

Vergaderjaar 1999–2000

**26 859**

## **Huurprijsbeleid voor 2000 en 2001**

**Nr. 1**

### **BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 22 oktober 1999

#### **1. Inleiding**

In het Regeerakkoord is ten aanzien van het huurprijsbeleid geformuleerd «De trend in de jaarlijkse huurprijsverhoging van de afgelopen jaren is goed. De afstand tussen de huurprijsverhoging en het inflatiepercentage wordt steeds kleiner. Met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie zal het huurprijsbeleid voor woningen onder grens van de Huursubsidiewet worden voortgezet in de richting van het inflatiepercentage».

In uw Kamer is dit onderwerp enkele malen aan de orde geweest. Ik verwijs naar het Algemeen Overleg op 11 november 1998 (26 247, nr. 2), waar naar aanleiding van de Motie Rietkerk (26 200-XI, nr. 16) is gesproken over de maximale huurstijging. Voorts is tijdens de algemene beschouwingen over de begroting van 2000 de regering in de motie Melkert verzocht, bij het nog ontbreken van een landelijk investeringsprogramma van de sociale huursector en een revolving fund, uit te gaan van inflatievolgend huurbeleid.

Voor het huurprijsbeleid voor de korte termijn, valt op dat op verschillende wijze wordt aangekeken tegen de relatie tussen inflatie en huurprijsstijging. Ik wil in deze brief op deze relatie ingaan en op basis daarvan voorstellen doen voor het huurprijsbeleid voor de jaren 2000 en 2001. Ik wijs er met nadruk op dat deze huurbrief zich richt op het huurprijsbeleid voor de korte termijn. Het huurprijsbeleid voor de middellange en lange termijn zal worden uitgewerkt in de voor begin volgend jaar geplande Nota Wonen. In dat beleid zal het huurprijsbeleid in relatie worden gebracht met (o.a.) de prestaties van verhuurders, de positie van (individuele) huurders, de huursubsidie en de relatie met de kwaliteitsontwikkeling.

Een dergelijke context, waarin ten principale de methodiek van het huurprijsstelsel aan de orde wordt gesteld, is voor de eerstkomende jaren

(2000 en 2001), rekening houdend met juridische termijnen, geen begaanbare weg. Er dienen derhalve voor de korte termijn keuzen te worden gemaakt over de wijze waarop het regeerakkoord kan worden uitgevoerd.

Ik betrek bij deze brief een aantal (bijgevoegde) onderzoeksrapporten<sup>1</sup>, waartoe ik in de afgelopen periode op basis van de besprekingen in het Algemeen Overleg van 11 november 1998 opdracht heb gegeven. Dit betreft ten eerste een onderzoek naar de relatie tussen huur en inflatie (OTB), dat inzicht geeft in de sectorbrede en de verschillende individuele mogelijkheden binnen de huursector om te komen tot een inflatievolgende huurstijging. De conclusies uit dat onderzoek heb ik betrokken bij mijn voorstellen.

In de Bijlagen I en II wordt daarnaast aandacht besteed aan de huurontwikkelingen in het afgelopen jaar, aan de hand van het (meegezonden) rapport «Feiten en achtergronden huurbeleid verhuurders 1999» (RIGO).

In deze brief zet ik, nadat ik een algemeen beeld heb geschetst van de ontwikkelingen in de huursector (in paragraaf 2), mijn voornemens uiteen ten aanzien van het huurprijsbeleid voor de komende twee jaren (in paragraaf 3). Rubricerend zullen vervolgens (in paragraaf 4) de huurparameters voor 2000 en 2001 op een rijtje worden gezet.

## **2. Algemeen beeld huurverhogingen en woningmarktontwikkelingen**

Het kwantitatieve woningtekort is, blijkens het onlangs gepubliceerde WoningBehoeftte Onderzoek, in de naoorlogse periode nog niet zo laag geweest. Er zijn huursegmenten en regio's die nu al tekenen van ontspanning vertonen. Verhuurders reageren hierop door hun bezit te herstructureren, door lagere huurverhogingen in rekening te brengen en soms ook door huurverlaging. Het geleidelijk ruimer worden van de woningmarkt wordt dan ook weerspiegeld in de gemiddeld lagere huurprijsstijgingen van de afgelopen jaren.

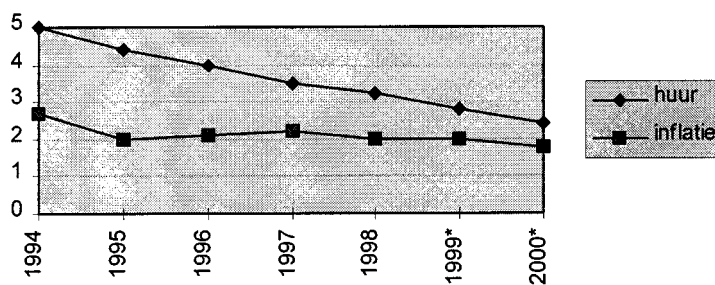
Ik constateer daarmee dat in sommige opzichten de woningmarkt meer evenwicht gaat vertonen. Huurder en verhuurder zullen en kunnen, meer dan in het verleden, afspraken maken over de gewenste kwaliteit en de prijs(ontwikkeling) van het gebodene. Ik verwacht dat deze trend zich de komende jaren zal voortzetten.

De ontwikkelingen in de sector als geheel zijn derhalve positief. De huurverhogingspercentages laten al een aantal jaren een positieve trend zien in de richting van het inflatiepercentage. Was de gemiddelde huurstijging in 1995 nog 4,4%, de huurronde per 1 juli van dit jaar gaf een gemiddeld stijgingspercentage te zien van 2,8% (exclusief harmonisatie). Ik verwacht dat de gemiddelde huurstijging (exclusief harmonisatie) in 2000 zal uitkomen op 2,5%. Daarbij is uitgegaan van de meest recente ramingen van het CPB van het inflatiecijfer. Hoewel tekenen er op wijzen dat deze raming mogelijk opwaarts zal worden bijgesteld (in december), verwacht ik niettemin dat in essentie dit het beeld niet zal wijzigen. De daling van de gemiddelde huurstijging kan dus in de komende jaren verder worden doorgezet.

Zie onderstaande grafiek waarin de gemiddelde huurprijsstijging en de inflatieontwikkeling van de afgelopen jaren in beeld zijn gebracht.

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.



\* Raming CPB september 1999

Dit neemt niet weg dat de markt, zeker daar waar de markt nog gespannen is, imperfecties kent, waardoor sommige huurders met situaties te maken krijgen die mijns inziens ongewenst zijn. Gemiddelde cijfers zeggen weinig over individuele situaties, zoals huurders die, terwijl de huur al hoog ligt, jarenlang worden geconfronteerd met huurstijgingen van 6,5%. Het huurbeleid dient voor deze situaties verbetering te brengen.

### 3. Voornemens ten aanzien van het huurbeleid

In beginsel kan op een aantal manieren worden gekeken naar de relatie tussen inflatie en de huurprijsontwikkeling.

Ten eerste kan dit worden gezien als een gemiddelde trend voor de huursector als geheel. Ik verwijs op dit punt naar de vorenstaande grafiek, waarin is aangegeven dat in de afgelopen jaren de gemiddelde huurprijsstijging naar het inflatieniveau is toegegroeid.

Daarnaast kan de relatie tussen inflatie en huurontwikkeling worden gezien op het niveau van individuele verhuurders. Op dit niveau wordt de randvoorwaarde in het regeerakkoord van de eisen die worden gesteld aan een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie klemmender.

Tenslotte kan deze relatie worden gelegd op het niveau van de individuele woning. Dit betekent in feite dat de bandbreedte binnen het huurprijsbeleid wordt versmald tot het inflatieniveau.

Om de mogelijkheden van een inflatievolgend huurbeleid te verkennen, sta ik eerst kort stil bij het huurbeleid dat in de afgelopen jaren is gevoerd. Tot 1993 bestond een stelsel van huurprijsvaststelling van gesubsidieerde woningen en jaarlijkse wettelijke huurverhogingen. In de subsidie-regelingen voor de bouw en verbetering van huurwoningen werd rekening gehouden met een (in beginsel overeenkomende) fictieve jaarlijkse huurprijsstijging, tevens het subsidie-afbraakpercentage. Met de Nota Volkshuisvesting (1989) is een beleid ingezet ter verzelfstandiging van de sociale huursector (met als belangrijke financiële component de brutering van deze sector). In dit beleid paste niet langer een huurprijsbeleid waarin door het Rijk de huurprijzen tot in detail werden geregeld, zodat ruimte werd gegeven aan verhuurders om binnen kaders te komen tot een verantwoord gedifferentieerd huurprijsbeleid. Vanaf het jaar 1993 kreeg dit beleid vorm met de zogeheten huursom-benadering. De tot dan toe voor de sociale sector voorgeschreven huurverhogingspercentages, minimaal-redelijke huurprijzen en de daarbij behorende harmonisatiepercentages op het niveau van individuele woningen werden hiermee afgeschaft. Wel is de huurstijging per woning gemaximeerd (vanaf 1995 op 6,5%).

Wel werd voor de eerste jaren na de brutering een wettelijk voorgeschreven minimale stijging van de huursom vastgelegd in de Wet balansverkortung geldelijke steun volkshuisvesting. Door de al snel sterk veranderende (dalende) inflatieniveaus, bleek de daarbij bepaalde gemiddelde huurstijging (tenminste 3,5%) al spoedig een drempel te vormen voor een meer inflatievolgende huurontwikkeling. Om die reden is deze minimale huursomstijging in overleg met de contractspartners per 1 juli 1998 afgeschaft. De ruimte voor verhuurders om te komen tot een gedifferentieerd en meer inflatievolgend huurbeleid is daarmee vergroot. Verhuurders hebben met deze beleidsruimte de mogelijkheid om de huren van sommige woningen, waarvan de huurprijs nog relatief laag ligt, wat meer te verhogen dan de huren van andere woningen waarvan de huurprijs, gelet op de positie op de markt of de geboden kwaliteit al aan de hoge kant is.

#### *Bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie*

In hoeverre een inflatievolgend huurprijsbeleid kan worden bewerkstelligd, moet worden afgewogen tegen de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie, mede tegen de achtergrond van de gesloten convenanten over afkoop van wederzijdse verplichtingen.

Het bijgaande rapport «Inflatievolgend huurbeleid, achtergronden en consequenties» (OTB) biedt inzicht in de verschillende per type verhuurders aangegeven mogelijkheden om, rekening houdend met een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie, een inflatievolgende huurprijsontwikkeling te realiseren.

Het onderzoek laat zien dat bij een inflatievolgend huurbeleid de exploitatie van huurwoningen rendabel kan zijn. Bepalend zijn het aanvangshuurniveau en de daaropvolgende huurstijgingen. De lasten voor de sector bestaan voor een belangrijk deel (circa tweederde) uit kapitaalslasten, dat wil zeggen rente en aflossing.

Op basis van de gerealiseerde huurstijgingen in de afgelopen jaren, de ontwikkeling van de reële rente en de prijsontwikkeling van verschillende kostencomponenten, is het aannemelijk dat het huurniveau in Nederland over het geheel genomen op een kostendekkend niveau is beland, zeker bij woningcomplexen die zijn gefinancierd onder het huidige lage rente tarief. In principe kan voor die complexen worden volstaan met een inflatievolgend huurbeleid.

De verschillen tussen (sociale) verhuurders qua woningbezit en financiële positie zijn groot. Corporaties met een gering eigen vermogen en/of een relatief groot aandeel woningcomplexen gefinancierd met hoge rente, kunnen voor hun financiële continuïteit hogere dan inflatievolgende huurstijgingen nodig hebben. Er is tevens een minimaal nominaal niveau van huurprijsontwikkeling benodigd omdat, zoals reeds vermeld, een groot deel van de lasten bestaat uit kapitaalslasten die nominaal gefixeerd zijn. Verwacht mag worden dat bij een inflatieniveau beneden de 2%, een inflatievolgende huurstijging tot financiële problemen bij verhuurders zal leiden.

Ook is geen rekening gehouden met de investeringsopgave voor de komende jaren. Het Prognosemodel heeft voor de sociale sector inzicht gegeven in welke mate een inflatievolgend huurbeleid en de investeringsopgave met elkaar in overeenstemming zijn.

Een sluitend stelsel van een revolving fund binnen de sociale huursector, waar de motie Melkert van uit gaat, kan de verschillen tussen de individuele verhuurders afvlakken, zodat sectorbreed een inflatievolgend huurbeleid mogelijk wordt. Uit de huuranalyses blijkt immers dat de financiële positie voor verhuurders een sterk bepalende factor is bij het

huurprijsbeleid. Al jaren lang liggen huurprijsstijgingen bij de «arme» corporaties hoger dan bij de vermogender corporaties.

In de bruteringsafspraken met corporaties en beleggers zijn de subsidies afgekocht met een veronderstelde huurstijgingsparameter. Bij de corporaties komt het er op neer dat het rekenkundig gemiddelde van 3,8% resulteerde om een op langere termijn verantwoorde exploitatie mogelijk te maken. Bij beleggers is rekening gehouden met een te realiseren huurstijging van circa 4,2%. Bij de lopende afkooponderhandelingen met niet-winstbeogende instellingen (NWI's) wordt rekening gehouden met 4,1% (de jaarlijkse subsidies worden nu nog afgebroken op 5,5%). De vaststelling van de maximale huurstijging is derhalve mede bepalend voor de mate waarin verhuurders bedrijfseconomisch verantwoord kunnen handelen.

### *Afweging*

Ik kom rekening houdend met de hiervoor genoemde aspecten tot de volgende afweging.

Ik meen dat de gemiddelde huurprijsstijging, zoals ook blijkt uit de grafiek in paragraaf 2 van deze brief, een positieve ontwikkeling laat zien.

Duidelijk is dat deze steeds verder afneemt in de richting van het inflatieniveau. Ik vind dat deze trend richting inflatiepercentage zich verder voort moet en ook kan zetten. De verhuursector als geheel moet hiertoe in staat worden geacht. Het OTB-onderzoek laat zien dat deze mogelijkheden er zijn, zeker bij toenemende verkoop van huurwoningen. Snelle totstandkoming van een sluitend stelsel voor de sociale huursector, waartoe ik enige tijd geleden het initiatief heb genomen, ondersteunt deze ontwikkeling. Op deze wijze kunnen financiële verschillen tussen individuele verhuurders worden afgevlakt, zodat ook de verschillen in huurprijsontwikkeling tussen sociale verhuurders kunnen worden verkleind. De besprekingen met AEDES en VNG over een College Sluitend Stelsel, dat actief invulling zal geven aan zo'n revolving fund, zijn inmiddels in een vergevorderd stadium.

Ik verwacht voorts een dezer dagen een investeringsprogramma van de sociale huursector te ontvangen.

Ik meen daarom dat, kijkend naar de tekst van de motie Melkert en de motie Rietkerk, er aanleiding is om voor het huurprijsbeleid uit te gaan van een gemiddelde ontwikkeling in die richting. Hiermee is sprake van behoud van een bandbreedte waarbinnen de huurprijsstijging gedifferentieerd invulling kan krijgen. Van de verhuurders verwacht ik dan ook een commitment ten aanzien van de voortzetting van de dalende tendens van de gemiddelde huurstijging. Ik zal de verhuurders aanspreken op het realiseren van een gemiddelde huurstijging in 2000 en 2001 die dicht bij het inflatiepercentage ligt.

Het streven naar een sectorbrede verdere daling van de gemiddelde huurprijsontwikkeling, neemt niet weg dat op individueel niveau, via de maximale huurstijging per woning, zittende huurders geconfronteerd worden met grote huurstijgingen als gevolg van schaarste. Verhuurders hebben dergelijke hoge huurstijgingen uit oogpunt van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie niet nodig. De maximale huurstijging van 6,5% heeft in de afgelopen jaren verhuurders de mogelijkheid geboden de huurprijs van woningen meer in overeenstemming te brengen met de geboden kwaliteit. Sommige huurders hebben in de afgelopen jaren een forse stijging van de huren ervaren. Hierbij is soms sprake van nogal eenzijdige effecten: sommige verhuurders verhogen in gespannen woningmarkten de huren van woningen flink zonder de kwaliteit van de woning te verhogen, terwijl de huurders vanwege de gespannen woningmarkt moeite hebben om in de nabije omgeving andere verge-

lijkbare woonruimte te vinden. Ook komt het voor dat verhuurders, teneinde woningen leeg te kunnen verkopen, huren stelselmatig verhogen. De ook bij uw Kamer bekende casus Diemen is hiervan een voorbeeld.

Ik ben dan ook van oordeel dat het mogelijk en wenselijk is om de maximale huurstijging per woning te verlagen. Daarbij is wel van belang dat er, ook kijkend naar de afkoopconvenanten die zijn gesloten met verhuurders, een redelijke bandbreedte blijft bestaan waarbinnen verhuurders tot een gedifferentieerd huurbeleid kunnen komen. Ik wil daarom komen tot een verlaging van de maximale huurstijging tot 4,5% in 2000 en 2001.

Een indicatie op basis van de beschikbare cijfers over de effecten van deze verlaging is dat per 1 juli 1999 bij ongeveer 535 000 woningen een huurstijging van meer dan 4,5% is toegepast. Dit is 17% van de totale huurwoningvoorraad. In de sociale huursector werd bij 11% van de woningen zo'n huurstijging gerealiseerd, in de particuliere huursector bij 38% van de woningen.

#### *Overleg met sectororganisaties*

Ik heb over de verlaging van de maximale huurstijging per woning advies gevraagd aan het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV). Het LOHV heeft niet kunnen komen tot een gezamenlijk advies op dit punt. Uit de standpunten van de verschillende deelnemende organisaties is gebleken dat de Woonbond, Aedes en IVBN het er over eens zijn dat het maximale huurstijgingspercentage kan worden verlaagd. Over de concrete invulling hiervan lopen de meningen uiteen.

De kleine particuliere verhuurders verenigd in Vastgoed Belang achten een verlaging van het percentage evenwel ongewenst.

De verhuurders wijzen erop dat het aantal gevallen waarin nog 6,5% huurstijging wordt toegepast (zie paragraaf 4 voor cijfers) de laatste jaren sterk is teruggelopen. Ook wijst men op de benodigde armslag voor verhuurders om een gedifferentieerd huurprijsbeleid te voeren. De kleinere particuliere verhuurders wijzen er daarbij op dat hun bezit (voornamelijk vooroorlogs) hoge onderhoudslasten kent.

De Woonbond wijst op sterk gestegen huren in de afgelopen jaren, welke de verhuurders reeds voldoende financiële armslag zouden bieden.

Met de gezamenlijke organisaties heb ik afgesproken dat de discussie over de toekomst van het huurbeleid in den brede zal worden voortgezet in het kader van de voorbereiding van de Nota Wonen.

#### *Convenant maximale huursubsidiëgrens*

In 1998 is in het Convenant over de maximale huurprijsgrens huursubsidie reeds vastgelegd dat de verhuurders in het segment rond de maximale huurgrens (dit jaar f 1107,-) inflatievolgende huurstijgingen zouden doorvoeren. Toen is eveneens aangegeven dat het convenant na een jaar zou worden geëvalueerd. Ik heb de koepels van de verhuurders verzocht hierover te rapporteren. Daarnaast heb ik informatie ontvangen van de Woonbond.

Het – voorlopige – beeld dat uit de beschikbare gegevens naar voren komt is dat de bekendheid van het convenant bij vooral de particuliere verhuurders gering is en dat vooral in die sector het convenant onvoldoende wordt nageleefd.

Indien dit niet geheel positieve beeld niet wezenlijk verandert, overweeg ik de in het convenant vastgelegde afspraak over het wettelijk regelen van een specifieke heffing te effectueren, waarmee de druk wordt vergroot op de verhuurders die zich niet houden aan de in het convenant gemaakte afspraak over een inflatievolgende huurstijging in dit prijssegment gelegen. Via tijdige uitwisseling van gegevens tussen het Rijk en

verhuurders zal verder worden bijgedragen aan het voorkómen van onbedoelde huurstijgingen voor huursubsidieontvangers boven inflatieniveau.

#### **4. De huurparameters voor 2000 en 2001**

De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn hiervoor aangehaald. Samen met het beeld van de huurprijsontwikkeling en de verwachtingen voor de komende jaren, brengt mij dit tot de volgende voorstellen van de hoogte van de huurprijsparameters voor 2000 en 2001.

##### *De verwachte gemiddelde huurstijging*

Zoals hierboven reeds uiteengezet ga ik uit van een gemiddelde huurstijging in 2000 en 2001 van 2,5% (exclusief harmonisatie ineens).

##### *De stijging van de maximale huurprijsgrens (puntprijs)*

Met ingang van vorig jaar is de methodiek voor de verhoging van de puntprijs gewijzigd. Sindsdien wordt de puntprijs niet langer met de gemiddelde te verwachten huurstijging verhoogd, maar met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. De definitieve vaststelling van het inflatiepercentage en daarmee de puntprijs over 1999 zal begin 2000 per circulaire worden gepubliceerd.

##### *Stijging van de maximale huursubsidiegrens*

Sinds 1 juli 1999 wordt de maximale huursubsidiegrens geïndexeerd met het inflatiepercentage.

##### *Aanpassing normhuur Huursubsidiewet*

Artikel 27 van de Huursubsidiewet bepaalt dat jaarlijks per 1 juli de normhuur wordt aangepast die behoort bij het minimum-inkomensijkpunt. De normhuur is het gedeelte van de huur dat tenminste voor rekening van de huurder blijft.

De aanpassing vindt in beginsel plaats aan de hand van de verwachte huurprijsontwikkeling (art. 27 lid 1). Verder is in de Huursubsidiewet opgenomen dat – in afwijking hiervan – de normhuur kan worden aangepast met het stijgingspercentage van het netto-bijstandsinkomen van gehuwden.

In het subsidiejaar 1998/1999 is de normhuur aangepast aan de hand van de verwachte huurprijsstijging. Dat was gunstiger voor de huurders, omdat de stijging van de normhuren hierdoor lager uitviel dan wanneer de ontwikkeling van het netto-bijstandsinkomen van gehuwden zou zijn gevolgd. Nadere besluitvorming omtrent de aanpassing van de normhuur met betrekking tot het huursubsidietijdvak 2000–2001 dient nog plaats te hebben. Opgemerkt zij, hoewel dit eerst met zekerheid na 1 januari 2000 is te zeggen, dat het erop lijkt, dat de verwachte stijging van de gemiddelde huur over 2000 (2,5%) wederom lager zal zijn dan het stijgingspercentage van het netto-bijstandsinkomen over 1999 (naar verwachting circa 3%). Ik ben voornemens in dit geval de normhuren te laten stijgen met de verwachte gemiddelde huurprijsstijging.

##### *Subsidieafbraakpercentage*

Ik zal de betekenis van vorenstaand beleid voor het subsidieafbraakpercentage, dat nog van belang is voor een aantal verhuurders (vooral NWI's), nader bezien.

In schema vervat levert dit de volgende huurparameters voor 2000 en 2001:

**Tabel 4: De huur- & huursubsidieparameters voor 2000**

jaar	1999	2000
maximaal huurstijgingspercentage	6,5%	4,5%*
verwachte gemiddelde huurstijging	2,8%	2,5%
stijging puntprijs	2,0%	Inflatie
aanpassing maximale huurgrens huursubsidie	2,0%	Inflatie
normhuur Huursubsidiewet	2,8%	2,5%
subsidieafbraakpercentage	5,5%	nader bezien

\* geldt ook voor 2001

## 5. Conclusie

Ik heb U in deze brief voorstellen gedaan voor het huurprijsbeleid voor 2000 en 2001. Hierbij is het uitgangspunt de doelstelling van het inflatievolgend huurbeleid, zoals verwoord in het Regeerakkoord. Daarbij zijn de uitspraken van uw Kamer, zoals gedaan in de moties Rietkerk en Melkert, betrokken.

Ik vind dat een inflatievolgend huurprijsbeleid moet worden bezien voor de huursector als geheel. De positieve ontwikkeling in de afgelopen jaren, waarin de huurstijgingen gemiddeld steeds verder naar het inflatieniveau zijn gedaald, dient te worden voortgezet. Zoals eerder gesteld, verwacht ik van de verhuurders dan ook een commitment ten aanzien van de voortzetting van de dalende tendens van de gemiddelde huurstijging. Ik zal de verhuurders aanspreken op het realiseren van een huurstijging in 2000 en 2001 die dicht bij het inflatiepercentage ligt.

Onderzoek laat zien dat de sector als geheel een dergelijke huurprijsontwikkeling moet kunnen waarmaken. Het initiatief dat ik heb genomen voor de snelle totstandkoming van een sluitend stelsel voor de sociale huursector vormt daarin een aanvullende schakel.

Om zittende huurders in individuele situaties meer te beschermen stel ik daarnaast een substantiële verlaging van de maximale huurstijging per woning voor tot 4,5%.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. W. Remkes



In opdracht van VROM is door het RIGO een analyse verricht van de huurontwikkelingen van 1999 (zie bijlage). Dit betreft een presentatie en nadere analyse van de cijfers van de Huurenquête die jaarlijks door het CBS wordt verricht, met het doel meer inzicht te verkrijgen in de achtergronden van het huurbeleid. Met het oog op de verzoeken, die op dit punt door Uw Kamer op 11 november vorig jaar zijn gedaan is dit jaar een viertal regio-beschrijvingen gemaakt, de «regionale inkleuring» genoemd, die meer informatie verschaffen over de specifieke factoren welke van invloed zijn op het huurbeleid van verhuurders.

De belangrijkste resultaten van deze analyse worden hier gepresenteerd.

### De huurverhogingen in 1999

De gemiddelde huurstijging is evenals de afgelopen jaren andermaal gedaald. In 1999 was er sprake van een daling met 0,4% tot 2,8% (exclusief harmonisatie).

De gemiddelde huurstijging is daarmee iets lager uitgekomen dan de in de Huurbrief van vorig jaar uitgesproken verwachting van 2,9% in 1999. Ik constateer tevens dat de afstand tussen het inflatiecijfer (2%) en de gemiddelde huurstijging weer kleiner is geworden.

In het RIGO-rapport wordt geconstateerd dat de daling in de huurverhoging bij de institutionele beleggers afvlakt. Deze sector ondervindt met het duurdere bezit concurrentie van de koopsector, waardoor zij de huurverhogingen sneller (dan in bijvoorbeeld de sociale sector) moest temperen. Veel verhuurders verhoogden de laatste jaren met een laag (inflatievolgend)niveau. Het lijkt erop dat deze duurdere huurmarkt zich iets aan het herstellen is. De snelle ontwikkeling van de koopprijzen zal daaraan mede debet zijn.

**Tabel 1: Gemiddeld huurstijgingspercentage per type verhuurder exclusief harmonisatie ineens**

	1995	1996	1997	1998	1999	aantal woningen*
Sociale verhuurders	4,4%	4,0%	3,5%	3,2%	2,8%	2 374 000
Commerciële verhuurders	5,0%	4,0%	3,0%	2,9%	3,1%	839 000
Totaal	4,4%	4,0%	3,5%	3,2%	2,8%	3 213 000
Inflatie	2,0%	2,1%	2,2%	2,0%	**2,0%	

Bron:

RIGO/DGVH bewerkingen op CBS-huurenquête

\* Bron Companen, Particuliere huursector in beeld, 1998 (bewerking RIGO Research en Advies)

\*\* Raming CPB

In de commerciële sector hebben de beleggers de laagste gemiddelde huurverhoging doorgevoerd, namelijk 2,8% (even hoog als in de sociale sector). De particuliere personen berekenden de hoogste huurstijging: 3,6%.

De trend in de richting van steeds lagere gemiddelde huurstijgingen vindt zijn vertaling in de differentiatie van de toegepaste huurstijgingspercentages. De gearceerde cellen van onderstaande tabel 2 laten zien dat het zwaartepunt van de huurverhogingen het laatste jaar nog meer is komen te liggen bij de lagere huurverhogingsklassen (2 tot 3% c.q. 3 tot 4%). Het aandeel hoge huurverhogingen (boven 6%) is inmiddels gedaald tot 3%. De belangrijkste reden om maximale huurstijgingen door te voeren is volgens de verhuurders de (te) grote afstand van de huidige huur tot de gehanteerde streefhuur (zie ook onder).

Tabel 2: Differentiatie huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie 1992-1999

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
				6%	6%	7%	8%	8%	tot 1%
				1%	3%	4%	7%	12%	1% tot 2%
				5%	12%	17%	26%	36%	2% tot 3%
Tot 4%	6%	7%	11%	16%	32%	33%	34%	26%	3% tot 4%
4% tot 5%	1%	13%	23%	28%	19%	19%	13%	10%	4% tot 5%
5% tot 6%	72%	60%	46%	29%	14%	12%	8%	6%	5% tot 6%
6% en meer	21%	20%	21%	15%	13%	8%	5%	3%	6% en meer
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	totaal

Bron: RIGO/DGVH bewerkingen op CBS-huurenquête

Verschillen in spanning op de woningmarkt hebben effecten op de regionale spreiding van de huurverhogingen. Er zijn sinds enige jaren provincies te onderscheiden met een lagere gemiddelde huurstijging (Noorden des lands) en met een hogere huurstijging.

In de ontspannen woningmarkten Groningen, Friesland en Drenthe zijn de huren minder verhoogd dan in de gespannen markten Utrecht, Noord- en Zuid-Holland (zie tabel I.1 in bijlage I). Het verschil tussen Drenthe en Utrecht/N.-Holland bedraagt 1%. Verschillen tussen ontspannen en gespannen woningmarkten komen daarnaast niet zozeer tot uitdrukking in de tegenstelling tussen stad en platteland als wel tussen Randstad en niet-Randstad. Ook de kleine kernen binnen de Randstad hebben hogere huurstijgingen. Het verschil Randstad-buiten Randstad is 0,6%.

Uit de analyses blijkt dat spanning tevens sterk segmentgebonden is. Zo bestaan er in ontspannen markten tekorten aan woningen welke geschikt zijn voor senioren en is er in de grote steden een grote restvraag naar eengezinswoningen.

Hoewel spanning op de woningmarkt leidt tot een gemiddeld hogere huurverhoging en bij ontspanning tot een lager, blijkt uit de regionale inkleuring dat het gedrag van de verhuurder niet eenduidig is te voorspellen uit de kenmerken van de markt. Zo blijkt dat een aantal verhuurders in gespannen woningmarkten een gematigd huurbeleid gaan voeren, omdat men wil anticiperen op mogelijke problemen. Verhuurders in zeer ontspannen markten kunnen vanwege de financiële positie toch maximaal verhogen. In Noord-Groningen, volgens de uitgangspunten een ontspannen markt, is het huurniveau zo goed als gelijk aan het landelijk gemiddelde en komen in een enkel geval ook maximale huurstijgingen voor. Er kunnen binnen een regionale woningmarkt door uiteenlopende motieven van verhuurders toch sterke verschillen in huurbeleid optreden.

De *prijs-kwaliteitverhouding* uitgedrukt in woningwaarderingpunten is ten opzichte van vorig jaar constant gebleven. De geringe verschuivingen blijken een gevolg van het hanteren van sociale verhuurders van streefhuren, (een huur uitgedrukt in een zeker percentage van de maximale huurprijs). De meeste woningen hebben een huur tussen 55 en 70% van de maximale huurprijs.

Er zijn verschillen tussen typen verhuurders: commerciële verhuurders, met een duurdere voorraad, hebben een groter deel van de voorraad dat tegen de maximale huurprijs ligt dan de sociale verhuurders. In de commerciële sector vormt, voorzover de markt dat toestaat, veelal de maximale huurprijs in beginsel de streefhuur.

Het huurbeleid van sociale verhuurders en beleggers lijkt op een aantal punten naar elkaar toe te groeien, ondanks de verschillen in samenstelling van de woningvoorraad. De verdeling van de huurverhogingen is bij beide typen verhuurders hetzelfde. Beide typen verhuurders geven aan dat de werking van de markt in hun huurbeleid het belangrijkste motief is. De

sociale verhuurders geven daarbij ook hun financiële positie als belangrijke factor.

Het *harmonisatie-effect* – de gevolgen van de harmonisatie ineens op de gemiddelde huurstijging – bedraagt ook dit jaar 0,2%. Het aandeel geharmoniseerde woningen is afgenomen na een forse stijging in 1997. De huurstijgingen bij harmonisatie liggen het laagst bij de beleggers (3,8%) en het hoogst in de sociale sector (12%). De sociale verhuurders zijn het instrument later gaan toepassen dan de commerciële sector. In de commerciële sector zijn veel woningen reeds geharmoniseerd, waardoor deze mede daardoor voor een beperkte verhoging in aanmerking komen.

**Tabel 3: Landelijk Harmonisatie-effect (periode 1995–1999)**

	1995	1996	1997	1998	1999
Jaarlijkse verhoging per 1 juli excl.					
Harmonisatie	4,45%	3,96%	3,46%	3,18%	2,83%
Harmonisatie effect	0,22%	0,18%	0,28%	0,19%	0,19%
Zuivere huurverhoging incl. harmonisatie	4,67%	4,14%	3,74%	3,37%	3,02%
Huurstijging bij harmonisatie	16,8%	17,0%	9,9%	9,41%	12,0%
Aandeel woningvoorraad waar harmonisatie is toegepast	1,8%	1,4%	4,1%	3,1%	2,1%

Bron: CBS-huurenquête (bewerkingen RIGO-DGVH)

Hoge huurverhogingen worden vaker toegepast in de goedkopere woningvoorraad, zoals onder meer blijkt uit de informatie die Aedes (NCCW-gegevens) heeft verzameld op basis van de recente huuraanmelding. In dit licht is het niet verwonderlijk dat de particuliere verhuurders met hun oudere (en slechtere) voorraad, gecombineerd met hun commerciële doelstelling, het vaakst maximaal verhogen. Voorts wordt (in de RIGO-analyse, paragraaf 2.2.1 en 3.2.8.) geconstateerd dat er in de grote steden verhoudingsgewijs vaker maximaal wordt verhoogd. De belangrijkste motivatie van de verhuurders om hoge huurstijgingen te vragen is de afstand van de huidige huur tot de streefhuur. Uit de cijfers blijkt tevens dat in de huurrunde van 1 juli 1999 dat in totaal 3% van de woningen een huurverhoging van meer dan 6% kreeg (overigens huurverhoging inclusief harmonisatie ineens). Bij de sociale verhuurders was dat iets minder dan 3%, bij de beleggers 5% en bij de particuliere verhuurders 12%.

In aanvulling op Bijlage I en op de informatie in het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid verhuurders 1999 (RIGO)» is onderstaand een drietal tabellen weergegeven, te weten:

- de gemiddelde huurstijging per provincie/grote gemeente en per type verhuurder;
  - de differentiatie in de huurstijgingspercentages per type verhuurder;
  - de gemiddelde huurstijging (in procenten en gulden) per huurklasse.
- Het betreft hier de cijfer van de huurverhogingen exclusief huurharmonisatie ineens

**Tabel II-1: Gemiddeld huurstijgingspercentage exclusief harmonisatie ineens per provincie/grote gemeenten en type verhuurder (periode 1997–1999)**

	sociale verhuurders			commerciële verhuurders			totaal		
	1997	1998	1999	1997*	1998*	1999	1997	1998	1999
Groningen	3,4%	2,7%	2,4%	2,7%	2,1%	2,1%	3,3%	2,6%	2,4%
Friesland	3,0%	2,7%	2,4%	–	–	–	2,9%	2,7%	2,4%
Drenthe	2,8%	2,2%	2,2%	2,5%	–	–	2,7%	2,2%	2,2%
Overijssel	3,2%	2,8%	2,5%	2,7%	2,6%	2,6%	3,1%	2,7%	2,5%
Flevoland	4,3%	3,8%	3,3%	2,0%	–	–	3,9%	3,5%	3,2%
Gelderland	3,5%	3,1%	2,7%	2,9%	3,2%	2,8%	3,4%	3,1%	2,7%
Utrecht	3,4%	3,2%	3,1%	3,7%	3,4%	2,5%	3,5%	3,3%	3,0%
N-Holland	3,7%	3,4%	3,1%	3,7%	3,1%	3,5%	3,7%	3,4%	3,1%
Z-Holland	3,8%	3,5%	3,0%	3,3%	3,2%	3,1%	3,7%	3,5%	3,0%
Zeeland	3,2%	3,0%	2,0%	–	–	–	3,1%	2,9%	2,6%
N-Brabant	3,5%	3,2%	2,7%	3,1%	2,6%	3,0%	3,5%	3,1%	2,7%
Limburg	3,4%	3,1%	2,7%	2,3%	2,4%	2,5%	3,3%	3,0%	2,7%
<b>Totaal</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,8%</b>
Amsterdam	3,7%	4,0%	3,1%	4,2%	2,8%	3,0%	3,8%	3,8%	3,2%
Den Haag	4,1%	4,0%	3,5%	3,2%	3,1%	3,5%	4,0%	3,8%	3,5%
Rotterdam	4,1%	4,4%	3,4%	3,7%	3,8%	3,7%	4,0%	4,3%	3,3%
Utrecht	4,0%	3,9%	3,0%	–	–	–	4,0%	3,7%	2,9%

Bron: RIGO/DGVH bewerkingen op CBS

In 1999 is er door CBS een andere indeling gehanteerd zodat een vergelijking binnen de groep commerciële verhuurders met voorgaande jaren niet meer gemaakt kan worden

**Tabel II-2: Differentiatie van de huurstijging per type verhuurder exclusief harmonisatie (periode 1997–1999)**

	sociale sector			commerciële verhuurders 1999*		Totaal		
	1997	1998	1999	inst. Bel.	Particul. Pers.	1997	1998	1999
tot 1 %	6%	7%	8%	12%	18%	7%	8%	9%
1 tot 2%	4%	6%	2%	15%	6%	5%	7%	12%
2 tot 3%	18%	27%	38%	35%	16%	18%	27%	37%
3 tot 4%	35%	35%	27%	17%	9%	33%	34%	26%
4 tot 5%	20%	14%	10%	9%	8%	19%	13%	9%
5 tot 6%	11%	7%	4%	7%	34%	12%	8%	5%
6% of meer	6%	3%	2%	4%	10%	6%	4%	2%

Bron: gegevens RIGO 1999

\* In 1999 is er een andere indeling gehanteerd zodat een vergelijking binnen de groep commerciële verhuurders met voorgaande jaren niet meer gemaakt kan worden.

**Tabel II-3: Gemiddelde huurstijging, exclusief harmonisatie, in procenten en guldens naar huurklasse (periode 1997-1999)**

	huurstijging 1997	huurstijging 1998	huurstijging 1999	in guldens 1997	in guldens 1998	in guldens 1999	aandeel van totale huurwoningmarkt
tot f 300	3,3%	3,1%	3,0%	f 9	f 6	f 7	1%
f 300-f 450	3,7%	3,3%	2,8%	f 15	f 13	f 11	9%
f 450-f 600	3,7%	3,5%	3,0%	f 21	f 19	f 15	26%
f 600-f 810	3,4%	3,2%	2,8%	f 25	f 22	f 19	44%
boven f 810	3,0%	3,2%	2,7%	f 29	f 27	f 25	28%
totaal Nederland	3,5%	3,2%	2,8%	f 23	f 21	f 20	100%

Bron: gegevens RIGO 1999