

Vastgoed Belang



Extra huurruimte door boven-inflatoire- en inkomensafhankelijke huurverhoging in de commerciële huursector

2 december 2013

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 2 december 2013

TITEL Extra huurruimte door boven-inflatoire- en inkomensafhankelijke huurverhoging in de commerciële huursector

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Vastgoed Belang

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL96RABO0146973909
KVK 09035291

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 7674.100



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Vraagstelling	1
1.2	De CBS-huurenquête	1
1.3	Aanpak	2
1.4	Uitgangspunten, aannames en beperkingen	2
2	Extra huurruimte door aanpassingen huurbeleid	5
2.1	Het huishoudinkomen van huurders van een commerciële huurwoning	5
2.2	Spreiding van de commerciële huurwoningvoorraad	6
2.3	Extra huurruimte 2013	6
2.4	Extra huurruimte 2013 – 2017	7

1 Inleiding

Vastgoed Belang wil een analyse laten uitvoeren naar de extra huurruimte die voor haar achterban ontstaat door de invoering van de boven-inflatoire- en inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013. Vastgoed Belang wil zich zo een beeld vormen van de mogelijkheden die de extra huurruimte biedt om de bijdrage aan de verhuurdersheffing te bekostigen. De meest recente bron voor deze analyse is de CBS-huurenquête. Vastgoed Belang heeft van het CBS en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) toestemming gekregen voor dit doel het bestand van de CBS-huurenquête te laten analyseren. Companen is gevraagd de extra huurruimte die is ontstaan in beeld te brengen.

1.1 Vraagstelling

De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Bereken op basis van de CBS-huurenquête 2013 wat de extra huurruimte is die voor commerciële verhuurders ontstaat door de invoering van de boven-inflatoire- en de inkomensafhankelijke huurverhoging en maak een inschatting hoe deze extra huurruimte zich ontwikkelt in de periode 2013 – 2017.

1.2 De CBS-huurenquête

De bron voor de uitgevoerde berekeningen is de CBS-huur-enquête. De CBS-huurenquête is een onderzoek gebaseerd op een panel met huurwoningen. Op basis van de CBS-huur-enquête is het mogelijk de huurprijsontwikkeling in de tijd te volgen en de effecten van het huurbeleid van de minister van BZK te evalueren. Dit gebeurt jaarlijks in het onderzoek 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid', dat Companen sinds 2003 in opdracht van het ministerie van BZK uitvoert.

In 2013 zijn gegevens over 13.230 huurwoningen verzameld, waarvan 1.878 woningen van verhuurders die niet behoren tot de toegelaten instellingen. Dit betreft zowel woningen van bedrijven en van verhuurders zonder rechtspersoon, voor een belangrijk deel de achterban van Vastgoed Belang, als van institutionele beleggers. Daarnaast vallen hieronder de woningen van niet-winstbeogende instellingen die geen toegelaten instelling zijn. Dit betreft een klein deel van de totale voorraad huurwoningen (2%¹).

Als we in deze rapportage spreken van commerciële verhuurders, bedoelen we de totale groep van verhuurders die niet behoren tot de toegelaten instellingen. Dit zijn dus de verhuurders die als natuurlijke persoon optreden, de bedrijven, de institutionele beleggers en de niet-winstbeogende instellingen die geen toegelaten instelling zijn.

Van de genoemde 1.878 woningen van commerciële verhuurders hebben er 1.420 een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst en vallen daarmee onder het huurbeleid van de minister van BZK. Dit zijn de woningen waarop de analyses in deze rapportage zijn gebaseerd.

¹ Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013, Companen

1.3 Aanpak

Van de woningen in de CBS-huurenquête is onder meer bekend wat de huur was vóór de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2013, wat de nieuwe huur is per 1 juli 2013, of de woning een geliberaliseerde huurovereenkomst heeft, wat de maximale huur is op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS) en in welke inkomensklasse voor de inkomensafhankelijke huurverhoging het huishoudinkomen van de huurder valt. Op basis van deze informatie is berekend wat in 2013 de maximale huurruimte was voor commerciële verhuurders die ontstond doordat een huurverhoging van 1,5 procentpunt boven de inflatie (over het voorgaande jaar, 2,5% in 2012) mogelijk was en welke extra huurruimte ontstond door de inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,5 procentpunt voor huurders met een huishoudinkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en van 2,5 procentpunt voor huurders met een huishoudinkomen boven € 43.000. Vervolgens is de maximale extra huursom berekend die is mogelijk gemaakt door de invoering van de boven-inflatoire- huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ten slotte is berekend wat de maximale extra huursom voor commerciële verhuurders is in de periode 2014 – 2017.

1.4 Uitgangspunten, aannames en beperkingen

Bij de berekeningen is een aantal uitgangspunten gehanteerd, zijn op enkele punten aannames gedaan en moet rekening worden gehouden met beperkingen van de beschikbare dataset:

- Een groot deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête betreft huurwoningen van toegelaten instellingen. De groep woningen van commerciële verhuurders is veel kleiner. Het beschikbare aantal woningen van commerciële verhuurders in het databestand maakt dat het niet mogelijk is binnen de commerciële verhuurders een verdere uitsplitsing te maken naar de achterban van Vastgoed Belang en andere commerciële verhuurders.
- De berekeningen zijn uitgevoerd voor woningen die behoren tot de gereguleerde huurwoningvoorraad. Woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst zijn buiten beschouwing gelaten omdat ze niet vallen onder het huurbeleid van de minister van BZK.
- Voor een deel van de commerciële huurwoningen met een gereguleerde huur geldt dat als de maximale huurverhoging wordt doorgevoerd, de feitelijke huur zou komen te liggen boven de maximale huur die mogelijk is op grond van het WWS. In deze gevallen is de maximale huurverhoging begrensd op de maximale huur volgens het WWS.
- Verhuurders met minder dan 10 woningen zijn vrijgesteld van bijdragen aan de verhuurdersheffing. Naar schatting 25% van de huurwoningen is in bezit van commerciële verhuurders met minder dan 10 woningen. De berekende extra huurruimte is daarom gekort met 25%².
- Bij de berekeningen voor de periode 2014 – 2017 moet een aanname worden gedaan over het inflatiepercentage. Wij sluiten hierbij aan bij de verwachtingen van het CPB. Het CPB schat de inflatie in de periode 2013 – 2017 op zo'n 2%.
- De maximale huurprijs die op grond van het WWS voor een woning mag worden gevraagd en de extra huurruimte die ontstaat door de boven-inflatoire- en inkomensafhankelijke huurverhoging, kunnen boven de marktprijs liggen waarvoor een woning in de praktijk verhuurd kan worden. Dit heeft een negatief effect op de extra huurruimte die in de praktijk ontstaat. Dit effect is in de uitgevoerde berekeningen niet meegenomen.
- De effecten van huurharmonisatie zijn in de berekeningen buiten beschouwing gelaten, de berekende extra huurruimte is gebaseerd op de ruimte bij zittende huurders.

² ABF hanteert in 'Huurbeleid en verhuurdersheffing' (2013) dezelfde aanname.

- Er is in de berekeningen voor de periode 2014 – 2017 geen rekening gehouden met de inkomensontwikkeling van huurders (positief of negatief). De verdeling van de huurders over de inkomensklassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging is constant gehouden.
- Ook is geen rekening gehouden met toevoegingen en onttrekkingen aan de voorraad commerciële huurwoningen.
- De maximale huren zijn in de berekeningen voor de periode 2014 – 2017 geïndexeerd met het verwachte inflatiepercentage.
- Van een deel (14%) van de commerciële huurwoningen is in het bestand van de CBS-huurenquête geen inkomensklasse bekend. Voor deze gevallen is uitgegaan van een maximale huurverhoging van de inflatie + 1,5 procentpunt. De redenatie hierbij is dat bij huurders waarvan de inkomensgegevens ontbreken geen extra huurverhoging kan worden gevraagd op grond van het huishoudinkomen.
- Van een deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête zijn geen WWS-punten bekend. Van deze woningen is dus ook geen maximale huurprijs bekend. De mogelijke maximale feitelijke huurprijs van de betreffende woningen is derhalve in de berekeningen niet op de maximale huurprijs volgens het WWS begrensd.

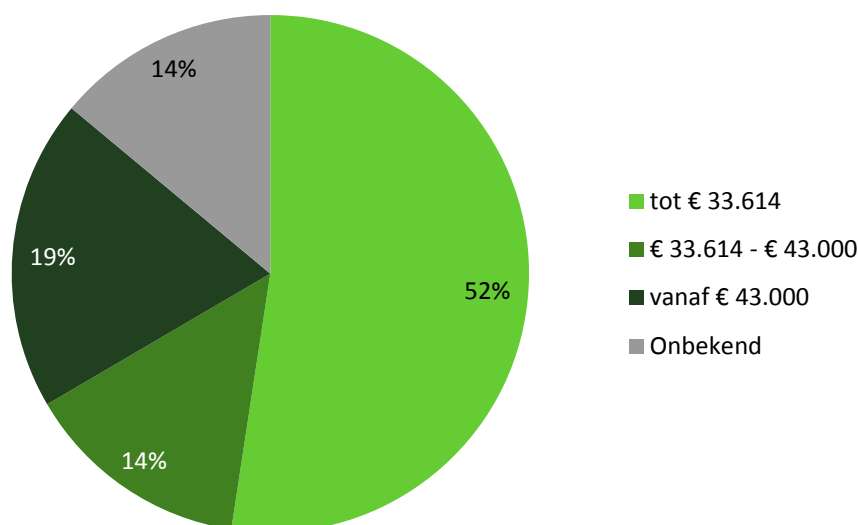
2 Extra huurruimte door aanpassingen huurbeleid

Per 1 juli 2013 geeft de Rijksoverheid de mogelijkheid bij huurwoningen met een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst de huur te verhogen met een percentage dat hoger is dan de inflatie over het voorgaande jaar (1,5 procentpunt). Daarnaast is een extra huurverhoging mogelijk als het huishoudinkomen van huurders hoger is dan € 33.614. In dit hoofdstuk berekenen wij wat de extra huurruimte is die door deze maatregelen ontstaat voor commerciële verhuurders van huurwoningen met een sociale huur.

2.1 Het huishoudinkomen van huurders van een commerciële huurwoning

De huurruimte die ontstaat door de mogelijkheid bij huurders met een huishoudinkomen boven de € 33.614 een extra huurverhoging te vragen, wordt direct bepaald door het aantal huurders met een dergelijk inkomen dat een commerciële huurwoning huurt. De CBS-huurenquête geeft inzicht in de verdeling van de huurders naar inkomensklasse binnen de commerciële huursector.

Figuur 2.1: Verdeling huishoudinkomens huurders commerciële huurwoningen, gereguleerde huurwoningvoorraad, 2013



Bron: CBS-huurenquête 2013

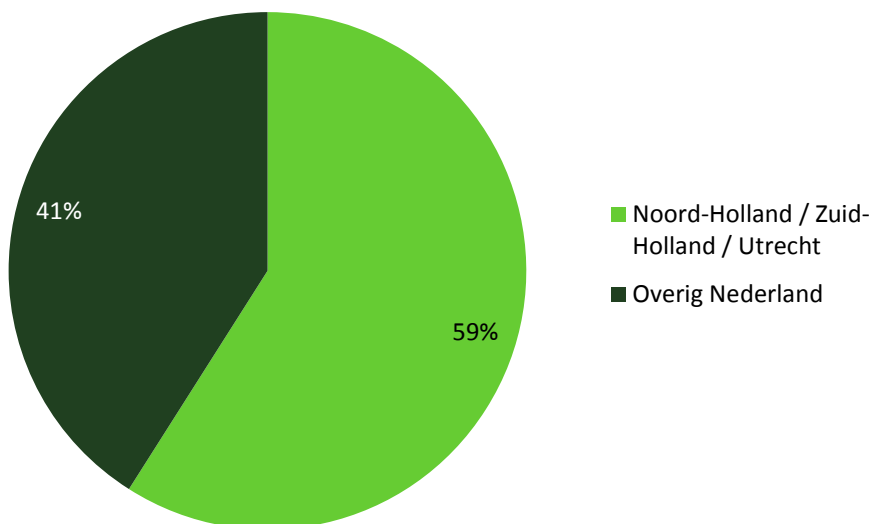
- Ruim de helft van de huurders van een commerciële huurwoning heeft een huishoudinkomen tot € 33.614. Bij deze groep bedraagt de maximale huurverhoging de inflatie + 1,5 procentpunt en is op grond van het huishoudinkomen geen extra huurverhoging mogelijk.
- Een kleine 20% heeft een huishoudinkomen vanaf € 43.000. Bij deze groep bedraagt de extra huurverhoging die op grond van het inkomen mogelijk is 2,5 procentpunt boven de inflatie + 1,5%.
- De groep met een midden inkomen (€ 33.614 - € 43.000) bedraagt 14%. Bij deze groep bedraagt de extra huurverhoging die op grond van het inkomen mogelijk is 0,5 procentpunt boven de inflatie + 1,5%.

- Van eveneens 14% van de huurders van een commerciële huurwoning is het huishoudinkomen in het bestand van de CBS-huurenquête onbekend. Voor deze groep is in de berekening van de extra huurruimte uitgegaan van de basishuurverhoging van maximaal 4% (inflatie + 1,5%)

2.2 Spreiding van de commerciële huurwoningvoorraad

Een mogelijke beperkende factor op de extra huurruimte die ontstaat, is de markthuur van woningen. Een woning met een gereguleerde huur mag geen feitelijke huurprijs hebben die ligt boven de maximale huurprijs op grond van het WWS. Maar het beeld bestaat dat de maximale huur van woningen voor delen van de huurwoningenvoorraad, boven de markthuur kan liggen. Met name in de delen van Nederland met een meer ontspannen woningmarkt speelt dit mogelijk. Het is ook niet ondenkbaar dat de maximale *feitelijke* huur die door de extra huurverhogingsmogelijkheden gevraagd zou mogen worden, in die gebieden en delen van de voorraad boven de markthuur ligt. De CBS-huurenquête biedt geen inzicht in de markthuur van woningen. Ter oriëntatie brengen wij hier globaal de verdeling van het bezit van commerciële verhuurders naar ruimte op de woningmarkt in beeld.

Figuur 2.2: Spreiding bezit commerciële verhuurders naar ruimte op de woningmarkt



Bron: CBS-huurenquête 2013

- Bijna 60% van het bezit van commerciële verhuurders staat in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht.
- Ruim 40% van de woningen staat in de overige provincies.

2.3 Extra huurruimte 2013

Op basis van de in de inleiding genoemde uitgangspunten en aannames, en met inachtneming van de genoemde beperkingen, is de maximale extra huurruimte berekend die ontstaat door de invoering van de boven-inflatoire huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tabel 2.1: Extra huurruimte die voor commerciële verhuurders ontstaat door de boven-inflatoire huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging, voor de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar inkomensklasse huurder, 2013

Inkomen	Aantal woningen	Aandeel woningen	Extra huurruimte door boven-inflatoire huurverhoging	Extra huurruimte door inkomensafhankelijke huurverhoging	Extra huurruimte door boven-inflatoire huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging
Onbekend	69.500	14%	€ 4.700.000	€ 0	€ 4.700.000
Tot € 33.614	260.900	52%	€ 15.800.000	€ 0	€ 15.800.000
€ 33.614 - € 43.000	70.500	14%	€ 4.950.000	€ 1.650.000	€ 6.600.000
Meer dan € 43.000	96.900	19%	€ 6.850.000	€ 11.200.000	€ 18.050.000
Totaal	497.800	100%	€ 32.300.000	€ 12.850.000	€ 45.150.000

Bronnen: CBS-huurenquête 2013, bewerking Companen
Huurbeleid en verhuurderheffing, ABF Research, 2013

- In 2013 bedraagt de extra huurruimte voor commerciële huurwoningen met een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst ruim 45 miljoen euro.
- Ruim twee derde van deze extra huurruimte ontstaat door de boven-inflatoire huurverhoging (1,5%) die mogelijk is (ruim 32 miljoen euro).
- De inkomensafhankelijke huurverhoging (0,5% respectievelijk 2,5%) levert bij commerciële huurwoningen met een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst in 2013 in potentie bij 13 miljoen euro extra huurruimte op.
- Van de ruim 45 miljoen euro extra huurruimte voor commerciële huurwoningen met een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst, is bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2013 ongeveer driekwart benut. Commerciële verhuurders hebben in het huurjaar 2013/2014 bij huurwoningen met een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst naar schatting 34,1 miljoen euro aan extra huurinkomsten die zijn toe te schrijven aan de boven-inflatoire huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

2.4 Extra huurruimte 2013 – 2017

Tabel 2.2: Extra huurruimte die voor commerciële verhuurders ontstaat door de boven-inflatoire huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging, voor de gereguleerde huurwoningvoorraad, 2013 - 2017

Jaar	Extra huurruimte door boven-inflatoire huurverhoging	Extra huurruimte door inkomensafhankelijke huurverhoging	Extra huurruimte door boven-inflatoire huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverhoging
2013	€ 32.300.000	€ 12.850.000	€ 45.150.000
2014	€ 65.400.000	€ 26.150.000	€ 91.550.000
2015	€ 99.000.000	€ 39.550.000	€ 138.550.000
2016	€ 133.200.000	€ 53.050.000	€ 186.250.000
2017	€ 167.900.000	€ 66.600.000	€ 234.500.000

Bronnen: CBS-huurenquête 2013, bewerking Companen
Huurbeleid en verhuurderheffing, ABF Research, 2013

Uitgaande van een inflatiepercentage van 2% in de periode 2014 – 2017, loopt de extra huurruimte die ontstaat door de invoering van de boven-inflatoire huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging op van ruim 45 miljoen euro in 2013 tot ruim 234 miljoen euro in 2017.