

Rotterdam, 1 oktober 2018

aan de Gemeentelijke besluitvormers over Wonen.

De nijpende situatie op de woningmarkt heeft recent al veel aandacht gekregen. Die aandacht ging vooral uit naar stijgende prijzen van koopwoningen en het tekort aan sociale huurwoningen.

Wij willen aandacht vragen voor een derde categorie op de woningmarkt: de vrije-sector huurders. Het gaat daarbij om ca. 560.000 huurwoningen met huren boven de sociale huurgrens.

De huurders ervan zijn mensen die op de koopmarkt geen toegang hebben, maar teveel inkomen hebben om op de krappe sociale huurmarkt te slagen. Daaronder veel gepensioneerden die de opbrengst van een eerdere koopwoning aanwenden als aanvulling op een pensioen.

De stem van de vrije-sector huurders wordt weinig gehoord.

Voor onderwerpen als huurverhoging, onderhoud, kostenbeheersing en verkoop van complexen moeten huurders een stem kunnen laten horen. Dat schrijft de Overlegwet ook voor.

Er zijn platforms van huurdersverenigingen georganiseerd per commerciële verhuurder/belegger. De Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms (GPHP) vormen daarvan een bundeling.

Het GPHP ziet het als zijn taak de belangenbehartiging van die huurders te vergroten en te versterken. Het wil zich daarom organiseren als een zelfstandige belangenbehartiger voor vrije-sector huurders, die bij verhuurders-organisaties het belang van de huurders kan bundelen en verdedigen.

Verhuurders van vrije-sector huurwoningen zijn veelal institutionele beleggers, maar ook kleinere beleggingsfondsen, die in de huidige markt een aantrekkelijk rendement genieten. De commercialisering van residentieel vastgoed is de laatste jaren sterk toegenomen, vooral in de vrije sector. Het belang van de huurders vraagt om inzicht in marktpartijen en in de politieke stellingname over de vrije-sector huur van Gemeenten.

Bijgaand pamflet schetst de hier ontstane problematiek en vraagt om maatregelen van overheden en beleggers. Wij vragen de landelijke politiek, de lokale politiek en de verhuurders in de commerciële sector, om aandacht voor de positie van huurders in dit specifieke deel van de huurmarkt.

Gemeentebesturen spelen een belangrijke rol op de lokale woningmarkt. Daartoe behoort ook de vrije-sector huurmarkt. Daarom zouden wij graag met besluitvormers in uw Gemeentebestuur in contact komen om de stem van de vrije-sector huurder te laten klinken.

Met vriendelijke groet,

Peter Verburg
Voorzitter GPHP
info@gphp.nl
www.gphp.nl



visie van GPHP op de (on)betaalbaarheid van geliberaliseerde huurwoningen.

Steeds meer mensen zijn aangewezen op een woning van commerciële verhuurders. De huren van deze woningen zijn hoog, en de jaarlijkse huurverhogingen ook. Doordat huurders geen alternatief hebben kunnen verhuurders vragen wat ze willen. Met dit pamflet vragen wij aandacht voor de betaalbaarheid van de huren voor onze huurders in geliberaliseerde huurwoningen. Ook de zeggenschap van ons als huurders in de commerciële sector laat veel te wensen over.

Meer commerciële huur

Het aantal commerciële huurwoningen, dwz van niet-woningcorporaties, neemt snel toe. Dat komt voort uit politieke keuzes. Sinds 2011 mogen mensen met een gezamenlijk gezinsinkomen van meer dan € 36.165 bruto niet meer een sociale huurwoning huren. Voor hen is kopen vaak geen alternatief: de woningprijzen zijn sterk gestegen en bovendien krijgen veel mensen geen hypotheek - omdat ze geen vast contract hebben, te weinig verdienen of op leeftijd zijn. Zij zijn aangewezen op geliberaliseerde huur.

Gereguleerd en toch een hoge huur

Of een huurwoning wel of niet onder de gereguleerde huur valt, en dus een 'sociale huurwoning' heet, hangt af van de zogeheten beginhuur: de huur op het moment dat de huidige huurders er gingen wonen. De grens voor die beginhuur is op dit moment € 710 per maand. Maar wie al lange tijd in een sociale huurwoning woont, kan inmiddels via de wettelijk toegestane huurverhogingen een huur hebben van € 850 of meer. Het feit dat een woning onder de 'gereguleerde' of 'sociale' huur valt, wil dus nog niet zeggen dat de huur lager is dan € 710. De huurverhoging is bij deze woningen echter wel aan wettelijke maxima gebonden. Komen er nieuwe huurders, dan wordt de woning 'geliberaliseerd' en zijn de huur én de huurverhoging ongelimiteerd.

Het huidige kabinet wil, net als het vorige kabinet, de geliberaliseerde huursector sterk laten groeien. Het aantal sociale huurwoningen nam tussen 2009 en 2015 af van 2,27 miljoen naar 2 miljoen. In dezelfde periode groeide de geliberaliseerde huursector, vooral doordat commerciële verhuurders woningen kochten van woningcorporaties. Volgens het CBS zijn er op dit moment 750.000 commerciële huurwoningen. Een deel van deze commerciële huurwoningen heeft nu nog een gereguleerde huur, maar dit aandeel neemt snel af: steeds meer woningen worden 'geliberaliseerd' (de huur is dan niet meer aan regels gebonden). Bovendien wil 'gereguleerd' niet zeggen dat de huur laag is



Geliberaliseerd

Voor een steeds groter deel van de commerciële huurwoningen is de huurprijs volkomen vrij: de verhuurders mogen de huur én de jaarlijkse huurverhoging helemaal zelf bepalen. In veel contracten van geliberaliseerde huurwoningen staat bijvoorbeeld dat de huur opgehoogd mag worden naar 'marktconform niveau'. Commerciële verhuurders verhogen de huur soms met wel zeven procent per jaar. In 2015 waren er naar schatting 270.000 commerciële huurwoningen met een ongereguleerde huur, inmiddels is dat aantal alweer sterk gegroeid.

Huizenhoge rendementen

Zeker nu de rente laag is, is beleggen in woningen lucratief.

De meeste commerciële huurwoningen zijn van individuele particulieren, sommigen van hen hebben honderden woningen in bezit (bron: onderzoek Het Parool van 4 november 2017). Het aantal woningen van institutionele beleggers neemt ook snel toe. Beleggers maken rendementen van 15 tot 20 procent op huurwoningen. In populaire steden, variërend van Amsterdam tot Groningen en Maastricht, worden huren gevraagd van € 1.000 tot 2.000 per maand voor een standaard woning van 80m², 'kaal', dus exclusief servicekosten en energie.

In ons belang?

Institutionele beleggers en hun koepelorganisatie IVBN beweren vaak dat hoge huurprijzen in ons eigen belang zijn, omdat het deels gaat om pensioenbeleggingen. Hoe hoger de huur, hoe hoger straks 'ons' pensioen, suggereren ze. Die vlieger gaat echter om meerdere redenen niet op.

Een appartement in Amsterdam

Eveline (48) woont met haar man in een appartement van een kleine 90 vierkante meter aan de Javakade in Amsterdam. Toen ze er in 2006 kwamen wonen was de huur € 750, inmiddels is de huur € 1.110 per maand. Een stijging van bijna vijftig procent. Eveline: 'Terwijl onze salarissen in die tijd nauwelijks toenamen. En de huurstijging gaat door, want er is geen enkele maximum, the sky is the limit.' De afgelopen twee jaar zijn veel burenhuurders verhuisd, vanwege de stijgende huren. Voor eigenaar Bouwinvest is dat alleen maar fijn: bij nieuwe bewoners begint de huur meteen met € 1.500 of meer

Het gaat vaak om hele brede beleggingsfondsen, waarbij slechts een heel gering deel terecht komt bij Nederlandse pensioenen. Bovendien is de hoogte van de Nederlandse pensioenen nauwelijks afhankelijk van het werkelijke beleggingsresultaat, maar van de 'rekenrente'. Zolang de rente en dus ook de rekenrente laag is, blijven de pensioenen laag, hoe mooi de beleggingsresultaten ook zijn. Trouwens, het idee van een pensioen is niet dat je jarenlang krom ligt door een huizenhoge huur om daarmee je pensioen te 'verdienen'.



‘Marktconform’

Commerciële verhuurders schermen graag met de term ‘marktconforme huur’. ‘Marktconform’ betekent dat de huur net zolang verhoogd mag worden tot er geen huurders meer te vinden zijn die het willen betalen. Door de woningschaarste is ‘marktconform’ een uiterst rekbaar begrip. Dat wordt nog eens versterkt doordat expats bereid zijn tot hoge huren; hun werkgever betaalt vaak hun huur.

Een appartement in Deurne

Theo van Dijk (69) woont samen met zijn vrouw in een appartement in Deurne. Hij betaalt maandelijks ruim € 1.000, exclusief energie, voor zo’n 100 vierkante meter. ‘Wat best veel is voor een plattelandsgemeente in Brabant’. Eigenaar van de 33 appartementen in het complex is het pensioenfonds Metaal en Techniek, maar het pensioenfonds heeft het ondergebracht bij vermogensbeheerder Syntrus Achmea. Syntrus Achmea is met 30.000 woningen de grootste commerciële woningverhuurder in Nederland. Van Dijk probeerde afgelopen jaren samen met anderen een platform op te richten van alle huurdersverenigingen die van deze vermogensbeheerder huren. ‘Maar dat is door Achmea dusdanig tegengewerkt dat het gestrand is’, vertelt hij. De vermogensbeheerder weigerde informatie te geven over welke complexen het beheert én weigerde een overleg-convenant met de huurders te tekenen.

Voor komend jaar hebben de huurders van het appartementencomplex in Deurne gevraagd de huurprijs te bevriezen. Van Wijk: ‘Een deel van de huurders heeft pensioen opgebouwd bij het pensioenfonds Metaal en Techniek. Dat pensioen is gekort. Dan is het extra zuur als datzelfde pensioenfonds, of de vermogensbeheerder daarvan, de huur wel verhoogt.’

Middenhuur?

Steeds meer gemeentebesturen stimuleren commerciële verhuurders om woningen te bouwen met huren onder de € 1.000, de zogeheten ‘middenhuur’. Dat is op zich een goede zaak. Maar voor veel middeninkomens is zo’n huur toch onbetaalbaar. Een gezinsinkomen van € 37.000 bruto (waarmee je dus teveel verdient voor de sociale huur) betekent netto zo’n € 2400 per maand. Met een ‘middenhuur’ van € 900 komen de totale woonlasten al gauw op € 1.150; dan blijft er voor een gezin erg weinig over om van te leven. Bovendien zijn de afspraken die gemeenten over middenhuur-woningen maken met beleggers te riant: Beleggers krijgen soms korting op de grondprijs (wat gemeenschapsgeld kost) terwijl ze de huurwoningen na bijvoorbeeld twintig jaar weer mogen verkopen. Daardoor maken beleggers grote winsten én daalt op termijn de hoeveelheid huurwoningen weer.



Landelijke politiek

Wij vragen aan de landelijke politiek om:

- **De huren** van geliberaliseerde huurwoningen zodanig te reguleren, dat middengroepen niet langer huizenhoge huren hoeven betalen. Net als bij de sociale huur moet de hoogte van de middenhuur aan regels worden gebonden en de huurverhoging worden beperkt. De huurregulering zou bijvoorbeeld kunnen gelden voor alle woningen tot pakweg € 1.000/mnd.
- **Het woningwaarderingstelsel** ('puntenstelsel') aan te passen. Het is nu voor verhuurders veel te makkelijk om zelfs voor kleine woningen zóveel punten te krijgen dat de woning buiten de gereguleerde huur valt. Ook is in het huidige puntenstelsel de huur sterk afhankelijk van de WOZ-waarde, waardoor de koopprijzen de huren onnodig opdrijven. Dat moet anders.
- **De inkomensgrens** voor sociale huurwoningen op te rekken, zodat lagere middeninkomens weer terecht kunnen in een sociale huurwoning. Zij kunnen immers op de markt niet aan een betaalbare woning komen.
- **De zeggenschap** van huurders in de commerciële sector te versterken, door bijvoorbeeld de verhuurders te verplichten om een platform van huurders te faciliteren, en door huurders van commerciële woningen dezelfde rechten te geven als huurders van corporaties.

Plaatselijke politiek

Wij vragen gemeenten om:

- **Strengere afspraken** te maken met commerciële verhuurders over de huren, de huurverhogingen en de periode dat de huurwoningen niet verkocht worden.
- De huurders van geliberaliseerde huurwoningen **meer te betrekken** bij het beleid, bijvoorbeeld bij het maken van gemeentelijke woonvisies en hen een plek te geven bij het plaatselijke overleg met huurdersverenigingen.

De verhuurders

Wij vragen van de verhuurders dat zij werkelijk maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Dat betekent:

- **Betaalbare en redelijke huren.** Hoge rendementen ten koste van huurders zijn asociaal.
- **Meer zekerheid** voor huurders. Commerciële huurwoningen worden te vaak plotseling verkocht of 'uitgepond' als dat de eigenaar goed uitkomt.

Dit is een uitgave van de Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms (GPHP), een structurele samenwerking voor huurdersorganisaties van commerciële verhuurders.

Wij maken ons sterk voor belangenbehartiging, voor communicatie tussen platforms, huurders en overheden, en voor stimulering van een redelijk en sociaal acceptabel huurniveau.

Aangesloten zijn platforms van huurdersverenigingen van Amvest, Bouwinvest, CBRE, Delta Lloyd, Vesteda, die samen ca 80.000 huurders omvatten.

Voor nader contact neemt u contact op met info@gphp.nl of kijkt u op www.gphp.nl

