

## Marktprijzen voor huurwoningen

*Stel, er komt marktwerking in de huursector.*

De markt van huurwoningen heeft sinds het einde van de tweede wereldoorlog te maken met een alles overheersende overheidsinterventie. Het is onduidelijk welke huurprijzen er zullen ontstaan wanneer de prijsvorming op de woningmarkt veel minder aan regels zal zijn gebonden dan nu het geval is.

In dit artikel wordt een poging gedaan de prijzen van huurwoningen te simuleren met als uitgangspunt een vrije woningmarkt. Een dergelijke analyse werpt allereerst de vraag op hoe de prijsvorming in een vrije woningmarkt in de huursector kan worden gemodelleerd. Daarnaast is er ook een belangrijke maatschappelijke vraag, of er als gevolg van deze marktwerking bepaalde groepen in de knel komen. Op beide vragen zal in het navolgende worden ingegaan.

### Het model

De meeste verhuurders differentiëren de huren op grond van de prijs-kwaliteitverhouding, waarbij dan de objectieve kwaliteitsmeting uit het woningwaarderingstelsel wordt gehanteerd<sup>1</sup>. Vrijwel nergens wordt van een meer subjectieve marktprijs uitgegaan.

Naast kwaliteit in de vorm van woninggrootte en ouderdom, zullen in de marktprijs ook andere factoren, zoals de kwaliteit van de woonomgeving en de schaarste tot uiting moeten komen. Vanwege deze onbekendheid is hier de werking van de markt van koopwoningen als voorbeeld genomen voor de prijsvorming op een vrije markt van huurwoningen. Daarmee is gekozen voor een extreme variant. De koopmarkt is immers aan veel minder restricties gebonden dan de huurmarkt ooit zal zijn.

De analyse bestaat uit vier stappen. Eerst worden de geschatte verkoopprijzen van koopwoningen uit het Woningbehoefte-onderzoek uit 1989 verklaard uit een aantal kenmerken van de woning en woonomgeving<sup>2</sup>. Als tweede stap wordt het verkregen model toegepast op de huursector, waardoor koopprijzen van huurwoningen ontstaan. In de derde stap worden de koopprijzen omgezet in huurprijzen en tot slot worden de woonlasten van de huurders berekend, waarbij de individuele huursubsidie wordt betrokken.

Een drietal groepen kenmerken zijn meegenomen bij de verklaring van de koopprijzen; woningkenmerken, fysie-

ke en sociale kenmerken van de woonomgeving en schaarste-indicatoren. In totaal wordt 51% van de variatie in koopprijzen verklaard door dit model (zie tabel 1). Opvallend is daarbij dat naast de woningkenmerken, de sociaal economische status van de buurt een belangrijke invloed heeft op de koopprijs, gevolgd door de schaarste en de fysieke kenmerken van de woonomgeving. Een tweede opmerkelijk punt is dat de ouderdom van de woning er niet veel toe doet in de verklaring van de koopprijzen, terwijl deze factor een belangrijke rol heeft in de huidige regelgeving rond de prijsvorming in de huursector, i.c. het woningwaarderingstelsel.

Na toepassing van het model op de huursector worden de koopprijzen van de huurwoningen omgezet in huurprijzen. Van der Donk heeft met behulp van het budgetonderzoek een model ontwikkeld om de bruto huurwaarde van koopwoningen te voorspellen<sup>3</sup>. In dat onderzoek wordt door makelaars-taxateurs geschat welk bedrag een koopwoning zou opbrengen wanneer deze voor commerciële verhuur wordt aangeboden. Om die reden is deze methode dan ook bij uitstek geschikt voor een simulatie van huurprijzen onder het regime van een vrijere woningmarkt. Het model waarmee de koopprijs in een huurprijs wordt omgezet bevat naast de koopprijs zelf vooral regionale componenten. Hierdoor wordt rekening gehouden met de verschillen in vraag-aanbodverhoudingen op de huurmarkt in elk van de woningmarktgebieden.

**Tabel 1. Uitkomsten regressie-analyse met als te verklaren variabele "verkoopprijs woning" van koopwoningen**

Verklarende variabelen	Dimensie	coëfficiënt	T-waarde
Groote woonkamer	m <sup>2</sup>	2,9	62,3
Aantal kamers in woning	abs aantal	21,3	46,6
Woning is vrijstaand of niet	% ja	73,4	68,2
Gemiddeld inkomen wijk (*1000)	abs. aantal	3,4	38,7
Percentage werklozen in wijk	gemiddeld %	-1,0	-7,6
Flats in de wijk	gemiddeld %	0,5	14,3
Woningdichtheid in de wijk	woningen/1000 m <sup>2</sup>	-0,4	-6,6
Groen in wijk	m <sup>2</sup> per woning	2,6	3,6
Langer dan 12 maanden wachten bij verhuizing	% per woningmarkt-gebied en gemeentegrootte	146,2	21,9
Constante		-268,9	-49,6
R <sup>2</sup>		0,51	

Bron: CBS: WBO'89, Geomarktprofiel: GMP'94, RPD: WMD'91 (SCP-bewerking).

1. Het woningwaarderingstelsel maakt onderdeel uit van de huurprijzenwet woonruimte (HPW) en geeft de huurcommissies de mogelijkheid de redelijkheid van het huurniveau van een woning te toetsen. Het stelsel meet een aantal fysieke kenmerken van de woning, waarbij ruimte in de woning, uitrusting van de woning en ouderdom centraal staan. De lokatie van de woning speelt hierbij een beperkte rol. Met behulp van dit stelsel wordt aan elke woning een aantal kwaliteitspunten toegekend. De overheid stelt jaarlijks de maximaal redelijke huurprijs vast per kwaliteitspunt.
2. CBS, Woningbehoefteonderzoek 1989.
3. P. van der Donk, Huurwaarde als inkomen in natura: een ramingsmethode, *Sociaal-economische maandstatistiek*, 94/5, blz. 5-13.

### Drie varianten

Er zijn een drietal varianten berekend. Startpunt van de analyse is de huidige situatie, die uitgaat van de huren in de woningvoorraad in 1989. De andere varianten worden hiertegen afgezet. In de eerste variant worden markthuren gepresenteerd die aan de hand van de modelberekeningen zijn verkregen. In deze marktvariant gaan volume-effecten (toename gemiddeld huurniveau) en herverdelingseffecten (regionale verschillen worden groter) hand in hand. Om een beter beeld te krijgen van de verandering in de verdeling van de huren over de voorraad is ook een variant doorgerekend waarbij de huidige gemiddelde huur in Nederland constant is gehouden. In deze 'gecorrigeerde marktvariant' komen dus alleen de herverdelings-effecten tot uiting.

De derde variant staat los van de marktsimulatie, maar is gebaseerd op de huidige ontwikkelingen in het beleid van woningcorporaties, waarbij corporaties de objectieve kwaliteit uit het woningwaarderingssysteem als ijkpunt voor het huurbeleid gebruiken. Op basis is hiervan kan de maximaal redelijke huur worden berekend. Omdat het algemene streven is de huren dicht bij het kostprijsniveau te brengen is hier een variant geconstrueerd waarbij alle huurwoningen minimaal een huur hebben van 80% van de maximaal redelijke huur. Deze variant kan beschouwd worden als een praktijkvariant.

Hieronder staat een overzicht van de varianten:

- huidige situatie: huidige huurniveau;
- marktvariant: de markthuren (uitkomsten van modelberekening);
- gecorrigeerde marktvariant: de gecorrigeerde markthuren (totale huursom in Nederland neemt niet toe);
- praktijkvariant: alle huren zijn minimaal 80% van de maximaal redelijke huur.

### De uitkomsten

In de marktvariant neemt de gemiddelde huurprijs met 200 gulden toe (tabel 2). Tegelijkertijd nemen de huren in de Randstad veel sterker toe dan daarbuiten. Slechts 20% van alle huurwoningen blijkt op dit moment al een gelijke of hogere huurprijs te hebben dan op grond van de vrije markt gerechtvaardigd zou zijn.

Tabel 2. Gemiddelde huur, Nederland totaal en regionaal, in gulden per maand

	Huidige situatie	Marktvariant	Gecorrigeerde marktvariant	Praktijkvariant
	/maand		verschil met huidige situatie	
Nederland totaal	454	+205	0	+81
Vier grote steden	400	+307	+93	+37
Overige steden > 100.000 inw.	447	+179	-10	+79
Overige gemeenten	476	+173	-23	+98
<b>Woningmarktgebieden</b>				
Ommelanden	443	+121	-50	+127
Stad Groningen	408	+199	+16	+65
N-Friesland/Wadden	442	+113	-55	+110
O-/ZW-Friesland	446	+139	-37	+131
N-/midden-Drenthe	486	+172	-27	+119
ZO-/ZW-Drenthe	430	+143	-30	+136
Twente	441	+105	-60	+109
IJsselvallei	444	+123	-49	+113
Veluwe	464	+172	-20	+103
Arnhem e.o.	460	+171	-20	+92
Achterhoek	444	+95	-68	+126
Nijmegen/Betuwe	451	+134	-43	+108
Oost-Utrecht	474	+262	+40	+86
West-Utrecht	473	+276	+50	+61
Amsterdam	392	+306	+95	+29
Zaanstreek/Waterland/Amstelland/Meerlanden/Gooi	478	+267	+42	+73
Z-/midden Kennemerland	423	+305	+85	+70
Kop N-Holland/W-Friesland/N-Kennemerland	480	+187	-15	+96
Bollenstreek/Leiden	463	+243	+30	+81
Den Haag/Westland	460	+319	+83	+44
Rijnsteden/M-Holland/Albl.w.	468	+216	+9	+87
Drechtsteden/Hoekse waard/Goeree Overflakkee	442	+158	-23	+86
Rijnmond	416	+260	+56	+48
Zeeland	457	+146	-36	+111
Roosendaal/Breda	474	+164	-29	+98
M-Brabant/Waalwijk	434	+196	+6	+80
Den Bosch/NO-Brabant	471	+135	-48	+111
Helmond/Eindhoven	477	+173	-23	+114
N-Limburg	502	+101	-81	+104
Z-Limburg	472	+117	-61	+87
Flevoland	518	+111	-79	+127

Bron: CBS, WBO89/90 (SCP-bewerking)

In de gecorrigeerde marktvariant nemen de huren in de grote steden met bijna 25% toe, terwijl de andere gemeenten gemiddeld genomen een afnemende huurprijs laten zien. De sterkste huurverhogingen vinden plaats in de woningmarktgebieden Amsterdam, Zuid- en Midden-Kennemerland, Den Haag en de Rijnmond.

De sterkste afname van de gemiddelde huur wordt verwacht in Flevoland, Limburg, De Achterhoek en Twente.

Geeft de vergelijking tussen het huidige huurniveau en de marktvarianten al aan dat er vrijwel geen sprake is van marktwerking in de huursector op dit moment, de uitwerking van de praktijkvariant laat zien dat het wo-

ningwaarderingsstelsel volledig contrair de markt werkt. In deze variant nemen de huren het meest toe in die gebieden waar op grond van de marktwerking de huren het meest zouden afnemen. Deze uitkomsten zijn niet onlogisch. Buiten de grote steden en de Randstad zijn de woningen en de kavels groter en betreft het vaker eengezinswoningen. De objectieve kwaliteitsmeting in het woningwaarderingsstelsel leidt dus tot hogere huren in gebieden waar de woningmarkt in evenwicht is en, omdat ouderdom een belangrijke factor is in dit stelsel, tot lagere huren in de grote steden.

### **Gevolgen voor de woonlasten**

Het is duidelijk dat bij volledige marktwerking niet alleen het huurniveau in Nederland fors zal toenemen, maar ook de woonlasten. Voor de lagere inkomensgroepen wordt deze toename van de huren deels gecompenseerd met behulp van individuele huursubsidie (IHS), voor de midden- en hogere inkomensgroepen zullen de woonlasten nominaal het meeste toenemen. De huurquote, het deel van netto besteedbaar huishoudensinkomen dat aan netto huur na aftrek van huursubsidie wordt besteed, neemt wel weer het meest toe bij de lagere inkomensgroepen. Dit komt omdat de huursubsidieregeling ertoe leidt dat naarmate de huur hoger is, een groter deel van de huur zelf moet worden betaald. De gemiddelde huurquote voor de laagste inkomensgroepen neemt toe van 26% naar 40%. Dit laat zien dat de huidige huursubsidieregeling de gevolgen van de marktvariant niet aankan, terwijl de IHS-uitgaven toch met 60% zouden toenemen.

In de andere twee varianten zijn de gevolgen voor de woonlasten gemiddeld genomen veel minder groot, maar differentiëren vooral per woningmarktgebied. In de gecorrigeerde marktvariant nemen de woonlasten in schaarstegebieden sterk toe, in andere gebieden is er sprake van een afname. In de praktijkvariant is dat patroon juist omgekeerd.

### **Kanttekeningen**

Er zijn een aantal kanttekeningen te maken bij deze analyses<sup>4</sup>. Zo zijn er geen gedragsreacties opgenomen in het model. Volledige marktwerking die leidt tot de hier berekende huur-

verhogingen zal onvermijdelijk reacties bij de huurders oproepen. Enerzijds zal een ieder die dat maar enigszins kan een woning gaan kopen, wat weer tot prijsstijgingen van koopwoningen kan leiden. Anderzijds zullen dergelijk hoge huren tot grote protesten leiden, vooral omdat het huidige systeem van IHS de gevolgen niet kan verwerken. De vraag naar huurwoningen zal derhalve aanzienlijk afnemen, waardoor de woningcorporaties genoodzaakt zullen zijn een groot deel van hun bezit te verkopen. De huursector zal marginaliseren en zichzelf niet of nauwelijks in stand kunnen houden.

Het is duidelijk dat er een grens is in de prijsstelling in de huursector, waarboven de huursector zichzelf uit de markt prijst. Deze grens ligt nu ongeveer op  $f$  800 (buiten de Randstad) tot  $f$  1000 (in de Randstad). Toch zal ook bij volledige marktwerking maar een betrekkelijk klein deel van de huurwoningen boven deze grenzen uitkomen. De toename van de huren vindt plaats in het huurbereik van  $f$  400 –  $f$  700 per maand, het grote middensegment, waar de meeste huurwoningen in Nederland toe behoren. Bij een gemiddelde toename van de huur met  $f$  200 per maand blijven de meeste van deze woningen binnen deze verhuurbaarheidsgrenzen. Het probleem is eerder de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen in relatie tot de IHS, dan de prijsgrenzen op de woningmarkt.

### **Conclusie**

Marktwerking in de huursector, die op gelijke leest geschoeid is als die in de koopsector, zal ertoe leiden dat de huren in Nederland aanzienlijk zullen toenemen en dat er grote verschillen zullen ontstaan tussen de woningmarktgebieden. In de grote steden zullen de huren het meest toenemen. De woonlasten stijgen hierdoor sterk, alsmede de uitgaven voor individuele huursubsidie. De huurquotes zullen fors stijgen, vooral bij de lagere inkomensgroepen. Deze zullen op zoek moeten naar goedkopere vormen van huisvesting of voor zover mogelijk, andere prioriteiten stellen in de besteding van hun inkomen. De midden en hogere inkomensgroepen die nu huren, zullen een woning kopen. Het eindresultaat kan een marginale huursector zijn, waar de sociale en fysieke problemen samenkomen.

De kans dat een dergelijke markt er komt moet niet hoog worden ingeschat. De sociale instelling van de woningcorporaties moet niet worden vergeten. Deze instellingen zijn niet in eerste instantie uit op maximalisatie van de huuropbrengst. Er is een lange traditie van sociaal-maatschappelijke betrokkenheid bij de sociale verhuurders in Nederland. Belangrijker is echter dat de door voormalig staatssecretaris Heerma ingezette liberaliseringstendenzen in de sociale huursector, door het huidige kabinet niet verder worden doorgezet. In de beleidsbrief die onlangs door staatssecretaris Tommel naar de Tweede kamer is gestuurd, wordt onder meer aangekondigd dat er een norm komt waarmee de huurinkomsten van een corporatie jaarlijks maximaal mogen toenemen, de maximale huursomstijging<sup>5</sup>. De vrijheid in het vaststellen van het huurbeleid door een corporatie wordt daarmee sterk ingeperkt, vooral omdat er in het bruteringsakkoord tussen het Rijk en de corporaties al een minimale huursomstijging is afgesproken van 3,5% tot het jaar 2000<sup>6</sup>.

Indien er sprake zal zijn van een bepaalde vorm van vrije marktwerking in de huursector zal er waarschijnlijk een situatie ontstaan die het midden houdt tussen de marktvariant en de gecorrigeerde versie daarvan. Hierbij zullen de regionale herverdelingseffecten samengaan met een huurniveau dat meer dan nu het geval is de marktprijs zal benaderen. De woningmarkt zal zichzelf corrigeren voor een te hoog prijsniveau in de huursector ten opzichte van de koopsector. Wat is immers het voordeel van huren als het even duur of duurder is dan kopen?

Een belangrijk gegeven dat uit de analyses naar voren komt is dat de prijsvorming in de huursector op basis van het woningwaarderingsstelsel

4. Zie bijv. H. Priemus, De huurexplorie van het SCP, *Bouw*, jg. 50, nr. 11, november 1995.

5. Tweede Kamer, Volkshuisvestingsbeleid, brief van de Staatssecretaris van VROM, vergaderjaar 1995-1996, 24508, nr. 1.

6. In het bruteringsakkoord worden de leningen die de corporaties bij het Rijk hebben verrekend met de gekapitaliseerde subsidies, waar de corporaties nog recht op hebben. Bij de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan dit akkoord is uitgegaan van een gemiddelde huurstijging van 3,5% tot en met het jaar 2000.

volstrekt contrair de markt werkt. In schaarstegebieden is er minder ruimte voor huurverhoging, terwijl in evenwichtsgebieden meer ruimte is. De corporaties zullen er dan ook niet omheen kunnen de differentiatie in de huren beter te laten aansluiten bij de positie die hun woningen innemen op de woningmarkt. Bijstelling van de huurprijsregelgeving is echter noodzakelijk. In de eerder aangehaalde beleidsbrief wordt dan ook aangekondigd dat er studie is naar een andere manier om woningkwaliteit te meten, dan nu in het woningwaarderingstelsel het geval is. Hierbij wordt gedacht aan de taxaties in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Dit komt een heel eind in de richting van de marktvariant in de hier gepresenteerde modelberekeningen. De marktprijzen als richtlijn voor de maximaal redelijke huur. Geen onaardig idee.

### **F.A. van Dugteren**

De auteur is werkzaam bij de afdeling Rapportage en Advies van het Sociaal en Cultureel Planbureau te Rijswijk. Dit artikel is gebaseerd op het hoofdstuk Marktwerving in de volkshuisvesting uit de *Sociaal en Culturele Verkenningen 1995*, Sociaal en Cultureel Planbureau/VUGA, Rijswijk/Den Haag, 1995, SCP-cahier 120.