

MOGELIJKHEDEN EN CONSEQUENTIES

De haalbaarheid van markthuren

In de analyses over het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt, spelen in de huursector de markthuren een belangrijke rol. Markthuren zijn gemiddeld genomen aanmerkelijk hoger dan de feitelijke huren. Als gevolg hiervan ontvangen huurders een impliciete subsidie, die gelijk is aan het verschil tussen de markthuurlen en de feitelijke huur. Deze impliciete subsidie werkt verstrend op de woningmarkt en is niet doelmatig omdat ze ook terecht komt bij huishoudens die op basis van het inkomen geen subsidie behoeven (Romijn & Besseling, 2008; Conijn, 2008). In het verlengde hiervan zijn er diverse voorstellen geformuleerd om op termijn de feitelijke huren te verhogen naar het niveau van de markthuren (onder meer Werkgroep Wonen, 2010; CSED, 2010).

door prof.dr. Johan Conijn en drs. Frans Schilder

Het is niet evident hoe hoog markthuren zijn. In het verlengde daarvan is het ook de vraag of de markthuren, die in publicaties circuleren, in de praktijk realiseerbaar zijn. De realiseerbaarheid bezien we vanuit de huurprijsregulering. In welke mate belemmert deze regulering de verhuurder om markthuren te vragen? De betaalbaarheid is een andere invalshoek wat betreft de realiseerbaarheid. Tot welke woonlasten leiden markthuren en zijn deze lasten voor huurders op te brengen?

De bepaling van de markthuurlen

“Het mysterie van de markthuren” was de titel van een SEV-congres in 2006. Deze titel geeft de problematiek ten aanzien van

markthuren treffend weer. Er is in de huursector nagenoeg geen vrije prijsvorming; slechts circa 7% van de huurwoningen is geliberaliseerd. Als de prijs niet op de markt wordt bepaald, is het nodig uit te wijken naar de ‘rekentafel’.

De benaderingen om de markthuurlen te bepalen zijn in twee hoofdcategorieën in te delen:

- vanuit het perspectief van de verhuurder, de aanbieder van de woondienst
- vanuit het perspectief van de huurder, de vrager van de woondienst.

De eerste benadering is uitgewerkt door Romijn & Besseling (2008). Zij passen het bekende concept van de gebruikskosten toe. In de uitwerking van Romijn & Besseling komt deze benadering erop neer dat

het huurniveau zodanig wordt vastgesteld dat de verhuurder daarmee in principe een marktconform rendement realiseert over de leegwaarde van de woning. De gedachte is dat de verhuurder de 'lege' woning beter kan verkopen dan een nieuwe huurovereenkomst sluiten als er geen marktconform rendement met de verhuur mogelijk is. De hoogte van de via deze benadering bepaalde markthuur is dan afhankelijk van veronderstellingen over de hoogte van het marktconforme rendement bij de verhuur van woningen, van de toekomstige waardeontwikkeling van de woning en van de kosten van de exploitatie. De veronderstellingen die Romijn & Besseling maken, onder meer 7% gewenst rendement (incl. risico-opslag) en 3% nominale waardeontwikkeling, leiden tot een markthuur van 5,4% over de leegwaarde van de woning. Omdat Romijn & Besseling verder geen rekening houden met fiscale effecten, zijn hiermee de bruto gebruikskosten bepaald. In Donders, Van Dijk en Romijn (2010) is dezelfde benadering gevolgd maar door iets andere aannames is de markthuur nu 5,7%. De markthuur kan ook worden bepaald vanuit het perspectief van de huurder. In dat ge-

val is het alternatief van de koopwoning van belang. De huurder zal de (netto) prijs van de woondienst in de huursector vergelijken met die in de koopsector. Hierbij speelt een rol dat er in de koopsector sprake is van een fiscale bevoordeling. In principe zal de keuze op de koopwoning vallen als het huurniveau tot een hogere netto prijs voor de woondienst leidt dan in de koopsector. In de praktijk zijn uiteraard meer factoren dan alleen de netto prijs van de woondienst van belang, waaronder de (on)mogelijkheid om de koopwoning te financieren. Niettemin heeft de fiscale bevoordeling in de koopsector een neerwaartse invloed op de huurprijs die de huurder bereid is te betalen. Dit wordt overigens gecompenseerd door het prijsopdrijvende effect van de fiscale bevoordeling in de koopsector.

Tijdens het genoemde SEV-congres zijn verschillende methoden onderscheiden om vanuit het perspectief van de huurder de markthuur te bepalen:

- op basis van de netto gebruikskosten
deze methode neemt evenals bij Romijn & Besseling het concept van de gebruikskosten als uitgangspunt, met dit verschil dat

TABEL 1 ► SCHATTINGEN VOOR DE HOOGTE VAN DE MARKTHUUR IN PROCENTEN VAN DE WOZ-WAARDE

PUBLICATIE	METHODIEK	RESULTAAT
PERSPECTIEF VERHUURDER		
Romijn & Besseling (2008)	Bruto gebruikskosten	5,4%
Donders, Van Dijk & Romijn (2010)	Bruto gebruikskosten	5,7%
PERSPECTIEF HUURDER		
Conijn & Schilder (2011)	Netto gebruikskosten	4,51%
Francke (2010)	Netto gebruikskosten	circa 4,5%
Francke (2010)	Reactiemodel	4,54%
FEITELIJKE SITUATIE		
WoON2009	Geliberaliseerde sector	4,52%

TABEL 2 ► DE HOOGTE VAN DE KALE HUUR IN PROCENTEN VAN DE WOZ-WAARDE, NAAR TYPE VERHUURDER EN AL DAN NIET GEREĞULEERD

	CORPORATIE	PARTICULIER	TOTAAL
Gereguleerd	3,2	3,1	3,2
Geliberaliseerd	4,5	4,5	4,5
TOTAAL	3,2	3,5	3,3

BRON: WoON2009

nu wel rekening wordt gehouden met het fiscale voordeel in de koopsector zodat de netto gebruikskosten als referentie worden gebruikt;

- op basis van het reactiemodel

bij deze methode wordt de markthuur afgeleid uit het aantal reacties van woningzoekenden bij de woonruimteverdeling; naarmate het aantal reacties op een concrete woning geringer is, ligt de gevraagde huur dichterbij de markthuur.

Beide methoden zijn ook kwantitatief uitgewerkt. Zo zijn de netto gebruikskosten vanuit het perspectief van de huurder toegepast om de markthuur te bepalen door Conijn & Schilder (2011) en Francke (2010). In deze laatste publicatie is ook op basis van het reactiemodel de markthuur berekend. Zoals tabel 1 laat zien, is in alle gevallen de markthuur circa 4,5% van de leegwaarde, die via de WOZ-waarde is geoperationaliseerd.

Als de verhuurder een markthuur van 5,7% behoeft voor een marktconform rendement en een huurder mede vanwege het alternatief van de koopwoning, over het algemeen niet meer dan 4,5% wenst te betalen, is de laagste van de twee percentages de 'echte' markthuur. Dat dit in de woningmarkt ook feitelijk het geval is, wordt ondersteund door het gegeven dat bij de geliberaliseerde huurwoningen het huurniveau 4,5% van de WOZ-waarde is. Op basis hiervan zal in het vervolg van dit artikel de markthuur van

huurwoningen op 4,5% van de WOZ-waarde van de huurwoning worden gesteld. Het verschil tussen beide benaderingen, 5,7% versus 4,5%, is het gevolg van de fiscale bevoordeling in de koopsector. Daardoor is op de Nederlandse woningmarkt voor de verhuurder over het algemeen een marktconform rendement niet mogelijk, hetgeen ook tot uiting komt in de geringe en afnemende omvang van de commerciële huursector op de Nederlandse woningmarkt.

Het begrenzend effect huurprijsregulering

In de gereguleerde sector is de feitelijke huur lager dan de markthuur. Tabel 2 geeft een overzicht van de hoogte van de feitelijke huur in procenten van de WOZ-waarde, onderscheiden naar type verhuurder, en al dan niet gereguleerd. In de gereguleerde sector is het huurniveau gemiddeld 3,2% van de WOZ-waarde. Ten opzichte van de markthuur van 4,5% is er derhalve in de gereguleerde sector sprake van een impliciete subsidie van gemiddeld 1,3%. Het gaat in de gereguleerde sector om een totaal bedrag aan impliciete subsidie van € 7,1 mrd.¹ Per gereguleerde huurwoning bedraagt de impliciete subsidie gemiddeld € 225 per maand.

De huurprijsregulering wordt veelal gezien als een belangrijke oorzaak van het verschil tussen markthuur en feitelijke huur. In dit verband zijn twee aspecten van de huurprijsregulering van belang:

TABEL 3 ► DE MATE WAARIN HET HUURPRIJSPLAFOND BIJ GEREGULEERDE HUURWONINGEN TOT EEN IMPLICIETE SUBSIDIE LEIDT

COROP-GEBIED	IMPLICIETE SUBSIDIE DOOR HUURPRIJSPLAFOND	IDEM, NA INVOERING 25 PUNTEN EXTRA
DE BOVENSTE 10		
	IN € PER MAAND	
1.Groot Amsterdam	96	20
2.Leiden en Bollenstreek	87	15
3.Het Gooi en Vechtstreek	87	16
4.Agglomeratie Haarlem	84	15
5.Noordoost-Noord-Brabant	71	12
6.Utrecht	68	8
7.Zuidwest-Gelderland	64	10
8.Zuidoost-Noord-Brabant	59	8
9.Midden-Noord-Brabant	56	16
10.Veluwe	56	5
DE ONDERSTE 10		
31. Overig Zeeland	20	20
32 Flevoland	17	17
33 Zuid-Limburg	15	15
34. Zuidoost-Friesland	14	14
35. Zuidoost-Drenthe	12	12
36. Noord-Drenthe	11	11
37. Oost-Groningen	11	11
38. Zuidwest-Drenthe	8	8
39. Zeeuwsch-Vlaanderen	4	4
40. Delfzijl en omgeving	3	3
GEMIDDELDE NEDERLAND	47	24

BRON: EIGEN BEREKENING OP BASIS VAN WoON2009

- de regulering van de jaarlijkse huurverhoging van bestaande huurovereenkomsten; al enige tijd is er sprake van een inflatievolgend huurbeleid;
- de regulering van de hoogte van de huur bij nieuwe huurovereenkomsten; hier geldt een maximaal toegestaan huurniveau volgens het woningwaarderingstelsel als plafond.

Beide aspecten van de huurprijsregulering zullen naar verwachting een neerwaartse invloed hebben op het huurniveau. Voor

een ophoging van het huurniveau naar markthuren, is het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst het geëigende moment. De vraag is dan in welke mate het huurprijsplafond van het woningwaarderingstelsel een begrenzendende werking heeft. Het gereguleerde huurprijsplafond is relevant als aan twee voorwaarden is voldaan:

- het aantal woningwaarderingpunten is 142 of minder omdat een huurwoning met meer dan 142 punten bij een nieuwe huurovereenkomst als liberaliseerde huur-

woning kan worden aangeboden;
- de markthuur is hoger dan het gereguleerde huurprijfplafond; als de markthuur lager is dan dit plafond, heeft het plafond geen begrenzen de invloed.

Op basis van deze twee voorwaarden is er een substantieel aantal huurwoningen waarbij het huurprijfplafond niet van betekenis is. Het aantal woningwaarderingpunten is bij 40% van de nu nog gereguleerde huurwoningen meer dan 142. Verder geldt voor 48% van de gereguleerde huurwoningen dat de markthuur lager is dan het huurprijfplafond. Rekening houdend met de overlap tussen beide categorieën woningen heeft bij maar liefst 66% van de gereguleerde huurwoningen het huurprijfplafond bij nieuwe huurovereenkomsten geen begrenzen de werking.

Het deel van de impliciete subsidie dat toegerekend kan worden aan de invloed van het huurprijfplafond is gelijk aan het verschil tussen de markthuur en het huurprijfplafond bij de woningen waar de begrenzen de werking wel aan de orde is. Het gaat om een bedrag van € 1,5 mrd op jaarbasis. Dit is slechts 21% van de totale omvang van de impliciete subsidie. De mate waarin het huurprijfplafond een begrenzen de invloed heeft, verschilt regionaal. Tabel 3 laat zien dat de invloed van het huurprijfplafond in COROP-gebied Groot Amsterdam het omvangrijkste is, gevolgd door Leiden en Bollestreek. In Groot Amsterdam bedraagt het neerwaartse effect van het huurprijfplafond gemiddeld € 96 per woning per maand. In COROP-gebieden Delfzijl en omgeving en Zeeuwsch-Vlaanderen is de begrenzen de werking zeer beperkt.

In het Regeerakkoord (2010) van het huidige kabinet is het voornemen geformuleerd om in de schaarstegebieden het aantal woningwaarderingpunten met 25 te verhogen. Dit sluit aan bij het voorstel van de Werkgroep Wonen (2010) van de Brede Heroverweging om dit te doen in de 10 COROP-gebieden waar de WOZ-waarde per m² het hoogst

is. Omdat het toekennen van extra punten als doel heeft om de begrenzen de werking van het huurprijfplafond te verminderen, is het logisch de selectie van de COROP-gebieden te baseren op de mate waarin het plafond nu het meest knellend is. In tabel 3 zijn de 10 COROP-gebieden weergegeven waarvoor dit geldt. De tabel laat ook zien dat bij 25 punten extra het begrenzen de effect aanzienlijk wordt gereduceerd. Het is dus een effectieve maatregel om de belemmeringen van de huurprijfregulering voor het realiseren van markthuren te verminderen. Een betere maatregel met een meer generieke werking zou overigens zijn om het huurprijfplafond te stellen op 4,5% van de WOZ-waarde.

Uit het voorafgaande blijkt dat de huurprijfregulering via het huurprijfplafond maar voor een beperkt deel verantwoordelijk is voor de totale omvang van de impliciete subsidie. Nader onderzoek is nodig om inzicht te krijgen in de factoren die blijkbaar een grotere invloed hebben op de omvang van de impliciete subsidie. In ieder geval biedt de huidige huurprijfregulering relatief weinig beperking om bij een nieuwe huurovereenkomst een marktconforme huur vast te stellen. Dit is nog minder het geval als het voornemen van het kabinet om 25 punten extra in schaarstegebieden toe te kennen, wordt uitgevoerd.

De gevolgen van markthuren voor de huurders

Introductie van markthuren, op basis van 4,5% van de WOZ-waarde zoals in het voorafgaande is onderbouwd, leidt tot een forse huurverhoging. In de gereguleerde huursector is de kale huur gemiddeld € 400 per maand, terwijl de markthuur gemiddeld op een niveau van € 625 per maand ligt. Dit hogere huurniveau zal ongetwijfeld invloed hebben op de vraag naar huurwoningen. Huishoudens die het zich kunnen veroorloven, zullen voor een deel naar de koopsector uitwijken. Er zullen ook huishoudens zijn

die noodgedwongen naar een andere vorm van woonruimte zullen omzien. Het effect op de vraag naar huurwoningen zal echter niet aan de orde komen. Evenmin het effect op het aanbod. Centraal staat in deze paragraaf het effect op de netto woonlasten als gevolg van markthuren zonder nog rekening te houden met aanpassingen van de vraag en verhuizingen.

Het effect dat invoering van markthuren heeft op de netto woonlasten wordt in belangrijke mate bepaald door de regeling voor de huurtoeslag. Verondersteld is dat de regeling ongewijzigd blijft. Dat is niet helemaal plausibel, maar deze veronderstelling brengt wel duidelijk de gevolgen voor de netto woonlasten naar voren. Invoering van markthuren leidt ertoe dat een groot deel van de nu gereguleerde huursector niet meer voor huurtoeslag in aanmerking komt. Tabel 4 laat dit zien. Ook zonder markthuren is dit al het geval als het inkomen boven de inkomensgrens van de regeling ligt. Het betreft 49% van de gereguleerde huurwoningen. Dat verandert niet bij markthuren. Daarnaast is een gevolg van markthuren dat het huurniveau boven de maximale huurgrens komt. Bij 20% van de gereguleerde huurwoningen zou het huishouden qua inkomen wel recht hebben op huurtoeslag maar de markthuurgrens is

te hoog om daarvoor nog in aanmerking te komen. Er vindt dus een grote uitval uit de regeling voor de huurtoeslag plaats. Bij invoering van markthuren en een ongewijzigde regeling voor de huurtoeslag daalt het totale bedrag aan huurtoeslag met 10% als gevolg van deze uitval uit de regeling.

Doordat met de huidige regeling bij invoering van markthuren de huurtoeslag gemiddeld genomen geen compensatie biedt, stijgen de netto woonlasten relatief sterk. De netto woonlasten zijn hier gedefinieerd als subsidiabele (markt)huur minus huurtoeslag gedeeld door het besteedbaar inkomen. In de huidige situatie zijn de netto woonlasten gemiddeld 21%². Invoering van markthuren doet dit gemiddelde toenemen tot 35%. Een grote groep huurders krijgt te maken met hoge tot zeer hoge netto woonlasten. Tabel 5 laat zien dat in de huidige situatie bij minder dan 10% van de huurders in de gereguleerde sector de netto woonlasten meer zijn dan 30% van het besteedbaar inkomen bedragen. Dat verandert sterk na invoering van markthuren. Uitgaande van de huidige regeling voor de huurtoeslag zijn de netto woonlasten bij 45% van de huurders in dat geval hoger dan 30% van het besteedbaar inkomen. Bij 27% van de huurders lopen de netto woonlasten zelfs op tot meer dan 40%. Deze uitkomsten

TABEL 4 ► HET BEREIK VAN DE REGELING VOOR DE HUURTOESLAG VAN DE GEREGULEERDE HUURSECTOR, IN PROCENTEN

	HUIDIGE SITUATIE	NA INVOERING MARKTHUREN
Huur niet hoger dan kwaliteitskortingsgrens	17	4
Huur niet hoger dan aftopgrens	26	13
Huur niet hoger dan maximum huurgrens	7	14
Huur hoger dan maximum huurgrens	1	20
Inkomen hoger dan inkomensgrens	49	49
TOTAAL	100	100

BRON: EIGEN BEREKENING OP BASIS VAN W6ON2009

TABEL 5 ► HUURDERS NAAR HOOGTE VAN DE NETTO WOONLASTEN, IN PROCENTEN VAN DE GEREGLIEERDE HUURSECTOR

	HUIDIGE SITUATIE	NA INVOERING MARKTHUREN
Netto woonlasten < 15%	22	6
Netto woonlasten < 20%	28	14
Netto woonlasten < 25%	26	18
Netto woonlasten < 30%	14	16
Netto woonlasten < 35%	5	12
Netto woonlasten < 40%	2	7
Netto woonlasten > 40%	3	27
TOTAAL	100	100

BRON: EIGEN BEREKENINGEN OP BASIS VAN WoON2009

kennen een grote regionale spreiding, die mede samenhangt met die van de WOZ-waarde van de huurwoningen. In COROP-gebied Groot Amsterdam is de toename van de netto woonlasten het sterkst. Het gemiddelde van de netto woonlasten neemt daar toe van 21% tot 50%. Bij maar liefst 51% van de huurders zijn de netto woonlasten hoger dan 40%.

Wanneer ook rekening wordt gehouden met de bijkomende woonlasten zoals gas en elektra, kan worden geconstateerd dat voor grote groepen huurders de markthuurlast tot onbetaalbare netto woonlasten leidt. Deze uitkomsten laten zien dat (geleidelijk) invoering van markthuren, gepaard dient te gaan met een verbetering van de regeling voor de huurtoeslag om te voorkomen dat veel huurders in grote financiële problemen komen. Het verlagen van de impliciete aanbods subsidie zal dus bij handhaving van de betaalbaarheid leiden tot verhogen van de expliciete vraagsubsidie (huurtoeslag).

Slotbeschouwing

De laatste jaren zijn er veel pleidooien om de impliciete subsidiering in de geregelde huursector te verminderen door het huurniveau te verhogen tot markthuren. In dit artikel hebben we onderbouwd dat markthuren gemiddeld gelijk zijn aan 4,5%

van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het is een misverstand dat voor de verhuurder het huurprijzplafond bij de huurprijzregulering de belangrijkste belemmering is om markthuren te vragen. Bij 66% van de nu geregelde huurwoningen vormt het huurprijzplafond geen beperkende factor. Bij bewonersmutatie is het bij deze woningen mogelijk de markthuurlast te vragen. Het voornemen in het regeerakkoord om in schaarstegebieden 25 punten extra toe te kennen is een effectieve maatregel om de beperkende werking van het huurprijzplafond verder te verminderen. Overigens zou een betere maatregel zijn om generiek het huurprijzplafond te stellen op 4,5% van de WOZ-waarde.

Invoering van markthuren heeft grote consequenties voor de netto woonlasten van huurders. Als de regeling voor de huurtoeslag onveranderd blijft, bedragen bij 27% van de huurders in de geregelde huursector de netto woonlasten meer dan 40% van het besteedbaar inkomen. Zeker voor deze huurders leidt invoering van markthuren tot grote financiële problemen die hen dwingt om te zien naar de goedkopere huurwoningen die er dan vermoedelijk onvoldoende zijn. Een verbetering van de huurtoeslagregeling is nodig om de forse toename van de netto woonlasten (gedeel-

telijk) te voorkomen. Als dat niet gebeurt, is het zeer twijfelachtig of markthuren van 4,5% van de WOZ-waarde realiseerbaar zijn. Er is onvoldoende effectieve vraag om dergelijke huren te kunnen betalen. In feite kan worden geconstateerd dat de impliciete subsidiering heeft geleid tot een kwaliteitsniveau in de huursector dat zonder die subsidie door veel huurders niet meer betaald kan worden.

OVER DE AUTEURS

Prof. dr. Johan Conijn, buitengewoon hoogleraar Universiteit van Amsterdam, verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate, en directeur bij Ortec Finance.

Drs. Frans Schilder, Assistent in Opleiding bij de Universiteit van Amsterdam, verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate.

Voetnoot

- 1 xln een beperkt aantal gevallen is de kale huur hoger dan de markthuurlen van 4,5%. Dit verschil is als negatieve subsidie in de berekeningen meegenomen.
- 2 Hierbij is de berekende huurtoeslag genomen in plaats van de feitelijke huurtoeslag volgens WoON2009. Dit is nodig om een consistente vergelijking te kunnen maken met de situatie van markthuren. Mede hierdoor komt de huidige gemiddelde quote 2%-punt lager uit.

Referenties:

- Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010) *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, april. SER: Den Haag
- Conijn, J. B.S. (2008) *Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg*, in: Don, F.J.H (red) : Agenda voor de woningmarkt. Koninklijke Vereniging voor Staatshuishoudkunde: Amsterdam
- Conijn, J.B.S. en F. P.W. Schilder (2011): *How housing associations lose their value: the value gap in the Netherlands*. Property Management, vol 29, issue 1
- Donders, J., M. van Dijk en G. Romijn (2010) *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*. Centraal Planbureau: Den Haag
- Francke, M.K. (2010) *Comparing market rents from a user cost and reaction model*, Applied Working Paper No. 2010-03. Ortec Finance: Rotterdam
- Regeerakkoord VVD en CDA (2010) *Vrijheid en verantwoordelijkheid*. Den Haag
- Romijn, G. en P. Besseling (2008) *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*, CPB document No 165. CPB: Den Haag
- Werkgroep Wonen (2010) *Rapport brede heroverwegingen: Wonen*. Inspectie der Rijksfinanciën: Den Haag