



Voornemen tot verhoging huurstijging mist grond

Auteur(s):

Conijn, J.B.S.

Leidelmeijer, K.C.M.

Neele, J.

*De auteurs zijn werkzaam bij rigo Research & Advies in Amsterdam joan.conijn@rigo.nl***Verschenen in:**

ESB, 89e jaargang, nr. 4432, pagina 201, 30 april 2004

Rubriek:

Woningmarkt

Trefwoord(en):

Het voornemen om de mogelijkheid voor huurverhogingen te verruimen, is onnodig, gebaseerd op verkeerde veronderstellingen en zal bovendien de doorstroming van huurders naar de koopwoningmarkt niet verbeteren.

Het toekomstige huurbeleid is momenteel onderwerp van overleg tussen het ministerie van vrom, de organisaties van verhuurders en de organisatie van huurders¹. Minister Dekker constateert in een brief aan de Tweede Kamer dat "in de woningmarkt een kunstmatig laag huurniveau is ontstaan" en dat dit lage huurniveau de oorzaak is van de stagnerende doorstroming van huishoudens in huurwoningen naar koopwoningen². De minister ziet een verruiming van het huurbeleid als oplossing. Ook brancheorganisaties zoals Aedes (sociale verhuurders), ivbn (institutionele beleggers) en Vastgoedbelang (kleine particuliere verhuurders), maken zich sterk voor verruiming van het huurbeleid.

De lasten van hogere huurstijgingen zullen met name terecht komen bij de middengroepen in de huursector. De betaalbaarheid van het wonen moet volgens de minister voor de lagere inkomensgroepen gewaarborgd blijven door hogere huren te compenseren met extra huursubsidie.

In dit artikel laten wij zien dat er momenteel nog voldoende ruimte is om een hoger huurniveau te realiseren. In de tweede plaats loopt het huurniveau goed in de pas met de kosten voor het wonen in de koopsector, als hierbij de gebruikskosten als uitgangspunt worden genomen. Ten slotte is de beleidsdoelstelling om met hogere huurstijgingen de doorstroming te verbeteren, gedoemd te mislukken omdat de stagnerende doorstroming van huur naar koop ook te wijten is aan het beperkte leenvermogen bij huurders. De beleidsvoorstellen van de minister zijn derhalve onnodig, missen een deugdelijke onderbouwing en zullen waarschijnlijk het beoogde doel niet behalen.

Voldoende ruimte voor verhoging

In het huidige huurbeleid hebben verhuurders nog de nodige ruimte om het huurniveau te verhogen. Op basis van het woningwaarderingstelsel krijgt elke woning een puntenaantal (wvs-punten) toegekend. Via het aantal wvs-punten wordt een maximaal toegestaan huurniveau bepaald. Van oudsher fungeert de maximaal toegestane huur als prijsplafond om prijsopdriving door schaarste in te dammen. Het gemiddelde huurniveau ligt al jaren ruim onder het maximaal toegestane niveau. In 2003 was het feitelijke huurniveau gemiddeld 71 procent van het maximaal toegestane niveau, waarbij de commerciële verhuurders dichter bij het maximum zitten dan de sociale verhuurders. Sinds 1 juli 2002 is het maximum toegestane huurniveau bevroren. Bij woningen met een huur die (bijna) gelijk is aan hetgeen maximaal is toegestaan, vormt deze bevroren bovengrens een probleem. De ontdooiing van deze grens biedt een eenvoudige oplossing voor dit probleem.

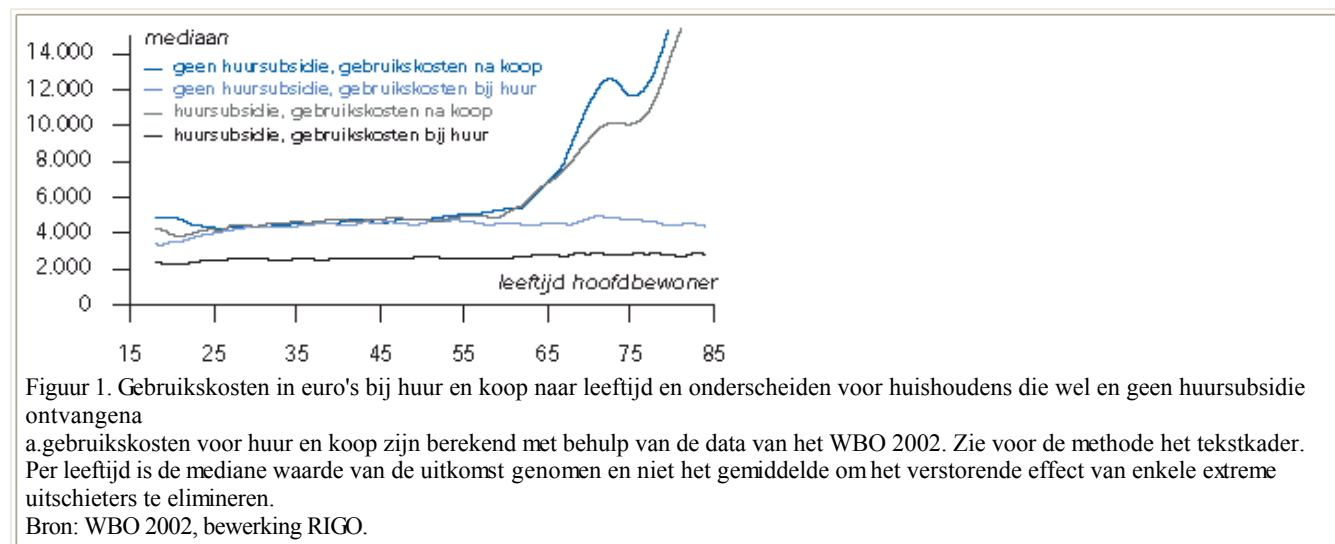
De potentiële ruimte voor een hoger huurniveau is nog groter dan het verschil tussen het feitelijke en het volgens het woningwaarderingstelsel maximaal toegestane huurniveau omdat huurwoningen kunnen worden geliberaliseerd. Per 1 juli 2004 ligt de huurgrens waarboven liberalisatie mogelijk is op € 598 per maand. Bij woningen met 142 wvs-punten kan de huur tot boven de liberalisatiegrens worden opgetrokken. Als dat gebeurt, is het woningwaarderingstelsel niet meer van toepassing en de maximale bovengrens dus ook niet meer. Momenteel is circa vijf procent van alle huurwoningen feitelijk geliberaliseerd. In potentie komt echter ruim eenderde van alle huurwoningen voor liberalisatie in aanmerking. Hiermee bestaat dus een extra mogelijkheid om het huurniveau op te trekken. Overigens zijn deze mogelijkheden om het huurniveau aan te passen bij zittende huurders beperkt door de huurderbescherming, hetgeen ook in overeenstemming is met de economische theorie (Arnott, 2002).

Huurprijs niet te laag

Aan de beleidsvoornemens voor een ruimer huurbeleid ligt de veronderstelling ten grondslag dat het huurniveau in Nederland te laag is. Om deze veronderstelling te toetsen hebben we bij huurders de nettohuur vergeleken met de gebruikskosten van de huidige huurwoning als deze tegen de marktprijs in eigendom zou zijn verworven. Gebruikskosten is een internationaal gangbare manier om vanuit het perspectief van de bewoner de kosten van een woondienst in de koopsector te kunnen vergelijken met de kosten in de huursector (zie het tekstkader op de volgende pagina).

Bij de vergelijking van de gebruikskosten zijn huishoudens die huursubsidie ontvangen onderscheiden van huishoudens die geen

huursubsidie hebben. Voor beide groepen zijn de gebruikskosten van kopen en huren met elkaar vergeleken. [figuur 1](#) geeft de resultaten van de vergelijking naar de leeftijd van de hoofdbewoner. Opmerkelijk is dat bij huishoudens in de leeftijdsgroep van 25 tot en met 60 jaar zonder huursubsidie de kosten van huren en kopen nagenoeg in balans zijn. Voor deze groep zijn de mediane gebruikskosten bij koop € 4.560 per jaar en bij huur € 4.480. Voor twee andere groepen is het beeld sterk afwijkend. Bij huishoudens met huursubsidie is huren duidelijk voordeliger dan kopen. Dit is ook niet verwonderlijk omdat het hier lagere inkomensgroepen betreft, waarbij het fiscale voordeel van kopen beperkt is. Voor deze groep, eenderde van alle huurders, is de overstap naar de koopsector geen optie omdat een koopwoning veelal onbetaalbaar is. Daarnaast laat de figuur zien dat ook voor de zestigplussers kopen gemiddeld genomen duurder is dan huren. Hiervoor zijn twee oorzaken aan te wijzen. Allereerst is er het fiscale regime waarbij ouderen minder belasting betalen en dus ook minder fiscaal voordeel hebben bij een koopwoning. De tweede oorzaak zijn de transactiekosten, zoals overdrachtsbelasting. Omdat de verwachte woonduur afneemt naarmate een bewoner ouder is, is de periode korter waarover de transactiekosten (ongeveer tien procent van de koopsom) kunnen worden afgeschreven, waardoor de gebruikskosten hoger zijn.



Gebruikskosten

Gebruikskosten

Het begrip 'gebruikskosten' kan worden gehanteerd om de kosten van huren en kopen vanuit het perspectief van de bewoner vergelijkbaar te maken. Internationaal is het een gangbaar begrip (zie onder meer Rosen, 1985 of Hills, 1991). In het Nederlandse beleid heeft een vergelijking op basis van kasuitgaven nog de overhand.

Het verschil tussen gebruikskosten en kasuitgaven doet zich met name voor in de koopsector. Via de gebruikskosten wordt onder meer rekening gehouden met toegerekende rentelasten over het eigen vermogen in de koopwoning, alsmede met de waardemutatie van de koopwoning. Bij een vergelijking op kasbasis blijven deze posten ten onrechte buiten beschouwing.

We hebben op basis van het Woningbehoeftenonderzoek (wbo) 2002 de gebruikskosten voor de huidige huurvoorraad berekend in de huidige situatie als huurwoning en ook onder de veronderstelling dat dezelfde huurder de woning als koopwoning bewoont.

De nettogebruikskosten worden berekend volgens de onderstaande formules. De aannames die hierbij zijn gehanteerd zijn in een afzonderlijk document te vinden op de esb-website (www.economie.nl).

eigenaar-bewoner: $GK_{eb} = r \cdot H + i \cdot (W - H) + OH_{eb} + OZB + OPV + T + ERF - FE + a - w$, waarbij geldt:

r rente

H hypotheeksom

i rente op eigen vermogen

W waarde van de woning

OH_{eb} onderhoud voor eigenaar bewoner

OZB eigenaarsdeel OZB

OPV opstalverzekering

T transactiekosten

ERF erfpacht

FE fiscaal effect

a afschrijving

w waardeontwikkeling

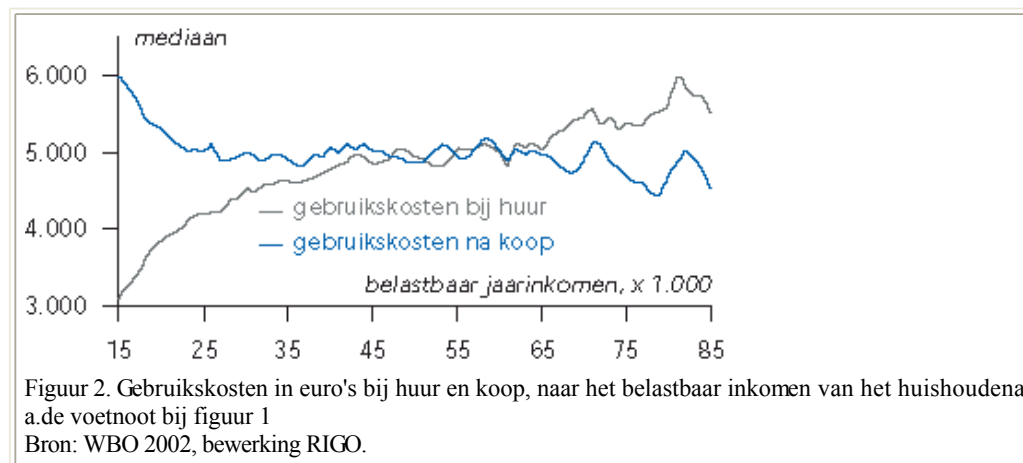
huurder: $GK_h = H + OH_h - HS$, waarbij geldt:

H huur

OH_h onderhoud voor huurder

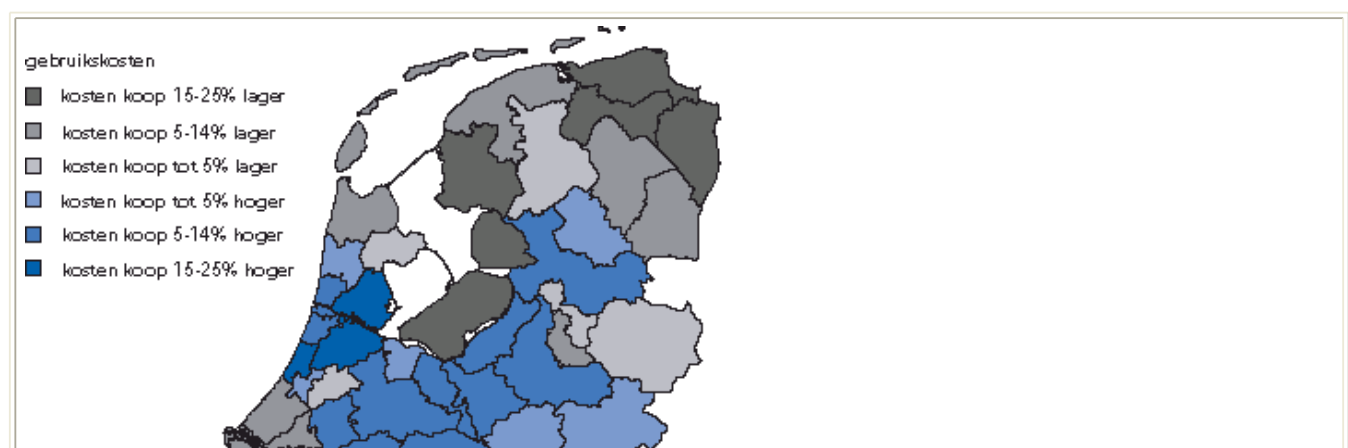
HS huursubsidie

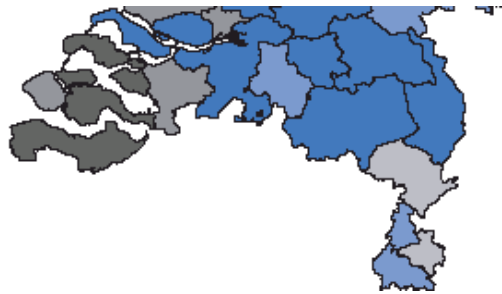
Vervolgens laat [figuur 2](#) de uitkomsten van de vergelijking van de gebruikskosten voor alle huurders naar de hoogte van het inkomen zien. Hierin wordt het beeld bevestigd dat voor lagere inkomens huren goedkoper is (als gevolg van de huursubsidie) en dat voor hogere inkomens kopen goedkoper is (als gevolg van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente). Uit de figuur blijkt dat de gebruikskosten van huren tot een modaal inkomen (€ 28.000 in 2002) lager zijn dan de kosten bij kopen. Bij de middengroepen vanaf modaal, waarop de voorgenomen maatregelen zich met name richten - circa dertig procent van alle huurders - neemt het verschil snel af en houden gebruikskosten bij huren en kopen elkaar in evenwicht tot een belastbaar inkomen van € 70.000 per jaar. Voor deze groep bedragen de gebruikskosten bij koop circa € 5.000, hetgeen overeenkomt met het huidige huurniveau (circa € 4.900). Voor de hogere inkomens - het gaat dan om inkomens van meer dan tweeënhalf keer modaal - is kopen gemiddeld genomen voordeliger dan huren. Deze hogere inkomens komen echter relatief weinig voor in de huursector (2,5 procent van alle huurders).



Regionale verschillen

Onze analyses laten zien dat er geen grond is voor de stelling dat het huurniveau in Nederland kunstmatig laag is. Wel zijn er grote regionale verschillen. De hoogte van de kooprijzen zijn, na correctie voor kwaliteit, in sommige regio's aanmerkelijk hoger dan in andere regio's. Dit wordt vooral door relatieve schaarste bepaald, terwijl de hoogte van huurprijzen veel minder wordt beïnvloed door schaarste. Het gevolg hiervan is dat in sommige regio's kopen voordeliger is dan huren. In andere regio's geldt het omgekeerde. [figuur 3](#) laat deze regionale verschillen zien. In de regio Amsterdam, met een grote woningschaarste en daardoor sterk opgedreven kooprijzen, zijn de kosten van kopen duidelijk hoger dan de kosten van huren. Dit geldt ook voor de Duin- en Bollenstreek, waar het huurniveau relatief laag is. Het omgekeerde doet zich voor in het noorden, Flevoland en het zuidwesten van Nederland. In deze laatste regio's zijn, door het ontbreken van schaarste, koopwoningen relatief goedkoop waardoor kopen goedkoper is dan huren. Deze regionale verschillen laten niettemin onverlet dat gemiddeld genomen in Nederland de gebruikskosten van huren en kopen met elkaar in balans zijn.

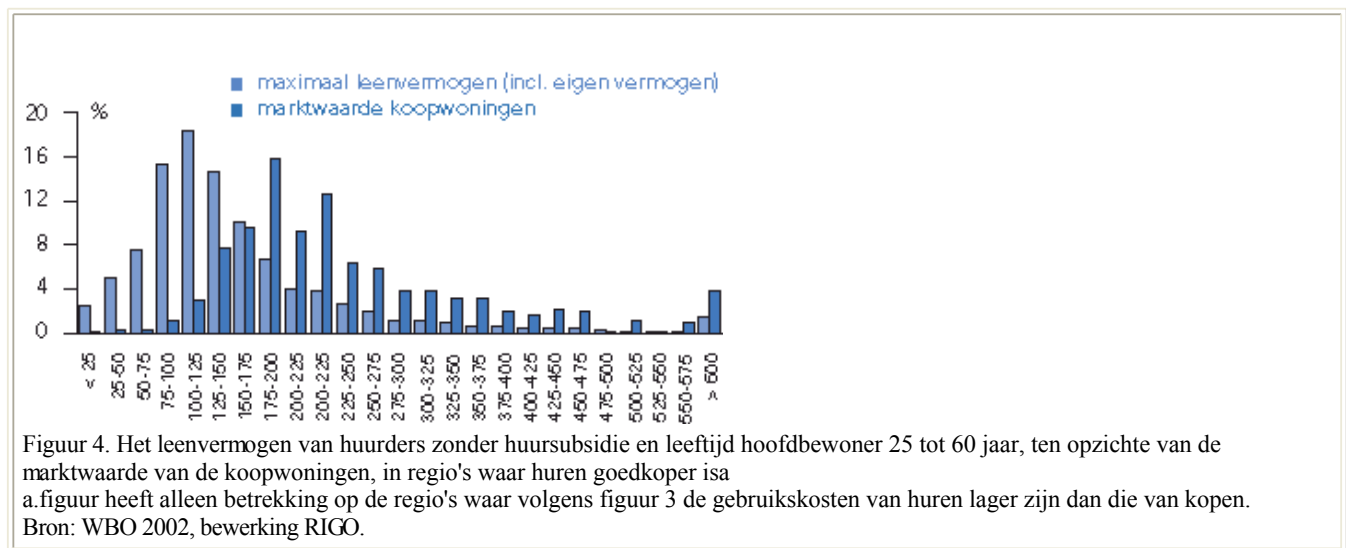




Figuur 3. Het verschil in gebruikskosten bij huur en koop van huurders zonder huursubsidie en leeftijd hoofdbewoner van 25 tot 60 jaar, naar regio

Tekortschietend leenvermogen

We hebben laten zien dat voor huishoudens met huursubsidie en voor zestigplussers er alle reden is om aan een huurwoning de voorkeur te geven vanwege het subsidiebeleid en het fiscale beleid. Een verbetering van de doorstroming van huur naar koop wordt vooral verwacht van de middengroepen op de huurmarkt. De mogelijkheid om een dergelijke overstap te maken wordt sterk bepaald door het leenvermogen van deze huurders (Leidemeijer et. al., 2003). De hoogte van het leenvermogen, zoals financiers dat bepalen, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen en van het aanwezige vermogen. Juist aan het vermogen schort het echter veelal bij huurders omdat ze niet hebben kunnen profiteren van de recente prijsstijgingen op de woningmarkt. Bij eigenaar-bewoners heeft deze prijsstijging tot een overwaarde ten opzicht van de hypotheek geleid, waarmee een volgende koopwoning financieerbaar blijft. Dit is niet het geval bij de huurders. In [figuur 4](#) is het leenvermogen van de huurders, exclusief ontvangers van huursubsidie en zestigplussers, weergegeven in vergelijking met de verkoopwaarde van de koopwoningen. Dit is gedaan voor de 28 regio's van [figuur 3](#) waar volgens onze analyse huren goedkoper is dan kopen. De andere regio's waar huren al duurder is dan kopen, zijn buiten beschouwing gelaten, omdat er daar immers geen reden is de huren extra te verhogen. Uit deze figuur blijkt dat de bestaande koopwoningen in veel gevallen een marktwaarde hebben die hoger is dan de financieringsmogelijkheden van de huurders. Het snijpunt van de twee verdelingen ligt bij de klasse € 150.000 - € 175.000. Voor 73 procent van de betreffende huurders is het maximale leenvermogen gelijk of lager dan dit snijpunt, terwijl slechts 22 procent van de koopwoningen zich in of onder deze prijsklasse bevindt. Daar waar huren goedkoper is dan kopen, zijn de bestaande koopwoningen voor de betreffende huurders in veel gevallen niet financieerbaar. Hogere huurstijgingen veranderen niets aan dit tekortschietende leenvermogen van de huurders en zullen dus weinig effect hebben op de gewenste doorstroming van huur naar koop.



Figuur 4. Het leenvermogen van huurders zonder huursubsidie en leeftijd hoofdbewoner 25 tot 60 jaar, ten opzichte van de marktwaarde van de koopwoningen, in regio's waar huren goedkoper is a. figuur heeft alleen betrekking op de regio's waar volgens [figuur 3](#) de gebruikskosten van huren lager zijn dan die van kopen. Bron: WBO 2002, bewerking RIGO.

Conclusie

Er is geen basis voor het beleidsvoornemen om het huurniveau in Nederland extra te verhogen. Dit voornemen is niet nodig omdat er momenteel nog de nodige ruimte in het huurbeleid bestaat om het huurniveau te verhogen. Bovendien blijkt dat de huurprijs redelijk in evenwicht is met de kosten van het in eigendom hebben van dezelfde woning. De minister lijkt het tegendeel te veronderstellen. Ten slotte speelt een tekortschietend leenvermogen bij huurders een belangrijke rol bij de stagnatie in de doorstroming. Het beleidsvoornemen heeft hierop geen effect.

Johan Conijn, Kees Leidemeijer en Jeroen Neele

Literatuur

Arnott, R., *Tenancy rent control. Paper gepresenteerd op het congres getiteld The Economics and Politics of Rent Regulation, Stockholm, 2002.*

Conijn, J., en M. Elsinga (1998) *Kopen of huren, hoe financieel te vergelijken? Ministerie van vrom, Den Haag.*

Hills, J., (1991) *Unravelling housing finance. Subsidies, benefits and taxation, Claridon Press, London.*

Leidemeijer, K.C.M., J. van Iersel en I. Giesbers (2003) *Gescheiden markten? De ontwikkeling op de huur- en koopwoningmarkt,*

Ministerie van vrom, Den Haag.

Ministerie van vrom (2003) Cijfers over Wonen 2003. Den Haag.

Ministerie van vrom (2002) Woningbehoefteonderzoek (wbo). Den Haag.

Rele, H. ter en G. van Steen (2001) Housing subsidisation in the Netherlands: measuring its distortionary and distributional effects, cpb Discussion Paper, Centraal Planbureau, Den Haag.

Rosen, H.S. (1985) Housing subsidies. Effects on housing decisions, efficiency and equity. In A.J. Auerbach en M. Feldstein (eds). Handbook of public economics, vol 1, North Holland, Amsterdam.

1 Op 15 april 2004 hebben alle betrokkenen een Convenant procesafspraken Modernisering Huurbeleid en afzonderlijke Bestuurdersakkoorden ondertekend.

2 Huurbeleid, brief van de minister van VROM d.d. 29 oktober 2003, Tweede Kamer, vergaderjaar 2003 - 2004, 27 926, nr. 14