

Amsterdam, 23 september 2020
In opdracht van Aedes

Effecten van extra investeringen door woning- corporaties

Carl Koopmans
Arnout Jongeling



seo economisch onderzoek

“De wetenschap dat het goed is”

SEO Economisch Onderzoek doet onafhankelijk toegepast onderzoek in opdracht van overheid en bedrijfsleven. Ons onderzoek helpt onze opdrachtgevers bij het nemen van beslissingen. SEO Economisch Onderzoek is gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam. Dat geeft ons zicht op de nieuwste wetenschappelijke methoden. We hebben geen winst-oogmerk en investeren continu in het intellectueel kapitaal van de medewerkers via promotietrajecten, het uitbrengen van wetenschappelijke publicaties, kennisnetwerken en congresbezoek.

SEO-rapport nr. 2020-68

Informatie & Disclaimer

SEO Economisch Onderzoek heeft op de verkregen informatie en data geen onderzoek uitgevoerd dat het karakter draagt van een accountantscontrole of due diligence. SEO is niet verantwoordelijk voor fouten of omissies in de verkregen informatie en data.

Copyright © 2020 SEO Amsterdam. Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen, onderzoeken en collegesyllabi, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van de auteur(s). Toestemming kan worden verkregen via secretariaat@seo.nl

Samenvatting

Extra investeringen van woningcorporaties in verduurzaming en nieuwbouw van woningen leveren tot en met 2025 bijna vijftien duizend arbeidsjaren extra werkgelegenheid en 1,4 miljard euro bbp op. Financiële ruimte voor extra investeringen kan worden gecreëerd door halvering van de verhuurderheffing of door extra huurverhogingen. Door extra huurverhogingen stijgt het gedeelte van het inkomen dat aan huur wordt besteed met 1,3 tot twee procentpunt.

Aanleiding

In het onderzoek “Opgaven en middelen corporatiesector” (BZK, 2020) wordt gesteld dat de woningcorporaties de komende jaren onvoldoende financiële ruimte hebben om opgaven met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming van woningen te realiseren. Bij handhaving van het huidige beleid kunnen woningcorporaties volgens dat onderzoek tot en met 2035 circa € 30 miljard aan investeringen in deze opgaven niet oppakken. Het onderzoek laat financiële effecten voor woningcorporaties zien van verschillende opties om meer middelen te genereren. Twee van die opties zijn een halvering van de verhuurderheffing die woningcorporaties betalen en een huurverhoging van een half procent per jaar boven de inflatie.

Onderzoeksvragen

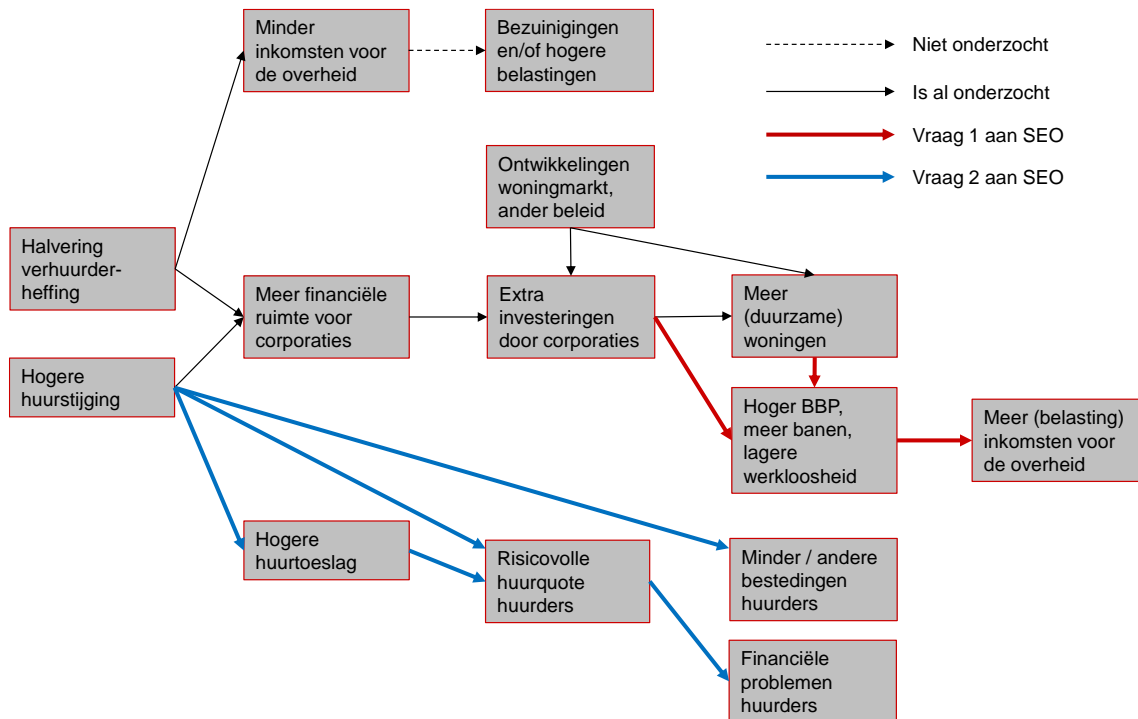
Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, heeft SEO Economisch Onderzoek gevraagd om te onderzoeken wat de economische gevolgen zijn van de beleidsopties uit het Opgaven en Middelen onderzoek (BZK, 2020) die de meeste ruimte voor investeringen scheppen. Daarbij heeft Aedes de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. *Wat zijn de economische effecten van ruim twintig miljard euro extra investeringen van woningcorporaties in verduurzaming en nieuwbouw van woningen? De financiële ruimte voor extra investeringen kan ontstaan door halvering van de verhuurderheffing die woningcorporaties betalen, of door de huren met een half procent per jaar extra te verhogen.*
2. *Welke effecten zouden deze huurstijgingen hebben voor de financiën van huurders?*

Scope van het onderzoek

Het onderzoek richt zich op de rode en blauwe pijlen in Figuur S. 1. We veronderstellen dat de financiële ruimte die voor woningcorporaties ontstaat, zich een-op-een vertaalt in extra investeringen. De vraag of extra financiële ruimte daadwerkelijk leidt tot extra investeringen valt buiten de reikwijdte van het onderzoek (zie de zwarte pijl in het midden van de figuur).

Figuur S. 1 De onderzoeksvragen betreffen de rode en blauwe pijlen



Bron: SEO Economisch Onderzoek

Aanpak

De economische effecten van de investeringen zijn onderzocht met een door SEO ontwikkeld model waarin input-outputanalyse wordt gecombineerd met een arbeidsmarktmodel. Daarin is er rekening mee gehouden dat een deel van de in te zetten arbeid afkomstig is uit andere banen. Ook is meegenomen dat een krappere arbeidsmarkt leidt tot loonstijgingen die ten koste gaan van banen. In de berekeningen is ook verwerkt dat extra toegevoegde waarde leidt tot extra consumptie.

Bruto omzet, toegevoegde waarde en werkgelegenheid

Op korte termijn (2022 tot en met 2025) bedraagt de extra omzet voor de bouwsector 4,7 miljard euro en voor andere sectoren 1,4 miljard euro. In totaal gaat het inclusief toeleveranciers om 11,2 miljard euro omzet. Dit leidt tot ruim 5 miljard euro toegevoegde waarde (bbp). Er zijn bijna 60 duizend arbeidsjaren gemoeid met de investeringen, waarvan ruim 30 duizend in de bouwsector en bijna 30 duizend in andere sectoren. Gemiddeld per jaar betreft het in totaal vijftien duizend arbeidsjaren (60 duizend gedeeld door vier).

Ook op langere termijn (tot en met 2035) zorgen de extra investeringen voor 16 miljard euro omzet in de bouwsector. Er is 5 miljard euro extra omzet in andere sectoren. Inclusief toeleveranciers gaat het in totaal om 38 miljard euro. Ongeveer de helft van deze omzet, bijna 18 miljard euro, komt tot uiting in toegevoegde waarde (bruto binnenlands product, bbp). Er zijn op lange termijn bijna 180 duizend arbeidsjaren aan de investeringen verbonden. Daarvan komen bijna 100 duizend arbeidsjaren terecht in de bouwsector, en bijna 80 duizend arbeidsjaren in andere sectoren.

Bij deze bruto cijfers tekenen we aan dat dit geen extra omzet, toegevoegde waarde en werkgelegenheid voor Nederland als geheel betreft. Door verschuiving van werkenden tussen banen en

door een tendens naar evenwicht op de arbeidsmarkt vallen de netto effecten lager uit (zie hieronder).

Netto economische effecten

Door de investeringen neemt de toegevoegde waarde (het bbp) van de Nederlandse economie tot en met 2025 netto met 1,4 miljard euro toe. Dit leidt tot bijna vijftien duizend arbeidsjaren extra werkgelegenheid. Voor de rijksoverheid zijn er extra belastinginkomsten en besparingen op uitkeringen. Dit levert tot en met 2025 een positief ‘inverdieneffect’ op van ruim 0,6 miljard euro. Dit staat tegenover derving van opbrengsten van de verhuurderheffing en de extra uitgaven aan huurtoeslag die voortkomen uit de ambities om woningen te bouwen en te verduurzamen, gericht op brede welvaart.

Op lange termijn (tot en met 2035) gaat het om zestien duizend arbeidsjaren, waarvan meer dan de helft in de bouwsector terecht komt. De toegevoegde waarde (bbp) neemt tot en met 2035 in totaal met 2,2 miljard euro toe. Voor de rijksoverheid leiden de investeringen tot en met 2035 tot 0,8 miljard euro extra belastinginkomsten en besparing op uitkeringen.

Uit gevoeligheidsanalyses op basis van andere veronderstellingen blijkt dat de netto effecten vrij robuust zijn; ze veranderen hoogstens met vijftien procent.

Effecten van huurverhogingen voor huurders

Wanneer de huren per jaar met een half procent extra verhoogd worden stijgt het gedeelte van het inkomen dat bewoners van corporatiewoningen aan huur besteden in 2035 met 1,3 tot twee procentpunt. Voor eenpersoonshuishoudens met AOW neemt de huurquote bijvoorbeeld toe van 26,9 procent in 2021 naar 28,9 procent in 2035. De gemiddelde brutohuur die huurders van corporatiewoningen betalen, neemt toe van 590 euro in 2021 naar 830 euro in 2035.

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | i |
| 1 Onderzoeksvragen | 1 |
| 2 Aanpak | 3 |
| 3 Resultaten | 7 |
| 3.1 Effecten van extra investeringen | 7 |
| 3.2 Effecten van hogere huren | 12 |
| 4 Conclusies | 15 |
| Literatuur | 17 |

1 Onderzoeksvragen

Aedes heeft SEO gevraagd om te onderzoeken wat de economische effecten zijn van extra investeringen door woningcorporaties. Daarbij onderzoeken we twee varianten die veel ruimte voor extra investeringen scheppen. Die ruimte ontstaat daarin respectievelijk door halvering van de verhuurderheffing en door extra huurstijgingen.

Aanleiding

In het onderzoek “Opgaven en middelen corporatiesector” (BZK, 2020) dat is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van BZK en andere betrokken organisaties wordt gesteld dat de woningcorporaties de komende jaren onvoldoende financiële ruimte hebben om opgaven met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming van woningen te realiseren. Bij handhaving van het huidige beleid kunnen woningcorporaties volgens BZK (2020) tot 2035 in totaal circa € 30 miljard aan investeringen in deze opgaven niet oppakken.

Er zijn volgens BZK (2020) verschillende opties om meer financiële middelen te genereren en daarmee de opgaven dichterbij te brengen. De financiële effecten van deze opties voor woningcorporaties zijn in BZK (2020) in beeld gebracht. De opties die de meeste ruimte voor extra investeringen scheppen zijn een halvering van de verhuurderheffing die woningcorporaties betalen en een huurverhoging van een half procent per jaar boven de inflatie. Daarom heeft Aedes SEO gevraagd nader onderzoek naar deze opties te doen.

Vragen van Aedes

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, heeft behoefte aan informatie over effecten op de economie en negatieve effecten voor huurders van deze opties. Volgens Aedes zijn voor corporaties ook betaalbaarheid en het voorkomen van betaalrisico's belangrijke opgaven. Aedes heeft de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. *Wat zijn de economische effecten van ruim twintig miljard euro extra investeringen van woningcorporaties in verduurzaming en nieuwbouw van woningen? De financiële ruimte voor extra investeringen kan ontstaan door halvering van de verhuurderheffing die woningcorporaties betalen, of door de huren met een half procent per jaar extra te verhogen.*
2. *Welke effecten zouden deze huurstijgingen hebben voor de financiën van huurders?*

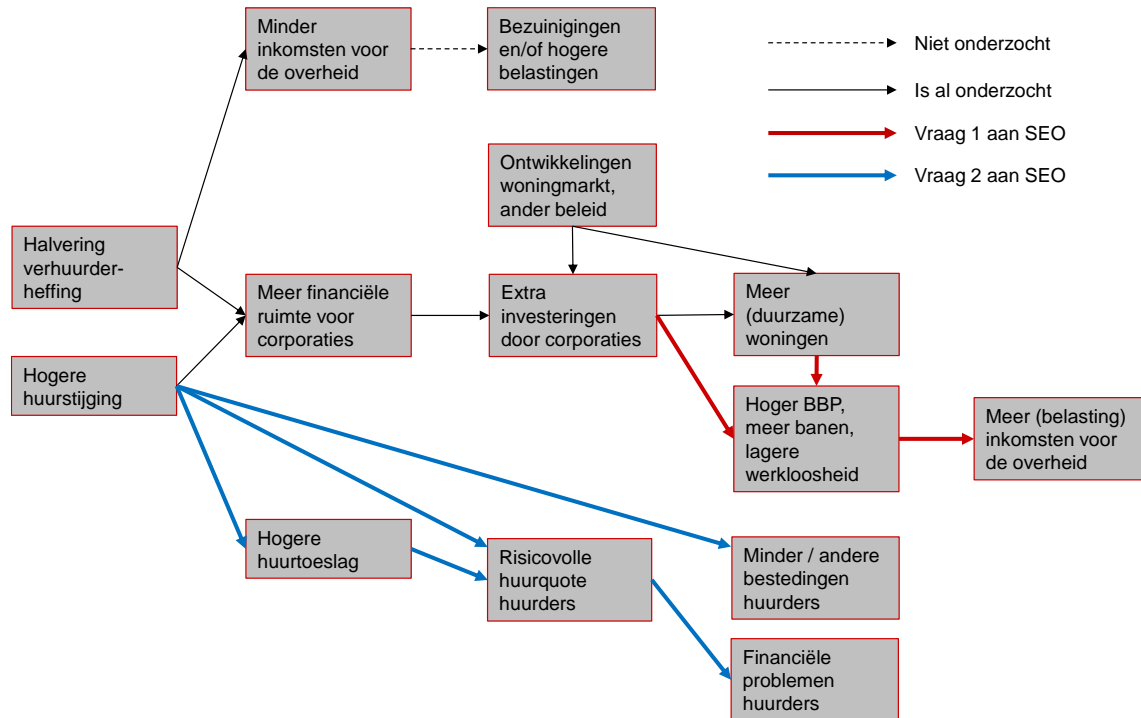
Scope van het onderzoek

SEO heeft de verbanden waar deze vragen betrekking op hebben in overleg met Aedes weergegeven in Figuur 1.1. De figuur laat zien dat diverse verbanden al zijn onderzocht. De eerste onderzoeksvraag betreft de effecten van extra investeringen op de economie, in termen van extra bruto binnenlands product en werkgelegenheid in zowel de bouwfase als de gebruiksfase van nieuwe en verduurzaamde woningen. De tweede onderzoeksvraag betreft de mate waarin huurders worden geraakt door huurverhogingen, de daling van hun (andere) bestedingen en de extra uitgaven aan huurtoeslag (en mogelijk andere regelingen) die de overheid zou doen.

Het onderzoek richt zich op de rode en blauwe pijlen in de figuur. In dit onderzoek veronderstellen wij dat de extra financiële ruimte die volgens het “Opgaven en middelen corporatiesector” onderzoek ontstaat door de halvering van de verhuurderheffing zich een-op-een vertaalt in extra investeringen. De vraag of extra financiële ruimte voor woningcorporaties daadwerkelijk leidt tot extra

investeringen valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek (zie de zwarte pijl in het midden van de figuur).

Figuur 1.1 De onderzoeksvragen betreffen de rode en blauwe pijlen



Bron: SEO Economisch Onderzoek

2 Aanpak

De economische effecten van extra investeringen door woningcorporaties zijn geschat met een input-outputmodel. Door een tendens naar evenwicht op de arbeidsmarkt zijn de netto effecten op lange termijn kleiner dan de directe (bruto) effecten.

Onderzoeksvraag 1: Economische effecten van woningbouw en verduurzaming

Investerings

Als de verhuurderheffing wordt gehalveerd zijn woningcorporaties in staat om 20,7 miljard extra te investeren in het realiseren van twee maatschappelijke opgaven (huisvesting DAEB-doelgroep¹ en verduurzamen van de woningvoorraad). De totale extra (bouw)investeringen en de extra omzet van woningcorporaties ontlenen we aan het onderzoek “Opgaven en middelen corporatiesector” (BZK, 2020). Daarbij is verondersteld dat de investeringen gelijk verdeeld zijn over de periode 2022 tot en met 2035.

Wat betreft de verdeling over de twee opgaven sluiten we aan bij de aanname die het “Opgaven en middelen” rapport maakt: *“Vanuit bovenstaande aanname is in de investeringsvolgorde gemodelleerd met nieuwbouw als laatste activiteit. In het model worden eerst de middelen in de DAEB ingezet voor ... woningaanpassing voor ouderen, woningverbetering en verduurzaming.”* (BZK, 2020, p. 38). Met de middelen die beschikbaar komen realiseren woningcorporaties dus eerst hun ambities met betrekking tot betere en duurzame woningen. Het restant wordt besteed aan nieuwbouw.

Uit Figuur 3.9 van het rapport “Opgaven & Middelen” (BZK, 2020) blijkt dat tot 2032 de kosten van betere² en duurzame woningen betaald kunnen worden uit eigen inkomsten van de woningcorporaties (d.w.z. de operationele kasstroom en de verkoop van huizen). Het geld dat beschikbaar komt door het halveren van de verhuurderheffing wordt in die periode volledig gebruikt voor het bouwen van nieuwe woningen. Vanaf 2033 gebruiken woningcorporaties een deel van de extra middelen voor het betalen van de duurzaamheidskosten. Voor de inzet van middelen die voortkomen uit extra huurverhogingen maken we dezelfde veronderstellingen.

Productie-impuls

Het geld dat woningcorporaties extra investeren in het bouwen van huizen door het halveren van de verhuurderheffing wordt als volgt omgezet in een productie-impuls, dat wil zeggen een stijging van de omzet (bruto productie) van economische sectoren. De kosten voor nieuwbouw bestaan uit: i) de kosten voor de grond; ii) de kosten van het bouwen en iii) de bijkomende kosten. Deze kosten worden vermeld in de Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019 (Luijkx, 2019). De bouwkosten hebben we toegewezen aan de CBS-sector “Algemene bouw en projectontwikkeling”. De bijkomende kosten hebben we toegewezen aan de sector “Architecten-, ingenieursbureaus e.d.”, omdat kosten voor architecten en constructeurs een belangrijk deel van de bijkomende kosten uitmaken.

¹ DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Woningcorporaties scheiden hun activiteiten in DAEB en overige activiteiten. De DAEB-doelgroep betreft huurders met een inkomen tot 39.055 euro (prijspeil 2020).

² Betere woningen betreft woningaanpassingen, flexwonen en woningverbetering.

Door de stijging van het aantal corporatiewoningen nemen de huurontvangsten en daardoor de omzet van woningcorporaties toe. De extra huurontvangsten van de woningcorporaties worden opgebracht door de huurders. De huurders hebben dientengevolge minder ruimte om andere producten te consumeren. De omzetsijging van de woningcorporaties gaat dus gepaard met een omzetsdaling in de overige sectoren. Wij hebben beide effecten meegenomen in de berekeningen.

Ten behoeve van verduurzaming wordt elke corporatiewoning (extra) geïsoleerd en geventileerd. Daarnaast wordt er in elke woning een warmtepomp aangelegd of wordt de woning aangesloten op een warmtenet. De uitgaven aan isolatie worden voor 90 procent toegekend aan de sector “Algemene bouw en projectontwikkeling”, voor 5 procent aan “Architecten-, ingenieursbureaus e.d.” en voor 5 procent aan “Uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling”. De uitgaven aan het aanleggen van warmtepompen en warmtenetten worden voor 71 procent toegerekend aan de sector “Energiebedrijven”. De resterende uitgaven worden toegekend aan de sector “Algemene bouw en projectontwikkeling”. De gehanteerde verdelingen zijn conform lopend SEO-onderzoek naar het verduurzamen van woningen.

Na het duurzaam maken van een woning heeft een woningcorporatie de mogelijkheid om de huur van de woning te verhogen met maximaal 250 euro per jaar (ABF, 2020). De omzet van de woningcorporaties neemt als gevolg daarvan toe. Daar tegenover staat een daling van de omzet in de energiesector, door de daling van het energieverbruik. In dit onderzoek veronderstellen wij dat deze effecten tegen elkaar wegvallen. Wij veronderstellen dus woonlastenneutraliteit.

Economische effecten

Om het effect van extra investeringen van woningcorporaties op de Nederlandse economie in kaart te brengen gebruiken we een input-outputmodel. De investeringen zorgen voor meer omzet en toegevoegde waarde. Bedrijven en andere organisaties leveren producten en diensten om aan deze ‘vraagimpuls’ te voldoen. In de bouwfase gaat het met name om extra omzet en toegevoegde waarde voor de bouwsector; in de gebruiksfase neemt de omzet en toegevoegde waarde van woningcorporaties toe. Hierdoor stijgt vervolgens ook de vraag naar producten en diensten uit toeleverende sectoren (die op hun beurt ook weer toeleveranciers hebben, etc.). Deze indirecte effecten worden met behulp van input-outputanalyse berekend. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de door het CBS opgestelde input-output-tabel, waarin de onderlinge leveringen tussen 81 economische sectoren in Nederland zijn onderscheiden.

De vraagimpuls heeft dus als gevolg dat er mensen worden ingezet om de directe en indirecte toegevoegde waarde te realiseren. Het aantal arbeidsjaren dat nodig is om aan de gestegen vraag te voldoen berekenen we aan de hand van de arbeidsproductiviteit per sector.

Bij het berekenen van deze effecten wordt onderscheid gemaakt tussen bruto en netto werkgelegenheid. De netto werkgelegenheidseffecten voor de Nederlandse economie worden ingeschat door de bruto werkgelegenheid te corrigeren voor verschuiving (mensen die de nieuw ontstane banen vervullen, komen deels uit andere banen en laten daar vacatures achter). Daarnaast is er een langetermijneffect op de arbeidsmarkt. Als de werkloosheid lager wordt, wordt de arbeidsmarkt krappere. Dat leidt na enige tijd tot loonsijgingen, waardoor in de hele economie banen verloren gaan. Het gevolg hiervan is dat op de lange termijn per saldo een beperkt deel van de extra banen

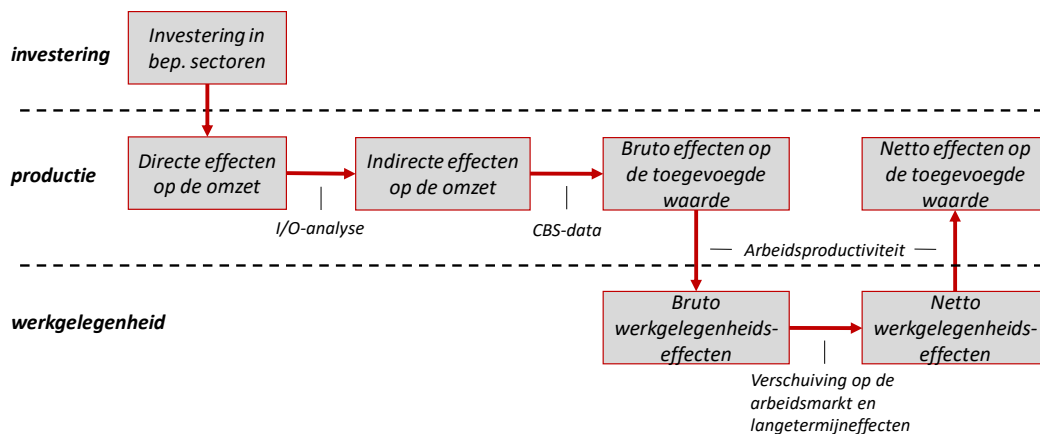
overblijft.³ Een impuls heeft daarom voornamelijk op de korte termijn een effect op de werkgelegenheid.⁴

Vervolgens wordt de netto extra toegevoegde waarde die per saldo ontstaat in de Nederlandse economie berekend door:

- de netto extra werkgelegenheid te vermenigvuldigen met de toegevoegde waarde per werknemer (arbeidsproductiviteit).
- aan te nemen dat werknemers die door de investeringsimpuls naar een andere baan gaan, in hun nieuwe baan productiever zijn.⁵

Figuur 2.1 geeft weer hoe de bruto en netto effecten op de toegevoegde waarde en de werkgelegenheid worden berekend. Bij het netto effect op de toegevoegde waarde spreken we ook wel over het effect op het bbp, oftewel op de Nederlandse economie. Naast de directe en indirecte effecten in Figuur 2.1 nemen we ook mee dat de (tijdelijke) positieve effecten op de netto toegevoegde waarde leiden tot extra consumptie. Dit bestedingseffect wordt vaak aangeduid als een “induced effect”.

Figuur 2.1 SEO rekent met input/output-analyse en een arbeidsmarktmodel uit wat de effecten zijn op de Nederlandse economie en werkgelegenheid



Bron: SEO Economisch Onderzoek

De verhouding tussen bruto en netto effecten wordt bepaald door de situatie op de arbeidsmarkt. Als de arbeidsmarkt krap is (lage werkloosheid, veel vacatures), gaat het vooral om verschuiving van werkenden naar andere banen, waardoor het netto effect op de totale werkgelegenheid in Nederland beperkt blijft. Als de arbeidsmarkt ruim is (veel werklozen, weinig vacatures), komt een

³ Zie hierover bijvoorbeeld CPB (2009). Daarin stelt het CPB dat de werkgelegenheid die voor Nederland verbonden is aan het (mee)produceren van de Joint Strike Fighter, ten koste gaat van werkgelegenheid in andere delen van de Nederlandse economie. De argumentatie die het CPB daarbij aanvoert, is niet specifiek voor de Joint Strike Fighter en geldt (dus) ook voor andere investeringen. In dit onderzoek veronderstellen wij dat vijf procent van de banen die gecreëerd worden door een permanente impuls op de lange termijn in stand blijven, als gevolg van een beperkte stijging van het arbeidsaanbod door gestegen lonen.

⁴ Zie voor een meer uitvoerige toelichting Koopmans et al. (2016) en Koopmans en Volkerink (2014). In dit rapport wordt de benadering in Koopmans et al. (2016) gevolgd. Deze aanpak is goedgekeurd door het CPB en geaccordeerd door het kabinet.

⁵ Als zij in hun nieuwe baan niet productiever zijn, is er voor werkgevers geen aanleiding/mogelijkheid om hen in de nieuwe baan betere arbeidsvoorwaarden aan te bieden. En als zij geen betere arbeidsvoorwaarden krijgen, is er voor hun geen aanleiding om van baan te wisselen. We veronderstellen tentatief dat de productiviteitsstijging vijf procent is, gebaseerd op eerder SEO-onderzoek (Bisschop et al., 2012, p. 60-61).

aanzienlijk deel van de extra werknemers uit een situatie van werkloosheid, waardoor er een relatief groot effect op de totale werkgelegenheid in Nederland is.

We gaan uit van de juniraming van het Centraal Planbureau (2020), waarin de coronacrisis leidt tot een werkloosheid van zeven procent in 2021. Voor jaren daarna zijn er helaas (nog) geen ramingen waarin de coronacrisis is meegenomen. Daarom is aangesloten bij een recente CPB (2020) studie die aangeeft dat het herstel verscheidene jaren kan duren. We hebben verondersteld dat de werkloosheid in vier jaar tijd in gelijke stappen daalt naar een evenwichtswerkloosheid van vijf procent. Dit percentage is de gemiddelde werkloosheid in de periode 2003 tot en met 2019. We voeren gevoeligheidsanalyses uit met een evenwichtswerkloosheid van vier procent en zes procent.

Voor de vacaturegraad zijn helaas geen voorspellingen beschikbaar. We veronderstellen dat de vacaturegraad in de komende jaren hetzelfde verloop kent als tijdens en na de vorige economische crisis (periode 2008-2019).

Onderzoeksvraag 2: Effecten voor huurders

Eerst ontlenen we het bedrag aan huuropbrengsten aan het onderzoek “Opgaven en middelen corporatiesector” (BZK, 2020). Dit is voor huurders de ‘bruto’ huurstijging. We berekenen de totale ‘netto’ huurstijging (rekening houdend met de huurtoeslag), in euro’s. Tot slot schatten we in hoe sterk huurquotes hierdoor stijgen.

Effecten tot en met 2035

In dit onderzoek brengen we de effecten van de halvering van de verhuurderheffing tot 2035 in kaart. Effecten na 2035 blijven buiten beschouwing. Een voorbeeld van een dergelijk effect is dat de tot en met 2035 extra gebouwde of verduurzaamde woningen nog tot ver na 2035 extra huuropbrengsten en daarmee extra omzet voor woningcorporaties opleveren. De effecten na 2035 hangen daarnaast af van de vraag hoe hoog de extra investeringen na 2035 zijn; dit is nog onbekend.

Financiële effecten voor het Rijk

Naast effecten op bbp en de werkgelegenheid brengen we effecten op de inkomsten en uitgaven van de rijksoverheid in beeld. Halveren van de verhuurderheffing leidt tot minder inkomsten voor het Rijk. Extra huurverhogingen leiden tot extra uitgaven voor huurtoeslag. Daarbij nemen we ook effecten op belangrijke belastinginkomsten mee: btw, inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, dividendbelasting en accijnzen. Deze effecten zijn geschat op basis van kengetallen die (per sector) de verhouding aangeven tussen de betreffende belastingopbrengsten en de toegevoegde waarde. Een deel van deze kengetallen is ontleend aan eerder SEO onderzoek (Koopmans et al., 2015).

Er zijn geen effecten meegenomen van veranderingen van overheidsinkomsten en -uitgaven op de economie. Extra overheidsuitgaven komen vroeg of laat tot uiting in hogere belastingen en/of in lagere uitgaven voor andere doelen (bezuinigingen). Het is echter vrijwel onmogelijk om in te schatten welke van deze effecten optreden en wanneer. Wel is bekend dat stijging van de staatsschuld door extra uitgaven voor de coronacrisis over een lange periode van wellicht tientallen jaren zal worden afgelost.⁶ Daarmee zou een deel van de effecten buiten de in dit rapport onderzochte periode (tot en met 2035) vallen.

⁶ <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5154851/hoekstra-bezuinigen-corona-coronacrisis>

3 Resultaten

Het netto effect voor de Nederlandse economie van extra investeringen door woningcorporaties is op korte termijn (2022 tot en met 2025) bijna vijftien duizend arbeidsjaren extra werkgelegenheid en 1,4 miljard euro extra toegevoegde waarde. In de gehele onderzoeksperiode (2022 tot en met 2035) is het netto effect 16 duizend arbeidsjaren en 2,2 miljard extra toegevoegde waarde. Als de investeringen worden gefinancierd met hogere huren, stijgt het deel van het inkomen dat aan huur wordt besteed met 1,3 tot twee procentpunt.

Halvering van de verhuurderheffing

In paragraaf 3.1 beschrijven we de economische effecten van extra investeringen door woningcorporaties en de gevolgen voor inkomsten en uitgaven van de overheid. Deze effecten zijn van toepassing op investeringen die mogelijk worden gemaakt door halvering van de verhuurderheffing.

Extra huurverhogingen

Als de extra investeringen mogelijk worden gemaakt door extra huurverhogingen, is het bedrag dat extra geïnvesteerd wordt door woningcorporaties vergelijkbaar: bij halvering van de verhuurderheffing 20,7 miljard euro, bij extra huurverhoging 19,5 miljard euro (zie BZK, 2020, p. 39). Naast het positieve effect van extra investeringen is er een negatief effect op de economie van minder andere bestedingen (dan huur) door huurders. Deze effecten zijn niet doorgerekend.

Extra huurverhoging leidt er tevens toe dat huurders een groter deel van hun besteedbaar inkomen uitgeven aan huur. Dit brengen we in beeld in paragraaf 3.2.

3.1 Effecten van extra investeringen

Bruto omzet, toegevoegde waarde en werkgelegenheid

Het bovenste deel van Tabel 3.1 laat zien dat de extra investeringen tot en met 2035 van in totaal ruim 21 miljard⁷ euro voor het grootste deel (zestien miljard euro) als extra omzet in de bouwsector terecht komen. Een kleiner deel zorgt voor vijf miljard euro extra omzet in andere sectoren. Daarnaast is een verschuiving van omzet meegenomen: de omzet van woningcorporaties neemt toe door extra huuropbrengsten van nieuwe woningen. De extra huurontvangsten van de woningcorporaties worden opgebracht door de huurders die daardoor minder ruimte hebben om andere producten te consumeren. Dit impliceert dat er minder wordt besteed in andere sectoren.

In het tweede deel van de tabel is ook de omzet voor toeleveranciers meegenomen. Dat verhoogt de omzet naar ruim 38 miljard euro. Ongeveer de helft van deze omzet, bijna achttien miljard euro, komt tot uiting in toegevoegde waarde (bruto binnenlands product, bbp), zo blijkt uit het derde deel van de tabel.

⁷ Er is een relatief klein extra bestedingseffect meegenomen dat voortkomt uit de extra netto toegevoegde waarde die hieronder wordt berekend.

Op korte termijn (2022 tot en met 2025) bedraagt de extra omzet voor de bouwsector 4,7 miljard euro en voor andere sectoren 1,4 miljard euro. In totaal gaat het inclusief toeleveranciers om 11,2 miljard euro omzet.

Tabel 3.1 Aan de omzet-impuls zijn van 2022 t/m 2035 bijna 18 miljard euro toegevoegde waarde en bijna 180 duizend arbeidsjaren verbonden, exclusief effecten op de arbeidsmarkt

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2022 t/m 2025 | 2026 t/m 2035 | 2022 t/m 2035 |
|--|------|------|------|------|------------------|------------------|------------------|
| Omzet door investeringen in nieuwe en verbeterde woningen (bruto), miljarden euro's^a | | | | | | | |
| Bouw ^b | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 4,7 | 11,3 | 16,0 |
| Andere sectoren | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 1,4 | 3,6 | 5,0 |
| Totaal | 1,6 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 6,1 | 14,9 | 21,1 |
| Omzet inclusief toeleveranciers (bruto), miljarden euro's^a | | | | | | | |
| Bouw ^b | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 5,3 | 12,8 | 18,1 |
| Andere sectoren | 1,7 | 1,5 | 1,4 | 1,4 | 5,9 | 14,0 | 20,0 |
| Totaal | 3,0 | 2,8 | 2,7 | 2,7 | 11,2 | 26,9 | 38,1 |
| Toegevoegde waarde (bruto), miljarden euro's^a | | | | | | | |
| Bouw ^b | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 2,3 | 5,6 | 8,0 |
| Andere sectoren | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,6 | 2,7 | 7,1 | 9,8 |
| Totaal | 1,3 | 1,3 | 1,2 | 1,2 | 5,1 | 12,7 | 17,8 |
| Werkgelegenheid (bruto), duizenden fte's | | | | | | | |
| Bouw ^b | 7,7 | 7,6 | 7,6 | 7,5 | 30,4 | 68,5 | 98,9 |
| Andere sectoren | 8,1 | 7,1 | 6,6 | 6,3 | 28,0 | 51,2 | 79,2 |
| Totaal | 15,8 | 14,7 | 14,1 | 13,7 | 58,4 | 119,8 | 178,2 |

a In lopende prijzen

b Algemene bouw en projectontwikkeling

Noot: Door afronding kunnen totaalbedragen verschillen van de som van de individuele bedragen

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Het onderste deel van Tabel 3.1 laat zien dat het in de jaren 2022 tot en met 2025 in totaal, inclusief toeleveranciers, om ruim vijf miljard euro toegevoegde waarde (bbp) gaat. In deze periode zijn bijna 60 duizend arbeidsjaren gemoeid met de investeringen, waarvan ruim 30 duizend in de bouwsector en bijna 30 duizend in andere sectoren. Gemiddeld per jaar betreft het in totaal vijftien duizend arbeidsjaren (60 duizend gedeeld door vier).

Tot en met 2035 zijn er bijna 180 duizend arbeidsjaren aan de onderzochte investeringen verbonden.⁸ Daarvan komen bijna 100 duizend arbeidsjaren terecht in de bouwsector, en bijna 80 duizend arbeidsjaren in andere sectoren.

Bij de cijfers in Tabel 3.1 tekenen we aan dat dit geen extra toegevoegde waarde en werkgelegenheid voor Nederland als geheel betreft. Door verschuiving van werkenden tussen banen en door een tendens naar evenwicht op de arbeidsmarkt (zie hoofdstuk 2) vallen de netto effecten lager uit (zie Tabel 3.2).

⁸ In de loop van de tijd neemt de werkgelegenheid per bestede euro langzaam af als gevolg van een stijgende arbeidsproductiviteit. Eenzelfde toename in toegevoegde waarde leidt daardoor tot een lagere toename in het aantal extra arbeidsjaren. In dit onderzoek nemen we aan dat de arbeidsproductiviteit jaarlijks met een procent toeneemt.

Netto toegevoegde waarde en werkgelegenheid

In de eerste vier jaren (2022 t/m 2025) leveren de investeringen bijna vijftien duizend arbeidsjaren en 1,4 miljard euro toegevoegde waarde op (zie Tabel 3.2). Het netto effect is het hoogst aan het begin van de investeringsperiode. De netto effecten dalen in de tijd omdat niet alleen banen worden gecreëerd, maar ook met enige vertraging banen (en daardoor toegevoegde waarde) verloren gaan door een krappere arbeidsmarkt en hogere loonstijgingen (zie hoofdstuk 2). Het netto effect blijft echter wel positief.

Over de gehele periode tot en met 2035 leveren de extra investeringen netto naar schatting 16 duizend arbeidsjaren op (zie Tabel 3.2). Meer dan de helft van deze stijging vindt plaats in de bouwsector. Het netto effect op de toegevoegde waarde (bbp) in Nederland komt uit op in totaal 2,2 miljard euro tot en met 2035.

De netto ‘multiplier’ van investeringen in nieuwe en verbeterde woningen voor de Nederlandse economie schatten we op $(2,2/20,7=)$ 0,11. Dit betekent dat een investering van 1 euro in het vernieuwen en verbeteren van woningen netto 0,11 eurocent oplevert. We kunnen de multiplier ook berekenen in verhouding tot de verlaging van de verhuurderheffing die de investeringen mogelijk maakt. Deze verlaging is tot en met 2035 circa vijftien miljard euro.⁹ 95 procent daarvan komt ten goede aan woningcorporaties (BZK, 2020). De multiplier ten opzichte van de verlaging van de verhuurderheffing schatten we op circa $(2,2/14,3=)$ 0,15.

Tabel 3.2 De netto effecten van de extra investeringen voor de Nederlandse economie zijn van 2022 t/m 2035 16 duizend arbeidsjaren en 2,2 miljard euro toegevoegde waarde (bbp)

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2022 t/m 2025 | 2026 t/m 2035 | 2022 t/m 2035 |
|---|------|------|------|------|------------------|------------------|------------------|
| Werkgelegenheid (netto), duizenden fte's | | | | | | | |
| Bouw ^b | 3,7 | 1,9 | 1,2 | 0,8 | 7,5 | 1,1 | 8,7 |
| Andere sectoren | 4,2 | 1,7 | 0,9 | 0,5 | 7,2 | 0,1 | 7,3 |
| Totaal | 7,8 | 3,5 | 2,0 | 1,3 | 14,7 | 1,2 | 16,0 |
| Toegevoegde waarde (netto), miljarden euro's^a | | | | | | | |
| Bouw ^b | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,6 | 0,2 | 0,9 |
| Andere sectoren | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,8 | 0,5 | 1,3 |
| Totaal | 0,7 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 1,4 | 0,8 | 2,2 |

a In lopende prijzen

b Algemene bouw en projectontwikkeling

Noot: Door afronding kunnen totaalbedragen verschillen van de som van de individuele bedragen

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Financiële effecten voor de rijksoverheid

Extra investeringen leiden voor de rijksoverheid tot extra belastinginkomsten en besparing op uitkeringen. Dit levert tot en met 2025 een positief ‘inverdieneffect’ op van in totaal ruim 0,6 miljard

⁹ BZK (2020) geeft de derving van de verhuurderheffing alleen voor 2022 en 2023 weer, niet voor de jaren daarna. Als we ervan uitgaan dat de verhuurderheffing na 2023 niet stijgt, komt de totale derving tot en met 2035 uit op 13,9 miljard euro. Als de verhuurderheffing stijgt met 4 procent per jaar (door toename van de WOZ-waarde van de woningen), wordt dat 17,5 miljard euro. We verwachten dat de beste schatting tussen deze uitersten in ligt, en gaan uit van circa 15 miljard euro.

euro (Tabel 3.3). Tot en met 2035 gaat het om in totaal ruim 0,8 miljard euro.¹⁰ Dit laatste cijfer staat tegenover een verlies aan opbrengsten van de verhuurderheffing van circa vijftien miljard euro. Het inverdieneffect via belastingen en uitkeringen is dus circa vijf procent van het verlies aan heffingsopbrengsten.

Daarnaast zijn er extra uitgaven voor huurtoeslag doordat er meer woningen worden gebouwd en omdat de huur van verbeterde woningen stijgt. Deze uitgaven zijn tot en met 2035 circa 2,1 miljard euro. Hierbij tekenen we aan dat deze uitgaven voortkomen uit de wens om demografische ontwikkelingen (onder andere migratie) op te vangen en om ambities met betrekking tot duurzaamheid en aardgasvrije woningen te bereiken, gericht op brede welvaart. Een toekomst zonder dergelijke uitgaven is daarom moeilijk voorstelbaar.

Tabel 3.3 Door de extra investeringen is er voor de rijksoverheid tot en met 2035 circa 0,8 miljard euro aan extra belasting en besparing op uitkeringen

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2022 t/m 2025 | 2026 t/m 2035 | 2022 t/m 2035 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|
| Miljarden euro's^a | | | | | | | |
| BTW en accijnzen | 0,13 | 0,06 | 0,04 | 0,03 | 0,26 | 0,10 | 0,35 |
| Netto-effect inkomstenbelasting | 0,11 | 0,05 | 0,03 | 0,02 | 0,21 | 0,03 | 0,24 |
| Besparing uitkeringen | 0,04 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 0,06 | 0,00 | 0,07 |
| VPB & dividendbelasting | 0,04 | 0,02 | 0,02 | 0,01 | 0,09 | 0,07 | 0,16 |
| Totaal^b | 0,32 | 0,15 | 0,09 | 0,07 | 0,63 | 0,19 | 0,82 |

a In lopende prijzen

b Exclusief derving verhuurderheffing en extra uitgaven huurtoeslag

Noot: Door afronding kunnen totaalbedragen verschillen van de som van de individuele bedragen

Bron: SEO Economisch Onderzoek

Vergelijking met CPB-studie

In een eerder onderzoek schatte het Centraal Planbureau (CPB) de macro-economische effecten van een impuls van jaarlijks een miljard euro extra voor investeringen in woningen in de vorm van monumentenzorg (CPB, 2009). Hierbij werd het model SAFFIER gebruikt. Het CPB schatte het werkgelegenheidseffect op korte termijn (na drie à vier jaar) op circa 5 duizend arbeidsjaren per jaar (CPB, 2009, p. 1 en 2). Opgeteld over de eerste vier jaar betreft het 16,6 duizend arbeidsjaren.¹¹ In onze studie is de jaarlijkse investeringsimpuls circa 1,5 miljard euro.¹² Het aantal (netto) arbeidsjaren in de eerste drie tot vier jaar (tot en met 2023 resp. 2024) is dertien tot vijftien duizend (zie Tabel 3.2). Vertaald naar een even grote investeringsimpuls als in de CPB-studie gaat het om 9 tot 10 duizend arbeidsjaren. Onze studie komt dus lager uit dan de CPB-studie. De oorzaken van dit verschil zijn niet duidelijk. Mogelijk trad de tendens naar evenwicht op de arbeidsmarkt in SAFFIER minder snel op dan in het model van SEO. Hierbij tekenen we aan dat de wijze waarop de werkgelegenheidseffecten in ons model wordt berekend, is gebaseerd op de aanpak in Koopmans et al. (2016). Deze aanpak is in 2016 geaccordeerd door het CPB (CPB/PBL, 2016).

¹⁰ De extra belastinginkomsten en besparing op uitkeringen zijn berekend met de netto effecten van de investeringen (Tabel 3.2). Wij hebben hiervoor gekozen omdat bij de berekening van de netto effecten rekening wordt gehouden met verschuiving van werknemers en veranderingen van lonen. Beide effecten hebben ook een invloed op de inkomsten van de overheid.

¹¹ Berekend op basis van de laatste regel van de tabel op p. 2 van CPB (2009).

¹² 20,7 miljard euro gedeeld door veertien jaar.

Gevoeligheidsanalyses

We voeren gevoeligheidsanalyses uit, waarin we nagaan welke invloed veronderstellingen hebben op de resultaten:

- Een evenwichtswerkloosheid van vier procent respectievelijk zes procent, in plaats van de hierboven veronderstelde vijf procent.
- Een productiviteitsstijging van ‘vershoven’ werkenden van 2,5 respectievelijk 7,5 procent in plaats van 5 procent.

Een hogere evenwichtswerkloosheid leidt tot grotere netto effecten op toegevoegde waarde en werkgelegenheid. Naarmate de werkloosheid groter is, wordt een groter deel van de banen die verbonden zijn aan de investeringen, vervuld door werklozen. Dit leidt tot meer werkenden en daardoor meer toegevoegde waarde. Tabel 3.4 laat zien dat een evenwichtswerkloosheid van vier procent tot en met 2035 resulteert in een netto werkgelegenheidseffect van bijna veertienduizend arbeidsjaren. Een evenwichtswerkloosheid van zes procent leidt tot een netto effect van bijna negentien duizend arbeidsjaren.

Een hogere productiviteitsstijging van ‘vershoven’ werkenden heeft een groter netto effect op de toegevoegde waarde tot gevolg. Het netto effect op de werkloosheid stijgt uitsluitend door een toename in de consumptie als gevolg van de stijging van de toegevoegde waarde. Tabel 3.4 geeft weer dat het netto effect op de toegevoegde waarde tot en met 2035 uitkomt op 1,9 miljard euro wanneer een productiviteitsstijging van 2,5 procent wordt verondersteld. Een productiviteitsstijging van 7,5 procent resulteert in een netto effect op de toegevoegde waarde van 2,4 miljard euro.

Per saldo blijkt uit de gevoeligheidsanalyses dat de berekende effecten vrij robuust zijn. De veranderingen ten opzichte van de basisberekening liggen tussen nul en vijftien procent.

Tabel 3.4 Een hogere evenwichtswerkloosheid of productiviteitsstijging maakt de effecten groter

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2022 t/m 2025 | 2026 t/m 2035 | 2022 t/m 2035 |
|---|------|------|------|------|------------------|------------------|------------------|
| Werkgelegenheid (netto), duizenden fte's | | | | | | | |
| Evenwichtswerkloosheid 4% | 6,7 | 3,1 | 1,8 | 1,2 | 12,7 | 1,1 | 13,9 |
| <i>Evenwichtswerkloosheid 5% (basisveronderstelling)</i> | 7,8 | 3,5 | 2,0 | 1,3 | 14,7 | 1,2 | 16,0 |
| Evenwichtswerkloosheid 6% | 9,4 | 4,2 | 2,4 | 1,5 | 17,5 | 1,3 | 18,8 |
| Productiviteitsstijging 2,5% | 7,8 | 3,5 | 2,0 | 1,3 | 14,7 | 1,2 | 15,9 |
| <i>Productiviteitsstijging 5% (basisveronderstelling)</i> | 7,8 | 3,5 | 2,0 | 1,3 | 14,7 | 1,2 | 16,0 |
| Productiviteitsstijging 7,5% | 7,9 | 3,6 | 2,0 | 1,3 | 14,8 | 1,2 | 16,0 |
| Toegevoegde waarde (netto), miljarden euro's^a | | | | | | | |
| Evenwichtswerkloosheid 4% | 0,6 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 1,2 | 0,8 | 2,0 |
| <i>Evenwichtswerkloosheid 5% (basisveronderstelling)</i> | 0,7 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 1,4 | 0,8 | 2,2 |
| Evenwichtswerkloosheid 6% | 0,8 | 0,4 | 0,2 | 0,2 | 1,6 | 0,8 | 2,4 |
| Productiviteitsstijging 2,5% | 0,7 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 1,3 | 0,6 | 1,9 |
| <i>Productiviteitsstijging 5% (basisveronderstelling)</i> | 0,7 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 1,4 | 0,8 | 2,2 |
| Productiviteitsstijging 7,5% | 0,7 | 0,4 | 0,2 | 0,2 | 1,5 | 0,9 | 2,4 |

a In lopende prijzen

Bron: SEO Economisch Onderzoek

3.2 Effecten van hogere huren

Effecten op de economie

Zowel halvering van de verhuurderheffing als extra huurverhogingen met een half procent per jaar maken extra investeringen van circa twintig miljard euro mogelijk. De effecten van huurverhogingen op de Nederlandse economie zijn niet doorgerekend.

Effecten voor huurders

Extra huurverhogingen leiden daarnaast tot financiële effecten voor huurders. Zij betalen meer huur en kunnen daardoor minder uitgeven aan andere zaken. Daarbij is tevens van belang dat huurders van corporatiewoningen veelal mensen met lage inkomens zijn.

Deze verandering voor huurders van corporatiewoningen brengen we in kaart via de veranderingen van de huurquote. Dit is het aandeel van de netto huur¹³ in het netto besteedbaar inkomen. De huurquote wordt gebruikt om na te gaan of huren betaalbaar zijn. Dit rapport doet geen uitspraken over de (normatieve) vraag welk niveau van de huurquote aanvaardbaar is. We brengen veranderingen van de huurquote in beeld. Het is aan de lezer om zich hierover een oordeel te vormen. Problematische huren zijn eerder onderzocht door betaalrisico's in te schatten (zie PBL, 2017).

In deze analyse richten we ons op huishoudens die een corporatiewoning huren. We maken daarbij onderscheid tussen vier groepen: eenpersoons en meerpersoonshuishoudens, elk onderscheiden naar onder de AOW-leeftijd en boven de AOW-leeftijd. Voor deze vier groepen geldt een verschillende invulling van de berekening van de huurtoeslag. We gaan uit van gemiddelde huren en inkomens voor elk van deze vier groepen.¹⁴ Een nader onderscheid binnen deze groepen valt buiten de scope van het onderzoek.

Uit Tabel 3.5 blijkt dat extra verhoging van de huren met een half procent per jaar leidt tot een toename van de huurquote die tussen een en twee procentpunt ligt. Eenpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd hebben gemiddeld de hoogste huurquote. Hun huurquote neemt met twee procentpunt toe tot 28,9 procent in 2035. De gemiddelde brutohuur die huurders van corporatiewoningen betalen, neemt toe van 590 euro in 2021 naar 830 euro in 2035.¹⁵

¹³ De netto huur is de rekenhuur verminderd met de huurtoeslag. De rekenhuur is de kale huur plus de subsidiabele servicekosten. Dit zijn een van de volgende vier servicekosten: i) schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten; ii) energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten; iii) kosten voor diensten van een huismeester, flatwacht of buurtconciërge; iv) kosten voor reparaties en groot onderhoud aan diensten en recreatieruimten. Ieder van deze kosten is maximaal 12 euro per maand.

¹⁴ Deze cijfers zijn ontleend aan de Lokale Monitor Wonen (<https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen>). Op deze website staan cijfers per gemeente, en ook voor heel Nederland.

¹⁵ Deze cijfers komen door definitieverschillen niet overeen met BZK (2020), p. 17. In ons onderzoek gaat het om nominale huren; in BZK (2020) zijn het reële huren in euro's van 2018. Wij berekenen de huur voor iedereen die in een corporatiewoning woont; BZK (2020) richt zich alleen op de zogenaamde DAEB-doelgroep.

Tabel 3.5 Door extra huurverhogingen neemt de huurquote met 1,3 tot 2,0 procentpunt toe.

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2030 | 2035 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Eenpersoonshuishouden tot AOW-leeftijd | 26,1% | 26,3% | 26,4% | 26,5% | 26,6% | 27,3% | 28,0% |
| Meerpersoonshuishouden tot AOW-leeftijd | 17,2% | 17,3% | 17,4% | 17,5% | 17,6% | 18,0% | 18,5% |
| Eenpersoonshuishouden vanaf AOW-leeftijd ^a | 26,9% | 27,1% | 27,2% | 27,4% | 27,5% | 28,2% | 28,9% |
| Meerpersoonshuishouden vanaf AOW-leeftijd ^a | 21,5% | 21,6% | 21,7% | 21,8% | 21,9% | 22,5% | 23,0% |
| Gemiddelde brutohuur ^b | € 590 | € 603 | € 617 | € 633 | € 649 | € 734 | € 830 |

a Meerpersoonshuishoudens waarvan minstens 1 bewoner ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd

b Gewogen naar het aantal huishoudens per groep

Bron: SEO Economisch Onderzoek

4 Conclusies

Extra investeringen in verduurzaming en nieuwbouw van woningen leveren tot en met 2025 bijna vijftien duizend arbeidsjaren extra werkgelegenheid en 1,4 miljard euro bbp op. Financiële ruimte voor de extra investeringen kan worden gecreëerd door halvering van de verhuurderheffing of door extra huurverhogingen. Door extra huurverhogingen stijgt het gedeelte van het inkomen dat aan huur wordt besteed met 1,3 tot twee procentpunt.

Dit onderzoek leidt tot de volgende hoofdconclusies:

- Als woningcorporaties ruim twintig miljard euro extra gaan investeren in verduurzaming en nieuwbouw van woningen, levert dat voor de Nederlandse economie tot en met 2025 bijna vijftien duizend arbeidsjaren extra werkgelegenheid op. De toegevoegde waarde (bbp) neemt tot en met 2025 met en 1,4 miljard euro toe.
- Tot en met 2035 gaat het om zestien duizend arbeidsjaren, waarvan meer dan de helft in de bouwsector terecht komt. De toegevoegde waarde (bbp) neemt tot en met 2035 in totaal met 2,2 miljard euro toe.
- Uit gevoeligheidsanalyses op basis van andere veronderstellingen blijkt dat deze effecten vrij robuust zijn; ze veranderen hoogstens met vijftien procent.
- Deze investeringen leveren de rijksoverheid tot en met 2035 0,8 miljard euro op aan extra belastinginkomsten en besparing op uitkeringen.
- Deze effecten zijn berekend met een door SEO ontwikkeld model waarin input-outputanalyse wordt gecombineerd met een arbeidsmarktmodel. Daarin is er rekening mee gehouden dat een deel van de in te zetten werkenden afkomstig is uit andere banen. Ook is meegenomen dat een krappe arbeidsmarkt leidt tot loonstijgingen die ten koste gaan van banen.
- Financiële ruimte voor de extra investeringen kan worden gecreëerd door halvering van de verhuurderheffing of door extra huurverhogingen.
- Door extra huurverhogingen stijgt het gedeelte van het inkomen dat dat bewoners van corporatiewoningen aan huur besteden met 1,3 tot twee procentpunt. Bijvoorbeeld voor eenpersoonshuishoudens met AOW neemt de huurquote toe van 26,9 procent in 2021 naar 28,9 procent in 2035.

Literatuur

- Bisschop, P., C. Koopmans, R. Lieshout, J. Prins & M. Volkerink (2012). Het betere werk. Economische effecten van een nieuw gevechtsvliegtuig, rapport 2012-80, Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek.
- Blijie, B. et al. (2020). Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties, Delft: ABF Research.
- BZK (2020). Opgaven en middelen corporatiesector. Hoofdrapport. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- CPB (2009). Macro-economische effecten van bouwinvesteringen, Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB (2020). Blijvende economische schade van de coronacrisis, Den Haag: Centraal Planbureau.
- CPB/PBL (2016). Beoordeling Werkwijzer MKBA Sociaal Domein, Den Haag: Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving.
- Koopmans, C., A. Heyma, B. Hof, M. Imandt, L. Kok en M. Pomp (2016). Werkwijzer voor kosten-batenanalyse in het sociale domein, rapport 2016-11, Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek.
- Koopmans, C., T. Smits, B. Ubbels & J. van der Voort (2015). Terugverdieneffecten van overheidssteun aan zeehavens, rapport 2015-09, Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek.
- Koopmans, C. en M. Volkerink (2014). Zorgen overheidsbestedingen voor extra banen?. *Tijdschrift voor Arbeidsvraagstukken* 30 (1). 40-52.
- Luijkx, T. (2019). Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019, Weesp: Watkostdebouwwan-eenhuurwoning.
- PBL (2017). Inkomensdynamiek en de betaalbaarheid van het wonen, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.