



Centraal Planbureau

CPB Notitie | 29 juni 2016

Hoorzitting / rondetafelgesprek

Evaluatie verhuurderheffing



CPB Notitie

Aan: Commissie Wonen en Rijksdienst

Centraal Planbureau
Van Stolkweg 14
Postbus 80510
2508 GM Den Haag
T (070)3383 380
I www.cpb.nl
Contactpersoon
Johannes Hers

Datum: 29-06-2016

Betreft: Hoorzitting / rondetafelgesprek Evaluatie verhuurderheffing

Algemene reactie CPB op evaluatie verhuurderheffing

1) Appreciatie van de evaluatie

- Nuttig want zet een aantal cijfers op een rij.
- Er is geen poging gedaan een counterfactual te construeren / een echte effectmeting te doen (wat zou er gebeurd zijn zonder verhuurderheffing) en het is op basis van de evaluatie dan ook niet mogelijk uitspraken te doen over (causale) effecten van de verhuurderheffing.
- Bepalen van precieze effecten van verhuurderheffing is ook lastig, zeker gegeven crisis en de uitwerking daarvan op de woningmarkt. Bijvoorbeeld: de crisis heeft flinke gevolgen gehad voor de investeringen in de gehele economie (laag want potentiële rendementen ook laag), inclusief die op de woningmarkt. Dit soort effecten zijn lastig te scheiden van de effecten van de verhuurderheffing.
- Desalniettemin aantal nuttige conclusies uit de evaluatie zoals:
 - Financiële indicatoren suggereren dat financiële positie corporaties ondanks crisis en verhuurderheffing niet verslechterd is maar verbeterd.
 - Verhuurders hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de heffing te betalen door huren voor zittende verhuurders en nieuwe bewoners te verhogen, en het aantal woningen onder de liberalisatiegrens is gedaald.
 - De investeringen zijn gedaald, maar het is onduidelijk in hoeverre de verhuurderheffing hier de oorzaak van is, of dat de daling geheel of voornamelijk het gevolg is van de crisis.

2) Conclusies van de evaluatie in het licht van doorrekening RA

- Op hoofdlijnen sporen de uitkomsten van de evaluatie met de veronderstellingen die het CPB hanteerde bij de doorrekening van het Regeerakkoord (RA).


- Een belangrijke veronderstelling was dat verhuurders de verhuurderheffing zouden betalen door gebruik te maken van de ruimte die de verschillende kabinetten hen gegeven hebben om de huren te verhogen. Zowel wat betreft (inkomensafhankelijke) huurstijgingen voor zittende bewoners als huurstijgingen bij nieuwe bewoners (harmonisatie). Dat blijkt het geval te zijn.
- De hogere huren leiden ertoe dat de versturende impliciete subsidies die sociale verhuurders hanteren afnemen. Dit zorgt op termijn voor een doelmatigheidswinst, omdat de huurprijzen dichterbij de werkelijke maatschappelijke kosten van wonen (lees: markthuur) komen te liggen.
- In lijn met de incentives die de verhuurderheffing creëert is het aanbod van huurwoningen beneden de liberalisatiegrens gedaald. Dit komt voor een belangrijk deel doordat verhuurders met winstoogmerk woningen aan het afstoten zijn, of liberaliseren.
- Een belangrijk deel van de verhuurders (zowel corporaties als overige verhuurders) heeft de verhuurderheffing deels opgevangen door te besparen op onderhoudskosten. Hierdoor wordt de efficiëntiewinst mogelijk overschat (zie ook COELO rapport), en zullen onderhoudskosten in de toekomst toenemen.
- Voor grote commerciële verhuurders (die de verhuurderheffing ook moeten betalen) is het door de heffing niet aantrekkelijk om goedkope huurwoningen aan te bieden. Zelfs niet als het niveau van huren marktconform zou zijn. Het argument van een level playing field is hier niet van toepassing, omdat grote commerciële verhuurders zich geen verlaagde rendementseisen kunnen permitteren. In tegenstelling tot sociale verhuurders hebben zij te maken met private aandeelhouders, kunnen zij niet tegen gunstige tarieven lenen en hebben zij geen onderlinge garantstelling.
- De vrijstelling voor investeringen zou onrendabele investeringen in de hand kunnen werken.
- De huursombenadering beperkt de mogelijkheid om de verhuurderheffing via huurstijgingen op te vangen. Dat leidt tot minder ruimte om te investeren. In combinatie met beleid dat het private aanbod van goedkope woningen beperkt, leidt dit tot een afnemend aanbod van goedkope huurwoningen.

(3) Korte reactie op rapport COELO

- Belangrijke kritiek in het rapport van COELO is dat de verhuurderheffing bedoeld is als algemene belasting en dat daarom gedragsreacties ongewenst zijn. In de context van de woningmarkt, waar allerlei verstoringen bestaan, kunnen gedragsreacties echter juist bestaande verstoringen verminderen. De korting die corporaties geven ten opzichte van de marktconforme huur kan worden beschouwd als een (impliciete) versturende subsidie die zorgt voor teveel vraag naar wonen. First best vanuit economisch perspectief is dan om deze subsidie weg te nemen. Als dat politiek niet wenselijk of juridisch lastig is, dan resteert de verhuurderheffing als een second best instrument om

verhuurders een prikkel te geven de (impliciete) subsidie op huren te verlagen. In de wereld van second best is de heffing goed te plaatsen.

- Het rondpompen via de huurtoeslag lijkt weinig verstorend. Volgens het COELO rapport werkt een stijging van de huur voor 24% door in hogere uitgaven aan huurtoeslag. Zelfs als de verhuurderheffing volledig wordt doorberekend aan huurders via hogere huren is de netto opbrengst van de heffing 76%. De suggestie dat hierdoor een soort oneindige loop ontstaat is niet overtuigend: dit is op te lossen door de beoogde opbrengst simpelweg delen door 0,76 en de heffing in één keer op dat bedrag vaststellen.



Dit is een uitgave van:

Centraal Planbureau
Van Stolkweg 14
Postbus 80510 | 2508 GM Den Haag
T (070) 3383 380

info@cpb.nl | www.cpb.nl

Juni 2016