

aan Provinciale Vergaderingen en Verenigingsraad
betreft **Advies commerciële huursector**
status Ter bespreking
datum 4 mei 2017
van Beleidsadviesgroep commerciële huursector
cc

1. Inleiding

In het meerjarenbeleidsplan 2016 t/m 2019 'Huurders aan zet' staat dat de Woonbond zich inzet om de zeggenschap van huurders in de commerciële huursector te versterken. Daarnaast streeft de Woonbond naar meer betaalbare woonlasten in de commerciële en in de geliberaliseerde huursector.

Om deze doelen uit te werken en te concretiseren heeft de Verenigingsraad op 25 juni 2016 de Beleidsadviesgroep commerciële huursector ingesteld met de volgende taakopdracht:

- 1 De beleidsadviesgroep stelt een 'aanvalsplan' op om de zeggenschap / huurdersparticipatie in de commerciële huursector te professionaliseren (op een hoger plan te brengen).
- 2 En werkt een voorstel uit voor 'semi-gereguleerde' huurbescherming in de geliberaliseerde huursector.

2. Zeggenschap huurders(organisaties) in de commerciële sector

In de commerciële huursector is de overlegpositie van huurders zwak. Dit geldt zowel voor individuele huurders als voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Weliswaar geldt de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) voor alle verhuurders met meer dan 25 woningen en is dus van toepassing op veel commerciële verhuurders, naleving van de wet gebeurt echter niet van harte. Verhuurders zijn maar mondjesmaat bereid tot overleg, werken overleg tegen en hebben weinig tot geen belang bij overleg (of belang bij geen overleg). Verhuurders hebben als doelstelling geld verdienen (winstoptimalisatie). Ontevredenheid van huurders vergroot de kans op mutatie wat leidt tot ofwel hogere huurinkomsten door huurharmonisatie ofwel extra inkomsten op korte termijn door verkoop. De schaarste in grote delen van de woningmarkt vergroot de macht van de verhuurder.

Sommige commerciële verhuurders hebben meerdere complexen verspreid over het land. Dit maakt het lastig voor de desbetreffende huurdersorganisaties om contact met elkaar te leggen. Zeker als er gebruik wordt gemaakt van 'schijnconstructies', zoals een juridische splitsing in meerdere stichtingen of maatschappen die in feite van dezelfde eigenaar zijn. Bovendien overleggen huurdersorganisaties vaak met de beheerder en niet met de eigenaar-verhuurder zelf. Nadeel hiervan is dat de beheerder weinig bevoegdheden heeft en alles zal moeten voorleggen aan de eigenaar-verhuurder. Dit maakt het nog lastiger om het belang van huurders naar voren te brengen en afspraken te maken. Huurders in complexen die worden uitgepand hebben helemaal weinig te zeggen. De besluitvorming vindt plaats in de Vereniging van Eigenaren (VvE). De

verhuurder verwijst bij besluitvorming naar de VvE, maar doordat huurders geen partij zijn in de VvE en meestal geen informatie ontvangen, kunnen zij vaak geen invloed uitoefenen.

Adviezen voor verbetering zeggenschap

2.1 Wetgeving aanscherpen (Wohv)

De overlegpositie van huurdersorganisaties moet dwingender geregeld worden, bijvoorbeeld door verzaamd adviesrecht of instemmingsrecht op onderwerpen die belangrijk zijn voor huurders. Te denken valt aan huurbeleid, onderhoud, energiebesparing. Bij verzaamd adviesrecht geldt dat de verhuurder het advies moet overnemen, tenzij het onaanvaardbare gevolgen heeft.

Advies of instemming is op dit moment alleen mogelijk bij een beleidswijziging, waardoor zelden om advies wordt (en hoeft te worden) gevraagd. Als elk overlegonderwerp adviesgerechtigd zou zijn (gevraagd en ongevraagd), zouden huurdersorganisaties minder snel buiten spel gezet kunnen worden. Verder is er behoefte aan meer instrumenten om naleving van wetgeving af te dwingen bij onwillige verhuurders, zoals financiële sancties. Tot slot kan het werkingsgebied van de Wohv uitgebreid worden, zodat deze geldt voor verhuurders met minimaal 10 woningen.

2.2 Huurdersorganisaties stimuleren om bestaande rechten beter benutten

Huidige rechten kunnen afgedwongen worden door de stap te zetten naar de Geschillencommissie Wohv of naar de kantonrechter. Uitspraken van de geschillencommissie en jurisprudentie geven meer uitleg van de wet. Andere huurdersorganisaties kunnen daar weer hun voordeel mee doen.

Het gaat hierbij om uitspraken over:

- voldoende financiering van de huurdersorganisatie en financiering van scholing als wettelijk recht;
- het (op verzoek van de huurders(organisatie)) verstrekken van informatie door de verhuurder;
- motivatie van het niet opvolgen van een gekwalificeerd advies.

De Woonbond zou procedures op deze onderdelen meer kunnen stimuleren.

2.3 Huurdersorganisaties ondersteunen om hun eigen machtsbasis te vergroten.

Huurdersorganisaties staan sterker in het overleg als ze hun organisatiegraad verhogen en kunnen aantonen dat ze namens een groot deel van huurders spreken, als ze hun eigen kennisniveau verhogen (door bijvoorbeeld scholing en inhuren advies), als ze goede nieuwe bestuursleden kunnen werven, als ze meer samenwerken met andere huurdersorganisaties en als ze zich verenigen in platforms. De Woonbond kan samenwerking stimuleren (zowel per verhuurder als plaatselijk). Het project Huurdersorganisatie Plus (HO+) zou een specifieke vertaling naar de commerciële sector moeten krijgen. Consulents kunnen ondersteunen bij bijvoorbeeld het mobiliseren van de achterban en bij het inzetten van publiciteit.

2.4 Aansturen op een Code goed verhuurderschap

De Woonbond zou met de koepels van de commerciële verhuurders en met het ministerie van BZK in gesprek moeten gaan over een Code voor verhuurders, met principes van goed verhuurderschap en zorgvuldige/fatsoenlijke omgang met huurders (vergelijkbaar met Europese Responsible housing CSR Code of conduct). De voorkeur gaat uit naar zo concreet mogelijke bepalingen.

2.5 Invloed op de gemeente

De gemeente bepaalt steeds meer het woonbeleid. Het is daarom goed om daar ook invloed op uit te oefenen. Dat kan door inbreng te leveren bij het opstellen van de gemeentelijke (of regionale) woonvisie. Huurdersorganisaties kunnen zich aansluiten bij een koepel of platform van huurdersorganisaties op gemeentelijk niveau of kunnen zelf (als commerciële sector) met de gemeente in gesprek gaan. Als een gemeente in gesprek is met marktpartijen over realisatie van vrije sector huur (zoals bij de samenwerkingstafels middenhuur), dan is het niet meer dan logisch dat ook de huurdersorganisaties aan tafel zitten. Daarnaast staan deze woningen niet op zich en spelen hier ook thema's als woonomgeving, parkeerbeleid, voorzieningen, langer thuis wonen en woonoverlast. De Woonbond stimuleert dat gemeenten ook oog hebben voor (de belangen van) de huurders in het commerciële segment en daar contact mee zoeken.

2.6 Opzetten geschillenregeling

De Europese richtlijn over buitengerechtelijke geschillenbeslechting voor consumenten bepaalt dat lidstaten moeten zorgen voor kwalitatief hoogstaande en voor de consument laagdrempelige geschillenbeslechting buiten de rechter in alle sectoren. Met de Implementatiewet buitengerechtelijke geschillenregeling moet er dus ook voor de commerciële huursector een onafhankelijke geschillenregeling opgezet worden. Huurders kunnen dan - als ze er met de verhuurder niet uit komen - een geschil aan een onafhankelijke partij voorleggen. De Woonbond dringt bij het kabinet aan op een fatsoenlijke geschillenregeling en doet suggesties.

2.7 Meer invloed voor huurders in gemengde complexen

Om de positie van huurders in gemengde complexen met huur- en koopwoningen te versterken zou de aanwezigheid bij vergaderingen van de VvE, spreekrecht en samenwerking tussen huurders en eigenaar-bewoners veel meer gestimuleerd moeten worden. Het informatie- en adviesrecht moeten versterkt worden, zodat huurders toegang krijgen tot de VvE-stukken en adviezen kunnen voorleggen aan de VvE-vergadering. Dat willen we realiseren door aanpassing van wet- en regelgeving én door uitspraken van de Geschillencommissie WOHV. De beleidsadviescommissie doet de aanbeveling om de samenwerking met VvE-belang aan te gaan.

3. Huurprijsregulering in de commerciële sector

De hoge huren in de commerciële sector zorgen voor betaalbaarheidsproblemen. Uit het betaalbaarheids-onderzoek van het Vesteda Platform (2016, respons 29%) blijkt dat voor 52% van de 2.016 huurders de betaalbaarheid een grote zorg is. Maar liefst 32% van de respondenten heeft een inkomen onder € 35.739 en zou dus in aanmerking komen voor de sociale huurwoning. De respondenten zijn zeer trouw: 45% woont langer dan 10 jaar in de huidige woning, 23% zelfs langer dan 20 jaar. De gemiddelde leeftijd blijkt dan ook hoog: 54% van de deelnemers is gepensioneerd en heeft AOW, veelal aangevuld met een pensioen. Over de gehele Vesteda-portefeuille (23.000 woningen) gezien zou slechts 28% van de huishoudens gepensioneerd zijn. Vesteda vindt het onderzoek hierdoor gekleurd en geeft aan betaalbaarheid als een maatschappelijk (en dus niet haar) probleem te zien.

Gereguleerde huurwoningen: zelfstandige huurwoningen waarvan de huur niet hoger mag zijn dan de prijs die overeenkomt met de kwaliteit van de woning,
--

uitgedrukt in punten. Deze punten maken deel uit van het woningwaarderingssstelsel (WWS).

Vrije sector-woningen/woningen met een geliberaliseerde huurprijs:

woningen betrokken na 1 juli 1994 met een aanvangshuur hoger dan de toenmalige huurtoeslaggrens (in 2017 € 710,68). Deze grens wordt ook wel liberalisatiegrens genoemd en wordt ieder jaar door de minister vastgesteld.

Middensegment: het deel van de vrije huursector met een huurprijs tussen € 710 en € 1.000.

Voor *gereguleerde huurwoningen* geldt het woningwaarderingssstelsel (WWS). Dit geeft de huurder huurprijsbescherming, omdat de feitelijke huur niet hoger mag zijn dan het maximum dat hoort bij het aantal WWS-punten. Helaas is het WWS de afgelopen jaren zodanig gewijzigd (met het energielabel en WOZ-waarde) dat de maximale huur, zeker in regio's met hoge WOZ-waarden, erg hoog ligt. Bij commerciële verhuurders liggen de huurprijzen vaker dan bij corporaties dicht bij of op het maximum.

Vanaf 2013 heeft het kabinet bovendien extra en inkomensafhankelijke huurverhogingen boven inflatie doorgevoerd. In 2017 gaat het zelfs om 2,5% boven inflatie en 4% boven inflatie als het huishoudinkomen boven € 40.349 ligt (Wet doorstroming huurmarkt). Voor corporatiewoningen geldt een beperking: de gemiddelde huursom mag maximaal 1% boven inflatie stijgen. Hierdoor ontstaan twee verschillende huurregimes voor gereguleerde huurwoningen: een huurregime met - door de huursombenadering - gematigde huurverhogingen in de corporatiesector en een ruimer huurregime voor de commerciële sector. Dit betekent een ongelijke behandeling van huurders in hetzelfde segment.

Voor huurders met een *geliberaliseerd huurcontract* geldt geen wettelijke bescherming tegen hoge huurprijzen en huurstijgingen. De inkomensafhankelijke (maar toch begrensde) huurverhogingen zijn hier niet van toepassing, en de verhuurder mag dan ook inkomensgegevens van deze huurders opvragen bij de Belastingdienst.

Het is de 'vrije sector'; verhuurder en huurder moeten afspraken met elkaar maken. Door de ongelijke verhoudingen bepaalt in de praktijk de verhuurder de huurprijs en dus ook welke bepalingen over huurverhogingen in het contract worden opgenomen. Dit leidt tot zeer hoge huren én huurverhogingen. Als bijvoorbeeld in het contract staat dat de verhuurder de huurprijs mag optrekken tot 'marktconform' is de huurder van een woning in een populair gebied machteloos als de huurprijs ineens honderden euro's omhoog gaat. Daarnaast is in de geliberaliseerde sector steeds meer in zwang gekomen om een 'indexeringsclausule plus' op te nemen. In de praktijk komen we percentages van plus 7% tegen (overigens ook bij corporaties). Door nieuwe huurders te 'lokken' met een lagere aanvangshuur kan de lagere huur dan in snel tempo worden opgetrokken naar het door de verhuurder gewenste niveau. Huurders zouden beter moeten worden voorgelicht over de onderhandeling bij het aangaan van een huurcontract.

Het middenhuursegment staat steeds meer in de belangstelling. De minister heeft een 'Samenwerkingstafel middenhuur' ingesteld onder leiding van Rob van Gijzel die gemeenten moet helpen extra middenhuurwoningen te realiseren. De landelijke en lokale samenwerkingstafels bieden mogelijkheden voor de Woonbond en huurdersorganisatie om invloed uit te oefenen. De beleidsadviesgroep geeft er de voorkeur aan dat corporaties meer huurwoningen in dit middenhuursegment realiseren. De Woonbond zou moeten blijven aandringen op een ruimere definitie van het daeb-gebied (daeb = diensten van algemeen economisch belang), zowel ten aanzien van de gehanteerde inkomensgrens als de hoogte van de

liberalisatiegrens. Dan kunnen corporaties meer betekenen voor huurders met een (bescheiden) middeninkomen.

De Beleidsadviesgroep heeft de vrijheid genomen om in de advisering breder te kijken dan alleen naar de huurprijsregulering in de geliberaliseerde sector, omdat hoge woonlasten in een brede context om aandacht vragen.

Adviezen huurprijsregulering

3.1 Lagere huurverhogingen gereguleerde woningen

De huurverhogingen van gereguleerde woningen zijn in de corporatiesector gematigd door de huursombenadering. Huurders met een gereguleerd contract bij een commerciële verhuurder kunnen daarentegen te maken krijgen met hogere maximale huurstijgingen (2,5% of 4% boven inflatie). De huurstijgingen zijn de afgelopen jaren veel te hoog geweest en zouden beperkt moeten worden of zelfs omgezet moeten worden in huurverlagingen. Hiermee wordt iets gedaan aan de betaalbaarheid én wordt de huidige ongelijkheid tussen verschillende groepen huurders beperkt. Verder moet de inkomensafhankelijke huurverhoging afgeschaft worden, bij voorkeur met terugwerkende kracht. De Woonbond is een rechtszaak begonnen omdat de inkomensgegevens van huurders niet verstrekt hadden mogen worden.

3.2 Huurprijsregulering voor woningen met een maximale huur tussen € 710 en € 1.000

Huurders met geliberaliseerde huurcontracten hebben geen bescherming tegen hoge huurstijgingen. Het is de vrije sector en dat betekent dat verhuurder en huurder onderling afspraken maken. Maar in een markt van schaarste is er sprake van een scheve machtsverhouding, met als resultaat dat zeer hoge huurprijzen gevraagd worden. Er is weinig aanbod van huurwoningen tussen € 710 en € 1.000, omdat verhuurders ze simpelweg ook voor een hogere prijs kunnen verhuren. Om dit tegen te gaan zou de huurprijsregulering op basis van het WWS ook moeten gaan gelden voor woningen met een maximale huurprijs tussen € 710 en € 1.000. Het WWS, bedoeld om woekerhuren tegen te gaan, zal zorgen voor een 'middensegment' met redelijke huurprijzen. Naast een maximale huur zou ook de jaarlijkse huurverhoging afgegrensd moeten worden. Voor deze 'middenhuur'-woningen zou dan gelden dat zowel de huurprijs, de huurverhoging als de servicekosten getoetst kunnen worden bij de Huurcommissie.

3.3 Extreme huurverhogingen tegengaan

Sommige huurders worden geconfronteerd met enorme huurverhogingen of met een huursprong naar 'marktconform' niveau. Verhuizen naar een goedkopere woning (als die er al is) brengt grote materiële en immateriële kosten met zich mee. Daardoor is de huurder een 'gevangen' klant. Het is noodzakelijk dat huurders in de vrije huursector meer beschermd worden tegen extreme huurverhogingen. Dat kan bijvoorbeeld door de jaarlijkse maximale huurverhoging af te grenzen of door bij een huursprong naar 'marktconform' een aanzegtermijn van twee jaar in acht te nemen.

3.4 Versterking positie huurdersorganisatie in het overleg over huurbeleid

Om sterker te staan in het overleg stimuleert de Woonbond dat huurdersorganisaties woonlastenonderzoeken uit laten voeren (zoals het Vesteda-platform en huurdersvereniging JR Java deden). Daarnaast kan de Lokale Monitor Wonen benut worden als die ook cijfers over de commerciële huurmarkt publiceert (naar verwachting voor de zomer van 2017).

De Woonbond kan bovendien helpen om publiciteit te zoeken. Verhuurders vinden een goede naam belangrijk, en komen in actie als deze in gevaar komt. Huurdersorganisaties kunnen hier meer gebruik van maken door de druk op te voeren en de media er bij te betrekken. Bij beleggers kunnen huurdersorganisaties ook de achterliggende investeerders (aandeelhouders) informeren over de (on)betalbaarheid en financiële problemen die de huurders ondervinden.

3.5 Geschillenregeling voor huurprijsgeschillen in de geliberaliseerde huursector

De op te richten geschillenregeling (eerder genoemd bij 'Adviezen voor verbetering zeggenschap' 2.6) zou ook open moeten staan voor geschillen rond de huurcontracten in de geliberaliseerde sector: geschillen over servicekosten, onderhoudsgebreken, toepassing indexeringsclausule in de huurovereenkomst, onredelijke bedingen en waarborgsommen. Denk bij dit laatste aan het opleveren van de woning 'in oorspronkelijke staat' door senioren voor wie eerder via de WMO voorzieningen zijn aangebracht.

De voorkeur gaat uit naar het onderbrengen van deze geschillenbeslechting bij de Huurcommissie, omdat de Huurcommissie functioneert als onafhankelijke en deskundige instantie voor de gereguleerde huursector, naar tevredenheid van huurders én verhuurders.

3.6 Ook huurverlaging naar marktconforme huur

De verhuurder kan het voorstel doen om de huur te verhogen naar een 'marktconform' niveau, als dit in het contract is opgenomen. De kantonrechter kan toetsen of het voorstel inderdaad marktconform is. Er is echter geen procedure waarbij de huurder een soortgelijk voorstel kan doen tot verlaging van de huurprijs. Het voorstel is om ook de huurder de mogelijkheid te geven om een (huurverlagings-) voorstel te laten toetsen als de markt hiertoe aanleiding geeft.

3.7 Eigen model huurovereenkomst met aanbevolen clausules

De Woonbond heeft een eigen model huurovereenkomst. Deze moet worden vernieuwd en actief onder de aandacht worden gebracht van potentiële huurders. We leggen de nadruk op de clausules in het contract die gunstiger zijn dan die in veel contracten van verhuurders, zoals de clausule over de huurverhoging. Woningzoekenden die op het punt staan om een huurcontract af te sluiten kunnen dit contract gebruiken bij de onderhandelingen.

4. Woonbond als belangenbehartiger en dienstverlener

De Beleidsadviesgroep is van mening dat de Woonbond zich verder kan ontwikkelen in de rol van belangenbehartiger en dienstverlener van huurders(organisaties) in de commerciële sector.

4.1 Belangenbehartiging en Vereniging

De inzet voor de belangenbehartiging op landelijk, lokaal en verhuurderniveau is gericht op verbetering van de zeggenschap en op betaalbare woonlasten. Om de basis voor de belangenbehartiging te versterken is het van belang dat de Woonbond meer leden in deze sector werft. En dat deze groep huurders een stevige plek heeft binnen de Vereniging. Concrete activiteiten zijn:

- Actieve werving van nieuwe leden in de commerciële sector, huurdersorganisaties én persoonlijke leden.
- De huurdersplatforms versterken en proberen hen lid te maken.

- Hulp bieden aan individuele huurders die een huurdersorganisatie willen oprichten (informatie en tips).
- Duidelijk communiceren wat het lidmaatschap van de Woonbond oplevert.
- In persberichten en in brieven aan de Tweede Kamer vaker aandacht besteden aan de commerciële huursector.
- Instellen van een vaste commissie van huurders in de commerciële sector conform artikel 8 lid 1 van het Huishoudelijk reglement. Deze commissie adviseert het bestuur en de Verenigingsraad gevraagd en ongevraagd.
- Afvaardiging vanuit de vaste commissie van twee leden naar de Verenigingsraad (conform artikel 5, lid 5 van het Huishoudelijk reglement).

4.2 Dienstverlening

De Woonbond kan de dienstverlening aan huurders(organisaties) in de commerciële sector uitbreiden. Concrete activiteiten zijn:

- Praktische informatie, tips en voorbeeldbrieven op de website over de positie van huurders: Hoe kun je je recht halen, wat is een goed contract, waar kun je over onderhandelen?
- Uitbrengen van een brochure speciaal voor huurdersorganisaties in de commerciële sector.
- Digitale nieuwsbrieven uitbrengen, regelmatig aandacht in de Huurwijzer en Huurpeil.
- Ondersteuning door consultants in de lijn van project HO+, en aanbieder van 'bouwstenen' om huurdersorganisaties te versterken en op te komen voor de achterban (met o.a. een jaarplanning, begroting, ledenwerfplan, scholingsplan).
- Toolkit met praktische tips en voorbeeldbrieven.
- Stimuleren en faciliteren van contact en uitwisseling tussen organisaties (met regionale en landelijke themabijeenkomsten, workshops, cursussen).
- Goede voorbeelden verzamelen en verspreiden.
- Onderzoek naar de behoefte en haalbaarheid van een rechtsbijstandspakket voor huurders en huurdersorganisaties in de commerciële huursector.

Bijlage: Definitie, omvang en kenmerken commerciële huursector

De termen 'commerciële huursector' en 'particuliere huursector' worden door elkaar gebruikt. Deze huursector kent institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken), vertegenwoordigd in de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland, IVBN) en andere particuliere verhuurders (vertegenwoordigd door Vastgoed Belang, Vereniging van Particuliere beleggers in vastgoed). IVBN-leden investeren in kantoren, winkels en woningen; hun aandeel op de huurwoningmarkt is relatief klein (128.000 woningen, 4,3% van de huurwoningvoorraad). IVBN-leden zijn Alterra, Amvest, ASR, Bouwinvest, CBRE, Delta Lloyd, Newomij, Patrizia, Syntrus Achmea en Vesteda. Vastgoed Belang maakt niet openbaar wie de leden zijn.

Tabel 1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad 2009-2015 (bron: WoON 2009, 2012, 2015)

	2009		2012		2015	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Corporaties totaal	2.359.100	34%	2.243.000	31%	2.207.100	30%
waarvan gereguleerd	2.271.100	33%	2.115.000	30%	2.008.700	2%
waarvan vrije sector	88.000	1%	128.000	2%	198.400	3%
Particuliere verhuurders	517.000	7%	662.000	9%	743.000	10%
waarvan gereguleerd	372.200	5%	455.000	6%	472.000	6%
waarvan vrije sector	144.800	2%	207.000	3%	271.000	4%
Huurwoningen	2.876.100	41%	2.905.000	41%	2.950.100	41%
Koopwoningen	4.120.400	59%	4.235.800	59%	4.327.700	59%
Totaal	6.996.500	100%	7.140.800	100%	7.277.800	100%

De huursector valt uiteen in een gereguleerd en een geliberaliseerd deel. In WoON is de geliberaliseerde (vrije) sector uitgesplitst in middelduur en duur, de grens hiertussen ligt bij € 1.000.

Tabel 2 Samenstelling huursector 2009-2015 (bron: WoON 2009, 2012, 2015)

	2009		2012		2015	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Gereguleerde huursector	2.643.300	92%	2.569.900	88%	2.480.700	84%
Vrije huursector Midden	200.200	7%	285.100	10%	388.200	13%
Vrije huursector Duur	32.500	1%	50.000	2%	81.200	3%
Totaal	2.876.100	100%	2.905.000	100%	2.950.100	100%

Scheefwonen

Scheefwonen (zowel goedkoop als duur) bestaat zowel in de corporatiesector als in de commerciële sector. Goedkope scheefheid wordt gedefinieerd als huishoudens met een inkomen boven € 34.678 (prijspeil 2015), in een huurwoning onder de liberalisatiegrens. Dure scheefwoners zijn huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag, met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Tabel 3 Goedkope en dure scheefheid naar segment huursector, 2009-2015

		2009	2012	2015	Ontwikkeling 2009-2015
Corporatie	Goedkoop	660.000	545.000	409.000	- 151.000
	Duur	162.000	269.000	392.000	+ 230.000
Particulier	Goedkoop	122.000	140.000	109.000	- 13.000
	Duur	68.000	98.000	136.000	+ 68.000
Totaal	Goedkoop	782.000	685.000	518.000	-264.000
	Duur	230.000	367.000	528.000	+ 298.000

In tabel 4 zijn kenmerken over de huursector naar type verhuurder opgenomen. Sommige getallen wijken af van die in tabel 1. Het aantal corporatiewoningen (2.143.000 in plaats van 2.207.000) en woningen van commerciële verhuurders (1.036.000 in plaats van 743.000) en het totaal aantal huurwoningen (3.322.000 in plaats van 2.950.100). Dit kan verklaard worden door het gebruik van verschillende definities en bronnen. Het roept wel de vraag op in hoeverre (en welke) cijfers betrouwbaar zijn.

Tabel 4 Omvang van de huursector naar type verhuurder en enkele belangrijke kenmerken (zowel gereguleerd als geliberaliseerd), bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen, 2016

	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000	Relatief	Huurprijs in €	WWS-punten	Max. huurprijs in €	Aandeel max. huur	Gemiddelde WOZ-waarde
Corporaties	2.143	65%	€ 524	149	€ 734	72%	137
Niet-commerciële verhuurders	143	4%	€ 634	151	€ 744	76%	186
Instit. beleggers			€ 800	186	€ 925	88%	195
Bedrijven			€ 684	157	€ 775	88%	165
Natuurlijke personen			€ 638	135	€ 661	94%	172
Commerciële verh.	1.036	31%	€ 701	165	€ 816	89%	173
Totaal	3.321	100%	€ 584	152	€ 749	76%	150

Gemengde complexen

De afgelopen jaren hebben zowel corporaties als commerciële verhuurders veel woningen verkocht, zowel eengezinswoningen als appartementen (appartementenrechten). Voor de verkoop van appartementen is de oprichting van een VvE verplicht. Appartementencomplexen met koop en huur door elkaar worden gemengde complexen genoemd. In Nederland zijn in totaal 125.000 VvE's;

de meeste hiervan zijn klein (minder dan 10 woningen). Ruim de helft van de VvE's is ongemengd, de rest (59.625 complexen) gemengd. Tabel 5 bevat de steden met het grootste aantal gemengde complexen.

Tabel 5 Gemengde complexen in Nederland (per 1-1-2015) Bron: verkennend onderzoek naar VvE's, CBS, 2015

Gemeente	Aantal gemengde complexen	Totaal aantal woningen	Gemiddeld aantal per complex	Aantal koopwoningen	Huur corporatie	Huur overig	Huur onbekend
Amsterdam	11.705	142.445	12,2	63.540	42.050	31.845	5.010
Den Haag	10.150	73.710	7,3	45.875	5.350	19.850	2.635
Rotterdam	5.515.	90.785	16,5	43.960	25.220	18.525	3.080
Utrecht	2.665	25.595	9,6	14.930	3.120	6.275	1.270
Groningen	2.290	19.410	8,5	10.105	3.490	5.165	650
Haarlem	1.190	11.485	9,7	7.930	865	2.120	570
Arnhem	1.020	11.150	10,9	6.310	1.880	2.535	425
Nijmegen	950	10.200	10,7	5.180	1.845	2.755	420
Leids./Voorb.	785	11.875	15,1	7.065	2.010	2.595	205
Schiedam	695	10.435	15,0	6.105	1.680	2.060	590
Delft	660	10.255	15,5	5.390	2.945	1.565	355
Leiden	630	10.025	15,9	6.290	1.935	1.550	250
Breda	580	10.180	17,6	6.425	1.165	2.230	360
Den Bosch	565	8.825	15,6	5.725	445	2.255	400
Eindhoven	540	13.935	25,8	7.915	2.290	3.190	540
Rijswijk	520	7.850	15,1	5.125	700	1.795	230
Totaal NL	59.625	841.545	14,1	490.250	147.155	174.630	29.510
Aandeel		100%		58%	17%	21%	4%