

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2006-2007

6 april 2007

VOORSTEL VAN DECREET

– van mevrouw Mieke Vogels –

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode, wat de invoering van richthuurprijzen betreft**

HOORZITTING

over de huurreglementering in Nederland en Duitsland

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Dominique Guns**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Monique Moens, de heren Jan Penris, Erik Tack,
Wim Van Dijck, Christian Verougstraete;

de dames Cathy Berx, Hilde Crevits, de heer Tom Dehaene,
mevrouw Veerle Heeren;

de dames Else De Wachter, Caroline Gennez, Michèle
Hostekint;

de heer Sven Gatz, mevrouw Dominique Guns, de heer Hugo
Philtjens.

Plaatsvervangers:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Felix Strackx, Roland Van
Goethem, Jurgén Verstrepen, John Vrancken;

de heren Carl Decaluwe, Stefaan De Clerck, mevrouw Monica
Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heren Chokri Mahassine, Jan Roegiers, Jo Vermeulen;

de heer Marc Cordeel, de dames Hilde Eeckhout, Laurence
Libert.

Toegevoegde leden:

mevrouw Mieke Vogels;

de heer Bart De Wever.

Zie:

677 (2005-2006)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

	Blz.
I. Uiteenzetting door mevrouw Marja Elsinga, van het onderzoeksinstituut OTB van TU Delft ..	4
1. De achtergrond van de huurregulering in Nederland	4
2. De inhoud van de huurregulering in Nederland	4
2.1. Maximale huurprijs	4
2.2. Jaarlijkse huurprijsverhoging	5
2.3. Huurbescherming	5
2.4. Huurcommissies	5
3. Voor- en nadelen van de huurregulering in Nederland	5
4. Achtergrond en inhoud van de huurtoeslag in Nederland	6
5. Voor- en nadelen van de huurtoeslag in Nederland	7
6. Conclusie	7
II. Uiteenzetting door mevrouw Marietta Haffner, van het onderzoeksinstituut OTB van TU Delft	7
1. Wat is een Mietspiegel in het Duitse systeem van huurregulering?	8
2. Voor welke woningen geldt een Mietspiegel?	8
3. Hoe wordt een Mietspiegel samengesteld?	8
4. Een voorbeeld van een Mietspiegel	9
5. Wat is het voordeel van een Mietspiegel voor de verhuurder?	9
6. Wat is het voordeel van een Mietspiegel voor de huurder?	9
7. Is de huurregulering in Duitsland marktconform?	10
III. Vragen en opmerkingen van commissieleden	10
Bijlage	13

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 15 februari 2007 een hoorzitting over de huurreglementering in Nederland en Duitsland. De hoorzitting werd georganiseerd in het kader van de behandeling van het voorstel van decreet van mevrouw Mieke Vogels houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de invoering van righthuurprijzen betreft¹. Mevrouw dr. ir. Marja Elsinga, van het onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft, werd gehoord over het huurstelsel in Nederland. Mevrouw dr. Marietta Haffner, van het onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft, werd gehoord over het huurstelsel in Duitsland.

I. UITEENZETTING DOOR MEVROUW MARJA ELSINGA, VAN HET ONDERZOEKS-INSTITUUT OTB VAN TU DELFT

Mevrouw Marja Elsinga, onderzoeksbureau OTB van de Technische Universiteit Delft: Ik onderzoek het woonbeleid en de woningmarkt. De afgelopen drie jaar ben ik betrokken bij het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in Vlaanderen. In die jaren heb ik geleerd dat er grote verschillen tussen Nederland en Vlaanderen zijn, onder meer in het woonbeleid. Nederland en Vlaanderen ijveren allebei voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, maar op verschillende manieren. In Nederland discussiëren we over hoe we de huurregulering kunnen verminderen; Vlaanderen heeft het over een toename van de huurregulering.

1. De achtergrond van de huurregulering in Nederland

De historische ontwikkeling van de Nederlandse huurregulering en de huurtoeslag verduidelijkt de huidige toestand. Op de woningmarkt en het woonbeleid is de Tweede Wereldoorlog van groot belang. Die periode heeft in veel Europese landen geleid tot woningnood. Dat vroeg dus om een overheid die actief moest worden op de woningmarkt. Op dat moment zijn er principiële keuzes gemaakt die hun sporen nalaten. In Vlaanderen is ervoor gekozen om de prioriteit te leggen bij het eigen woningbezit. In Nederland is gekozen voor de bouw van gesubsidieerde huurwoningen. Die subsidies gingen vergezeld

van huurregulering om op langere termijn de woningen betaalbaar te houden. De subsidies en huurregulering golden niet alleen voor de private maar ook voor de sociale huursector. De twee sectoren worden in Nederland gelijk behandeld.

Volgens het Nederlandse betaalbaarheidbeleid werden in de periode 1950-1975 vooral de woningen gesubsidieerd door objectsubsidies. Daarnaast werd de huur van de woningen gereguleerd. In 1975 kwam er discussie over het systeem, met name over de efficiëntie van de woningsubsidies. Men stelde zich de vraag of het wel efficiënt was om de huren zo te reguleren. Iedereen die een dergelijke woning betreft, heeft misschien bij aanvang wel een laag inkomen, maar na verloop van tijd niet altijd meer.

Daarom is ervoor gekozen om niet langer woningen maar mensen te subsidiëren. Die omschakeling is er geleidelijk gekomen. De huursubsidie werd ingevoerd als een tijdelijke maatregel, vooral om de afbouw van de huurregulering te begeleiden. Het was de bedoeling dat er meer markthuren kwamen. De intentie van tijdelijkheid werd al snel verlaten. In de periode 1975-1995 werd de betaalbaarheid op drie manieren gewaarborgd. De woningen werden gesubsidieerd, de mensen werden gesubsidieerd en de huur werd gereguleerd.

In 1995 werden de subsidies voor woningen afgeschaft. Er waren dus geen subsidies meer voor private woningen. De sociale huursector werd verzelfstandigd en zelf verantwoordelijk. De sector werd geacht met zijn eigen vermogen betaalbare woningen te bouwen. Vandaag de dag zijn er dus nog twee belangrijke instrumenten om de betaalbaarheid van het wonen te waarborgen: de huurregulering en de huursubsidie.

2. De inhoud van de huurregulering in Nederland

De Nederlandse huurregeling kent veel details en is niet eenvoudig. Er zijn vier hoofdlijnen. Per woning is er een maximale huurprijs. De jaarlijkse huurverhoging is gebonden aan maximumpercentages. In Nederland is er een huurbescherming. Dat zijn regels in het burgerlijk wetboek over de huurcontracten. Ten vierde zijn er huurcommissies die oordelen over conflicten over de kwaliteit van de huur.

2.1. Maximale huurprijs

De maximale huurprijs is geen richtprijs. De prijs wordt bepaald door de kenmerken van de woning: de oppervlakte van de vertrekken, verwarming, iso-

¹ Parl. St. VI. Parl. 2005-06, nr. 677/1.

latie, voorzieningen voor gehandicapten enzovoort. De kenmerken worden uitgedrukt in punten. Ook de woonomgeving is een aspect van dat puntenstelsel². Alle punten worden opgeteld. Het maximaal aantal punten is 250. Ieder totaal is gebonden aan een prijs, de maximale huurprijs. Bijna alle huurwoningen in Nederland vallen onder die regels. Vijf percent van de huurwoningvoorraad, zowel private als sociale woningen, valt niet onder de regulering. Dat zijn woningen met een hoge kwaliteit en de prijs ervan ligt dan boven de zogenaamde liberalisatiegrens, die op dit moment 615,02 euro bedraagt.

In praktijk zoeken private verhuurders uiteraard naar een optimaal rendement. In de sociale huursector geldt het maximum ook, maar daar geldt eveneens het sociale huurbeleid van de sociale verhuurders. Het is dus niet zo dat de huur automatisch op het maximum wordt gezet. De sociale verhuurders kijken ook naar de woonbehoeften. Om de woningen bereikbaar te maken voor de laagste inkomens wordt er soms een streefhuur van bijvoorbeeld 70 percent van de maximale huurprijs vastgelegd.

2.2. Jaarlijkse huurprijsverhoging

Het tweede element van de huurregulering is de jaarlijkse huurverhoging. Ook die is gebonden aan een maximum en geldt voor 95 percent van de huurwoningen, met name voor de huren onder de liberalisatiegrens van 615,02 euro. In 2006 was de maximale huurverhoging 3,2 percent. Daarnaast geldt voor sociale verhuurders een aanvullende voorwaarde: de gemiddelde huurverhoging over het hele bezit van de sociale verhuurder mocht in 2006 niet hoger zijn dan 2,5 percent. De mogelijkheden voor sociale verhuurders zijn beperkter dan voor de commerciële verhuurders.

In de sociale sector bedraagt de reële huurprijs gemiddeld zowat 74 percent van de maximale huurprijs. Dat heeft te maken met het voornoemde sociale beleid. De maximale ruimte wordt dus niet benut, maar wordt wel steeds meer benut. In Nederland groeit de roep naar meer marktconforme huren. In de commerciële sector wordt de maximale huurprijs ook niet volledig benut, maar bedraagt de reële huurprijs gemiddeld ongeveer 85 percent van de maximale huurprijs. Er zijn twee redenen waarom de commer-

ciële verhuurders de volledige ruimte niet benutten. De maximale huurprijzen zijn overal in Nederland dezelfde maar de markt niet. Zeker in het noorden en het zuiden van Nederland ligt de maximale huurprijs veel hoger dan de marktprijs. Een tweede reden is dat nieuwbouwwoningen die opgeleverd worden, of bestaande woningen die vrij komen, volgens de huurregulering een bepaalde huurprijs krijgen. Na verloop van tijd kunnen ze eigenlijk volgens de normen geliberaliseerd zijn, maar in de feiten nog niet. Een woning die niet vrij komt, kan niet overgaan van het gereguleerde naar het geliberaliseerde gebied. Ook dat beperkt een commerciële verhuurder.

2.3. Huurbescherming

De standaard in Nederland is een huurcontract van onbepaalde duur. Er zijn uitzonderingen mogelijk op basis van de leegstandswet, bijvoorbeeld voor woningen die gesloopt of gerenoveerd worden. In principe heeft een huurder maximale huurbescherming voor onbepaalde tijd. Slechts in een beperkt aantal gevallen zijn er gegronde redenen voor de verhuurder om het contact op te zeggen. Het is een gelimiteerde lijst, omschreven in het burgerlijk wetboek: slecht huurschap, dringend eigen gebruik, sloop of vervanging enzovoort.

2.4. Huurcommissies

De huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Bij de jaarlijkse huurverhoging krijgt iedere huurder bij de huuraanzegging een brief om bezwaar te maken. De commissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en leden van de huurder- en verhuurderverenigingen. Zij buigen zich over de geschillen en doen uitspraak. Er zijn 59 huurcommissies in Nederland.

3. Voor- en nadelen van de huurregulering in Nederland

De huidige huurregulering heeft voor- en nadelen, zowel voor de huurder, de verhuurder als de overheid. De voordelen van het huidige stelsel voor de huurder zijn de betaalbaarheid en de eenduidigheid. Het nadeel is dat het een complex systeem is. Er zijn wel allerlei ondersteuners die de bewoners de regeling

² Zie bijlagen 1 en 2: Puntenstelsel.

kunnen uitleggen. Een ander nadeel voor de huurder is het feit dat de locatie niet geprijsd is. Het puntensysteem is gebaseerd op objectieve kenmerken, maar de locatie speelt geen rol. Het maakt dus niet uit of het een woning in de populaire binnenstad van Amsterdam dan wel in de Bijlmer, een beduidend minder populaire wijk, ligt. De bewoner van de Bijlmer heeft minder voordeel bij de regulering dan een bewoner van een populaire locatie. Die laatste verhuizen dan ook over het algemeen weinig.

De verhuurder heeft ook baat bij de eenduidigheid. Die baat is beperkt, de huurregulering beperkt immers het rendement. In gebieden met een ruime markt speelt dat minder dan in gebieden met schaarste. Ook voor de verhuurder is het een nadeel dat de locatie niet geprijsd is.

Het voordeel van de huurregulering voor de overheid is dat het een instrument in het woonbeleid is. Het draagt bij tot goed en betaalbaar wonen. De huurregulering en de huursubsidie hangen samen. De huursubsidies of de huurtoeslaguitgaven kunnen een prijsopdrijvend effect hebben. Zonder huurregulering zouden de uitgaven voor huursubsidies veel hoger zijn. Het nadeel voor de overheid is dat de huurregulering een beperkend effect kan hebben op de woningproductie en -renovatie. Investeerders worden enkel geprikkeld om te investeren in woningen buiten de huurregulering. Commerciële verhuurders zijn vaak institutionele beleggers die vooral investeren in woningen met een huur boven de 615 euro per maand.

In Nederland was er de afgelopen vijf tot zes jaar veel discussie over het huurbeleid. De bedoeling was om het huurbeleid te moderniseren. Daarmee werd bedoeld het te verruimen en minder stringent te maken zodat de verhuurders meer ruimte kregen om rendement te halen. Na een heftig debat is in december besloten dat dergelijke wijzigingen van de baan zijn. In het conceptregerakkoord van het nieuwe kabinet staat dat de maximale huurverhoging gekoppeld wordt aan de inflatie. De concrete invulling moet nog afgewacht worden maar zoals het er nu naar uitziet, grijpt het nieuwe kabinet terug naar een striktere regeling.

Daarnaast hebben de sociale verhuurders aangeboden om 600 miljoen euro bij te dragen aan de betaalbaarheid. Het is nog niet zeker of ze zullen meebetalen aan de huurtoeslag of via een huurbeleid invulling aan hun ambitie zullen geven.

4. Achtergrond en inhoud van de huurtoeslag in Nederland

De huurtoeslag voor de private en de sociale huursector is geïntroduceerd in 1975 als een tijdelijke regeling. Het doel was het begeleiden van de huurprijzen naar meer marktconforme prijzen.

Momenteel heeft de regeling een budget van 1,8 miljard euro. De huurders ontvangen gemiddeld 148 euro per maand. Het gaat om woningen met een gemiddelde huur van 379 euro per maand. Ongeveer 30 percent van de huishoudens in de huursector ontvangt huursubsidie (986.000 in 2001). Het belastbare inkomen per maand is het criterium. Er wordt ook rekening gehouden met de leeftijd en de gezinssamenstelling.

Ieder huishouden heeft, afhankelijk van het inkomen en de gezinssamenstelling, een normhuur. Dat is de huur die de huurder in ieder geval geacht wordt zelf te betalen. Die huur wordt dus niet gesubsidieerd. Vervolgens is er een kwaliteitskortinggrens. Het bedrag tussen de normhuur en de kwaliteitskortinggrens wordt gesubsidieerd. De kwaliteitskortinggrens bedraagt ongeveer 340 euro en is voor jongeren tot 23 jaar de maximale huur waarvoor ze huursubsidie kunnen ontvangen. Als ze een duurdere woning betrekken, krijgen ze helemaal geen huursubsidie.

De overige groepen krijgen wel subsidies als ze een duurdere woning betrekken. Het idee is dat mensen duurdere woningen mogen wonen, maar dat die kwaliteit of luxe niet voor 100 percent gesubsidieerd wordt. Er zijn dus aftoppingsgrenzen die verschillen voor twee- en meerpersoonshuishoudens. Boven die aftoppingsgrenzen is er geen extra subsidie beschikbaar. Alleenstaanden en ouderen krijgen boven die grens wel nog 50 percent gesubsidieerd. En de huursubsidiegrens bedraagt 615,01 euro per maand³.

Mevrouw Veerle Heeren: Is er voldoende aanbod voor de jongere huurders?

Mevrouw Marja Elsinga: Het aanbod voor jonge huurders volstaat niet. Het vinden van een woning voor starters is een politiek issue. Dan gaat het voornamelijk over starters op de koopwoningmarkt. De starters kunnen over het algemeen terecht in de pri-

³ Zie bijlagen 3 en 4: Doelgroep huishoudens huursubsidie en de huursubsidiegrenzen.

vate huursector. Op sommige plaatsen kunnen ze ook in de sociale huursector terecht maar ze hebben geen prioriteit. Er wordt vooral nagedacht over beleid voor starters in de koopsector.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik heb gehoord dat er tekorten zijn en dat de meest hulpbehoevenden in de samenleving moeilijk aan bod komen, ondanks het omvangrijke systeem van huursubsidies.

Mevrouw Marja Elsinga: Wat zijn de meest hulpbehoevenden? In Nederland worden de jongeren niet zo gedefinieerd. Er is meer aandacht voor andere doelgroepen, jongeren worden geacht zichzelf te redden of beroep te doen op hun ouders.

Mevrouw Veerle Heeren: Tracht Nederland niet om de huursubsidies naar beneden te krijgen?

Mevrouw Marja Elsinga: Die tendens is er geweest, maar er is een breed draagvlak voor het instrument. De huursubsidie blijft een kernelement van het woonbeleid. Uiteraard zijn er afspraken over het budget, maar korting op de huursubsidie is geen issue.

Mevrouw Veerle Heeren: Hoeveel woningen heeft Nederland en hoeveel daarvan zijn huurwoningen? In Vlaanderen zijn er 2,3 miljoen woningen waarvan bijna 75 percent in handen is van de bewoner.

Mevrouw Marja Elsinga: In Nederland zijn er iets meer dan 6 miljoen woningen, ongeveer 55 percent is eigendom, 35 percent is sociale huurwoning en 10 percent is private huurwoning. De private huursector telt ongeveer 800.000 woningen, de sociale huursector ongeveer 2,2 miljoen woningen.

5. Voor- en nadelen van de huurtoeslag in Nederland

Voor de huurder die er een beroep kan op doen, heeft de huursubsidie of huurtoeslag het voordeel dat het aanzienlijk bijdraagt aan de betaalbaarheid, gemiddeld 148 euro per maand. Een nadeel is dat de inkomensafhankelijke regeling een armoedeval veroorzaakt: als je meer verdient, lever je je subsidie in.

Voor de verhuurder heeft de huursubsidie het voordeel dat het de vraag borgt. In gebieden met een iets ruimere woningmarkt, zorgt de huursubsidie voor vraag. Ook mensen met een laag inkomen die anders nooit een woning van bijvoorbeeld 500 euro zouden kunnen betalen, kunnen de woning dan wel betalen. De huurtoeslag zorgt er ook voor dat een deel van de huurinkomsten in elk geval betaald wordt. Voorheen werd de huurtoeslag zelfs rechtstreeks overgemaakt

aan de verhuurder, nu krijgt de huurder de huurtoeslag uitbetaald.

Voor de overheid is de huurtoeslag een efficiënt instrument. Dat blijkt vooral uit de vergelijking met de vroegere subsidies voor woningen. Toen werden de huren laag gehouden, ook als het inkomen van de bewoners steeg. Inkomensafhankelijke subsidies komen alleen terecht bij mensen die het nodig hebben. Het nadeel is de armoedeval. De huurtoeslag kan de prijzen ook opdrijven. In Nederland wordt dat effect beperkt door de huurregulering.

Op dit moment staat de huurtoeslag ter discussie. Daarbij gaat het niet zozeer over de hoogte of over het totale budget van 1,8 miljard euro. Het gaat vooral over de vorm van de huurtoeslag. Die discussie wordt ook in Engeland gevoerd en heeft daar al tot experimenten geleid om de subsidies minder huurafhankelijk te maken. Het is de bedoeling ervoor te zorgen dat de huurder een prikkel heeft om efficiënt naar een woning te zoeken, en dat de verhuurder een prikkel heeft om de woning efficiënt aan te bieden. Doel is af te komen van het voornoemde systeem met kwaliteits- en aftoppingsgrenzen en huishoudens een richthuurprijs te geven naargelang hun inkomen. Het verschil wordt dan in beperkte mate gesubsidieerd. Een huishouden ontvangt een subsidie, een zogenaamde 'voucher', en gaat vervolgens op zoek naar een woning. Dat zou voor meer marktwerking zorgen. De sociale verhuurders zijn gebonden door de huurregulering maar denken zelf ook na over alternatieve manieren om de betaalbaarheid te waarborgen.

6. Conclusie

Kortom, huurregulering en huursubsidie zijn interessante en effectieve instrumenten om de doelen van het woonbeleid, betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, waar te maken. De beoordeling van de voor- en nadelen, verbonden aan elk instrument, hangt uiteraard af van de context. Die verschilt per land en per tijdsperiode.

II. UITEENZETTING DOOR MEVROUW MARIETTA HAFFNER, VAN HET ONDERZOEKSINSTITUUT OTB VAN TU DELFT

Mevrouw Marietta Haffner onderzoeksbureau OTB van de Technische Universiteit Delft: De Mietspiegel is het Duitse systeem van huurprijsregulering voor de zittende huurders. Het verschil met het Nederlandse systeem is dat het Duitse systeem marktconform heet

te zijn. Het Nederlandse systeem werkt met punten, het Duitse met markthuurprijzen. De markthuurprijs is de referentiehuurprijs. De vraag is of de Mietspiegel inderdaad marktconforme huurprijzen oplevert, zeker op het moment dat de huurprijzen sterk stijgen.

De Duitse huurprijsregulering is aantrekkelijk voor de zittende huurder. Hij is beschermd tegen huurprijsstijgingen en zeker tegen abnormale prijsstijgingen. Dat geldt met name voor zittende huurders met een oneindig lopend huurcontract.

Voor de verhuurder is het antwoord niet eenduidig. Een Duitse verhuurder moet vooraf het akkoord van de huurder vragen. De huurprijsregulering is aantrekkelijk omdat de verhuurder, als de huurprijs vastgesteld is volgens de Mietspiegel, de huurprijsverhoging bijna kan opeisen. Een te sterke huurprijsregulering kan echter het rendement van de verhuurder aantasten. De transparantie van het systeem is een voordeel voor beiden. Eenieder kan de gereguleerde huurprijs van een woning met bepaalde kenmerken nagaan.

1. Wat is een Mietspiegel in het Duitse systeem van huurregulering?

De Mietspiegel kan vertaald worden als huurprijspiegel. Het is een overzicht van lokale huurprijzen naar woningkenmerken. De lokale huurprijzen worden referentiehuurprijzen genoemd. De huurprijsregulering gebeurt op basis van de referentiehuurprijs. De referentiehuurprijs is tegelijkertijd de maximale huurprijs voor de zittende huurder bij een huurprijsverhoging.

De heer Jan Penris: Gaat het om federale wetgeving of verschilt de regeling onder de verschillende Länder?

Mevrouw Marietta Haffner: Het is een federale wetgeving, vastgelegd in het burgerlijk wetboek, maar het is geen verplichting. Op lokaal niveau moeten er partijen zijn die besluiten een Mietspiegel voor een bepaalde gemeente in te voeren.

De Mietspiegel past binnen de sociale markteconomie. Het Duitse naoorlogse beleid is daarop gebaseerd. De basisgedachte is dat welvaart gecreëerd wordt door economische vooruitgang en dat overheidsingrijpen altijd de marktwerking moet ondersteunen.

2. Voor welke woningen geldt een Mietspiegel?

De Duitse huursector is heel groot, de grootste in Europa. Het gaat om 60 percent van de woningvoorraad. Vijf tot tien procent van die woningen is gesubsidieerd, de rest niet. In dat laatste deel, dus de private huursector, geldt de Mietspiegel voor de lopende contracten. Voor de nieuwe contracten bestaat onderhandelingsvrijheid. Bij schaarste op de markt kan de huurprijs daardoor hoger zijn dan de referentieprijs in de Mietspiegel.

Waar wordt de Mietspiegel toegepast? In 2003 had 87 percent van de steden met meer dan 100.000 inwoners, 50 percent van de gemeenten met meer dan 20.000 inwoners en een derde van de gemeenten met minder dan 5000 inwoners er een. De Mietspiegel is niet verplicht, want er zijn ook andere methoden waarop een huurprijsverhoging kan gebaseerd worden: men kan een taxatie laten uitvoeren of de gemiddelde huurprijs van drie vergelijkbare woningen als referentie hanteren.

3. Hoe wordt een Mietspiegel samengesteld?

De referentiehuurprijzen worden vastgesteld op basis van de relevante kenmerken van representatieve woningen in een bepaalde gemeente. Het gaat daarbij om het type (een- of meergezinswoningen), nieuwbouw of bestaande bouw, bouwjaarklasse, grootte, voorzieningen, modernisering en locatie. Bij de samenstelling van de Mietspiegel houdt men rekening met de huurprijsveranderingen van de laatste vier jaar. Daarbij kan het gaan om zowel nieuwe contracten als wijzigingen van bestaande.

Naast de eenvoudige bestaat ook een wetenschappelijke Mietspiegel. De eerste gaat uit van bestaande bestanden van grote verhuurders over huurprijzen en woningkenmerken, of wordt bepaald door experts. De beste Mietspiegel, die rechtszekerheid biedt, is evenwel de tweede, want hij wordt samengesteld volgens wetenschappelijke principes. Men gebruikt daarbij een erkende methode, bijvoorbeeld een regressieanalyse of een representatieve tabel op basis van dertig marktwaarnemingen per cel. De wetenschappelijke Mietspiegel geldt voor vier jaar maar moet al na twee jaar geactualiseerd worden op grond van een steekproef of een prijsindexcijfer. Er moet ook een goede documentatie bij zitten: men moet kunnen zien hoe de spiegel is samengesteld. De samenstelling van een wetenschappelijke Mietspiegel is hoe dan

ook een lokale aangelegenheid. Zij wordt uitgevoerd door de gemeente, door een koepel van huurders of verhuurders, of door een derde. De samenstelling moet bovendien goedgekeurd worden door gemeente of koepels, zo schrijft de wet voor. In de praktijk is het gebruikelijk dat een aantal partijen samen tot een spiegel trachten te komen en daarbij samen de uitvoering – eventueel door een derde – financieren. Dat creëert een draagvlak.

4. Een voorbeeld van een Mietspiegel

Ik geef een voorbeeld van een Mietspiegel, die werd samengesteld in Bielefeld, een klein stadje in Nordrhein-Westfalen⁴. De spiegel neemt de vorm aan van een tabel waarin het onderscheid wordt gemaakt tussen bouwjaarklassen van ‘tot en met 1945’ tot ‘vanaf 1991’, en tussen normale en goede woonomgevingen. Voor elke categorie wordt aangegeven wat de minimum-, mediaan- en maximumhuurprijzen zijn. De prijzen per vierkante meter gaan van 4,19 euro voor een oude woning in een normale woonomgeving tot 8,11 euro voor een nieuwe woning in een goede woonomgeving. Als representatieve woning wordt genomen een standaardwoning van 40 vierkante meter of meer met een toilet, bad of douche, en centrale verwarming. Bij jongere bouwjaarklassen moeten meer voorzieningen aanwezig zijn. Ik merk op dat als de woningmarkt ontspant, de referentiehurprijzen ook kunnen dalen, in tegenstelling tot het Nederlandse systeem, waar de huurprijzen alsmaar stijgen als de markt het accepteert. Zo zijn bij een verhuurder in een slechte wijk in Bielefeld de huurprijzen al tien jaar niet meer verhoogd, met het oog op de bestrijding van leegstand.

5. Wat is het voordeel van een Mietspiegel voor de verhuurder?

Het voordeel voor de verhuurder is dat de huurprijsverhoging makkelijker opeisbaar is, zij het onder een aantal voorwaarden. De nieuwe huurprijs mag maximaal de lokale referentiehurprijs zijn. De huurprijs moet de afgelopen vijftien maanden onveranderd zijn gebleven. Het verzoek mag niet eerder dan na één jaar gedaan worden. Er is dus geen sprake van een jaarlijkse verhoging. Bovendien moet de huurder akkoord gaan, maar die heeft weinig argumenten als de wetenschappelijke Mietspiegel werd gehanteerd. De totale verhoging mag ook niet hoger zijn dan 20 percent op drie jaar. Dit alles geldt voor huurcon-

tracten zonder nadere afspraken. Men kan dus ook contracten afsluiten waarin een jaarlijkse indexering is opgenomen. Voor modernisering bestaat verder een aparte regeling. De verhuurder mag namelijk 11 percent van de kosten doorrekenen.

De heer Jo Vermeulen: Als aan alle voorwaarden voor een huurprijsverhoging is voldaan, en de huurder zegt neen, kan men dan de huur opzeggen?

Mevrouw Marietta Haffner: Volgens mij moet men dan een procedure starten voor de rechter, nadat men de huurder erop heeft gewezen dat hij als enige niet akkoord gaat met de verhoging op grond van een wetenschappelijke Mietspiegel. Er zijn geen huurcommissies zoals in Nederland.

Mevrouw Dominique Guns: Ik kan mij inbeelden dat meer dan één huurder niet akkoord gaat.

Mevrouw Marietta Haffner: Het idee van een wetenschappelijk samengesteld referentiehurstelsel is in principe dat men weinig keus heeft.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik heb nochtans begrepen dat het systeem niet bindend is.

Mevrouw Marietta Haffner: Dat klopt, maar als een gemeente een wetenschappelijk samengestelde Mietspiegel heeft, dan is die eigenlijk rechtsgeldig. Het wordt aangenomen dat de huurprijs die de spiegel aangeeft ook werkelijk de marktprijs is voor die categorie van woningen.

Mevrouw Veerle Heeren: Men wordt daardoor toch niet gebonden?

Mevrouw Marietta Haffner: In perioden dat huurprijzen stijgen, bij nieuwe contracten, geldt de regulering niet. Men kan dan elke prijs afspreken. Wie meer wil betalen, zal sneller een woning hebben.

Mevrouw Michèle Hostekint: Kiezen de gemeenten zelf tussen een gewone of een wetenschappelijke Mietspiegel?

Mevrouw Marietta Haffner: Ja. Bovendien hoeft het initiatief niet van de gemeenten te komen. Het kunnen ook de koepels zijn, zegt de wet.

6. Wat is het voordeel van een Mietspiegel voor de huurder?

De regeling is weliswaar niet bindend, maar toch voordelig voor de huurder. De Mietspiegel dempt wel degelijk de huurprijzen. In een krappe markt met

⁴ Zie bijlage 5: Voorbeeld Bielefeld: huurprijs per m².

stijgende prijzen zal de huurder altijd kiezen voor een huurwoning die gebaseerd is op referentiehuur. Bij een bestaand contract is de maximale referentieprijs immers ook meteen het maximum, terwijl het bij nieuwe contracten meer kan zijn. Daarnaast heeft ook het meenemen van de huurprijs van de voorbije vier jaar een dempend effect. In de referentiehuur zitten zowel de effecten van de nieuwe als van de oude contracten, wat ook weer dempend werkt in een markt van schaarste. Verder wordt na twee jaar, bij de aanpassing, soms alleen geïndexeerd, terwijl huurprijzen ook meer zouden kunnen stijgen dan de inflatie. De maximale stijging is voorts beperkt tot 20 percent op drie jaar. Al die elementen maken de Mietspiegel heel interessant voor de huurder in een krappe woningmarkt met stijgende prijzen.

Mevrouw Veerle Heeren: Hoe groot is de Duitse woningmarkt?

Mevrouw Marietta Haffner: De regeling geldt voor ongeveer de helft van de woningvoorraad in een land met 85 miljoen inwoners.

Mevrouw Dominique Guns: Geldt de Mietspiegel voor alle niet-gesubsidieerde huurwoningen, ongeacht de grootte?

Mevrouw Marietta Haffner: Neen, hij geldt niet voor villa's of penthouses want daarvan zijn er niet voldoende om een representatieve huurprijs samen te stellen. Daar moet men gebruikmaken van de andere methoden, zoals taxatie of drie vergelijkbare woningen. Ik kan niet zeggen welk aandeel zij uitmaken. Men moet wel bedenken dat in Duitsland veel meergezinswoningen zijn. Ook eigendom zit vaak in appartementen.

Mevrouw Hilde De Lobel: Het is duidelijk dat er geen enkele relatie is met het inkomen. Is de regeling voor gesubsidieerde woningen anders?

Mevrouw Marietta Haffner: Die vallen inderdaad onder een geheel ander regime. Vroeger was dat gebaseerd op kostprijshuren, terwijl inmiddels onderhandeld wordt tussen subsidieverstrekker en -ontvanger over de ontwikkeling van de huurprijs. Daarbij kan men overeenkomen om de Mietspiegel te hanteren, waardoor men dichterbij de markt komt.

Mevrouw Hilde De Lobel: Betreft het een afgebakend pakket van woningen of kan iemand die een huur-

subsidie krijgt, vrij kiezen op grond van de Mietspiegel?

Mevrouw Marietta Haffner: Ik heb tot nu toe alleen de huurregulering geschetst. Ook bij het subsidiebeleid wordt de markt gevolgd, maar op een andere manier, met name tijdelijk. Elke verhuurder kan een subsidie krijgen om een woning tijdelijk onder het sociale regime te verhuren. Een sociale huurwoning kan dus een marktwoning worden.

Daarnaast bestaat in Duitsland ook nog een woonsubsidie ter verbetering van de betaalbaarheid voor bepaalde lagere inkomensgroepen. Zij geldt in alle sectoren: eigendom, private huur en gesubsidieerde huur.

7. Is de huurregulering in Duitsland marktconform?

De Duitse huurprijsregeling is marktconform in zoverre inderdaad huurprijzen worden gemeten in de markt. Zij geeft ook werkelijk de marktprijzen weer, op voorwaarde dat de ontwikkeling stabiel is. Anderzijds zorgt zij voor dempende effecten als de huurprijzen gaan stijgen. Als dat heel lang duurt, zal men op termijn dus geen marktprijzen meer meten. Statistieken tonen dat in 2002 huishoudens met een lange woonduur 8 percent minder huur betaalden dan gemiddeld, maar dat kan zowel aan de huurprijsregeling als aan de 'length of tenure discount' liggen. Feit is ook dat dit percentage vroeger hoger lag, maar Duitsland had toen ook een krappere woningmarkt. Dezelfde statistieken tonen ook dat huishoudens met een nieuw contract 5 percent meer huur betalen dan gemiddeld.

III. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN COMMISSIELEDEN

Mevrouw Dominique Guns: Mevrouw Elsinga spreekt over een maximale huurprijs van 615 euro. Hoe groot is een dergelijke woongelegenheden? Is de maximale huurverhoging van 3,2 percent per woning en 2,5 percent voor de sociale verhuurder gebaseerd op indexering of wordt zij door de huurcommissie bepaald? Waarom wordt de huurtoeslag in Nederland thans aan de huurder betaald en niet meer aan de verhuurder? Wanneer werd dat veranderd? Loopt men niet het gevaar dat de huurder het geld voor iets anders gebruikt?

Mevrouw Veerle Heeren: Bestaat in Nederland en Duitsland een verhuurvergunning? Voor welke woningen? Wat is de impact van de regulering op de kwaliteit van de woningen? Zijn er in Nederland en Duitsland geen krotwoningen?

Mevrouw Michèle Hostekint: Een groot nadeel van het Nederlandse systeem lijkt mij dat geen rekening wordt gehouden met de ligging van de woning. Zou dat geen verbetering zijn of maakt men daarmee de regeling te complex? Houdt men er in Duitsland rekening mee? Heeft een huurtoelage zin zonder huurregulering?

De heer Jo Vermeulen: Waarom zegt u enerzijds dat de locatie niet is geprijsd en worden anderzijds wel punten toegekend voor de woonomgeving en hinderlijke situaties?

Mevrouw Marietta Haffner: In Duitsland bestaat een verhuurvergunning, maar alleen voor het gesubsidiëerde gedeelte van de woningvoorraad. Zij heeft dus niets te maken met de huurregulering.

In Duitsland wordt wel degelijk gemeten wat mensen betalen voor een goede ligging. In Bielefeld wordt het onderscheid gemaakt tussen een goede en een gemiddelde ligging, al zijn er Mietspiegels die iets meer differentiëren, maar niet veel meer want het is moeilijk te meten. Dat gebeurt echter wel in de markt, terwijl men in Nederland maximaal 25 punten toekent voor de ligging, maar daarmee kan men niet zo veel differentiëren.

In de Mietspiegel wordt de kwaliteit niet geregeld maar voor zover ze representatief is wordt ze wel meegenomen. In Europese statistieken blijkt dat met name België en Engeland een reputatie hebben op het vlak van slechte woningen. Maar het Duitse systeem sluit niet per definitie uit dat slechte woningen worden aangeboden, maar dan aan een lage prijs.

Mevrouw Michèle Hostekint: Kunnen woningen die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen opgenomen worden in de Mietspiegel?

Mevrouw Marietta Haffner: Neen. Het moet gaan om representatieve woningen.

Mevrouw Marjan Elsinga: Een huurwoning van 615 euro kan in het centrum van Amsterdam een appartement van 80 vierkante meter zijn, elders kan het een mooie en ruime eengezinswoning zijn.

De genoemde verhogingspercentages worden door de minister vastgelegd, op grond van de inflatie. De afgelopen jaren bedroegen ze de inflatie plus 2 procent.

De huurtoeslag wordt aan de huurder betaald om de markt weer haar werk te laten doen. Als de verhuurder de subsidie ontvangt, heeft de huurder geen besef van wat de woning in de markt kost. Het bedrag wordt gewoon op de rekening gestort.

Mevrouw Dominique Guns: Is er sinds die wijziging iets veranderd aan het wel of niet betalen van de huur?

Mevrouw Marjan Elsinga: Ik weet het niet. Als men de gemiddelde percentages over huurachterstanden bekijkt, lijkt het wel mee te vallen. De wijziging vond vijf jaar geleden plaats.

Volgens mij heeft huursubsidie geen zin als er geen huurregulering is. Zonder die laatste dreigen de uitgaven te ontsporen, want de subsidie is huurafhankelijk. Men zou natuurlijk ook de huursubsidie een andere vorm kunnen geven, door bijvoorbeeld te werken met vouchers. De huurder moet dan met dat bedrag op zoek gaan naar een optimale prijs-kwaliteitverhouding in de markt.

De kwaliteit loopt via de huurcommissie. Als er sprake is van achterstallig onderhoud, wordt een korting toegepast op de maximale huurprijs. Het is aan de huurcommissie om dat te onderzoeken en vast te stellen.

De punten voor de omgeving hebben niets te maken met de aantrekkelijkheid van de buurt in haar totaliteit. Het gaat om concrete zaken als de aanwezigheid van scholen of winkelcentra, ook al maakt de kandidaat-huurder daar geen gebruik van.

De verslaggever,

Dominique GUNS

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE

Puntenstelsel

Oppervlakte vertrekken	1 punt per m ²
Oppervlakte overige ruimten	0,75 punt per m ²
Verwarming	Max. 11 punten
Isolatie	Max. 15 punten
Keuken	Max. 7 punten
Voorzieningen gehandicapten	1 punt

Bijlage 1

Onderzoeksinstituut OTB



Puntenstelsel

Privé buitenruimten	Max. 15 punten
Woonvorm	Max. 17 punten
Woonomgeving	Max. 25 punten
Hinderlijke situaties	Max. 40 punten aftrek
Totaal	Max. 250 punten
Gemiddeld	120 punten

Bijlage 2

Onderzoeksinstituut OTB

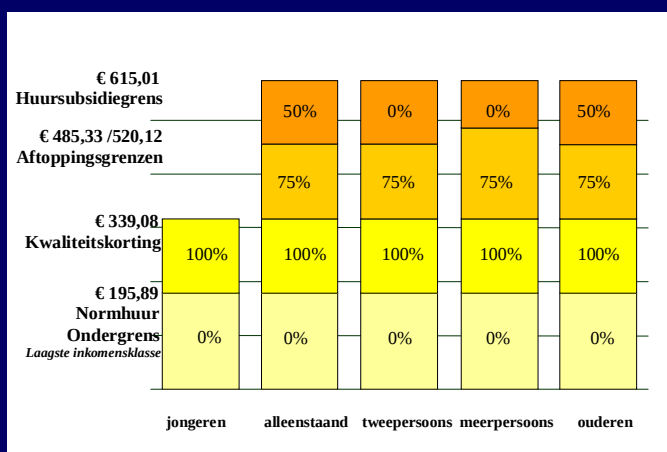


Doelgroep ruim 30 % huishoudens (belastbaar inkomen in € per jaar)

	Jonger dan 65	Vanaf 65 jaar
Alleenstaanden	€ 20.300,-	€ 18.250,-
Meerpersonen	€ 27.575,-	€ 24.275,-

Bijlage 3

Onderzoeksinstituut OTB



Bijlage 4

Onderzoeksinstituut OTB



Voorbeeld Bielefeld: huurprijs per m²

	T/m 1945		1946- 1960		...	Vanaf 1991	
	nor- maal	goed	nor- maal	goed	...	nor- maal	goed
Mini- mum	4,19	4,21	4,15	4,56	...	4,57	5,87
Mediaan	4,71	4,92	5,05	5,62	...	6,01	6,86
Maxi- mum	5,80	7,12	6,21	6,48	...	7,29	8,11

Bijlage 5

Onderzoeksinstituut OTB

