

Samenvatting onderzoek streefhuurbeleid 2.0

1. Inleiding

Op verzoek van de Nederlands Woonbond heeft de afdeling onderzoek en ontwikkeling van het WKA in december 2011 en januari 2012 onderzoek gedaan naar het streefhuurbeleid van corporaties en commerciële verhuurders in ons land.

Op basis van een databestand van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) zijn alle corporaties telefonisch benaderd over hun streefhuurbeleid en het beleid omtrent de Donnerpunten.

In het onderzoek zijn cijfers vertrekt door 342 corporaties. Dat is 87% van het corporatiebestand in ons land. De institutionele beleggers zijn apart benaderd. Over het algemeen werd door hen wat betreft het huurbeleid en de Donnerpunten verwezen naar plaatselijke of regionale beheerders.

2. Belangrijkste bevindingen

2.1 Streefhuren

Bij bijna alle corporaties gaan de streefhuren de komende jaren fors omhoog.

Het gemiddelde huurniveau in 2011 van de corporaties die in het onderzoek zitten is 72% van wat maximaal is toegestaan. Dit cijfer stemt overeen met de laatste gepubliceerde cijfers van het CFV (72% volgens CFV Analyse 2011). Het gemiddelde huurniveau bedraagt volgens die recente cijfers het CFV € 422 per maand.

Het gemiddelde huurprijsniveau was in 2008 volgens cijfers van het CFV: 70,9%. Het gemiddelde huurniveau is volgens de meest recente cijfers van het CFV in de periode 2008 - 2010 dus gestegen met ruim 1 procentpunt.

In het onderzoek van de Woonbond is aan de corporaties gevraagd wat hun beleid is voor de komende jaren qua huur in percentage van de maximale toegestane huur. Dus waar streeft men naar? Wat is de streefhuur die men wil realiseren? Deze streefhuur zal pas worden gerealiseerd bij bewonerswisseling. Een verhoging van de streefhuren leidt op termijn tot een algemene verhoging van het gemiddelde huurniveau van de betrokken corporatie. Individuele huurders die te maken hebben met een wisseling van de woning merken direct het effect van de verhoging van de streefhuren, want zij moeten een hogere huur betalen dan de huidige huurprijs van de betreffende woning.

Uit het onderzoek blijkt dat corporaties een streefhuur willen realiseren van gemiddeld 81,4%. Dat is 13,1% hoger dan de huidige huur. Dat betekent dat het huurniveau waar corporaties naar streven circa € 55 per maand hoger ligt dan nu. Op jaarbasis gaat het om een bedrag van € 660. De cijfers die de corporaties hebben verstrekt hebben betrekking op de oude telling van het Woning Waarderings Stelsel (WWS). Dus eventuele correcties vanwege de Donnerpunten in de schaarstegebieden zijn niet in deze cijfers opgenomen.

De hoogste streefhuren worden door de corporaties gevraagd in de 4 grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De laagste streefhuren tref je aan in Friesland en Drenthe en de hoogste in Noord-Holland en Zuid-Holland. De grootste corporaties gaan de hoogste streefhuren in rekening brengen, althans dat is hun beleid.

Het beeld in het huidige huurprijzenonderzoek (2.0) stemt in grote lijnen overeen met het onderzoek dat in 2010 is gedaan. Ook toen was er sprake van een hogere streefhuur dan het bestaande huurniveau.

Enkele (grotere) corporaties met hoge streefhuren die toen in het onderzoek zaten, zijn nu niet in de berekeningen meegenomen, omdat men liet weten geen cijfer te kunnen geven, omdat men het huurbeleid aan het herijken is.

Corporaties zijn daarnaast zoekende wat men met de Donnerpunten gaat doen. Als men de gevolgen van de Donnerpunten voor de huren wil corrigeren, dan betekent dit dat het streefhuurbeleid naar beneden moet worden bijgesteld. Dat zou uiteindelijk effect moeten hebben op het gemiddelde streefhuurniveau. Dit effect is nu nog niet echt zichtbaar, omdat het beleid op dit punt in ontwikkeling is.

Bij veel corporaties is men bezig om het huurbeleid helemaal te herformuleren. Huren worden afgetopt, men gaat naar "100% tenzij", men laat het van de markt afhangen en dergelijke. Het huurbeleid wordt gedifferentieerd, afgestemd op doelgroepen van beleid of op bepaalde inkomensdoelgroepen. De richting is wel dat er een stijging van de huurinkomsten moet plaatsvinden, zo vinden de corporaties. Dat vindt zijn vertaling in steeds hogere streefhuurpercentages. Diverse corporaties laten weten dat zij hun streefhuurbeleid aan het aanpassen zijn wat betreft het effect op de huurprijs van de punten voor energiebesparing.

Verhogingen van de streefhuren worden over het algemeen gemotiveerd op grond van de financiële positie van de corporatie (20%), de komende heffing (15%) en de wens om tot marktconforme huren te komen (14%).

In een aantal gevallen heeft de verhoging van de streefhuren te maken met investeringen (10%), renovatie/onderhoud (10%) en nieuwbouw (6%).

Bijna 60% van de corporaties laat weten dat er overleg plaatsvindt met de huurdersorganisatie over het (streef)huurbeleid. Dat overleg omvat soms directe betrokkenheid van de huurdersorganisatie in het hele beleidsafwegingsproces. In veel gevallen is het overleg nog gaande. Vaak wordt een door de corporatie gemaakte beleidsnotitie met uitgangspunten en het voorgestane beleid ter advisering aan de huurdersorganisatie voorgelegd. Soms wordt de huurdersorganisatie alleen maar geïnformeerd over het beoogde huurbeleid. In 22% van de gevallen is er door de huurdersorganisatie, zo blijkt uit het onderzoek, in de afgelopen maanden advies gegeven over het huurbeleid.

Het beleid met betrekking tot de streefhuren in de commerciële huursector is marktgericht en sterk afhankelijk van de plaatselijke situatie, zo blijkt uit de verkregen informatie. Over het algemeen streven de beleggers naar maximale huren (100% of meer). De Donnerpunten worden overal meegenomen. Waar, volgens de beleggers, de markt dat vraagt of mogelijk maakt vindt aanpassing van de huur plaats.

2.2 Beleid met betrekking tot de Donnerpunten

Diverse corporaties in de schaarstebieden passen hun streefhuren naar beneden toe aan vanwege de Donnerpunten die zij er nu bij krijgen. Dat betekent bijvoorbeeld dat een oorspronkelijke streefhuur van 80% wordt gecorrigeerd naar 73%. Dat zal uiteindelijk ook zijn weerslag vinden in de cijfers over de streefhuren voor de komende jaren. Dat vindt, zoals eerder gememoreerd, nog geen vertaling in de cijfers die in deze samenvatting worden gepresenteerd. Dat maakt het lastig om een vergelijking te maken met eerder onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat 30% van de corporaties de schaarstepunten doorberekent bij mutatie, 26% van de corporaties trekt op de een of andere manier de Donnerpunten er vanaf bij mutatie, 26% van de corporaties laat weten het streefhuurpercentage te zullen verlagen. En bij 18% van de corporaties is nog niet duidelijk wat men gaat doen met de Donnerpunten.

De corporaties die de Donnerpunten doorberekenen en de streefhuren verhogen doen het dubbel op. Dus én de Donnerpunten én een verhoging van het streefhuurpercentage. Dat leidt tot een extra forse huursprong bij mutatie. Andere corporaties zijn nog zoekende wat men met de Donnerpunten gaat

doen. Bij veel van die corporaties zouden de huren door de Donnerpunten boven de huurliberalisatiegrens uitstijgen. Dat wil men niet en dat is in veel gevallen ook niet haalbaar en wenselijk in hun huurmarkt, zo wordt gemeld.

Van de corporaties die met de Donnerpunten te maken hebben heeft 58% een en ander niet schriftelijk vastgelegd in een document of schriftelijke afspraak met de huurdersorganisatie, 39% van de corporaties beschikt wel over een dergelijk document.

Uit het onderzoek blijkt dat het percentage woningen dat in aanmerking komt voor 15 punten op 66% ligt en 25 punten is aan de orde bij 34% van de woningen van de betreffende corporaties in de schaarstegebieden.

3. Conclusies

Het gemiddelde huurniveau in de sociale huursector zal de komende jaren fors omhoog gaan als gevolg van het voorgenomen huurbeleid van corporaties.

In de toekomst zal het huurniveau bij de corporaties om een drietal redenen sterk stijgen.

- De streefhuur die corporaties vragen ligt gemiddeld 13,1% hoger dan het huidige huurniveau.
- Er is daarnaast een tendens om een beleid te hebben gericht op steeds hogere streefhuurpercentages, waarbij in toenemende mate het beleid is gericht op “100% tenzij”. Met name de grotere corporaties in de grote steden hebben een streefhuurbeleid, waarbij de huur bij mutatie sterk wordt verhoogd.
- Bijna eenderde van de corporaties in de schaarstegebieden neemt de Donnerpunten volledig mee en men verhoogt daarmee de streefhuren. Ruim 15% van de corporaties moet daarover nog een beslissing nemen.

Het streefhuurbeleid van de verhuurders in de commerciële huursector is gericht op maximale huren (100% of meer), afhankelijk van de plaatselijke situatie en de marktomstandigheden.

Ongeveer de helft van de corporaties is zoekende wat men in het huurbeleid zal doen met de Donnerpunten. Het ongecorrigeerd doorvoeren van de Donnerpunten levert ongewenste effecten op wat betreft de betaalbare huurwoningvoorraad, zo wordt gesteld. Veel huren zouden boven de huurliberalisatiegrens komen, daarom topt men af of men verlaagt de streefhuren.

In bijna 60% van de gevallen is het voorgestane beleid met betrekking tot de Donnerpunten niet vastgelegd in een document of schriftelijke afspraak met de huurdersorganisatie.

Er vindt bij ruim 60% van de corporaties lopend overleg plaats met de huurdersorganisatie over het huurbeleid. Bij 22% van de corporaties heeft de huurdersorganisatie de afgelopen maanden advies gegeven over het huurbeleid. Het streefhuurbeleid wordt in toenemende mate gedifferentieerd, afgestemd op specifieke doelgroepen en op marktomstandigheden. Dat maakt het complexer voor de huurdersorganisaties om invloed te hebben op het streefhuurbeleid, maar het biedt ook kansen.

Tabellen streefhuurbeleid 2.0

Kruistabel: De huidige gemiddelde huurprijs en het huurprijsbeleid uitgezet tegen de provincies (gewogen)

	Huur in % van maximaal toegestane huur: gemiddeld	Beleid huurprijs van maximaal redelijk: gemiddeld	Verschil in perc.
	Gemiddeld %	Gemiddeld %	Gemiddeld %
Noord Holland	76,8	89,0	15,9
Utrecht	72,2	81,6	13,0
Flevoland	69,6	71,6	2,9
Zuid Holland	75,4	85,2	13,0
Gelderland	67,1	76,3	13,7
Zeeland	68,3	72,3	5,9
Noord Brabant	66,4	76,3	14,9
Limburg	69,3	75,2	8,5
Overijssel	67,0	75,3	12,4
Drenthe	63,4	71,1	12,1
Friesland	66,4	69,8	5,1
Groningen	69,3	74,5	7,5
Totaal gemiddeld	72,0	81,4	13,1

n = 287 corporaties

Kruistabel: De huidige gemiddelde huurprijs en het huurprijsbeleid uitgezet tegen de indeling stedelijk/regionaal (gewogen)

	Huur in % van maximaal toegestane huur: gemiddeld	Beleid huurprijs van maximaal redelijk: gemiddeld	Verschil in perc.
	Gemiddeld %	Gemiddeld %	Gemiddeld %
Amsterdam	80,4	90,4	12,4
Rotterdam	76,5	88,5	15,7
Utrecht	71,6	90,8	26,8
Den Haag	80,4	83,5	3,9
Eindhoven	65,8	80,8	22,8
Middel	70,7	79,8	12,9
Regio	67,6	76,2	12,7
Totaal gemiddeld	72,0	81,4	13,1

n = 287 corporaties

Tabel: het beleid omtrent de extra 15 en 25 punten (gewogen)

	%	Aantal corporaties
De schaarstepunten worden doorgerekend bij mutatie.	30,2	13
De schaarstepunten worden niet meegenomen.	25,6	25
De schaarstepunten worden meegenomen, maar het streefhuurpercentage wordt verlaagd.	26,3	37
Nog niet doorgevoerd	15,6	31
Onbekend	2,3	10
Totaal	100,0	116

Tabel: genoemde redenen voor stijging/daling/gelijk blijven van de streefhuur (gewogen)

	Aantal keer genoemd	%
financiële redenen	60	21,8
komende heffingen	69	18,7
renovatie, onderhoud	30	9,7
nieuwbouw	27	5,1
investeringen	28	9,9
aanpassen huurprijs niveau	36	10,9
marktconform	31	17,1
energiebesp.	25	6,4
kwaliteit relatie	34	9,3
differentieren	10	7,5
sturen op woonlasten	3	,7
betaalbaarheid	27	6,9
100/90% tenzij	6	8,8
nog niet vastgelegd	39	10,7
anders	65	21,4

Meerdere antwoorden mogelijk, som van percentages hoger dan 100%

Duurste 20 corporaties m.b.t. gemiddelde huur ten opzichte van maximaal toegestane huur (2010, bron CFV)

	Naam	Vestigingsgemeente	Huur in % van maximaal toegestane huur 2010
1	Stichting SLS Wonen	Leiden	98,2
2	stichting SSHN	Nijmegen	93,0
3	Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout	Oosterhout	91,9
4	Stichting Stadswonen	Rotterdam	91,7
5	DUWO	Delft	90,5
6	Woningbouwvereniging Rosehaghe	Haarlem	90,0
7	Stichting Woonzorg Nederland	Amsterdam	89,0
8	Stichting tot Behoud en Ondersteuning van Monumenten te Goes	Goes	88,4
9	Woonstichting De Key	Amsterdam	87,0
10	Stichting ZorgGoedBrabant	Oss	87,0
11	Stichting Studenten Huisvesting	Utrecht	86,2
12	Wooncentrum voor Ouderen St. Zuidrandflat	Gouda	85,9
13	Woon Compas	Rotterdam	84,0
14	Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam	Rotterdam	83,8
15	Stichting Idealis	Wageningen	83,5
16	Stichting Laurens Wonen	Rotterdam	83,3
17	Stichting Habion	Houten	83,0
18	Stichting Veron	Moerdijk	83,0
19	Woningstichting Haag Wonen	s-Gravenhage	81,6
20	Staedion	s-Gravenhage	81,3

Goedkoopste 20 corporaties m.b.t. gemiddelde huur ten opzichte van maximaal toegestane huur (2010, bron CFV)

	Naam	Vestigingsgemeente	Huur in % van maximaal toegestane huur 2010
1	Bouwvereniging Ons Huis	Zeist	46,8
2	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	Achtkarspelen	53,1
3	Woningbouwvereniging Beter Wonen	Oostflakkee	53,4
4	Stichting Woonservice Drenthe	Midden-Drenthe	56,0
5	Bouwvereniging "Huis en Hof" voor de gemeente Nijmegen	Nijmegen	56,0
6	Woningbouwvereniging Helpt Elkander	Nuenen c.a.	56,7
7	Woningstichting Goed Wonen	Drimmelen	57,0
8	Christelijke Woningbouwvereniging De Goede Woning	Rijssen-Holten	57,2
9	Bouwvereniging Huis en Erf	Schijndel	57,6
10	Woningstichting Laarbeek	Laarbeek	57,7
11	Woningstichting Obbicht en Papenhoven	Sittard-Geleen	57,7
12	Wooncorporatie ProWonen	Berkelland	58,8
13	Stichting Goed Wonen	Gemert-Bakel	59,0
14	Stichting Wonen Zuidwest Friesland	Gaasterlân-Sleat	59,0
15	Woningstichting Putten	Putten	59,0
16	Bouwvereniging Ambt Delden	Hof van Twente	59,0
17	Woningstichting Dinteloord	Steenbergen	59,4
18	Woningbouwvereniging Anna Paulowna	Anna Paulowna	59,5
19	Woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys	Hilversum	59,9
20	Mijande Wonen	Dinkelland	60,0