

▶ HUURMATIGING

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector
en de commerciële sector

- 20 Huurstijging hoger dan inflatie
- 22 Wat vinden huurdersorganisaties?
- 26 Wat doet de commerciële sector?

Het overleg over het huurbeleid verloopt dit jaar feller dan normaal. Huurdersorganisaties verlangen een lagere huurverhoging dan woonminister Mona Keijzer met de woningcorporaties heeft afgesproken. Aanleiding voor een duik in heden en verleden. Hoe ontwikkelden de huren zich en hoe verliep het overleg de afgelopen jaren?

HUURDERS BETALEN STEEDS MEER

De huren zijn de afgelopen decennia harder gestegen dan de prijzen van andere producten en diensten. Verhuurders zijn geneigd de huren op te schroeven tot de voorgeschreven maxima. Zonder huurmatiging waren de huren nog veel verder omhooggeschoten.

TEKST RON VAN GELDEREN / BEELD GETTY

▶▶ Betaalbaarheid is voor veel huurders topprioriteit. Het is het belangrijkste agendapunt in het overleg met de verhuurders, zegt het leeuwendeel van de achterban in enquêtes van huurdersorganisaties. Daar is ook alle reden toe. De huren stegen tussen 1964 en 2024 sneller dan de inflatie, zo leren we van onze duik in de CBS-databank StatLine.

De huren van alle Nederlandse huurwoningen gingen jaarlijks gemiddeld 1 procent meer omhoog dan de gemiddelde prijzen van alle producten en diensten. Huurverhoging op huurverhoging op huurverhoging leidde ertoe dat de huren steeds verder uit

de pas lopen (zie grafiek). Vertaald naar huiselijke termen: wie in 1964 voor 60 euro per maand een woning huurde, betaalt nu door alle huurverhogingen voor een vergelijkbare woning 795 euro. Wie in 1964 voor dezelfde 60 euro boodschappen deed, betaalt nu door inflatie voor vergelijkbare boodschappen 466 euro. De maandhuur is dus in zestig jaar 329 euro meer gestegen dan de inhoud van de gemiddelde boodschappenmand.

Wrang

Wat het voor huurders extra wrang maakt, is dat hun kosten harder stijgen dan de hypotheeklasten van huiseigenaren. Huishoudens

met een huurwoning zijn volgens het CBS ruim 25 procent van hun besteedbare inkomen kwijt aan wonen, terwijl huishoudens met een eigen woning daaraan minder dan 17 procent besteden. Die kloof tussen huurders en bezitters groeit.

Econoom Nienke Cornelissen en wiskundige Machiel Telling berekenden recent in het online economenblad *ESB* dat de koopkracht van huurders sinds 2015 minder toeneemt dan van huiseigenaren. Huurders lopen circa 5 procent achter, doordat hun huren sterker stijgen dan de hypotheeklasten van mensen met een eigen huis. Juist mensen met lage inkomens, die vaak huren, zijn daarvan de dupe. Hun koopkracht is kleiner dan in de doorsnee-koopkrachtplaatjes van het kabinet wordt voorgespiegeld. 'Het beleid houdt hier mogelijk onvoldoende rekening mee', stellen de twee deskundigen.

Minstens even gek is dat de huurverhogingen mede worden gebaseerd op het inflatiecijfer zónder dat daarbij die beperkte stijging van de hypotheeklasten van woningeigenaren meetellen. Een huurstijging in het ene jaar leidt tot een hogere inflatie, wat het jaar erop leidt tot de volgende huurverhoging. Maar dat domino-effect wordt niet gedempt door de gematigde hypotheeklasten. De hypotheekkosten van woningeigenaren worden namelijk gezien als een investering in hun eigendom op de lange termijn. Ze vallen daarom buiten de kosten van het dagelijkse levensonderhoud en worden om die reden door het CBS niet verwerkt in het inflatiecijfer.

Dat is meer dan alleen taaie kost voor statistici, die er blijkens analyses van de Europese Centrale Bank al enkele jaren op kauwen.



Bron: CBS (Jaarmutatatie consumentenprijsindex en Consumentenprijzen; huurverhoging woningen, inclusief huurharmonisatie). Index 1964=100

Het gaat voor huurders om serieus geld. Als de beperkte stijging van de hypotheeklasten wel zou worden meegewogen, zou het inflatiecijfer in sommige jaren lager uitvallen. Dan zou dus ook de vaak daaraan gekoppelde huurverhoging in die jaren lager uitpakken.

Vruchten

Was dit verhaal een pamflet, dan zouden we beweren dat huurders worden benadeeld. Maar het had veel erger kunnen zijn. De door de huurdersorganisaties bedongen regulering werpt wel degelijk haar vruchten af. Dat begint begin vorige eeuw. Tijdens de Eerste Wereldoorlog kunnen mede door de hoge kosten van bouw materiaal onvoldoende woningen worden gebouwd. Verhuurders profiteren van de woningnood door de huren fors te verhogen. In 1916 kondigt het kabinet voor enkele jaren een huurbevriezing af. En rond de Tweede Wereldoorlog worden huren tot 1 januari 1950 gefixeerd op het niveau van 1940.

De nieuwe *Huurwet* die daarna van kracht wordt geeft strikte regels voor huurverhogingen. Verhuurders klagen dat het te weinig is om al hun kosten te dekken en in 1967 worden zij gehoord. Het christen-conserva-

tieve kabinet De Jong voert een vrije sector in. Driekwart van Nederland valt daaronder. Alleen de huren in de grote steden worden nog gereguleerd. Huren worden vooral na een bewonerswissel flink opgeschroefd. In 1979 wordt de vrije sector daarom weer afgeschaft door de nieuwe *Huurprijzenwet woonruimte*. Tien jaar later, in 1989, komt de vrije sector weer terug. Voor woningen boven een bepaald aantal wws-punten mogen verhuurders dan vragen wat ze willen. De *Wet betaalbare huur* verkleint de vrije sector in 2024 door de regulering van middenhuurwoningen.

De twee belangrijkste periodes van huurmatiging zijn de wederopbouwjaren na 1945 en de eerste jaren na de oliecrisis van 1973. In de wederopbouwjaren is dat bittere noodzaak, omdat de wooncrisis na de Tweede Wereldoorlog anders tot enorme huurexplosies zou hebben geleid. In de jaren '70 beschermt het rooms-rode kabinet-Den Uyl huurders met kleine inkomens door verhuurders tot huurmatiging te dwingen.

Maxima

Van alle tijden is de neiging van verhuurders de huren op te schroeven tot de wettelijk vastgestelde maxima. Van de maximumper-

centages worden in het overleg tussen huurders en verhuurders hooguit enkele tienden afgesnoept. De ontwikkeling van de corporatiehuren in 2024 is daar een goed voorbeeld van. Het overleg tussen huurders en verhuurders leidde er vorig jaar toe dat de gemiddelde huurverhoging slechts 0,2 procent lager lag dan het voorgeschreven maximum. Dat is in geld gemeten gemiddeld 1 euro en 16 cent per huurder per maand; goed voor acht volkorenbroden per jaar.

Wordt 2025 anders? Dit jaar proberen huurdersorganisaties een groter percentage van het maximum af te praten. De huur zou hooguit met het inflatiecijfer van 3,1 procent mogen stijgen. Dat is flink minder dan de voorgeschreven maximumverhogingen van 5 procent voor sociale huurwoningen, 4,1 procent voor de vrije sector en 7,7 procent voor middenhuurwoningen. Wat 2025 tamelijk uniek maakt is de druk van de lokale politiek op woningcorporaties. Gemeenteraden van diverse steden hebben de afgelopen weken de corporaties opgeroepen de huren met hooguit het inflatiecijfer te verhogen. Met deze steun in de rug is het nu aan de huurdersorganisaties de verlangde huurmatiging uit het vuur te slepen. Daarover op de volgende pagina's meer. ◀