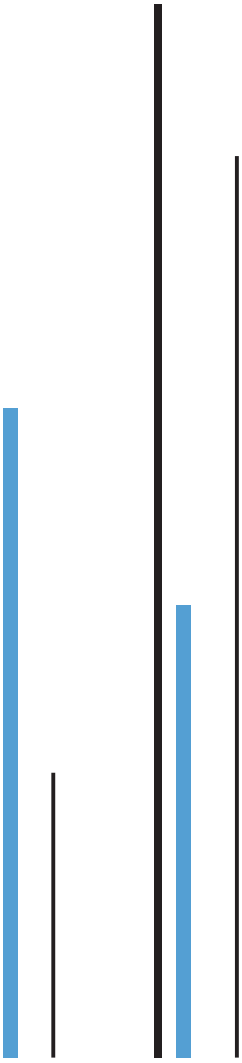
Heffing en investeringsaftrek

abf RESEARCH

TRENDSETTEND IN CIJFERS



Heffing en investeringsaftrek

Uitgevoerd in opdracht van

ir. C. Poulus

Mei 2013 | r2013-0027CP | 13174-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2013

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.

Inhoudsopgave

1 Heffing en investeringsaftrek 7
2 Achtergrond informatie omtrent investeringen 9
2.1 Duurzaamheid en isolatie 9
2.2 Herstructurering 11
2.3 Nieuwbouw huursector 12
2.4 Ingrijpende woningverbetering 14
3 Varianten voor investeringsaftrek 15
3.1 Investeringen in duurzaamheid 15
3.2 Investeringen in krimpregio's en Rotterdam-Zuid 16
3.3 Investering in nieuwbouw 17
3.4 Investering in ingrijpende woningverbetering 19
3.5 Combinatie van investeringsvarianten 20
3.6 Voorstellen van G4 en krimpprovincies 21
4 Verdeling verhuurderheffing 23

Bijlage A: Huurbeleid en verhuurderheffing 25
Bijlage B: Gemeenten met meer dan 50.000 inwoners 29
Bijlage C: Investeringseffecten per Corop-regio 31

1 Heffing en investeringsaftrek

Dit rapport sluit aan op het eerder naar buiten gebrachte rapport “Effecten Huurbeleid en verhuurderheffing” van februari 2013. In dat rapport zijn de extra huurinkomsten voor verhuurders berekend door het boven inflatoir en naar inkomen gedifferentieerd verhogen van de huren, conform het Woonakkoord van februari 2013. Ook de extra huurinkomsten die verhuurders tegemoet kunnen zien door extra huurharmonisatie, zijn daarbij meegenomen. Deze extra huurinkomsten zijn vervolgens vergeleken met de verhuurderheffing.
De berekeningen welke in februari gemaakt zijn op basis van het op dat moment beschikbare Woon Onderzoek Nederland (WoON 2012) zijn inmiddels herhaald op basis van de definitieve resultaten van dit onderzoek. In bijlage A zijn de belangrijkste resultaten van deze update samengevat. Deze resultaten wijken in slechts geringe mate af van de in februari gepresenteerde cijfers.

Het hier voorliggende rapport brengt een aantal varianten in beeld voor een investeringsaftrek welke aansluit op de genoemde verhuurderheffing. De basisgedachte hierbij is dat verhuurders een investeringsaftrek kunnen krijgen indien zij investeren in grote maatschappelijke opgaven in de huursector. De verschillende varianten die in dit rapport zijn uitgewerkt laten zien hoe groot de aftrek zou kunnen zijn, gegeven een gewenste of verwachte inzet vanuit de verhuurders enerzijds en een investeringsaftrek per woning anderzijds.

De mogelijkheid van een investeringsaftrek voor verhuurders, laat het totaal beoogde bedrag van de verhuurderheffing echter onverlet. Dit betekent dat de investeringsaftrek gecompenseerd zal worden door een navenante verhoging van de heffing voor met name niet-investerende verhuurders. Daarbij dient de investeringsaftrek een zekere limiet te kennen. Gesteld is dat de verhuurderheffing na verhoging minder dan 2 maandhuren mag bedragen. Uitgaande van de jaarlijkse huursom voor gereguleerde woningen (ruim 13 miljard euro), betekent dit dat de heffing plus verhoging tezamen (2/12^{e}) ofwel 2 miljard euro mogen bedragen. Gegeven de in het Woonakkoord afgesproken heffing van 1,7 miljard euro, bedraagt het investeringsbudget maximaal 300 miljoen euro per jaar.

Algemene uitgangspunt is verder dat alleen verhuurders die de heffing betalen in aanmerking komen voor investeringsaftrek. In de eerder gemaakte berekeningen is er vanuit gegaan dat 25% van de particuliere verhuurders niet aan de heffing zal meebetalen omdat zij minder dan 10 woningen in bezit hebben.

Met deze investeringsaftrek wordt beoogd investeringen de komende jaren te stimuleren met betrekking tot de vier maatschappelijke opgaven inzake

- Duurzaamheid
- Herstructurering
- Nieuwbouw en
- Ingrijpende woningverbetering

Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 van dit rapport worden actuele cijfers gepresenteerd die een beeld schetsen van de investeringen in de afgelopen jaren op de eerder genoemde thema's: duurzaamheid, herstructurering, nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering. Deze cijfers bieden een referentiekader en geven daarmee perspectief aan hoofdstuk 3.

In hoofdstuik 3 wordt een aantal varianten gepresenteerd voor investeringsaftrek. Voor ieder van de genoemde vier maatschappelijke opgaven wordt aangegeven wat voor soort investeringsaftrek gegeven zou kunnen worden. Per variant worden aantallen genoemd, de aftrek per woning en het totaal benodigde investeringsbudget. Deze varianten worden vervolgens vergeleken met de suggesties en ideeën die aangereikt zijn vanuit de overlegpartners in de G4 en de Krimpprovincies.

In hoofdstuk 4 wordt tenslotte ingegaan op de verhuurderheffing en de wijze waarop deze verdeeld zou kunnen worden over verhuurders en regio's op basis van verschillende grondslagen. Tot nu toe is de heffing in de gepresenteerde cijfers steeds verdeeld op basis van de WOZ waarde. In het laatste hoofdstuk van dit rapport worden daar alternatieve grondslagen voor gepresenteerd, bijvoorbeeld een verdeling op basis van het aantal woningen of de huursom.

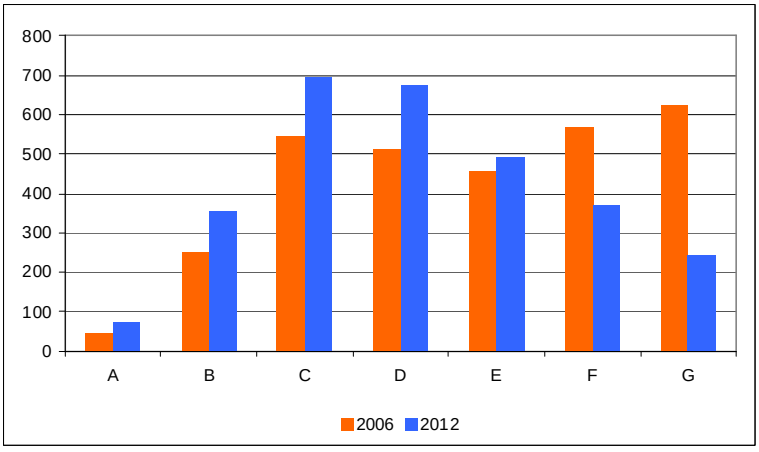
2 Achtergrond informatie omtrent investeringen

In dit hoofdstuk worden actuele cijfers gepresenteerd die een beeld schetsen van de investeringen in de afgelopen jaren op de eerder genoemde thema's: duurzaamheid, herstructurering, nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering. Hierbij wordt gebruik gemaakt van CBS cijfers over nieuwbouw en onttrekkingen in de jaren 2002-2011. Voor het jaar 2012 heeft het CBS nog geen cijfers kunnen leveren door de overgang naar de Basis Administratie Gebouwen (BAG).

2.1 Duurzaamheid en isolatie

In figuur 2.1 is de ontwikkeling van de huursector verdeeld naar energielabel voor de periode 2006-2012 te zien. Totaal omvat de huursector circa 3 miljoen woningen waarvan er in 2006 nog 600.000 een label G hadden. Dat aantal is gedaald naar ruim 200.000 in 2012.

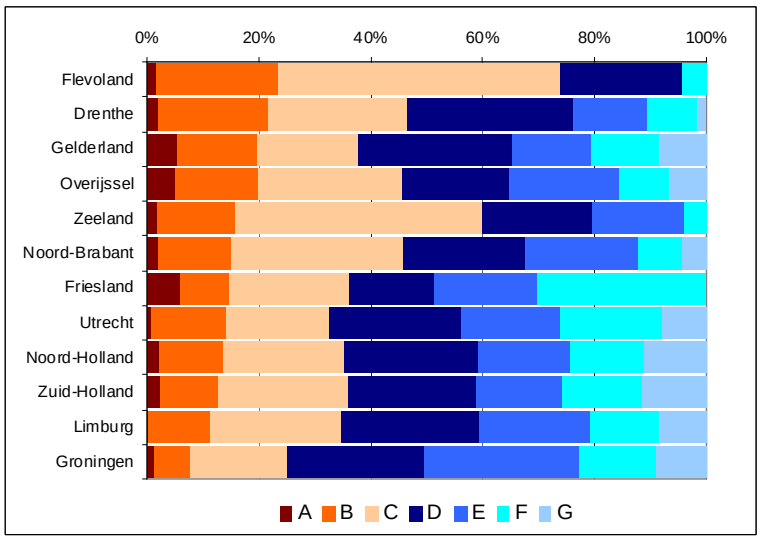
Figuur 2.1: Aantal huurwoningen naar energielabel, 2006 en 2012; bron: WoON 2006 resp. WoON 2012



Om een woning van label G naar label A te krijgen dienen 6 labelstappen gezet te worden. Zou de maatschappelijke opgave zijn om alle huurwoningen op het niveau van label A te krijgen, dan hadden er in 2006 11,3 miljoen labelstappen gezet moeten worden. In 2012 zouden dan nog 9,1 miljoen labelstappen gezet moeten worden om alle woningen op energielabel A te krijgen. Dit betekent dat er de afgelopen 6 jaren 2,2 miljoen labelstappen gezet zijn: dat zijn 370.000 labelstappen per jaar. Een deel daarvan is overigens gerealiseerd door nieuwbouw welke van betere energetische kwaliteit is dan de onttrokken en verkochte huurwoningen.

Vooral het bouwjaar is van grote invloed op de energetische kwaliteit van een (huur)woning: recent gebouwde woningen zijn energetisch bezien aanzienlijk beter dan oude woningen. In provincies met een jonge woningvoorraad zoals Flevoland staan relatief weinig woningen met energielabel D of slechter (zie figuur 2.2).

Figuur 2.2: Woningvoorraad naar energetische kwaliteit per provincie; bron: energiemodule WoON 2012



In tabel 2.1 zijn de kosten opgenomen die verbonden zijn aan het verbeteren van de energetische kwaliteit. Om een huurwoning van energielabel G naar A te brengen, is een extra investering nodig van ruim 22.000 euro. Bij de in tabel 2.1 vermelde kosten is door DGMR er vanuit gegaan dat deze energetische kwaliteitsverbetering tegelijkertijd wordt uitgevoerd met grootonderhoud of renovatiewerkzaamheden.

Tabel 2.1: Meerkosten van labelstappen voor sociale huurwoningen; bron: DGMR besparingsvarianten op basis van WoON 2006; prijspeil 2012

	Naar:					
Van	A	B	C	D	E	F
A	€-					
B	4.384	€ -				
C	11.332	3.602	€ -			
D	15.102	6.890	2.485	€ -		
E	16.558	9.154	4.669	2.022	€ -	
F	19.209	11.827	6.779	3.518	2.208	€ -
G	22.566	15.867	11.294	7.923	5.537	3.329

Op basis van deze kostenkengetallen en de energetische kwaliteit van de voorraad anno 2012, kan de investeringsopgave berekend worden, afhankelijk van het gestelde doel. Als mogelijke ambitievarianten zijn geformuleerd:

- Alle woningen worden verbeterd tot minimaal label A
- Alle woningen worden verbeterd tot minimaal label B
- Alle woningen worden 2 labelstappen verbeterd

In tabel 2.2 zijn deze ambitievarianten uitgewerkt. Indien alle woningen tot minimaal label A verbeterd moeten worden, zouden (de eerder genoemde) 9,1 miljoen labelstappen gezet moeten worden hetgeen 40 miljard euro kost: gemiddeld ruim 4000 euro per stap en 14.000 euro gemiddeld per aan te pakken huurwoning. De tweede variant leidt tot 6,2 miljoen labelstappen en een investering van circa 20 miljard euro. De kosten per labelstap en per woning komen dan lager uit, namelijk ruim 3000 euro per stap en ruim 8000 euro per woning. De derde variant leidt tot 5 miljoen labelstappen en een investering van circa 17,5 miljard euro.

Tabel 2.2: Aantal te zetten labelstappen en kosten, uitgewerkt in varianten

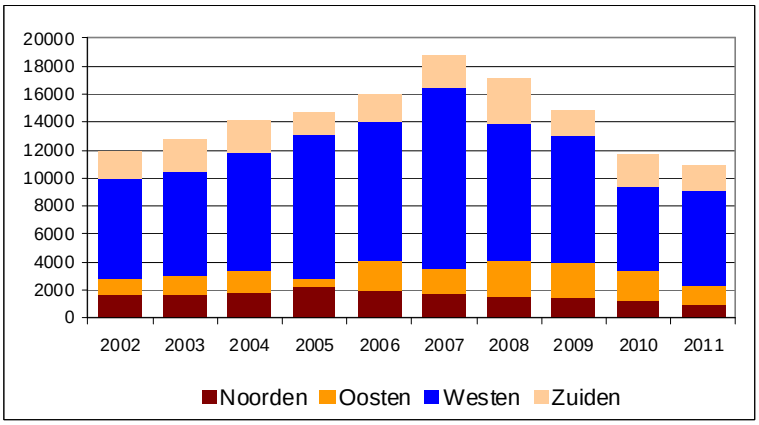
		Minimaal A na verbetering			Minimaal B na verbetering			2 stappen verbetering		
Label	Aantal woningen (*1000)	Aantal stapppen (*1 miljoen)	Kosten per ingreep	Kosten totaal (*1 miljoen)	Aantal stapppen (*1 miljoen)	Kosten per ingreep	Kosten totaal (*1 miljoen)	Aantal stapppen (*1 miljoen)	Kosten per ingreep	Kosten totaal (*1 miljoen)
A	73									
B	355	0.4	€ 4,384	€ 1,554						
C	696	1.4	€ 11,332	€ 7,888	0.7	€ 3,602	€ 2,507	1.4	€ 11,332	€ 7,888
D	674	2.0	€ 15,102	€ 10,180	1.3	€ 6,890	€ 4,644	1.3	€ 6,890	€ 4,644
E	494	2.0	€ 16,558	€ 8,186	1.5	€ 9,154	€ 4,526	1.0	€ 4,669	€ 2,308
F	371	1.9	€ 19,209	€ 7,117	1.5	€ 11,827	€ 4,382	0.7	€ 3,518	€ 1,303
G	242	1.5	€ 22,566	€ 5,472	1.2	€ 15,867	€ 3,847	0.5	€ 5,537	€ 1,343
Totaal	2905	9.1		€ 40,398	6.2		€ 19,907	5.0		€ 17,487
Kosten per stap			€ 4,462			€ 3,199			€ 3,529	
Kosten per woning			€ 14,264			€ 8,035			€ 7,058	

2.2 Herstructurering

Bij herstructurering worden met name huurwoningen (meer dan koopwoningen) aan de voorraad onttrokken. Globaal bestaat driekwart van alle onttrokken woningen uit huurwoningen.

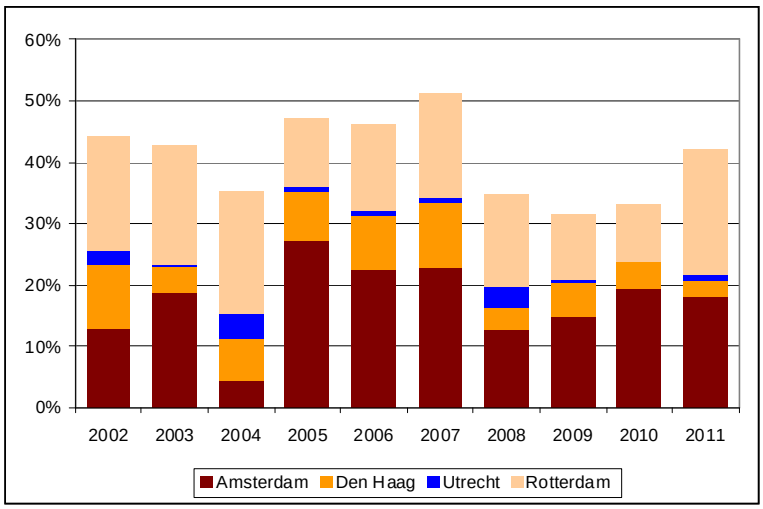
In de afgelopen tien jaar (2002-2011) zijn over heel Nederland gemiddeld goed 14.000 huurwoningen op jaarbasis onttrokken aan de voorraad. Dit getal is een gemiddelde opgebouwd uit een jaarreeks waarbij er in 2002 12.000 huurwoningen onttrokken werden. Geleidelijk aan liep dat aantal op naar bijna 19.000 huurwoningen in 2007, om daarna weer te dalen tot 11.000 in 2011.

Figuur 2.3: Aantal onttrokken huurwoningen per landsdeel, 2002-2011; bron: Syswov

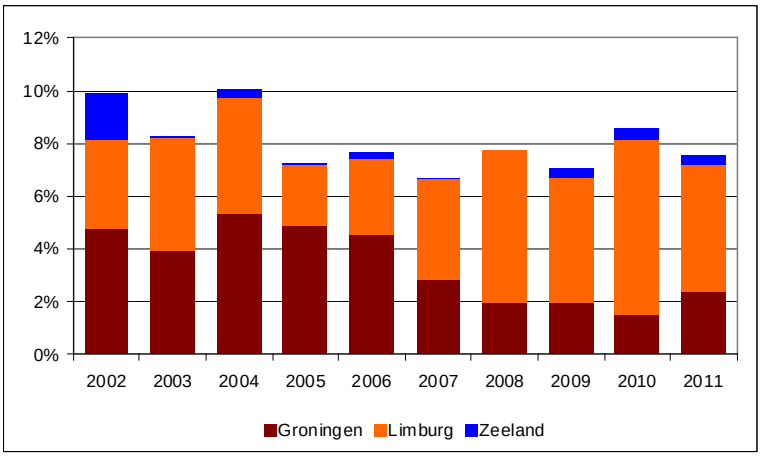


Deze toename en vervolgens afname van het aantal huurwoningen dat onttrokken wordt, is in heel Nederland te zien. Ook in de 4 grote steden en de krimpregio's waar een grote herstructureringsopgave ligt. De 4 grote steden nemen 30 tot 40% van het aantal huurwoningen dat in Nederland gesloopt wordt voor hun rekening. De drie krimpregio's nemen ongeveer 8% voor hun rekening.

Figuur 2.4: Aandeel van de 4 grote steden in het aantal onttrokken huurwoningen, 2002-2011; bron: Syswov



Figuur 2.5: Aandeel van de krimpregio's in het aantal onttrokken huurwoningen, 2002-2011; bron: Syswov

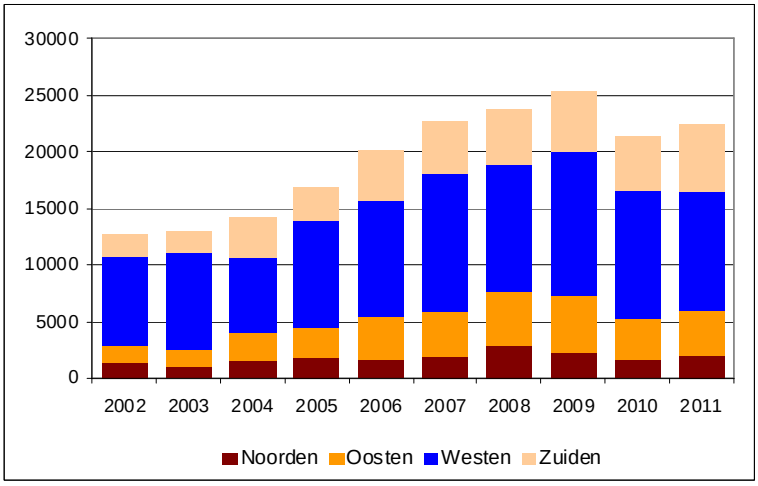


2.3 Nieuwbouw huursector

De afgelopen tien jaar (2002-2011) is het aantal nieuwgebouwde huurwoningen eerst omhoog gegaan. Werden in 2002 circa 13.000 huurwoningen gebouwd, in 2009 zijn ruim 25.000 nieuwe huurwoningen gebouwd. De laatste jaren is de bouw van nieuwe huurwoningen echter weer teruggelopen naar circa 22.000 woningen op jaarbasis. Gemiddeld over deze tien jaar is de nieuwbouw van huurwoningen daarmee uitgekomen op zo'n 19.000 per jaar.

In het Zuiden van het land is de nieuwbouw amper in omvang teruggelopen (2010 en 2011 ten opzichte van 2008 en 2009); in het Westen is de productie beperkt teruggelopen (zelfde periode -10%) maar in Noord en Oost Nederland is de nieuwbouw aanzienlijk teruggevallen (zelfde periode -25%).

Figuur 2.5: Aantal nieuwgebouwde huurwoningen per landsdeel, 2002-2011; bron: Syswov



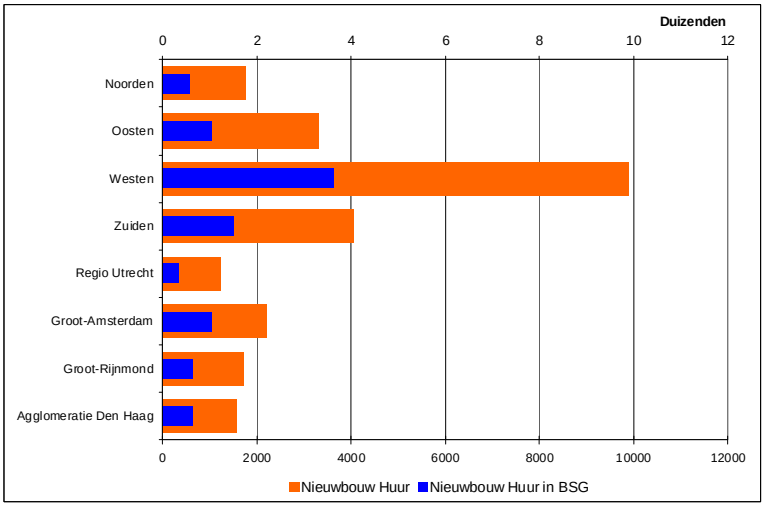
Om binnen de brede maatschappelijke opgave voldoende nieuwbouw te realiseren om aan de woningvraag te voldoen meer focus aan te brengen, zou de investeringsaftrek beperkt kunnen worden tot gemeenten en gebieden met de relatief grootste nieuwbouwopgave of meest onrendabele investeringen. Zo zou de investeringsaftrek beperkt kunnen worden tot steden met meer dan 50.000 inwoners[1] waar 12.000 van de in totaal 19.000 nieuwe huurwoningen zijn gerealiseerd in de periode (2002-2011). In bijlage B is een lijst met de namen van deze 73 gemeenten opgenomen. Ook het aantal huurwoningen dat in deze gemeenten gebouwd is (gemiddeld over de periode 2002-2011), is vermeld.

De investeringsaftrek zou ook beperkt kunnen worden tot nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied (BSG < 1971). Als onderbouwing hiervoor is aan te geven dat deze woningen in BSG in het algemeen een bijzondere bijdrage leveren aan de leefbaarheid in bestaande wijken, aan de duurzaamheid en aan een compacte stadontwikkeling. Ook geldt dat deze woningen over het algemeen relatief hoge investeringskosten vragen.

De afgelopen tien jaar (2002-2011) zijn gemiddeld 6700 huurwoningen per jaar gebouwd op locaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied (van voor 1971) in de hiervoor genoemde gemeenten met 50.000 inwoners of meer. Globaal gaat het daarmee om circa 35% van alle (19.000) nieuwgebouwde huurwoningen.

[1] Aantal inwoners geteld per 1 januari 2012.

Figuur 2.6: Aantal nieuwgebouwde huurwoningen; totaal en in Bestaand Stedelijk Gebied (BSG <1971) per landsdeel en regio, 2002-2011; bron: Syswov

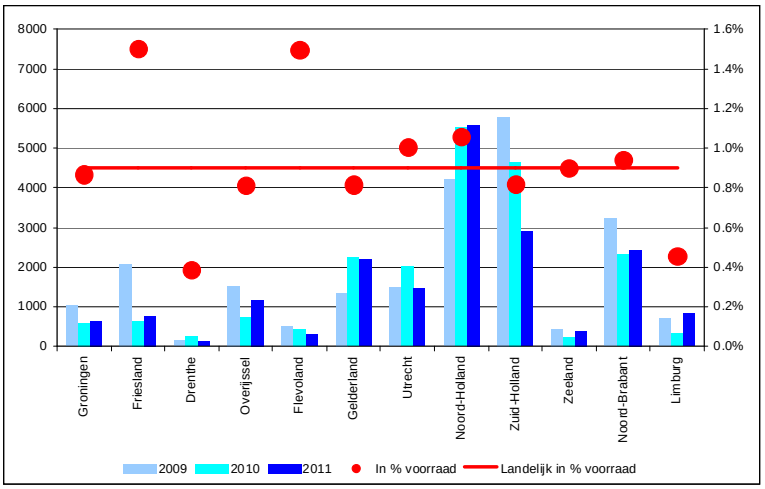


2.4 Ingrijpende woningverbetering

Van de sociale huursector is bekend in welke mate ingrijpende woningverbetering plaats vindt. De jaarverslagen (via de informatielevering in kader van het BBSH) bevatten deze informatie. Daaruit blijkt dat de corporaties de afgelopen drie jaar (2009, 2010 en 2011) gemiddeld circa 20.000 woningen van hun bezit ingrijpende verbeterd hebben. De grens voor “ingrijpend verbeterd” is hierbij wel gelegd bij het voor ingrijpende verbetering relatief lage bedrag van 20.000 euro per woning.

Er zijn hierbij regionale verschillen. Het aantal ingrijpende woningverbeteringen afgezet tegen de voorraad, laat zien dat in Friesland en Flevoland relatief veel ingrijpende verbeteringen hebben plaats gehad (let wel: het gaat hier slechts over een periode van drie jaar). Het omgekeerde geldt voor Drenthe en Limburg.

Figuur 2.7: Het aantal ingrijpend verbeterde woningen door corporaties (>20.000 euro), 2009-2011; bron: BBSH



3 Varianten voor investeringsaftrek

In dit hoofdstuk wordt een aantal varianten gepresenteerd voor investeringsaftrek. Deze varianten worden op enkele punten vergeleken met de suggesties en ideeën die aangereikt zijn vanuit de overlegpartners in de G4 en de Krimpprovincies.

3.1 Investeringen in duurzaamheid

Energieconvenant huursector

Bij de investeringen in duurzaamheid, wordt met het convenant “Energiebesparing huursector” van juni 2012 beoogd om alle corporatiewoningen per 2020 gemiddeld op energielabel niveau B te krijgen en de particuliere huurwoningen (van Vastgoedbelang) voor 80% op label C of beter.
Voor de berekeningen wordt uitgegaan van een verbeterprogramma van ca. 100.000 huurwoningen per jaar. Verder zijn bij de berekeningen de volgende varianten en investeringsaftrekbedragen onderscheiden:

- Variant A: woningen minimaal naar label A: 2000 euro per woning
- Variant B: woningen minimaal naar label B: 1000 euro per woning
- Variant C: woningen verbeteren met 2 stappen: 500 euro per woning

Wanneer 100.000 huurwoningen aangepakt worden op basis van variant A, betekent dit dat er op jaarbasis zo’n 320.000 labelstappen gezet zouden worden. Variant B leidt tot 250.000 labelstappen en variant C tot 200.000 labelstappen.

In tabel 3.1 zijn de cijfers weergegeven. Wanneer volgens variant A alle 100.000 woningen tot minimaal label A verbeterd worden en 2000 euro investeringsaftrek per woning zouden genieten, betekent dit dat het totaal hiermee gemoeide investeringsbudget 200 miljoen zou gaan bedragen. Voor variant B en C bedraagt het totale investeringsbudget 100 resp. 50 miljoen.

In de tabel zijn ook de cijfers per landsdeel weergegeven. Bovendien zijn de cijfers voor de 4 grootstedelijke Corop-regio’s rondom de grote steden, voor de 4 grote steden en de drie krimpregio’s apart weergegeven.

Energienotaloze woningen

Een andere strategie zou kunnen zijn om een beperkter aantal woningen om te bouwen tot een geheel energienotaloze woning. Dit leidt tot een vierde variant voor investeringen in duurzaamheid:

- Variant D: woningen realisatie van 2000 energienotaloze woningen: 5000 euro per woning.

Het aantal woningen dat aangepakt kan worden, is gebaseerd op een inschatting van de groene huisvesters, die voorlopig uitgaan van een beperkt aantal, dat na 2015 snel zou kunnen oplopen. Dit resulteert in een investeringsbudget van 10 miljoen euro per jaar. In onderstaande tabel zijn ook voor deze variant de cijfers per regio uitgewerkt.

Tabel 3.1: Huurvoorraad, jaarlijks programma en investeringsbudget, per regio

Huurvoorraad 2012			Investeringsbudget (*1 miljoen)				Budget (*1 miljoen)
	Totale voorraad huurwoningen 2012 (*1000)	Programma aanpak energielabels per jaar	Variant 1A: minimaal label A - 2000 euro per woning	Variant 1B: minimaal label B - 1000 euro per woning	Variant 1C: alle woningen 2 stappen - 500 euro per woning	Programma energie kosten neutrale woning	Variant 1D: Energie notaloos - 5000 euro per woning
Nederland	2903	100000	200	100	50	2000	10
4 Lansdelen							
Noorden	265	9127	18	9	5	183	1
Oosten	473	16308	33	16	8	326	2
Westen	1566	53958	108	54	27	1079	5
Zuiden	598	20607	41	21	10	412	2
4 Grootstedelijke regio's							
Regio Utrecht	197	6771	14	7	3	135	1
Groot-Amsterdam	361	12447	25	12	6	249	1
Groot-Rijnmond	323	11111	22	11	6	222	1
Agglomeratie Den Haag	187	6439	13	6	3	129	1
4 Grote Steden							
Utrecht	65	2251	5	2	1	45	0
Amsterdam	288	9913	20	10	5	198	1
Rotterdam	187	6458	13	6	3	129	1
Den Haag	125	4305	9	4	2	86	0
Krimpregio's							
Groningen	34	1185	2	1	1	24	0
Limburg	117	4017	8	4	2	80	0
Zeeland	13	454	1	0	0	9	0

3.2 Investeringen in krimpregio's en Rotterdam-Zuid

De grootste herstructureringsopgave ligt in de 4 grote steden en de krimpregio's. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de nieuwbouw- en herstructureringsopgave in andere grotere gemeenten. In deze paragraaf ligt de focus op de krimpregio's en Rotterdam-Zuid (vanuit het Nationaal Programma Rotterdam -Zuid). Voor deze krimpregio's en Rotterdam-Zuid is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat onttrokken en nieuw gebouwd zou kunnen worden.

Hiervoor is eerst een plausibel landelijk aantal bepaald. Feitelijk zijn de afgelopen tien jaar (2002-2011) gemiddeld zo'n 14.000 huurwoningen onttrokken en 19.000 huurwoningen nieuw gebouwd (zie figuur 2.3 en 2.5). Voor de berekeningen wordt voor de komende jaren uitgegaan van een landelijk streefaantal van 15.000 te onttrekken en 30.000 nieuw te bouwen huurwoningen.

Op basis van deze aantallen is een raming opgesteld voor de krimpregio's en Rotterdam-Zuid; dit op basis van de gerealiseerde aantallen in de afgelopen tien jaar (2002-2011). Hierbij is het cijfer voor Rotterdam-Zuid bepaald op basis van de helft van het gemeentelijk totaal. In onderstaande tabel zijn de cijfers opgenomen.

Er is verder uitgegaan van een investeringsbijdrage van 15.000 euro per woning voor te onttrekken huurwoningen en 15.000 euro per woning voor nieuw te bouwen huurwoningen. Dit leidt tot een budget van 63 miljoen euro op jaarbasis.

Tabel 3.2: Aantal te onttrekken en nieuw te bouwen huurwoningen per jaar alsmede het investeringsbudget, voor krimpregio's en Rotterdam-Zuid

	Onttrekkingen			Nieuwbouw			Totaal
		Investerings-budget (* 1 miljoen)			Investerings-budget (* 1 miljoen)		Budget
	Gemiddeld 2002-2011	Programma per jaar	15000 euro per woning	Gemiddeld 2002-2011	Programma per jaar	15000 euro per woning	Variant 2
Nederland	*14312*	*15000*	*225.0*	*19279*	*30000*	*450.0*	
Krimp regio's							
Groningen	489	512	7.7	242	377	5.7	13.3
Limburg	610	639	9.6	540	840	12.6	22.2
Zeeland	44	46	0.7	61	95	1.4	2.1
Rotterdam Zuid							
Rotterdam		1150	17.3		550	8.3	25.5
Totaal							
Krimpregio's plus Rdam-Zuid		2347	35.2		1862	27.9	63.1

Vanuit de drie krimpprovincies zijn met een brief van 25 april cijfers aangereikt over een gewenste investeringsaftrek. Deze cijfers zijn in tabel 3.3 gezet naast de cijfers zoals die hiervoor gepresenteerd zijn vanuit een landelijke invalshoek. Daaruit blijkt dat de door de regio aangereikte cijfers voor de Krimpregio Groningen lager uitkomen, dan waarvan hier op basis van landelijke cijfers is uitgegaan. De cijfers zoals die aangereikt zijn door de Krimpregio Limburg, liggen juist hoger dan de eerder dan de landelijke cijfers.

Tabel 3.3: Aantal te onttrekken en nieuw te bouwen huurwoningen per jaar voor krimpregio's; vanuit regionale inbreng (brief 25 april) en landelijke invalshoek

	Onttrekkingen		Nieuwbouw	
	Regionale inbreng	Vanuit landelijke cijfers	Regionale inbreng	Vanuit landelijke cijfers
Groningen	360	512	340	377
Limburg	935	639	935	840
Zeeland	100	46	100	95
Rotterdam-Zuid	1060	1150	340	550

Renovatie en transformatie resp. nieuwbouw

Waar het gaat om de investeringsbijdrage per woning zijn de verschillen groter. Vanuit de regio zijn bedragen genoemd van 30 tot 35.000 euro per woning. Deze bedragen zijn afgeleid van de onrendabele top. Hier is uitgegaan van een bijdrage van 15000 euro per woning (voor onttrekkingen en nieuwbouw).

3.3 Investering in nieuwbouw

Om het effect van een investeringsaftrek in de nieuwbouw in beeld te brengen, zijn 2 subvarianten uitgewerkt:

- Variant a: stimulering van met name vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Deze investeringsprikkel geldt voor nieuwbouw in gemeenten met meer dan 50.000 inwoners en daarbinnen op locaties behorend tot het bestaand stedelijk gebied van voor 1971. Doel is circa 7000 nieuwbouw woningen te faciliteren. De verdeling van deze 7000 woningen is gebaseerd op de feitelijke nieuwbouw op dit soort locaties in de afgelopen tien jaar (2002-2011). Per nieuwbouwwoning wordt een investeringsaftrek van 10.000 euro aangehouden.

- Variant b: stimulering van de nieuwbouw in de regio's met de grootste spanning op de woningmarkt, namelijk de Noordvleugel van de Randstad.[1] Ook hier wordt per nieuwbouwwoning een investeringsaftrek van 10.000 euro aangehouden.
- Variant c: stimulering van verbouw en transformatie van leegstaand vastgoed naar (zelfstandige) woningen. Dit mede ten behoeve van het terugdringen van de kantorenleegstand. Ook hier wordt per nieuwbouwwoning een investeringsaftrek van 10.000 euro aangehouden.

De eerste variant met stimulering van de bouw van 7000 nieuwe huurwoningen in bestaand stedelijk gebied, vraagt een budget van 70 miljoen op jaarbasis. De tweede variant gaat uit van een programma waarbij er in heel Nederland 30.000 nieuwe huurwoningen per jaar gebouwd worden. Alleen de nieuwbouw in de Noordvleugel (West Nederland) wordt hierbij gestimuleerd. Naar verwachting zullen daar circa 6500 woningen gebouwd worden zodat hier een budget van circa 65 miljoen op jaarbasis nodig is. De derde variant tenslotte vraagt een budget van 6 miljoen euro per jaar voor realisatie van 600 woningen per jaar via verbouw en transformatie van leegstaand vastgoed.

Tabel 3.4: Aantal nieuw te bouwen huurwoningen per jaar in bestaand stedelijk gebied en Noordvleugel Randstad alsmede het investeringsbudget, per regio

Nieuwbouw	In bestaand stedelijk gebied (BSG) Investeringsbudget (*1 miljoen)			In Noordvleugel Randstad Investeringsbudget (*1 miljoen)				Verbouw en transformatie	
	Aantal 2002-2011	Programma per jaar	Variant 3A: BSG - 10000 euro per woning	Aantal 2002-2011	Totale nieuwbouw huursector	Programma Noordvleugel	Variant 3B: Noordvleugel - 10000 euro per woning	Totaal via verbouw	Variant 3C: Verbouw - 10000 euro per woning
Nederland	6727	7000	70	19279	30000	6526	65	600	6
4 Lansdelen									
Noorden	562	585	6	1772	2757	0	0	55	1
Oosten	1049	1092	11	3354	5219	0	0	104	1
Westen	3625	3772	38	10077	15681	6526	65	314	3
Zuiden	1491	1552	16	4076	6342	0	0	127	1
4 Grootstedelijke regio's									
Regio Utrecht	327	340	3	1230	1914	1914	19	38	0
Groot-Amsterdam	1047	1090	11	2211	3440	3440	34	69	1
Groot-Rijnmond	628	653	7	1718	2674	0	0	53	1
Agglomeratie Den Haag	629	655	7	1631	2538	0	0	51	1
4 Grote Steden									
Utrecht	170	177	2	563	876	876	9	18	0
Amsterdam	973	1012	10	1597	2485	2485	25	50	0
Rotterdam	495	515	5	695	1081	0	0	22	0
Den Haag	567	590	6	996	1549	0	0	31	0
Krimpregio's									
Groningen	223	232	2	242	377	0	0	8	0
Limburg	232	241	2	540	840	0	0	17	0
Zeeland	8	8	0	61	95	0	0	2	0

Vanuit de 4 grote steden zijn eveneens cijfers aangereikt. Deze cijfers zijn in bijgaande tabel gezet naast de cijfers zoals die hiervoor gepresenteerd zijn vanuit een landelijke invalshoek. Daaruit blijkt dat de door de grote steden aangehouden cijfers van een groter bouwprogramma uitgaan dan de variant met bouwen in Bestaand Stedelijk Gebied. Wel sluiten de cijfers voor Amsterdam en Utrecht aan op de variant waarbij nieuwbouw in de Noordvleugel gestimuleerd zou worden.

[1] Er is uitgegaan van nieuwbouw in de navolgende Corop regio's: Utrecht, Agglomeratie Haarlem, Zaanstreek, Groot-Amsterdam en Gooi en Vechtstreek.

Tabel 3.5: Aantal nieuw te bouwen huurwoningen per jaar voor de grote steden; vanuit regionale inbreng (brief 25 april) en landelijke invalshoek

	Nieuwbouw		
	Regionale inbreng	Vanuit landelijke cijfers - BSG	Vanuit landelijke cijfers - Noordvleugel
Utrecht	680	177	876
Amsterdam	1500	1012	2485
Rotterdam	690	515	0
Den Haag	800	590	0

3.4 Investering in ingrijpende woningverbetering

Bij de variant met een investeringsaftrek voor ingrijpende woningverbetering is uitgegaan van de aanpak van circa 10.000 huurwoningen met een investeringsaftrek, waarbij de grens gelegd is op een investering van 45.000 euro. Per verbetering is uitgegaan van een investeringsaftrek van 10.000 euro zodat op jaarbasis een investeringsbudget van 100 miljoen resteert.

Dit programma is naar evenredigheid van de totale huurvoorraad regionaal verdeeld en weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3.6: Huurvoorraad, jaarlijks programma en investeringsbudget, per regio

Huurvoorraad 2012		Investeringsbudget (* 1 miljoen)	
	Totale voorraad huurwoningen 2012 (*1000)	Programma ingrijpende woningverbetering	Variant 4A: Ingrijpende woningverbetering - 10000 euro per
Nederland	2903	10000	100
4 Lansdelen			
Noorden	265	913	9
Oosten	473	1631	16
Westen	1566	5396	54
Zuiden	598	2061	21
4 Grootstedelijke regio's			
Regio Utrecht	197	677	7
Groot-Amsterdam	361	1245	12
Groot-Rijnmond	323	1111	11
Agglomeratie Den Haag	187	644	6
4 Grote Steden			
Utrecht	65	225	2
Amsterdam	288	991	10
Rotterdam	187	646	6
Den Haag	125	431	4
Krimpregio's			
Groningen	34	118	1
Limburg	117	402	4
Zeeland	13	45	0

3.5 Combinatie van investeringsvarianten

In deze paragraaf wordt per regio een beeld gepresenteerd van de extra huurinkomsten en heffing op basis van de recent bijgewerkte cijfers op basis van het definitieve bestand WoON 2012 (zie bijlage A).

Daaraan wordt een samenvattend overzicht toegevoegd van de eerder besproken investeringsvarianten. Kort samengevat biedt tabel 3.7 een overzicht van opzet en budget van deze varianten. Verschillende varianten worden regionaal verdeeld naar rato van de woningvoorraad. Enkele anderen worden specifiek regionaal toegedeeld, zoals bijvoorbeeld de investering in krimpregio's en Rotterdam Zuid.

Tabel 3.7: Opzet en budget van verschillende investeringsvarianten

	Verdeeld naar rato woning-voorraad	Regionaal verdeeld	Totaal budget (*1 miljoen)
Duurzaamheid			
Variant 1A	X		200
Variant 1B	X		100
Variant 1C	X		50
Variant 1D	X		10
Krimpregio's en Rotterdam-Zuid			
Variant 2		X	63
Nieuwbouw			
Variant 3A		X	70
Variant 3B		X	65
Variant 3C		X	6
Ingrijpende woningverbetering			
Variant 4A	X		100

Voor ieder van deze varianten is de investeringsaftrek per regio berekend, dit conform de toelichting in voorgaande paragrafen. Omdat de investeringsaftrek gecompenseerd zal worden door een navenante verhoging van de heffing, is daar per investeringsvariant direct rekening meegehouden. Voor de 200 miljoen investeringsaftrek van variant 1A is dus een 200 miljoen hogere verhuurderheffing ingeboekt.
De verhuurderheffing en dus ook de verhoging van deze heffing is regionaal toegedeeld naar rato van de WOZ waarde, zoals dat tot nu toe steeds gebeurd is.

Dit levert het overzicht zoals weergegeven in tabel 3.8. In bijlage C is een overzicht per Corop regio opgenomen.

Tabel 3.8: Extra huurinkomsten, heffing en effect van investeringsvarianten, 2017 (sociale huur plus 75% particuliere huursector)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	ExtraHuur	TotHeffing	Saldo extra huur en heffing	Variant 1A: minimaal label A - 2000 euro per woning	Variant 1B: minimaal label B - 1000 euro per woning	Variant 1C: alle woningen 2 stappen - 500 euro per woning	Variant 1D: Energie notaloos - 5000 euro per woning	Variant 2: Herstrucurering krimpregio's en R'damZuid	Variant 3A: BSG - 10000 euro per woning	Variant 3B: Noordvleugel - 10000 euro per woning	Variant 3C: Verbouw - 10000 euro per woning	Variant 4A: Ingrijpende woningverbetering - 10000 euro per woning
Investeringsbudget (in miljoenen)				*200*	*100*	*50*	*10*	*63*	*70*	*65*	*6*	*100*
Nederland	1799	1700	99	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 Lansdelen												
Noorden	162	130	32	3.0	1.5	0.7	0.1	8.5	0.5	-5.0	0.1	1.5
Oosten	315	282	33	-0.5	-0.3	-0.1	0.0	-10.5	-0.7	-10.8	0.0	-0.3
Westen	931	939	-8	-2.5	-1.3	-0.6	-0.1	-9.4	-0.9	29.2	-0.2	-1.3
Zuiden	392	349	42	0.1	0.1	0.0	0.0	11.3	1.1	-13.4	0.0	0.1
4 Grootstedelijke regio's												
Regio Utrecht	139	128	11	-1.5	-0.8	-0.4	-0.1	-4.8	-1.9	14.2	-0.1	-0.8
Groot-Amsterdam	197	241	-44	-3.5	-1.8	-0.9	-0.2	-9.0	1.0	25.1	-0.2	-1.8
Groot-Rijnmond	176	164	11	2.9	1.4	0.7	0.1	19.4	-0.2	-6.3	0.0	1.4
Agglomeratie Den Haag	100	91	9	2.1	1.1	0.5	0.1	-3.4	2.8	-3.5	0.2	1.1
4 Grote Steden												
Utrecht	45	42	3	-0.4	-0.2	-0.1	0.0	-1.6	0.0	7.1	0.0	-0.2
Amsterdam	144	186	-42	-2.1	-1.0	-0.5	-0.1	-6.9	2.5	17.7	-0.2	-1.0
Rotterdam	96	85	10	2.9	1.4	0.7	0.1	22.3	1.6	-3.3	-0.1	1.4
Den Haag	64	59	5	1.7	0.8	0.4	0.1	-2.2	3.5	-2.3	0.1	0.8
Krimpregio's												
Groningen	23	16	7	0.5	0.2	0.1	0.0	12.7	1.7	-0.6	0.0	0.2
Limburg	70	50	20	2.1	1.1	0.5	0.1	20.3	0.3	-1.9	0.0	1.1
Zeeland	7	5	2	0.4	0.2	0.1	0.0	1.9	-0.1	-0.2	0.0	0.2

3.6 Voorstellen van G4 en krimpprovincies

Vanuit de overlegpartners in de G4 en de krimpprovincies zijn ook cijfers aangereikt. In deze paragraaf worden die cijfers gepresenteerd en als uitgangspunt genomen voor een investeringsaftrek.

In tabel 3.9 staat de opgave van de krimpregio's voor de periode 2013-2017. In de tabel is het aantal woningen vermeld dat per jaar volgens die opgave gebouwd, gesloopt en gerenoveerd zou moeten worden. Ook de voorgestelde investeringsprikkel per woning is vermeld met het daaruit afleidbare budget. Op deze wijze komt de krimpopgave uit op een gevraagd investeringsbudget van 85 miljoen euro per jaar.

Tabel 3.9: Opgave krimpregio's in aantallen woningen, investeringsprikkel per woning en investeringsbudget per jaar

Opgave krimpregio's	Nieuwbouw			Sloop			Ingrijpende renovatie			Totaal
	Aantal	Investerings prikkel	Investerings budget (*1 miljoen)	Aantal	Investerings prikkel	Investerings budget (*1 miljoen)	Aantal	Investerings prikkel	Investerings budget (*1 miljoen)	Investerings budget (*1 miljoen)
Noord Oost Groningen	340	€ 25,000	€ 9	360	€ 25,000	€ 9	300	€ 10,000	€ 3	€ 21
Zeeuws Vlaanderen	93	€ 25,000	€ 2	99	€ 25,000	€ 2	19	€ 10,000	€ 0	€ 5
Zuid Limburg	935	€ 25,000	€ 23	935	€ 25,000	€ 23	1250	€ 10,000	€ 13	€ 59
Totaal krimpregio's			***€ 34***			***€ 35***			***€ 16***	***€ 85***

In tabel 3.10 staat de opgave van de G4. Ook hier is het aantal woningen vermeld met de gewenste investeringsprikkel per woning en het resulterend investeringsbudget. De grote steden komen uit op een budget van 123 miljoen, waarvan ruim 100 miljoen voor nieuwbouw en ingrijpende renovatie. Dit is nog exclusief de opgave voor Rotterdam-Zuid. Deze opgave bedraagt 20 miljoen euro per jaar.

Gezien de aard en omvang van de problematiek in Rotterdam Zuid pleiten de G4 we voor een specifieke regeling voor het nationaal programma Rotterdam Zuid, waarbij een investeringskorting op de heffing wordt gehanteerd ter grootte van 1/3 van het totale investeringsbedrag per sociale woning. Dit komt neer op een investerings(heffing)aftrek van € 10 mln. euro per jaar gedurende vier jaar tot 2017 en daarna € 50 mln. euro per jaar gedurende de volgende zestien jaar. De gemeente Rotterdam heeft berekend dat voor de particuliere opgave van 23.0000 woningen een soortgelijk bedrag nodig is.

Tabel 3.10: Opgave G4 in aantallen woningen, investeringsprikkel per woning en investeringsbudget per jaar

Input G4	Nieuwbouw (sociale huur en middensegment)			Ingrijpende renovatie			Duurzaamheid	labelstappen			Totale
	Aantal	Investerings prikkel	Investerings budget (*1 miljoen)	Aantal	Investerings prikkel	Investerings budget (*1 miljoen)	Aantal stappen	Investerings prikkel	Investerings budget (*1 miljoen)	Investerings budget (*1 miljoen)
Amsterdam	1500	€ 25,000	€ 38	750	€ 10,000	€ 8	12000	€ 1,000	€ 12	€ 57
Den Haag	800	€ 25,000	€ 20	300	€ 10,000	€ 3	3000	€ 1,000	€ 3	€ 26
Utrecht	680	€ 25,000	€ 17	750	€ 10,000	€ 8	3000	€ 1,000	€ 3	€ 28
Rotterdam	350	€ 25,000	€ 9	100	€ 10,000	€ 1	3000	€ 1,000	€ 3	€ 13
Totaal G4			***€ 83***			***€ 19***			***€ 21***	***€ 123***
Rotterdam-Zuid	340	€ 25,000	€ 9	1060	€ 10,000	€ 11				€ 19

Wanneer deze cijfers op een zelfde wijze als in paragraaf 3.5, gecombineerd worden, levert dat tabel 3.11 op. Het investeringsbudget is hier verrekend met een verhoging van de heffing zodanig dat de totale verhuurderheffing niet verandert.

Tabel 3.11: Extra huurinkomsten, heffing en effect van investeringen in grote steden en krimpregio's

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	ExtraHuur	TotHeffing	Saldo extra huur en heffing	Opgave krimpregio's	Opgave G4
Investeringsbudget (in miljoenen)				*85*	*142*
Nederland	1799	1700	99	0.0	0.0
4 Lansdelen					
Noorden	162	130	32	14.5	-10.9
Oosten	315	282	33	-14.1	-23.6
Westen	931	939	-8	-46.9	63.8
Zuiden	392	349	42	46.5	-29.3
4 Grootstedelijke regio's					
Regio Utrecht	139	128	11	-6.4	16.8
Groot-Amsterdam	197	241	-44	-12.1	36.8
Groot-Rijnmond	176	164	11	-8.2	18.2
Agglomeratie Den Haag	100	91	9	-4.6	18.3
4 Grote Steden					
Utrecht	45	42	3	-2.1	24.0
Amsterdam	144	186	-42	-9.3	41.4
Rotterdam	96	85	10	-4.3	24.8
Den Haag	64	59	5	-2.9	21.1
Krimpregio's					
Groningen	23	16	7	20.2	-1.4
Limburg	70	50	20	56.5	-4.2
Zeeland	7	5	2	4.8	-0.4

4 Verdeling verhuurderheffing

In het rapport “Effecten Huurbeleid en verhuurderheffing”, is de heffing verdeeld over de sociale huursector en de particuliere huursector op basis van de WOZ waarde. Ook de regionale verdeling van de heffing heeft plaats gevonden op basis van de WOZ waarde. In dit hoofdstuk worden daar alternatieven voor gepresenteerd.

Met de in bijlage A beschreven update van de cijfers op basis van de definitieve resultaten van het WoON 2012 is een toevoeging gedaan aan de analyses. Bij het maken van deze nieuwe berekeningen, is namelijk rekening gehouden met het feit dat binnen de particuliere huursector een aantal woningen niet marktconform maar tegen zeer lage prijzen verhuurd wordt. Het kan gaan om tijdelijke verhuur, verhuur aan familie etc. Deze woningen (met een huur lager dan 10% van de maximale huur), zijn niet meer meegenomen in de analyses. Totaal gaat het om 8000 sociale en 41.000 particuliere huurwoningen die allemaal in het gereguleerde segment vallen.

Dit betekent dat deze woningen ook niet meegenomen worden bij WOZ waarde (of andere indicatoren) voor de verdeling van de heffing. Om die reden wijkt de verdeling van de heffing nu iets af van de verdeling zoals die eerder gepubliceerd is. In tabel 4.1 wordt een en ander toegelicht.

Tabel 4.1: Verdeling heffing op basis van WOZ waarde (excl. huurwoningen verhuurd tegen zeer lage huur); bron: WoON 2012

	Sociaal	Particulier	Totaal	% Sociaal	% Particulier
Voor verhuurdersheffing: WOZ waarde in gereguleerd gebied					
WOZ waarde (in miljarden)					
Gereguleerd	329	79			
Waarvan meegeteld	100%	75%			
WOZ waarde (in miljarden)	329	59	388	85%	15%

Aanvullend op de verdeling op basis van de WOZ waarde, is de heffing nu verdeeld over sociale en particuliere huursector alsmede over regio’s op basis van:

- Het aantal woningen,
- De huursom,
- De WOZ waarde (eerder gebruikt),
- De WOZ waarde met een heffing vrije voet van 50.000 euro,
- De WOZ waarde met een heffing vrije voet van 75.000 euro,
- De WOZ waarde met een heffing vrije voet van 100.000 euro.

In tabel 4.2 zijn de cijfers vermeld. De middelste kolom (geel gekleurd) is gebaseerd op de WOZ waarde.

Tabel 4.2: Verdeling heffing Woonakkoord verhuurders over Corop gebieden, 2017 (verdeling sociaal – 75% particulier op basis van indicatoren)

	Sociale verhuurders						*75% Particukiere erhuurders*					
	Aantal	Huursom	WOZ	WOZ-50	WOZ-75	WOZ-100	Aantal	Huursom	WOZ	WOZ-50	WOZ-75	WOZ-100
Oost-Groningen;	12	11	8	6	4	1	3	2	2	2	2	1
Delfzijl en omgeving;	5	5	4	3	2	1	1	1	1	1	1	1
Overig Groningen;	37	34	29	25	22	15	6	6	6	6	6	6
Noord-Friesland;	28	25	20	16	13	7	4	4	3	3	3	3
Zuidwest-Friesland;	8	8	7	6	5	4	1	1	2	2	2	2
Zuidoost-Friesland;	17	16	14	13	12	9	1	1	2	2	2	3
Noord-Drenthe;	13	12	11	9	8	6	2	2	2	2	2	2
Zuidoost-Drenthe;	13	13	9	8	6	4	2	2	2	2	2	2
Zuidwest-Drenthe;	9	9	8	7	7	6	1	1	1	1	1	1
Noord-Overijssel;	26	26	25	25	25	24	4	4	5	5	5	5
Zuidwest-Overijssel;	12	12	11	10	9	8	2	2	2	2	2	2
Twente;	51	49	43	39	35	29	6	7	7	7	7	8
Veluwe;	46	48	52	55	58	63	7	8	9	10	11	13
Achterhoek;	27	27	26	25	25	23	5	5	7	8	9	10
Arnhem/Nijmegen;	67	67	64	63	62	60	9	10	10	11	11	12
Zuidwest-Gelderland;	17	17	19	19	20	21	1	1	2	2	2	2
Utrecht;	100	101	112	118	123	132	11	11	16	18	20	24
Kop van Noord-Holland;	29	29	27	26	25	23	3	3	3	4	4	4
Alkmaar en omgeving;	17	18	17	17	17	17	2	2	2	2	2	2
IJmond;	18	18	19	19	19	20	1	2	2	2	3	3
Agglomeratie Haarlem;	21	21	24	25	26	29	3	3	4	4	5	5
Zaanstreek;	18	18	18	18	18	18	1	1	2	3	3	4
Groot-Amsterdam;	160	156	192	206	220	245	33	32	50	57	64	77
Het Gooi en Vechtstreek;	20	21	25	27	28	32	3	3	4	5	6	7
Agglomeratie Leiden en Bollens	31	32	36	39	41	45	5	6	7	8	8	9
Agglomeratie s-Gravenhage;	80	81	68	63	58	49	20	21	23	24	26	28
Delft en Westland;	23	24	24	24	24	24	2	1	2	2	2	2
Oost-Zuid-Holland;	22	23	24	24	25	26	3	3	3	4	4	5
Groot-Rijnmond;	168	170	144	133	123	105	23	23	20	19	18	16
Zuidoost-Zuid-Holland;	38	39	37	37	36	35	5	5	5	5	5	6
Zeeuwsch-Vlaanderen;	6	6	4	3	2	0	1	1	1	1	1	1
Overig Zeeland;	20	19	16	14	12	9	4	4	4	4	4	3
West-Noord-Brabant;	51	51	50	49	49	48	6	7	8	8	9	11
Midden-Noord-Brabant;	39	40	41	41	42	43	5	6	6	7	8	8
Noordoost-Noord-Brabant;	46	47	52	55	58	63	6	6	8	9	9	11
Zuidoost-Noord-Brabant;	62	62	68	71	73	78	6	7	8	9	9	11
Noord-Limburg;	20	20	17	16	15	14	2	3	2	2	2	2
Midden-Limburg;	15	15	12	10	9	7	3	3	3	3	3	3
Zuid-Limburg;	57	56	41	33	27	14	12	12	10	9	8	7
Flevoland;	29	32	26	24	22	19	3	3	3	3	3	3
Nederland	1481	1474	1441	1423	1406	1375	219	226	259	277	294	325
	87%	87%	85%	84%	83%	81%	13%	13%	15%	16%	17%	19%

Onderaan de tabel is de verdeling gegeven in procenten tussen de sociale en de particuliere huursector; per variant voor de heffinggrondslag.

Bijlage A: Huurbeleid en verhuurderheffing

In deze bijlage worden de cijfers rondom huurbeleid en verhuurderheffing gepresenteerd op basis van het inmiddels definitief beschikbaar gekomen WoON 2012.

Bij het maken van deze nieuwe berekeningen, is rekening gehouden met het feit dat binnen de particuliere huursector een aantal woningen niet marktconform maar tegen zeer lage prijzen verhuurd wordt. Het kan gaan om tijdelijke verhuur, verhuur aan familie etc. Waar de corporaties in het gereguleerde gebied verhuren tegen gemiddeld 70% van de maximale huur laat het WoON zien dat de particuliere verhuurders overall op 63% zouden uitkomen. Maar wanneer de woningen met een huur lager dan 10% van de maximale huur (extreem lage huren) buiten beschouwing gelaten worden, resulteert voor de particuliere huursector een percentage van 70%. Deze woningen zijn verder buiten beschouwing gelaten: totaal gaat het om 8000 sociale en 41.000 particuliere huurwoningen die allemaal in het gereguleerde segment vallen.

Tabel A.1: Totale jaarlijkse huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; 2012-2017

	Referentie	Regeerakkoord			Woonakkoord		
Sociale verhuurders plus 75% particuliere	2012	Extra inkomsten	Heffing	Verschil	Extra inkomsten	Heffing	Verschil
2012	16310	0			0		
2013	16685	422	50	372	366	50	316
2014	17059	830	1285	-455	722	1165	-443
2015	17451	1237	1525	-288	1086	1335	-249
2016	17853	1629	1765	-136	1448	1520	-72
2017	**18252**	**1997**	**1990**	**7**	**1799**	**1700**	**99**

Met uitsluiting van de huurwoningen met extreem lage huren, is ook de heffing opnieuw berekend waarbij zowel de verdeling tussen sociale en particuliere sector opnieuw berekend is als de regionale verdeling.

Tabel A.2: Totale jaarlijkse huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; per regio; 2017

	Referentie	Regeerakkoord			Woonakkoord		
Sociale verhuurders plus 75%particuliere verhuurders	2012	Extra inkomsten	Heffing	Verschil	Extra inkomsten	Heffing	Verschil
Noorden	1487	174	152	22	162	130	32
Oosten	2900	351	330	21	315	282	33
Westen	9987	1032	1099	-67	931	939	-8
Zuiden	3877	440	409	31	392	349	42
Regio Utrecht	1300	154	150	4	139	128	11
Groot-Amsterdam	2165	221	283	-62	197	241	-44
Groot-Rijnmond	2043	192	192	0	176	164	11
Agglomeratie Den Haag	1223	107	107	0	100	91	9
Nederland	18252	1997	1990	7	1799	1700	99

Tabel A.3: Totale huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; Sociale huursector; per Corop gebied; 2017

	Referentie						
	2012	Regeerakkoord			Woonakkoord		
		Extra			Extra		
Sociale verhuurders		inkomsten	Heffing	Verschil	inkomsten	Heffing	Verschil
Oost-Groningen;	105	13	9	4	11	8	3
Delfzijl en omgeving;	43	6	4	2	6	4	2
Overig Groningen;	310	32	34	-2	30	29	1
Noord-Friesland;	232	32	23	9	29	20	10
Zuidwest-Friesland;	70	11	8	3	9	7	3
Zuidoost-Friesland;	144	18	17	1	16	14	2
Noord-Drenthe;	113	15	12	2	14	11	4
Zuidoost-Drenthe;	111	11	11	0	10	9	1
Zuidwest-Drenthe;	82	9	9	0	8	8	0
Noord-Overijssel;	242	31	30	1	27	25	2
Zuidwest-Overijssel;	117	17	12	4	15	11	4
Twente;	480	55	50	4	51	43	8
Veluwe;	449	64	61	2	56	52	4
Achterhoek;	264	30	30	0	28	26	2
Arnhem/Nijmegen;	640	76	75	1	67	64	3
Zuidwest-Gelderland;	168	24	22	2	20	19	2
Utrecht;	1004	131	132	-1	117	112	5
Kop van Noord-Holland;	263	35	32	3	30	27	3
Alkmaar en omgeving;	163	19	20	-1	17	17	0
IJmond;	172	24	22	2	20	19	2
Agglomeratie Haarlem;	189	20	28	-8	19	24	-5
Zaanstreek;	178	20	21	-2	18	18	-1
Groot-Amsterdam;	1583	170	225	-55	151	192	-41
Het Gooi en Vechtstreek;	211	24	29	-5	21	25	-3
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek;	306	36	42	-7	32	36	-5
Agglomeratie s-Gravenhage;	832	77	80	-3	72	68	3
Delft en Westland;	236	21	28	-7	19	24	-5
Oost-Zuid-Holland;	220	27	28	0	23	24	0
Groot-Rijnmond;	1703	166	168	-2	151	144	7
Zuidoost-Zuid-Holland;	360	45	43	2	39	37	2
Zeeuwsch-Vlaanderen;	57	6	4	2	6	4	2
Overig Zeeland;	193	24	19	6	22	16	6
West-Noord-Brabant;	502	56	58	-2	49	50	-1
Midden-Noord-Brabant;	381	49	48	2	43	41	2
Noordoost-Noord-Brabant;	460	62	61	1	55	52	2
Zuidoost-Noord-Brabant;	596	72	80	-8	64	68	-5
Noord-Limburg;	201	21	20	1	19	17	1
Midden-Limburg;	147	16	14	3	15	12	3
Zuid-Limburg;	548	62	48	14	56	41	16
Flevoland;	300	34	30	4	31	26	5
Nederland	14375	1659	1687	-28	1485	1441	44

Tabel A.2: Totale huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; Particuliere huursector met meer dan 10 woningen; per Corop gebied; 2017

	Referentie						
	2012	Regeerakkoord			Woonakkoord		
		Extra			Extra		
75% Particuliere verhuurders		inkomsten	Heffing	Verschil	inkomsten	Heffing	Verschil
Oost-Groningen;	29	2	3	-1	2	2	-1
Delfzijl en omgeving;	7	2	1	1	2	1	1
Overig Groningen;	98	11	7	4	11	6	4
Noord-Friesland;	40	5	4	1	5	3	1
Zuidwest-Friesland;	12	2	2	0	2	2	0
Zuidoost-Friesland;	16	2	2	0	2	2	0
Noord-Drenthe;	25	2	3	-1	2	2	0
Zuidoost-Drenthe;	33	3	2	1	3	2	1
Zuidwest-Drenthe;	16	1	2	-1	1	1	-1
Noord-Overijssel;	52	7	5	1	6	5	2
Zuidwest-Overijssel;	35	5	3	2	4	2	2
Twente;	89	9	8	1	8	7	2
Veluwe;	117	10	11	-1	9	9	0
Achterhoek;	64	8	8	0	7	7	0
Arnhem/Nijmegen;	156	14	12	2	13	10	2
Zuidwest-Gelderland;	27	3	2	1	3	2	1
Utrecht;	296	23	18	5	22	16	6
Kop van Noord-Holland;	53	4	4	0	4	3	1
Alkmaar en omgeving;	36	3	3	0	3	2	1
IJmond;	33	2	2	0	2	2	0
Agglomeratie Haarlem;	65	5	4	1	5	4	1
Zaanstreek;	26	2	3	0	2	2	0
Groot-Amsterdam;	582	51	58	-7	46	50	-3
Het Gooi en Vechtstreek;	80	6	5	1	5	4	1
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek;	117	9	8	1	9	7	2
Agglomeratie s-Gravenhage;	391	30	27	3	29	23	6
Delft en Westland;	30	2	2	0	2	2	0
Oost-Zuid-Holland;	67	4	4	0	4	3	0
Groot-Rijnmond;	340	26	24	2	24	20	4
Zuidoost-Zuid-Holland;	74	8	6	2	8	5	3
Zeeuwsch-Vlaanderen;	15	1	1	0	1	1	0
Overig Zeeland;	48	6	4	2	5	4	2
West-Noord-Brabant;	100	10	9	1	9	8	1
Midden-Noord-Brabant;	89	8	7	1	8	6	1
Noordoost-Noord-Brabant;	121	11	9	2	9	8	2
Zuidoost-Noord-Brabant;	156	11	9	2	11	8	3
Noord-Limburg;	42	4	3	1	4	2	2
Midden-Limburg;	51	4	3	1	4	3	1
Zuid-Limburg;	171	14	12	3	14	10	4
Flevoland;	77	6	3	3	6	3	3
Nederland	3876	338	303	35	314	259	55

Bijlage B: Gemeenten met meer dan 50.000 inwoners

	Aantal inwoners 2012	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw huur in BSG		Aantal inwoners 2012	Nieuwbouw huur	Nieuwbouw huur in BSG
Amsterdam	790110	1588	973	Súdwest Frysland	82634	90	59
Rotterdam	616260	695	495	Hengelo (O.)	80939	109	66
s-Gravenhage	502055	996	567	Purmerend	79266	139	35
Utrecht	316275	563	170	Roosendaal	77426	42	17
Eindhoven	217225	333	269	Schiedam	76244	28	28
Tilburg	207580	280	199	Lelystad	75312	61	0
Almere	193163	308	0	Alphen aan de Rijn	72853	43	6
Groningen	193127	270	223	Almelo	72757	101	97
Breda	176401	282	243	Leidschendam	72405	62	44
Nijmegen	165182	241	217	Spijkenisse	72171	94	41
Enschede	158048	128	121	Hoorn	71254	57	18
Apeldoorn	156961	155	139	Gouda	71235	47	27
Haarlem	151818	211	181	Vlaardingen	71042	54	53
Arnhem	149271	188	125	Velsen	67286	61	52
Zaanstad	148281	261	150	Assen	67208	148	72
Amersfoort	148250	203	42	Bergen op Zoom	66130	74	50
Haarlemmermeer	143943	301	1	Capelle aan Ijssel	66122	45	11
s-Hertogenbosch	141893	248	127	Stichtse Vecht	63315	23	21
Zoetermeer	122331	290	17	Veenendaal	62870	53	34
Zwolle	121527	227	80	Katwijk	62476	49	46
Maastricht	121050	172	137	Zeist	61233	27	20
Dordrecht	118862	75	60	Nieuwegein	60720	18	15
Leiden	118748	76	76	Hardenberg	59430	60	0
Emmen	108838	71	64	Den Helder	57065	13	8
Ede	108763	116	59	Doetinchem	56252	53	22
Westland	101980	93	31	Roermond	56165	94	89
Venlo	100027	103	90	Smallingerland	55456	79	52
Delft	98675	138	138	Lansingerland	55265	136	0
Deventer	98672	142	67	Hoogeveen	54889	38	15
Leeuwarden	95321	99	78	Terneuzen	54742	15	8
Sittard-Geleen	94535	65	53	Oosterhout	54006	39	28
Alkmaar	94269	103	50	Barneveld	53521	93	23
Heerlen	89016	42	42	Heerhugowaard	52483	73	24
Helmond	88801	205	111	Kampen	50705	49	35
Hilversum	85537	129	129	Pijnacker-Nootdorp	50103	151	1
Oss	84639	59	30	Woerden	50052	31	25
Amstelveen	83363	81	39				

Bijlage C: Investeringseffecten per Corop-regio

Tabel C.1: Extra huurinkomsten, heffing en effect van investeringsvarianten, 2017 (sociale huur plus 75% particuliere huursector)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	ExtraHuur	TotHeffing	Saldo extra huur en heffing	Variant 1A: minimaal label A - 2000 euro per woning	Variant 1B: minimaal label B - 1000 euro per woning	Variant 1C: alle woningen 2 stappen - 500 euro per woning	Variant 1D: Energie notaloos - 5000 euro per woning	Variant 2 Investerings-budget (* 1 miljoen)	Variant 3A - 10000 euro per woning	Variant 3B - 10000 euro per woning	Variant 4A 10000 euro per woning
Oost-Groningen;	13	10	3	0	0	0	0	7	0	0	0
Delfzijl en omgeving;	8	4	3	0	0	0	0	5	0	0	0
Overig Groningen;	40	35	5	1	0	0	0	-1	1	-1	0
Noord-Friesland;	34	23	11	1	0	0	0	-1	0	-1	0
Zuidwest-Friesland;	11	8	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuidoost-Friesland;	18	16	2	0	0	0	0	-1	0	-1	0
Noord-Drenthe;	16	13	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuidoost-Drenthe;	13	12	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuidwest-Drenthe;	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Noord-Overijssel;	34	30	4	0	0	0	0	-1	0	-1	0
Zuidwest-Overijssel;	19	13	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Twente;	59	50	10	1	0	0	0	-2	1	-2	0
Veluwe;	66	62	4	-1	-1	0	-1	-2	0	-2	-1
Achterhoek;	35	33	2	0	0	0	0	-1	-1	-1	0
Arnhem/Nijmegen;	80	75	5	0	0	0	0	-3	0	-3	0
Zuidwest-Gelderland;	23	20	3	0	0	0	0	-1	-1	-1	0
Utrecht;	139	128	11	-2	-1	0	-1	-5	-2	14	-1
Kop van Noord-Holland;	34	30	3	0	0	0	0	-1	-1	-1	0
Alkmaar en omgeving;	20	19	1	0	0	0	0	-1	0	-1	0
IJmond;	22	21	2	0	0	0	0	-1	0	-1	0
Agglomeratie Haarlem;	23	27	-4	0	0	0	0	-1	1	3	0
Zaanstreek;	20	21	-1	0	0	0	0	-1	1	3	0
Groot-Amsterdam;	197	241	-44	-4	-2	-1	-2	-9	1	25	-2
Het Gooi en Vechtstreek;	27	29	-2	0	0	0	0	-1	0	2	0
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek;	40	43	-3	-1	0	0	0	-2	-1	-2	0
Agglomeratie s-Gravenhage;	100	91	9	2	1	1	1	-3	3	-4	1
Delft en Westland;	21	26	-4	0	0	0	0	-1	1	-1	0
Oost-Zuid-Holland;	27	27	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	0
Groot-Rijnmond;	176	164	11	3	1	1	1	19	0	-6	1
Zuidoost-Zuid-Holland;	46	42	4	0	0	0	0	-2	-1	-2	0
Zeeuwsch-Vlaanderen;	7	5	2	0	0	0	0	2	0	0	0
Overig Zeeland;	27	20	7	0	0	0	0	-1	-1	-1	0
West-Noord-Brabant;	58	57	1	0	0	0	0	-2	1	-2	0
Midden-Noord-Brabant;	50	47	3	-1	0	0	0	-2	0	-2	0
Noordoost-Noord-Brabant;	64	60	4	-1	-1	0	-1	-2	-1	-2	-1
Zuidoost-Noord-Brabant;	74	76	-2	-1	-1	0	-1	-3	1	-3	-1
Noord-Limburg;	22	20	3	0	0	0	0	-1	0	-1	0
Midden-Limburg;	19	14	4	0	0	0	0	-1	0	-1	0
Zuid-Limburg;	70	50	20	2	1	1	1	20	0	-2	1
Flevoland;	37	28	9	0	0	0	0	-1	-1	-1	0
Nederland	1799	1700	99	0	0	0	0	0	0	0	0