

Vergaderjaar 1997–1998

25 651

Huurprijsbeleid voor 1998 en volgende jaren

Nr. 1

**BRIEF VAN DE STAATSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 1 oktober 1997

1. Inleiding

In mijn brief van 21 mei jl. aan de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ben ik, naar aanleiding van het verzoek van de commissie van 23 april jl. (97/28/Vrom), ingegaan op de ontwikkelingen in en rond het huurbeleid in de komende jaren. Ik heb die ontwikkelingen met name in het perspectief van een steeds meer gedifferentieerde woningmarkt gezien.

Ten behoeve van die brief kon ik, zoals U bekend, nog niet beschikken over de resultaten van de huurenquête 1997, de uitkomsten van enkele andere onderzoeken, en over het gevraagde advies aan het OLCHV over het huurprijsbeleid voor 1998.

Onlangs zijn de resultaten van de huurenquête 1997 en van de andere onderzoeken beschikbaar gekomen. Het OLCHV heeft mij evenwel medegedeeld niet met een advies te komen.

In deze brief wil ik, in aansluiting op mijn brief van 21 mei jl., ingaan op het beleidsperspectief voor de komende jaren, te beginnen bij het huurprijsbeleid voor 1998.

Ik zal daartoe achtereenvolgens ingaan op de uitkomsten van de huurronde per 1 juli 1997 en in samenhang daarmee de huureffecten van de OZB-aanslagen op basis van de Wet waardering onroerende zaken.

Hierna geef ik, mede op basis van die uitkomsten, mijn visie op het gewenste huurbeleid voor de komende jaren, in welk kader ik zal ingaan op de voorgenomen afschaffing van de minimale huursom, de in mijn brief van 17 november 1995 (Kamerstukken II, 1995–1996, 24 508, nr. 1) geopperde mogelijkheid van een maximale huursom, de keuze centen/procenten en de huurprijsliberalisatie.

Tenslotte informeer ik U over mijn voornemens voor de huurprijsparameters voor 1998.

2. De huurprijsontwikkeling in 1997

Om zicht te krijgen op de differentiaties in en de achtergronden van de huurprijsontwikkeling bij sociale en particuliere verhuurders, heb ik dit jaar, evenals de twee voorgaande jaren, een onderzoek laten uitvoeren door het RIGO. De opzet van dit onderzoek komt vrijwel overeen met dat van vorig jaar. Het onderzoek van het RIGO baseert zich met name op de jaarlijkse CBS-huurenquête en een peiling van de Inspecties Volkshuisvesting. Een exemplaar van dit onderzoeksrapport, over het huurprijsbeleid van verhuurders per 1997 treft U bijgaand aan.¹ De belangrijkste resultaten uit dit rapport treft U aan in paragraaf 2.1..

Mede naar aanleiding van de zorg vanuit de Tweede Kamer over de effecten van ozb-aanslagen op de huurprijsontwikkeling, heb ik hiernaar separaat onderzoek laten verrichten.

Achtergrond was de verwachting dat de hertaxatie van woningen op voet van de Wet Waardering onroerende zaken, zou kunnen leiden tot hogere aanslagen voor de onroerende-zaakbelasting. Geheel of gedeeltelijke doorberekening aan huurders van deze hogere aanslagen heeft invloed op de huurstijging in 1997. De uitkomsten van het onderzoek naar de effecten van deze hertaxatie zijn weergegeven in paragraaf 2.2.

2.1. De huurverhogingen per 1997

Bij brief van 16 juni jl. aan de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heb ik U, op basis van de peiling van de Inspecties, de voorlopige cijfers gemeld over de huurverhoging per 1 juli 1997 bij sociale verhuurders. De verwachte huurstijging (exclusief harmonisatie ineens) kwam uit op 3,5%.

Uit de huurenquête, waarin ook de huurontwikkeling in de commerciële sector is verwerkt, blijkt dat de *huurverhoging per 1997* inderdaad uitkomt op 3,5%. Indien het effect van harmonisatie ineens wordt meegerekend, komt dit uit op 3,7%. Hiermee is de daling in de huurstijging, zoals die in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden, verder doorgezet. Vergeleken met 1996 is, zoals blijkt uit onderstaande tabel, sprake van een daling met 0,5 procentpunt.

In een bijlage bij deze brief ben ik overigens kort ingegaan op signalen van enkele sectororganisaties omtrent de uitkomsten van de CBS-huurenquête, in vergelijking met door hun vergaarde gegevens.

Tabel 1: gemiddeld huurstijgingspercentage per type verhuurder inclusief harmonisatie ineens

	1994	1995	1996	1997	aantal woningen (WBO, 1994)
	(CBS)	(CBS)	(CBS)	(CBS)	
sociale verhuurders	5,0%	4,4%	4,0%	3,5%	2 316 000
beleggers	5,2%	4,5%	3,7%	3,0%	299 500
particulieren	4,8%	4,2%	3,9%	3,6%	374 500
totaal	5,0%	4,4%	4,0%	3,5%	2 990 000*
inflatie	2,7%	2,0%	2,3%	2,2%**	

* exclusief stichtingen en andere verhuurders zonder winstbejag.

** geraamd.

Bron: RIGO-rapportage 1997

De commerciële verhuurders, blijken dit jaar, evenals vorig jaar, gemiddeld een lagere huurstijging te realiseren dan de sociale verhuurders. Sinds 1995 is bij de beleggers sprake van een afname van de huurstijging met 1,5 procentpunt. De marktomstandigheden, waarin een toenemende concurrentie wordt ervaren van met name koopwoningen en

¹ Ter inzage gelegd op de afdeling Parlementaire Documentatie.

leidend tot een verminderde druk op bepaalde woningsegmenten, zijn hiervoor de belangrijkste verklaring. Hierbij speelt een rol dat deze concurrentie zich met name concentreert in de duurdere huursegmenten, waarin beleggers relatief veel bezit hebben.

De huurstijging is ten opzichte van vorige jaren iets sterker beïnvloed door de toepassing van harmonisatie ineens. Dit harmonisatie-effect bedraagt dit jaar gemiddeld voor alle verhuurders 0,28 procentpunt tegen 0,18 vorig jaar.

De verdere daling van de huurstijging in 1997 past in mijn beleid gericht op een matiging van de huurontwikkeling. In mijn brief van 21 mei jl. over de huurontwikkeling heb ik het belang hiervan nog eens onderstreept. Ook heb ik in die brief gewezen op het belang van de markt, waarop zich de omslag van aanbiedersmarkt naar vragersmarkt verder voortzet.

Uit het RIGO-rapport (tabel 3–6) blijkt dat marktwerking door verhuurders als de belangrijkste drijfveer voor het gevoerde huurbeleid wordt genoemd.

Die marktwerking betekent onder andere dat steeds meer de kwaliteit en de huurprijs van de huurwoning moeten concurreren tegen koopwoningen. Wel zijn er regionale verschillen.

In krappe woningmarkten, zoals in (delen van) het Westen van het land, is er nog veel vraag naar huurwoningen en bestaat er ruimte voor sterkere huurstijgingen. In deze provincies liggen blijkens het RIGO-rapport de verkoopcijfers van sociale verhuurders ook onder het landelijke gemiddelde.

In ruimere woningmarkten echter wordt de ruimte voor huurstijging beperkt door het concurrerende aanbod van (vaak relatief goedkope) koopwoningen en een over het geheel genomen kleinere vraag. In deze provincies liggen de verkoopcijfers van sociale verhuurders (o.a. door het concurrerende aanbod van relatief goedkope koopwoningen) ook boven het landelijke gemiddelde.

De bovengemiddelde huurstijgingen in Utrecht, Noord- en Zuid-Holland, versus de benedengemiddelde huurstijgingen in bijvoorbeeld Drenthe of Zeeland, laten deze regionale verschillen zien.

Op het niveau van verhuurders bezien, is de financiële positie in relatie tot de benodigde middelen voor investeringen van belang. Deze gegevens bepalen de ruimte waarbinnen de huurprijs op de marktontwikkelingen kan worden afgestemd. Zo kan bij sociale verhuurders met een slechtere ABR-positie een hogere huurstijging worden geconstateerd dan bij financieel sterkere corporaties.

Deze regionale verschillen en verschillen tussen verhuurders dragen, naast andere factoren, bij aan de *differentiatie in de huurprijsontwikkeling*. Uit onderstaande tabel blijkt dat huurverhogingen per woning nog steeds sterk uiteenlopen, maar dat de trend van de afgelopen jaren naar lagere huurstijgingen zich doorzet. Het aantal woningen met een huurverhoging lager dan 4% is verder gestegen tot 63%, ruim twee keer zoveel woningen als in 1995. Het aantal woningen met een huurverhoging van 6% of meer is verder gedaald tot 6%.

Bezien we de *spreiding in huurverhogingen per type verhuurder*, dan blijkt dat deze, evenals vorig jaar, bij de commerciële verhuurders groter is dan bij de sociale verhuurders, zoals blijkt uit de volgende tabel. Bij beleggers vraagt een kwart meer dan 5% en een kwart minder dan 2%. Particuliere verhuurders kennen nog sterkere verschillen. Bijna de helft vraagt 5% of meer huurverhoging, maar ook vraagt bijna een kwart minder dan 1% meer huur. Evenals vorig jaar blijkt dat er hierbij een verschil is tussen kleine en grote verhuurders. Kleine particuliere

verhuurders, die vaak niet tot doel hebben om het rendement te maximaliseren, hebben in 1997, vaker dan grote particuliere verhuurders geen huurverhoging doorgevoerd. Overigens kan hierbij ook de kwaliteit (bijv. de onderhoudsstaat) van de woning een rol spelen. Particuliere verhuurders met veel bezit, die wel vooral streven naar rendement, hanteren vaker huurverhogingen van 5% of meer. Ik ben overigens voornemens de particuliere huursector de komende tijd nader in beeld te brengen.

Bij sociale verhuurders zijn de verschillen kleiner. De meeste sociale verhuurders vragen tussen de 2 en 5% huurverhoging.

Tabel 2: differentiatie in de huurstijging per type verhuurder

	sociale sector			belegger			particulier			totaal		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
tot 1%	4%	5%	6%	7%	14%	19%	20%	22%	22%	5%	6%	7%
1 tot 2%	1%	3%	4%	2%	3%	6%	0%	1%	2%	2%	3%	5%
2 tot 3%	5%	12%	18%	4%	15%	16%	5%	7%	6%	5%	12%	18%
3 tot 4%	19%	35%	35%	9%	18%	21%	4%	8%	14%	17%	32%	33%
4 tot 5%	30%	21%	20%	23%	15%	12%	19%	18%	8%	29%	20%	19%
5 tot 6%	28%	14%	11%	35%	18%	16%	40%	28%	31%	29%	15%	12%
6% of meer	13%	12%	6%	18%	18%	10%	11%	17%	17%	13%	12%	6%

Bron: RIGO-rapportage 1997

De differentiatie in de *huurstijging per huurklasse* is ten opzichte van 1996 iets toegenomen. Gemiddeld genomen krijgen woningen in de relatief goedkope huurklassen tussen f 300,- en f 600,- een hogere procentuele huurstijging dan de woningen in het betaalbare en dure segment. De hogere percentages voor de relatief goedkope woningen hangen waarschijnlijk samen met het feit dat de feitelijke huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel aan de lage kant is. Bij de duurdere woningen is dit verschil kleiner, maar de lagere huurstijgingspercentages in dat segment zullen met name samenhangen met druk vanuit andere delen van de woningmarkt (koopsector).

Indien wordt gekeken naar de huurstijging in absolute bedragen, dan blijken de hoogste huurverhogingen nog steeds in de duurdere huursegmenten te worden gevraagd. Wel groeien de gemiddelde huurverhogingen in de verschillende prijssegmenten naar elkaar toe, door een relatief sterke afname van de absolute huurverhoging in de duurdere prijssegmenten. Dit jaar ligt het gemiddelde bedrag in de huurklasse boven f 810,- nog maar f 3,- boven het gemiddelde over de gehele voorraad, tegen f 9,- in 1996.

Onderstaande tabel brengt de hier genoemde differentiatie per huursegment in beeld.

Tabel 3: gemiddeld huurstijgingspercentage inclusief harmonisatie ineens per huurprijssegment, in centen en procenten

	huurstijging 1995	huurstijging 1996	huurstijging 1997	in guldens (1995)	in guldens (1996)	in guldens (1997)	aandeel van totale huur- woningmarkt
tot f 300	4,1%	4,0%	3,3%	f 10	f 10	f 7	2%
f 300–f 450	4,6%	4,3%	3,7%	f 17	f 16	f 14	14%
f 450–f 600	4,9%	4,2%	3,7%	f 23	f 21	f 19	31%
f 600–f 810	4,3%	3,8%	3,4%	f 28	f 25	f 21	39%
boven f 810	4,6%	3,6%	3,0%	f 39	f 32	f 23	13%
totaal Nederland	4,4%	4,0%	3,5%	f 25	f 23	f 20	100%

Bron: RIGO-rapportage 1997.

Samenvattend constateer ik, dat er in 1997 sprake is van een verdergaande matiging van de gemiddelde huurprijsontwikkeling. Commerciële verhuurders realiseren in 1997, net als in 1996, gemiddeld een lagere procentuele huurstijging dan sociale verhuurders. Er zijn binnen de categorie commerciële verhuurders sterke verschillen tussen beleggers, grote en kleine particuliere verhuurders.

Verhuurders differentiëren nog steeds binnen het bezit, maar de maximaal toegestane huurverhogingen (van 6,5%) zijn verder in aantal afgenomen. Ook groeien de gemiddelde bedragen waarmee de huur in de verschillende prijssegmenten wordt verhoogd, verder naar elkaar toe. Dit wordt veroorzaakt door een relatief sterke afname van de absolute huurverhoging in de duurdere prijssegmenten.

De regionale marktomstandigheden, in relatie tot de investeringsopgaven, zullen de komende tijd steeds bepalender worden voor de specifieke invulling die verhuurders aan het huurprijsbeleid zullen geven. Met het oog op de verschillen daarin en de hiermee samenhangende differentiatie in de huurprijsontwikkeling, boet de landelijk gemiddelde huurprijsstijging in aan belang en acht ik het gewenst de komende jaren met name de ontwikkelingen in de verschillende segmenten van de huurmarkt in beeld te brengen.

2.2 De huureffecten van de invoering van de Wet WOZ

Uit de Monitor lokale lasten, die op prinsjesdag aan Uw Kamer is toegezonden, blijkt dat tussen 1996 en 1997 de totale lokale lasten voor individuele huishoudens, ten opzichte van het nominaal beschikbare gezinsinkomen, vrijwel gelijk zijn gebleven. Een daling is er voor de lasten als gevolg van de reinigingsrechten en de verontreinigingsheffing, een lichte stijging voor onder andere de onroerende-zaakbelasting (ozb).

Met ingang van dit jaar vindt er, ingevolg de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ), voor de heffing van verschillende belastingen een uniforme waardebepaling plaats van het onroerend goed. De gebruikte methode om de waarde van onroerend goed te bepalen is daarmee in alle gemeenten en voor alle woningcategorieën dezelfde geworden.

De Tweede Kamer heeft via de motie Remkes c.s. (Kamerstukken II, 1995–1996, 24 552 en 24 553, nr. 21) de regering verzocht in overleg te treden met gemeenten met het doel de invoering van de WOZ niet gepaard te laten gaan met een stijging van de lokale lasten. Blijkens de Monitor lokale lasten heeft de WOZ niet geleid tot hogere lasten. De Monitor maakt daarbij een onderscheid tussen de opgelegde aanslagen voor het gebruikersdeel (voor huurders en eigenaar-bewoners) en het eigenarendeel (voor alle eigenaren, ook verhuurders). Dit eigenarendeel is

relatief sterker gestegen dan het gebruikersdeel. De aanslag voor verhuurders kan evenwel ook leiden tot een verrekening in de huurprijs.

Ik heb daarom onderzoek laten verrichten naar de mate waarin de hoogte van de ozb-aanslagen in 1997 van invloed zijn geweest op de huurprijsontwikkeling.

De onderzoeksuitkomsten beperken zich tot de sociale verhuurders, omdat de respons bij commerciële verhuurders te klein bleek. Het onderzoeksrapport is bij deze brief gevoegd.¹

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen van sociale verhuurders inderdaad in waarde zijn gestegen ten opzichte van de voorgaande taxatie(s). De neerwaartse bijstelling van de gemeentelijke tarieven is niet voldoende geweest om een stijging van de ozb-aanslagen te voorkomen.

De economische waarde, uitgedrukt als de getaxeerde verkoopwaarde van de woning in het vrije handelsverkeer en verkerend in vrije staat, is sinds een groot aantal jaren het uitgangspunt voor de ozb-aanslagen. De Wet WOZ heeft dit uitgangspunt zelve niet gewijzigd, maar wel de toepassing ervan geüniformeerd. De invoering van de Wet WOZ is derhalve op zichzelf genomen niet de oorzaak van de hogere ozb-aanslagen. Wel heeft invoering van deze wet er toe geleid, dat veel gemeenten hertaxaties hebben uitgevoerd, waardoor de hogere economische waarde in de ozb-aanslagen van 1997 tot uitdrukking komt.

Behalve door de economische waarde wordt de hoogte van de ozb-aanslagen door een aantal factoren bepaald.

Ten eerste hebben de meeste gemeenten waarin een hertaxatie heeft plaatsgevonden, hun ozb-tarieven neerwaarts bijgesteld. Deze tariefstelling kan variëren voor het eigenarendeel en het gebruikersdeel. Deze neerwaartse bijstelling van de tarieven was in het algemeen echter voldoende om de gevolgen van de hertaxaties te neutraliseren.

Ten tweede is van belang dat de hertaxaties niet in alle gemeenten tegelijkertijd hebben plaatsgevonden. In de zogenoemde wetsfictie-gemeenten wordt een minder recente datum gehanteerd dan de in de Wet WOZ genoemde datum van 1 januari 1995. Deze gemeenten zullen pas later worden gelijk getrokken met de andere gemeenten. Daarnaast zijn er gemeenten die reeds vorig jaar het nieuwe systeem van taxaties hebben ingevoerd, waardoor ook het effect op de ozb-heffing (en daarmee op de huren) reeds vorig jaar is opgetreden.

Gemiddeld is blijkens het onderzoek in 1997 sprake van een verhoging van de ozb-aanslag voor sociale verhuurders van f 192,- tot f 209,-, dat wil zeggen met f 17,- per huurwoning, een (gewogen) stijging met 10%.

Verhuurders kunnen (een deel van) de ozb-aanslag vertalen in de huurprijs. Uit het onderzoek blijkt dat niet alle sociale verhuurders in 1997 de aanslag (volledig) doorberekenen in de huurprijs. Bijna de helft brengt de aanslagen in 1997 ten laste van het exploitatieresultaat, ongeveer een kwart verwerkt de hogere aanslag wel in 1997 of in de komende jaren direct in de huurprijs, de rest beslist later of verwerkt de hogere aanslag op andere wijze.

Uiteindelijk zal altijd de huurder op enig moment de hogere ozb-aanslagen moeten betalen.

Uit het onderzoek blijkt dat het effect van de ozb-aanslagen op de huurprijs per 1 juli 1997 volgens de verhuurders, in gemeenten waarin een hertaxatie heeft plaatsgevonden, 0,12% procentpunt (van de 3,5% huurstijging zonder harmonisatie ineens) bedraagt.

Dit punt afsluitend, stel ik vast dat er dit jaar een effect uitgaat van de hogere ozb-aanslagen op de huurontwikkeling. Een aanzienlijk deel van de gemeenten heeft nog niet de nieuwe taxatiedatum toegepast (bijvoor-

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

beeld Amsterdam) zodat er sprake kan zijn van een over de jaren heen gespreid effect.

Ik zal daarom in de komende jaren het huureffect als gevolg van de ozb-aanslagen jaarlijks laten monitoren.

3. Het huurbeleid voor 1998 en verder

3.1. Uitgangspunten voor het huurbeleid in de komende jaren

Sinds een aantal jaren is, na de hoge trendmatige huurverhogingen van het begin van de jaren negentig, het beleid gericht op matiging van de huurprijsstijging. De trendmatige huurverhogingen waren destijds noodzakelijk, omdat een verzelfstandiging van de sociale-huursector, in relatie tot een verschuiving van object- naar subjectsubsidies, hiermee mogelijk werd. Tevens is met dat proces een sterkere samenhang bevorderd tussen de huurprijsvorming, de financiële mogelijkheden van de sociale-huursector en de voorliggende investeringsopgaven. Ontwikkelingen in de lokale en regionale woningmarktsituatie zijn, in relatie tot die financiële mogelijkheden en de investeringsopgaven, steeds meer bepalend voor de marges waarbinnen het huurprijsbeleid van het Rijk en van verhuurders invulling krijgt.

Ik constateer dat dat beleid van de afgelopen jaren, gesteund door de ontwikkelingen in de huurwoningenmarkt en de inzet van de huursector, zijn vruchten heeft afgeworpen. De afgelopen jaren laten een voortdurende daling van de huurprijsontwikkeling zien. Ik stel daarbij vast dat de huurontwikkeling in 1997 een voortzetting van die ingezette daling vormt. De gemiddelde huurprijsstijging is verder naar het inflatieniveau gebracht en het aantal huurverhogingen met 6,5% is verder afgenomen.

Ik verwacht dat deze ontwikkeling, gesteund door de marktomstandigheden, in de komende jaren verder haar beslag zal krijgen. De sociale-huursector zal naar verwachting ook in de komende jaren, gezien de aanwezige financiële mogelijkheden en gezien de benodigde investeringen, over het geheel genomen in staat zijn om een verdere matiging van de huurprijsstijging in de richting van het inflatieniveau te realiseren.

In de commerciële huursector is eveneens een sterke daling in de gemiddelde huurprijsstijging te constateren (waarbinnen de differentiatie overigens nog omvangrijk is).

Met de invoering van de prestatienormering op grond van de Huursubsidiewet, wordt een verdergaande matiging van de huurontwikkeling bevorderd. Een beheerste huurstijging kan immers bijdragen aan het beteugelen van de huursubsidie-uitgaven, die jaarlijks worden genormeerd via de prestatienormering.

Wat betekent dit voor het beleidsperspectief van de komende jaren? Allereerst merk ik op dat de overheid blijvend als taak heeft om waarborgen te scheppen voor voldoende betaalbare woningen, die ook in de toekomst betaalbaar blijven voor met name de aandachtsgroepen van het beleid. Anderzijds moet de markt zijn werk kunnen doen.

Om de markt haar werk te laten doen, dienen er voldoende mogelijkheden te worden geboden aan de spelers op die markt. Zo zal er voldoende bandbreedte moeten zijn om de huurprijs van woningen meer in evenwicht te brengen met hun kwaliteit. Ik constateer op dit punt dat die benodigde bandbreedte aanwezig is, dat de mogelijkheden tot differentiatie hierbinnen worden benut, maar dat dit een daling van de gemiddelde huurprijsstijging niet in de weg heeft gestaan. Gezien de gunstige werking van de markt op de huurprijsontwikkeling, zal ik vooralsnog geen wetsvoorstel voorbereiden om verhuurders te binden aan een maximale huursomstijging.

De betaalbaarheid kan ten eerste worden bevorderd door een verdergaande matiging van de huurprijsontwikkeling. Voor de sociale-huursector wil ik daartoe reeds per 1998 de belemmering wegnemen, die de wettelijk geregelde minimale huursomstijging nu nog vormt voor een verdere matiging van de huurprijsstijging.

Ik wijs daarnaast op het belang van de Huursubsidiewet, het kerninstrument om blijvende betaalbaarheid voor de doelgroep van het beleid zeker te stellen.

Vanuit zowel het belang van voldoende ruimte tot huurprijsvorming aan de hand van de kwaliteit van de woning, als van een blijvende betaalbaarheid, ben ik voorts van mening dat een methode waarbij huurverhogingen in nominale bedragen («centen») worden uitgedrukt, niet de voorkeur verdient boven de huidige methode, waarbij dit in procenten plaatsvindt. De centen-methode bevat naar mijn oordeel onvoldoende mogelijkheden om aan beide belangen tegemoet te komen.

De afweging tussen de waarborgen van het Rijk en het belang van een goede marktwerking is ook van toepassing op de huurprijsliberalisatie. Ik ben, vanuit die afweging voor de komende jaren niet voornemens de huurprijsliberalisatie uit te breiden.

In de hierna volgende paragrafen ga ik nader in op de hier genoemde thema's.

Ik meen dat met de hier genoemde uitgangspunten een samenhangend huurprijsbeleid voor de komende jaren is geformuleerd, dat voor huurders voldoende waarborgen bevat voor een blijvende betaalbaarheid van het wonen en voor verhuurders voldoende mogelijkheden biedt voor een gezonde en concurrerende huursector.

Zoals ik in mijn brief van 21 mei jl. reeds heb aangegeven, acht ik het, gezien dat beeld, thans niet in de rede liggen om aanvullende instrumenten in te zetten.

Ik wil in dit kader overigens opmerken, dat ik in de afgelopen tijd heb geconstateerd dat verschillende verhuurders vormen van markthuurbedrijf inzetten om op die wijze een betaalbare kernvoorraad beschikbaar te houden.

Hoewel ik, zoals gezegd, van oordeel ben dat het rijksbeleid voldoende instrumentarium verschaft om een goede en goedkope kernvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, kan een gericht markthuurbedrijf en kernvoorraadbeleid van verhuurders de mogelijkheden hiertoe vergroten. Een dergelijk beleid is te zien als een invulling van de sociale taakstelling van sociale verhuurders. Mogelijk ook kan een dergelijk beleid bijdragen aan het tegengaan van segregatieprocessen.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) onderzoekt thans mogelijkheden om, mede in relatie tot de Huursubsidiewet, de voor- en nadelen van vormen van markthuurbedrijf nader in beeld te brengen. Ik zal hierover de komende tijd een standpunt innemen.

3.2. Afschaffing minimale huursomstijging

Blijkens gegevens van de Inspecties Volkshuisvesting heeft een kwart van de sociale verhuurders in 1997 een gemiddelde huurstijging gerealiseerd beneden de minimale huursomstijging, door gebruik te maken van de in dit jaar voorjaar geregelde ontheffingsmogelijkheid tot 2,6%, danwel door compensatie op grond van de gerealiseerde huursommen in de voorgaande jaren.

In 1996 en 1997 zijn, via een verruiming van de vrijstelling van de

minimale huursomstijging (het zgn. ontheffingenbeleid), reeds de eerste stappen gezet op weg naar afschaffing van dit instrument.

In mijn brief van 5 juni, over de stand van zaken rond het Nationaal programma volkshuisvesting van de sociale sector (in het kader van de motie Ten Hoopen c.s.), heb ik U gemeld dat ik de Landelijke centrales van woningcorporaties zich positief hebben uitgesproken over afschaffing van de minimale huursomstijging, nog voor de huurronde 1998. Zij betrekken dit voorstel in de discussie met hun leden in het kader van het opstellen van een Nationaal Programma Volkshuisvesting van de corporaties.

Van afschaffing van de minimale huursomstijging zal een verdere matiging uitgaan op de gemiddelde huurontwikkeling. Ik verwacht nog voor het einde van dit jaar U een wetsvoorstel terzake te kunnen voorleggen.

3.3. Centen of procenten

In de motie van de leden Jeekel, Hofstra en Ten Hoopen (Kamerstukken II, 1996–1997, 25 000 nr. 33) is mij verzocht advies te vragen aan het OLCHV inzake de verlaging of afschaffing van de minimale huursomstijging en inzake de omvang en de wijze van uitdrukken (centen of procenten) van de maximale huurstijging per woning. Ik heb op 2 januari aan het OLCHV gevraagd dit advies voor 15 februari uit te brengen.

Het OLCHV heeft mij op 4 juli jl. bericht dat, als gevolg van recente ontwikkelingen, de deelnemers aan het overlegorgaan zich momenteel beraden op de betekenis en op de beoogde reikwijdte van de overleg- en adviesfunctie van het OLCHV. Het OLCHV zal om die reden geen advies afgeven.

Hierop is bij de afzonderlijke sectororganisaties van huurders en verhuurders geïnformeerd naar hun visie. Hieruit is mij gebleken dat de meeste sectororganisaties handhaving van de huidige procenten-methodiek voorstaan. De ROZ is van oordeel dat de centen-methode met name voor de particuliere huursector mogelijkheden zou bieden voor een huurbeleid dat meer aansluit op de door die verhuurders ervaren lastenontwikkeling. Ik zal, naar aanleiding hiervan, de particuliere huursector nader in ogenschouw nemen.

De argumenten die bij het indienen van de motie zijn genoemd voor een methode waarbij de huurverhoging in centen wordt uitgedrukt zijn:

- a – de huurprijsstijgingen in het dure segment worden lager
- b – de huren van goedkope woningen kunnen sneller met het kwaliteitsniveau in evenwicht worden gebracht
- c – het is eenvoudiger voor de huurder

Wat betreft punt a° merk ik op dat de huurverhogingspercentages van de dure huursegmenten sneller dalen dan die in de andere segmenten. Er is derhalve in de wat duurdere woningvoorraad al een forse rem op de huurstijging. In «centen» uitgedrukt zijn de verhogingen in de dure sector weliswaar nog steeds de hoogste, maar de bedragen groeien naar elkaar toe. Dit wordt uit de hiervoor afgebeelde tabel 3 duidelijk.

Ten aanzien van argument b° merk ik op dat extra mogelijkheden tot huurverhogingen in de goedkope voorraad weliswaar een instrument kunnen zijn om de feitelijke huurprijs sneller in de richting van de maximaal redelijke huurprijs te brengen, maar dat de huidige mogelijkheden tot harmonisatie ineens en de bandbreedte voor huurverhogingen per woning (maximaal 6,5%) ruim genoeg zijn om dit te realiseren. Hogere huurstijgingen kunnen leiden tot een snelle uitholling van de goedkope huursegmenten.

Het belang van het zowel betaalbaar houden van de goedkope huursegmenten enerzijds en voldoende bandbreedte tot huurprijsdifferentiatie anderzijds, maakt dat een maximale huurstijging, uitgedrukt in nominale bedragen, beide belangen zal moeten dienen.

Een nominaal bedrag heeft evenwel als kenmerk dat er geen relatie is tussen het bestaande huurprijsniveau en het bedrag waarmee de huur mag worden verhoogd. Het zal dan ook vrijwel ondoenlijk zijn om een maximaal bedrag te bepalen dat vanuit beide belangen adequaat is.

Een mogelijkheid zou nog zijn nominale bedragen te bepalen per prijssegment, maar dit zal ten koste gaan van de inzichtelijkheid van de regelgeving.

Hierop aansluitend merk ik op ten aanzien van argument c° dat, als huurders al een voorkeur hebben, deze waarschijnlijk uitvalt voor procenten, omdat iedere financiële ontwikkeling (salaris, inflatie etc.) in de dagelijkse praktijk in procenten wordt uitgedrukt. Een systeem van per prijssegment variërende nominale bedragen zal voor huurders ondoorzichtig zijn.

3.4. De maximale huursomstijging

In de Trendbrief van 17 november 1995 (Kamerstukken II, 1995–1996, 24 508, nr.1) heb ik, ter bevordering van een gematigde huurprijsontwikkeling, aangekondigd de mogelijkheid tot het introduceren van het instrument maximale huursomstijging te overwegen.

Zoals eerder aangegeven, is sinds enkele jaren sprake van een sterke daling in de gemiddelde huurstijging, zowel in de sociale als in de commerciële huursector. Ik concludeer daaruit dat het gevoerde beleid, versterkt door de marktomstandigheden die vooral in het teken staan van concurrentie met de koopsector, de gewenste beperking van de huursomstijging reeds teweeg brengen.

Gezien de matigende invloed op de huurontwikkeling die ook in de komende jaren zal uitgaan van het rijksbeleid en gezien de meerjarige verwachting ten aanzien van de marktomstandigheden, acht ik het thans niet opportuun wetsvoorstellen voor een maximale huursomstijging voor te bereiden.

Ik heb overigens (door KPMG) onderzoek laten verrichten naar de praktische uitvoerbaarheid bij een eventuele introductie van een maximale huursomstijging. Ik heb een afschrift van dit rapport bij deze brief gevoegd.¹

Uit dit onderzoek blijkt, dat invoering van dit instrument voor sommige verhuurders nadelige consequenties met zich meebrengt. De administratie van sommige verhuurders is hiertoe niet ingericht. Voor deze groep verhuurders zou invoering van het instrument een grote extra inspanning en kosten vereisen.

Ook zouden, bij gescheiden juridisch en economisch eigendom, door de introductie van de maximale huursomstijging woningeigenaren gedwongen worden om bestaande contracten met verharende makelaars open te breken, teneinde te regelen dat de huursomstijging binnen de normen blijft.

Deze omstandigheden leiden er tevens toe dat een effectief toezicht op naleving van de maximale huursomstijging niet kan worden gegarandeerd. Zo dit wel mogelijk zou zijn, zou er sprake zijn van een aanzienlijke verzwaring van de inspectietaak.

Voorts is mij gebleken dat de werkwijze van commerciële verhuurders veelal niet aansluit op een maximale huursomstijging over het woning-

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

bezit. De beleggingsportefeuille bevat vaak verschillende objecten (ook niet-woningen) en het huurbeleid is sterk gericht op complexen in plaats van het woningbezit als geheel.

3.5. Huurprijsliberalisatie

De invoering van de huurprijsliberalisatie per 1 juli 1994 beoogde een verbetering van de marktwerking, zodat bv. extra investeringen in dure huurwoningen zouden worden gestimuleerd. Ook betekende dit een vereenvoudiging van de regelgeving.

Tijdens een met U gevoerd overleg op 16 april 1996 heb ik aangekondigd U in 1997 een evaluatie aan te bieden van de werking van dit instrument. Ik heb hierbij aangegeven dat ik tevens zou ingaan op de mogelijkheden dit instrument te verruimen. Het hieraan ten grondslag liggende onderzoek is onlangs afgerond. Bij deze brief treft U een samenvatting van de betreffende onderzoeksrapportage aan.

Huurprijsliberalisatie houdt in dat voor woningen die (na mutatie opnieuw) worden verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (per 1 juli 1997 f 1085,-) de Huurprijzenwet woonruimte op de meeste onderdelen niet van toepassing is. Een voorbeeld hiervan is het maximale huurstijgingspercentage. De toetsing van de nieuwe huurprijs binnen drie maanden is daarentegen wel van toepassing. Daarnaast geldt nog een beperkt aantal bepalingen, te weten de frequentie van huurverhogingen, onredelijke bedingen en de hoogte en de wijze van vaststelling van de betalingsverplichting van de huurder inzake servicekosten.

Momenteel zijn ongeveer 80 000 woningen geliberaliseerd. Binnen de huidige woningvoorraad bestaat echter nog veel ruimte tot uitbreiding van het geliberaliseerde bezit. Ongeveer 1,1 miljoen huurwoningen heeft een maximale huurgrens (maximaal redelijk) boven de liberalisatiegrens. Na mutatie en harmonisatie ineens kunnen deze woningen worden geliberaliseerd. De markt zal overigens in de praktijk een dergelijke huurharmonisatie slechts zelden mogelijk maken.

Daarnaast zijn er ongeveer 150 000 huurwoningen die in de loop der jaren door wijzigingen in de huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn gegroeid. Deze kunnen evenwel zonder mutatie niet worden geliberaliseerd.

Uit het onderzoek naar de werking van de huidige maatregel blijkt dat de markt in de afgelopen jaren veel invloed heeft gehad op de huurprijsvorming, maar dan vooral in die zin dat de huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde huurprijssegment sterk zijn afgeremd door concurrentie met de koopsector. Hoewel er voor huurders van geliberaliseerde woningen, door het niet van toepassing zijn van de Huurprijzenwet woonruimte, minder juridische waarborgen zijn, blijkt hun positie in de praktijk niet zwakker dan die van huurders van niet geliberaliseerde woningen.

Verhuurders van geliberaliseerde woningen zijn, in het licht van de marktsituatie, steeds meer klantbewuste verhuurders.

Het onderzoek laat tevens zien dat, mede door die marktpositie van het geliberaliseerde bezit, ook de directe invloed op het investeringsbeleid van verhuurders klein is.

Bij deze resultaten moet worden opgemerkt dat het onderzoek, door de gekozen invalshoek, geen uitspraken kan doen over het effect van huurprijsliberalisatie op investeringen in nieuwbouw en op het aantal woningen dat sinds 1 juli 1994 na mutatie door harmonisatie ineens is geliberaliseerd.

Met het oog op de toezegging aan Uw Kamer zijn in het onderzoek twee theoretische uitbreidingsvarianten gezien:

a° handhaving van de huidige grens, maar liberalisatie ook bij bestaande contracten van woningen met een maandhuur boven de liberalisatiegrens

b° een lagere liberalisatiegrens (bij nieuwe contracten)

Ook bij deze uitbreidingsvarianten stelt het onderzoeksrapport dat de effecten op het investeringsgedrag van verhuurders beperkt zijn.

Ten aanzien van deze onderzoeksresultaten moet evenwel enige voorzichtigheid worden betracht.

De respondenten moesten zich bij hun uitspraken een beeld vormen van mogelijke situaties in de toekomst.

Uitbreiding van de huurprijsliberalisatie zou enerzijds een versterking van de marktwerking betekenen, maar anderzijds het wegvallen voor grote groepen bewoners van de waarborgende rol van het woningwaarderingstelsel en de Huurprijzenwet woonruimte.

In acht in de komende jaren geen redenen aanwezig om voorstellen te doen voor verdergaande huurprijsliberalisatie.

4. De huurparameters voor 1998

De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn hiervoor vastgesteld. Samen met het beeld van de huurprijsontwikkeling en de verwachtingen voor de komende jaren, brengt mij dit tot het voorstellen van de hoogte van de huurprijsparameters voor 1998.

4.1. De maximale huurstijging per woning

Uit de huurronde 1997 blijkt dat het maximale huurstijgingspercentage van 6,5% nog slechts voor een bescheiden aantal woningen wordt toegepast. Dit draagt bij aan een gemiddeld lagere huurstijging.

Ik wijs hierbij tevens op het belang van het bruteringsakkoord met de sociale verhuurders, waarin afspraken zijn gemaakt over het niveau van de maximale huurstijging per woning. Hiermee blijft in de komende jaren voldoende bandbreedte bestaan voor huurprijsdifferentiatie, met name om huren meer in evenwicht te brengen met de geboden kwaliteit.

Dit brengt mij er toe voor te stellen voor het komende jaar het maximale stijgingspercentage te handhaven op 6,5%.

4.2. De stijging van de maximaal redelijke huur (puntprijs)

Sinds 1995 worden de puntprijzen aangepast met de verwachte gemiddelde huurstijging.

Ik ga hierbij uit van de huurontwikkeling exclusief harmonisatie ineens.

Zoals ik hiervoor heb aangegeven, is mijn verwachting dat in de komende jaren de gemiddelde huurprijsstijging verder zal kunnen dalen. De verwachting van een verdere matiging van de gemiddelde huurprijsstijging is reeds eerder uitgesproken door sociale verhuurders in peilingen van de Inspecties Volkshuisvesting. Ik voeg daar aan toe dat de commerciële verhuurders, die hierin niet zijn meegenomen, reeds enkele jaren een lagere huurstijging realiseren dan de sociale verhuurders.

Zie onderstaand de afname in de huurstijgingen van de afgelopen jaren ten opzichte van het voorafgaande jaar exclusief harmonisatie ineens.

Tabel 4: Afname in huurstijging exclusief harmonisatie ineens

jaar	huurstijging	afname
1993	5,4	–
1994	5,0	0,4
1995	4,4	0,6
1996	4,0	0,4
1997	3,5	0,5

Voor 1997 is de puntprijsstijging vastgesteld op 3,5%. Ik verwacht dat de dalende trend van de afgelopen jaren de komende jaren, waarschijnlijk licht afvlakkend, zal doorzetten. Naar verwachting zal derhalve de huursstijging exclusief harmonisatie ineens op 3,1% uitkomen. Ik ben daarom voornemens het stijgingspercentage voor de puntprijs voor 1998 vast te stellen op 3,1%.

4.3. Het subsidieafbraakpercentage

Ik ben voornemens het subsidieafbraakpercentage voor 1998 te handhaven op 5,5%. Ik merk hierbij op dat het overleg met de institutionele beleggers om te komen tot brutering van de lopende verplichtingen naar verwachting in de komende maanden zal worden afgerond. Na afronding hiervan zal worden bezien op welke wijze en op welke termijn kan worden gekomen tot brutering van de lopende verplichtingen ten aanzien van woningen van niet-winstbeogende instellingen, en van de lopende verplichtingen ten aanzien van woonwagens en standplaatsen.

Samengevat leidt dit tot de volgende huurparameters voor 1998:

Tabel 5: de huurparameters voor 1998

Jaar	1997	1998
maximaal huurstijgingspercentage	6,5%	6,5%
stijging puntprijs	3,5%	3,1%
subsidieafbraakpercentage	5,5%	5,5%

Ik hoop U met deze brief een inzichtelijk beeld te hebben gegeven van de huurontwikkeling in 1997, waarbij ik U voor uitgebreide informatie verwijs naar het bijgevoegde RIGO-rapport¹. Ik heb daarnaast in deze brief de hoofdlijnen en uitgangspunten van het door mij voorgestane huurprijsbeleid voor de komende jaren weergegeven.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

Signalen omtrent de huurprijsstijging in 1997

Sinds een groot aantal jaren worden de cijfers over de huurontwikkelingen ontleend aan de huurenquête van het CBS. Het CBS hanteert ten behoeve van die enquête een micro-benadering (methode van Laspeyres) om het gemiddelde huurstijgingspercentage te berekenen. Het CBS neemt in zijn cijfers het effect van harmonisatie ineens mee.

Het voortdurend hanteren van deze CBS-cijfers maakt een meerjarige vergelijking van de huurprijsontwikkeling mogelijk.

Door verschillende sectororganisaties zijn in de afgelopen tijd cijfers over de huurstijging gepresenteerd die afwijken van die van het CBS.

Zo stelt de Nederlandse Woonbond dat het harmonisatie-effect reeds enkele jaren hoger is dan blijkt uit de CBS-cijfers. Ook wijst de Woonbond op de grote differentiatie (bijv. grote steden versus landelijk beeld) die schuil gaat achter het landelijk gemiddelde cijfer.

De IVBN heeft onlangs meegedeeld dat uit een door haar gehouden enquête blijkt dat de gemiddelde huurstijging onder beleggers in 1997 2,5% bedraagt. Het CBS komt uit op 3,5%.

Dezerzijds is inmiddels aan de IVBN gemeld dat dit verschil onder andere zou kunnen worden verklaard door de gehanteerde meetmethode (een macro-benadering versus de door het CBS gehanteerde micro-benadering). Daarnaast is een verschil dat het effect van harmonisatie ineens door de IVBN niet is meegenomen. Een derde mogelijke oorzaak van het verschil in uitkomsten vormen de verschillende respondent-populaties (steekproef) in beide enquêtes.

Ik heb hiervoor reeds aangegeven dat ik voortaan het accent wil verleggen van een landelijk gemiddeld cijfer, naar gedifferentieerde cijfers over de huurontwikkeling in de verschillende segmenten (bijv. naar prijs of verhuurder).

Daarnaast zal het CBS in de komende maanden, in overleg met mijn ministerie, komen tot een herijking van zijn steekproef-populatie voor de huurenquête. Bovenstaande signalen zullen aan het CBS worden meegegeven.