

# Huren tien procent omlaag

De afgelopen jaren zijn de huurprijzen sterk gestegen. Veel huurders zijn hierdoor in de financiële problemen gekomen. De Woonbond vindt dat de huren gemiddeld 10% omlaag moeten, zodat de huurprijzen meer in verhouding komen te staan met wat mensen zich kunnen veroorloven.



## Noodzaak

### Betaalbaarheid

Door de huurverhogingen van de afgelopen jaren is de betaalbaarheid sterk onder druk komen te staan.

Veel huurders zitten financieel klem.

- De huurprijs van de gemiddelde sociale huurwoning is tussen 2012 en 2017 van € 457 naar € 535 gestegen. Per jaar gaat het inmiddels om € 936 extra huur. (Monitoring huurbeleid 2017, Companen).

### Sociale huur

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemiddeld:	€ 457	€ 480	€ 503	€ 516	€ 526	€ 535 <sup>*</sup>
Stijging:	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%

\* Berekend op basis van de huurverhoging inclusief harmonisatie.

- Vooral huishoudens die recent verhuisden kregen te maken met hogere huren. Het aantal goedkope woningen nam de afgelopen jaren af, het aantal duurere woningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens nam toe. (Staat van de volkshuisvesting 2016)

### Armoede

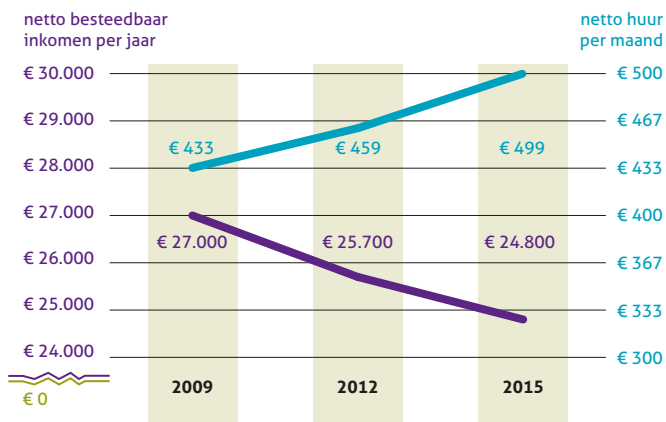
Het aantal huurders met een te hoge huur in relatie met het inkomen is snel toegenomen. In 2009 had 8,1% van de huurders een te hoge huur voor hun inkomen. In 2012 was dit 13,1% en in 2015 18,3% (528.000 huishoudens). (CBS en Woon2015, blz 58). Een half miljoen huurders heeft moeite om elke maand de huur en de meest basale kosten van levensonderhoud op te brengen. In 2015 gold dat voor 18% van alle huurders, tegenover 13% van de huurders in 2012. (PBL 2016, <http://www.clo.nl/nl2174>).

De huur is verreweg de grootste kostenpost voor mensen met lage inkomens. De enorme stijging van de huren is dan ook een zeer belangrijke oorzaak voor armoede.

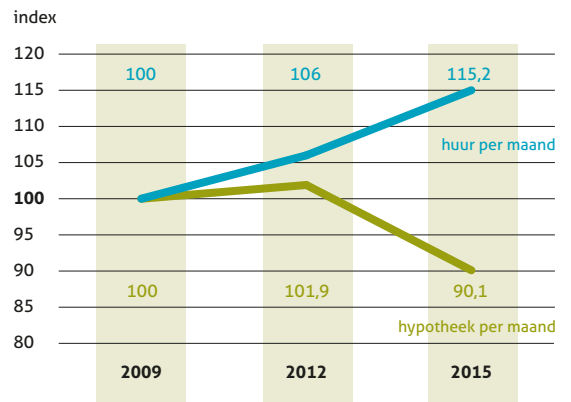
### Dalende inkomens

Van 2012 tot 2015 is het gemiddelde netto besteedbaar inkomen van huurders in euro's gedaald van € 25.700 naar € 24.800. Ondanks de daling van het inkomen zijn de huren fors gestegen. Ondanks het effect van de huurtoeslag is er sprake van een forse algemene stijging van de huurquote van 23,8% naar 26,7% tussen 2012 en 2015. (Woon2015)

## Ontwikkeling inkomen en huur van huurders



## Ontwikkeling huur- en kooplasten



### Verhouding huur-koop

Huren is in veel gevallen duurder dan wonen in een koopwoning. Gemiddeld zijn huurders per vierkante meter jaarlijks €72,- en kopers €68,- kwijt. Het woonkostenverschil tussen kopers en huurders is vooral groot voor huurders met een bescheiden inkomen (<€35.739), maar zonder huurtoeslag. Zij betalen rond de 50% meer per vierkante meter dan kopers. (Staat van de woningmarkt 2016)

Terwijl de huren tijdens de recente crisisjaren hard stegen, daalden de gemiddelde netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners van €758 in 2012 naar €670 in 2015. De netto huur steeg met 9% en de koopuitgaven inclusief onderhoud daalde met 12%. (Woon2015)

### Huurtoeslag

Door de huurstijgingen zijn de uitgaven aan de huurtoeslag flink toegenomen. Jaarlijks zijn er overschrijdingen op de budgetten. Lagere huren leiden tot een beperking van de uitgaven huurtoeslag. Er hoeft minder geld rondgepompt te worden. Dit zal bijdragen aan de houdbaarheid van het systeem van de huurtoeslag. (Jaarrekening w&R 2016)

### Uitgaven huurtoeslag (in miljoenen)

2013	2014	2015	2016
2.946	3.360	3.629	3.860

### Vierkantemeterprijs huurders zonder huurtoeslag versus eigenaar-bewoners

Type woningmarkt	Kosten m <sup>2</sup> /jaar huur	Kosten m <sup>2</sup> /jaar koop
Meer gespannen	€ 83	€ 60
Minder Gespannen	€ 80	€ 52
Ontspannen	€ 69	€ 46
<b>Gemiddeld</b>	<b>€ 77</b>	<b>€ 53</b>



## Ruimte voor huurverlaging en investeringen

Verlaging van de huren in de sociale huursector met gemiddeld 10% kost circa 1,7 miljard, uitgaande van een jaarlijkse totale huursom van 17 miljard (2,1 miljoen corporatiewoningen en 0,4 miljoen particuliere sociale huurwoningen). Het Sectorbeeld 2017 laat zien dat er financiële ruimte in de sector is. Ondanks de verhuurderheffing hielden corporaties in 2016 3,3 miljard netto over op de exploitatie van huurwoningen na aftrek van rente en belastingen. (Sectorbeeld 2017)

Het afschaffen van de verhuurderheffing van 1,7 miljard komt ongeveer overeen met 10% van de totale huursom. Afschaffing levert in alle gevallen de ruimte op voor een huurverlaging. De heffing is ingevoerd om het gat in de Rijksbegroting te herstellen en dat doel is meer dan bereikt. De Rijksbegroting 2018 laat een overschot zien van 7,8 miljard. (Rijkbegroting 2018). Voor de komende jaren voorziet het CPB dat er jaarlijkse een overschot op de begroting blijft bestaan, ook al daalt deze licht naar 4 miljard in 2021. (CPB Actualisatie Middellangetermijnverkenning 2018-2021)). Daarmee is duidelijk dat er geen enkele budgettaire reden meer is om de verhuurderheffing te handhaven.

### Corporaties

Het beeld is dat de corporaties grote winsten noteerden in de periode 2015 en 2016. De netto kasstroom per huurwoning is daarmee zelfs hoger dan voor de invoering van de verhuurderheffing in 2012. Deels is dat het gevolg van lagere bedrijfslasten, maar de grootste verandering is de huuropbrengst, die van 2012 tot en met 2016 met 1,9 miljard is gestegen.

De winst op de exploitatie van corporatiewoningen is na aftrek van rente en belastingen in 2016 3,3 miljard. Per huurwoning is dat rond de €1.500. (Sectorbeeld 2017)

Ook als we kijken naar de meerjarenverkenning zien we stijgende lijnen voor alle belangrijke maatstaven, ondanks de hogere ambitie van corporaties op duurzaamheid en nieuwbouw. Bij het opstellen van de verkenning gaat de Autoriteit woningcorporaties al uit van zeer voorzichtige aannamen over de ontwikkeling van kosten en opbrengsten. De gegevens onderbouwen het beeld dat er in de corporatiesector voldoende ruimte is om serieus werk te maken van een huurverlaging.

### Beleggers

Ook beleggers maken grote winsten op het verhuren van woningen. De rendementen zitten bovendien in de lift. Zo was het totaal rendement over 2016 maar liefst 14,5% en ook het gemiddelde over drie jaar is met 10% per jaar zeer hoog. (IPD Vastgoedindex 2016)

### Huurtoeslag

Een verlaging van de huren met gemiddelde 10% zal ook de uitgaven aan huurtoeslag laten dalen met gemiddelde 10%. Dat draagt bij aan de houdbaarheid van de huurtoeslag op de lange termijn. Een huurverlaging van 10% zal zorgen voor een daling van meer dan 350 miljoen aan huurtoeslaguitgaven. De extra koopkracht voor huurders zal via inverdieneffecten verder bijdragen aan hogere inkomsten voor het Rijk (o.a. via hogere BTW).