

**memo aan de
gemeenteraad**

aan de gemeenteraad
dossiernummer 7580
onderwerp Inzicht in de particuliere huursector in Gouda

van het college van burgemeester en wethouders
datum 5 maart 2024

memo**Aanleiding**

Gemeente Gouda heeft Realstats opdracht gegeven voor het onderzoek 'particuliere huurvoorraad gemeente Gouda'. Dit onderzoek brengt in beeld wat de dynamiek is binnen het huursegment dat niet scherp in beeld is bij de gemeente. Er zijn immers slechts beperkt openbare gegevens over beschikbaar. Op basis van digitale verhuuradvertenties is het beeld over de afgelopen 5 jaar aangescherpt. Dit helpt de gemeente bij het inzichtelijk maken wat de daadwerkelijke ontwikkelingen zijn en in hoeverre betaalbaarheid goed is belegd bij deze verhuurders. De conclusies roepen vervolgens ook de vraag op wat de gemeente kan doen met dit vraagstuk in een segment binnen de woningvoorraad die 15% beslaat.

Welke aanbieders zijn er en hoeveel woningen worden aangeboden?

Het onderzoek heeft ongeveer 1.500 huurmutaties in beeld gebracht voor de periode 2018-2023. Op basis van gemeentelijke data zijn er circa 3.700 woningen aangemerkt als particuliere huur¹. Binnen de aangemerkte huurmutaties geldt dat er sprake is van een redelijk gelijke verdeling als het gaat om type verhuurders. Bedrijven met 1-9 woningen, verhuurders met 10-99 woningen en verhuurders met 100+-woningen zijn allen ongeveer even veel vertegenwoordigd in Gouda. Het leeuwendeel van de particuliere huurwoningen bestaat uit meergezinswoningen.

Hoe zit het met de betaalbaarheid?

Woningen met een oppervlakte tot 49m² gaan gepaard met een mediaan kale huurprijs die binnen de gereguleerde huursector valt. Daarboven valt het buiten het gereguleerde segment. Het grootste aantal vrijkomende woningen is tussen de 50 en 75m², dat betreft ongeveer 1/3^e van het vrijkomende aanbod. In algemene zin geldt dat hoe kleiner de woning, hoe hoger de gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter. De afgelopen jaren zijn de kleine woningen in prijs gelijk gebleven, voor alle andere categorieën in het vrije dan wel middenhuursegment zijn de prijzen fors gestegen in de afgelopen jaren. Dit heeft ertoe geleid dat de mediaan kale huurprijs van circa € 775,- in 2018 is gestegen naar ongeveer € 1.035 in 2023. Dat komt neer op een stijging van circa 33% in 5 jaar.

Hoe zit het met de prijs-kwaliteit?

Realstats heeft een model ontwikkeld waarin geschat wordt wat de woningwaarderingstelpunten (WWS-punten) zijn. Dat systeem wordt gebruikt om de prijs-kwaliteit in het gereguleerde segment in te kaderen. Er is immers geen centrale registratie van het aantal punten per woning. Op basis van een aantal woningkarakteristieken wordt een passende maximale prijs bepaald. Daarbij geldt dat maximaal 136 punten gelijk staan aan een huurprijs binnen het gereguleerde segment. Tot 187 punten wordt middenhuur, mits de Wet betaalbare huur doorgang vindt. Alles wat daarboven valt, blijft in het vrijhuursegment. De verdeling op basis van deze inschatting, is dat er sprake is van een min of meer gelijke verdeling van gereguleerd (sociaal), middensegment en vrij segment. In de praktijk blijkt echter vaak dat woningen die in het sociale segment aangeboden zouden moeten worden op basis van de kwaliteiten, in het middenhuursegment worden aangeboden. Voor woningen met een kwaliteit die past

¹ In de praktijk is dit aantal nog wat groter. In de reikwijdte van dit onderzoek zijn woningen die zijn aangemerkt als huurwoningen van mensen die 1 of 2 woningen bezitten niet meegenomen. Dit kan namelijk een momentopname zijn, waarin een eigenaar op een moment 2 woningen op naam heeft vanwege een verhuizing.

bij een middenhuurwoning, geldt dat de mediane huurprijs nagenoeg gelijk ligt aan de bovengrens van het middenhuursegment. Dat wil zeggen dat voor ongeveer de helft van de woningen een passende prijs wordt gevraagd, in de andere helft wordt er meer gevraagd. Het betekent dat zowel in het sociale segment als in het nog niet gereguleerde middenhuursegment te hoge huurprijzen worden gevraagd op basis van hun kwaliteit.

Servicekosten zijn ook in beeld gebracht voor zover mogelijk. Daarbij blijkt dat er gemiddeld € 69,- gevraagd wordt per verhuring. De servicekosten zijn vaak het hoogst bij het laagste segment én het vrijhuursegment.

Wie zoeken naar een particuliere huurwoning (in het middensegment)?

Hoe goedkoper de vrijkomende woning (op basis van kwaliteit), hoe vaker er gereageerd wordt op een woning. Reacties op woningen die volgens de WWS-systematiek tot de sociale huur behoren, zijn gemiddeld 69 per woning. Deze woningen zijn over het algemeen ook minder dagen op de markt dan woningen in de vrije sector.

De meeste mensen die zoeken op een woning in Gouda, komen uit de grotere steden. Het vaakst zoeken mensen uit Rotterdam naar een woning in Gouda (19%), vanuit Gouda zelf zoekt 9% van het totaal aantal mensen dat zoekt. Vanuit Gouda wordt het vaakst naar een woning in Gouda gezocht, alternatieven liggen in de G4-steden.

Aanvullend op dit onderzoek maakt de CBS Verhuisbewegingenmodule duidelijk dat de particuliere huursector een grote mate aan verhuisdynamiek kent. Over de periode 2017-2021 was 32% van het aantal gevestigde volwassen personen iemand die een particuliere huurwoning betrok, tegenover 21% in een corporatiewoning en 43% in een koopwoning. Voor een belangrijk deel vestigen zij zich in de Binnenstad. Dit is ook het gebied waar de afgelopen jaren veel particuliere huurwoningen zijn toegevoegd, vaak door transformatie of overige toevoegingen. Het aantal verhuisbewegingen richting Gouda vanuit andere gemeenten is groter dan andersom. Gemiddeld kwamen er in de betreffende periode jaarlijks 235 volwassenen meer naar een particuliere huurwoning in Gouda dan er naar een particuliere huurwoning elders verhuisden.

Wie woonden er al in de particuliere huursector?

De particuliere huursector wordt door net iets minder dan de helft van alle gevallen bewoond door huishoudens met een inkomen waarmee zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit blijkt uit gegevens van de Lokale Monitor Wonen. Er is sprake van een grote variatie aan inkomens, in tegenstelling tot de corporatiesector (waar hoofdzakelijk lage inkomens wonen) en de koopsector (waar vooral hoge inkomens wonen). Sinds 2016 is wel zichtbaar dat de particuliere huursector in Gouda steeds meer door hogere inkomens wordt bewoond. Qua huishoudensamenstelling geldt dat:

- Jongeren tot 25 jaar in aantallen (ca. 350) het meest in een particuliere huurwoning wonen, indien zij zelfstandig wonen. Dat zijn er iets meer dan in de corporatiesector en beduidend meer dan in de koopsector, waar je bovendien op een hoger inkomen aangewezen bent;
- Het in toenemende mate tweepersoonshuishoudens met een hoger inkomen zijn die in de particuliere huursector belanden. Die groep belandt steeds minder vaak in een corporatiewoning, maar juist wel vaker in een particuliere huurwoning of koopwoning.

Welke inzichten hebben vergelijkbare onderzoeken opgeleverd?

Realstats heeft vergelijkbare onderzoeken uitgevoerd in diverse andere steden, waaronder in Rotterdam. De reikwijdte van dat onderzoek was vele malen groter die niet uitvoerbaar waren in Gouda, maar het levert wel een aantal interessante invalshoeken op. Zo bleek dat vooral kleine particuliere verhuurders met maximaal negen woningen te veel huur vragen, meer dan het puntenstelsel voorschrijft. Grotere verhuurders houden zich er doorgaans beter aan de prijs-kwaliteitsverhoudingen. Vaak heeft dit te maken met een gebrekkige kennis van de huurregels.

Welke handelingsperspectieven zijn er?

Op dit moment zijn de mogelijkheden voor een gemeente om in te grijpen nog beperkt. Er is geen centraal huurregistratiesysteem, waardoor het inzicht voor gemeenten slechts te behalen is door onderzoeken zoals deze. Daarnaast geldt dat huurders niet altijd hun recht durven op te halen, uit angst voor een verslechterde band met de verhuurder. Bovendien kan het ook niet altijd, want de huurbescherming is vooral aanwezig bij woningen die tot de gereguleerde sector behoren. Als een

huurder aantoont dat de huur hoger is van de sociale huurwoning of kamer dan de maximale huurprijs, kan de huurder een verzoek tot huurverlaging doen. Als dat niet wordt gehonoreerd, kan een stap naar de Huurcommissie worden gezet. Voor huurders in de vrijhuursector geldt dat zij de Huurcommissie alleen kunnen inschakelen binnen een half jaar na ondertekenen. Indien blijkt dat de huur lager zou moeten zijn dan de liberalisatiegrens, en daarmee tot de gereguleerde huur wordt gerekend, wordt huurverlaging toegepast. Als de huurprijs op basis van de WWS-punten boven die grens uitkomt, zijn er geen mogelijkheden. Er is voor de gemeente in al deze gevallen geen directe rol weggelegd. Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap is die er wel voor een aantal andere onderdelen, zoals voor servicekosten. Sinds 1 januari 2024 heeft de gemeente een huurteam aangesteld, dat huurders (van particuliere verhuurders) helpt.

Voor nieuwbouwwoningen heeft de gemeente Gouda in 2020 de Verordening Middenhuur opgesteld. Daarmee werden regels opgesteld voor de aanvangshuren, doelgroepen, grootte van de woningen en de instandhoudingstermijn. Er was destijds geen mogelijkheid om de verordening op bestaande woningen toe te passen. Inmiddels is deze verordening opgegaan in de doelgroepenverordening, die de raad eind 2023 heeft vastgesteld.

Momenteel wordt een nieuwe wet voorbereid die gemeenten wél meer mogelijkheden geeft. Dit is de Wet betaalbare huur. Het voornemen is dat deze wet vanaf 1 juli 2024 ingaat. Daarin wordt beoogd de middenhuur te reguleren en het WWS dwingend te maken. De toezichthoudende rol van de gemeente is daarin tweeledig: de huurder beter beschermen aanvullend op de bestaande huurprijsbescherming en het sanctioneren van verhuurders die zich niet houden aan de nieuw geïntroduceerde norm. Deze taken liggen in het verlengde van de Wet goed verhuurderschap. Dit onderzoek naar particuliere huur laat het belang zien van de inzet vanuit de gemeente en kan ter onderbouwing voor de nadere uitwerking worden gebruikt.

Bijlage

Particuliere huurvoorraad gemeente Gouda, Realstats (2023)