



Meer huur voor minder huis

Gereguleerde huren in de commerciële sector

Meer huur voor minder huis

AANLEIDING

Corporaties en commerciële verhuurders bieden beiden huurwoningen aan in de gereguleerde sector (in de volksmond hebben we het dan vaak over sociale huurwoningen). Of een huurwoning in de vrije sector of in de gereguleerde sector valt, hangt af van de prijs op moment van aanbieden van de woning. De grens tussen gereguleerd en geliberaliseerd (liberalisatiegrens) ligt momenteel op € 710,68.

Voor verhuurders in de gereguleerde sector gelden dezelfde regels: er gelden maximale percentages voor toegestane huurverhoging en is er een absolute bovengrens voor de kale huurprijs van een huurwoning volgens het puntensysteem van het Woningwaarderingstelsel (wws). Het is daarbij niet van invloed of de woning eigendom is van een corporatie of een commerciële verhuurder. De huurprijswetgeving is tot nu toe voor beiden gelijk.

De Woonbond en corporatiekoepel Aedes sloten in juni 2015 een akkoord om de huurverhogingen in de gereguleerde sector aan banden te leggen. In de huursombenadering die Aedes en Woonbond overeenkwamen kunnen de huren van alle gereguleerde huurwoningen van een aanbieder maximaal stijgen met inflatie plus gemiddeld 1 procent. Naast deze gemiddelde stijging is er afgesproken dat de jaarlijkse huurverhoging lager is als een huurder al relatief veel betaalt. Concreet betekent dit, dat een huurder met een huur op of boven 80% van de maximale huur van zijn woning, in de toekomst nog slecht een inflatievolgende huurverhoging kan krijgen. Huurders met een huur onder 80% kunnen maximaal 2,5% krijgen, waarbij de gemiddelde stijging niet boven 1% mag uitkomen.

In een brief aan de Kamer geeft minister Blok aan deze systematiek voor corporaties grotendeels te willen overnemen. Op enkele punten wijkt zijn voorstel af: Ten eerste laat hij de grens van 80% los. Dit betekent dat het uitgangspunt, waarin huurders minder huurverhoging krijgen als hun huur al relatief hoog is, wordt verlaten. Ten tweede wil hij het mogelijk maken dat huurders met een hoger inkomen 4% huurverhoging per jaar krijgen. Ten slotte neemt hij de voorstellen voor de commerciële aanbieders niet over. In die sector wil Blok de ruimte geven om de huren met maximaal 2,5% boven inflatie te laten stijgen en stelt hij geen grenzen aan de huurverhoging bij vrijkomende woningen, in plaats van de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie (huurstijging bij vrijkomende woningen) op 1% af te grendelen. Daarmee is de gemiddelde huurverhoging per jaar zo'n 2% hoger dan in de corporatiesector.

Minister Blok stelt dus voor dat de gereguleerde huren in de commerciële sector meer mogen stijgen dan andere gereguleerde huren, terwijl huurders van commerciële verhuurders vaak al meer betalen, voor minder kwaliteit, zoals de Woonbond in dit rapport zal aantonen.

OMVANG COMMERCIELE SECTOR

In Nederland staan ongeveer 2,9 miljoen huurwoningen. 19% hiervan is in handen van commerciële verhuurders, zoals institutionele beleggers of kleine particulieren. Het grootste deel van de huurwoningen is in handen van woningcorporaties. Het gaat hier om alle huurwoningen, dus zowel gereguleerd als geliberaliseerd.

Figuur 1 *Verdeling van huurwoningen over commerciële verhuurders*

	Aantal woningen	Percentage van totaal aantal huurwoningen
Institutionele beleggers	128.000	4%
Bedrijven	250.000	9%
Natuurlijke personen	182.000	6%
Commerciële verhuurders totaal	560.000	19%

Bron: Companen, Analyse van het huurbeleid van verhuurders (2014), 8

Als we inzoomen op de gereguleerde woningmarkt, blijkt het aandeel van commerciële verhuurders iets kleiner. Exacte cijfers zijn moeilijk te geven, omdat de commerciële sector hierover weinig bekend maakt. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op cijfers die brancheorganisaties IVBN en Vastgoedbelang ter beschikking hebben gesteld aan onderzoekers. De gereguleerde sector bestaat uit 2.564.000 woningen. 2.162.000 hiervan zijn eigendom van corporaties. 402.000 woningen, 16% van de gereguleerde huurmarkt, behoort tot de commerciële sector. Slechts 2% van de gereguleerde woningmarkt (60.750 woningen) is in bezit van institutionele beleggers. Overige particuliere verhuurders bezitten 14% (341.250 woningen) van de gereguleerde woningen. Door deze scheve verhouding is het mogelijk dat specifieke kenmerken van woningen van institutionele beleggers ondersneeuwen in gemiddelde uitkomsten.

Figuur 2 *Verdeling van gereguleerde huurwoningen over commerciële verhuurders*

	Aantal gereguleerde woningen	Percentage van totaal aantal gereguleerde huurwoningen
Institutionele beleggers	60.750	2%
Particuliere beleggers	341.250	14%
Commerciële verhuurders totaal	402.000	16%

Bron: Platform 31, Kansen voor particuliere huur in Nederland (2015), 9-10.
Bovenstaande percentages berekend op basis van gegevens uit de bron.

HUURPRIJS

Figuur 3: Gemiddelde huurprijs gereguleerde sector 2014

	Gemiddelde kale huurprijs
Corporaties	€ 495,-
Commerciële verhuurders	€ 549,-

Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken, Staat van de Woningmarkt 2014, 56

Huurders betalen bij commerciële verhuurders dus gemiddeld 54 euro per maand meer dan huurders bij corporaties voor een woning in de gereguleerde sector.

HUURPRIJS TEN OPZICHTE VAN DE KWALITEIT

Het Woningwaarderingssysteem is het systeem waarmee de maximale huurprijs van een sociale huurwoning wordt berekend. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit van de woning. Het gaat hier nadrukkelijk om het aangeven van een bovengrens, niet om een streefhuur. Aan de hand van hoe hoog de feitelijke kale huur ten opzichte van de maximale huur is, kunnen we corporaties en commerciële verhuurders vergelijken op prijs-kwaliteitverhouding.

Figuur 4: Huurprijs t.o.v. maximale huurprijs volgens wws

	Huurprijs als percentage van maximaal toegestaan
Corporaties	69%
Commerciële verhuurders	83%

Bron: Companen, Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014, 3

Hieruit blijkt dat commerciële verhuurders veel meer dan corporaties zo dicht mogelijk op de maximaal toegestane huurprijs voor een woning mikken. Een vergelijkbare woning is bij een commerciële verhuurder maar liefst 20% duurder dan bij een corporatie. Huurders betalen dus aanmerkelijk meer als zij in deze sector terecht komen.

Door de gemiddelde prijs van de woningen bij corporaties en commerciële verhuurders af te zetten tegen het gemiddelde percentage wws, komen we op een gemiddelde maximale prijs en het bijbehorende puntenaantal uit het woningwaarderingssysteem.

Figuur 5: Gemiddelde maximale prijs en bijbehorend aantal wws-punten

	Gemiddelde maximale huurprijs	Corresponderend aantal wws-punten
Corporaties	$(495 / 69 \times 100 =) € 717,-$	142
Commerciële verhuurders	$(549 / 83 \times 100 =) € 661,-$	131

De gemiddelde kwaliteit bij corporatiewoningen is 11 waarderingspunten hoger dan bij commerciële verhuurders. Omgerekend scheelt dat 56 euro in de maand kale maximum huur. Anders gezegd: in de corporatiesector is de gemiddelde huur per maand €495,- bij een maximale huur van €717,- (een verschil van €222,-). In de commerciële huursector is de gemiddelde huur per maand €549 bij een maximale huurprijs van €661,-. Daar is het verschil €112,-. Het 'meer voor minder gat' is dus gemiddeld €222,- min €112,- = €110,- per maand. De gemiddelde kwaliteit bij commerciële verhuurders in de gereguleerde sector is dus een stuk lager dan bij corporaties, terwijl de gemiddelde prijs juist hoger is bij commerciële verhuurders. Huurders in de commerciële huursector betalen 10% meer voor een kwaliteit die gemiddeld 10% minder is.

WOONKWALITEIT

Corporaties onderhouden hun woningbezit gemiddeld beter dan commerciële verhuurders, waardoor de kwaliteit van de woning hoger is. Dat blijkt onder meer uit het energielabel van de woning. Dat duidt de energieprestatie van de woning aan, maar is daarnaast ook een indicatie van de mate waarin groot onderhoud is gepleegd. Meer dan de helft van de huurwoningen in de commerciële sector (54%) heeft een van de drie slechtste energielabels (E-G). Voor corporatiewoningen is dat 37%. Ter vergelijking: 35% van de koopwoningen heeft een label E, F of G. In de commerciële huursector zijn dus relatief veel woningen met verouderde kwaliteitseisen.

Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken, Cijfers over bouwen en wonen 2013, 141

GEEN KEUZE

Alhoewel corporaties bestaan om huurders met een smalle beurs te huisvesten, is het niet zo dat lagere inkomens niet bij commerciële verhuurders huren. Van de 20% huishoudens met het laagste inkomen, huurt 23 % in de commerciële sector. Bovengemiddeld veel lage inkomens huren in de commerciële sector: Bijna 1 op de 4 huurders met de laagste inkomens huurt dus niet bij een corporatie, maar bij een commerciële verhuurder. 60% van deze huishoudens geeft aan geen andere keuze te hebben. Zij moesten de eerste huurwoning die op hun pad kwam wel accepteren. Vaak heeft dit te maken met een combinatie van lange wachtlijsten en een acute woningnood. Het beeld dat huurders in de commerciële sector hogere inkomens hebben dan in de corporatiesector is dus incorrect.

Bron: De laagste inkomens in de huursector, Companen 2014

DIENSTVERLENING

Niet alleen betalen huurders van commerciële verhuurders meer voor minder kwaliteit, ook de dienstverlening en bejegening van commerciële verhuurders laat vaak te wensen over. Er zijn veel meer conflicten dan bij corporaties, waarbij de huurder zich vaak ook nog onheus bejegend voelt. De Huurderslijn en de juridische afdeling van de Woonbond merken een wereld van verschil tussen commerciële verhuurders en corporaties. Veel conflicten waarin zij huurders bijstaan zijn met een commerciële verhuurder.

Hetzelfde beeld is te vinden bij de Huurcommissie. In 2012 behandelde de Huurcommissie tweemaal zoveel zaken in de commerciële sector als in de corporatiesector, ondanks het feit dat die laatste veel groter is.

Figuur 6: Huurcommissiezaken naar type verhuurder

	2012
Corporaties	36%
Overige verhuurders	64%

Bron: Jaarverslag Huurcommissie 2012, 17

SOCIAAL HUURAKKOORD

In 2013 startte het kabinet Rutte, zoals afgesproken in het Woonakkoord, met een systeem van inkomensafhankelijke huur waardoor de huren ver boven inflatie konden stijgen. De huren stegen over drie jaar (2013-2015) 12% gemiddeld.

In juni 2015 bereikten Aedes en de Woonbond een sociaal huurakkoord, om de enorme huurprijsstijging te remmen. Corporaties kunnen de huren van hun sociale huurwoningen gemiddeld maximaal 1% boven inflatie laten stijgen. Het ligt voor de hand voor huurders in de gereguleerde sector bij commerciële verhuurders een vergelijkbaar maximum te hanteren. Minister Blok dreigt echter verschillende maatstaven te gaan hanteren.

BESPARING HUURTOESLAG

Het budget voor huurtoeslag stijgt al jaren. Deels wordt dat veroorzaakt door stijgende huren, deels door lagere inkomens van huurders. Stijging van de aanspraak tot de huurtoeslag heeft in de afgelopen jaren geleid tot bezuinigingen, omdat het beschikbare budget over meer aanvragen moest worden uitgesmeerd. Hierdoor is in enkele jaren 28 euro per maand per ontvanger gekort op de huurtoeslag.

Een belangrijk uitgangspunt van het sociaal huurakkoord is daarom het terugbrengen van de uitgaven op de huurtoeslag. Dit gebeurt door de huurstijgingen voor nieuwe en zittende huurders af te remmen. Uit een doorrekening van het ministerie van BZK blijkt dat in de corporatiesector een besparing wordt gerealiseerd van 38 miljoen in 2016 en daarna jaarlijks 27 miljoen. Het plan van minister Blok, om een hogere huurverhoging toe te staan in de commerciële sector, doet dit voordeel echter weer deels teniet: in de commerciële sector stijgen de uitgaven voor de huurtoeslag met 7 miljoen per jaar.

Als minister Blok het voorstel van Aedes en Woonbond had overgenomen, dan had dit geleid tot een besparing van 7 miljoen op de huurtoeslag in de commerciële sector. Het voorstel van minister Blok heeft dus een negatief effect van 14 miljoen euro op het huurtoeslagbudget, in vergelijking met het sociaal huurakkoord.

Bron: Brief minister Blok aan Tweede Kamer inzake uitwerking huursombenadering

Door een uitzondering te maken voor de huurstijging in de commerciële sector bewijst Blok zijn eigen poging om de uitgaven van de huurtoeslag te beperken geen goede dienst.

CONCLUSIE

Huurders betalen bij een commerciële verhuurder gemiddeld een hogere huur, voor een lagere kwaliteit. Gemiddeld is de prijs €54,- hoger, terwijl de kwaliteit gemiddeld 11 punten lager ligt. In de commerciële sector zijn huurders 20% duurder uit. Het 'meer voor minder gat' valt te berekenen op € 110,- per maand.

Ook huurders met lage inkomens huren van commerciële verhuurders (bijna één op de vier), vaak omdat zij geen alternatief hebben.

De kwaliteit van huurwoningen in de commerciële sector is lager dan die van andere woningen. Meer dan de helft heeft een laag energielabel, wat aantoont dat een onderhoudsbeurt of renovatie noodzakelijk is. Onder koopwoningen en corporatiewoningen zijn verhoudingsgewijs veel minder woningen met slechte energielabels. Hier is het onderhoud beter.

Het voornemen van minister Blok, om bij commerciële verhuurders hogere huurverhogingen toe te staan dan bij corporaties, zal de scheve prijs-kwaliteitsverhouding in deze sector alleen maar doen toenemen. Daarnaast is het voor huurders in een sociale huurwoning willekeurig dat de hoogte van de huurverhoging is afhankelijk is van de eigendomssituatie van de woning. Voor hetzelfde huis zal een huurder jaarlijks een hogere huurverhoging krijgen als zijn woning toevallig wordt verkocht aan een commerciële partij. Bovendien kost deze uitzonderingspositie de schatkist geld, aangezien de huurtoeslaguitgaven in de commerciële sector zullen stijgen. De Woonbond wijst deze aanpassing van minister Blok op het Sociaal Huurakkoord daarom af. Huurders betalen nu al meer voor minder kwaliteit.



augustus 2015

Nederlandse Woonbond • Postbus 3389 • 1001 AD Amsterdam • telefoon 020-5517700 • www.woonbond.nl