

Ontwikkeling huren

Jan Brouwer

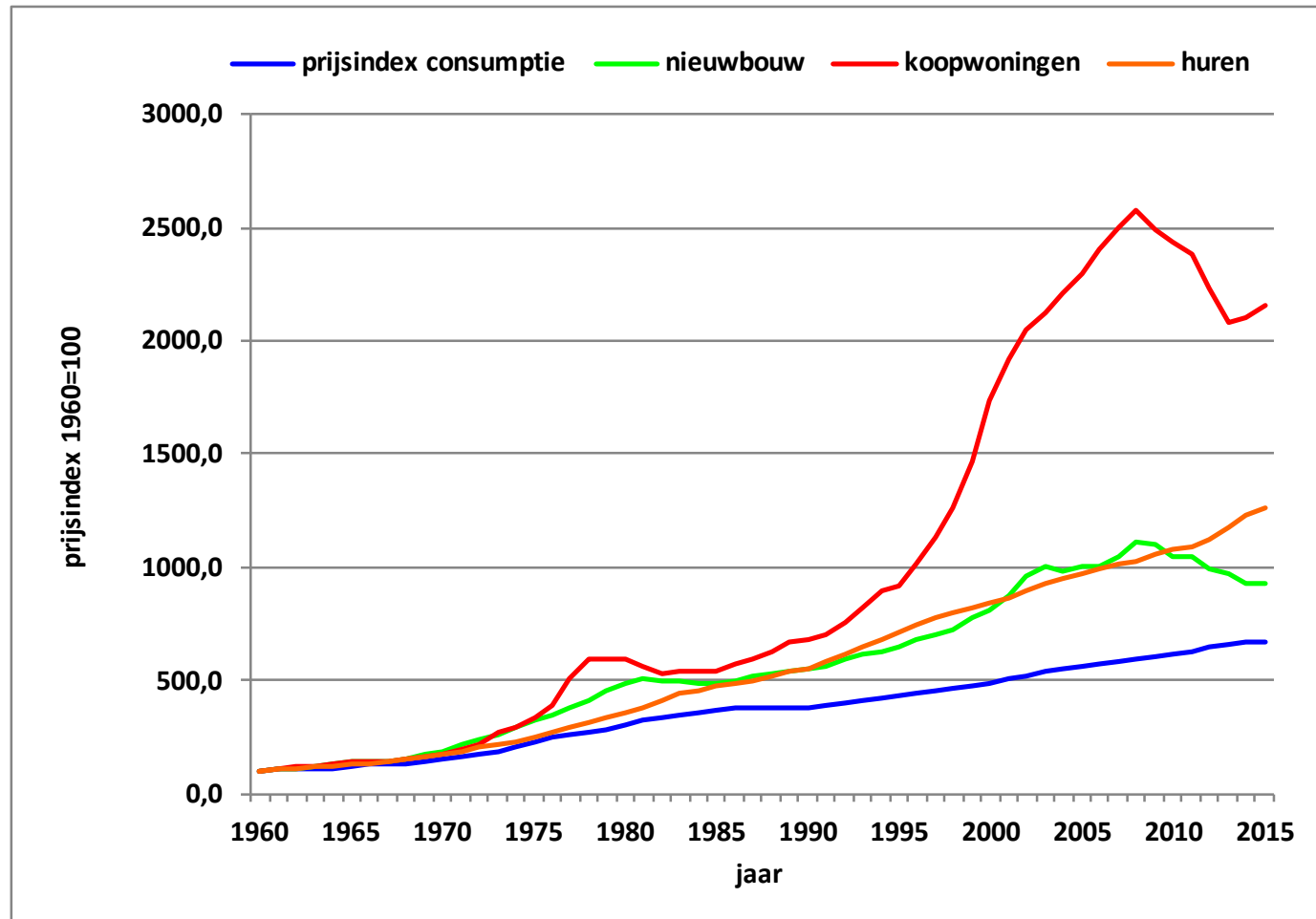
Voordracht in TOP

30 november 2016

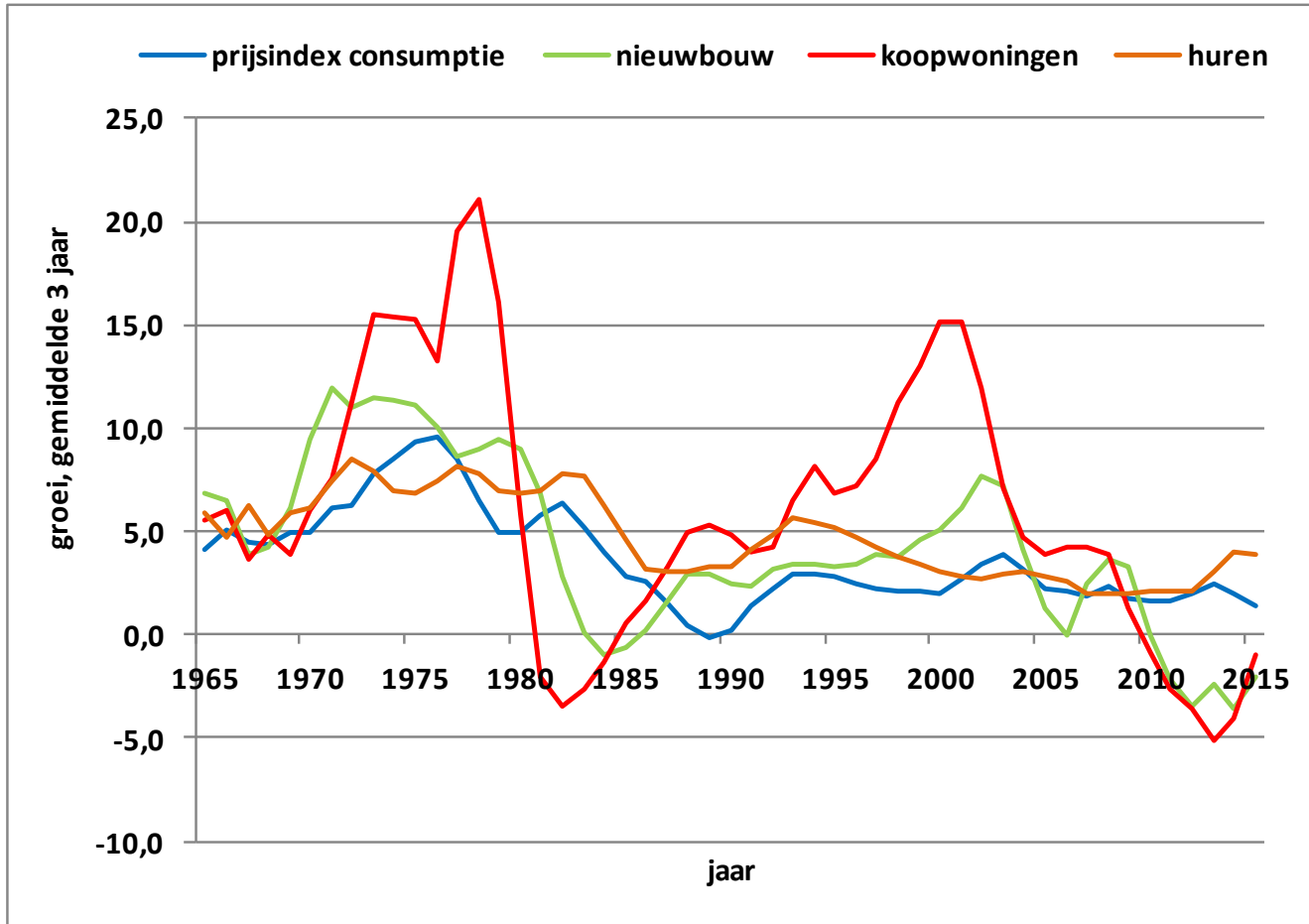
Bepalende factoren hoogte huur

- Inkomen huurders
- Bouwkosten
- Rente
- Inflatie
- Onderhoud en beheerslasten
- Huurbeleid overheid

Prijsindices sinds 1960



Prijstoenname sinds 1965



Maatregelen overheid tot 1975

- Tot 1965 gematigd loonbeleid, matige huurstijging en goedkope woningwetleningen
- Eind jaren 60 loonexplosie, vrije zaterdag
- Eerste premie regeling in 1968
- In 1975 introductie van
 - langdurige subsidie regeling
 - Individuele huursubsidie
 - Woningwaarderingstelsel

Maatregelen overheid tot 1995

- Na 1985 extra huurverhogingen om lasten subsidie uitgaven te beperken
- In 1995 uitruil van alle subsidie verplichtingen en woningwet leningen
- Na 1995 huurstijging gelijk aan inflatie
- Na 1995 sociale verhuurders zelfstandig verder
- Toezicht en huurbeleid bleven in stand

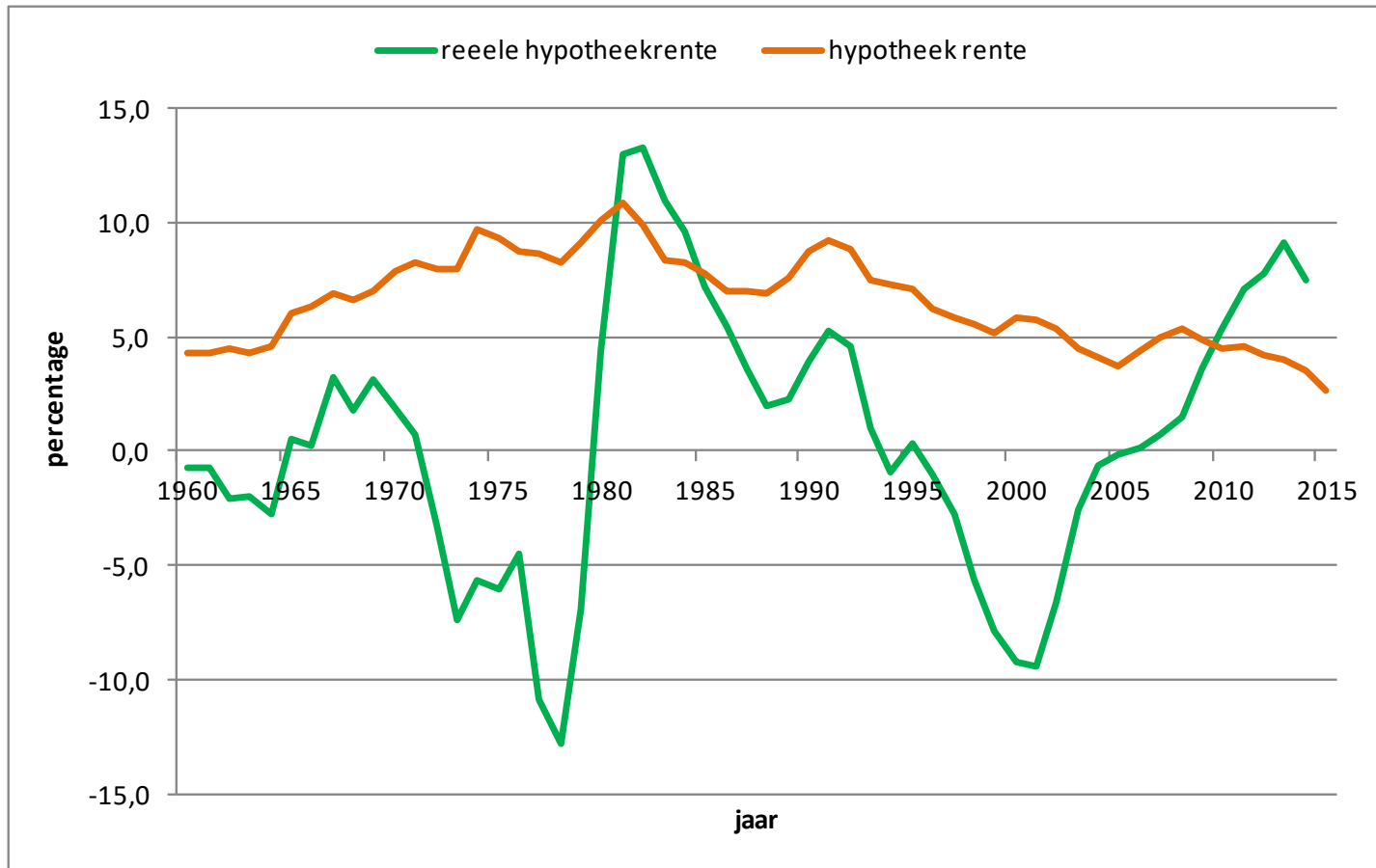
Recente maatregelen overheid

- Extra huurverhoging alle huurders sinds laatste kabinet
- Daar bovenop extra huurverhoging scheefwonenden
- Verhuurders extra heffing van 0,5% van de WOZ waarde
- Verhuurders moeten zich beperken tot volkshuisvestingstaak

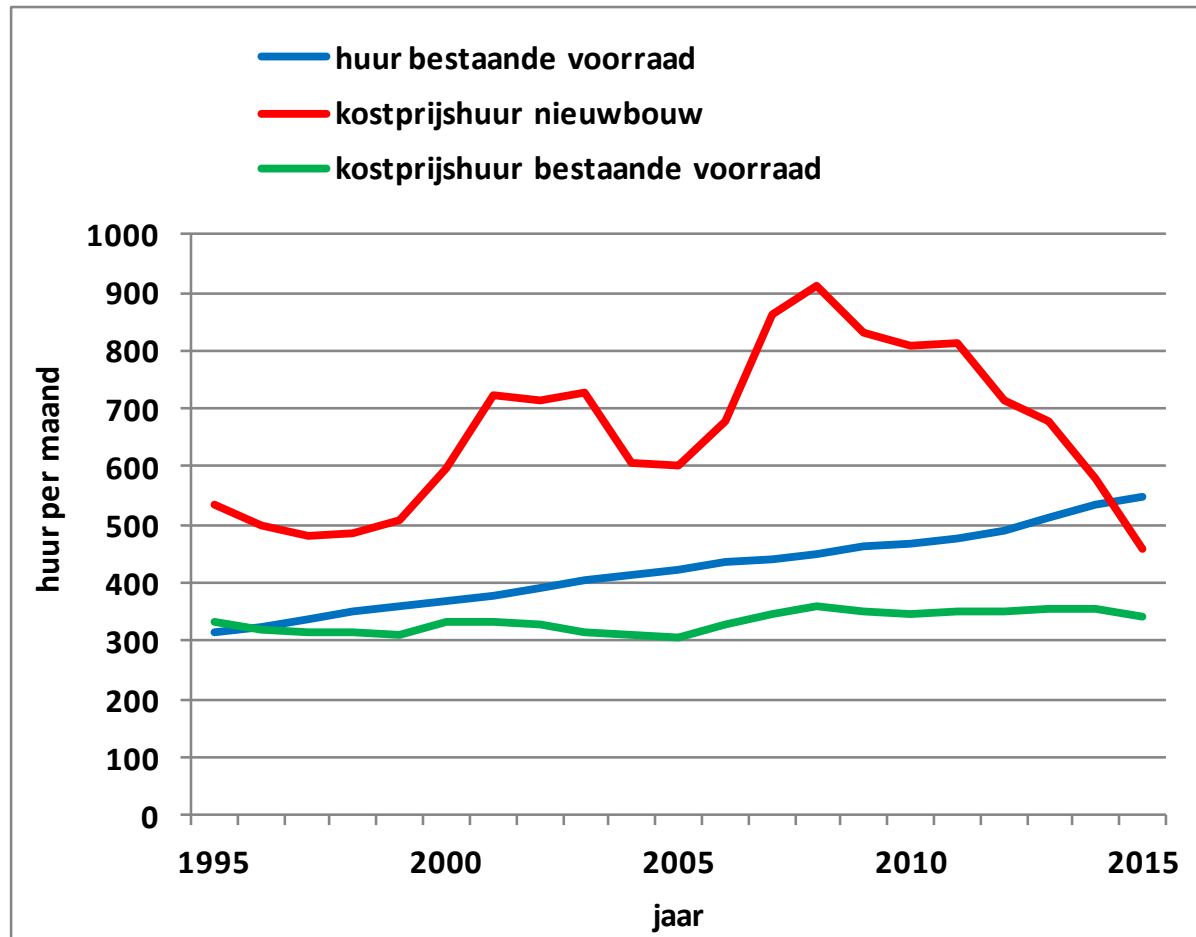
Wat is er aan de hand?

- Huren stijgen, maar
- Rente daalt
- Kosten beheer blijven gelijk
- Overige lasten gaan echter onnodig omhoog
- Inkomen huurders blijft achter

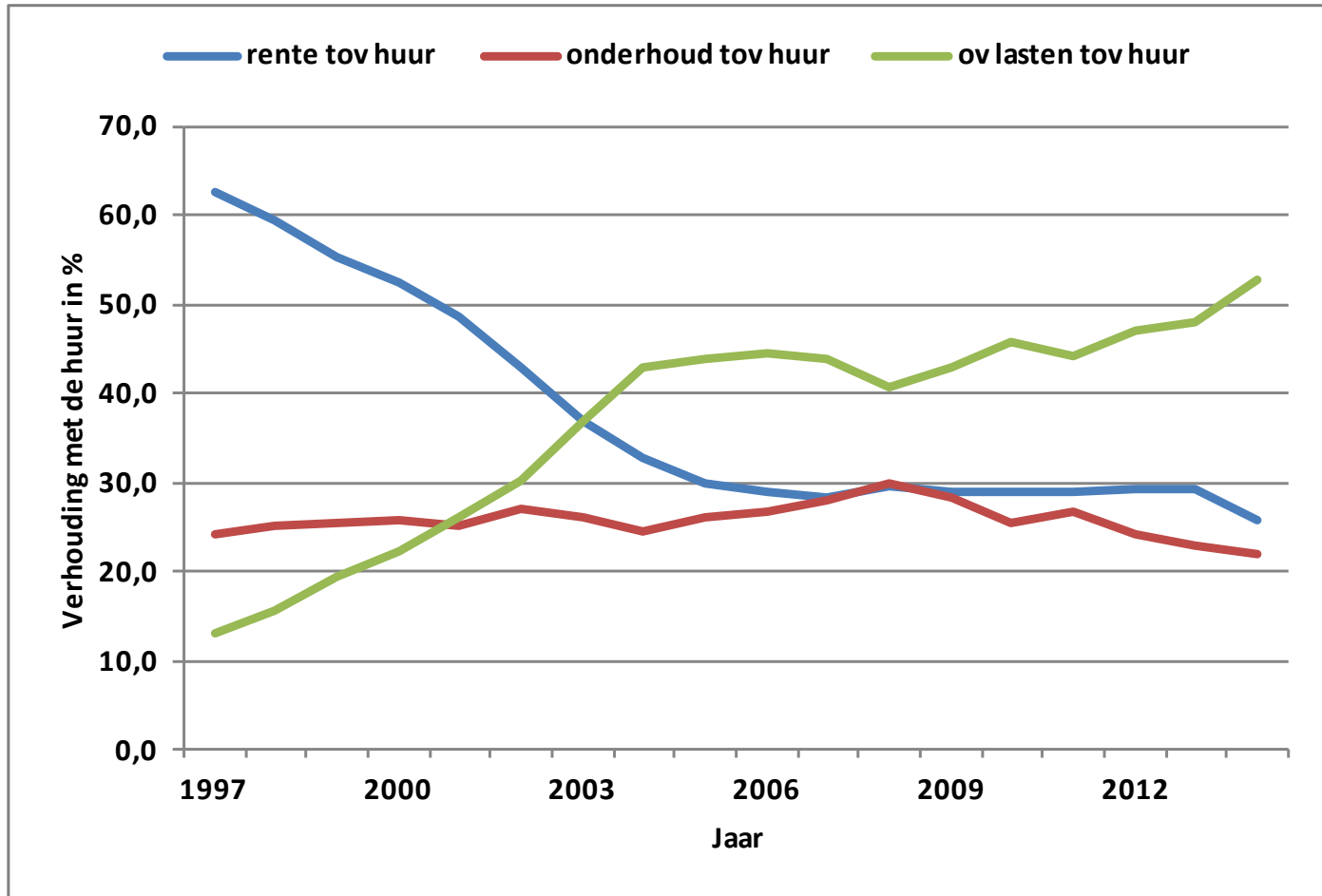
(Reële) hypotheekrente



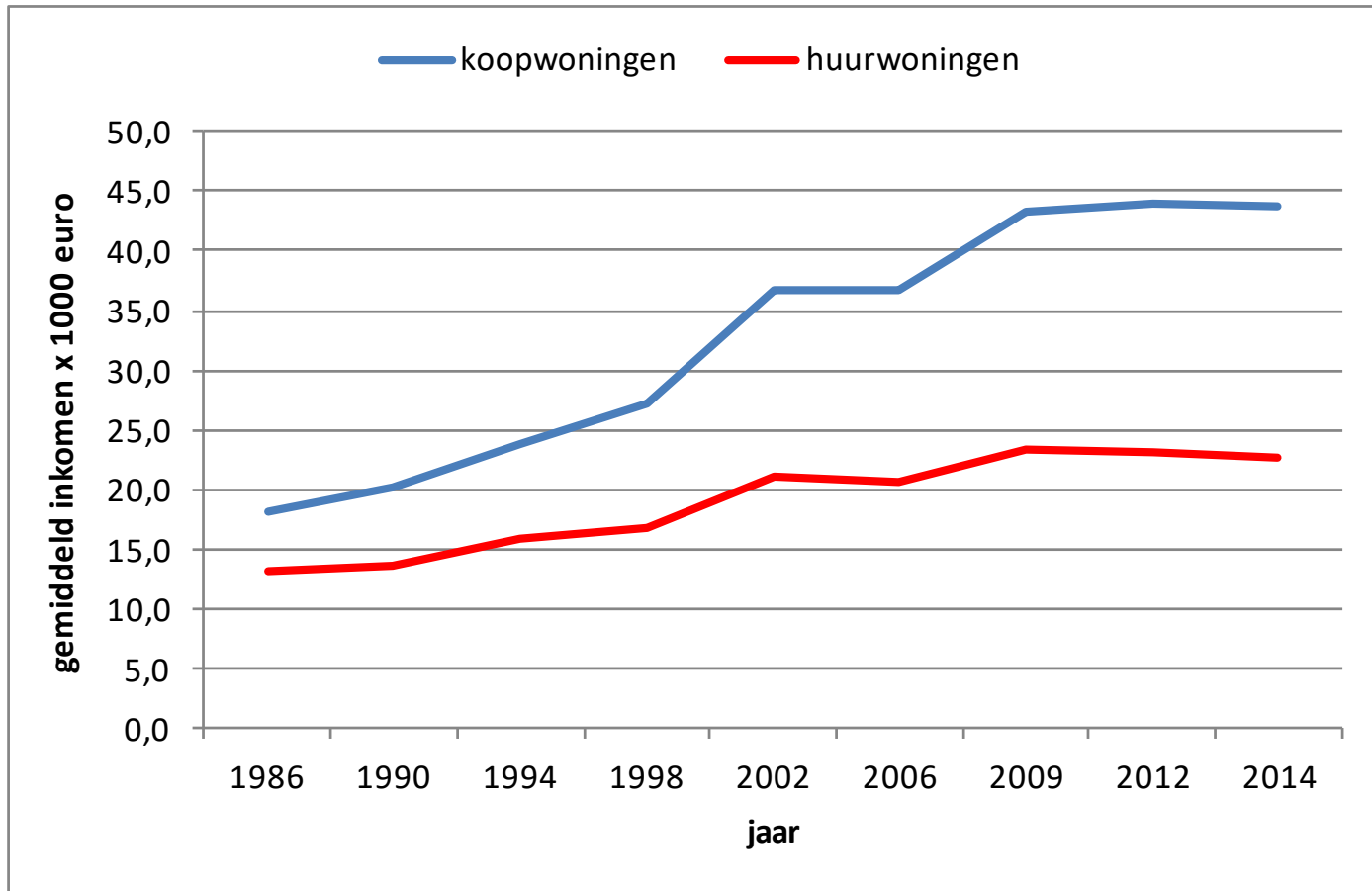
Verloop kostprijs huurwoningen



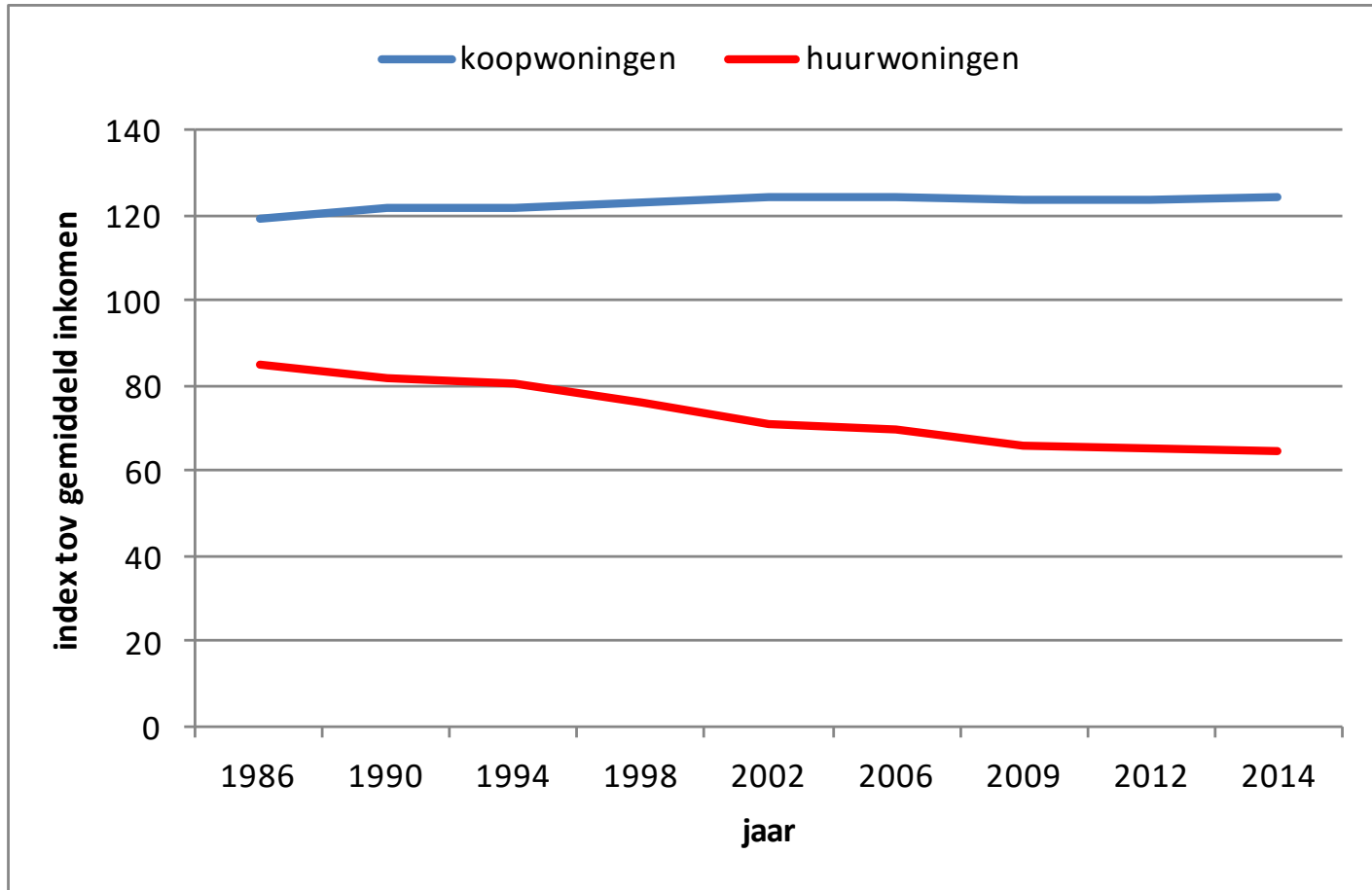
Lasten tov de huur



Gemiddeld inkomen huur en koopwoningen



Index inkomen huur en koopwoningen



Conclusies

- Steeds meer mensen komen in betalingsproblemen
- Verdere voortzetting huurstijgingen niet verantwoord
- Beperking taken verhuurders moet terug te vinden zijn in beheerslasten
- Rentedaling doorgeven aan huurders
- Daling met 25% is mogelijk

Conclusies

- Corporaties moeten openheid geven over financiën
- Overzicht per complex is daarvoor essentieel
- Met bewoners in gesprek gaan welke alternatieven er zijn
 - Meer kwaliteit bieden voor gevraagde prijs
 - Meer uitgeven aan energie besparing
 - Bewoners steunen bij vermogensvorming