

# 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.



- 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)

## 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 2016 van € 457 naar € 525 gestegen. Per jaar gaat om € 816 extra huur. (Analyse van het huurbeleid, Companen).

### 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.

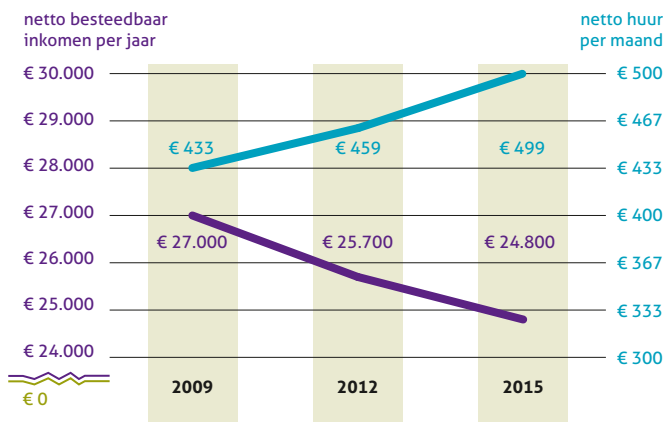
### Dalende inkomens

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

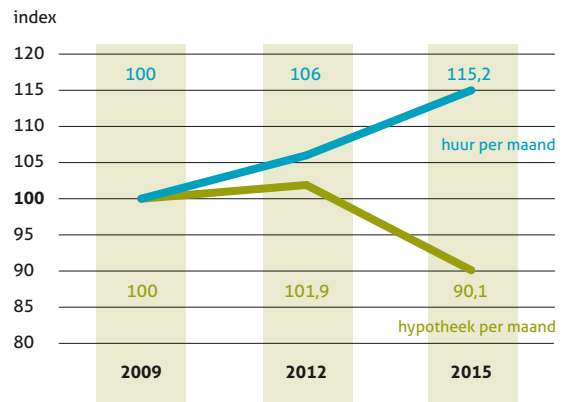
### Gemiddelde sociale huur

2012	2013	2014	2015	2016
€ 457	€ 480	€ 503	€ 516	€ 525

## 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 kooppuitgaven van eigenaar-bewoners van € 758 in 2012 naar € 670 in 2015. De netto huur steeg met 9% en de kooppuitgaven 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 2015)

### Uitgaven huurtoeslag (in miljoenen)

2012	2013	2014	2015
2.766	2.846	3.360	3.629

### 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 2016 laat zien dat er financiële ruimte in de corporatiesector is. Ondanks de verhuurderheffing hielden corporaties in 2015 3,5 miljard netto over op de exploitatie van huurwoningen (exclusief opbrengst van verkoop). (Sectorbeeld 2016)

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 voor 2016 laat al een overschot zien van 0,2 miljard. (MinFin, brief 23 feb 2017). Voor de komende jaren voorziet het ministerie van Financiën een oplopende overschot tot meer dan 6,7 miljard in 2021. (Kamervragen december Najaarsbegroting 2016, antwoorden 6&7).

### Nieuwe economische realiteit

De Autoriteit woningcorporaties, de toezichthouder, stelt dat het reëel is uit te gaan van een 'nieuwe economische realiteit'. Daarin zal de economische groei gematigder zijn en ook de rente zal op een gemiddelde lager niveau komen te liggen (verlaging disconto van 5% naar 4,25%). Dat verruimt de financiële positie van corporaties aanzienlijk. Huur is ook een kapitaalvergoeding en als sprake is van een algemene rentedaling is het redelijk om dit te vertalen in een huurverlaging. (Sectorbeeld 2016)

De lagere rentekosten, lagere bedrijfslasten en gedaalde bouwkosten maken het mogelijk om de huurverlaging van 10% te combineren met noodzakelijke forse investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en energiebesparing, uiteraard wel onder de conditie dat de verhuurderheffing afgeschaft wordt. Met een structureel exploitatieoverschot van 1 miljard kan volgens de IBW (Indicatie Bestedingsruimte Woningcorporaties jaarlijks €33 miljard in nieuwbouw of €25 miljard in woningverbetering (energiebesparing) geïnvesteerd worden. Ook beleggers maken grote winsten op het verhuren van woningen. De rendementen zitten bovendien in de lift. Zo was het rendement over de afgelopen drie jaar 6,5 % per jaar en het laatste jaar zelfs 12,4%. (IPD Nederlandse Kwartaal Vastgoedindex, maart 2016).

### Huurtoeslag

Een verlaging van de huren met gemiddeld 10% zal ook de uitgaven aan huurtoeslag laten dalen met gemiddeld 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 400 miljoen aan huurtoeslaguitgaven. De extra koopkracht voor huurders zal via inverteer-effecten verder bijdragen aan hogere inkomsten voor het Rijk (o.a. via hogere BTW).