



Subsidiering in de Nederlandse huursector

Johan Conijn

12 november 2010

De hoofdlijnen

- Brede discussie over het disfunctioneren van de woningmarkt
- Subsidiering in koop- en huursector belangrijke oorzaak
- Vandaag:
 - nadere beschouwing over oorzaak en omvang subsidiering in de huursector
 - beoordeling kabinetsvoorstellen

Samenstelling huursector, in mln woningen

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	2,3 (79%)	0,4 (14%)	2,7 (93%)
Geliberaliseerd	0,1 (3%)	0,1 (4%)	0,2 (7%)
Totaal	2,4 (82%)	0,5 (18%)	2,9 (100%)

Omvang geliberaliseerde sector

- Geringe omvang maar ten dele het gevolg van huurprijsregulering
- Als woningwaarderingpunten > 142 , is de huurwoningen bij leegkomst liberaliseerbaar.
- In potentie op grote schaal mogelijk in gereguleerde sector:

corporaties 38%

particulieren 48%

Marktwaaarde leeg per segment

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	163.000	202.000	168.000
Geliberaliseerd	216.000	256.000	242.000
Totaal	164.000	216.000	173.000

Kale huur in procenten leegwaarde per segment

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	3,1%	2,7%	3,1%
Geliberaliseerd	4,5%	4,6%	4,6%
Totaal	3,2%	3,1%	3,2%

Subsidiering in de huursector

- Huurtoeslag
 - lagere inkomensgroepen
 - hoogte afhankelijk van inkomen en huur
- Impliciete subsidie
 - verschil tussen markthuur en feitelijke huur
 - aanwezig bij alle inkomensgroepen
- Groeiend besef dat impliciete subsidiering geen doel dient (zinloos schip van bijleg)

Markthuur: de grote onbekende (1)

Twee benaderingen:

- gewenst rendement *verhuurder*, op basis van alternatieve opbrengsten leegwaarde: 5,7% van de leegwaarde (CPB)
- gezichtspunt van *huurder* met het alternatief van kopen: circa 4,5% van de leegwaarde (SEV, Conijn&Schilder, Francke)

Markthuur, de grote onbekende (2)

- Benadering CPB past bij een woningmarkt in evenwicht zonder (fiscale) subsidiering
- Vergelijking vanuit de huurder past bij de actuele situatie met fiscale subsidiering en als gevolg daarvan hogere koopprijzen
- Consequentie: bij markthuren derft verhuurder 1,2% rendement tov leegwaarde als gevolg van fiscale bevoordeling koopsector

Kale huur in procenten leegwaarde per segment

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	3,1%	2,7%	3,1%
Geliberaliseerd	4,5%	4,6%	4,6%
Totaal	3,2%	3,1%	3,2%

Impliciete subsidiering in mrd euro's op jaarbasis per segment

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	6,1	2,0	8,1
Geliberaliseerd	0,1	0,3	0,4
Totaal	6,2	2,3	8,5

Impliciete subsidiering in procenten leegwaarde per segment

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	1,4%	1,9%	1,5%
Geliberaliseerd	0,6%	0,6%	0,6%
Totaal	1,4%	1,5%	1,4%

Oorzaken impliciete subsidiering

- Huurprijsregulering
 - maximum huur bij punten ≤ 142 ; van belang bij bewonersmutatie
 - gereguleerde jaarlijkse huurverhoging
- Gedrag verhuurder
 - maatschappelijke taakopvatting bij corporaties
 - verhuur aan familie, vrienden en kennissen...

Impliciete subsidiering bij markthuur > maximale huur, in mrd euro's op jaarbasis

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	1,3	0,4	1,7
Geliberaliseerd	0,0	0,1	0,1
Totaal	1,3	0,5	1,8

Regeerakkoord (1)

- In schaarstegebieden maximaal 25 punten extra
- Heroverwegingswerkgroep: 10 COROP-gebieden met de hoogste WOZ/m² maximaal 25 punten extra
- Welke gebieden hebben de meeste 'last' van maximale huur?

Belemmering via maximale huur, top-10 COROP-gebieden, euro's p/m

Groot-Amsterdam	117
Leiden en Bollenstreek	86
Het Gooi en Vechtstreek	86
Utrecht	79
Noordoost- Noord-Brabant	78
Agglomeratie Haarlem	75
Zuidoost-Noord-Brabant	60
Midden-Noord-Brabant	58
IJmond	57
Veluwe	56
Nederland	52

Gedrag verhuurder

- Invloed gedrag verhuurder kan worden gezien bij recente huurovereenkomsten: mogelijkheid om markthuur, resp. maximale huur te vragen
- Impliciete subsidiering (*niet zijnde het gevolg van de maximale huur*) zou veel lager kunnen zijn
- Voor zover niet het geval, zou er sprake kunnen zijn van gedragseffect

Impliciete subsidiering bij recent verhuisden in % bij alle huurders

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	83%	101%	93%
Geliberaliseerd	92%	71%	77%
Totaal	83%	93%	90%

Interpretatie gedragseffect

- Mogelijke verklaringen voor gering verschil impliciete subsidiering bij recent verhuisde huurders en alle huurders (gemiddeld – 10%)
 - weinig mogelijkheden in de markt om (sterk) af te wijken van het bestaande huurniveau (in de geliberaliseerde sector wel mogelijk...)
 - te hoge schatting van de markthuur
 - niet alleen bij corporaties, maar ook bij particulieren veel 'altruïsme'

Samenvatting mbt subsidiering

- Totale omvang impliciete subsidiering in gereguleerde sector circa 8 mrd.
- Invloed van maximum huur beperkt; wel grote regionale verschillen
- Verhuurdergedrag (corporaties **en** particulieren) speelt een grote rol
- Nader onderzoek nodig welke invloed de huurprijsregulering speelt

Regeerakkoord, incl. EU (2)

- Inflatievolgend huurbeleid
- In schaarstegebieden 25 punten extra
- Bij inkomen > 43.000 maximale huurstijging 5% plus inflatie
- Toewijzing gereguleerde deel corporatiesector 90% inkomen < 33.000

Aandeel huishoudens boven 43.000

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	16%	16%	16%
Geliberaliseerd	38%	42%	41%
Totaal	16%	23%	17%

Aandeel huishoudens boven 33.000

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	27%	29%	27%
Geliberaliseerd	55%	58%	57%
Totaal	28%	36%	29%

Aandeel huishoudens boven 33.000; alleen recent verhuisden

	Corporatie	Particulier	Totaal
Gereguleerd	22%	22%	22%
Geliberaliseerd	57%	54%	55%
Totaal	24%	31%	26%

Mogelijke consequenties

- 43.000 – maatregel
 - in welke mate toegepast?
 - hogere huren; minder impliciete subsidiering
 - bevordert doorstroming naar koopsector
- 33.000 – maatregel
 - belemmert doorstroming in de huursector
 - grotere slaagkans bij inkomen < 33.000