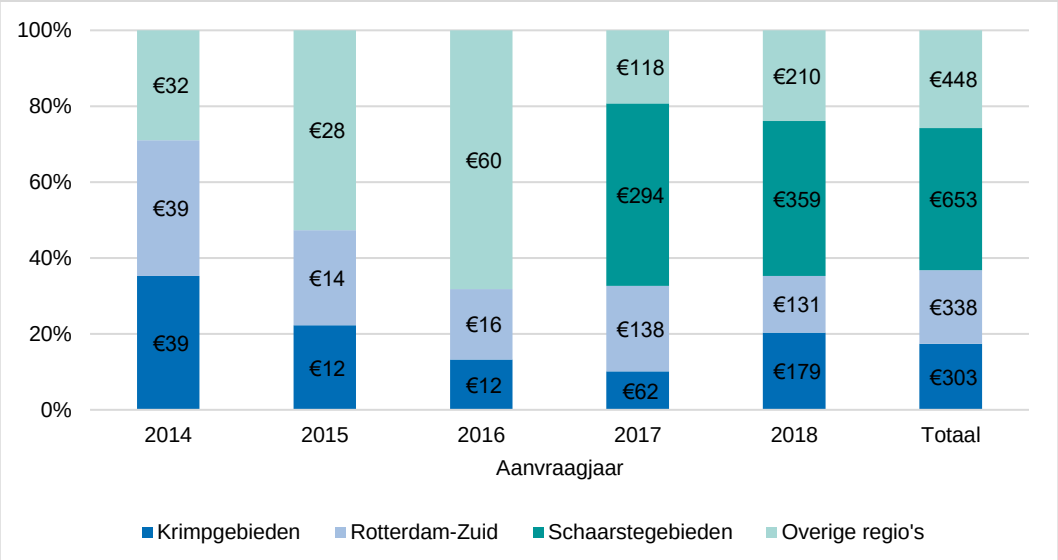
Investeringscategorie	Totale heffingsvermindering	Aandeel van totaal	Aantal aanvragen	Gemiddelde heffingsvermindering per aanvraag
Grootschalige verbouw	€ 89.585.000	6 %	3.938	€ 22.749
Kleinschalige verbouw	€ 23.240.000	2 %	2.324	€ 10.000
Nieuwbouw	€ 873.495.000	57 %	54.669	€ 15.978
Sloop en samenvoeging	€ 307.520.000	20 %	13.104	€ 23.468
Verbouw tot huurwoningen	€ 235.680.000	15 %	23.568	€ 10.000
Totaal	**€ 1.529.520.000**	**100 %**	**97.603**	**€ 15.671**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen Investeringen.

Toegewezen heffingsvermindering per regio

Het grootste deel van de toegewezen heffingsvermindering heeft betrekking op schaarstegebieden en overige regio's, namelijk 1,1 miljard euro (Figuur 3.10). Krimpgebieden en Rotterdam-Zuid hebben een gelijk aandeel in de heffingsvermindering. Dit beeld komt goed overeen met de verdeling van toegewezen aanvragen per regio.

Figuur 3.10 Grootste deel heffingsvermindering toegekend in schaarstegebieden en overige regio's

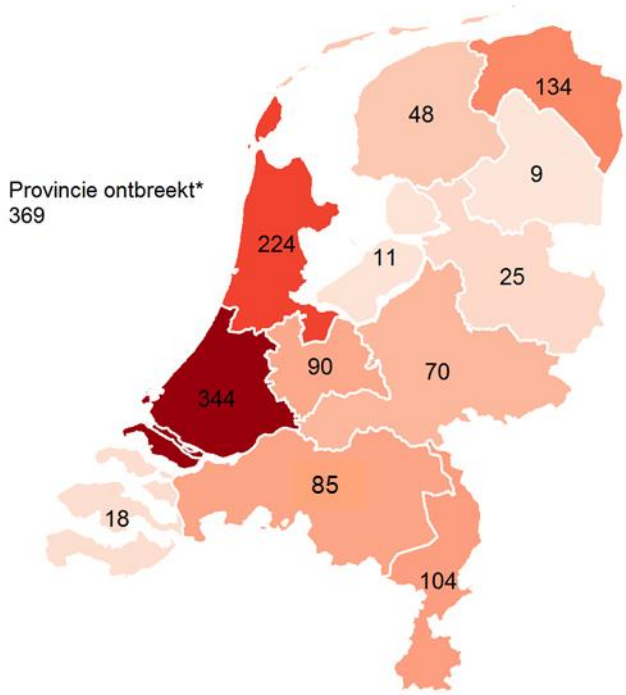


Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*. De getallen in de tekst verwijzen naar toegekende heffingsvermindering per regio per jaar, in miljoenen euro's.

Zuid-Holland heeft met € 344 miljoen de meeste heffingsvermindering toegewezen gekregen van alle provincies (Figuur 3.11). Dit komt vooral doordat Rotterdam-Zuid een specifieke regio was voor de heffingsverminderingen. Noord-Holland en Groningen hebben ook relatief veel heffingsvermindering toegekend gekregen, en Zeeland, Flevoland en Drenthe het minste.

Er lijkt sprake van een herverdelingseffect van provincies als Drenthe, Flevoland en Zeeland naar Groningen, Noord-Holland en Zuid-Holland. Omdat de heffingsvermindering wordt gefinancierd door een tariefstijging van de verhuurderheffing, gaan provincies met weinig heffingsvermindering er relatief gezien op achteruit, terwijl de financiële positie van verhuurders in provincies met veel heffingsvermindering het minst achteruit gaat. Voor Noord-Holland en Zuid-Holland speelt ook mee dat zij het grootste inwoneraantal hebben en er dus ook meer woningen zijn. Een andere kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat verhuurders in bijvoorbeeld Zuid-Holland en Noord-Holland in veel gevallen ook meer verhuurderheffing betalen, omdat gemiddeld genomen de WOZ-waarde van het bezit in deze regio's hoger ligt en hard is gestegen in de afgelopen jaren. Al deze factoren spelen mee in het verdelingseffect. Voor die factoren zijn geen correcties uitgevoerd en om daar uitspraken over te doen zou dit nader onderzocht moeten worden. Overigens is voor € 369 miljoen aan heffingsvermindering, 24 procent van het totaal, niet in te delen naar provincie, met name aanvragen voor nieuwbouw. De verdeling van de heffingsvermindering naar provincie is dus indicatief.

Figuur 3.11 Meeste heffingsvermindering toegewezen in Zuid-Holland en Noord-Holland



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*. De getallen in de tekst verwijzen naar toegekende heffingsvermindering per regio per jaar, in miljoenen euro's.
* De provincie is bepaald op basis van de postcode in RVO.nl (2019) *Voorgenomen investeringen*. Voor een groot aantal aanvragen, voornamelijk aanvragen voor nieuwbouw, was er echter geen postcode bekend en kon er dus geen indeling naar provincie worden gemaakt. Deze aanvragen zijn aangegeven onder "Provincie ontbreekt".

De opdeling naar woningwetregio laat zien dat de verdeling van het aantal toegekende aanvragen en heffingsvermindering evenredig is aan het woningbezit in die woningwetregio (Tabel 3.6). Het aandeel in toegekende aanvragen en toegekende heffingsvermindering per woningwetregio komt redelijk overeen met het aandeel woningbezit. Er zijn echter een aantal verschillen. De regio Arnhem en Nijmegen, Fryslân, Oost-Nederland en Zwolle – Stedendriehoek hadden een lager aandeel in het aantal aanvragen dan in het woningbezit. Aan de andere kant hadden Fryslân, Groningen en Drenthe, Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam, en metropoolregio Eindhoven relatief veel aanvragen. Dit wordt mede verklaard door de

inrichting van de heffingsvermindering, aangezien er veel aanvragen uit Rotterdam-Zuid en Krimpgebieden zijn toegewezen.

Tabel 3.6 Relatief veel aanvragen toegewezen in Haaglanden Midden-Holland Rotterdam, Groningen Drenthe en metropoolregio Eindhoven

Woningwetregio	Bezit	Toegekende aanvragen	Heffings-vermindering	Aandeel bezit	Aandeel toegekende aanvragen	Aandeel heffings-vermindering
Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde	29.039	1.606	€ 27.410.000	1 %	2 %	2 %
Arnhem Nijmegen	85.417	948	€ 9.720.000	4 %	1 %	1 %
Drechtsteden Hoekse Waard	46.621	336	€ 3.360.000	2 %	0 %	0 %
Food Valley	31.473	1.285	€ 24.350.000	1 %	2 %	2 %
Fryslân	74.970	3.629	€ 43.805.000	3 %	5 %	4 %
Groningen Drenthe	130.996	7.229	€ 121.025.000	6 %	10 %	10 %
Haaglanden Midden-Holland Rotterdam	415.066	15.690	€ 279.300.000	19 %	22 %	23 %
Holland Rijnland	51.669	1.543	€ 29.460.000	2 %	2 %	2 %
Limburg	134.080	5.759	€ 105.230.000	6 %	8 %	9 %
Metropoolregio Amsterdam	401.837	13.043	€ 231.545.000	18 %	18 %	19 %
Metropoolregio Eindhoven	93.207	5.482	€ 102.740.000	4 %	8 %	8 %
Noord-Holland Noord	81.717	2.406	€ 36.550.000	4 %	3 %	3 %
Noordoost Brabant	83.553	2.172	€ 41.010.000	4 %	3 %	3 %
Oost Nederland	100.580	1.754	€ 23.305.000	5 %	2 %	2 %
U16	141.829	3.710	€ 61.710.000	6 %	5 %	5 %
West-Brabant en Hart van Brabant	129.638	2.690	€ 26.900.000	6 %	4 %	2 %
Woongaard	47.109	594	€ 10.790.000	2 %	1 %	1 %
Zeeland	38.699	933	€ 17.310.000	2 %	1 %	1 %
Zwolle - Stedendriehoek	101.459	1.567	€ 19.710.000	5 %	2 %	2 %
Ontbreekt	0	113	€ 1.430.000	0 %	0 %	0 %
Totaal	**2.218.959**	**72.489**	**€ 1.216.660.000**	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen Investeringen*.
Aantal toegekende aanvragen van woningcorporaties, opgesplitst naar woningwetregio. Het woningbezit per woningwetregio is voor 2017. Een aantal woningcorporaties zijn actief in meerdere woningmarketregio's, in dat geval is het bezit en het aantal aanvragen toegekend aan de woningwetregio waar die woningcorporatie het grootste bezit heeft.

Gerealiseerde investeringen

Uit de dataset *Gerealiseerde investeringen* van RVO.nl blijkt dat de meeste investeringen zijn gerealiseerd in 2018 (Tabel 3.7). Voor 2019 zijn er alleen cijfers tot en met 1 juni beschikbaar, deze kunnen dus nog toenemen in de loop van 2019. Een groot deel van de toegekende aanvragen heeft nog niet tot een

gerealiseerde investering geleid, deze worden niet meegenomen in de tabel. Dit betreft 79 procent van de aanvragen en 81 procent van het aangevraagde bedrag.

Tabel 3.7 1,4 miljard euro aan investeringen gerealiseerd

Realisatiejaar	Totale heffings-vermindering	Aantal aanvragen	Gerealiseerde investering	Aandeel van totaal	Ratio heffings-vermindering/ investering
2014	€ 7.680.000	621	€ 28.975.777	2 %	27 %
2015	€ 36.640.000	2.974	€ 165.424.970	12 %	22 %
2016	€ 27.070.000	2.375	€ 143.960.637	10 %	19 %
2017	€ 66.590.000	4.755	€ 284.442.833	20 %	23 %
2018	€ 140.950.000	9.231	€ 747.142.559	52 %	19 %
T/m 01-06-2019*	€ 9.245.000	516	€ 64.606.092	5 %	14 %
Totaal	**€ 288.175.000**	**20.472**	**€ 1.434.552.869**	**100 %**	**20 %**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Gerealiseerde Investeringen.
* De data voor 2019 waren op het moment van onderzoek nog niet volledig binnen en daarom zijn alleen cijfers van voor 1 juni 2019 gerapporteerd.

De grootste investeringen zijn gedaan voor verbouw tot huurwoningen (Tabel 3.8). Daarnaast zijn relatief grote bedragen geïnvesteerd voor nieuwbouw- en sloopprojecten. Onder sloopkosten vallen ook eventuele kosten voor asbestsanering, afboeking van WOZ-waarde en andere gerelateerde kosten (zie ook Bijlage B). De ratio van heffingsvermindering naar investering is het laagst voor nieuwbouw en het hoogst voor grootschalige verbouw. Het wettelijke maximum percentage bedroeg 40 procent.

De ratio van heffingsvermindering en investering kan in beginsel een eerste indicatie geven over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsvermindering. Bij zeer lage percentages (bijvoorbeeld kleiner dan 5 procent) is het minder waarschijnlijk dat de vermindering effectief is, omdat er dan slechts een kleine prikkel van de vermindering zou uitgaan. Bij relatief hoge percentages (bijvoorbeeld groter dan 50 procent) zou het grootste deel van de investering worden gesubsidieerd. Omdat de prikkel om zelf te investeren zal afnemen bij een toename van het subsidiepercentage, wordt de regeling (daardoor) steeds minder doelmatig. De percentages in Tabel 3.7 en Tabel 3.8 zijn echter minder extreem. Daardoor levert de tabel geen indicatie dat er sprake is van beperkte doeltreffendheid of beperkte doelmatigheid. De verklarende analyses zoals in paragraaf 3.4 gaan hierop nog verder in.

Tabel 3.8 Grootste investeringen voor verbouw tot huurwoning en nieuwbouw

Investeringscategorie	Totale heffings-vermindering	Aantal aanvragen	Gerealiseerde investering	Aandeel van totaal	Ratio heffings-vermindering/ investering
Grootschalige verbouw	€ 21.715.000	1.153	€ 65.285.003	5 %	33 %
Kleinschalige verbouw	€ 4.810.000	481	€ 15.786.097	1 %	30 %
Nieuwbouw	€ 70.540.000	4.129	€ 490.242.062	34 %	14 %
Sloop en samenvoeging	€ 86.540.000	4.252	€ 266.760.296	19 %	32 %
Verbouw tot huurwoningen	€ 104.570.000	10.457	€ 596.479.412	42 %	18 %
Totaal	**€ 288.175.000**	**20.472**	**€ 1.434.552.869**	**100 %**	**20 %**

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen Investeringen.
De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

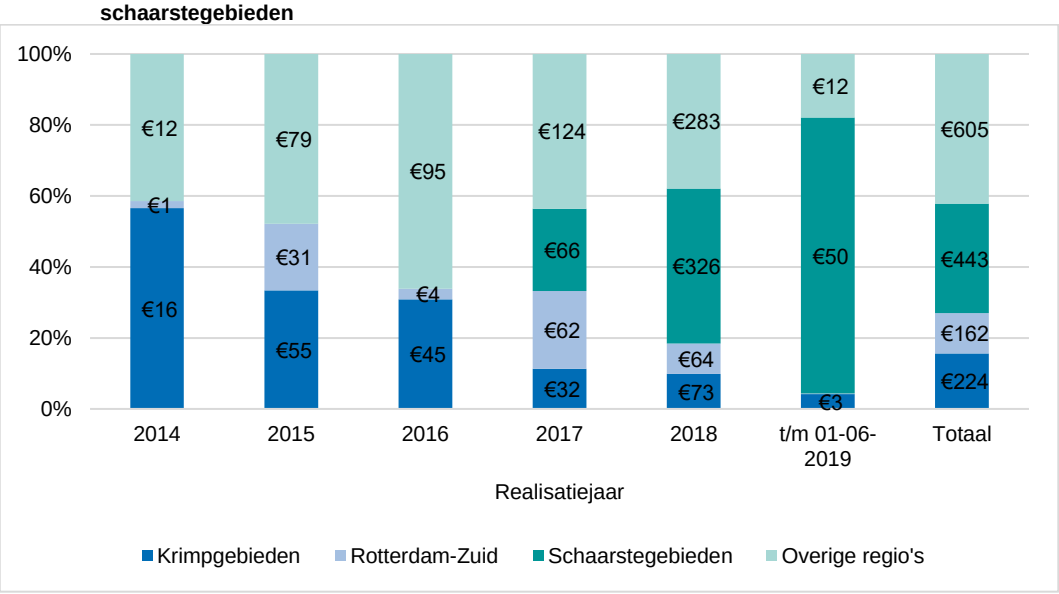
Daarnaast is het van belang een kanttekening te maken bij de gerealiseerde investeringen. Onder investeringskosten voor bijvoorbeeld nieuwbouw worden verstaan: ‘door de belastingplichtige betaalde investeringskosten die drukken op de belastingplichtige en noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de activiteiten met betrekking tot bouw van huurwoningen. Bedoeld zijn bouwkosten in de zin van de NEN2699 en daarnaast aankoop en gebruiksrechten van grond, en infrastructurele voorzieningen voor zover noodzakelijk ten behoeve van het gebruik van de woningen’. De data is gebaseerd op de gerealiseerde investeringen zoals verhuurders deze gedurende het aanvraagproces hebben ingevuld. Hierbij is het mogelijk dat niet alle ingevulde investeringen de totale investeringen voor de betreffende nieuwbouw omvatten. Daardoor kan de ratio van heffingsvermindering en totale investering in werkelijkheid hoger of lager zijn dan weergegeven in de tabel. Het is mogelijk dat verhuurders bijvoorbeeld alleen bouwkosten hebben ingevuld, omdat daarmee de minimale investeringsgrens al werd behaald. Ter illustratie; op basis van Tabel 3.8 zou de gemiddelde investering per nieuwbouwwoning € 120.000 bedragen. In de interviews met corporaties werd een gemiddelde investering per nieuwbouwwoning genoemd van tussen de € 150.000 tot € 200.000 per woning. De ratio van heffingsvermindering en investering voor nieuwbouw wordt dan lager dan de hiervoor genoemde 14%.

Investeringen per regio

Figuur 3.12 laat zien hoeveel er per jaar in welke regio is geïnvesteerd met gebruik van de heffingsvermindering (de totale investeringsniveau van corporaties komt in het hoofdstuk doelmatigheid aan bod). Voor 2017 werd een substantieel deel in Krimpgebieden en Rotterdam-Zuid geïnvesteerd. Het aandeel investeringen in overige regio’s is in de tijd toegenomen en na 2017 is er ook relatief veel geïnvesteerd in schaarstegebieden (hiervoor werd voor 2017 geen heffingsvermindering toegekend). In totaal bedroegen de investeringen € 224 miljoen in krimpgebieden, € 162 miljoen in Rotterdam-Zuid, € 443 miljoen in schaarstegebieden en € 605 miljoen in overige regio’s.

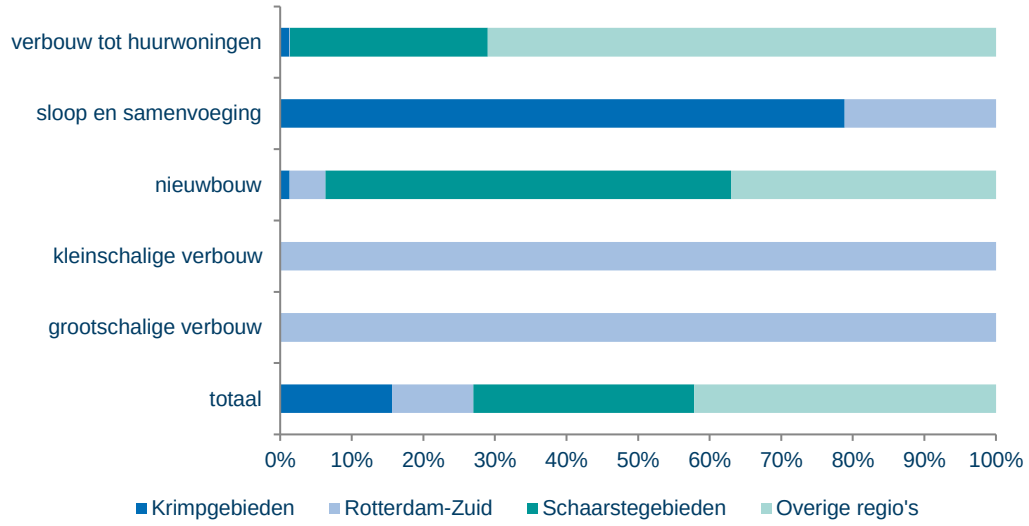
Vrijwel alle investeringen voor verbouw tot huurwoning en nieuwbouw zijn gedaan in schaarstegebieden en overige regio’s (Figuur 3.13). Alle investeringen voor sloop en samenvoeging zijn daarentegen gerealiseerd in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid. Dit beeld komt goed overeen met de verdeling van aanvragen per investeringscategorie naar regio’s in Figuur 3.7.

Figuur 3.12 Ruim de helft van de investeringen is gedaan in krimpgebieden, Rotterdam-Zuid en schaarstegebieden



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Gerealiseerde investeringen.
Op de linkeras staat het aandeel investeringen per regio. De getallen in de grafiek verwijzen naar de totale investeringen per jaar, weergegeven in miljoenen euro’s.
De data voor 2019 waren op het moment van onderzoek nog niet volledig binnen en daarom zijn alleen cijfers van voor 1 juni 2019 gerapporteerd.

Figuur 3.13 Investeringen voor verbouw tot huurwoningen en nieuwbouw voornamelijk in schaarstegebieden en overige regio's



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Gerealiseerde Investeringen.
Op de as staat het aandeel van regio's in totale investeringen per investeringscategorie. De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de figuur zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens. De data voor 2019 waren op het moment van onderzoek nog niet volledig binnen en daarom zijn alleen cijfers van voor 1 juni 2019 gerapporteerd.

3.2.2 Beeld vanuit de sector

Om het beeld op basis van de beschikbare gegevens te toetsen en verder te duiden zijn zoals opgemerkt interviews gehouden met een aantal corporaties verspreid over het land.

Uit deze interviews blijkt dat vrijwel alle corporaties die wij in het kader van de evaluatie bevraagd hebben aangeven dat zij voor alle projecten waarvoor de heffingsvermindering van toepassing was een aanvraag hebben ingediend. Alleen wanneer zij niet aan de voorwaarden konden voldoen werd er geen aanvraag gedaan. De regeling is op basis van het beeld uit de interviewgesprekken maximaal ingezet door corporaties waar dat mogelijk was. In die zin heeft de regeling haar doel derhalve bereikt.

De corporaties die geen gebruik van de regeling hebben gemaakt en in het kader van deze evaluatie geïnterviewd zijn, geven verschillende redenen aan voor het niet gebruiken van regeling. Veelal was de doorslaggevende factor om geen gebruik te maken het feit dat er geen mogelijkheid om er gebruik van te maken, omdat er geen projecten waren die binnen de gestelde voorwaarden en termijnen vallen. Daarnaast speelde in de afweging, voor met name kleinere corporaties, de administratieve last een rol. Deze wordt door kleine corporaties als relatief hoog beschouwd, maar werd in interviews nooit benoemd als doorslaggevende factor om de heffingsvermindering niet aan te vragen.

3.3 Causale effecten doeltreffendheid

Methodologie verklarende analyse

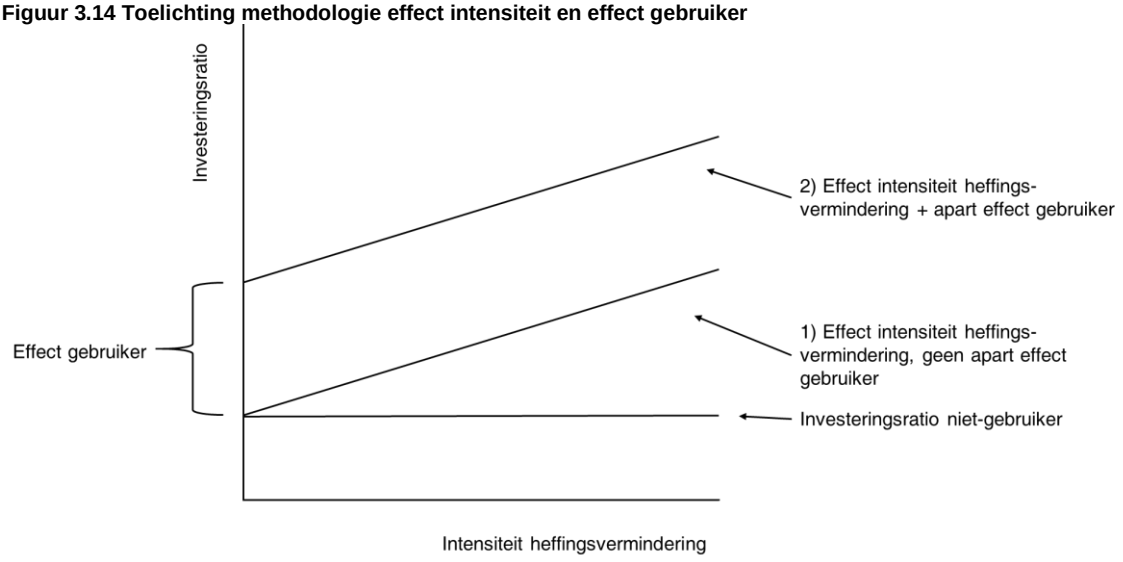
De volgende stap in het vaststellen van doeltreffendheid is nagaan of het mogelijk is om een causaal effect te meten tussen heffingsverminderingen en investeringen. Hierbij wordt geanalyseerd of woningcorporaties die gebruik hebben gemaakt van heffingsverminderingen relatief meer zijn gaan investeren dan woningcorporaties die geen gebruik hebben gemaakt van heffingsverminderingen. Het is ook belangrijk om vast te stellen in hoeverre dit door de heffingsverminderingen is veroorzaakt, of dat er andere verklarende factoren zijn. De 'difference-in-difference' methodologie die we toepassen neemt als uitgangspunt dat de ontwikkeling van investeringen bij woningcorporaties die wel en geen heffingsverminderingen toegekend hebben gekregen voor 2014 niet van elkaar verschilde, maar dat

verschillen tussen woningcorporaties in de ontwikkeling in investeringen na 2014 worden veroorzaakt door de heffingsvermindering. Bijlage B beschrijft de methodologie van de verklarende analyse.

De verklarende analyse richt zich op de jaren 2012 tot en met 2017. De analyses worden opgesplitst naar twee investeringscategorieën, namelijk enerzijds onttrekking (sloop en samenvoeging) en anderzijds verbouw en nieuwbouw gezamenlijk. In de data van de woningcorporaties is niet goed te onderscheiden of 'verbouw tot huurwoningen' bij nieuwbouw of bij verbouw is ingedeeld, daarom worden nieuwbouw en verbouw samengenomen. Dit bevat de categorieën nieuwbouw, verbouw tot huurwoning, kleinschalige verbouw en grootschalige verbouw.

De verklarende analyse schat het effect van de intensiteit van de heffingsvermindering (toegekende heffingsvermindering gedeeld door WOZ-waarde van vastgoed in bezit, in procenten) op de investeringsratio (investeringen gedeeld door WOZ-waarde van vastgoed in bezit, in procenten). Bijvoorbeeld een woningcorporatie met € 100.000 aan heffingsvermindering en € 10 miljoen WOZ-waarde van vastgoed in bezit, heeft een intensiteit van de heffingsvermindering van 1 procent. Als diezelfde woningcorporatie jaarlijks € 1 miljoen investeert in onttrekking en verbouw, is de investeringsratio 10 procent. De hypothese die we toetsen is dat woningcorporaties met een hogere intensiteit van heffingsvermindering ook een hogere investeringsratio hebben. Daarnaast kijken we of er naast het effect van intensiteit van de heffingsvermindering, ook nog een apart effect is voor woningcorporaties met heffingsvermindering (gebruikers) vergeleken met woningcorporaties zonder heffingsvermindering (niet-gebruikers). Figuur 3.14 licht dit toe. Indien er alleen een effect is van de intensiteit (label 1 in figuur), dan zijn de investeringsratio's van gebruikers en niet-gebruikers bij een zeer lage intensiteit (bijna 0), vrijwel gelijk aan elkaar. Indien er naast het effect van intensiteit ook een apart effect is voor gebruikers (label 2 in figuur), dan is ook bij een zeer lage intensiteit de investeringsratio van een gebruiker significant hoger dan de investeringsratio van een niet-gebruiker.

Figuur 3.14 Toelichting methodologie effect intensiteit en effect gebruiker



Bron: SEO Economisch Onderzoek.

De modellen schatten een vertraagd effect. Indien een woningcorporatie bijvoorbeeld in 2015 heffingsvermindering toegekend heeft gekregen, wordt dit gerelateerd aan de investeringsratio in 2016. Als zowel de intensiteit als de investeringsratio over hetzelfde jaar zijn berekend, zijn er mogelijk problemen met causaliteit. Het is dan namelijk onduidelijk of woningcorporaties meer zijn gaan investeren omdat ze heffingsvermindering toegekend hebben gekregen, of dat ze meer heffingsvermindering toegekend hebben gekregen omdat ze meer investeren en dus ook meer aanvragen doen. Om dit probleem zoveel mogelijk te verhelpen, is ervoor gekozen om met een vertraagd effect te werken[9].

[9] Vanwege databeperkingen is er met een vertraging van maximaal één jaar gerekend.

Naast effecten van heffingsverminderingen nemen we ook indicatoren van de financiële positie van corporaties op. Dit betreft de kapitaalratio, die de financiële gezondheid van een woningcorporatie meet, en de *interest coverage ratio* (ICR), die de verdiencapaciteit en liquiditeit van een woningcorporatie meet. De hypothese is dat een hogere kapitaalratio en een hogere ICR leiden tot een hogere investeringsratio. We nemen 'fixed effects' op die verschillen tussen woningcorporaties weerspiegelen die in de tijd constant zijn. Ten slotte contoleren jaardummy's voor algemene economische trends die alle woningcorporaties op dezelfde manier beïnvloeden.

Aannames met betrekking tot causaliteit

De onderstaande resultaten kunnen niet direct als causaal zijnde worden geïnterpreteerd. Alhoewel de methodologie zorgvuldig probeert een causaal effect te schatten, zijn er een aantal kanttekeningen te maken. Alleen als de volgende aannames gelden, is het effect als causaal te interpreteren:

1. Voor de invoering van de heffingsvermindering vertonen de investeringsratio's van gebruikers en niet-gebruikers een gelijke trend.
2. De woningcorporaties waren niet al van plan om meerdere jaren achtereen meer investeringen te doen dan vroeger en als bijkomend voordeel heffingsvermindering hebben aangevraagd voor die investeringen.

Het is niet met zekerheid vast te stellen dat aanname 1 geldt. Figuur B.2 in Bijlage B laat zien dat de trend van investeringsratio's redelijk gelijk op loopt. Echter, er zijn ook verschillen te zien, namelijk voor nooit-gebruikers daalt de investeringsratio tussen 2012 en 2013 en blijft gelijk tussen 2013 en 2014, terwijl voor ooit-gebruikers het beeld omgekeerd is. Wel is de algemene trend tussen 2012 en 2014 vergelijkbaar. De validiteit van deze aanname is dus niet met zekerheid vast te stellen.

Aanname 2 geldt waarschijnlijk niet. Uit de interviews met woningcorporaties, verder in het rapport beschreven, komt naar voren dat de heffingsvermindering in de meeste gevallen niet heeft geleid tot nieuwe plannen voor investeringen. Veelal werd de heffingsvermindering gebruikt als financiële tegemoetkoming voor investeringen die al jaren van tevoren gepland waren.

De conclusie is dat waarschijnlijk niet alle aannames gelden en de resultaten zodanig niet als causaal kunnen worden geïnterpreteerd. Als een aanname niet geldt, heeft dit mogelijk effect op de grootte van het geschatte effect en op de interpretatie van het effect. Hierdoor kunnen de resultaten niet met zekerheid worden vastgesteld. De resultaten in dit rapport geven dan ook een indicatie van mogelijke effecten, zonder daarbij te kunnen stellen dat het een causaal effect is.

Zelfs als de aannames gelden, is een positief verband tussen de heffingsvermindering en de investeringsratio geen uitsluitend bewijs dat heffingsverminderingen tot meer investeringen hebben geleid. Uit de interviews met de sector blijkt dat enkele woningcorporaties investeringsplannen door de tijd heen hebben verschoven. Toekomstige investeringen waarvoor heffingsvermindering aangevraagd kon worden zijn, naar voren gehaald en investeringen waarvoor geen heffingsvermindering aangevraagd kon worden, zijn naar achteren geschoven. Hiermee zijn investeringen in totaal niet toegenomen, maar is alleen de planning aangepast.

Effect heffingsvermindering op investeringen

Uit de verklarende analyse blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat de intensiteit van de heffingsvermindering in de periode 2012-2016 bij corporaties een significant positief effect had op de investeringsratio (Tabel 3.9). Het effect in kolom (1) is niet significant op het conventionele vijfprocentsniveau. Een toename in intensiteit van één procentpunt leidt tot een 0,38 procentpunt lager tot 3,63 procentpunt hoger investeringsratio. Het effect is dus niet te onderscheiden van nul.

Naast het effect van de intensiteit is er verder ook geen bewijs dat woningcorporaties met heffingsvermindering een hogere investeringsratio hadden dan woningcorporaties zonder heffingsvermindering, want de coëfficiënt voor 'Gebruiker' is niet te onderscheiden van nul. Als het effect van de intensiteit en het aparte effect voor gebruikers elk afzonderlijk worden onderzocht (kolom 2 en 3), veranderen de resultaten niet substantieel. De coëfficiënt neemt toe in beide gevallen, maar is nog steeds niet significant verschillend van nul. De resultaten bieden geen aanwijzingen dat de heffingsvermindering doeltreffend is geweest in de periode voor 2017.

Tabel 3.9 Geen aanwijzingen voor positief effect heffingsvermindering op investeringen

	(1)	(2)	(3)
	Investeringsratio totaal		
Intensiteit heffingsvermindering (-1)	1,633 (1,226)	1,876 (1,217)	
Gebruiker (Ja/nee) (-1)	0,080 (0,184)		0,201 (0,151)
Kapitaalratio	-0,0003 (0,0025)	-0,0003 (0,0025)	-0,004 (0,0026)
ICR	0,014 (0,014)	0,014 (0,014)	0,014 (0,015)
Constante	1,768 (0,131)***	1,768 (0,131)***	1,775 (0,131)***
Jaardummy's	Ja	Ja	Ja
Woningcorporatie fixed effects	Ja	Ja	Ja
Aantal waarnemingen	1.930	1.930	1.930
Adjusted R-squared	0,071	0,071	0,070

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen en dVi (meerdere jaargangen). Regressieresultaten voor een fixed effects panel model. *, ** en *** verwijzen naar significantie op 10, 5 en 1 procent, respectievelijk. Standaardfouten tussen haakjes.

Beeld vanuit de sector

De verklarende analyse wijst uit dat de heffingsverminderingen waarschijnlijk niet doeltreffend zijn geweest, dit komt ook terug uit de interviews met corporaties. In deze gesprekken komt naar voren dat de omvang van de investeringen zeker op korte termijn niet is veranderd vanwege de heffingsverminderingen. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 gaan we hierop nog nader in.

3.4 Conclusies doeltreffendheid

Heffingsverminderingen hebben financieel bijgedragen aan toename en kwaliteit woningvoorraad

Het totaalbeeld ten aanzien van doelbereik is dat corporaties optimaal gebruik hebben gemaakt van de heffingsvermindering en investeringen hebben gedaan in de maatschappelijk gewenste doelen zoals nieuwbouw en woningverbetering. In deze zin is het doelbereik van de heffingsvermindering groot. Het bedrag dat gemoeid is met de aangevraagde heffingsverminderingen ligt bovendien fors boven het oorspronkelijk beoogde bedrag hetgeen benadrukt dat de heffingsvermindering in een behoefte voorziet.

Geen causaal effect heffingsverminderingen op investeringsgedrag aangetoond

De daarop volgende vraag is of de heffingsvermindering ook heeft geleid tot investeringen die zonder de heffingsvermindering niet hadden plaatsgevonden of kleiner waren geweest. Het doel van de heffingsvermindering is immers het op peil houden van het investeringsniveau van corporaties. Anders gezegd is er sprake van een causaal verband tussen de heffingsverminderingen en het gesignaleerde investeringsbedrag. Zoals genoemd, enkele cruciale aannames onder de verklarende analyse houden geen stand en de resultaten kunnen zodanig niet als causaal zijnde worden geïnterpreteerd. Er is op basis van de uitgevoerde analyse in de periode 2012-2016 geen statistisch significant positief verband geconstateerd tussen de mate van intensiteit van heffingsvermindering en de investeringsratio. Naast het effect van de intensiteit van heffingsverminderingen zijn er op basis van de uitgevoerde statistische

analyse ook geen aanwijzingen dat woningcorporaties die heffingsvermindering toegekend hebben gekregen ook meer investeren. Bij de uitkomsten van de statistische analyse moet worden benadrukt dat de in beschouwing genomen periode relatief kort is en de regeling bovendien tussentijds is gewijzigd. Daarnaast moeten de resultaten met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd omdat causaliteit niet vast te stellen is.

Gesprekken met sector bevestigen beeld dat heffingsverminderingen niet hebben geleid tot meer investeringen

De uitkomsten van de uitgevoerde statistische analyse worden bevestigd door de uitkomsten van de gevoerde gesprekken met de sector. In deze gesprekken wordt aangegeven dat de sector vanuit de eigen visie en opgaven al investeringsplannen heeft ontwikkeld voor maatschappelijke doelen zoals het tegengaan van het woningtekort. Het instrument heffingsverminderingen heeft op de hoogte van de met deze opgave gemoeide investeringen geen duidelijk effect gehad. De corporaties die zijn geïnterviewd in het kader van dit onderzoek hebben aangegeven dat het feit of zij wel of niet investeren meer afhangt van andere factoren en de financiële positie van de corporatie. De financiële positie wordt volgens de geïnterviewde corporaties door de heffingsvermindering niet zodanig verbeterd dat dit leidt tot een significante toename in investeringen.

4 Doeltreffendheid per investeringscategorie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de doeltreffendheid per investeringscategorie centraal. Naast het doelbereik van de verschillende investeringscategorieën wordt ook hier gekeken naar het causale verband tussen de gestelde doelen en het bereikte resultaat. Paragraaf 4.4 bespreekt het doelbereik van de heffingsvermindering per gebiedstype (Rotterdam-Zuid, krimpgebieden, schaarstegebieden en overig Nederland).

4.2 Doelbereik per type heffingsvermindering

4.2.1 Nieuwbouw

In de afgelopen jaren zijn vraag en aanbod op de woningmarkt steeds verder uit elkaar komen te liggen. Een belangrijke oorzaak hiervoor is het feit dat in de afgelopen 10 jaar de woningproductie is achtergebleven bij de vraag. Om het ontstane woningtekort op te lossen is in de Nationale Woonagenda 2018-2021 vastgesteld dat er tot 2025 700.000 woningen bij moeten komen, wat gelijk is aan ongeveer 75.000 woningen per jaar (Ministerie van BZK, 2018).

Indien gekeken wordt naar het doelbereik van de heffingsvermindering dan blijkt voor nieuwbouw dat er 60.307 aanvragen (nieuwbouwwoningen) zijn gedaan en 54.669 aanvragen zijn toegekend. Als we kijken naar de nieuwbouwopgave in Nederland, 700.000 woningen tot 2025, heeft de heffingsvermindering daar voor 7,8% van de nieuwbouwwoningen aan bijgedragen.

4.2.2 Onttrekkingen (sloop en samenvoegingen)

Binnen Nederland zijn er verschillende regionale problemen die van invloed zijn op de woningmarkt. Verschillende regio's in Nederland zijn aangewezen als krimpregio's. In 2017 waren 620.000 huishoudens gevestigd in deze regio's. Naar verwachting stijgt het aantal huishoudens in de gebieden tot 2023, waarna het aantal gaat afnemen tot ongeveer 600.000 huishoudens in 2035 (ABF research, 2018). Deze daling in huishoudens is terug te zien in de verwachte leegstand in deze gebieden en het feit dat in deze gebieden nu al sprake is van leegstand. In 2017 stonden 15.000 huurwoningen leeg in deze regio's, en naar verwachting zal dit toenemen (ABF research, 2018).

Om de leegstand te bestrijden is onttrekking een belangrijk middel. Grootschalige leegstand kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in een regio. Er bestaat een grotere kans op verloedering en het wordt lastiger om voorzieningen op bereikbare afstand te faciliteren. Sloop en herstructurering kan dit voorkomen (ABF research, 2019).

In Rotterdam-Zuid heeft men de ambitie om in 2031 van het gebied een locatie te maken waar iedere doelgroep (hoge en lage inkomens, jong en oud, etc.) een goede woning in een prettig woonmilieu kan vinden. Hiervoor is als doestelling gesteld om 35.000 woningen te verbeteren door middel van renovatie, samenvoegen of sloop-nieuwbouw. Hier vallen ook 12.000 corporatiewoningen onder en een deel van deze woningen zal worden vernieuwd door middel van samenvoeging of sloop-nieuwbouw (NPRZ, 2019).

Onttrekking is dus een belangrijk middel om de leefbaarheid te verbeteren, maar het brengt ook uitdagingen met zich mee. Zo is sloop relatief duur (met name vanwege de afwaardering op de

balans), zijn het langdurige projecten en moet er rekening worden gehouden met de huidige bewoners van gebieden. In het NPRZ wordt daarnaast ook gekeken waar renovatie mogelijk is in plaats van sloop (NPRZ, 2019). Beide investeringscategorieën zijn voor Rotterdam-Zuid opgenomen in de heffingsverminderingen.

Voor de categorie sloop en samenvoeging zijn 12.769 aanvragen gedaan en 10.160 aanvragen toegekend voor krimpgebieden. Ten opzichte van de leegstand van circa 15.000 woningen (2017) in deze regio's gaat het om een substantiële bijdrage aan het aantal woningen dat moet worden onttrokken aan de voorraad in deze regio's.

In Rotterdam-Zuid gaat het om 4.224 aanvragen en 2.575 toegekende aanvragen. Dit is 7,3% van de opgave van 35.000 woningen die door sloop-nieuwbouw, renovatie of samenvoeging verbeterd moeten worden.

4.2.3 Verbouw

Een probleem van het tekort aan woningen in Nederland is dat er ook een gebrek aan ruimte is om 700.000 nieuwbouwwoningen te plaatsen. Gemeenten willen steeds minder uitbreiden naar omliggende groene gebieden en zijn vaker geneigd naar inbreiding oftewel het verdichten van de bebouwde kom. De transformatie van leegstaand vastgoed, zoals oude kantoorpanden of ziekenhuizen, tot woningen is hierdoor een steeds populairder wordend hulpmiddel. Enerzijds wordt hierdoor de leegstand en bijkomende problemen zoals verloedering tegengegaan en anderzijds komen er woningen bij. Binnenstedelijke transformatie is daarom ook opgenomen in de Nationale Woonagenda als een manier om de plancapaciteit van gemeenten op korte termijn te vergroten (Ministerie van BZK, 2019).

Voor woningcorporaties is transformatie vaak een interessant middel. Andere gebruiksfuncties van vastgoed dan wonen hebben steeds minder ruimte nodig, waardoor er leegstand ontstaat. Vaak is dit leegstaand vastgoed relatief goedkoop te verkrijgen waardoor de kosten van transformatie soms lager uitvallen dan nieuwbouw (RVO.nl, 2014). Ook hebben corporaties een maatschappelijke verantwoordelijkheid tot het in stand houden van de leefbaarheid in een gebied. Het verkleinen van de leegstand en het verdichten van het gebied draagt hieraan bij (RVO.nl, 2014).

Voor Nederland als geheel zijn er 26.563 aanvragen gedaan voor verbouw tot huurwoningen. Daarvan zijn 23.568 aanvragen toegekend. Dit betekent dat, naast de 54.699 toegekende nieuwbouwaanvragen, er nog eens circa 23 duizend woningen van de 700.000 woningen (circa 3,4%) via transformatie met gebruik van de heffingsvermindering gerealiseerd worden. Tezamen met nieuwbouw (7,8%) gaat het derhalve om ruim 11% van de woningbouwopgave in Nederland tot 2025.

4.2.4 Woningverbeteringen

Zoals eerder vermeld heeft Rotterdam-Zuid afwijkende uitdagingen in vergelijking met de rest van Nederland. Rotterdam-Zuid heeft een zeer eenzijdige woningvoorraad. Om de wijken hier aantrekkelijker te maken zijn er naast sloop en nieuwbouw ook investeringen in de verbetering van woningen nodig. Gedurende het Nationaal Programma worden 35.000 woningen verbeterd, door middel van renovatie, samenvoegen of sloop-nieuwbouw (NPRZ, 2019). 12.000 woningen hiervan zijn corporatiewoningen.

Tot dusver heeft de focus voor woningcorporaties vooral gelegen op het uitvoeren van renovaties. Renovaties zijn goedkoper en minder ingewikkeld dan sloop-nieuwbouw of samenvoegen. Het verbeteren van woningen heeft verschillende gevolgen. De leefbaarheid gaat omhoog, de regio wordt aantrekkelijker voor meerdere doelgroepen én het verduurzaamt. Zuid tracht de herstructurering van de woningvoorraad te koppelen aan de energietransitie (NPRZ, 2019).

Deze categorie heffingsvermindering is alleen van toepassing voor Rotterdam-Zuid. Er zijn 8.718 aanvragen en 6.262 toegekende aanvragen voor de heffingsvermindering ‘grootschalige verbouw’ en ‘kleinschalige verbouw’ geweest. Dat betekent dat 17,9% van de opgave van 35.000 woningen verbeterd zijn middels renovatie.

4.3 Causale effecten per investeringscategorie

Voor investeringen per investeringscategorie kan ook worden onderzocht of heffingsverminderingen voor die categorie hebben geleid tot hogere investeringen. De investeringsratio is dan voor onttrekking gedefinieerd als (totale investeringen in sloop en samenvoeging / WOZ-waarde van vastgoed in bezit * 100%). De intensiteit van heffingsverminderingen wordt berekend als (toegekende heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging / WOZ-waarde van vastgoed in bezit * 100%). Idem voor nieuwbouw en verbouw. Onder nieuwbouw en verbouw vallen nieuwbouw, verbouw tot huurwoning (transformatie) en grootschalige en kleinschalige verbouw (woningverbetering). Alhoewel deze categorieën niet exact over hetzelfde gaan, zijn ze in de data niet goed te onderscheiden. Wederom geldt hier dat de causaliteit van de resultaten niet kan worden vastgesteld, omdat niet alle cruciale onderliggende aannames gelden, zie Paragraaf 3.3

4.3.1 Onttrekkingen (sloop en samenvoeging)

Op basis van de uitgevoerde analyse kan worden geconcludeerd dat er geen bewijs is dat een hogere intensiteit van heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging in de periode 2012-2016 heeft geleid tot hogere investeringen in deze categorie (Tabel 4.1). Het effect is niet significant te onderscheiden van 0 (kolom 1). Naast intensiteit heeft het gebruik van de heffingsvermindering geen significant effect. Als de twee effecten afzonderlijk worden onderzocht, veranderen de resultaten niet. Een procentpunt hogere intensiteit van heffingsvermindering heeft dan een -0,05 tot +0,01 procentpunt hogere investeringsratio tot gevolg (berekend o.b.v. kolom 1). Hiermee is het effect economisch gezien klein en statistisch gezien niet significant verschillend van nul.

Er zijn dus geen aanwijzingen dat de heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging mogelijk doeltreffend is geweest in de periode voor 2017. Het effect van heffingsvermindering voor onttrekking na 2017 is in deze analyses niet meegenomen.

Tabel 4.1 Heffingsverminderingen voor onttrekking leiden waarschijnlijk niet tot meer investeringen in onttrekking

	(1)	(2)	(3)
	Investeringsratio onttrekking		
Intensiteit heffingsvermindering onttrekking (-1)	-0,018 (0,020)	-0,020 (0,015)	
Gebruiker onttrekking (Ja/nee) (-1)	-0,001 (0,009)		-0,003 (0,007)
Kapitaalratio	0,0001 (0,0001)	0,0001 (0,0001)	0,0001 (0,0001)
ICR	0,0001 (0,0001)	0,0001 (0,0001)	0,0001 (0,0001)
Constante	0,008 (0,003)**	0,008 (0,003)**	0,007 (0,003)**
Jaardummy’s	Ja	Ja	Ja
Woningcorporatie fixed effects	Ja	Ja	Ja
Aantal waarnemingen	1.930	1.930	1.930
Adjusted R-squared	-0,001	0,000	-0,001

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen en dVi (meerdere jaargangen).
Regressieresultaten voor een fixed effects panel model. *, ** en *** verwijzen naar significantie op 10, 5 en 1 procent, respectievelijk. Standaardfouten tussen haakjes.

4.3.2 *Nieuwbouw en verbouw*

Er is op basis van de uitgevoerde kwantitatieve analyse bewijs voor een positief verband tussen heffingsvermindering voor verbouw in de periode tot en met 2016 en investeringen in nieuwbouw en verbouw (tabel 4.2). Als de intensiteit met 1 procentpunt toeneemt, neemt de investeringsratio in het volgende jaar met 3,79 tot 10,72 procentpunt toe (berekend o.b.v. kolom 1 en 2). Dit effect is economisch gezien en statistisch gezien significant. Naast het effect van de intensiteit hebben woningcorporaties met heffingsverminderingen in het daaropvolgende jaar een 0,08 tot 0,64 procentpunt hoger investeringsratio (berekend o.b.v. kolom 3).

De resultaten geven geen bewijs voor een causaal verband, maar een indicatie van de mogelijke effecten. Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw zijn dus mogelijk doeltreffend geweest, maar dit is niet met zekerheid vast te stellen.

Tabel 4.2 Heffingsvermindering voor nieuwbouw en verbouw heeft vertraagd effect op investeringen, causaliteit niet vast te stellen

	(1)	(2)	(3)
	Investeringsratio nieuwbouw en verbouw		
Intensiteit heffingsvermindering nieuwbouw en verbouw (-1)	7,142 (2,035)***	7,317 (2,066)***	
Gebruiker nieuwbouw en verbouw (Ja/nee) (-1)	0,036 (0,141)		0,358 (0,177)**
Kapitaalratio	0,001 (0,002)	0,001 (0,002)	0,001 (0,002)
ICR	0,011 (0,014)	0,011 (0,014)	0,012 (0,014)
Constante	1,605 (0,119)	1,605 (0,119)	1,614 (0,119)
Jaardummy's	Ja	Ja	Ja
Woningcorporatie fixed effects	Ja	Ja	Ja
Aantal waarnemingen	1.930	1.930	1.930
Adjusted R-squared	0,076	0,077	0,066

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) *Voorgenomen investeringen* en dVi (meerdere jaargangen). Regressieresultaten voor een fixed effects panel model. *, ** en *** verwijzen naar significantie op 10, 5 en 1 procent, respectievelijk. Standaardfouten tussen haakjes.

4.4 Doelbereik naar gebiedstype

4.4.1 *Doelbereik voor Rotterdam-Zuid*

Op basis van de gegevens over toegekende aanvragen voor sloop en samenvoeging worden er 2.944 woningen onttrokken aan de voorraad. Daarvoor komen 2.575 nieuwbouwwoningen terug in de plaats. Daarnaast zijn er 105 nieuwe woningen door middel van transformatie aan de voorraad toegevoegd. Er zijn of worden ongeveer net zoveel woningen gesloopt als teruggebouwd. Daarmee worden circa 2.700-2.900 woningen verbeterd. Daarnaast worden er nog eens 6.262 woningen middels renovatie verbeterd. Gezamenlijk gaat het om een verbetering van circa 9.000 woningen. Dat betekent dat ruim 25% van de opgave van 35.000 woningen wordt gerealiseerd met gebruikmaking van de heffingsvermindering.

4.4.2 *Doelbereik overig Nederland en schaarstegebieden*

Voor overig Nederland en de schaarstegebieden zijn in relatie tot de heffingsverminderingen twee investeringscategorieën relevant, namelijk nieuwbouw van huurwoningen lager dan de 1e aftoppingsgrens en verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen.
Als we kijken naar de eerste investeringscategorie zijn in totaal 60.307 aanvragen (nieuwbouwwoningen) gedaan en 54.669 aanvragen toegekend. Zoals gezegd is dat 7,8% van de nieuwbouwopgave in Nederland (700.000 woningen tot 2025).

Voor verbouw tot huurwoningen zijn in totaal 26.563 aanvragen gedaan waarvan 23.568 aanvragen zijn toegekend. Dit betekent, naast de 54.699 toegekende nieuwbouwaanvragen, er nog eens circa 23 duizend woningen van de 700.000 woningen (circa 3,4%) via transformatie met gebruik van de heffingsvermindering gerealiseerd wordt. Gezamenlijk met nieuwbouw (7,8%) gaat het om ruim 11% van de woningbouwopgave in Nederland tot 2025.

4.4.3 Doelbereik voor krimpgebieden

Voor de categorie sloop en samenvoeging zijn 12.769 aanvragen gedaan en 10.160 aanvragen toegekend voor krimpgebieden. Daarnaast zijn er 1.935 aanvragen voor nieuwbouw toegekend en 391 aanvragen voor verbouw tot huurwoningen. Die compenseren een deel van de 10.160 onttrekkingen. Het saldo van onttrekkingen komt daarmee uit op 7.834 woningen die zijn of worden onttrokken aan de voorraad zonder dat hiervoor iets terugkomt. Ten opzichte van de leegstand van circa 15.000 woningen (2017) en daaruit voortvloeiende opgave gaat het om een substantiële bijdrage (circa 50%). Daarnaast voegen de nieuwe woningen die zijn terug gebouwd ook kwaliteit toe aan de voorraad, wat de leefbaarheid ten goede kan komen. Ten slotte is een deel van de voorraad daar tevens mee verduurzaamd.

4.5 Conclusies doeltreffendheid per type heffingsvermindering

Effect heffingsvermindering op vermindering woningtekort

In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is vastgesteld dat er tot 2025 700.000 woningen bij moeten komen, wat gelijk is aan ongeveer 75.000 woningen per jaar (Ministerie van BZK, 2018). Het sociale huur segment speelt hierin een grote rol. Op basis van het aantal aanvragen voor de verschillende investeringscategorieën kan worden vastgesteld dat de heffingsverminderingen substantieel bijdragen aan de vermindering van genoemd tekort. Voor Nederland als geheel zijn er 26.563 aanvragen gedaan voor verbouw tot huurwoningen. Daarvan zijn 23.568 aanvragen toegekend. Dit betekent dat, naast de 54.699 toegekende nieuwbouwaanvragen, er nog eens circa 23 duizend woningen van de 700.000 woningen (circa 3,4%) via transformatie met gebruik van de heffingsvermindering gerealiseerd worden. Tezamen met nieuwbouw (7,8%) gaat het derhalve om ruim 11% van de woningbouwopgave in Nederland tot 2025.

Effecten op woningverbetering in Rotterdam-Zuid

Binnen het instrument heffingsverminderingen zijn de investeringscategorieën “kleinschalige en grootschalige verbouw van huurwoningen” alleen van toepassing op Rotterdam-Zuid. Op basis van het gebruik van de betreffende regelingen kan worden vastgesteld dat er in totaal 8.718 aanvragen en 6.262 toegekende aanvragen voor de heffingsvermindering ‘grootschalige verbouw’ en ‘kleinschalige verbouw’ zijn geweest. Dat betekent dat 17,9% van de opgave van 35.000 woningen uit het Nationaal Programma verbeterd zijn middels renovatie. Of er sprake is van een causaal verband kon niet in de statistische analyse worden meegenomen door beperkingen in de data.

Heffingsverminderingen als geheel waarschijnlijk niet doeltreffend

Op basis van een statistische analyse is per investeringscategorie gekeken naar de causaliteit tussen de betreffende regeling en het daarmee samenhangende investeringsgedrag. Met de gehanteerde methode en data is echter causaliteit niet vast te stellen (zie Paragraaf 3.3). De resultaten laten zien dat heffingsverminderingen voor investeringen in sloop en samenvoeging waarschijnlijk niet doeltreffend zijn geweest in de periode tot en met 2016. Er zijn geen aanwijzingen voor een positief verband tussen heffingsverminderingen en investeringen. Daarnaast zijn er ook geen aanwijzingen dat woningcorporaties die heffingsvermindering toegekend hebben gekregen ook meer investeren, los van het effect van de heffingsverminderingen zelf.

Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw mogelijk wel doeltreffend

Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw zijn daarentegen mogelijk wel doeltreffend geweest, met een vertraging van één jaar. Wederom geldt hier dat dit geen causaal bewijs is, maar een indicatie voor een mogelijk effect. Er zijn aanwijzingen dat woningcorporaties met heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw in een bepaald jaar in het volgende jaar een significant hoger investeringsratio hebben. Een toename in intensiteit van één procentpunt is gerelateerd aan een 3,8 tot 10,7 procentpunt hoger investeringsratio.

5 Doelmatigheid

5.1 Inleiding

Een belangrijk startpunt bij de evaluatie van de doelmatigheid is een begrip van de geldstromen. Bij invoering van de heffingsverminderingen en bij de doorgevoerde wijzigingen, is uitgegaan van budgettair neutrale invoering. De verminderde kosten van de heffing door de heffingsverminderingen zijn gecompenseerd door de hoogte van het heffingstarief dat door corporaties betaald wordt. De verhuurders betalen indirect mee aan de heffingsvermindering en daarmee geeft de heffingsvermindering per saldo niet altijd meer financiële ruimte voor verhuurders.

Er wordt wel een herverdeling gecreëerd, waarbij corporaties die willen investeren in de door het rijk geprioriteerde maatschappelijke opgaven de tariefsverhoging van de verhuurderheffing deels, geheel of meer dan kunnen compenseren, en de corporaties die niet investeren in die maatschappelijke opgaven alleen te maken hebben met de tariefsverhoging van de verhuurderheffing. Een dergelijke herverdeling past in de gedachtelijn dat de beschikbare financiële draagkracht in de sector niet altijd beschikbaar is op de plekken waar de grootste maatschappelijke behoefte is. Dit zou ertoe moeten leiden dat corporaties extra gestimuleerd worden binnen de gestelde termijnen in de door het rijk geprioriteerde maatschappelijke opgaven te investeren.

Om de doelmatigheid van de heffingsvermindering te beoordelen is het daarom van belang inzicht te krijgen in de verhouding tussen de toegekende heffingsvermindering en de investeringen die daaruit zijn voortgevloeid. Voor het instrument als geheel en voor de afzonderlijke investeringscategorieën wordt hierop in respectievelijk paragraaf 5.2 en 5.3 nader ingegaan. Daarnaast is het voor de doelmatigheid belangrijk te bezien of het maatschappelijke vermogen ook op een andere manier ingezet had kunnen worden. Dit wordt omschreven in paragraaf 5.4. Ten slotte zal in paragraaf 5.5 kort ingegaan worden op een onderdeel van de doelmatigheid van de uitvoering; de administratieve lasten voor de corporaties.

5.2 Algemeen beeld doelmatigheid

Verklarende analyse

De verklarende analyse in hoofdstuk 3 wijst uit dat heffingsverminderingen in de periode 2012-2016 geen positief effect hebben gehad op de investeringsratio van woningcorporaties. Het effect is niet te onderscheiden van nul. Omdat de heffingsverminderingen in zijn geheel waarschijnlijk niet doeltreffend zijn geweest, zijn ze ook niet doelmatig geweest. Over de doelmatigheid van de heffingsvermindering in 2017 kan op basis van de verklarende analyse geen uitspraak worden gedaan.

Beeld vanuit de sector

De investeringscategorieën en daarbij behorende mogelijkheden voor heffingsvermindering verschillen per gebied. De categorie sloop en samenvoegingen waren alleen van toepassing voor specifieke gebieden in Rotterdam-Zuid en voor krimpgebieden. De categorie nieuwbouw boven de eerste aftoppingsgrens, kleinschalige verbouw van woningen en grootschalige verbouw van woningen waren alleen van toepassing voor Rotterdam-Zuid. De hoogte van de heffingsvermindering is voor die categorieën hoger dan voor nieuwbouw (zie ook paragraaf 2.3 voor de bedragen per investeringscategorie).

Uit de interviews met corporaties die werkzaam zijn in deze gebieden kwam geen eenduidig beeld over de doelmatigheid. Het beeld verschilt tussen enerzijds Rotterdam-Zuid en de krimpgemeenten en anderzijds overig Nederland en schaarstegebieden. Hieronder wordt derhalve eerst de doelmatigheid voor de schaarstegebieden en overig Nederland omschreven en vervolgens de doelmatigheid voor de gebieden Rotterdam-Zuid en krimpgemeenten.

Overig Nederland en schaarstegebieden

De corporaties in overig Nederland en schaarstegebieden geven aan dat de heffingsvermindering geen tot een matig effect heeft op investeringsbeslissingen en investeringsgedrag. In directe zin heeft de heffingsvermindering er niet toe geleid dat er besloten is tot het doen van investeringen voor projecten die de corporaties nog niet al langere tijd gepland had of die geen doorgang zouden hebben gevonden als de heffingsvermindering er niet was geweest. Deze constatering is derhalve in lijn met de conclusies uit de kwantitatieve analyse.

De reden dat de heffingsvermindering in zijn algemeenheid niet heeft geleid tot meer investeringen is divers. De belangrijkste reden hiervoor die uit de interviews naar voren kwam is dat het bedrag niet substantieel genoeg is om extra projecten te realiseren of de besluitvorming te beïnvloeden. Daarnaast wordt de heffingsvermindering door een groot deel van de corporaties niet aan de voorkant ingerekend bij investeringsbeslissingen. De reden hiervoor is de onzekerheid over het ontvangen van de heffingsvermindering door alle voorwaarden en termijnen waaraan de realisatie moet voldoen. De tijdspanne vanaf het moment dat de heffingsvermindering kon worden aangevraagd tot aan het jaar waarop het gerealiseerd moet zijn is relatief kort vergeleken bij de termijnen waarmee corporaties te maken hebben bij projecten. Doorgaans gaan er jaren vooraf aan strategievorming over portefeuille, grondverwerving, planvorming en procedures voordat de realisatie van een ontwikkeling van start kan gaan. Met name bij sloop-nieuwbouw gaat het om een langdurig traject, vanwege alle zorgvuldigheid rondom huidige bewoners van te slopen woningen. Daarnaast moet de corporatie eerst investeren voordat er gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering, de corporatie moet als het ware de heffingsvermindering deels voorfinancieren.

Andere effecten door de heffingsvermindering

Het gros van de geïnterviewde corporaties geven aan dat de heffingsvermindering wel op andere manieren een positief effect heeft gehad op het investeringsgedrag van de corporaties. Het bedrag voor de heffingsvermindering werd op verschillende manieren ingezet. Sommige corporaties gebruiken de extra verkregen financiële ruimte voor versnelling van volgende projecten, omdat de heffingsvermindering pas na realisatie van een project verkregen wordt. Andere corporaties geven aan dat de heffingsvermindering ertoe heeft geleid dat er andere keuzes zijn gemaakt ten opzichte van kwantiteit of kwaliteit. In sommige gevallen konden er enkele extra woningen gerealiseerd worden binnen een project of werd de heffingsvermindering ingezet om de kwalitatieve aspecten van de woningen te verhogen zonder hier een huurverhoging tegenover te stellen. Daarnaast heeft de heffingsvermindering er bij een aantal corporaties toe geleid dat zij een ander huurbeleid voor het project hebben gehanteerd, waarbij de huren omlaag konden worden gebracht. Eén corporatie geeft daarbij zelfs aan dat zij de huren hebben verlaagd tot onder de aftoppingsgrens, terwijl het project initieel opgeleverd zou worden met een huur net boven de eerste aftoppingsgrens. Daarmee kon de betreffende corporaties aanspraak maken op de heffingsvermindering en tegelijkertijd voldoen aan haar ambities op het gebied van betaalbaarheid.

Rotterdam-Zuid en Krimpgebieden

De geïnterviewde corporaties in Rotterdam-Zuid en de krimpgebieden schetsen een ander beeld voor wat betreft de invloed die de heffingsvermindering heeft gehad op het investeringsgedrag van de corporaties. De betreffende corporaties geven aan dat sommige projecten net wel haalbaar werden door de heffingsvermindering of versneld konden worden door de heffingsvermindering. Er

is geschoven met projecten en projecten zijn versneld. Kanttekening daarbij is dat er daardoor soms ook andere projecten naar achter zijn geschoven en dat het projecten betrof die voor de corporaties wel al op de planning stonden. Dit beeld sluit aan bij de uitkomsten van de kwantitatieve analyse, waaruit geen significant effect op de investeringsratio van corporaties kan worden aangetoond.

In Rotterdam Zuid heeft de heffingsvermindering tevens een politiek-bestuurlijke discussie op gang gebracht tussen corporaties en de Gemeente Rotterdam. Door het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is er meer in samenwerkingsverband gekeken naar de inzet van heffingsvermindering en een integraal programma voor de betreffende gebieden in Rotterdam Zuid. Er is gekeken hoe projecten versneld kunnen worden met behulp van de heffingsvermindering. Zo'n versneld project kon als katalysator dienen voor andere projecten in die buurt of wijk.

5.3 Doelmatigheid per investeringscategorie

5.3.1 Onttrekkingen (samenvoeging en sloop)

Verklarende analyse

De verklarende analyse in hoofdstuk 4 wees uit dat heffingsverminderingen voor sloop en samenvoeging in de periode 2012-2016 niet doeltreffend zijn geweest. Daarmee zijn de heffingsverminderingen voor onttrekking ook niet doelmatig geweest voor deze periode. De verklarende analyses kunnen geen uitspraak doen over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de heffingsverminderingen na 2016.

Beeld vanuit de sector

Het gemiddelde bedrag aan heffingsvermindering voor sloop en samenvoeging is € 23.468. Ten opzichte van de investering voor sloop en samenvoeging levert dit een ratio op van 32%. Voor zowel krimpgebieden als Rotterdam-Zuid is dit een substantiële bijdrage. In de interviews met corporaties uit deze sector werd dan ook het beeld bevestigd dat dit invloed heeft op het investeringsgedrag van de betreffende corporaties. Die invloed heeft echter maar deels betrekking op het haalbaar krijgen van projecten, waardoor er meer geïnvesteerd zou worden. Voor een deel gaat het ook om het verhogen van kwaliteit binnen een project of wordt er met projecten geschoven. Dat leidt niet direct tot het doen van meer investeringen dan op voorhand waren gepland.

5.3.2 Nieuwbouw en verbouw

Verklarende analyse

De verklarende analyse in hoofdstuk 4 wees uit dat heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw met een vertraagd effect positief gerelateerd zijn met investeringen en dus mogelijk doeltreffend zijn geweest. Een toename in de intensiteit van 1 procentpunt gaat gepaard met een 3,79 tot 10,72 procentpunt hoger investeringsratio voor nieuwbouw en verbouw (90 % betrouwbaarheidsinterval, berekend o.b.v. Tabel 4.2). Dit effect is echter niet causaal, maar geeft een indicatie van een mogelijk effect. De grootte van het mogelijke effect wordt aan de hand van een voorbeeld uitgelegd.

Stel een woningcorporatie heeft vastgoed in bezit met een WOZ-waarde van € 50 miljoen. Jaarlijks investeert de woningcorporatie € 800.000 in nieuwbouw en verbouw, wat neerkomt op een investeringsratio van 1,6 procent. De woningcorporatie ontvangt in een jaar € 100.000 aan heffingsvermindering, wat neerkomt op een intensiteit van 0,2 procentpunt. Stel nu dat de woningcorporatie extra heffingsvermindering heeft aangevraagd en € 250.000 extra aan

heffingsvermindering toegekend heeft gekregen. Dit komt neer op een toename in intensiteit van 0,5 procent. Het effect van heffingsverminderingen is een (0,5 * 3,79) 1,895 tot (0,5 * 10,72) 5,36 procentpunt toename in de investeringsratio in onttrekking. Bij een WOZ-waarde van € 50 miljoen komt dit neer op een toename in investeringen van € 947.500 tot € 2.680.000. De verhouding tussen de heffingsvermindering en de toename in investeringen (het subsidiepercentage) is dus 9 tot 26 procent (Tabel 5.1). Voor elke geïnvesteerde euro is € 0,09 tot € 0,26 aan heffingsvermindering toegekend. Let wel, dit is een indicatie van een mogelijk effect en geen causaal effect.

Andersom kan er ook een hefboomeffect worden berekend. Uit dit voorbeeld blijkt dat € 1 aan heffingsvermindering gerelateerd is aan € 3,79 tot € 10,72 meer investeringen. Woningcorporaties investeren dus zelf € 2,79 tot € 9,72 extra voor elke euro heffingsvermindering die ze krijgen. De regeling is dus mogelijk doelmatig, maar dit kan niet met zekerheid worden gesteld omdat de aannames voor een causale interpretatie waarschijnlijk niet gelden.

Tabel 5.1 Heffingsvermindering voor nieuwbouw en verbouw mogelijk doelmatig onder bepaalde aannames

	Ondergrens	Bovengrens
Heffingsvermindering (a)	€ 250.000	€ 250.000
Nieuwe investeringen (b)	€ 947.500	€ 2.680.000
Subsidiepercentage (a / b)	26 %	9 %
Hefboom (b / a)	**€ 3,79**	**€ 10,72**

De doelmatigheid is berekend voor het vertraagde effect. Omdat de analyse zich strekt tot en met 2017, gaat het alleen over toegekende heffingsverminderingen tot en met 2016. Uit tabel A.6 blijkt dat er tot en met 2016 € 116 miljoen aan heffingsvermindering voor nieuwbouw en verbouw is toegezegd. Als de geschatte hefboom wordt toegepast, betekent dit dat deze 116 miljoen aan heffingsvermindering heeft geleid tot afgerond € 440 miljoen tot € 1.244 miljoen aan nieuwe investeringen. Dit is een indicatie van het mogelijke effect van de heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw.

Beeld vanuit de sector

Het gemiddelde bedrag aan heffingsvermindering voor nieuwbouw is € 15.896. De geïnterviewde corporaties, met name uit overig Nederland en de schaarstegebieden, geven aan dat dit in verhouding tot de benodigde investering een relatief klein aandeel is. In interviews werd de investering voor een nieuwbouwwoningen geschat tussen de € 150.000 en € 200.000 per woning. Dat zou een subsidiering betekenen van tussen de 8 en 10,6%. De andere belangrijke redenen die genoemd worden, waarom het effect op investeringsbeslissingen relatief klein is, zijn de onzekerheid rondom het kunnen voldoen aan de voorwaarden om de heffingsvermindering daadwerkelijk toegekend te krijgen. Er wordt wel gebruik gemaakt van de heffingsvermindering waar mogelijk, omdat alle financiële ondersteuning gewenst is. Het is volgens corporaties echter niet van dusdanige omvang dat het tot extra of andere projecten leidt. Wel geven zij aan dat de heffingsvermindering op andere manieren een positief effect heeft gehad op het investeringsgedrag van de corporaties. Dit betreft de effecten die al benoemd zijn in het algemeen beeld in paragraaf 4.2, zoals het verhogen van de kwaliteit of voor betaalbaarheid via de huurprijsstelling van de woningen.

Binnen de geclusterde categorie ‘nieuwbouw en verbouw’ vallen ook drie andere investeringscategorieën van de heffingsvermindering; verbouw tot huurwoningen, kleinschalige verbouw van woningen en grootschalige verbouw van woningen. De eerste categorie gaat over het transformeren van gebouwen naar woningen. De andere twee categorieën gaan over renovatie en

gelden alleen voor Rotterdam-Zuid. De doelmatigheid verschilt voor de eerste categorie (transformatie) en de tweede categorie (renovatie in Rotterdam-Zuid). Belangrijkste reden hiervoor die wordt genoemd in interviews is het verschil in ratio heffingsvermindering ten opzichte van de investeringen. Voor de renovatie in Rotterdam-Zuid kan een substantieel deel van de investering worden terug verkregen via de heffingsvermindering. Derhalve heeft het bij de corporaties in Rotterdam-Zuid tot verandering in investeringsgedrag geleid. Voor de categorie 'verbouw tot huurwoningen' die voor transformatieprojecten in heel Nederland geldt wordt er minder effect op investeringsgedrag door corporaties benoemd in interviews. Dit steeds met het idee dat de ratio heffingsvermindering ten opzichte van de investering voor deze categorie lager is.

5.4 Alternatieven

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is benoemd, is het voor de doelmatigheid belangrijk te bezien of het maatschappelijke vermogen ook op een andere manier ingezet had kunnen worden. Uit de interviews met de sector zijn alternatieven naar voren gekomen voor de heffingsvermindering die in de ogen van de sector tot een andere of betere inzet van middelen zou leiden. Hieronder worden enkele alternatieven kort toegelicht.

Afschaling verhuurderheffing zonder het stellen van voorwaarden

Het eerste, relatief eenvoudige, alternatief is het afschalen van de verhuurderheffing zonder daar voorwaarden aan te stellen. Vanuit interviews met de sector ontstaat het beeld dat corporaties toch wel investeren in de doelstellingen die de nationale overheid heeft gesteld, mits zij voldoende financiële ruimte hebben. Er worden door corporaties een aantal voordelen van dit alternatief benoemd;

- Het bespaart tijd en inzet, en daarmee financiële middelen, die nu ingezet worden voor de uitvoering en verantwoording in het kader van de heffingsverminderingen.
- Corporaties krijgen meer vrijheid hoe hun investeringsvermogen in te zetten, waarmee er meer maatwerk mogelijk is per project.

Een belangrijk nadeel van dit alternatief voor de overheid is dat het ministerie minder mogelijkheden heeft om te sturen op de prioritaire doelen.

Afschaling verhuurderheffing gekoppeld aan investeringsverplichting

Een ander alternatief is afschaling van de verhuurderheffing gekoppeld aan een investeringsverplichting. Hierbij kan worden gedacht aan de verplichting aan corporaties om aan te tonen, bijvoorbeeld middels hun jaarrekening die goedgekeurd wordt door een accountant, dat zij hun vermogen hebben ingezet voor investeringen in doelen zoals nieuwbouw, verbouw en dergelijke. Corporaties hebben recht op afschaling van de verhuurderheffing als aan de geformuleerde verplichtingen is voldaan.

Dit alternatief lijkt in zekere mate op de huidige heffingsvermindering, maar is in werkwijze en betreft voorwaarden iets versimpeld. Voordeel hiervan zou zijn dat het minder tijd en inzet kost in het kader van de uitvoering van de regeling. Denkbaar is ook dat de geformuleerde verplichting niet gericht is op specifieke doelgroepen, maar een generiek karakter krijgt.

Verruiming werkingsduur heffingsverminderingen

Daarnaast is er door sommige corporaties de wens uitgesproken, dat de heffingsvermindering meer gekoppeld zou worden aan langdurige grote programma's of portefeuillestrategieën in plaats van een ad hoc inzet per project. Vooral de factor tijd en zekerheid speelt daarbij een grote rol. De investeringsprojecten zijn vaak onderdeel van een grotere strategie en veel projecten vragen veel tijd in de voorbereiding en uitvoering. De korte doorlooptijd die nu wordt gehanteerd voor het aanvragen en verkrijgen van een heffingsvermindering, sluit onvoldoende aan op de langere termijn

investeringsbeslissingen van corporaties. Daarnaast levert de kortere termijn onzekerheid op of de termijnen behaald kunnen worden, waardoor er volgens corporaties niet optimaal gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering.

Inzet heffingsverminderingen voor andere doelen en opgaven waaronder verduurzaming

Ten slotte is er in de interviews met corporaties gesproken over in hoeverre de heffingsvermindering aansloot bij de volgens hen belangrijke doelen en opgaven. Daarbij werd als belangrijkste opgave de verduurzaming van bezit genoemd. Een groot aantal corporaties gaven daarbij aan dat er op dat gebied het meeste financiële ondersteuning nodig is de komende jaren. Dit zou kunnen betekenen dat beschikbare middelen die aan heffingsverminderingen zouden worden besteedt, in de toekomst met name besteedt worden aan het ondersteunen van corporaties in de verduurzamingsopgave. Daarnaast zijn enkele andere thema's benoemd, die volgens corporaties van belang zijn voor hun investeringsopgaven. Dit zijn de thema's die enkele keren benoemd zijn:

- Aanbod voor middeninkomens
- Flexibele woonvormen
- Extramuralisering en wonen zorg gerelateerde investeringen
- Investering in het kader van leefbaarheidsproblematiek
- Renovatie van verouderd bezit (heffingsvermindering voor woningverbetering was nu alleen mogelijk voor Rotterdam Zuid)
- Sloop en nieuwbouw projecten en daarmee verdichting creëren

5.5 Administratieve lasten en uitvoering

In de aanvullende interviews is ook ingegaan op de administratieve lasten van de heffingsvermindering. De administratieve lasten zouden idealiter kleiner zijn, met name de invoer per woning werd daarbij als intensief ervaren. Daarentegen worden de administratieve lasten vergeleken met andere subsidieregelingen als redelijk beschouwd.

De administratieve lasten worden door de geïnterviewde corporaties in verhouding tot het bedrag aan vermindering dat ervoor wordt verkregen ook als redelijk beschouwd. Er is dan ook geen corporatie die heeft aangegeven dat de administratieve lasten van de heffingsvermindering ertoe hebben geleid dat corporaties hebben overwogen geen gebruik te maken van de regeling. Alleen voor de kleinere corporaties werd de administratieve last wel als zeer hoog ervaren. Kanttekening daarbij is dat daarbij doorgaans werd gerefereerd aan een stapeling van administratieve lasten door andere regelingen en verplichtingen, maar dat betrof niet alleen de heffingsvermindering. Voor kleinere corporaties komen de administratieve lasten van de heffingsvermindering nog bij de al relatief hoge administratieve last voor die kleinere corporaties. Ten slotte werd door de geïnterviewde corporaties meermaals gerapporteerd dat de communicatie met RVO.nl voor vragen en opmerkingen als goed werd ervaren.

5.6 Conclusies doelmatigheid

Doeltreffendheid beïnvloedt door uitgangspunt van budgettair neutrale invoering

Uit de statistische analyse, maar ook uit de gespreksronde, komt naar voren dat het instrument heffingsvermindering als geheel geen effect heeft gehad op de hoogte van de investeringen. Op zich is deze conclusie ook niet gek omdat bij de invoering van de heffingsverminderingen en bij de doorgevoerde wijzigingen, is uitgegaan van een budgettair neutrale invoering: de verminderde kosten van de heffingsverminderingen zijn gecompenseerd door de hoogte van het heffingstarief dat door verhuurders betaald wordt. De verhuurders betalen indirect mee aan de

heffingsvermindering en daarmee geeft de heffingsvermindering voor sommigen meer en voor anderen minder financiële ruimte. Uitzondering op dit algemene beeld is de heffingsvermindering voor investeringen in nieuwbouw en verbouw die op basis van de statistische analyse lieten zien dat het investeringsbedrag in relatie tot deze categorie mogelijk wel is beïnvloed. Deze resultaten kunnen echter niet causaal worden geïnterpreteerd, maar geven een indicatie van een mogelijk effect.

Redenen om investeringsgedrag door heffingsverminderingen niet aan te passen

De reden dat de heffingsvermindering in zijn algemeenheid niet heeft geleid tot meer investeringen is divers. De belangrijkste reden hiervoor die uit de interviews naar voren kwam is dat het bedrag niet substantieel genoeg is om extra projecten te realiseren of de besluitvorming te beïnvloeden. Daarnaast wordt de heffingsvermindering door een groot deel van de corporaties niet aan de voorkant ingerekend bij investeringsbeslissingen. De reden hiervoor is de onzekerheid over het ontvangen van de heffingsvermindering door alle voorwaarden en termijnen waaraan de realisatie moet voldoen. De tijdspanne vanaf het moment dat de heffingsvermindering kon worden aangevraagd tot aan het jaar waarop het gerealiseerd moet zijn is relatief kort vergeleken bij de termijnen waarmee corporaties te maken hebben bij projecten. Daarnaast moet de corporatie eerst investeren voordat er gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering, de corporatie moet als het ware de heffingsvermindering deels voorfinancieren.

Heffingsverminderingen heeft bij corporaties wel geleid tot andere gedragsveranderingen

Heffingsvermindering heeft wel op andere manieren een positief effect gehad op het investeringsgedrag van de corporaties. Uit de gesprekken zijn de volgende veranderingen naar voren gekomen:

- Gebruik van de extra verkregen financiële ruimte voor versnelling van volgende projecten, omdat de heffingsvermindering pas na realisatie van een project verkregen wordt.
- Het maken van andere keuzes ten opzichte van kwantiteit of kwaliteit vanwege de heffingsvermindering. In sommige gevallen konden er enkele extra woningen gerealiseerd worden binnen een project of werd de heffingsvermindering ingezet om de kwalitatieve aspecten van de woningen te verhogen zonder hier een huurverhoging tegenover te stellen.
- Daarnaast heeft de heffingsvermindering er bij een aantal corporaties toe geleid dat zij een ander huurbeleid voor het project hebben gehanteerd, waarbij de huren omlaag konden worden gebracht.

Alternatieven voor inzet en vormgeving van het instrument heffingsverminderingen

Uit de interviews met de sector zijn alternatieven naar voren gekomen voor de heffingsvermindering die in de ogen van de sector tot een andere of betere inzet van middelen zou leiden. Genoemde mogelijkheden zijn:

- ***Afschaling verhuurderheffing zonder het stellen van voorwaarden***:
- ***Afschaling verhuurderheffing gekoppeld aan investeringsverplichting***: Voordeel hiervan zou zijn dat het minder tijd en inzet kost in het kader van de uitvoering van de regeling. Denkbaar is ook dat de geformuleerde verplichting niet gericht is op specifieke doelgroepen, maar een generiek karakter krijgt.
- ***Verruiming werkingsduur heffingsverminderingen***: de korte doorlooptijd die nu wordt gehanteerd voor het aanvragen en verkrijgen van een heffingsvermindering, sluit onvoldoende aan op de langere termijn investeringsbeslissingen van corporaties en leidt tot onzekerheden of de gestelde termijnen behaald kunnen worden, waardoor er volgens corporaties niet optimaal gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering.
- ***Inzet heffingsverminderingen voor andere doelen en opgaven waaronder verduurzaming***

Administratieve lasten van de regeling zijn redelijk

In de aanvullende interviews is ook ingegaan op de administratieve lasten van de heffingsvermindering. De administratieve lasten zouden idealiter kleiner zijn, met name de invoer per woning werd daarbij als intensief ervaren. Daarentegen worden de administratieve lasten vergeleken bij andere subsidieregeling als redelijk beschouwd.

6 Conclusies

Algemeen beeld doeltreffendheid

1) Heffingsverminderingen hebben financieel bijgedragen aan toename en kwaliteit woningvoorraad

Het doelbereik van de heffingsvermindering is groot. Circa 77% van de corporaties heeft er gebruik van gemaakt en verhuurders hebben voor € 1,5 miljard aan heffingsverminderingen toegewezen gekregen. De regeling is op basis van het beeld uit de interviewgesprekken maximaal ingezet door corporaties waar dat mogelijk was. Met bijdragen vanuit de regeling hebben corporaties investeringen gedaan in de maatschappelijk gewenste doelen zoals nieuwbouw en woningverbetering. Daarmee heeft de regeling financieel bijgedragen aan het verminderen van het woningtekort en voor (Rotterdam-Zuid) de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

2) Geen causaal effect heffingsverminderingen op investeringsgedrag aangetoond

Hoewel er sprake is van doelbereik is de volgende vraag of de heffingsvermindering als geheel ook heeft geleid tot investeringen die zonder de heffingsvermindering niet hadden plaatsgevonden of kleiner waren geweest. De uitgevoerde verklarende analyse biedt hiervoor echter geen aanwijzingen. Er is statistisch op basis van de uitgevoerde analyse in de periode 2012-2016 geen significant positief verband geconstateerd tussen de mate van intensiteit van heffingsvermindering en de investeringsratio. Naast het effect van de intensiteit van heffingsverminderingen zijn er op basis van de uitgevoerde statistische analyse ook geen aanwijzingen dat woningcorporaties die heffingsvermindering toegekend hebben gekregen ook meer investeren. Bij de uitkomsten van de statistische analyse moet worden benadrukt dat de in beschouwing genomen periode relatief kort is en de regeling bovendien tussentijds is gewijzigd. Daarnaast is de analyse gebaseerd op diverse aannames.

3) Gesprekken met sector bevestigen beeld dat heffingsverminderingen niet hebben geleid tot meer investeringen

De uitkomsten van de uitgevoerde statistische analyse worden bevestigd door de uitkomsten van de gevoerde gesprekken met de sector. In deze gesprekken wordt aangegeven dat de sector vanuit de eigen visie en opgaven al investeringsplannen heeft ontwikkeld voor maatschappelijke doelen zoals het tegengaan van het woningtekort. Het instrument heffingsverminderingen heeft op de hoogte van de met deze opgave gemoeide investeringen geen duidelijk effect gehad. De corporaties die zijn geïnterviewd in het kader van dit onderzoek hebben aangegeven dat het feit of zij wel of niet investeren meer afhangt van andere factoren en de financiële positie van de corporatie. De financiële positie wordt volgens de geïnterviewde corporaties door de heffingsvermindering niet zodanig verbeterd dat dit leidt tot een significante toename in investeringen.

Doeltreffendheid per investeringscategorie

4) Heffingsvermindering en vermindering woningtekort

In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is vastgesteld dat er tot 2025 700.000 woningen bij moeten komen, wat gelijk is aan ongeveer 75.000 woningen per jaar (Ministerie van BZK, 2018). Het sociale huur segment speelt hierin een grote rol. Op basis van het aantal aanvragen voor de verschillende investering categorieën kan worden vastgesteld dat de heffingsverminderingen substantieel financieel bijdragen aan de vermindering van genoemd

tekort. Voor Nederland als geheel zijn er 26.563 aanvragen gedaan voor verbouw tot huurwoningen. Daarvan zijn 23.568 aanvragen toegekend. Dit betekent dat, naast de 54.699 toegekende nieuwbouwaanvragen, er nog eens circa 23 duizend woningen van de 700.000 woningen (circa 3,4%) via transformatie met gebruik van de heffingsvermindering gerealiseerd worden. Tezamen met nieuwbouw (7,8%) gaat het derhalve om ruim 11% van de woningbouwopgave in Nederland tot 2025.

5) Effecten op woningverbetering in Rotterdam-Zuid

Binnen het instrument heffingsverminderingen zijn de investeringscategorieën “kleinschalige en grootschalige verbouw van huurwoningen” alleen van toepassing op Rotterdam-Zuid. Op basis van het gebruik van de betreffende regelingen kan worden vastgesteld dat er in totaal 8.718 aanvragen en 6.262 toegekende aanvragen voor de heffingsvermindering ‘grootschalige verbouw’ en ‘kleinschalige verbouw’ zijn geweest. Dat betekent dat 17,9% van de opgave van 35.000 woningen uit het Nationaal Programma verbeterd zijn middels renovatie. Of er sprake is van een causaal verband kon niet in de statistische analyse worden meegenomen door beperkingen in de data.

6) Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw mogelijk meest doeltreffend

Per investeringscategorie is op basis van een statistische analyse gekeken naar de causaliteit tussen de betreffende regeling en het daarmee samenhangende investeringsgedrag. De resultaten laten zien dat heffingsverminderingen voor investeringen in sloop en samenvoeging niet doeltreffend zijn geweest in de periode tot en met 2016. Er zijn geen aanwijzingen voor een positief verband tussen heffingsverminderingen en investeringen. Daarnaast zijn er ook geen aanwijzingen dat woningcorporaties die heffingsvermindering toegekend hebben gekregen ook meer investeren, los van het effect van de heffingsverminderingen zelf.

Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw zijn daarentegen mogelijk doeltreffend geweest, met een vertraging van één jaar. Er zijn aanwijzingen dat heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw in een bepaald jaar leiden tot een significant hoger investeringsratio in het daaropvolgende jaar. Een toename in intensiteit van één procentpunt gaat gepaard met een 3,8 tot 10,7 procentpunt hoger investeringsratio.

7) Redenen om investeringsgedrag door heffingsverminderingen niet aan te passen

De redenen dat de heffingsverminderingen in zijn algemeenheid niet hebben geleid tot meer investeringen zijn divers. De belangrijkste reden hiervoor die uit de interviews naar voren kwam is dat het bedrag niet substantieel genoeg is om extra projecten te realiseren of de besluitvorming te beïnvloeden. Daarnaast wordt de heffingsvermindering door een groot deel van de corporaties niet aan de voorkant ingerekend bij investeringsbeslissingen. De reden hiervoor is de onzekerheid over het ontvangen van de heffingsvermindering door alle voorwaarden en termijnen waaraan de realisatie moet voldoen. De tijdspanne vanaf het moment dat de heffingsvermindering kon worden aangevraagd tot aan het jaar waarop het gerealiseerd moet zijn is relatief kort vergeleken bij de termijnen waarmee corporaties te maken hebben bij projecten. Daarnaast moet de corporatie eerst investeren voordat er gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering, de corporatie moet als het ware de heffingsvermindering deels voorfinancieren.

8) Heffingsvermindering leidde bij corporaties wel tot andere gedragsveranderingen

Heffingsvermindering heeft wel op andere manieren een positief effect gehad op het investeringsgedrag van de corporaties. Uit de gesprekken zijn de volgende veranderingen naar voren gekomen:

- Gebruik van de extra verkregen financiële ruimte voor versnelling van volgende projecten, omdat de heffingsvermindering pas na realisatie van een project verkregen wordt.

- Het maken van andere keuzes ten opzichte van kwantiteit of kwaliteit vanwege de heffingsvermindering. In sommige gevallen konden er enkele extra woningen gerealiseerd worden binnen een project of werd de heffingsvermindering ingezet om de kwalitatieve aspecten van de woningen te verhogen zonder hier een huurverhoging tegenover te stellen.
- Daarnaast heeft de heffingsvermindering er bij een aantal corporaties toe geleid dat zij een ander huurbeleid voor het project hebben gehanteerd, waarbij de huren omlaag konden worden gebracht.

Doelmatigheid

9) Beperkte doeltreffendheid impliceert beperkte doelmatigheid

De waarschijnlijk beperkte doeltreffendheid van de heffingsverminderingen impliceert dat ook de doelmatigheid waarschijnlijk beperkt is. Als de effecten klein of nul zijn, staan de effecten niet in een goede verhouding tot de kosten.

10) Administratieve lasten van de regeling zijn redelijk

In de aanvullende interviews is ook ingegaan op de administratieve lasten van de heffingsvermindering. De administratieve lasten zouden idealiter kleiner zijn, met name de invoer per woning werd daarbij als intensief ervaren. Daarentegen worden de administratieve lasten vergeleken bij andere subsidieregelingen als redelijk beschouwd.

Alternatieven voor het instrument heffingsvermindering

11) Alternatieven voor inzet en vormgeving van het instrument heffingsvermindering

Uit de interviews met de sector zijn alternatieven naar voren gekomen voor de heffingsvermindering die in de ogen van de sector tot een andere of betere inzet van middelen zou leiden. Genoemde mogelijkheden zijn:

- ***Afschaling verhuurderheffing zonder het stellen van voorwaarden***:
- ***Afschaling verhuurderheffing gekoppeld aan investeringsverplichting***: Voordeel hiervan zou zijn dat het minder tijd en inzet kost in het kader van de uitvoering van de regeling. Denkbaar is ook dat de geformuleerde verplichting niet gericht is op specifieke doelgroepen, maar een generiek karakter krijgt.
- ***Verruiming werkingsduur heffingsverminderingen***: de korte doorlooptijd die nu wordt gehanteerd voor het aanvragen en verkrijgen van een heffingsvermindering, sluit onvoldoende aan op de langere termijn investeringsbeslissingen van corporaties en leidt tot onzekerheden of de gestelde termijnen behaald kunnen worden, waardoor er volgens corporaties niet optimaal gebruik kan worden gemaakt van de heffingsvermindering.
- ***Inzet heffingsverminderingen voor andere doelen en opgaven waaronder verduurzaming***

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

ABF research (Februari 2019), *Ontwikkeling van de leegstand in krimpgebieden*, Delft.

ABF research (April 2019), *De woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden,* Delft.

ABF research (Januari 2019), *Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties, 2018-2022*, Delft.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (Januari 2019), *Uitvoeringsplan 2019-2022*, Rotterdam.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (December 2014), *Transformatie en corporaties*, Den Haag.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Juni 2016), *Evaluatie verhuurderheffing*, Den Haag.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Mei 2018), *Nationale woonagenda 2018-2021,* Den Haag.

Gebruikte data

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Juni 2019), *Voorgenomen investeringen*

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Juni 2019), *Gerealiseerde investeringen*

Inspectie Leefomgeving en Transport (December 2018), *Verantwoordingsinformatie woningcorporaties (dVi), meerdere jaargangen.*

Internet

https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33407-3.html
https://wetten.overheid.nl/BWBR0040754/2018-03-27
www.rvo.nl
www.aedes.nl
https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/05/28/rapport-staat-van-de-volkshuisvesting

Interviews

Corporatie die gebruik hebben gemaakt van de heffingsvermindering:
Stichting GroenWest
Woonstad Rotterdam
Havensteder
Plavei
WoonFriesland
Woongoed Zeeuws Vlaanderen

Stichting Uithuizer Woningbouw
Wonen Zuid
Clavis
Stichting Eigen Haard
Domesta
Centrada
Laurens Wonen

Corporaties die geen gebruik hebben gemaakt van de heffingsvermindering:
Stichting Eelder woningbouw
Woningstichting Tubbergen
Helpt Elkander

Bijlage A Gedetailleerde verdeling aanvragen

Deze bijlage geeft een overzicht van het aantal aanvragen, de aangevraagde heffingsverminderingen en de gerealiseerde investeringen, opgesplitst naar aanvraagjaar en realisatiejaar, dossierstatus, investeringscategorie en regio.

Aanvragen

Tabel A.1 Aantal aanvragen en dossier status per investeringscategorie per jaar

Aanvraagjaar	Afgewezen	Project ingetrokken	In beheer	Vastgesteld	Totaal
	totaal				
2014	3.504	1.216	196	3.645	8.561
2015	58	1.199	871	2.455	4.583
2016	307	1.543	1.769	4.313	7.932
2017	1.430	2.453	24.719	9.197	37.799
2018	2.834	434	49.688	750	53.706
Totaal	**8.133**	**6.845**	**77.243**	**20.360**	**112.581**
	grootschalige verbouw				
2014	699	161	0	518	1.378
2015	0	174	0	39	213
2016	7	32	144	31	214
2017	10	406	1.226	565	2.207
2018	9	0	1.415	0	1.424
Totaal	**725**	**773**	**2.785**	**1.153**	**5.436**
	kleinschalige verbouw				
2014	4	515	0	45	564
2015	1	13	0	125	139
2016	14	5	4	133	156
2017	112	6	1.309	178	1.605
2018	288	0	530	0	818
Totaal	**419**	**539**	**1.843**	**481**	**3.282**
	nieuwbouw				
2014	304	109	0	0	413
2015	3	250	0	0	253
2016	13	588	1	0	602
2017	702	1.302	14.322	3.734	20.060
2018	2.129	238	36.314	298	38.979
Totaal	**3.151**	**2.487**	**50.637**	**4.032**	**30.307**
	sloop en samenvoeging				
2014	1.509	177	0	1.290	2.976
2015	6	550	32	546	1.134
2016	14	780	0	140	934
2017	179	552	1.327	1.933	3.991
2018	24	98	7.493	343	7.958
Totaal	**1.732**	**2.157**	**8.852**	**4.252**	**16.993**
	verbouw tot huurwoningen				

Aanvraagjaar	Afgewezen	Project ingetrokken	In beheer	Vastgesteld	Totaal
2014	988	89	196	1.792	3.230
2015	48	185	839	1.745	2.844
2016	259	93	1.620	4.009	6.026
2017	427	24	6.535	2.787	9.936
2018	384	98	3.936	109	4.527
Totaal	**2.106**	**489**	**13.126**	**10.442**	**26.563**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen.
De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Tabel A.2 Aantal aanvragen per investeringscategorie per jaar per type regio

Aanvraagjaar	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
	Totaal					
grootschalige verbouw	1.378	213	214	2.207	1.424	5.436
kleinschalige verbouw	564	139	156	1.605	818	3.282
nieuwbouw	413	253	602	20.060	38.979	60.307
sloop en samenvoeging	2.976	1.134	934	3.991	7.958	16.993
verbouw tot huurwoningen	3.230	2.844	6.026	9.936	4.527	26.563
Totaal	**8.561**	**4.583**	**7.932**	**37.799**	**53.706**	**112.581**
	Krimpgebieden					
grootschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
kleinschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	296	1.654	1.950
sloop en samenvoeging	2.531	794	765	2.282	6.397	12.769
verbouw tot huurwoningen	64	7	22	379	248	720
Totaal	**2.595**	**801**	**787**	**2.957**	**8.299**	**15.439**
	Rotterdam-Zuid					
grootschalige verbouw	1.378	213	214	2.207	1.424	5.436
kleinschalige verbouw	564	139	156	1.605	818	3.282
nieuwbouw	413	253	602	1.076	1.791	4.135
sloop en samenvoeging	445	340	169	1.709	1.561	4.224
verbouw tot huurwoningen	0	3	0	17	93	113
Totaal	**2.800**	**948**	**1.141**	**6.614**	**5.687**	**17.190**
	Schaarstegebieden					
grootschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
kleinschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	13.029	17.160	30.189
sloop en samenvoeging	0	0	0	0	0	0
verbouw tot huurwoningen	0	0	0	3.388	1.558	4.946
Totaal	**0**	**0**	**0**	**16.417**	**18.718**	**35.135**
	Overige regio's					
grootschalige verbouw	0	0	0	0	0	0

Aanvraagjaar	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
kleinschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	5.659	18.374	24.033
sloop en samenvoeging	0	0	0	0	0	0
verbouw tot huurwoningen	3.166	2.834	6.004	6.152	2.628	20.784
Totaal	**3.166**	**2.834**	**6.004**	**11.811**	**21.002**	**44.817**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen.

De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Tabel A.3 Aantal toegekende aanvragen per investeringscategorie per jaar per type regio

Aanvraagjaar	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
	Totaal					
grootschalige verbouw	518	39	175	1.791	1.415	3.938
kleinschalige verbouw	45	125	137	1.487	530	2.324
nieuwbouw	0	0	1	18.056	36.612	54.669
sloop en samenvoeging	1.290	578	140	3.260	7.836	13.104
verbouw tot huurwoningen	1.988	2.584	5.629	9.322	4.045	23.568
Totaal	**3.841**	**3.326**	**6.082**	**33.916**	**50.438**	**97.603**
	Krimpgebieden					
grootschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
kleinschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	288	1.647	1.935
sloop en samenvoeging	1.132	578	140	1.930	6.380	10.160
verbouw tot huurwoningen	52	0	19	278	42	391
Totaal	**1.184**	**578**	**159**	**2.496**	**8.069**	**12.486**
	Rotterdam-Zuid					
grootschalige verbouw	518	39	175	1.791	1.415	3.938
kleinschalige verbouw	45	125	137	1.487	530	2.324
nieuwbouw	0	0	1	865	1.709	2.575
sloop en samenvoeging	158	0	0	1.330	1.456	2.944
verbouw tot huurwoningen	0	2	0	10	93	105
Totaal	**721**	**166**	**313**	**5.483**	**5.203**	**11.886**
	Schaarstegebieden					
grootschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
kleinschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	12.070	16.319	28.389
sloop en samenvoeging	0	0	0	0	0	0
verbouw tot huurwoningen	0	0	0	3.162	1.421	4.583
Totaal	**0**	**0**	**0**	**15.232**	**17.740**	**32.972**
	Overige regio's					
grootschalige verbouw	0	0	0	0	0	0

Aanvraagjaar	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
kleinschalige verbouw	0	0	0	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0	4.833	16.937	21.770
sloop en samenvoeging	0	0	0	0	0	0
verbouw tot huurwoningen	1.936	2.582	5.610	5.872	2.489	18.489
Totaal	**1.936**	**2.582**	**5.610**	**10.705**	**19.426**	**40.259**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen.

De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Heffingsverminderingen

Tabel A.4 Aangevraagde heffingsverminderingen en dossierstatus per investeringscategorie per jaar

Aanvraagjaar	Afgewezen	Project ingetrokken	In beheer	Vastgesteld	Totaal
	totaal				
2014	47.600.000	14.395.000	1.960.000	45.490.000	€ 109.445.000
2015	625.000	16.860.000	8.870.000	27.475.000	€ 53.830.000
2016	3.240.000	22.430.000	18.415.000	43.985.000	€ 88.070.000
2017	19.810.000	44.000.000	393.365.000	155.220.000	€ 612.395.000
2018	37.875.000	6.410.000	820.605.000	14.135.000	€ 879.025.000
Totaal	**€ 109.150.000**	**€ 104.095.000**	**€ 1.243.215.000**	**€ 286.305.000**	**€ 1.742.765.000**
	grootschalige verbouw				
2014	€ 10.485.000	€ 2.415.000	€ -	€ 7.770.000	€ 20.670.000
2015	€ -	€ 2.610.000	€ -	€ 585.000	€ 3.195.000
2016	€ 105.000	€ 480.000	€ 2.160.000	€ 465.000	€ 3.210.000
2017	€ 180.000	€ 6.910.000	€ 30.335.000	€ 12.895.000	€ 50.320.000
2018	€ 225.000	€ -	€ 35.375.000	€ -	€ 35.600.000
Totaal	**€ 10.995.000**	**€ 12.415.000**	**€ 67.870.000**	**€ 21.715.000**	**€ 112.995.000**
	kleinschalige verbouw				
2014	€ 40.000	€ 5.150.000	€ -	€ 450.000	€ 5.640.000
2015	€ 10.000	€ 130.000	€ -	€ 1.250.000	€ 1.390.000
2016	€ 140.000	€ 50.000	€ 40.000	€ 1.330.000	€ 1.560.000
2017	€ 1.120.000	€ 60.000	€ 13.090.000	€ 1.780.000	€ 16.050.000
2018	€ 2.880.000	€ -	€ 5.300.000	€ -	€ 8.180.000
Totaal	**€ 4.190.000**	**€ 5.390.000**	**€ 18.430.000**	**€ 4.810.000**	**€ 32.820.000**
	nieuwbouw				
2014	€ 4.560.000	€ 1.635.000	€ -	€ -	€ 6.195.000
2015	€ 45.000	€ 3.750.000	€ -	€ -	€ 3.795.000
2016	€ 195.000	€ 8.820.000	€ 15.000	€ -	€ 9.030.000
2017	€ 9.775.000	€ 23.040.000	€ 251.415.000	€ 64.350.000	€ 348.580.000
2018	€ 30.330.000	€ 2.980.000	€ 553.245.000	€ 4.470.000	€ 591.025.000
Totaal	**€ 44.905.000**	**€ 40.225.000**	**€ 804.675.000**	**€ 68.820.000**	**€ 958.625.000**
	sloop en samenvoeging				
2014	€ 22.635.000	€ 2.655.000	€ -	€ 19.350.000	€ 44.640.000
2015	€ 90.000	€ 8.250.000	€ 480.000	€ 8.190.000	€ 17.010.000
2016	€ 210.000	€ 11.700.000	€ -	€ 2.100.000	€ 14.010.000
2017	€ 4.465.000	€ 12.120.000	€ 33.175.000	€ 48.325.000	€ 98.085.000
2018	€ 600.000	€ 2.450.000	€ 187.325.000	€ 8.575.000	€ 198.950.000
Totaal	**€ 28.000.000**	**€ 37.175.000**	**€ 220.980.000**	**€ 86.540.000**	**€ 372.695.000**
	verbouw tot huurwoningen				
2014	€ 9.880.000	€ 2.540.000	€ 1.960.000	€ 17.920.000	€ 32.300.000
2015	€ 480.000	€ 2.120.000	€ 8.390.000	€ 17.450.000	€ 28.440.000
2016	€ 2.590.000	€ 1.380.000	€ 16.200.000	€ 40.090.000	€ 60.260.000
2017	€ 4.270.000	€ 1.870.000	€ 65.350.000	€ 27.870.000	€ 99.360.000
2018	€ 3.840.000	€ 980.000	€ 39.360.000	€ 1.090.000	€ 45.270.000
Totaal	**€ 21.060.000**	**€ 8.890.000**	**€ 131.260.000**	**€ 104.420.000**	**€ 265.630.000**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen.

De categorie ‘nieuwbouw’ is vanaf 2017 opgesplitst in ‘nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens’ en ‘nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens’. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Tabel A.5 Aangevraagde heffingsverminderingen per investeringscategorie per jaar per type regio

Aanvraagjaar	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
	totaal					
grootschalige verbouw	€ 20.670.000	€ 3.195.000	€ 3.210.000	€ 50.320.000	€ 35.600.000	€ 112.995.000
kleinschalige verbouw	€ 5.640.000	€ 1.390.000	€ 1.560.000	€ 16.050.000	€ 8.180.000	€ 32.820.000
nieuwbouw	€ 6.195.000	€ 3.795.000	€ 9.030.000	€ 348.580.000	€ 591.025.000	€ 958.625.000
sloop en samenvoeging	€ 44.640.000	€ 17.010.000	€ 14.010.000	€ 98.085.000	€ 198.950.000	€ 372.695.000
verbouw tot huurwoningen	€ 32.300.000	€ 28.440.000	€ 60.260.000	€ 99.360.000	€ 45.270.000	€ 265.630.000
Totaal	**€ 109.445.000**	**€ 53.830.000**	**€ 88.070.000**	**€ 612.395.000**	**€ 879.025.000**	**€ 1.742.765.000**
	Krimpgebieden					
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 2.960.000	€ 16.540.000	€ 19.500.000
sloop en samenvoeging	€ 37.965.000	€ 11.910.000	€ 11.475.000	€ 55.360.000	€ 159.925.000	€ 276.635.000
verbouw tot huurwoningen	€ 640.000	€ 70.000	€ 220.000	€ 3.790.000	€ 2.480.000	€ 7.200.000
Totaal	**€ 38.605.000**	**€ 11.980.000**	**€ 11.695.000**	**€ 62.110.000**	**€ 178.945.000**	**€ 303.335.000**
	Rotterdam-Zuid					
grootschalige verbouw	€ 20.670.000	€ 3.195.000	€ 3.210.000	€ 50.320.000	€ 35.600.000	€ 112.995.000
kleinschalige verbouw	€ 5.640.000	€ 1.390.000	€ 1.560.000	€ 16.050.000	€ 8.180.000	€ 32.820.000
nieuwbouw	€ 6.195.000	€ 3.795.000	€ 9.030.000	€ 28.450.000	€ 47.535.000	€ 95.005.000
sloop en samenvoeging	€ 6.675.000	€ 5.100.000	€ 2.535.000	€ 42.725.000	€ 39.025.000	€ 96.060.000
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ 30.000	€ -	€ 170.000	€ 930.000	€ 1.130.000
Totaal	**€ 39.180.000**	**€ 13.510.000**	**€ 16.335.000**	**€ 137.715.000**	**€ 131.270.000**	**€ 338.010.000**
	Schaarstegebieden					
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 260.580.000	€ 343.200.000	€ 603.780.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ 33.880.000	15.580.000-	€ 49.460.000
Totaal	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 294.460.000**	**€ 358.780.000**	**€ 653.240.000**
	Overige regio's					
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 56.590.000	€ 183.750.000	€ 240.340.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ 31.660.000	€ 28.340.000	€ 60.040.000	€ 61.520.000	€ 26.280.000	€ 207.840.000
Totaal	**€ 31.660.000**	**€ 28.340.000**	**€ 60.040.000**	**€ 118.110.000**	**€ 210.030.000**	**€ 448.180.000**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen.

De categorie ‘nieuwbouw’ is vanaf 2017 opgesplitst in ‘nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens’ en ‘nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens’. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Tabel A.6 Toegekende heffingsverminderingen per investeringscategorie per jaar per type regio

Aanvraagjaar	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
	Totaal					
grootschalige verbouw	€ 7.770.000	€ 585.000	€ 2.625.000	€ 43.230.000	€ 35.375.000	€ 89.585.000
kleinschalige verbouw	€ 450.000	€ 1.250.000	€ 1.370.000	€ 14.870.000	€ 5.300.000	€ 23.240.000
nieuwbouw	€ -	€ -	€ 15.000	€ 315.765.000	€ 557.715.000	€ 873.495.000
sloop en samenvoeging	€ 19.350.000	€ 8.670.000	€ 2.100.000	€ 81.500.000	€ 195.900.000	€ 307.520.000
verbouw tot huurwoningen	€ 19.880.000	€ 25.840.000	€ 56.290.000	€ 93.220.000	€ 40.450.000	€ 235.680.000
Totaal	**€ 47.450.000**	**€ 36.345.000**	**€ 62.400.000**	**€ 548.585.000**	**€ 834.740.000**	**€ 1.529.520.000**
	Krimpgebieden					
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 2.880.000	€ 16.470.000	€ 19.350.000
sloop en samenvoeging	€ 16.980.000	€ 8.670.000	€ 2.100.000	€ 48.250.000	€ 159.500.000	€ 235.500.000
verbouw tot huurwoningen	€ 520.000	€ -	€ 190.000	€ 2.780.000	€ 420.000	€ 3.910.000
Totaal	**€ 17.500.000**	**€ 8.670.000**	**€ 2.290.000**	**€ 53.910.000**	**€ 176.390.000**	**€ 258.760.000**
	Rotterdam-Zuid					
grootschalige verbouw	€ 7.770.000	€ 585.000	€ 2.625.000	€ 43.230.000	€ 35.375.000	€ 89.585.000
kleinschalige verbouw	€ 450.000	€ 1.250.000	€ 1.370.000	€ 14.870.000	€ 5.300.000	€ 23.240.000
nieuwbouw	€ -	€ -	€ 15.000	€ 16.000.000	€ 35.800.000	€ 51.815.000
sloop en samenvoeging	€ 2.370.000	€ -	€ -	€ 33.250.000	€ 36.400.000	€ 72.020.000
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ 20.000	€ -	€ 100.000	€ 930.000	€ 1.050.000
Totaal	**€ 10.590.000**	**€ 1.855.000**	**€ 4.010.000**	**€ 114.605.000**	**€ 123.490.000**	**€ 254.550.000**
	Schaarstegebieden					
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 241.400.000	€ 326.380.000	€ 567.780.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ 31.620.000	€ 14.210.000	€ 45.30.000
Totaal	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 273.020.000**	**€ 340.590.000**	**€ 613.610.000**
	Overige regio's					
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 48.330.000	€ 169.380.000	€ 217.710.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ 19.360.000	€ 25.820.000	€ 56.100.000	€ 58.720.000	€ 24.890.000	€ 184.890.000
Totaal	**€ 19.360.000**	**€ 25.820.000**	**€ 56.100.000**	**€ 107.050.000**	**€ 194.270.000**	**€ 402.600.000**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen.
De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

Investeringen

Tabel A.7 Gerealiseerde investeringen per investeringscategorie per jaar per type regio

Realisatiejaar	2014	2015	2016	2017	2018	T/m 01-06-2019*	Totaal
	Totaal						
grootschalige verbouw	€ 445.339	€ 15.391.722	€ 1.887.682	€ 20.076.830	€ 27.483.429	€ -	€ 65.285.003
kleinschalige verbouw	€ 113.318	€ 1.052.238	€ 2.306.228	€ 3.635.428	€ 8.643.885	€ 35.000	€ 15.786.097
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 44.180.773	€ 391.476.639	€ 54.584.649	€ 490.242.061
sloop en samenvoeging	€ 15.990.008	€ 67.393.373	€ 44.508.067	€ 44.012.368	€ 92.079.448	€ 2.777.032	€ 266.760.296
verbouw tot huurwoningen	€ 12.427.113	€ 81.587.637	€ 95.258.660	€ 172.537.434	€ 227.459.157	€ 7.209.411	€ 596.479.412
Totaal	**€ 28.975.777**	**€ 165.424.970**	**€ 143.960.637**	**€ 284.442.833**	**€ 747.142.559**	**€ 64.606.092**	**€ 1.434.552.869**
	Krimpgebieden						
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.560.110	€ -	€ 6.560.110
sloop en samenvoeging	€ 15.990.008	€ 52.804.705	€ 44.508.067	€ 28.891.386	€ 65.525.204	€ 2.702.032	€ 210.421.402
verbouw tot huurwoningen	€ 409.125	€ 2.430.888	€ -	€ 3.298.261	€ 1.364.792	€ -	€ 7.503.066
Totaal	**€ 16.399.133**	**€ 55.235.593**	**€ 44.508.067**	**€ 32.189.647**	**€ 73.450.106**	**€ 2.702.032**	**€ 224.484.578**
	Rotterdam-Zuid						
grootschalige verbouw	€ 445.339	€ 15.391.722	€ 1.887.682	€ 20.076.830	€ 27.483.429	€ -	€ 65.285.003
kleinschalige verbouw	€ 113.318	€ 1.052.238	€ 2.306.228	€ 3.635.428	€ 8.643.885	€ 35.000	€ 15.786.097
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 23.067.394	€ 1.360.310	€ -	€ 24.427.704
sloop en samenvoeging	€ -	€ 14.588.668	€ -	€ 15.120.982	€ 26.554.244	€ 75.000	€ 56.338.894
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ 36.917	€ -	€ 312.938	€ 301.600	€ -	€ 651.455
Totaal	**€ 558.657**	**€ 31.069.545**	**€ 4.193.910**	**€ 62.213.572**	**€ 64.343.468**	**€ 110.000**	**€ 162.489.153**
	Schaarstegebieden						
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 4.387.098	€ 230.259.306	€ 43.150.336	€ 277.796.740
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ 61.750.123	€ 96.056.976	€ 7.055.587	€ 164.862.687
Totaal	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 66.137.221**	**€ 326.316.282**	**€ 50.205.923**	**€ 442.659.427**
	Overige regio's						
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 16.726.281	€ 153.296.913	€ 11.434.313	€ 181.457.507
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ 12.017.988	€ 79.119.832	€ 95.258.660	€ 107.176.111	€ 129.735.790	€ 153.824	€ 423.462.205
Totaal	**€ 12.017.988**	**€ 79.119.832**	**€ 95.258.660**	**€ 123.902.392**	**€ 283.032.703**	**€ 11.588.137**	**€ 604.919.712**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Gerealiseerde investeringen.

De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

* De data voor 2019 waren op het moment van onderzoek nog niet volledig binnen en daarom zijn alleen cijfers van voor 1 juni 2019 gerapporteerd.

Tabel A.8 Toegekende heffingsverminderingen per investeringscategorie per jaar per type regio voor aanvragen met gerealiseerde investeringen

Realisatiejaar	2014	2015	2016	2017	2018	T/m 01-06-2019*	Totaal
	Totaal						
grootschalige verbouw	€ 105.000	€ 4.725.000	€ 615.000	€ 5.920.000	€ 10.350.000	€ -	€ 21.715.000
kleinschalige verbouw	€ 30.000	€ 350.000	€ 630.000	€ 1.160.000	€ 2.630.000	€ 10.000	€ 4.810.000
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 9.950.000	€ 53.580.000	€ 7.010.000	€ 70.540.000
sloop en samenvoeging	€ 4.305.000	€ 15.975.000	€ 9.345.000	€ 17.900.000	€ 37.390.000	€ 1.625.000	€ 86.540.000
verbouw tot huurwoningen	€ 3.240.000	€ 15.590.000	€ 16.480.000	€ 31.660.000	€ 37.000.000	€ 600.000	€ 104.570.000
Totaal	**€ 7.680.000**	**€ 36.640.000**	**€ 27.070.000**	**€ 66.590.000**	**€ 140.950.000**	**€ 9.245.000**	**€ 288.175.000**
	Krimpgebieden						
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 470.000	€ -	€ 470.000
sloop en samenvoeging	€ 4.305.000	€ 13.605.000	€ 9.345.000	€ 11.825.000	€ 26.865.000	€ 1.600.000	€ 67.545.000
verbouw tot huurwoningen	€ 30.000	€ 490.000	€ -	€ 630.000	€ 190.000	€ -	€ 1.340.000
Totaal	**€ 4.335.000**	**€ 14.095.000**	**€ 9.345.000**	**€ 12.455.000**	**€ 27.525.000**	**€ 1.600.000**	**€ 69.355.000**
	Rotterdam-Zuid						
grootschalige verbouw	€ 105.000	€ 4.725.000	€ 615.000	€ 5.920.000	€ 10.350.000	€ -	€ 21.715.000
kleinschalige verbouw	€ 30.000	€ 350.000	€ 630.000	€ 1.160.000	€ 2.630.000	€ 10.000	€ 4.810.000
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 7.560.000	€ 250.000	€ -	€ 7.810.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ 2.370.000	€ -	€ 6.075.000	€ 10.525.000	€ 25.000	€ 18.995.000
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ 10.000	€ -	€ 60.000	€ 50.000	€ -	€ 120.000
Totaal	**€ 135.000**	**€ 7.455.000**	**€ 1.245.000**	**€ 20.775.000**	**€ 23.805.000**	**€ 35.000**	**€ 53.450.000**
	Schaarstegebieden						
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 1.160.000	€ 41.740.000	€ 6.220.000	€ 49.120.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ -	€ -	€ -	€ 11.690.000	€ 16.610.000	€ 560.000	€ 28.860.000
Totaal	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 12.850.000**	**€ 58.350.000**	**€ 6.780.000**	**€ 77.980.000**
	Overige regio's						
grootschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kleinschalige verbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ 1.230.000	€ 11.120.000	€ 790.000	€ 13.140.000
sloop en samenvoeging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbouw tot huurwoningen	€ 3.210.000	€ 15.090.000	€ 16.480.000	€ 19.280.000	€ 20.150.000	€ 40.000	€ 74.250.000
Totaal	**€ 3.210.000**	**€ 15.090.000**	**€ 16.480.000**	**€ 20.510.000**	**€ 31.270.000**	**€ 830.000**	**€ 87.390.000**

Bron: SEO Economisch onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Gerealiseerde investeringen.

De categorie 'nieuwbouw' is vanaf 2017 opgesplitst in 'nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens' en 'nieuwbouw boven de 1e aftoppingsgrens'. In de tabel zijn deze categorieën samengevoegd. Het merendeel van die aanvragen betrof een aanvraag voor nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.

* De data voor 2019 waren op het moment van onderzoek nog niet volledig binnen en daarom zijn alleen cijfers van voor 1 juni 2019 gerapporteerd.

Bijlage B Methodologie verklarende analyse

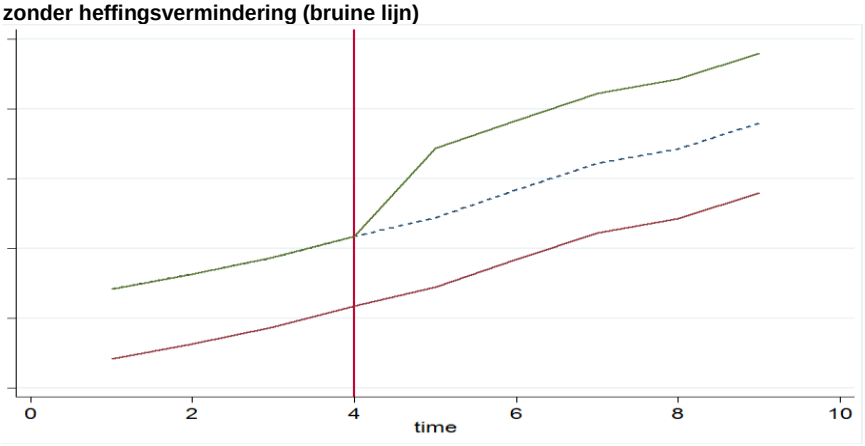
Deze bijlage beschrijft de verklarende empirische analyses, waarin een causaal effect van heffingsvermindering op investeringen wordt geschat. Veranderingen in investeringen kunnen worden beïnvloed door heffingsverminderingen, ander beleid en exogene factoren. Het is belangrijk om de relatieve bijdrage van de heffingsvermindering apart te kunnen schatten. Daarbij is het denkbaar dat een deel van de investeringen die leidden tot heffingsverminderingen, ook zonder de heffingsvermindering zouden zijn gerealiseerd.

Methodologie

Methode

Dit onderzoek maakt gebruik van de difference-in-difference methode om een causaal effect tussen heffingsvermindering en investeringen te schatten. Onderstaande figuur geeft een indruk hoe deze methode werkt. De ontwikkeling van investeringen bij verhuurders die van de heffingsvermindering gebruik hebben gemaakt (groene lijn) wordt vergeleken met de ontwikkeling van investeringen bij woningcorporaties die dat niet hebben gedaan (bruine lijn). Daarnaast wordt er ook gecorrigeerd voor externe factoren en andere woningcorporatie-specifieke kenmerken die de investeringen kunnen beïnvloeden. Waar de ontwikkeling van investeringen in de tijd, na het corrigeren voor andere factoren, bij ‘gesubsidieerde’ verhuurders afwijkt van die bij niet ‘gesubsidieerde’ verhuurders, kan dit worden toegeschreven aan de heffingsvermindering (‘subsidie’).

Figuur B.1 De difference-in-difference methode meet na de inzet van beleid (time=4, rode lijn) verschillen in investeringsontwikkeling tussen verhuurders met heffingsvermindering (groene lijn) en zonder heffingsvermindering (bruine lijn)



Een belangrijke voorwaarde voor toepassing van de difference-in-difference methode is dat de algemene trendmatige ontwikkeling van de investeringen van niet ‘gesubsidieerde’ verhuurders niet systematisch verschilt van de trendmatige ontwikkeling van de investeringen van ‘gesubsidieerde’ verhuurders. Deze aanname kan aannemelijk worden gemaakt door bedrijven in de periode voor de aanvraag van de garantstelling met elkaar te vergelijken op cruciale kenmerken. Bovendien kan voor deze kenmerken en voor verschillende trends worden gecorrigeerd door extra verklarende variabelen in de analyse op te nemen.

Steekproef

Voor de analyse zijn alle woningcorporaties tussen 2012 tot en met 2017 meegenomen, om zowel data voor als na de invoering van heffingsvermindering te gebruiken.

Variabelen

De te verklaren variabele is de 'investeringsratio', totale investeringen naar de WOZ-waarde van vastgoed in bezit, per woningcorporatie per jaar. Het is belangrijk te controleren voor de waarde van vastgoed, omdat het de investeringen schaalt en dus vergelijkbaar maakt tussen woningcorporaties. De hypothese is dat heffingsverminderingen tot extra investeringen hebben geleid, dus een toename in deze ratio. Indien bij 'normale investeringen' een heffingsvermindering is verkregen, neemt deze ratio dus niet toe. Deze ratio kan ook worden toegespitst op de investeringscategorieën nieuwbouw, onttrekkingen (sloop en samenvoeging) en verbouw/woningverbetering.

$$investeringsratio_{it} = \frac{totale\ investeringen_{it}}{WOZ\ waarde\ van\ vastgoed_{it}}$$

De belangrijkste verklarende variabele is het bedrag aan heffingsvermindering dat een woningcorporatie toegekend heeft gekregen. Deze heffingsvermindering wordt – net als de investeringen – geschaald naar de waarde van vastgoed in exploitatie, wat de intensiteit van de heffingsvermindering weergeeft. De hypothese is dat woningcorporaties die relatief veel heffingsvermindering toegekend hebben gekregen, dus een hoge intensiteit hebben, ook meer hebben geïnvesteerd. Deze ratio kan ook worden toegespitst op de investeringscategorieën nieuwbouw, onttrekkingen (sloop en samenvoeging) en verbouw/woningverbetering.

$$intensiteit_{it} = \frac{heffingsvermindering_{it}}{WOZ\ waarde\ van\ vastgoed_{it}}$$

Andere belangrijke variabelen zijn een dummyvariabele voor gebruiker, die aangeeft of een woningcorporatie wel of geen heffingsvermindering toegekend heeft gekregen in een jaar, de kapitaalratio, die de financiële gezondheid van een woningcorporatie meet, en de *interest coverage ratio* (ICR), die de verdiencapaciteit en liquiditeit van een woningcorporatie meet. De hypothese is dat een hoger kapitaalratio en een hogere ICR leiden tot een hoger investeringsratio. Tenslotte contoleren jaardummy's voor algemene economische trends die alle woningcorporaties op dezelfde manier beïnvloeden.

Empirische strategie

De hypothese is dat gebruikers een toename in de investeringsratio hebben in vergelijking met niet-gebruikers. De investeringsratio zal echter mogelijk verschillen tussen gebruikers en niet-gebruikers van de heffingsvermindering, omdat gebruikers en niet-gebruikers verschillende eigenschappen kunnen hebben. Echter, de aanname in onze analyse is dat de verandering in de investeringsratio in de tijd niet verschilt tussen gebruikers en niet-gebruikers. Dit testen we door de trend voor invoering van de heffingsvermindering tussen gebruikers en niet-gebruikers te vergelijken. Indien de verandering in de investeringsratio's voor de invoering van de heffingsvermindering niet verschilt tussen gebruikers en niet-gebruikers, maar na de invoering van heffingsverminderingen wel verschilt, is dit een sterke aanwijzing dat de heffingsverminderingen een effect hebben gehad op de investeringsratio. Door de fixed effects toe voegen, gebruikt het model de variatie over tijd van een woningcorporatie, waarmee gecontroleerd wordt voor woningcorporatie-specifieke kenmerken die niet veranderen over tijd. Hiermee is de panelregressie een difference-in-difference model.

Om het probleem van omgekeerde causaliteit tussen de intensiteit van heffingsvermindering en de investeringsratio te voorkomen, wordt de intensiteit één jaar vertraagd.

Regressie

Om de regressievergelijking af te leiden, wordt verondersteld dat totale investeringen een lineair verband hebben met de WOZ-waarde van vastgoed:

$$I_{it} = \alpha_1 V_{it} + \alpha_2 H_{it-1} + \alpha_3 G_{it-1} V_{it} + \alpha_4 K_{it} V_{it} + \alpha_5 ICR_{it} V_{it} + \sum_{t=2013}^{2017} \alpha_t D_t V_{it} + \gamma_i V_{it} + \eta_{it} \qquad (1)$$

I_{it}: totale investeringen van woningcorporatie i in jaar t.
V_{it}: WOZ-waarde van vastgoed van woningcorporatie i in jaar t.
H_{it-1}: heffingsverminderingen toegekend aan woningcorporatie i in jaar t-1.
G_{it-1}: dummy-variabele die aangeeft of woningcorporatie i heffingsverminderingen toegekend heeft gekregen in jaar t-1.
K_{it}: de kapitaalratio van woningcorporatie i in jaar t.
ICR_{it}: de interest coverage ratio van woningcorporatie i in jaar t.
D_t: jaardummy's voor 2013, 2014, 2015 en 2017.
γ_i: fixed effect voor woningcorporatie i.
η_{it}: storingsterm voor woningcorporatie i in jaar t. $\mathrm{Var}(\eta_{it}) = \sigma^2 V_{it}^2$

De interpretatie is als volgt. Er is geen constante, omdat het niet aannemelijk is dat een woningcorporatie zonder vastgoed, zonder heffingsvermindering en zonder eigen vermogen, investeert. Hoe hoger de waarde van vastgoed, hoe hoger de verwachte investeringen. Indien een woningcorporatie heffingsvermindering toegekend heeft gekregen, zal de corporatie mogelijk meer investeren. De hoogte van dit effect hangt niet af van de waarde van vastgoed, omdat de heffingsvermindering per project wordt toegekend. Mogelijk hebben gebruikers van de heffingsvermindering ($G_{it-1} = 1$) een ander investeringsniveau dan niet-gebruikers, maar het effect hiervan hangt ook af van de waarde van vastgoed. De interpretatie is dan dat het gebruik van een heffingsvermindering een procentueel effect heeft op de totale investeringen. Waarschijnlijk hebben woningcorporaties met een betere financiële positie, dus een hogere kapitaalratio en een hogere interest coverage ratio meer investeringen, maar wederom hangt de grootte van het effect af van de waarde van vastgoed in exploitatie. Ten slotte kunnen door algemene economische omstandigheden totale investeringen wijzigen van jaar op jaar, dit wordt gemeten door de jaardummy, en wederom hangt grootte van het effect af van de waarde van vastgoed in exploitatie.

Alle variabelen aan de rechterkant van de vergelijking, met uitzondering van H_{it-1}, zijn nu vermenigvuldigd met V_{it}. Door de hele vergelijking te delen door V_{it}, komt aan de linkerkant van de vergelijking de investeringsratio te staan. H_{it-1}/V_{it} geeft de intensiteit van de heffingsvermindering weer.[10] De belangrijkste hypothese is dat $\alpha_2 > 0$, dus dat een hogere intensiteit van heffingsvermindering leidt tot een hogere investeringsratio.

$$\frac{I_{it}}{V_{it}} = \alpha_1 + \alpha_2 \frac{H_{it-1}}{V_{it}} + \alpha_3 G_{it-1} + \alpha_4 K_{it} + \alpha_5 ICR_{it} + \sum_{t=2013}^{2017} \alpha_t D_t + \gamma_i + \varepsilon_{it} \qquad (2)$$

ε_{it}: storingsterm voor woningcorporatie i in jaar t. Er geldt $\mathrm{Var}(\varepsilon_{it}) = \sigma^2$

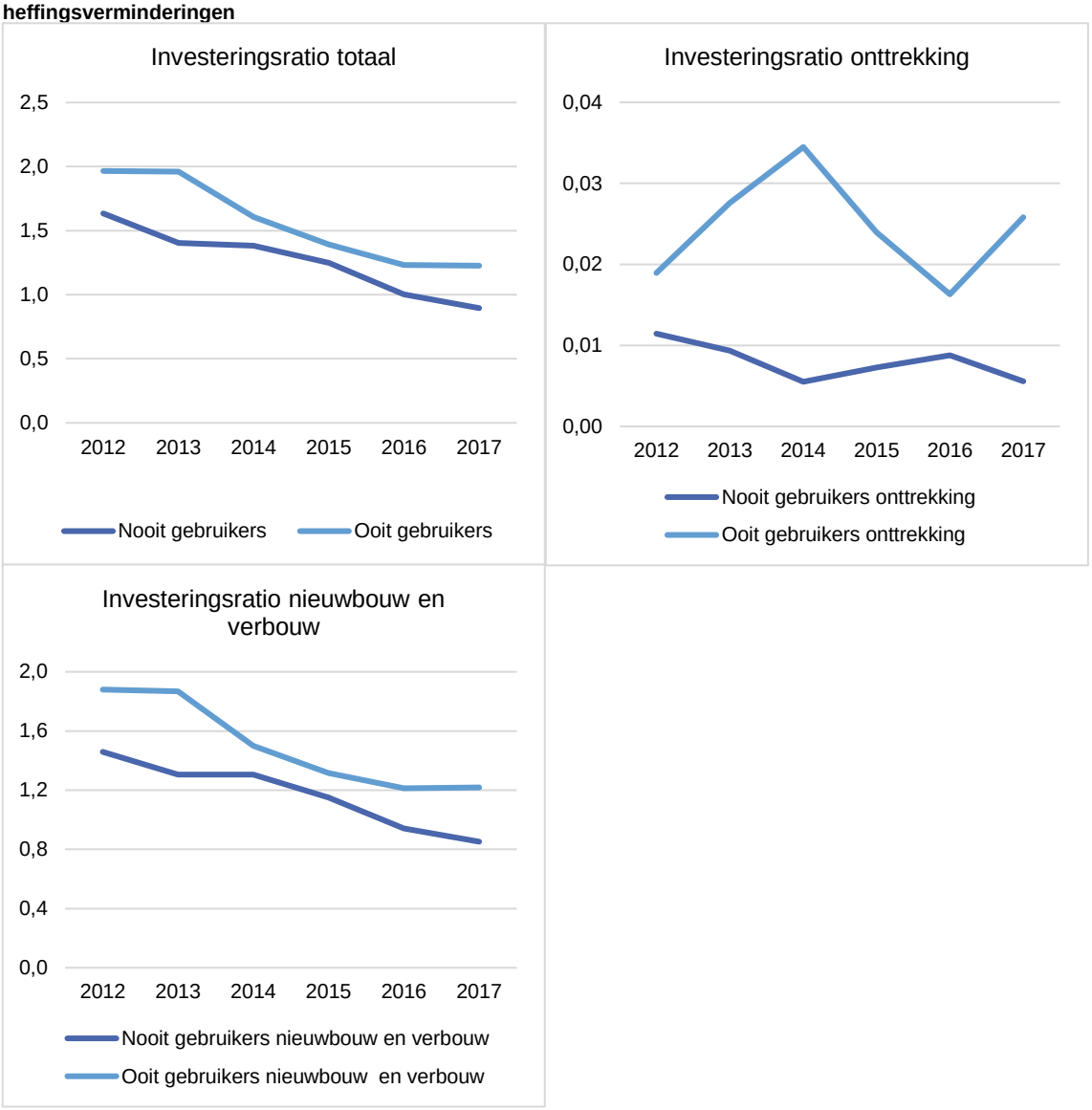
Beschrijvende statistiek verklarende analyse

Voor de verklarende analyse is het belangrijk dat investeringen van gebruikers en niet-gebruikers een gelijke trend vertonen voor de invoering van de heffingsvermindering in 2014. Figuur B.2 laat zien dat dit inderdaad het geval is, met uitzondering van sloop, waar geen trend waar te nemen is. Totale investeringen en investeringen in nieuwbouw en verbouw vertonen wel een redelijk gelijke trend. Daarnaast laat de figuur zien dat in de jaren na 2014, de investeringsratio's voor gebruikers harder zijn gestegen of minder hard zijn gedaald dan de investeringsratio's voor niet-gebruikers. Dit

[10] De heffingsvermindering in jaar t-1 wordt nu gedeeld door de waarde van vastgoed in jaar t. Hiervoor is gekozen omdat zowel V_{it-1} als V_{it} een goede benadering is voor de grootte van een woningcorporatie en omdat met V_{it} ook 2012 meegenomen kan worden in de analyse, wat met het gebruik van V_{it-1} niet mogelijk zou zijn.

is al een indicatie dat het gebruik van heffingsverminderingen een positief effect heeft op de investeringsratio.

Figuur B.2 Investeringsratio gebruikers en niet-gebruikers redelijk gelijk op in periode voor invoering heffingsverminderingen



Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen en dVi (verschillende jaargangen).
Op de linkeras staat de investeringsratio, gedefinieerd als investeringen naar WOZ-waarde van vastgoed in bezit. Nooit gebruikers zijn woningcorporaties die geen heffingsvermindering toegekend hebben gekregen en ooit gebruikers zijn woningcorporaties die wel heffingsvermindering toegekend hebben gekregen.

De controlevariabelen voor nooit gebruikers en ooit gebruikers zijn ook goed vergelijkbaar, zowel voor als na 2014 (Tabel B.1). De belangrijkste controlevariabelen, de kapitaalratio en de *interest coverage ratio*, zijn voor en na 2014 vrijwel gelijk tussen de twee groepen woningcorporaties. Het verschil tussen de verandering in de investeringsratio over tijd voor gebruikers en niet-gebruikers lijkt dus niet af te hangen van deze controlevariabelen. De correlatie tussen de investeringsratio en de intensiteit van heffingsvermindering is klein en insignificant (Tabel B.2). Daarnaast is de correlatie tussen de ICR en de investeringsratio positief en significant op 10 procent. De correlatie tussen de controlevariabelen en de intensiteit is insignificant, wat aanduidt dat het aanvragen en het toekennen van heffingsverminderingen waarschijnlijk niet afhing van de financiële positie van de woningcorporatie.

De gemiddelde intensiteit van heffingsvermindering voor gebruikers bedroeg 0,13 procent van de WOZ-waarde van vastgoed in bezit. De intensiteit lag het hoogst bij sloop en samenvoeging, namelijk 0,19 procent. De intensiteit bij nieuwbouw en verbouw bedroeg 0,10 procent (Tabel B.3).

Tabel B.1 Controlevariabelen vergelijkbaar voor ooit gebruikers en nooit gebruikers

Variabele	Nooit gebruiker		Ooit gebruiker	
	Voor 2014	Na 2014	Voor 2014	Na 2014
Investeringsratio totaal	1,52 %	1,14 %	1,96 %	1,36 %
Intensiteit heffingsvermindering	N.v.t.	0,00 %	N.v.t.	0,05 %
Kapitaalratio (%)	54,9 %	66,4 (%)	55,3 (%)	63,4 (%)
Interest coverage ratio	2,4	2,5	2,3	2,5
Observaties	308	604	337	681

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen en dVi (verschillende jaargangen).

Tabel B.2 Positieve correlatie tussen intensiteit heffingsvermindering en investeringsratio

Variabele	Investeringsratio	Intensiteit heffingsvermindering	Kapitaalratio	ICR
Investeringsratio	1,000			
Intensiteit heffingsvermindering	0,018	1,000		
Kapitaalratio	-0,038*	0,027	1,000	
ICR	0,043*	0,012	0,174***	1,000

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen en dVi (verschillende jaargangen).
*, ** en *** verwijzen naar significantie op 10, 5 en 1 procent, respectievelijk.

Tabel B.3 Gemiddelde investeringsratio's en intensiteit voor gebruikers en niet-gebruikers per categorie

Investeringscategorie	Investeringsratio niet-gebruiker	Investeringsratio gebruiker	Intensiteit heffingsvermindering gebruiker
Totaal	1,43 %	1,39 %	0,13 %
Onttrekking	0,01 %	0,04 %	0,19 %
Nieuwbouw en verbouw	1,34 %	1,29 %	0,10 %

Bron: SEO Economisch Onderzoek op basis van RVO.nl (2019) Voorgenomen investeringen en dVi (verschillende jaargangen).

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:
- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:
- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.

Over SEO Economisch Onderzoek

SEO Economisch Onderzoek is in 1949 vanuit de Economische Faculteit van de Universiteit van Amsterdam opgericht, om het doen van toegepast onderzoek te stimuleren. Daarmee is SEO een van de oudste economische onderzoeksbureaus van Nederland. Sinds de jaren tachtig is SEO een van de universiteit onafhankelijke stichting, al blijven de banden met de wetenschap nauw.

De opdrachtgevers van SEO Economisch Onderzoek zijn zeer divers: we werken voor ministeries, bedrijven en instellingen in de non-profit sfeer, zowel nationaal als internationaal. SEO Economisch Onderzoek is onafhankelijk. We zijn niet aan bepaalde belangen of partijen gebonden en worden dus gevraagd voor onderzoek met een 'open vraag'. Om de onafhankelijkheid en de wetenschappelijke kwaliteit van onze rapporten te waarborgen zijn deze als regel openbaar.

SEO Economisch Onderzoek is een middelgroot bureau zonder bureaucratie. De wetenschappelijke staf telt ongeveer 40 medewerkers, voor het grootste deel econoom of econometrist. Als het onderzoek dat vraagt werken we met onderzoekers uit andere disciplines samen.
Onze belangrijkste expertisegebieden zijn:
- Arbeidsmarkt & onderwijs
- Data Science
- Duurzaamheid & Energie
- Financiële markten
- Internationale economie
- Luchtvaart
- Mededinging & marktwerking
- Sociale zekerheid
- Zorg

De volgende methoden passen we vaak toe:
- MKBA
- Marktanalyse
- Effectanalyse
- Beleidsevaluatie



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas