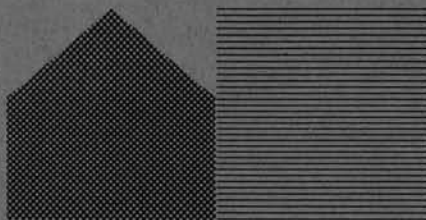


WERKDOKUMENT

88-01

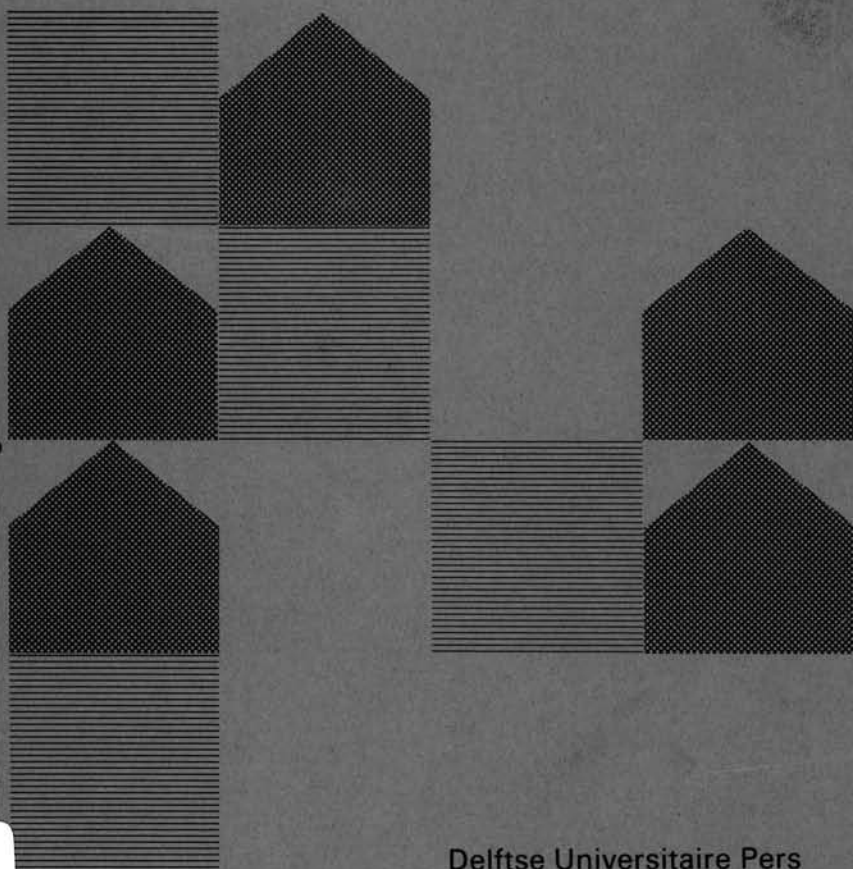


## EEN ALTERNATIEF HUUR- EN SUBSIDIESTELSEL

2008 5157

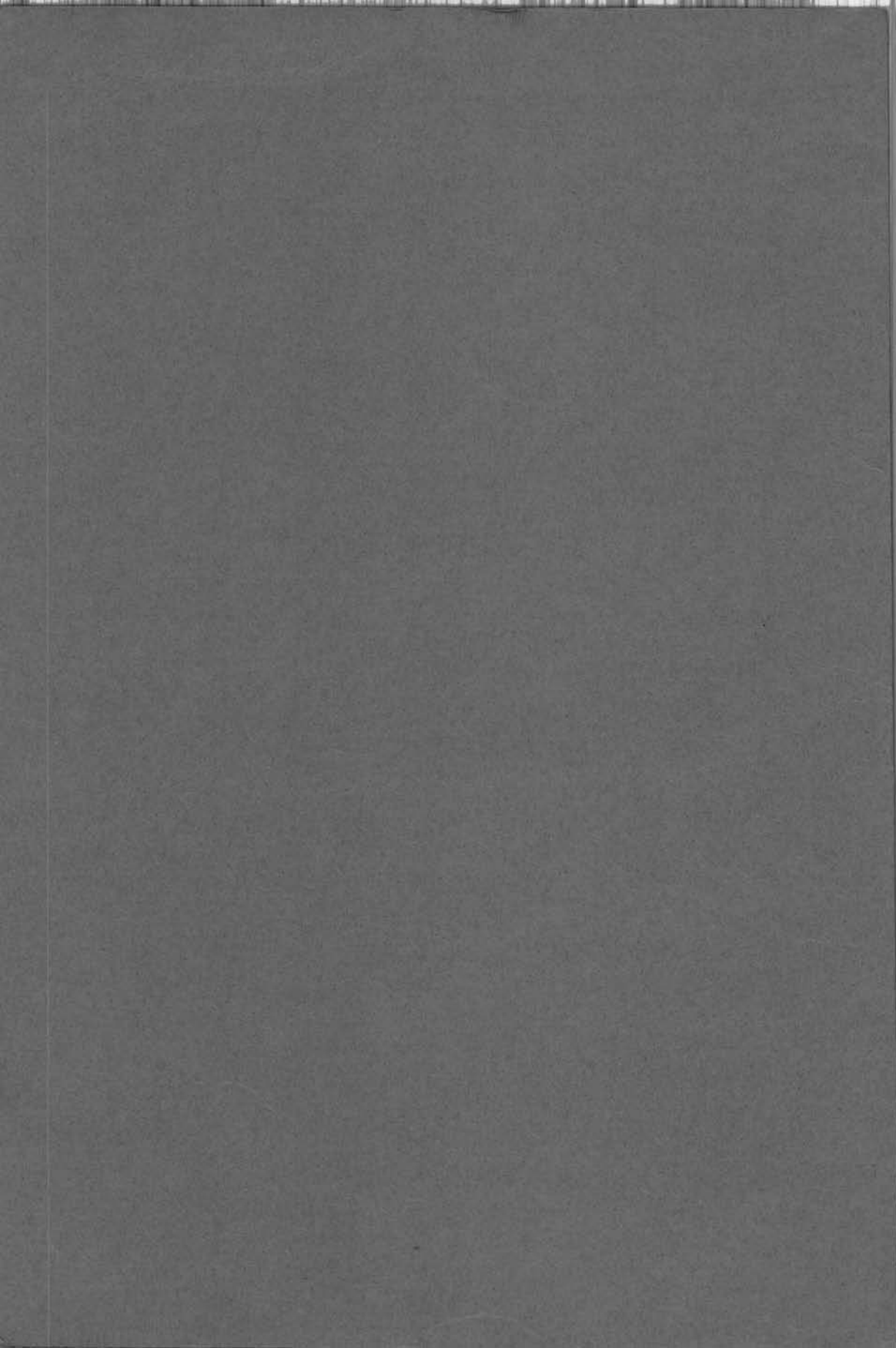
J.B.S. Conijn  
A. Plaat

ONDERZOEKINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE  
Directie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt



Delftse Universitaire Pers

8002



1669425H  
ona

## EEN ALTERNATIEF HUUR- EN SUBSIDIESTELSEL

De financiële doorrekening  
van het huur- en subsidiestelsel  
voorgesteld door vijf grote steden

J.B.S. Conijn  
A. Plaat

2008 5157



Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde - TU Delft  
Sectie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt  
Werkdocument 1  
december 1988

Bibliotheek TU Delft



C

1701920

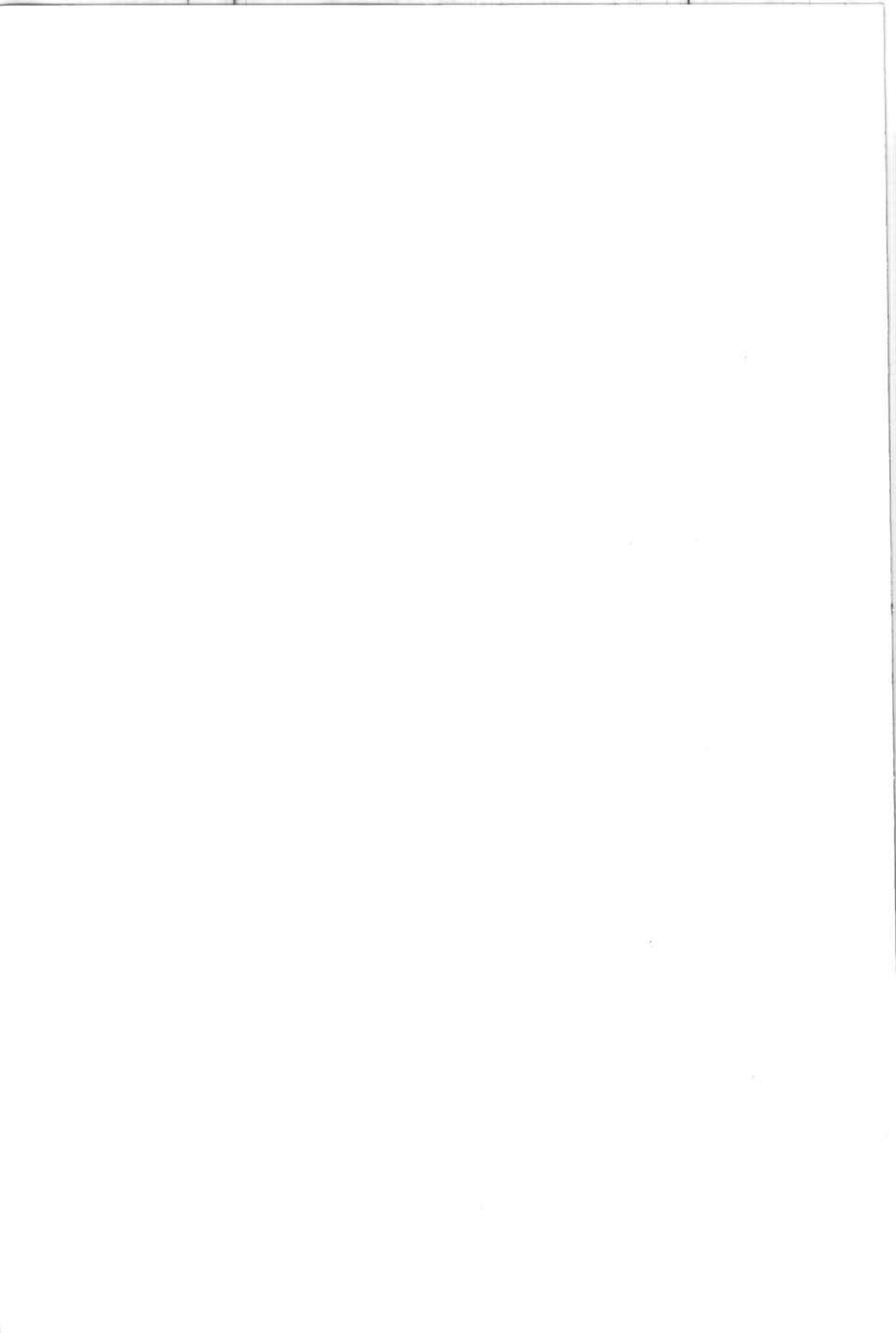
CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

ISBN 90-6275-517-8

Copyright 1987 by J.B.S. Conijn

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher, Delft University Press, Delft, The Netherlands.

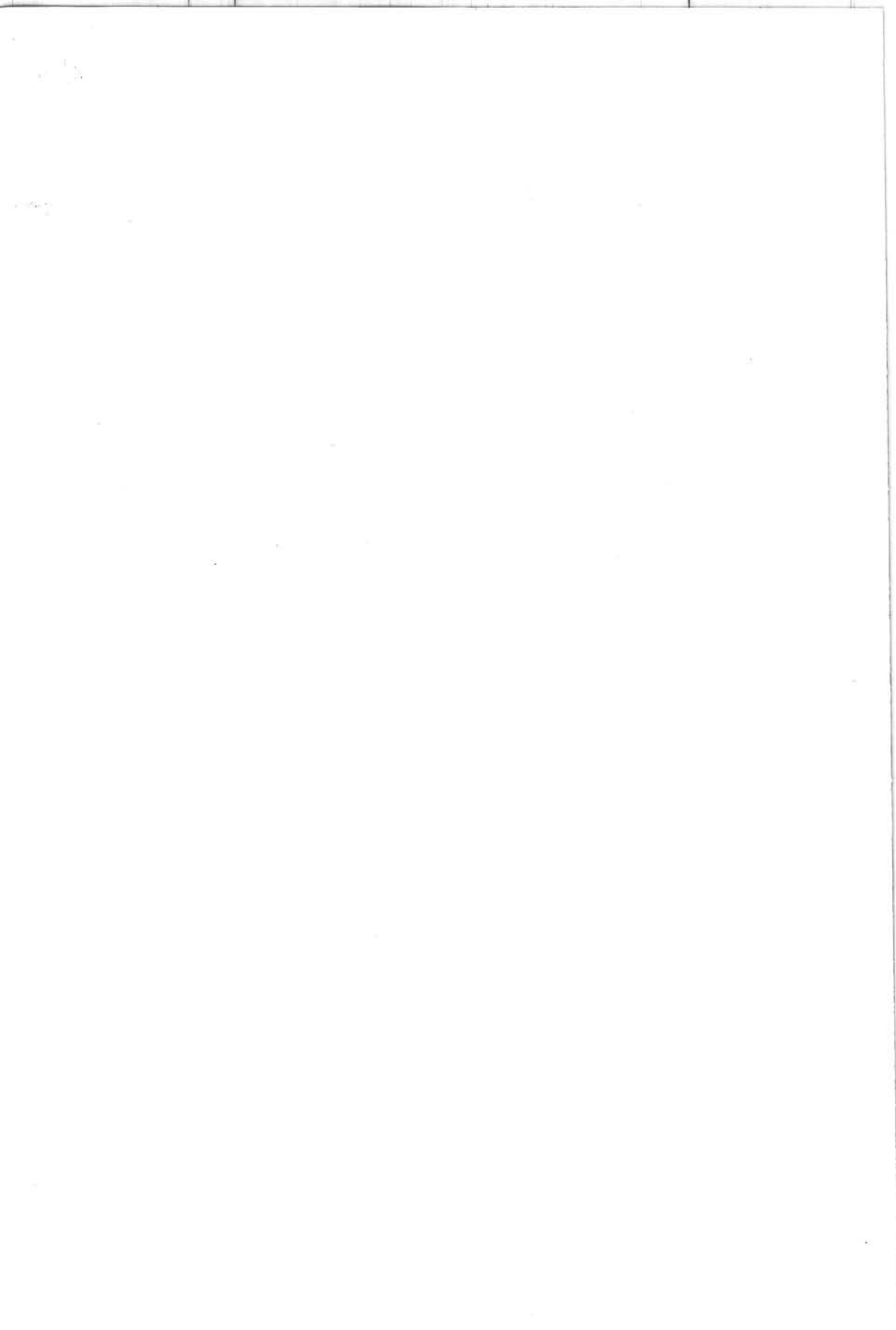
VOORWOORD .....	5
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>7</b>
<b>2. HET VOORGESTELDE HUUR- EN SUBSIDIESTELSEL .....</b>	<b>9</b>
2.1. Inleiding .....	9
2.2. De huuraanpassing .....	9
2.3. De individuele huursubsidie .....	11
2.4. De heffing .....	13
2.5. De aftrek vanwege de woningbezetting .....	13
2.6. Tot slot .....	14
<b>3. DE FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN HET VOORGESTELDE HUUR- EN SUBSIDIESTELSEL .....</b>	<b>17</b>
3.1. Inleiding .....	17
3.2. De verhuurders .....	19
3.3. De huurders .....	22
3.4. De overheid .....	26
<b>4. ENKELE VARIANTEN .....</b>	<b>29</b>
4.1. Inleiding .....	29
4.2. Lagere prijs per punt en geen aftrek .....	29
4.3. De individuele huursubsidie .....	31
4.4. De combinatie-variant .....	32
<b>5. SAMENVATTING .....</b>	<b>35</b>
<b>LITERATUURLIJST .....</b>	<b>39</b>



## VOORWOORD

Deze notitie bevat de resultaten van een financiële doorrekening van het huur- en subsidiestelsel dat vijf steden hebben voorgesteld in "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving". De opdracht tot het maken van deze berekeningen is gegeven door de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting van Amsterdam. Bij de werkzaamheden zijn de onderzoekers ter zijde gestaan door drs A. Klandermans, die van de kant van de opdrachtgever het onderzoek heeft begeleid.

Johan Conijn





## 1. INLEIDING

Medio 1988 is door de Gemeentelijke Diensten Volkshuisvesting van Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage, Utrecht en Groningen een nota gepubliceerd "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving", met als ondertitel "Memorandum over de toekomst van de volkshuisvesting". In deze nota geven de vijf steden hun visie op de gewenste, toekomstige ontwikkeling in de volkshuisvesting. In het licht van de veranderingen die in de volkshuisvesting plaatsvinden, biedt deze nota een alternatief voor het beleid dat het Rijk voornemens is te voeren.

In de nota van de vijf genoemde steden vormt de betaalbaarheid van het wonen een centraal uitgangspunt. Vooral in de huursector zijn de woonuitgaven de afgelopen jaren sterk toegenomen en bij het voorgenomen rijksbeleid zullen de woonuitgaven ook in de toekomst verder oplopen. De betaalbaarheid van het wonen voor de lagere inkomensgroepen komt hiermee in het geding. In feite raken de lagere inkomensgroepen steeds meer aangewezen op de goedkopere, kwalitatief mindere delen van de woningvoorraad. Door de vijf steden is voor deze ontwikkeling een alternatief gepresenteerd. In het bijzonder voor de huursector wordt tamelijk gedetailleerd een alternatief huur- en subsidiebeleid uitgewerkt.

Reeds eerder zijn van de kant van de grote steden voorstellen geformuleerd tot verlaging van de woonuitgaven voor de lagere inkomensgroepen. In 1980 is door de gemeente Amsterdam het eerste rapport "Naar een stelsel van inkomenshuren" uitgebracht. Enige jaren later is vanuit enkele Rotterdamse diensten hierop een vervolg gekomen met "Grondslagen voor een inkomenswoonlastenstelsel" (1985). Dit laatste rapport is nader uitgewerkt en geconcretiseerd in de nota "Inkomenswoonlasten een rechtvaardige verdeling" (1986) van de Amsterdamse Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting.

Het huur- en subsidiestelsel dat nu wordt voorgesteld, ligt in het verlengde van de eerdere voorstellen. Er zijn evenwel enkele belangrijke verschillen te constateren. Het inkomenswoonlastenstelsel had zowel op de huur- als de koopsector betrekking, terwijl in het nu voorgestelde stelsel alleen de huursector concreet is uitgewerkt. Voor de koopsector wordt volstaan met het aangeven van enkele, mogelijke maatregelen waarmee de subsidiëring doelmatiger en rechtvaardiger kan plaatsvinden. Verder is het nieuwe stelsel eenvoudiger en helderder van structuur, hetgeen een belangrijk winstpunt kan worden genoemd.

Het doel van deze notitie is primair het doorrekenen van de financiële gevolgen van het voorgestelde stelsel, waarbij alleen de huursector in ogenschouw wordt genomen. Ten aanzien van de financiële gevolgen wordt onderscheid gemaakt in verhuurders, huurders en overheid. Daarnaast zullen op enkele onderdelen ook alternatieven worden geformuleerd, waarvan de financiële gevolgen ook zullen worden aangegeven.

De opbouw van deze notitie is verder als volgt. In het volgende hoofdstuk wordt het voorgestelde huur- en subsidiestelsel weergegeven. Hierbij wordt met name aandacht besteed aan de elementen die van belang zijn voor het maken van de financiële doorrekening. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de uitkomsten van de financiële doorrekening weer en worden in hoofdstuk 4 enkele varianten uitgewerkt. De notitie wordt met een samenvatting afgesloten.

## 2. HET VOORGESTELDE HUUR- EN SUBSIDIESTELSEL

### 2.1. Inleiding

In de nota van de vijf steden worden concrete voorstellen gedaan voor een ander huur- en subsidiestelsel. Deze voorstellen zijn in een bijlage van de nota verder uitgewerkt. In dit hoofdstuk zullen deze voorstellen nader worden uiteengezet. Hierbij zij vermeld dat de hier beschreven voorstellen alleen betrekking hebben op de huursector en dat voorts niet afzonderlijk op de nieuwbouw van huurwoningen zal worden ingegaan.

De verschillen tussen het huidige en het voorgestelde stelsel hebben met name op de volgende punten betrekking:

- in het voorgestelde stelsel is de minimaal redelijke huur over het algemeen hoger en de maximaal redelijke huur lager;
- de individuele huursubsidie is in het voorgestelde stelsel niet afhankelijk van de hoogte van de huur, maar van het aantal woningwaarderingpunten van de woningen, en in het bijzonder voor de lagere inkomensgroepen is de individuele huursubsidie omvangrijker dan nu het geval is;
- de hogere inkomensgroepen betalen in het voorgestelde stelsel bovenop de huur een heffing, die mede afhankelijk is van het aantal woningwaarderingpunten;
- de grotere huishoudens krijgen in het voorgestelde stelsel, naarmate ze in grotere woningen wonen, meer individuele huursubsidie, respectievelijk een lagere heffing.

Achtereenvolgens zullen deze punten nader worden toegelicht.

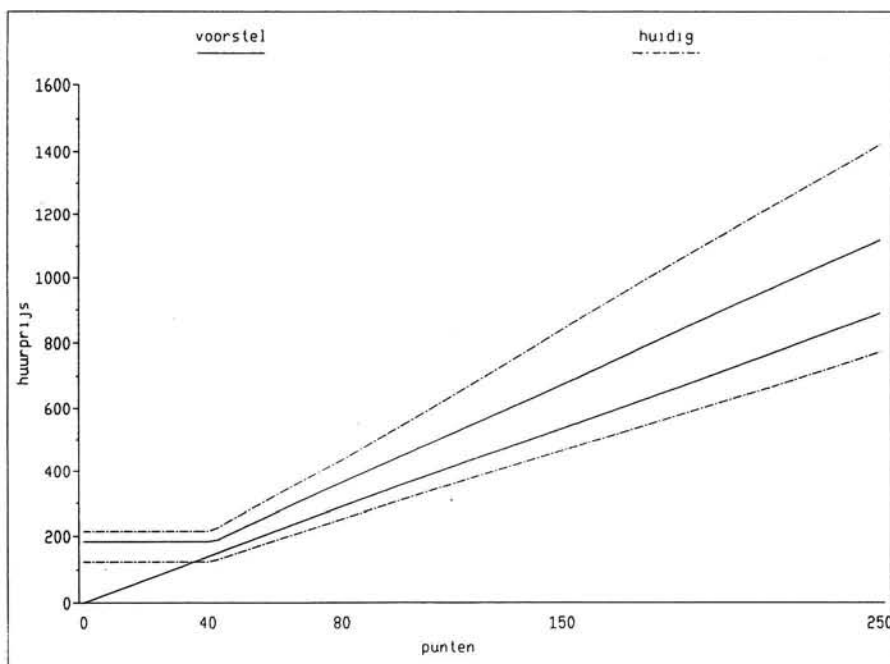
### 2.2. De huuraanpassing

In het huidige beleid wordt ten aanzien van de jaarlijkse huuraanpassing onderscheid gemaakt in de minimaal en maximaal redelijke huur, waarvan de hoogte afhankelijk is van het aantal woningwaarderingpunten. Op deze wijze wordt een gebied gedefinieerd waarbinnen de huur redelijk is. Valt de feitelijke huur buiten dit gebied, dan heeft dit consequenties voor de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging. Is de woning 'te goedkoop' dan dient de huurverhoging hoger te zijn dan de trend, is de woning 'te duur' dan geldt het omgekeerde.

Het verschil tussen de minimaal en de maximaal redelijke huur is volgens de nota van de vijf steden momenteel te groot. Het gebied waarin de huur redelijk is, dient te worden verkleind. Hiertoe wordt enerzijds de minimaal redelijke huur verhoogd, en anderzijds de maximaal redelijke huur verlaagd. In figuur 1 is voor het huidige en het voorgestelde stelsel de minimaal en de maximaal redelijke huur weergegeven. De maximaal redelijke huur be-

draagt in het voorgestelde stelsel  $f$  4,59 per punt, behoudens woningen met minder dan 40 punten waarbij de maximaal redelijke huur  $f$  184,- per maand is. De minimaal redelijke huur is  $f$  3,67 per punt (prijspeil: 1 juli 1988).

**Figuur 1: De minimaal en maximaal redelijke huur volgens het huidige en het voorgestelde stelsel, per 1-7-1988**



Bron: Ontleend aan "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving".

De verkleining van het redelijke gebied leidt tot een verhoging van het huurniveau bij de relatief goedkope woningen en een verlaging van het huurniveau bij de relatief dure huurwoningen. Alleen in het geval dat de woning minder dan 40 woningwaarderingpunten heeft, kan de huur lager dan de huidige minimaal redelijke huur worden vastgesteld. Voorts leidt deze aanpassing ertoe dat de vrije beleidsruimte van de verhuurder wordt verkleind. Binnen het voorgestelde stelsel is er een zekere noodzaak om de beleidsruimte te verkleinen vanwege de wijze waarop de individuele huursubsidie wordt vastgesteld, waarover in de volgende paragraaf meer.

De financiële consequenties van de verandering van de minimaal en maximaal redelijke huur, in eerste instantie voor de verhuurder en vervolgens voor de huurder, zullen in het volgende hoofdstuk worden weergegeven.

### 2.3. De individuele huursubsidie

De betaalbaarheid van het wonen, en dan vooral voor de lagere inkomensgroepen, is een belangrijk punt van zorg in de nota van de vijf steden. De huidige regeling van de individuele huursubsidie zou daar, mede door de aanpassingen in de afgelopen jaren, onvoldoende in voorzien. In het voorgestelde stelsel worden dan ook lagere normhuren gehanteerd. De hoogte van de normhuren wordt vastgesteld op basis van het belastbaar inkomen en het aantal woningwaarderingpunten van de woningen. Met betrekking tot het belastbaar inkomen ligt de ondergrens in het voorgestelde subsidiestelsel op f 22.500,-. Bij dit inkomensniveau bedraagt de normhuur minimaal f 180,- per maand, wanneer het aantal woningwaarderingpunten niet meer dan 50 is. De normhuur neemt vervolgens met f 0,50 per maand toe voor elke punt extra, waarbij in klassen met een breedte van 10 punten wordt gewerkt. Bij hogere inkomens is de normhuur hoger: per f 500,- dat het inkomen hoger is, neemt de normhuur met f 0,10 per punt toe. Het voorgestelde subsidiestelsel kent een maximaal subsidiabele huur van f 735,- per maand, overeenkomstig de huidige regeling, waardoor woningen met meer dan 200 punten niet meer individueel gesubsidieerd worden. Als gevolg hiervan ligt ten aanzien van het inkomen de bovengrens bij f 34.000,- per jaar. In tabel 1 is het voorafgaande nader uitgewerkt.

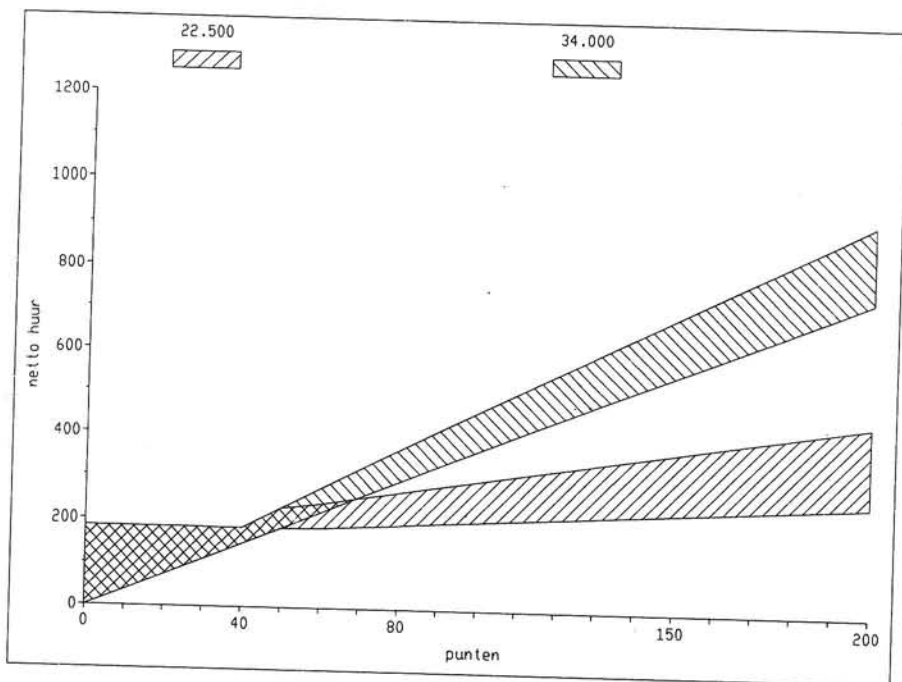
**Tabel 1: De normhuur in het voorgestelde subsidiestelsel, glds per maand**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	puntenklasse					
	0-50	51-60	61-70	71-80	enz.	191-200
t/m 22.500	180	185	190	195	enz.	255
22.501 - 23.000	185	191	197	203	enz.	275
23.001 - 23.500	190	197	204	211	enz.	295
23.501 - 24.000	195	203	211	219	enz.	315
enz.	enz.	enz.	enz.	enz.	enz.	enz.
33.501 - 34.000	295	323	351	379	enz.	715

Bron: Ontleend aan "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving".

In het voorgestelde subsidiestelsel is de individuele huursubsidie gelijk aan de minimaal redelijke huur minus de normhuur met een minimum van f 15,- per maand. Dit leidt ertoe dat de feitelijke huur van de woning niet bepalend is voor de hoogte van de individuele huursubsidie. Aangezien de minimaal redelijke huur wordt vastgesteld op basis van het aantal woningwaarderingpunten, wordt de hoogte van de individuele huursubsidie behalve door het inkomen, derhalve uitsluitend bepaald door het aantal woningwaarderingpunten. De feitelijke huur kan hoger zijn dan de minimaal redelijke huur. Het meerdere wordt evenwel niet in aanmerking genomen bij de vaststelling van de individuele huursubsidie. Binnen het redelijke gebied hebben verhuurder en huurder vrijheid de huur in onderling overleg vast te stellen zonder dat dit invloed heeft op de individuele huursubsidie, zodat er vanuit de huurvaststelling geen afwenteling plaatsvindt.

**Figuur 2: Het gebied waarbinnen de netto huur ligt bij het voorgestelde stelsel, voor twee inkomensniveaus**



Bron: Ontleend aan "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving".

Tot slot van deze paragraaf wordt in figuur 2 een beeld geschetst van het niveau van de netto huur in relatie tot het aantal woningwaarderingpunten van de woning. Aangezien de feitelijke huur tussen de maximaal en minimaal redelijke huur ligt, ontstaat er een gebied waarbinnen de netto huur ligt. In de figuur is de netto huur weergegeven bij een inkomen van f 22.500,-, het minimum en f 34.000,-, het maximum belastbaar inkomen in het voorgestelde stelsel.

In de eerste plaats laat de figuur zien dat bij woningen tot en met 50 punten er geen individuele huursubsidie wordt verstrekt. Dit blijkt uit het feit dat de netto huur voor beide inkomensniveaus gelijk is. Boven 50 punten divergeert de netto huur voor de twee weergegeven inkomensniveaus als gevolg van de uiteenlopende normhuren. Voorts blijkt dat de vrijheid om de huurprijs van de woning tussen de maximaal en minimaal redelijke huur vast te stellen een zekere marge geeft aan de hoogte van de netto huur. Deze marge is bij alle inkomensniveaus gelijk. Daarnaast wordt zichtbaar dat als gevolg van de geringe progressie van de normhuren bij het minimum inkomen de netto huren amper toenemen naarmate het aantal woningwaar-

deringspunten stijgt. Zoals ook al uit tabel 1 valt af te lezen, bedraagt de toename van de netto huur in het traject van 50 tot 200 punten voor een minimum inkomen f 75,- per maand. Bij een inkomen van f 34.000,- is deze toename f 420,- per maand.

#### 2.4. De heffing

In het voorgestelde stelsel wordt er ook een heffing geheven bij de hogere inkomensgroepen. Deze heffing vindt zijn verantwoording in het feit dat ook de maximaal redelijke huur nog lager is dan de kostprijsuur, waardoor in principe objectsubsiëring nodig blijft. Voor de hogere inkomensgroepen wordt deze subsidiëring niet doelmatig geacht, zodat via de heffing de subsidiëring (deels) ongedaan wordt gemaakt. De inkomensgrens waarbij de heffing wordt ingevoerd, is op f 39.000,- gesteld, overeenkomend met de ziekenfondsgrens. Aangezien de verstrekking van de individuele huursubsidie een bovengrens kent van f 34.000,- is in het inkomensgebied tussen f 34.000,- en f 39.000,- de feitelijke huur gelijk aan de betaalde huur.

De hoogte van de heffing is afhankelijk van het inkomen en het aantal woningwaarderingpunten van de woning. Bij de laagste inkomensklasse, f 39.001,- tot f 44.000,-, bedraagt de heffing f 0,25 per punt. Bij iedere volgende inkomensklasse, waarvan de breedte f 5.000,- is, neemt de heffing met f 0,25 per punt toe. De hoogte van de heffing is gemaximeerd op f 2,- per punt. Een en ander is nader uitgewerkt in tabel 2.

De betaalde huur bij de inkomensgroepen boven f 39.000,- is derhalve gelijk aan de feitelijke huur vermeerderd met de heffing, waarbij de feitelijke huur tussen de maximaal en minimaal redelijke huur ligt. Aangezien de heffing is gebaseerd op het aantal woningwaarderingpunten, wordt de hoogte van de heffing niet beïnvloed door het huurprijsbeleid, zoals op vergelijkbare wijze bij de vaststelling van de individuele huursubsidie het geval is.

**Tabel 2: De heffing in het voorgestelde subsidiestelsel, glds per maand**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	puntenklasse					
	0-50	51-60	61-70	71-80	enz.	191-200
39.001 - 44.000	12,50	15	17,50	20	enz.	50
44.001 - 49.000	25	30	35	40	enz.	100
49.001 - 54.000	37,50	45	52,50	60	enz.	150
enz.	enz.	enz.	enz.	enz.	enz.	enz.
74.001 en meer	100	120	140	160	enz.	400

Bron: Ontleend aan "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving".

#### 2.5. De aftrek vanwege de woningbezetting

Het laatste element van het voorgestelde stelsel betreft een aftrek gebaseerd op de woningbezetting. De achtergrond hiervan is de volgende. Het aantal woningwaarderingpunten, waarvan in het voorgestelde stelsel de

huurprijs, de individuele huursubsidie en de heffing afhankelijk zijn, wordt sterk beïnvloed door de grootte van de woning. Nu zijn grotere huishoudens door hun omvang in principe aangewezen op grotere woningen. Zonder nadere correctie zouden grotere huishoudens over het algemeen meer huur betalen dan kleinere huishoudens. Hierin wordt voorzien door op het aantal woningwaarderingpunten een aftrek toe te passen. De hoogte van de aftrek is afhankelijk van de grootte van het huishouden en het aantal kamers van de woning. Naarmate een groter huishouden in een grotere woning woont, is de aftrek hoger. In tabel 3 is de omvang van de aftrek weergegeven.

**Tabel 3: De aftrek van het aantal woningwaarderingpunten op grond van de woningbezetting.**

omvang huishouden	aantal kamers			
	1 of 2	3	4	5 of meer
1 of 2 pers.	0	0	0	0
3 pers.	0	10	10	10
4 pers.	0	10	20	20
5 of meer pers.	0	10	20	30

Bron: Ontleend aan "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving".

De aftrek vanwege de woningbezetting wordt alleen toegepast bij de bepaling van de individuele huursubsidie en de heffing. Bij de lagere inkomensgroepen leidt de aftrek tot een lagere normhuur op grond waarvan meer individuele huursubsidie wordt ontvangen. Bij de hogere inkomensgroepen zal de heffing minder hoog zijn door de aftrek. De aftrek van het aantal woningwaarderingpunten heeft in het voorgestelde stelsel geen invloed op de huurvaststelling door de verhuurders omdat bij de bepaling van de maximaal en minimaal redelijke huur de aftrek niet wordt toegepast. Dit impliceert tevens dat de huishoudens met een inkomen in het gebied van f 34.000,- tot f 39.000,- geen voordeel hebben van de aftrek, ook niet als deze huishoudens qua woningbezetting in aanmerking zouden kunnen komen voor de aftrek.

## 2.6. Tot slot

Met het voorafgaande is in hoofdlijnen een beeld geschetst van het voorgestelde huur- en subsidiestelsel. Met name de onderdelen waarop het voorgestelde stelsel verschilt van het huidige stelsel, zijn nader beschreven. In aanvulling hierop kunnen nog enige kanttekeningen worden geplaatst. De toename van de normhuur bij het minimum inkomen is gering: tussen 50 en 200 punten neemt de normhuur in totaal met f 75,- per maand toe. Bovendien is bij een woning met veel punten, het verschil in normhuur tussen twee opeenvolgende inkomensklassen erg groot. Als de woning 191 tot 200 punten heeft, dan neemt bij elke toename van het belastbaar inkomen met f 500,- de normhuur met f 240,- per jaar toe. Dit impliceert bij de kwalitatief goede woningen een hoge marginale druk. In deze notitie zal

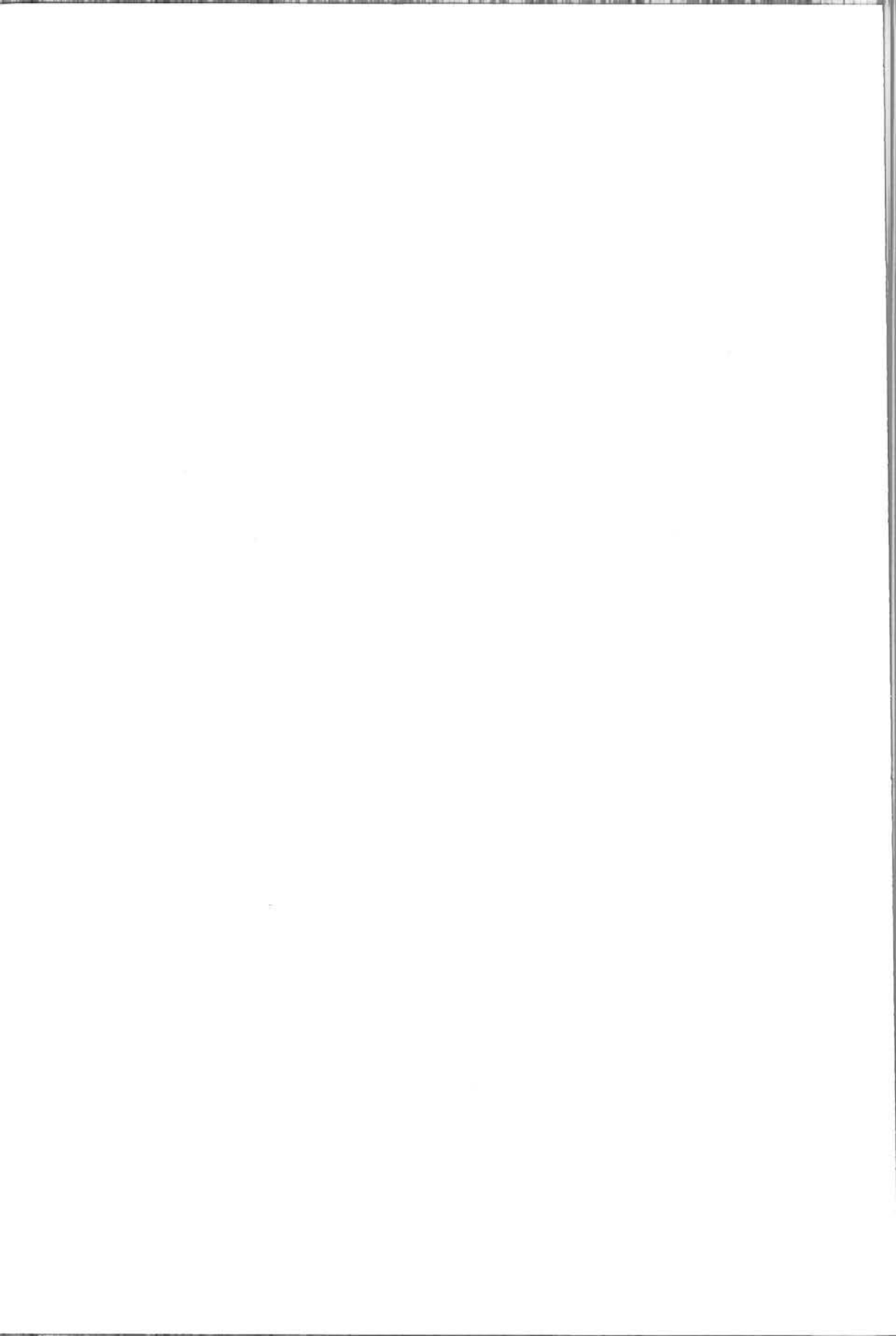


hierop niet verder worden ingegaan. Volstaan wordt met de opmerking dat het hier een wezenlijk element betreft van het voorgestelde stelsel. De betaalbaarheid van kwalitatief goede woningen voor de lagere inkomensgroepen heeft als prijs het sterk oplopen van de normhuren voor de hogere inkomensgroepen. Er is hier sprake van een keuzeproblematiek inherent aan elk stelsel van individuele huursubsidie.

Bij vaststelling van de normhuren wordt geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens. In het huidige individuele huursubsidiestelsel wordt dit onderscheid wel gemaakt. Een alleenstaande ontvangt bij een gelijk inkomen en een gelijke huur momenteel minder individuele huursubsidie dan een meerpersoonshuishouden. Hieraan kan worden tegemoet gekomen door een aparte normhuurtabel in het voorgestelde stelsel op te nemen voor alleenstaanden.

Het voorgestelde stelsel is in hoofdlijnen helder en eenvoudig van structuur. De koppeling van de huur, de individuele huursubsidie en de heffing aan het aantal woningwaarderingpunten, leidt tot een doorzichtig stelsel. De huurvaststelling wordt binnen zekere grenzen vrij gelaten, maar heeft verder geen invloed op de subsidie of de heffing. Een complicerende factor zou in de praktijk de aftrek vanwege de woningbezetting kunnen zijn. Dit brengt extra administratieve werkzaamheden en controle met zich. Dit nadeel dient te worden afgewogen tegen de billijkheid dat grote huishoudens gecompenseerd worden voor de hoge huur van grote woningen. Bij een minimum inkomen bedraagt deze compensatie via de individuele huursubsidie maximaal f 15,- per maand en bij een inkomen van f 34.000,- maximaal f 84,- per maand.

Bij de weergave van de financiële consequenties van het voorgestelde stelsel, zal aan de twee laatste punten nog nader aandacht worden besteed. Er zal een variant worden doorgerekend waarbij voor alleenstaanden een aparte normhuurtabel van toepassing is. Daarnaast zal in een variant de aftrek vanwege de woningbezetting buiten werking worden gesteld.



### 3. DE FINANCIËLE CONSEQUENTIES VAN HET VOORGESTELDE HUUR- EN SUBSIDIESTELSEL

#### 3.1. Inleiding

De wenselijkheid en de haalbaarheid van het voorgestelde stelsel kunnen mede worden beoordeeld aan de hand van de financiële gevolgen die het stelsel heeft voor de betrokkenen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in verhuurders, huurders en overheid.

Bij het bepalen van de financiële gevolgen is gebruik gemaakt van het Woonuitgavenmodel (zie Conijn, Van Deudekom, Ooms, 1987a en 1987b). Dit model biedt de mogelijkheid om de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de woonuitgaven te simuleren. Het uitgangspunt bij de simulatie wordt gevormd door het Woningbehoefteonderzoek 1985/1986, waarmee de situatie ultimo 1985 wordt weergegeven. Vervolgens wordt met het model een vooruitberekening gemaakt, waarbij de volgende onderdelen kunnen worden onderscheiden:

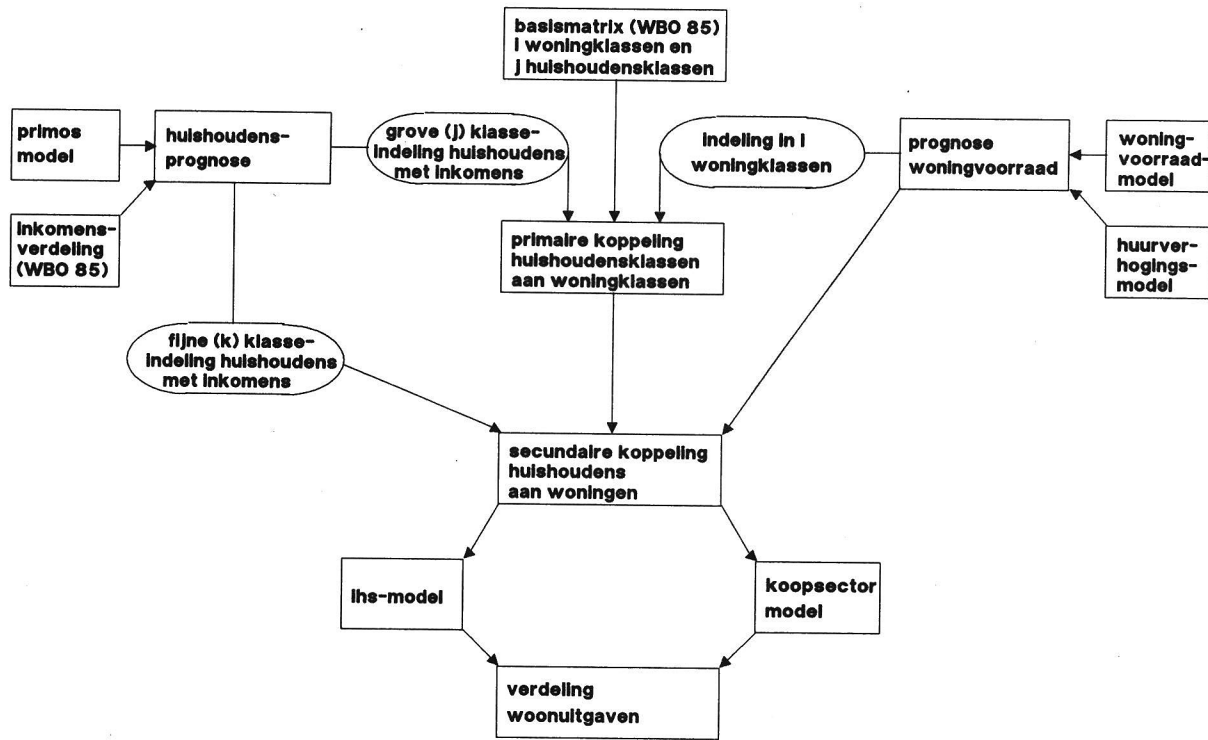
- een prognose van het aantal huishoudens, ontleend aan het PRIMOS-model, waaraan een prognose van de sociaal-economische categorie, waartoe het huishoudens behoort, en een prognose van het huishoudinkomen zijn toegevoegd;
- een prognose van de omvang en samenstelling van de woningvoorraad met onder meer een huurverhogingsmodel, waarin de hoogte van de huurharmonisatie wordt berekend, en een model voor de berekening van de individuele huursubsidie;
- een methodiek waarmee de huishoudensprognose, de vraagzijde van de woningmarkt, en de prognose van de woningvoorraad, de aanbodzijde van de woningmarkt, aan elkaar werden gekoppeld.

Figuur 1 geeft een schematische weergave van het Woonuitgavemodel.

Bij het vaststellen van de financiële gevolgen van het voorgestelde stelsel zal een vergelijking worden gemaakt met het huidige stelsel. Hierbij doet zich een complicatie voor. In de simulatie van het voorgestelde stelsel wordt aangenomen dat de feitelijke huur meteen ligt tussen de maximaal en minimaal redelijke huur. Met andere woorden, er is vanaf het begin sprake van een volledige harmonisatie. Dit is in het huidige stelsel niet het geval. Voor het maken van een reële vergelijking tussen het huidige en het voorgestelde stelsel zal ook het huidige stelsel volledig geharmoniseerd dienen te zijn. Op deze wijze ontstaan de volgende drie stappen:

- het huidige stelsel per 1 juli 1988, met de onvolledige harmonisatie zoals in de praktijk het geval is;
- het huidige stelsel per 1 juli 1988, waarbij alle huren ineens volledig zijn geharmoniseerd;
- het voorgestelde stelsel per 1 juli 1988. Bij het presenteren van de financiële gevolgen van het voorgestelde stelsel zullen deze drie stappen worden onderscheiden.

Figuur 3: Een schematische weergave van het woonuitgavenmodel



### 3.2. De verhuurders

Voor de verhuurders impliceert het voorgestelde stelsel in veel gevallen een wijziging van het huurniveau, waardoor de huuropbrengsten veranderen. Bij woningen, waarvan de huidige huur onder of in de buurt van de minimaal redelijke huur van het huidige stelsel ligt, zal er een huurverhoging optreden; bij woningen waarvan de huidige huur boven of in de buurt van de maximaal redelijke huur ligt, treedt een huurverlaging op. Het effect dat het voorgestelde stelsel heeft voor de verhuurders, zal dus mede worden bepaald door het tot op heden gevoerde huurprijsbeleid. Aangezien het huurprijsbeleid verschilt per type verhuurder, zullen de financiële gevolgen van het voorgestelde stelsel ook per type verhuurder uiteenlopen.

Zoals in de inleiding is aangegeven zullen de financiële gevolgen stapsgewijs worden gezien. In tabel 4 is in de huidige huuropbrengst vergeleken met de geharmoniseerde huuropbrengst volgens het huidige stelsel. Bij volledige harmonisatie neemt de totale huuropbrengst toe van f 15,7 mrd tot f 16,6 mrd. De toename doet zich met name voor bij de corporaties en de overige particuliere verhuurders, respectievelijk een toename van f 490 mln en f 309 mln. Alleen bij de institutionele beleggers is er sprake van een daling van de huuropbrengst met per saldo f 11 mln.

**Tabel 4: De huuropbrengst naar type verhuurder, in de huidige situatie met en zonder volledige huurharmonisatie, per 1-7-1988, mln glds.**

verhuurder	huidige opbrengst per 1-7-1988	idem na harmonisatie	meer- opbrengsten	minder- opbrengsten	saldo
gemeente e.d.	1.454	1.598	142	7	136
corporatie e.d.	9.879	10.369	544	54	490
institutionele belegger	1.671	1.660	19	30	-11
overige part. verhuurder	2.661	2.970	372	63	309
<b>totaal</b>	<b>15.666</b>	<b>16.589</b>	<b>1.077</b>	<b>154</b>	<b>923</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

Vervolgens wordt in tabel 5 de geharmoniseerde opbrengst van het huidige stelsel vergeleken met de huuropbrengst bij het voorgestelde stelsel. Na invoering van het voorgestelde stelsel zal er nog een verdere stijging van de huuropbrengst optreden van f 16,6 mrd naar f 17,7 mrd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de huidige huur in relatief veel gevallen in de buurt van de huidige minimaal redelijke huur ligt. Ook nu zijn er weer duidelijke verschillen per type verhuurder. De meeropbrengsten zijn in hoofdzaak geconcentreerd bij de corporaties: f 823 mln op een totaal van f 1.065 mln. Wederom zijn de institutionele beleggers de enige categorie verhuurders waarbij na invoering van het voorgestelde stelsel de huuropbrengst omlaag gaat, namelijk met f 54 mln. In relatief veel gevallen ligt bij de woningen van institutionele beleggers de huidige huur rond de maximaal redelijke huur, waardoor per saldo een verlaging van de huuropbrengst ontstaat.

**Tabel 5: De huuropbrengst naar type verhuurder, in de huidige, geharmoniseerde situatie en in het voorgestelde stelsel, per 1-7-1988, mln glds**

verhuurder	geharmoniseerde opbrengst per 1-7-1988	opbrengst voorgestelde stelsel	meer-opbrengsten	minder-opbrengsten	saldo
gemeente e.d.	1.590	1.756	185	18	166
corporatie e.d.	10.369	11.192	974	152	823
institutionele belegger	1.660	1.606	41	96	-54
overige part. verhuurder	2.970	3.100	246	116	130
<b>totaal</b>	<b>16.589</b>	<b>17.654</b>	<b>1.446</b>	<b>382</b>	<b>1.065</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

De verandering van de huuropbrengst is ook gezien naar bouwperiode van de woningen. In tabel 6 is een beeld gegeven van de toename van de huuropbrengst als gevolg van de volledige harmonisatie in het huidige stelsel. De stijging van de huuropbrengst treedt vooral op bij de woningen gebouwd vóór 1970, waarbij de toename bij de woningen uit de periode 1945-1959 relatief het grootst is.

**Tabel 6: De huuropbrengst naar bouwperiode, in de huidige situatie met en zonder volledige harmonisatie, per 1-7-1988, mln glds**

bouwperiode	huidige opbrengst per 1-7-1988	idem na harmonisatie	meer-opbrengsten	minder-opbrengsten	saldo
- 1930	2.644	2.925	335	55	281
1931-1944	702	830	139	8	128
1945-1959	1.869	2.094	235	10	225
1960-1969	2.869	3.041	187	15	172
1970-1979	4.126	4.192	107	36	66
1980-	3.427	3.475	78	31	48

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

In tabel 7 wordt dan per bouwperiode de stijging van de huuropbrengst als gevolg van de invoering van het voorgestelde stelsel weergegeven. Wederom is de toename van de huuropbrengst relatief het grootst bij de woningen gebouwd vóór 1970.

**Tabel 7: De huuropbrengst naar bouwperiode, in de huidige, geharmoniseerde situatie en in het voorgestelde stelsel, per 1-7-1988, mln glds**

bouwperiode	geharmoniseerde opbrengst per 1-7-1988	opbrengst voorgestelde stelsel	meer-opbrengsten	minder-opbrengsten	saldo
- 1930	2.925	3.113	279	90	188
1931-1944	862	949	104	16	88
1945-1959	2.094	2.322	256	29	228
1960-1969	3.041	3.306	317	53	265
1970-1979	4.192	4.362	282	112	170
1980-	3.475	3.601	208	81	126
<b>totaal</b>	<b>16.589</b>	<b>17.654</b>	<b>1.446</b>	<b>381</b>	<b>1.065</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

**Tabel 8: Het aantal huurwoningen, naar huidige geharmoniseerde kale huur en de voorgestelde kale huur, in procenten van de huurwoningvoorraad, per 1-7-1988**

voorgestelde kale huur glds per mnd	geharmoniseerde kale huur, glds per mnd							totaal
	0-99	100-199	200-299	300-399	400-499	500-599	600 of meer	
0-99	-	0,2	-	-	-	-	-	0,2
100-199	-	2,2	2,4	-	-	-	-	4,6
200-299	-	0,7	8,6	1,1	-	-	-	10,5
300-399	-	-	14,3	12,7	1,2	-	-	18,3
400-499	-	-	-	9,2	11,8	2,0	-	23,0
500-599	-	-	-	-	11,2	8,4	1,9	21,5
600 of meer	-	-	-	-	-	9,5	12,5	22,0
<b>totaal</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>15,4</b>	<b>23,0</b>	<b>24,3</b>	<b>19,8</b>	<b>14,4</b>	<b>100,0</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

Deze paragraaf wordt afgesloten met een overzicht van de mate waarin de voorgestelde kale huur verschilt van de geharmoniseerde kale huur volgens het huidige stelsel. In tabel 8 zijn enkel huurklassen onderscheiden, waarbij steeds is aangegeven welk deel van de woningvoorraad in dezelfde huurklasse is gebleven, dan wel van huurklasse is veranderd. Meer dan de helft van de woningen, te weten 56%, blijft met de huur in dezelfde huurklasse. Het aantal woningen dat in een lagere huurklasse terecht komt is met 9% betrekkelijk gering. In overeenstemming met het feit dat per saldo bij het voorgestelde stelsel de huuropbrengst toeneemt, komen relatief veel woningen in een hogere huurklasse terecht.

### 3.3. De huurders

Het voorgestelde stelsel heeft enkele, deels tegengestelde effecten op de hoogte van de netto huuruitgaven van de huurders. Deze effecten zijn:

- de verhoging van de huurprijs die gemiddeld genomen optreedt; dit is in het voorafgaande reeds weergegeven;
- de gewijzigde methodiek voor de bepaling van de individuele huursubsidie;
- de heffing op de huurprijs bij de hogere inkomensgroepen.

In deze paragraaf zal worden weergegeven hoe het saldo van deze effecten voor de huurders is, waarbij de huurders naar inkomensklassen zullen worden onderscheiden. Zoals ook in de voorafgaande paragraaf is gedaan, zal de situatie bij invoering van het voorgestelde stelsel per 1 juli 1988, niet alleen worden vergeleken met de huidige situatie, maar ook met de situatie die bij volledige harmonisatie onder het huidige stelsel zou ontstaan.

De gemiddelde netto huuruitgaven naar inkomensklasse zijn in tabel 9 weergegeven. Op grond van de berekeningen met het Woonuitgavenmodel zijn de gemiddelde netto huuruitgaven in de huidige situatie per 1 juli 1988 f 372,- per maand.

**Tabel 9: De gemiddelde netto huuruitgaven in de huidige situatie en in het voorgestelde stelsel, naar inkomensklasse, per 1-7-1988, glds per maand**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	huidige situatie per 1-7-1988	idem na harmonisatie	voorgestelde stelsel
t/m 22.500	272	283	249
22.501-30.000	349	372	337
30.001-34.000	414	438	457
34.001-39.000	471	497	513
39.001-54.000	482	500	576
54.001-70.000	527	541	698
70.001 en meer	577	578	808
<b>totaal</b>	<b>372</b>	<b>391</b>	<b>399</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

Voorts blijkt dat de netto huuruitgaven gemiddeld genomen toenemen bij een hoger inkomen. Bij volledige harmonisatie zouden de netto huuruitgaven gemiddeld stijgen tot f 391,- per maand. Bij alle inkomensklassen leidt de volledige harmonisatie tot een min of meer gelijke stijging van de netto huuruitgaven, met uitzondering van de inkomensklasse f 70.001,- en meer. In deze klasse zijn relatief veel woningen met een huur die hoger dan maximaal redelijk is, waardoor na harmonisatie de gemiddelde huur nagevoel niet toeneemt.

Bij invoering van het voorgestelde stelsel treedt nog een verdere toename van de gemiddelde netto huuruitgaven op. Nu is de verandering echter sterk



verschillend per inkomensklasse. Voor de twee laagste inkomensklassen is de andere regeling voor de individuele huursubsidie de doorslaggevende factor waardoor de netto huuruitgaven lager uitkomen. Bij de laagste inkomensklasse wordt de gemiddelde netto huuruitgave f 249,- per maand, tegen f 272,- in de huidige situatie en f 283,- na volledige harmonisatie. De daling van de netto huuruitgaven is wellicht minder dan op grond van de voorgestelde individuele huursubsidie, die specifiek op de lagere inkomensgroepen is toegesneden, zou zijn verwacht. De oorzaak hiervoor is tweeledig. In de eerste plaats zal de invoering van het voorgestelde stelsel leiden tot een hogere, gemiddelde huurprijs. Op de tweede plaats is bij vaststelling van de individuele huursubsidie de minimaal redelijke huur het uitgangspunt, terwijl bij de huidige individuele huursubsidie de feitelijke huurprijs de basis vormt. In sommige gevallen is de feitelijke huurprijs bij het huidige stelsel hoger dan de minimaal redelijke huur in het voorgestelde stelsel waardoor het meerdere van de huurprijs niet bij de bepaling van de individuele huursubsidie wordt meegenomen.

De huuruitgaven nemen fors toe voor de hogere inkomensklassen. Als gevolg van de heffing stijgen de gemiddelde huuruitgaven bij de inkomens vanaf f 39.001,-. Voor de inkomens vanaf f 70.001,- nemen de huuruitgaven zelfs toe tot gemiddeld f 808,- per maand.

Op basis van de netto huuruitgaven kunnen ook de gemiddelde netto huurquoten worden berekend. De netto huurquote is hierbij gedefinieerd als de netto huuruitgaven gedeeld door het netto huishoudinkomen. De resultaten hiervan zijn in tabel 10 opgenomen. Bij de laagste inkomensklasse is, ondanks het feit dat de netto huuruitgaven betrekkelijk laag zijn, de quote het hoogst, zowel in de huidige situatie, als na invoering van het voorgestelde stelsel. Er treedt hier wel een verlaging van de quote op van 21,8% naar 20,2%. Bij de hoogste inkomensklasse zal de quote aanzienlijk toenemen, van 10,8% naar 15,1%. Toch blijft bij deze inkomensklasse, als gevolg van het hoge netto inkomen, de quote gemiddeld lager dan bij de andere inkomensklassen.

**Tabel 10: De gemiddelde netto huurquote in de huidige situatie en in het voorgestelde stelsel, naar inkomensklasse, per 1-7-1988, in procenten**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	huidige situatie per 1-7-1988	idem na harmonisatie	voorgestelde stelsel
t/m 22.500	21,8	22,7	20,2
22.501-30.000	16,6	17,6	15,9
30.001-34.000	16,4	17,4	18,1
34.001-39.000	17,0	17,8	18,5
39.001-54.000	14,4	14,9	17,2
54.001-70.000	12,6	12,9	16,7
70.001 en meer	10,8	10,7	15,1
<b>totaal</b>	<b>17,8</b>	<b>18,6</b>	<b>18,2</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

De verandering van de netto huuruitgaven per inkomensklasse is in feite een saldo van gevallen waarin de netto huuruitgaven zijn gestegen, gevallen waarin een daling is opgetreden, en gevallen waarin de netto huuruitgaven gelijk zijn gebleven. De mate waarin de netto huuruitgaven toe- respectievelijk afnemen door de invoering van het voorgestelde stelsel, blijkt uit tabel 11.

**Tabel 11: De mate waarin de netto huuruitgaven toe-, respectievelijk afnemen bij invoering van het voorgestelde stelsel, in vergelijking met de huidige situatie, per 1-7-1988, naar inkomensklasse**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	afname		gelijkblijvend aantal (%)	toename	
	aantal (%)	bedrag (I)		aantal (%)	bedrag (I)
t/m 22.500	74	50	3	23	63
22.501-30.000	64	53	5	31	71
30.001-34.000	20	56	14	66	84
34.001-39.000	20	84	22	58	102
39.001-54.000	15	66	0	85	123
54.001-70.000	7	39	0	93	187
70.001 en meer	2	x	2	96	246
<b>totaal</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>47</b>	<b>112</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

(I) De gemiddelde verandering van de netto huur, glds per maand.

x: te weinig representatieve waarnemingen

Opmerkelijk is dat bij de laagste inkomensklasse 23% van de huishoudens te maken zal krijgen met een stijging van de netto huuruitgaven. Deze stijging bedraagt gemiddeld f 63,- per maand. De toename van de huurprijs en de individuele huursubsidie, die gebaseerd is op de minimaal redelijke huur, zijn hiervoor in deze gevallen verantwoordelijk. Over het algemeen is het echter zo dat het procentuele aantal huishoudens waarbij de netto huuruitgaven afneemt, daalt naarmate het inkomen hoger is. Ten aanzien van het procentuele aantal huishoudens waarbij de woonuitgaven toeneemt geldt het omgekeerde.

De verandering van de netto huuruitgaven wordt, behalve door de andere huurprijs, veroorzaakt door een andere individuele huursubsidie en door de heffing. De wijziging in de mate waarin per inkomensklasse individuele huursubsidie wordt ontvangen, is in tabel 12 weergegeven. Het aantal theoretische gerechtigden op individuele huursubsidie stijgt door invoering van het voorgestelde stelsel van 40 naar 55%. Ook het gemiddelde bedrag aan individuele huursubsidie neemt toe van f 141,- tot f 192,- per maand. Deze stijging van het aantal gerechtigden en het gemiddelde bedrag komt met name ten goede aan de twee lagere inkomensklassen. Opmerkelijk is dat 90 respectievelijk 81% van de huishoudens uit deze klassen in het voorgestelde stelsel individuele huursubsidie ontvangen. Voorts blijkt dat huishoudens uit de inkomensklasse f 34.001,- tot f 39.000,- in de huidige situatie nog in beperkte mate individuele huursubsidie ontvangen, maar onder het voorgestelde stelsel volledig buiten de regeling vallen.

**Tabel 12: De mate waarin individuele huursubsidie (1) wordt ontvangen in de huidige situatie en in het voorgestelde stelsel, per 1-7-1988, naar inkomensklasse**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	huidige situatie		voorgestelde stelsel	
	aantal (%)	bedrag (2)	aantal (%)	bedrag (2)
t/m 22.500	72	155	90	220
22.501-30.000	50	119	81	165
30.001-34.000	19	69	37	66
34.001-39.000	2	43	-	-
39.001-54.000	-	-	-	-
54.001-70.000	-	-	-	-
70.001 en meer	-	-	-	-
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>141</b>	<b>55</b>	<b>192</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

(1) Het betreft hier het theoretische beroep op de individuele huursubsidie, inclusief de zogenoemde 'latente vraag'.

(2) De gemiddelde individuele huursubsidie, glds per maand.

Vervolgens laat tabel 13 zien hoe hoog de heffing bij de drie, daarvoor in aanmerking komende, inkomensklassen is. De huishoudens die in het voorgestelde stelsel aan een heffing onderworpen worden, betalen gemiddeld f 103,- per maand extra. Verder loopt de heffing op naarmate het inkomen hoger is, hetgeen gelet op de wijze waarop de heffing wordt vastgesteld, niet verwonderlijk behoeft te zijn. Nagenoeg alle huishoudens uit de drie inkomensklassen moeten in het voorgestelde stelsel een heffing betalen. Alleen huishoudens, waarvan de woning meer dan 200 woningwaarderingpunten heeft, vallen buiten de werking van het heffingstelsel.

**Tabel 13: De mate waarin er een heffing wordt geheven in het voorgestelde stelsel, per 1-7-1988, naar inkomensklasse**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	aantal (%)	bedrag (1)
t/m 22.500	-	-
22.501-30.000	-	-
30.001-34.000	-	-
34.001-39.000	-	-
39.001-54.000	98	51
54.001-70.000	97	154
70.001 en meer	96	255
<b>totaal</b>	<b>23</b>	<b>103</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

(1) De gemiddelde heffing, glds per maand.

### 3.4. De overheid

Tot slot van dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de financiële gevolgen voor de overheid. Hierbij kunnen drie gevolgen worden onderscheiden:

- de totale huuropbrengst toeneemt door de invoering van het voorgestelde stelsel;
- de individuele huursubsidie leidt tot extra uitgaven;
- de heffing leidt tot extra inkomsten voor de overheid.

In het voorafgaande is reeds gebleken dat de toename van de totale huuropbrengst na invoering van het voorgestelde stelsel f 1.988 mln bedraagt. Hiervan kan f 923 mln worden toegerekend aan de volledige harmonisatie van het huidige stelsel en de resterende f 1.065 mln aan de invoering van het voorgestelde stelsel in enge zin. Welk deel hiervan ten goede komt aan de overheid is op voorhand niet duidelijk. Deels kan de extra huuropbrengst in mindering worden gebracht op de bestaande objectsubsidies, deels zou de extra huuropbrengst kunnen worden teruggevorderd bij de verhuurders. Dit zou ook impliceren dat de institutionele beleggers, die hun huuropbrengst zien afnemen, daarvoor gecompenseerd zouden moeten worden. Aan deze inning van de extra huuropbrengsten zitten echter veel haken en ogen. In de navolgende financiële opstelling wordt evenwel toch aangenomen dat de extra huuropbrengsten volledig bij de overheid terecht zullen komen, ook al zal dat in de praktijk niet volledig het geval zijn.

**Tabel 14: De totale omvang van de individuele huursubsidie, in de huidige situatie en in het voorgestelde stelsel, en de totale omvang van de heffingen, naar inkomensklasse, per 1-7-1988, mln glds**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	individuele huursubsidie			
	huidige situatie (1)	idem na harmonisatie (1)	voorgestelde stelsel (1)	heffingen
t/m 22.500	1.588	1.896	2.797	-
22.501-30.000	481	589	1.092	-
30.001-34.000	47	57	91	-
34.001-39.000	2	3	-	-
39.001-54.000	-	-	-	268
54.001-70.000	-	-	-	330
70.001 en meer	-	-	-	280
<b>totaal</b>	<b>2.118</b>	<b>2.546</b>	<b>3.980</b>	<b>877</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

(1) Het betreft hier het theoretische beroep op de individuele huursubsidie, inclusief de zogenaamde 'latente vraag'.

De totale omvang van de individuele huursubsidie en van de heffingen is in tabel 14 weergegeven. Ten aanzien van de individuele huursubsidie past de kanttekening dat hierbij het theoretische beroep op de regeling is weergegeven, inclusief de zogenaamde 'latente vraag'. Uit de theoretische berekening komt naar voren dat door invoering van het voorgestelde stelsel de individuele huursubsidie een omvang van f 3.980 mln gaat krijgen. In de

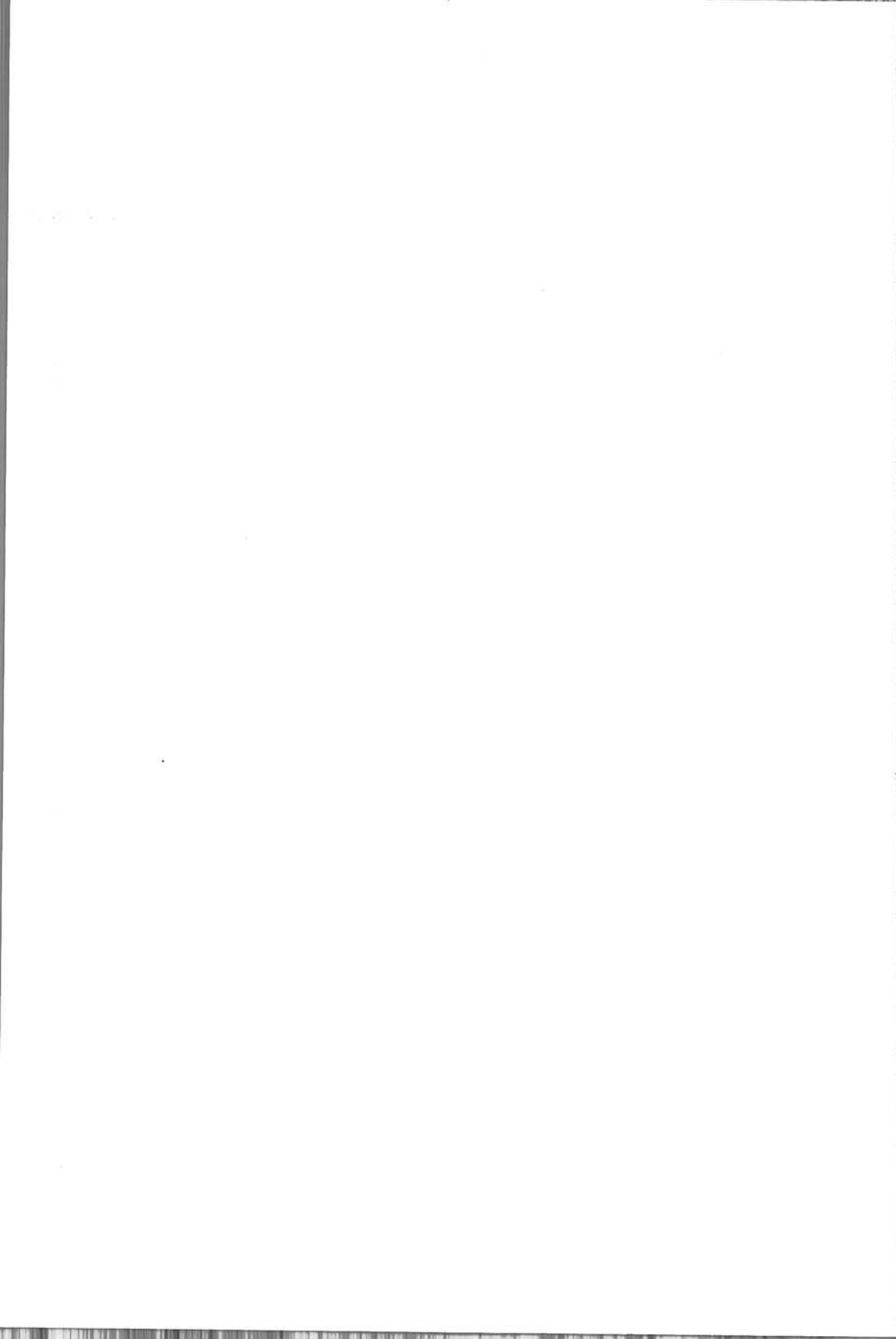
huidige situatie bedraagt het theoretische beroep op de individuele huursubsidie f 2.118 mln zodat er sprake is van een toename met f 1.862 mln, waarvan f 428 mln voor rekening komt van de volledige harmonisatie. De heffingen zullen in het voorgestelde stelsel in totaal f 877 mln bedragen.

Het voorafgaande is samengevat in tabel 15. Uitgaande van de optimistische veronderstelling dat de extra huuropbrengsten volledig naar de overheid terugvloeien, komen de meeropbrengsten te zamen uit op f 2.865 mln. De meerkosten van het voorgestelde stelsel zijn daarentegen slechts f 1.862 mln. Hieruit resulteert een zeer aanzienlijk positief saldo van f 1.003 mln. Dit saldo biedt financiële ruimte om het voorgestelde stelsel op onderdelen aan te passen. Daarnaast kan een deel van de extra huuropbrengsten bij de verhuurders blijven, zonder dat de overheid er in totaliteit bij inschiet.

**Tabel 15: De financiële gevolgen van de invoering van het voorgestelde stelsel voor het Rijk, per 1-7-1988, mln glds**

meeropbrengsten		meerkosten	
extra huuropbrengsten		extra individuele huursubsidie	
- door harmonisatie	923	- door harmonisatie	428
- door voorgestelde stelsel	1.065	- door voorgestelde stelsel	1.434
heffingen	877	positief saldo	1.003
<b>totaal</b>	<b>2.865</b>	<b>totaal</b>	<b>2.865</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB



## 4. ENKELE VARIANTEN

### 4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de financiële gevolgen van vier varianten op het voorgestelde stelsel worden gepresenteerd. Deze varianten zijn:

- een lagere prijs per punt dan in de basisvariant van het voorgestelde stelsel is toegepast; de minimaal redelijke huur wordt in deze variant *f* 3,16 per punt (in plaats van *f* 3,67 per punt); de maximaal redelijke huur wordt *f* 4,08 per punt (in plaats van *f* 4,59 per punt);
- het buiten werking stellen van de aftrek vanwege de woningbezetting;
- het onderscheid maken tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens bij de voorgestelde regeling voor de individuele huursubsidie door in de tabel voor alleenstaanden de inkomens met *f* 4.000,- te verlagen;
- de combinatie van het buiten werking stellen van de aftrek vanwege de woningbezetting en de afzonderlijke tabel voor alleenstaanden bij de individuele huursubsidie.

Met de eerste variant wordt de werking van het voorgestelde stelsel geïllustreerd onder omstandigheden dat de totale huuropbrengst (nagenoeg) niet toeneemt. De drie andere varianten hebben betrekking op eerder aangegeven kanttekeningen ten aanzien van het voorgestelde stelsel.

### 4.2. Lagere prijs per punt en geen aftrek

De eerste twee varianten, de lagere prijs per punt en het buiten werking stellen van de aftrek vanwege de woningbezetting, zullen te zamen worden gepresenteerd. In tabel 16 zijn de financiële gevolgen voor de verhuurders weergegeven. Het buiten werking stellen van de aftrek heeft geen invloed op de huuropbrengst, zodat er geen verschillen met de basisvariant van het voorgestelde stelsel ontstaan. Bij een lagere prijs per punt daalt de totale huuropbrengst uiteraard. De daling is het grootst bij woningen waarvan de huur in de basisvariant gelijk is aan de maximaal redelijke huur. Deze huur van deze woningen wordt immers verlaagd met *f* 0,51 per punt (namelijk 4,59 minus 4,08). Dit geldt niet op dezelfde wijze voor de woningen waarvan de huur lager is dan maximaal redelijk. De woningen waarvan de huur in de basisvariant minimaal redelijk is, zullen in sommige gevallen ook afnemen met *f* 0,51 per punt, maar in andere gevallen in mindere mate of in het geheel niet, afhankelijk van de hoogte van de huur in de huidige situatie. In totaal zal bij een lagere prijs per punt, zoals uit tabel 16 blijkt, de huuropbrengst *f* 1.880 mln minder hoog zijn dan in de basisvariant. De vermindering van de huuropbrengst doet zich bij alle typen verhuurders ongeveer in gelijke mate voor.

**Tabel 16: De huuropbrengst naar type verhuurder, in het voorgestelde stelsel volgens de basisvariant en twee varianten, per 1-7-1988, mln glds**

verhuurder	basisvariant	lagere p/p	geen aftrek
gemeente e.d.	1.756	1.547	1.756
corporatie e.d.	11.192	10.013	11.192
institutionele belegger	1.606	1.471	1.606
overige part. belegger	3.100	2.744	3.100
<b>totaal</b>	<b>17.654</b>	<b>15.774</b>	<b>17.654</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

De resultaten van de twee varianten voor de huurders zijn in tabel 17 weer-gegeven. Bij de lagere prijs per punt is opmerkelijk dat de netto huuruitgaven bij de twee laagste inkomensklassen niet dalen, maar juist stijgen. De verklaring hiervoor is dat gemiddeld genomen de minimaal redelijke huur sterker afneemt dan de feitelijke huurprijs. De individuele huursubsidie is gekoppeld aan de minimaal redelijke huur waardoor deze subsidie sterker daalt dan de feitelijke huurprijs. De lagere prijs per punt is vooral voordelig voor de hogere inkomensklassen. Enerzijds gaat de huurprijs omlaag, anderzijds wordt de hoogte van de heffing niet beïnvloed door de prijs per punt. De verandering van de netto huuruitgaven als gevolg van het achterwege laten van de aftrek is zoals te verwachten viel. De netto huuruitgaven stijgen, zij het in zeer geringe mate. De netto huuruitgaven nemen gemiddeld met f 2,- per maand toe ten opzichte van de basisvariant van het voorgestelde stelsel.

**Tabel 17: De gemiddelde netto huuruitgaven in het voorgestelde stelsel volgens de basisvariant en twee varianten, naar inkomensklasse, per 1-7-1988, glds per maand**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	basisvariant	lagere p/p	geen aftrek
t/m 22.500	249	266	251
22.501-30.000	337	349	342
30.001-34.000	457	429	464
34.001-39.000	513	461	513
39.001-54.000	576	522	577
54.001-70.000	698	648	700
70.001 en meer	808	755	809
<b>totaal</b>	<b>399</b>	<b>389</b>	<b>401</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

Tot slot van deze paragraaf laat tabel 18 de financiële consequenties voor de overheid zien. In de variant met de lagere prijs per punt zijn de extra huuropbrengsten ten opzichte van de huidige situatie gedaald tot f 108 mln. De heffingen blijven onveranderd in deze variant. Echter, ook de uitgaven



voor individuele huursubsidie dalen sterk. De meerkosten van deze variant bedragen voor de overheid slechts f 343 mln. Uiteindelijk resulteert er nog een positief saldo van f 642 mln. In de variant zonder aftrek vanwege de wonignbezetting zijn de veranderingen ook voor de overheid gering. Enerzijds zijn de heffingen enigszins omvangrijker, anderzijds zijn de individuele huursubsidies geringer. Het positief saldo is in deze variant f 1.105 mln, hetgeen f 102 mln meer is dan in de basisvariant.

**Tabel 18: De financiële gevolgen van de invoering van het voorgestelde stelsel voor het Rijk, volgens de basisvariant en twee varianten, per 1-7-1988, mln glds**

	basisvariant	lagere p/p	geen aftrek
extra huuropbrengsten	1.988	108	1.988
heffingen	877	877	888
subtotaal	2.865	985	2.876
extra individuele huursubsidie	1.862	343	1.771
saldo	1.003	642	1.105

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

#### 4.3. De individuele huursubsidie

In het voorafgaande is geconstateerd dat in het voorgestelde stelsel bij de vaststelling van de individuele huursubsidie geen onderscheid wordt gemaakt in alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens. Voor beide categorieën huishoudens is dezelfde normhuurtabel van toepassing. Dit is in de huidige regeling voor de individuele huursubsidie niet het geval. Alleenstaanden worden geacht bij een gelijk inkomen een grotere draagkracht te hebben dan meerpersoonshuishoudens. Hiermee wordt momenteel rekening gehouden via een afzonderlijke tabel voor alleenstaanden, waarbij het norminkomen f 4.000,- lager ligt.

Op vergelijkbare wijze is in het voorgestelde stelsel bij deze variant ook een aparte tabel voor alleenstaanden opgenomen. Tabel 19 laat de invloed van deze variant zien op de netto huuruitgaven en de netto huurquote. Het effect van de afzonderlijke tabel voor alleenstaanden beperkt zich uiteraard tot de inkomensklassen, die voor individuele huursubsidie in aanmerking komen. Bij de inkomensklasse van f 22.501,- tot f 30.000,- is de stijging van de netto huuruitgaven nog het grootst. Ten opzichte van de basisvariant nemen de uitgaven toe met gemiddeld f 23,- per maand. Bij de laagste inkomensklasse is de toename gemiddeld slechts f 4,- per maand.

**Tabel 19: De gemiddelde netto huuruitgaven en de netto huurquote in het voorgestelde stelsel, volgens de basisvariant en de ihs-variant, per 1-7-1988, naar inkomensklasse**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	basisvariant		ihs-variant	
	huur (1)	quote (2)	huur (1)	quote (2)
t/m 22.500	249	20,2	253	20,5
22.501-30.000	337	15,9	360	17,1
30.001-34.000	457	18,1	458	18,1
34.001-39.000	513	18,5	513	18,5
39.001-54.000	576	17,2	576	17,2
54.001-70.000	698	16,7	698	16,7
70.001 en meer	808	15,1	808	15,1
<b>totaal</b>	<b>399</b>	<b>18,2</b>	<b>405</b>	<b>18,5</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

(1) De gemiddelde netto huuruitgaven, glds per maand.

(2) De netto huuruitgaven in procenten van het netto inkomen.

De totale uitgaven voor individuele huursubsidie dalen in deze variant enigszins. In de basisvariant zijn de totale uitgaven gelijk aan f 3.980 mln terwijl dat in deze variant f 3.738 mln is.

**Tabel 20: De totale omvang van de individuele huursubsidie, in het voorgestelde stelsel en de ihs-variant, naar inkomensklasse, per 1-7-1988, mln glds**

inkomensklasse glds per jaar (belastbaar)	basisvariant	ihs-variant
	t/m 22.500	2.797
22.501-30.000	1.092	910
30.001-34.000	91	88
34.001-39.000	-	-
39.001-54.000	-	-
54.001-70.000	-	-
70.001 en meer	-	-
<b>totaal</b>	<b>3.980</b>	<b>3.738</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

#### 4.4. De combinatie-variant

Tot slot van dit hoofdstuk zullen de resultaten worden weergegeven van een variant waarbij het buiten werking stellen van de aftrek vanwege de woningbezetting wordt gecombineerd met een afzonderlijke ihs-tabel voor alleenstaanden. In het voorafgaande is reeds naar voren gekomen dat beide onderdelen van deze combinatie-variant ten opzichte van de basisvariant van het voorgestelde stelsel tot hogere netto woonuitgaven leiden. Het gecombineerde effect is in tabel 21 weergegeven. Ten opzichte van de

basisvariant heeft de combinatie-variant tot gevolg dat bij de laagste inkomensklasse de netto woonuitgaven f 6,- per maand hoger zijn en de netto huurquote met 0,4%-punt toeneemt. Ten opzichte van de huidige situatie is de netto huurquote in deze combinatie-variant echter nog 1,2%-punt lager. Bij de inkomensklasse van f 22.501,- tot f 30.000,- neemt de netto huurquote in vergelijking met de basisvariant zelfs toe met 1,4%-punt. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de afzonderlijke ihs-tabel voor alleenstaanden. Verder is het zo dat, met uitzondering van de laagste inkomensklasse, waar de netto woonuitgaven gemiddeld met f 17,- per maand dalen, bij alle andere inkomensklassen de netto woonuitgaven in deze combinatie-variant stijgen ten opzichte van huidige, niet geharmoniseerde situatie. Wanneer deze combinatie-variant wordt vergeleken met de geharmoniseerde huidige situatie, dan gaat bij de combinatie-variant de laagste inkomensklasse er gemiddeld f 28,- op vooruit, en de daaropvolgende inkomensklasse met gemiddeld f 7,- per maand.

**Tabel 21: De gemiddelde netto huuruitgaven en de netto huurquote in het voorgestelde stelsel, volgens de basisvariant en de variant zonder aftrek plus een afzonderlijke ihs-tabel voor alleenstaanden, per 1-7-1988, naar inkomensklasse**

inkomensklasse glds per maand (belastbaar)	basisvariant		combinatie-variant	
	huur (1)	quote (2)	huur (1)	quote (2)
t/m 22.500	249	20,2	255	20,6
22.501 - 30.000	337	15,9	365	17,3
30.001 - 34.000	457	18,1	464	18,4
34.001 - 39.000	513	18,5	513	18,5
39.001 - 54.000	576	17,2	577	17,2
54.001 - 70.000	698	16,7	700	16,7
70.001 en meer	808	15,1	809	15,2
<b>totaal</b>	<b>399</b>	<b>18,2</b>	<b>408</b>	<b>18,6</b>

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

(1) De gemiddelde netto huuruitgaven, glds per maand

(2) De netto huuruitgaven in procenten van het netto inkomen

De financiële gevolgen voor het Rijk zijn in deze combinatie-variant nog positiever dan in de basisvariant van het voorgestelde stelsel al het geval was. Door het buiten werking stellen van de aftrek vanwege de woningbezetting zijn de heffingen hoger en de individuele huursubsidies lager. Ook de afzonderlijke ihs-tabel voor alleenstaanden leidt tot minder uitgaven voor individuele huursubsidie. Het positieve saldo voor het Rijk komt in de combinatie-variant uit op f 1,3 mrd.

**Tabel 22: De financiële gevolgen van de invoering van het voorgestelde stelsel voor het Rijk, volgens de basisvariant en de variant zonder aftrek plus een afzonderlijke ihs-tabel voor alleenstaanden, per 1-7-1988, mln glds**

	basisvariant	combinatie-variant
extra huuropbrengsten	1.988	1.988
heffingen	877	888
subtotaal	2.865	2.876
extra individuele huursubsidie	1.862	1.528
saldo	1.003	1.348

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB

## 5. SAMENVATTING

In de nota "Volkshuisvesting een kwestie van beschaving" hebben vijf steden hun visie gegeven op de gewenste, toekomstige ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Voor de huursector is tamelijk gedetailleerd een ander huur- en subsidiestelsel ontwikkeld, waarmee de betaalbaarheid van het wonen voor de lage inkomensgroepen en een grotere doelmatigheid van de subsidiëring wordt beoogd. Het doel van deze notitie is de financiële consequenties van het voorgestelde stelsel voor verhuurders, huurders en overheid vast te stellen. Hiertoe is in de eerste plaats een beschrijving gegeven van het voorgestelde stelsel. Belangrijke onderdelen van het stelsel zijn:

- een lagere, maximaal redelijke huur en een hogere, minimaal redelijke huur, waardoor de marge waarbinnen de feitelijke huurprijs zich kan bewegen wordt verkleind;
- een vaststelling van de normhuren op basis van het belastbaar inkomen en het aantal woningwaarderingpunten, waarna de individuele huursubsidie gelijk is aan het verschil tussen de minimaal redelijke huur en de normhuur;
- een heffing voor de hogere inkomensgroepen bovenop de huurprijs afhankelijk van het aantal woningwaarderingpunten en het belastbaar inkomen;
- een vermindering van de heffing, respectievelijk een vermeerdering van de individuele huursubsidie als de woningbezetting daartoe aanleiding geeft.

Het voorgestelde stelsel is helder en eenvoudig van structuur. Er zijn echter enkele kanttekeningen bij geplaatst. Met name bij kwalitatief goede woningen is de afname van de individuele huursubsidie bij een toename van het inkomen erg groot. Als de woning 191 tot 200 punten heeft, dan neemt bij een inkomensstijging van f 500,- de individuele huursubsidie met f 240,- per jaar af. Dit impliceert een hoge marginale druk voor huishoudens in deze woningen. Voorts is bij de vaststelling van de individuele huursubsidie voor alleenstaanden geen rekening gehouden met de grotere draagkracht van deze huishoudens. Tot slot is opgemerkt dat de correctie vanwege de woningbezetting op de individuele huursubsidie of op de heffing in verhouding tot het beoogde doel tamelijk veel administratieve werkzaamheden en controle met zich brengt.

Het voorgestelde huur- en subsidiestelsel is doorgerekend met behulp van het Woonuitgavenmodel. Dit model biedt de mogelijkheid om de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de woonuitgaven te simuleren. Bij de doorrekening is als peildatum 1 juli 1988 gekozen. Voor de verhuurders leidt het voorgestelde stelsel tot een vergroting van de totale huuropbrengst met

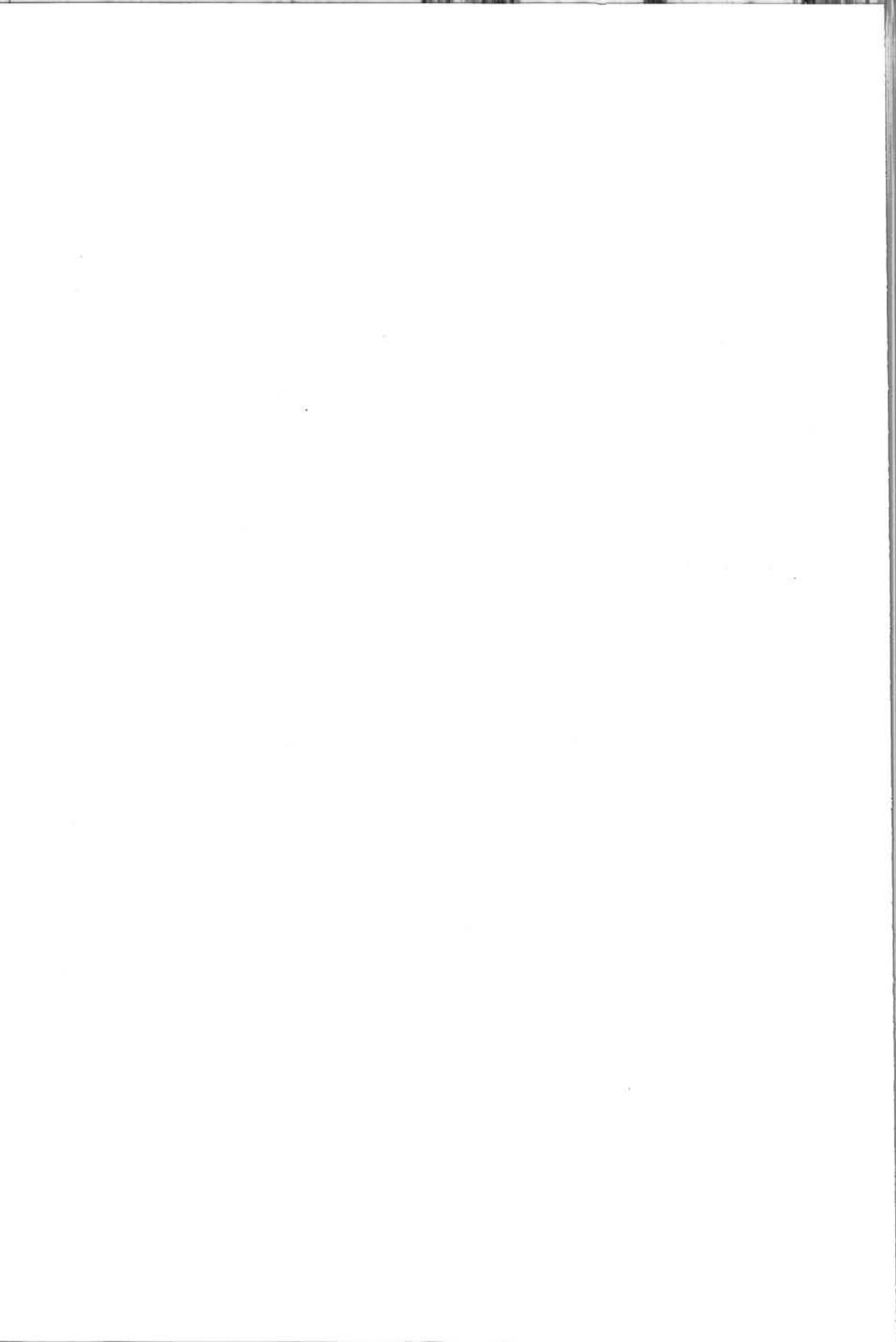
f 1.988 mln. Deze toename kan worden gesplitst in een stijging van f 923 mln die kan worden toegerekend aan de volledige harmonisatie van het huidige stelsel, en f 1.065 mln als gevolg van de invoering van het voorgestelde stelsel in enge zin. Bij de huurders dalen de netto huuruitgaven voor de lagere inkomensgroepen en de netto huuruitgaven stijgen aanzienlijk voor de hogere inkomensgroepen. Toch zal in de laagste inkomensklasse bij 23% van de huurders de netto huuruitgaven na invoering van het voorgestelde stelsel toenemen, en wel met gemiddeld f 63,- per maand. Verder zal onder het voorgestelde stelsel 55% van de huurders een beroep kunnen doen op de regeling voor de individuele huursubsidie en 23% van de huurders zal een heffing opgelegd krijgen. Wanneer alle financiële gevolgen van het voorgestelde stelsel te zamen worden genomen, resulteert er een positief saldo van f 1.003 mln. Enerzijds neemt de huuropbrengst met f 1.988 mln toe en wordt er f 877 mln aan heffingen geïnd, anderzijds stijgen de totale individuele huursubsidies met f 1.862 mln. Bij de beoordeling van het positief saldo dient te worden bedacht dat de volledige terugvloeiing van de extra huuropbrengsten naar de overheid in de praktijk niet zonder haken en ogen zal zijn.

Er zijn vervolgens ook nog vier varianten op het voorgestelde stelsel doorerekend. Een variant heeft betrekking op een lagere prijs per punt. Als gevolg hiervan zijn de extra huuropbrengsten van het voorgestelde stelsel veel minder, maar ook de totale individuele huursubsidie is aanmerkelijk lager. Er blijft nog een positief saldo van f 642 mln voor de overheid over. Voor de huurders leidt een lagere prijs per punt tot tegengestelde effecten. Bij de lagere inkomensgroepen gaan de netto huuruitgaven omhoog en bij de hogere inkomensgroepen juist omlaag. In een andere variant is de correctie vanwege de woningbezetting op de individuele huursubsidie en op de heffing buiten werking gesteld. Hierdoor nemen de gemiddelde netto huuruitgaven slechts met f 2,- per maand toe. Verder stijgt het positief saldo voor de overheid naar f 1.105 mln. De derde variant heeft betrekking op een afzonderlijke tabel voor alleenstaanden bij de bepaling van de individuele huursubsidie. Als gevolg van deze extra tabel nemen de netto huuruitgaven enigszins toe en daalt de totale individuele huursubsidie van f 3.980 mln tot f 3.738 mln. Tot slot is een combinatie-variant doorerekend waarbij het buiten werking stellen van de aftrek vanwege de woningbezetting en de afzonderlijke ihs-tabel voor alleenstaanden samen zijn genomen. In deze variant zullen ten opzichte van de huidige situatie alleen bij de laagste inkomensklasse de netto woonuitgaven nog afnemen, gemiddeld met f 17,- per maand. De keerzijde hiervan is dat het voorgestelde stelsel in deze combinatie-variant een positief saldo oplevert van f 1,3 mrd, zodat er in feite nog een grote financiële ruimte is om het stelsel te verbeteren.

Op grond van de voorafgaande analyse en de uitgevoerde berekeningen zouden de volgende conclusies kunnen worden geformuleerd. Het voorgestelde stelsel is in principe helder en doorzichtig. Het probleem om een goed evenwicht te vinden tussen enerzijds de betaalbaarheid van kwalitatief goede woningen voor lagere inkomensgroepen en anderzijds de omvang van de marginale druk is evenwel niet bevredigend opgelost. Dit onderdeel vraagt nog nadere overweging. Het voorgestelde stelsel biedt echter ook de

financiële ruimte om op dit punt verbeteringen aan te brengen. Voorts zou het stelsel kunnen worden verbeterd door de volgende aanpassingen:

- het achterwege laten van de correctie vanwege de woningbezetting op de individuele huursubsidie en op de heffing; het beoogde doel weegt niet op tegen de extra administratieve werkzaamheden en controle;
- het invoeren van een afzonderlijke tabel bij de individuele huursubsidie voor alleenstaanden.





## LITERATUURLIJST

Conijn, J.B.S., P.F.H. van Deudekom, I.L. Ooms (1987a)  
**De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven, 1981-2000; de huursector, DUP, Delft.**

Conijn, J.B.S., P.F.H. van Deudekom, I.L. Ooms (1987b)  
**De verdeling van de individuele woonuitgaven, 1982-1994; de koopsector, DUP, Delft.**

Gemeente Amsterdam (1980)  
**Naar een stelsel van inkomenshuren, eerste concept, Amsterdam.**

Gemeentelijke Diensten Volkshuisvesting Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage, Utrecht en Groningen (1988)  
**Volkshuisvesting een kwestie van beschaving. Memorandum over de toekomst van de volkshuisvesting, Amsterdam.**

Klanderms, G.A., W. Teune (1986)  
**Inkomenswoonlasten, een rechtvaardige verdeling, Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting, Amsterdam.**

Klerk, L.A. de, E.C. Raadsen (1985)  
**Grondslagen voor een inkomens-woonlastenstelsel, Afd. Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting, Rotterdam.**

In de serie **Volkshuisvestingsbeleid en bouwmarkt** zijn de volgende onderzoeksrapporten verschenen:

1. S.A.A. Backx, **Analyse van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen**, 1988.
2. I.L. Ooms en O.A. Papa, **De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie**, 1989.
3. P.J. Boelhouwer, **De individuele huursubsidie en de lokale woningtoewijzing**, 1989.
4. P.J. Boelhouwer, **De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens**, 1989.

Deze publicaties zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:  
Delftse Universitaire Pers  
Stevinweg 1  
2629 CN Delft

1701920



Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde  
Sektie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt

Postbus 5030  
2600 GA Delft

Thijsseweg 11  
2629 JA Delft  
Telefoon (015) 78 15 74  
Telex butud 38151  
Telefax (015) 78 44 22