



HUURSOMBENADERING: HUURBELEID DAT DE WONINGMARKT VERDER HELPT

Aedes pleit voor een andere systematiek in het huurbeleid, los van de discussie over het huurprijsbeleid. De kern daarvan is dat de huurverhoging niet voor alle woningen gelijk is. Slim verdelen van huurverhogingen kan de woningmarkt stimuleren. We noemen dat de 'huursombenadering'. Wat is dat en hoe werkt het?

Huidige situatie en uitgangspunten

- De huur van een woning sluit nu lang niet altijd goed aan bij de kwaliteit en de waarde van de woning. Het huurbeleid moet zich daar op langere termijn wel op richten.
- Er bestaan nu – soms grote – verschillen tussen de huur van dezelfde of vergelijkbare woningen. De verschillen zijn vooral groot tussen mensen die al lang in een huurwoning zitten en mensen die er veel korter worden.
- Oorzaak daarvan is dat de grootste huurverhogingen plaatsvinden als er een nieuwe huurder in een woning komt (dit noemen we harmonisatie).
- Deze verschillen belemmeren de doorstroom: mensen die al wat langer in een huis zitten hebben een relatief lage huur en zullen daardoor niet snel verhuizen.
- Het inflatievolgend huurbeleid van de laatste jaren versterkt dit verschijnsel: alle huren stijgen met hetzelfde percentage en dat vergroot de verschillen. Vooral starters en doorstromers draaien nu dus op voor huurverhogingen.

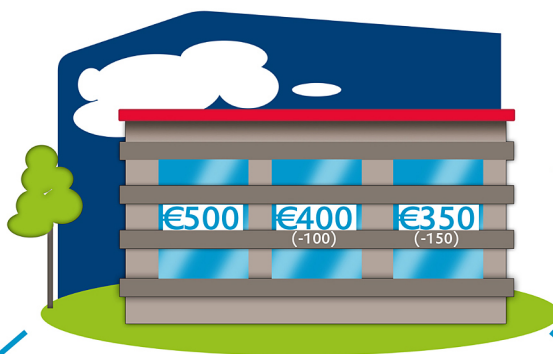
Wat is de huursombenadering?

- Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging.
- De huurverhoging die een corporatie mag berekenen blijft wel begrensd. Dat gaat echter niet per woning, maar via een afgesproken stijging van de totale huurinkomsten van de corporatie (simpel gezegd: alle huren van alle bewoners bij elkaar opgeteld). Dat is wat wordt bedoeld met de huursom. Die mag dan bijvoorbeeld met niet meer dan 3 procent stijgen.
- Daarnaast kan de overheid bepalen dat er een maximum is voor huurverhoging bij een individuele woning. Dit maximum kan afhangen van de huidige prijs. Huurders blijven zo beschermd tegen forse huurverhogingen. Daarnaast zorgt de huurtoeslag ervoor dat woningen betaalbaar blijven voor de lagere inkomens.
- De woningcorporatie kan woningen met een relatief lage huur een grotere huurverhoging geven dan woningen die nu al een goede prijs/kwaliteit-verhouding hebben. Op die manier kunnen corporaties de huur beter aan laten sluiten op de waarde en kwaliteit van de woning.
- Hierbij vindt u een simpel cijfervoorbeeld van de huurverhoging bij drie dezelfde woningen waarvan de bestaande huur sterk verschilt. Hierin is inflatievolgende huurverhoging vergeleken met de huursombenadering. De totale huurinkomsten (de huursom) stijgen even veel, maar in de huursombenadering worden de verschillen kleiner in plaats van groter.

Naar een evenwichtiger woningmarkt

Die ontwikkeling gaat stapje-voor-stapje, maar dat kan niet anders. De huursombenadering moet dus voor langere termijn toegepast worden. Langzaam maar zeker verdwijnen zo de soms erg grote verschillen tussen lang zittende en nieuwe huurders. En huizen krijgen een huurprijs die goed past bij de waarde en de kwaliteit ervan. De huurmarkt komt veel beter in evenwicht. En daarmee de hele woningmarkt.

HUIDIGE HUUR



Huurinkomsten totaal (huursom):
 $500+400+350=1250$

- Groot verschil in huren afhankelijk van woonduur

HUREN NA 1 JAAR

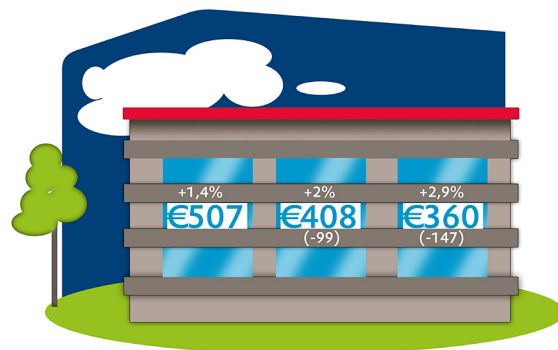
INFLATIEVOLGEND (in dit voorbeeld: inflatie is 2%)



Huursom:
 $510+408+357=1275$

- Verschillen worden groter!

HUURSOMBENADERING



Huursom:
 $507+408+360=1275$

- Verschillen worden kleiner!
- Huren gaan geleidelijk richting prijs die past bij woning

HUREN NA 5 JAAR

INFLATIEVOLGEND NA 5 JAAR



Huursom:
 $552+442+387=1381$

HUURSOMBENADERING NA 5 JAAR



Huursom:
 $536+441+404=1381$