

# Huurliberalisatie drijft huren op

De huurprijsvorming wordt beheerst door het beginsel van de redelijkheid dat in de Huurprijzenwet is verankerd. Als redelijk geldt thans een huur die is gebaseerd op de stichtingskosten. De staatssecretaris voor volkshuisvesting, Heerma, wil nu – als eerste stap op weg naar huurliberalisatie – voor woningen met een maandhuur van meer dan f 850 een andere basis invoeren: de economische waarde. Dit is de waarde in onbewoonde staat.

Dit is het begin van een gevaarlijke ontwikkeling. De economische waarde van woningen wordt over de lange termijn gezien immers bepaald door vraag en aanbod, en door de blijvende schaarste aan ruimte in Nederland zal de prijs dus worden opgedreven. De keuze in huurwoningen zal hierdoor verminderen en de woningnood zal toenemen. De verhuurders zullen in een dergelijke marktverhouding met weinig risico voordelen kunnen realiseren. De onevenwichtigheid in de verhouding tussen bewoners en exploitanten dreigt groter te worden. Heerma doet er dan ook beter aan zijn voorstel in te trekken.

## De procedure

Met het liberalisatievoorstel beoogt Heerma uitvoering te geven aan het regeerakkoord. Daarin is aangekondigd dat in deze kabinetsperiode de huren boven de grens die geldt voor de individuele huursubsidie, zullen worden geliberaliseerd. Aanvankelijk zag het er naar uit dat de huurliberalisatie onderdeel zou worden van de omvattende herziening van het volkshuisvestingsbeleid. Aangezien deze herziening echter geruime tijd zal vergen heeft de VVD bij de behandeling van de begroting voor 1988 gevraagd om toch in ieder geval de huurliberalisatie nog gedurende deze kabinetsperiode in te voeren. Het voorliggende liberalisatievoorstel is bedoeld om aan dit verzoek te voldoen.

Het voorstel is inmiddels voor advies naar de Raad voor de Volkshuizing gestuurd met het verzoek voor 1 november te reageren. Het is de bedoeling om de liberalisatie per 1 juli 1989 in werking te laten treden door wijziging van het Besluit Huurprijzen woonruimte.

## Het voorstel

Als de plannen van Heerma doorgaan worden wordt de huur van huizen met een kale huur van meer dan f 850 per maand per 1 juli 1989 op de markt bepaald. De huren zijn nog wel aan een maximum gebonden, te weten een nader te bepalen percentage van de waarde bij verkoop in onbewoonde staat. Dat percentage wordt jaarlijks vastgesteld aan de hand van het gemiddelde rendement van staatsleningen in het voorgaande jaar. Dit rendement wordt verhoogd met 0,5 procentpunt ter verbetering van het rendement en 1,7 procentpunt ter dekking van beheers- en onderhoudskosten.

Heerma neemt aan dat niet alle duurdere woningen op korte termijn de maximale huurprijs zullen moeten opbrengen, maar op den duur zal het er wel van komen. De eigenaar mag ook voor zittende huurders huurverhogingen naar keuze doorvoeren zolang deze tenminste niet leiden tot een huur boven het plafond.

## Reikwijdte van het voorstel

De staatssecretaris verschafte bij zijn voorstel geen gegevens over het aantal woningen dat nu boven de grens ligt, het aantal dat eronder ligt en het aantal dat de komende jaren door de huurstijgingen de grens zal overschrijden. Over de effecten van zijn voorstellen kan dus weinig met zekerheid worden gezegd.

We weten slechts dat de duurdere huurwoningen voornamelijk eigendom zijn van beleggers en particulieren, en dat deze groep ongeveer 12% van de markt voor huurwoningen in handen heeft. Als de helft van deze woningen duurder is dan f 850 per maand, dan gaat het om ongeveer 350.000 woningen. Maar het kunnen er meer zijn en door de huurstijging kan het aantal in de loop der jaren groeien. Ook kan het aantal groeien doordat de huur voor een nieuwe huurder kan worden gebaseerd op de economische waarde.

---

## De bewoners

---

Het liberalisatievoorstel van Heerma leidt voor duurdere woningen tot verhoging van de huren. Dat is niet in het belang van de bewoners. Daarnaast zal de liberalisatie ertoe leiden dat het kopen van een huis relatief aantrekkelijker wordt.

Voor degene die een woning zoekt heeft dit tot gevolg dat hij of zij dan moet kiezen tussen kopen en huren op basis van de prijs, en niet op basis van de voor- en nadelen. Voor degene die in zo'n duurdere huurwoning woont zal dit gaan betekenen dat hij onder druk komt te staan om te verhuizen vanwege de besparingen, niet omdat hij ontevreden is met z'n huurwoning. Dit kan voor veel bewoners betekenen dat zij in een vervelende positie komen. Eigenlijk zouden ze liever huren, bij voorbeeld omdat ze ergens niet zo lang willen wonen, maar het prijsverschil laat hun geen keuze.

Bewoners hebben er daarom belang bij dat er genoeg huurwoningen zijn, die goed verzorgd worden, waarin de huurder zolang kan blijven wonen als hij zelf wil (zonder dat hij onder druk wordt gezet om een woning te kopen), en waarvan de huur in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit. Voorts hebben zij er belang bij dat de woonlasten van eigen-woningbezitters vergelijkbaar zijn met die van huurders, zodat de keuze tussen huren en kopen wordt bepaald door de voor- en nadelen van beide, en niet door de prijs.

---

## Schaarste?

---

Voor Heerma is het uitgangspunt voor de liberalisatie dat er op de markt voor duurdere huurwoningen een einde zou zijn gekomen aan de schaarste. Inderdaad was er de afgelopen jaren sprake van leegstand van duurdere huurwoningen. Maar het is niet duidelijk in hoeverre deze leegstand blijvend is. Gegevens hierover ontbreken bij het voorstel, terwijl die toch essentieel zijn voor de beoordeling van het uitgangspunt van de liberalisatie.

Daarbij kan men de vraag stellen waardoor de leegstand is ontstaan. Was er gedurende een aantal jaren een relatief hoge produktie van duurdere huurwoningen die niet in dat tempo door de markt kon worden opgenomen? Was er een relatieve daling van de inkomens? Nam door de ongunstige economische ontwikkeling de bereidheid af om hogere huren te betalen? Indien de voorgaande vragen met ja worden beantwoord, dan is het einde aan de schaarste van duurdere huurwoningen van tijdelijke aard. Het uitgangs-

punt voor liberalisatie vervalft dan. Maar ook hier ontbreken de gegevens.

De liberalisatie van de huren in Frankrijk heeft voor de bewoners onaangename gevolgen gehad. In de grote steden zijn de huren sinds de liberalisatie met vele tientallen procenten per jaar gestegen, ook die van de duurste woningen!

In de Franse ontwikkeling wordt het lange-termijneffect zichtbaar van de ruimtenood in verstedelijkte gebieden. Dat levert ook voor Nederland, en vooral voor de Randstad, voor de bewoners prijsrisico's op die niet op hen mogen worden afgewenteld.

---

## Het risico van het ruimtegebrek

---

In de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig* wordt geconstateerd dat er in de volkshuisvesting een sterke verwevenheid is ontstaan tussen particulier initiatief en overheid, waarbij de overheid steeds meer risico's in de particuliere sfeer is gaan afdekken. Volgens de nota moet het beleid nu worden gericht op een grotere zelfstandigheid van de bij de volkshuisvesting betrokken particuliere instellingen. De kosten die aan deze risico's zijn verbonden, mogen niet worden afgewenteld op de bewoners.

Nederland behoort tot de dichtstbevolkte gebieden. In de *Vierde nota ruimtelijke ordening* wordt geconstateerd dat er in de komende vijftientig jaar nog ruimte nodig is voor ongeveer anderhalf miljoen woningen. Het ruimtelijke beleid blijft gericht op uitbreiding van de steden, en op de bescherming van het landelijke gebied tegen verval en het binnendringen van activiteiten die daar niet horen. De mogelijkheden voor uitbreiding van de ruimte voor bouwgrond zullen dan ook gering blijven.

---

## Concurrentie

---

De schaarste aan ruimte in Nederland zal leiden tot intensivering van de concurrentie om die ruimte. De koopkrachtige woningzoekenden zullen proberen om de beste plekjes te veroveren en zullen daarvoor hoge prijzen willen betalen. Dit betekent prijsopdrijving, niet alleen op de markt voor koopwoningen, maar ook op die voor huurwoningen.

Het voorstel voor huurliberalisatie van Heerma zet hiervoor de deur open. Aanvaarding van zijn voorstel betekent dat de huren voor een deel van de woningvoorraad worden bepaald door de prijsvorming op de geheel geliberaliseerde markt voor koopwoningen. Na invoering van de liberalisatie zullen be-

heerders de huren kunnen verhogen van een aanvankelijk relatief gering aantal woningen waarvan de huur nu hoger is dan f 850. Dit zal een deel van de huurders en woningzoekenden ertoe bewegen om uit te gaan zien naar een koopwoning. Daardoor ontstaat een opwaartse druk op de prijzen van koopwoningen, die weer gevolgen heeft voor de economische waarde van huurwoningen. De huren in deze categorie worden daardoor ook weer omhoog gestuwd.

Waar ligt het evenwicht? Het aanbod van woningen kan niet, zoals bij andere consumptiegoederen, relatief snel worden vergroot. Het is daarom waarschijnlijk dat een evenwicht niet wordt bereikt en dat de huren voortdurend sterker stijgen dan de andere consumptieve uitgaven.

Intussen blijven er in eerste aanleg huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Wanneer een woning met een huur in een gebied onder die grens leeg komt, dan kan de huur op basis van de economische waarde meer dan f 850 zijn. Als dat nog niet zo is, dan kan de beheerder de woning iets verbeteren zodat de economische waarde net over de grens gaat. Het resultaat hiervan is dat het aantal woningen met een huur net onder de grens afneemt. Boven de grens kunnen de huren zonder meer worden verhoogd, zowel voor zittende huurders, als voor leegkomende woningen. Daardoor zal ook het aantal woningen met een huur net boven de liberalisatiegrens afnemen. Zo zal er gat ontstaan in het huurprijzengamma. Er zullen veel minder woningen zijn met een huur tussen de pak-weg f 700 en f 1000. Dit zal veel woningzoekenden voor een pijnlijke keuze stellen: meer betalen dan op grond van het inkomen eigenlijk mogelijk is, of toch kopen, ook al wilde men de daaraan verbonden nadelen vermijden.

In tweede aanleg zullen de huren van de voorraad met een huur onder de grens blijven stijgen. De overheid heeft aangekondigd dat de wettelijk toegestane huurstijging in de komende jaren 3 procent per jaar zal bedragen. Daarmee zal een steeds groter deel van deze voorraad in aanmerking komen voor huurliberalisatie.

Terzelfder tijd zal het aantal woningen waarvan de huur onder de grens ligt, steeds kleiner worden. Zoals bekend is er nog steeds woningnood bij mensen met lagere inkomens. Deze zijn aangewezen op de woningen onder de liberalisatiegrens. De huurliberalisatie, gekoppeld met de *fixatie* van de liberalisatiegrens en met de voortgaande huurstijging, zal hen steeds verder in het nauw drijven. Voor deze groepen is de huurliberalisatie een dreigend perspectief.

Zo wordt het risico van prijsopdrijving door het ruimtegebrek op de schouders van de bewoners gelegd. Tegen dit risico dienen zij echter te worden beschermd. Het is niet redelijk indien de overheid hier een laiser-faire politiek voert.

## Prijsopdrijving

De huurliberalisatie volgens bovenstaand scenario betekent een versterking van effect dat we al kennen van de huurharmonisatie en de trendmatige huurverhoging: woonconsumenten in huurwoningen moeten geleidelijk een steeds groter deel van hun inkomen aan de huur uitgeven.

Omgekeerd betekent dit ook dat de producenten in deze sector, de particuliere beheerders, in vergelijking tot andere categorieën van producenten van consumptiegoederen en -diensten, een geleidelijk steeds groter deel van het nationale inkomen ontvangen. Voor zover dit het gevolg is van de huurliberalisatie, is niet een relatieve stijging van de produktiekosten, maar een onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod de oorzaak van deze inkomenstoename. Deze is daarom ongerechtvaardigd.

Toch wil Heerma de deur voor deze verrijking van de particuliere beheerders openzetten door de huurliberalisatie als een vierde manier voor de berekening van een *redelijke* huur op te nemen in het Besluit Huurprijzen woonruimte.

Tot nu kent dit besluit drie manieren om de huur vast te stellen: de ministeriele vaststelling van de beginhuur van nieuwe, gesubsidieerde woningen, het woningwaarderingstelsel en overeenstemming tussen huurder en verhuurder. De eerste twee zijn gebaseerd op de stichtings- en beheerskosten van de nieuwe woningen in relatie tot hun kwaliteit. Daarmee wordt het verband tussen deze drie factoren bewaard en daardoor kunnen we deze stelsels redelijk noemen. De derde blijkt in de praktijk te worden beheerst door het woningwaarderingstelsel en leidt daardoor in het algemeen tot een redelijk resultaat.

Indien Heerma zijn plan tot huurliberalisatie nu wil doorzetten, dan is toevoeging van de huurberekening op basis van de economische huurwaarde noodzakelijk omdat de Huurprijzenwet woonruimte regelt dat geschillen over de huurprijs tussen huurder en verhuurder in eerste instantie door de Huurcommissie dienen te worden beslecht. Deze dient daartoe over maatstaven voor de beoordeling van de redelijkheid van de huur te beschikken, en de economische waarde behoort daar niet bij. Door deze ook toe te laten zal ook deze

toetssteen de stralende glans van redelijkheid krijgen. Dit is niet terecht: de methode kan tot ongerechtvaardigde inkomenstoename bij particuliere verhuurders leiden.

## Belangenafweging

Hierboven is aangegeven wat het belang is van consumenten waar het om het wonen gaat. Het voorstel van Heerma is hier op belangrijke punten strijdig mee.

De huurliberalisatie zal er toe leiden dat de huren onder en boven de maandhuur van f 850 worden opgedreven. In het gamma van huurprijzen rondom deze maandhuur zal een gat ontstaan waardoor woonconsumenten niet vrij kunnen kiezen tussen huren en kopen. Door de huurstijging als gevolg van de waardestijging van hun huurwoning zullen zij onder druk komen te staan om te verhuizen naar een koopwoning wegens de lagere woonlasten. Dat zijn voorzienbare gevolgen van het voorliggende voorstel van Heerma om de huren boven genoemde grens te liberaliseren. De bewoners zijn hiermee niet gediend.

De huidige toetsstenen voor de redelijkheid van de huur in de Huurprijzenwet woonruimte maken een verantwoord exploitatie met een redelijke opbrengst mogelijk en zijn dan ook toereikend. De toevoeging van de toetssteen 'economische waarde' maakt het mogelijk dat particuliere beheerders een forse inkomenstoename kunnen realiseren.

Zo dreigt de huurliberalisatie tot onredelijke resultaten te leiden. Zij is daarom strijdig met de Huurprijzenwet woonruimte. Het argument van Heerma dat de markt boven deze grens haar werk kan gaan doen bij de bepaling van de huurprijs kan niet overtuigen. Het blijvende ruimtegebrek in ons land leidt tot een voortdurende onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod. Het verlangen van bewoners om tegen het risico van prijsopdrijving te worden beschermd is alleszins redelijk.

**A.M. Bouman**

De auteur is vertegenwoordiger van Consumenten Kontakt in de Raad voor de Volkshuisvesting.