

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag

www.rijksoverheid.nl

Datum 29 maart 2011
Betreft Huurbeleid per 1 juli 2011

Kenmerk
ABC2011037820

Bijlage(n)
Rapport "Feiten en
achtergronden van het
huurbeleid 2010"

Met deze brief informeer ik u over het huurbeleid en de relevante huurparameters voor de periode 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012. Daarbij ga ik ook in op de maatregelen die tot doel hebben om een efficiëntere werking van de woningmarkt te bewerkstelligen, middels het bestrijden van scheefwonen en het bevorderen van de doorstroming. Het betreft de verhoging van de maximale huurprijzen met 25 punten in relatie tot schaarste en de hogere huurstijging voor huishoudens met een inkomen boven de €43.000,-. Maar eerst wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste uitkomsten van het jaarlijkse onderzoek naar de ontwikkeling van de huurprijzen. Het onderzoeksrapport 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010' is bijgevoegd.

Rapport 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010'

De rapportage 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010' geeft op basis van de CBS-huurenquête een overzicht van de gemiddeld gerealiseerde landelijke huurstijging zowel in- als exclusief harmonisatie (dat is het optrekken van de huurprijs bij nieuwe verhuring van een woning) per 1 juli 2010. Daarbij zijn er diverse uitsplitsingen gemaakt naar o.a. provincies, grote gemeenten en de huurontwikkeling in de sociale en commerciële huursector.

De belangrijkste bevindingen uit het rapport zijn:

- De maximale huurstijging per woning in het gereguleerde segment per 1 juli 2010 mocht 1,2% bedragen. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie is per 1 juli 2010 uitgekomen op 1,2%. Bij de toegelaten instellingen was de gemiddelde huurstijging 1,2% exclusief harmonisatie. Bij de commerciële verhuurders was het 1,4%, inclusief de huurverhogingen in het geliberaliseerde segment.
- Inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2010 de gemiddelde huurstijging 1,7%, hetgeen neerkomt op een gemiddeld harmonisatie-effect van 0,5%. In de commerciële huursector bedroeg het harmonisatie-effect 0,4% en in de sociale huursector bedroeg het 0,5%.

- In 2010 was het aandeel van de totale huurwoningenvoorraad waarbij bij mutatie de huur is geharmoniseerd (3,9%) kleiner dan vorig jaar (4,1%) en kwam daarmee weer op het niveau van 2008.
- Sociale verhuurders hebben in 2010 naar verhouding iets vaker huren geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. Van het bezit van de toegelaten instellingen werd in 2010 bij 3,9% de huur geharmoniseerd tegenover 4,0% in 2009. Bij de commerciële verhuurders is het percentage van hun voorraad dat is geharmoniseerd afgenomen van 4,8% naar 3,8%.
- De gemiddelde feitelijke huur ten opzichte van de maximale huurprijs ligt net als de afgelopen jaren rond de 70%, namelijk op 72%. Dat is inclusief de huurharmonisatie. Bij corporaties is de gemiddelde feitelijke huur 69% van de maximale huur, bij commerciële verhuurders ligt dat zoals verwacht hoger, namelijk op 84%.
- Opvallend is dat in de provincies Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg de huurverhoging, inclusief harmonisatie, bovengemiddeld was, terwijl in die provincies krimpregio's liggen.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Kenmerk
ABC2011037820

Voor meer informatie verwijs ik u naar de rapportage.

Samenvattend concludeer ik dat het beleid om een gematigde huurstijging tot stand te brengen is gerealiseerd en dat de effectieve gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie met 1,2% op een bijzonder laag niveau ligt. Alleen in 2007 lag de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie nog lager, namelijk op 1,1%.

De maatregelen per 1 juli 2011

Maximale huurverhoging gelijk aan inflatie

Het kabinet streeft ook in de komende jaren naar een over het geheel genomen gematigde huurontwikkeling. Dit wordt gerealiseerd door de maximale huurstijging op het niveau van de inflatie vast te stellen. Voor de periode 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012 betekent dit dat het percentage waarmee de huurprijzen per woning maximaal mogen worden verhoogd 1,3% bedraagt. (Conform de opgave van 13 januari 2011 van het CBS van het inflatiecijfer over het voorafgaande kalenderjaar, i.c. 2010.)

25 extra punten in relatie tot schaarste op de woningmarkt

In het regeerakkoord is ook vastgelegd dat het aantal woningwaarderingpunten in regio's met schaarste wordt verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Het voornemen is om deze maatregel per 1 juli 2011 in te voeren. De daarvoor benodigde aanpassing van de regelgeving zal zo spoedig mogelijk aan uw Kamer worden voorgelegd.

Nog geen hogere huurstijging voor inkomens met een inkomen boven €43.000

In het regeerakkoord is een maatregel aangekondigd die scheefwonen tegen gaat en de doorstroming bevordert, namelijk de hogere huurstijging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000. Voor hen zal een maximale huurstijging van inflatie+5% gaan gelden. De koppeling van de huurstijging aan het inkomen is nieuw. Dat impliceert dat er in een wettelijke basis moet worden voorzien. Deze wetswijziging is in voorbereiding. Bij die voorbereiding is echter gebleken dat deze maatregel forse consequenties heeft in de uitvoering, zowel voor verhuurders en huurders als voor de huurcommissie en in tweede instantie de rechter. Het gaat hierbij in het bijzonder om de benodigde inkomensstoets. Het kabinet heeft het voornemen om de extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 per 1 juli 2012 in te voeren. Het daartoe strekkende wetsvoorstel zal zo spoedig mogelijk bij uw Kamer ingediend worden.

Overzicht huurparameters per 1 juli 2011

De maximale huurstijging per 1 juli 2011 is 1,3%.

Dit maximale huurverhogingspercentage geldt alleen voor de gereguleerde huursector, d.w.z. voor niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten. Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten is de huurprijs vrij en geldt dus geen maximale huurprijsgrens en geen maximaal huurverhogingspercentage.

Alleen voor zelfstandige woningen kunnen geliberaliseerde huurovereenkomsten worden aangegaan, voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen geldt geen huurprijsliberalisatie.

Maximale huursomstijging voor woningcorporaties

Voor woningcorporaties geldt een maximum aan de stijging van de huursom, dat is de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen. Het maximum voor de huursomstijging bedraagt voor de periode 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012 1,3%, zijnde het inflatiepercentage over 2010.

Ik zal gemeenten en verhuurdersorganisaties binnenkort een circulaire sturen waarin naast het maximale huurverhogingspercentage en de maximale huursomstijging ook de overige huurprijsparameters bekend worden gemaakt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Kenmerk
ABC2011037820