

CPB Notitie

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Centraal Planbureau
Van Stolkweg 14
Postbus 80510
2508 GM Den Haag

T (070) 3383 380
I www.cpb.nl

Contactpersoon
Dr. Gerbert Romijn

Datum: 3 oktober 2011

Betreft: Studie CPB inkrv de Heroverweging Wonen in 2010 en de

1 Inleiding

In hun onderzoek "Markthuren: de vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector" doen Johan Conijn en Frans Schilder van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) onderzoek naar aspecten van de vraag naar huurwoningdiensten. Zij richten zich daarbij in het bijzonder op de manier waarop het CPB de vraag naar (huur)woningdiensten heeft gemodelleerd in de studie naar de economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt (Besseling en Romijn, 2008) en de studie naar de effecten van hervorming van het Nederlandse woonbeleid (Donders et al., 2010).

De schattingen van de vraag naar woningdiensten die Conijn en Schilder rapporteren zijn interessant. Dat geldt ook voor de uitkomsten die ze op basis van de geschatte vraag naar huurwoningdiensten presenteren. Nadere bestudering leert dat schattingen en uitkomsten niet zo veel verschillen van de uitkomsten van het CPB. De CPB-studie naar de economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt (Besseling en Romijn, 2008) berekent voor de gemiddelde huurder een inkomenselasticiteit van 0,4 en een prijselasticiteit van -0,35. Conijn en Schilder komen op een inkomenselasticiteit van 0,25 en een prijselasticiteit van -0,34. Bij een stijging van de huur naar marktconform niveau voorziet het CPB een kleine stijging van het geconsumeerde volume (+13%). Dat is bij het CPB de resultante van een grote daling van de vraag en een stijging van het aanbod. Conijn en Schilder berekenen voor een stijging van het huurniveau naar 5,7% van de WOZ-waarde dat de consumptie van woningdiensten een kleine daling (-9%) laat zien. Gezien de verdubbeling van de huur zijn beide volumereacties beperkt te noemen. Kwalitatief kunnen beide geduid worden als een forse prijsstijging zonder veel gevolgen door het volume. Conijn en Schilder laten tevens zien dat de eerste inkomensdecilen hun vraag sterker verminderen dan anderen. Ook dat resultaat komt -met vergelijkbare percentages- uit de berekeningen van het CPB.

2 Enkele kanttekeningen

Bij het onderzoek van Conijn en Schilder passen echter enkele kanttekeningen:

1. Conijn en Schilder richten hun onderzoek op de vraag naar woningdiensten door huurders. Echter zoals de auteurs zelf aangeven, kan daarbij geen gebruik gemaakt worden van gegevens van huurders omdat de huurmarkt gerantsoeneerd is en huurders niet volgens hun vraagcurve (kunnen) consumeren. De uitkomsten van de huurmarkt zeggen dus niets over de voorkeuren van huurders en de vraag naar huurwoningdiensten. In plaats daarvan maken Conijn en Schilder gebruik van een bepaalde groep eigenaar-bewoners waarvan zij vinden dat ze veel op huurders lijken. Voor een bepaald aspect is dat wellicht het geval (het niet hebben van eigen vermogen), maar dat wil niet zeggen dat hiermee een beter beeld naar voren komt van "de huurder". Er zijn wellicht andere aspecten waar de huurder helemaal niet op deze deelgroep kopers lijkt. Zo bezien worden huurders geïdentificeerd met een wat willekeurige gekozen deelgroep kopers. Het CPB is er in zijn studies steeds van uit gegaan dat huurders dezelfde voorkeuren hebben als kopers. Huurders maken gemiddeld wat andere keuzes dan kopers omdat ze gemiddeld wat minder inkomen en wat kleinere gezinnen hebben, niet omdat hun voorkeuren anders zijn. Het CPB heeft bij de te maken keuzes van huurders en kopers ten aanzien van hun woonconsumptie geen rekening gehouden met het al of niet aanwezig zijn van vermogen. Het is ook niet evident dat dat een relevante factor is bij de vraag naar woningdiensten. Maar als dat wel zo zou zijn, kan daar rekening mee gehouden worden door uit te zoeken wat het effect van vermogen is op de vraag naar woningdiensten. Een verschil tussen huurders en kopers op dit punt komt dan naar voren omdat huurders gemiddeld een ander (lager) vermogen hebben dan kopers, op dezelfde manier dat huurders een gemiddeld ander inkomen en een andere gezinssamenstelling hebben.
2. Conijn en Schilder nemen bij hun berekening impliciet aan dat marktevenwicht ontstaat als de huren 5,7% van de WOZ-waarde bedragen. Dat zou echter voor de gegevens die zij hanteren nader uitgezocht moeten worden. In het bijzonder zou een inschatting gemaakt moeten worden van het verloop van de lange termijn aanbodfunctie op de huurmarkt. Op die manier kan marktevenwicht -en de daarbij behorende markthuur- expliciet worden uitgerekend. Het is dan niet gezegd dat de evenwichtshuur op 5,7% van de WOZ-waarde uitkomt.
3. Conijn en Schilder vinden dat de minimale woonconsumptie die het CPB hanteert aan de hoge kant is omdat een kwart van de huurders minder woningdiensten zou consumeren dan de minimale woonconsumptie. Afgezien van wat meetproblemen in het onderzoek van Conijn en Schilder, is het echter belangrijk om te beseffen dat het CPB-model een globaal model is. De minimale woonconsumptie is daarin een construct om rekening te kunnen houden met het afnemende budgetaandeel van wonen bij stijgend inkomen zoals dat is vastgesteld in de CPB koopwoningmarktstudie van 2006. Dat betekent dat niet ieder huishouden in een steekproef zich gedraagt volgens dat model. Als er dus blijkt dat individuele huishoudens in de steekproef gedrag vertonen dat sterk afwijkt van de veronderstellingen van het model, wil dat niet zeggen dat het model niet bruikbaar is voor de globale doeleinden waarvoor het gemaakt is. Dat laat onverlet dat nader onderzoek naar dit element van de vraag naar huurwoningdiensten inzichtelijk kan zijn. In de CPB-studie naar de economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt (Besseling en Romijn, 2008) wordt daarom dan ook een gevoeligheidsanalyse gemaakt van een lagere minimale woonconsumptie. We laten zien dat liberalisering van de huurmarkt dan leidt tot een kleine daling van het geconsumeerde volume huurwoningdiensten.
4. Conijn en Schilder beargumenteren dat de huurrendementseis van commerciële verhuurders die het CPB hanteert (circa 5½%) niet correct is omdat het CPB geen rekening zou houden met de vraag. Conijn en Schilder zeggen dat, als daar wel rekening mee gehouden zou worden, het huurrendement 4½% bedraagt. Bij hun argumentatie baseren Conijn en Schilder zich op een verschil tussen netto en bruto gebruikskosten. Ook zouden in de vrije verhuur de verhouding tussen huur en WOZ waarde dichter in de buurt van de 4½% dan van 5½% liggen.
 - a. De rendementseis van de verhuurder wordt echter niet bepaald door de vraag, maar door te halen rendementen op alternatieve investeringen, gecorrigeerd voor risico. Als de verhuurder zijn woningen niet voor de gewenste huur verhuurd krijgt omdat de vraag onvoldoende is, zal de verhuurder de woning uit de verhuur nemen (verkopen, slopen).
 - b. De resulterende verkrapping van het aanbod drijft huren op net zolang totdat verhuurders wel het gewenste rendement zullen krijgen. Een dalende vraagcurve zorgt hiervoor.

- c. Als er sprake is van een verschil tussen de prijs die huurders betalen en de prijs die verhuurders ontvangen, bijvoorbeeld door een subsidie, dan zal daardoor het marktevenwicht optreden bij een hoger volume. Conijn en Schilder merken terecht op dat de marktprijs van woningdiensten dan de lagere prijs is die huurders betalen. Dit betekent echter nog steeds niet dat de directe rendementseis van de verhuurder verandert is. Wel is het zo dat hij een deel van zijn rendementseis in de vorm van huur van de huurder krijgt en een deel van de overheid in de vorm van subsidie. Zonder de subsidie zou hij zijn gehele directe rendementseis van de huurder vragen. Er is bovendien pas sprake van een echt vrij marktevenwicht als dergelijke subsidies niet bestaan.
- d. Conijn en Schilder beargumenteren dat wel met een dergelijke subsidie rekening moet worden gehouden omdat in de koopwoningmarkt sprake is van een (fiscale) subsidie en dat WOZ waardes daardoor kunstmatig hoog zijn. Als de fiscale subsidie zou worden afgeschaft en woningprijzen navenant zouden dalen, zou de rendementseis daardoor niet veranderen. De markthuurlage zou wel veranderen maar niet vanwege een veranderde rendementseis maar vanwege een veranderde vrije marktwaarde van koopwoningen. Zolang de fiscale subsidie blijft bestaan, is de markthuurlage, die in een geliberaliseerde huurwoningmarkt zou ontstaan, gebaseerd op de rendementseis van verhuurders en de WOZ waardes op de gesubsidieerde koopwoningmarkt. Het is wel zo dat vrije markthuurlage zo kunstmatig hoog worden door de fiscale subsidie van koopwoningen. Dat is een goed argument om bij hervorming van de woningmarkt koop en huur beide in onderlinge samenhang in ogenschouw te nemen. Het is geen argument voor een lagere inschatting van de rendementseis van verhuurders.
- e. Conijn en Schilder merken terecht op dat waargenomen rendementen in de vrije verhuur lager zijn dan 5½%. De vraag is echter of daar een les uit getrokken kan worden over de rendementseis van commerciële verhuurders. Het belangrijkste bezwaar daartegen is dat het om een heel klein deelsegment van de totale markt gaat dat klem zit tussen gesubsidieerde koop en gerantsoeneerde huur. Voor een deel wordt de verhuur bovendien verzorgd door niet-commerciële partijen (woningcorporaties) die dus niet altijd even geneigd zullen zijn commerciële huren te vragen. Ten slotte krimpt die markt, hetgeen een indicatie kan zijn dat de te behalen rendementen niet zo aantrekkelijk worden gevonden.
- f. De argumenten die Conijn en Schilder aanvoeren om hun schatting van een marktconform huurrendement te staven, rechtvaardigen dus in de ogen van het CPB niet de conclusie dat het markthuurrendement 4½% bedraagt.
- g. Over de exacte hoogte van de rendementseis van verhuurders is echter wel degelijk discussie mogelijk. In de brede woningmarktstudie van 2010 en in de huurwoningmarktstudie van 2008 heeft het CPB daarom ook berekeningen laten zien waarbij gerekend is met een lagere rendementseis. Deze variant is toegevoegd vanwege de mogelijkheid dat verhuurders mogelijk met een lagere risico-opslag genoeg zouden kunnen nemen omdat woningbezit wellicht met wat kleinere gecorreleerde risico's gepaard gaat dan bijvoorbeeld aandelenbezit. Uit deze varianten komt naar voren dat liberalisatie van de huurmarkt dan gepaard gaat met kleinere huurstijgingen en grotere volumestijgingen.