

# Huurbeleid voor de periode 1 juli 1999 tot en met 30 juni 2000

**VROM**

**Circulaire**

*Directie: Bestuursdienst*

*Registratienummer: MG 99-03*

*Datum*

*: 28 januari 1999*

*Datum van ingang: 1 januari 1999/1 juli 2000*

*Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften*

*Relaties met andere circulaire: MG 98-30*

*Informatie: Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de inspectie Volkshuisvesting of een secretariaat van de huurcommissie.*

*Aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders*

Geacht College,

## 1. Inleiding

In deze circulaire ga ik in op het algemeen beeld van de huurwoningmarkt, de huurontwikkeling in 1998, en de huurprijsparameters voor 1999 ten aanzien van de verschillende onderdelen van het huurbeleid. Ook komt de aanpassing van de normhuren aan de orde.

## 2. De huurontwikkeling in 1998

Gesteld kan worden dat de huurwoningmarkt zich in 1998 in grote lijnen verder heeft ontwikkeld van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Hierdoor gaan de aanbieders van huurwoningen steeds meer rekening houden met de wensen van de consument. Dit geldt zowel voor de kwaliteit van de woning als voor de betaalbaarheid ervan. De te vragen huurprijs vloeit dan ook steeds vaker voort uit de gewildheid van de woning. Met andere woorden: de huren worden steeds meer marktconform vastgesteld. Het vaststellen van marktconforme huren is mogelijk omdat de huurprijsregelgeving uitgaat van het beginsel dat partijen 'vrijelijk' een huurprijs kunnen overeenkomen. De huurprijsregelgeving biedt kaders

waardoor deze aan de redelijkheid kan worden getoetst.

Evenals in de voorgaande jaren heeft de dalende tendens van de huurstijging zich ook in 1998 voortgezet.

Gemiddeld is – exclusief harmonisatie ineens – sprake van een huurstijgingspercentage van 3,2. Daarmee is in vier jaar tijd een daling bereikt van 1,8 procentpunt. Alhoewel de daling iets afvlakt zet de tendens, dat de huurstijging richting inflatie gaat, zich nog steeds door. Zowel de sociale als de commerciële verhuurders hebben de huurverhogingen sterk gematigd. Regionaal zijn evenwel grote verschillen te onderkennen in de hoogte van de huurprijsstijging. Dit is een gevolg van verschillen in spanning op de woningmarkt en concurrentie met de koopwoningenmarkt die zich lokaal voordoen.

De verwachting voor 1999 is dat de huidige ontwikkeling, die gekenmerkt wordt door de lage inflatie en ontspanning op delen van de lokale woningmarkt zich, zij het afvallend, verder richting inflatie zal voortzetten. Dit mede gezien de verwachting van het CPB dat het inflatiepercentage voor 1999 op 1 zal uitkomen. Ik ga er dan ook van uit, dat de gemiddelde huurstijging – exclusief harmonisatie ineens – opnieuw daalt en wel met 0,3 procentpunt en daarmee in 1999 op 2,9% zal uitkomen.

Het landelijke beeld laat voor 1998 een verdere afname van het harmonisatie effect zien (0,19% tegen 0,28% in 1997). Geconstateerd is dat met name sociale verhuurders het instrument gebruiken om onevenwichtigheden in de prijs- kwaliteitsverhouding in de voorraad weg te nemen. Het (streef) huurniveau (60 à 70% van de maximale huurprijsgrens) is daarbij tevens een richtlijn. Het gemiddelde huurniveau bij de sociale verhuurders ligt thans op 64% van de maximale huurprijsgrens. Daarnaast wordt het instrument toegepast om tot een meer gedifferentieerde wijkopbouw te komen. Dit neemt niet weg dat ook voor deze sector de harmonisatieruimte kleiner wordt door de afnemende druk op dit deel van de huurwoningmarkt. Bij de beleggers is

het harmonisatie-effect vrijwel nihil (0,07%). Dit komt waarschijnlijk doordat beleggers al langer het harmonisatie-instrument hanteren, waardoor de harmonisatieruimte beperkter is.

Tevens ligt het huurniveau bij beleggers hoger dan bij de sociale verhuurders. Het gemiddelde huurniveau bij de beleggers ligt thans op 76% van de maximale huurprijsgrens. Ook is de kans groot dat in het verleden een woning bij het vrijkomen al geharmoniseerd is.

Met de in 1995 ingevoerde Wet waardering onroerende zaken (WOZ) veranderde in veel gemeenten de grondslag voor de Onroerende Zaak Belasting (OZB). Aangezien het onroerend goed in de jaren negentig snel in waarde steeg, was er reden tot bezorgdheid over het voorkomen van ongewenste lastenverzwarende. Evenals in 1997 heeft mijn ambtsvoorganger in 1998 onderzoek laten doen naar een eventueel najffect van de WOZ in 1998. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het effect op de huurstijging per 1 juli 1998 lager was dan in 1997 n.l. 0,07 procentpunt (0,12 in 1997) van de gemiddelde huurstijging van 3,2%. Ik beschouw dit als een positieve ontwikkeling, waarvan ik verwacht dat deze zich in de komende jaren zal voortzetten.

### 2.1. Het huurbeleid voor 1999 en de huurparameters

De centrale doelstelling van het huurbeleid is het streven naar het in stand houden van de betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de doelgroep van beleid. Dit kan door daarvoor zodanige voorwaarden te scheppen dat ook daarnaast de markt, binnen bepaalde grenzen, zijn werk kan doen. Een evenwichtiger woningmarkt leidt tot een meer gelijkwaardige positie tussen huurder en verhuurder en zorgt tevens voor een afvlakking van de huurstijging. Dit kabinet staat een huurprijsbeleid voor dat streeft naar een verdere daling in de richting van het inflatiepercentage. Ik verwacht dat de woningmarktomstandigheden in de komende jaren zodanig zijn dat dit

mogelijk is. Samen met het beeld van de huurprijsontwikkeling in 1998 en de verwachtingen voor de komende jaren, brengt mij dit tot de volgende percentages voor de verhoging van de huurprijsparameters voor 1999.

*Maximaal huurstijgingspercentage*  
6,5

*Stijging maximale huurprijsgrens WWS (puntprijs)/cumulatieve inhaalhuurverhoging 1999* 2,0%

*Aanpassing maximale huurgrens huursubsidie* 2,0%

*Subsidie-afbraak percentage* 5,5

Op deze parameters en verdere uitwerkingen van het huurprijsbeleid kan ik de volgende toelichting geven.

*Maximaal huurstijgingspercentage*

Uit de huurronde 1998 blijkt mij dat de toepassing van het maximale huurstijgingspercentage van 6,5 ten opzichte van 1997 nog verder is afgenomen. Zo is uit de huurronde 1998 gebleken dat huurstijgingen met meer dan 6%, landelijk gezien, vanaf 1992 (21%) zijn gedaald naar 5% in 1998. Deze afname draagt bij aan een gemiddeld lagere huurstijging. In het kader van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (bruteringsakkoord) is met de sociale verhuurders een inspanningsverplichting afgesproken om de maximale huurverhoging vast te stellen tussen 6,5% en 7,5%. Deze afspraken lopen na 1999 af. Vanaf de huurronde per 1 juli 2000 zou het mogelijk zijn om na overleg met de sector een ander maximaal stijgingspercentage vast te stellen dan het huidige. Daarbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen per 1 juli 1999. Binnen het kader van de 'Nota Wonen in de 21e eeuw' zal ik daar dieper op in gaan en nadere voorstellen doen. Overigens heb ik de Tweede Kamer toegezegd om te inventariseren welke knelpunten zich voordoen bij toepassing van het maximale huurstijgingspercentage (zie kamerstuk 26 247 nr. 3).

*Aanpassing maximale huurprijsgrens WWS (puntprijs)*

Tot op heden wordt de maximale huurprijsgrens door middel van de puntprijs aangepast met het verwachte gemiddelde huurstijgingspercentage. Ik ben voornemens deze puntprijs te indexeren met de consumentenprijsindex voor alle huishoudens (inflatie)

over het voorafgaande kalenderjaar zoals deze jaarlijks door het CBS in januari wordt bekendgemaakt. Voor het kalenderjaar 1998 heeft het CBS het inflatiecijfer vastgesteld op 2%. Dit cijfer is gepubliceerd in de Staatscourant van 15 januari 1999 nr.10. Over deze nieuwe wijze van indexering heb ik u uitgebreid geïnformeerd in MG 98-30 van 25 november 1998. Zoals in genoemde MG is aangegeven ben ik voornemens het Bhw aan te passen in die zin dat de wijze van indexeren wordt vastgelegd. Dit heeft tot gevolg dat het Bhw niet meer jaarlijks hoeft te worden gewijzigd voor de nieuwe puntprijzen. Het voornemen is deze wijziging met ingang van het jaar 2000 in te laten gaan. De puntprijsaanpassing per 1 juli 1999 zal nog via de nu gebruikelijke procedure van besluitwijziging plaatsvinden. Onderstaand treft u een schema aan van de aan het prijsindexcijfer aangepaste nieuwe puntprijzen per 1 juli 1999.

Soort woonruimte	Eerste 80 cq 180 punten*	Reste-rende punten
zelfstandig	f 8,48	f 9,31
onzelfstandig	f 3,34	f 1,73
woonwagens	f 9,03	f 9,86
standplaatsen	f 8,48	f 9,31

\* Zelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen 80 punten; Onzelfstandige woonruimte 180 punten.

Bij zelfstandige woonruimte met een kwaliteit van meer dan 250 punten, waarvan de geldende huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens bij 250 punten, kan, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft, de huurprijs worden verlaagd tot een minimum van f 2261,10 (was f 2216,90).

*Aanpassing maximale huurgrens huursubsidie*

Vanaf 1 juli 1997 is de maximale huurgrens huursubsidie bevroren op f 1.085,- per woning. In overleg met de landelijke verhuurdersorganisaties heb ik het voornemen uitgesproken om deze maximale huurgrens te ontdoeien per 1 juli 1999. De maximale huurgrens huursubsidie zal vanaf die datum worden aangepast met de consumentenprijsindex voor alle huishoudens (inflatie) over het voorafgaande kalenderjaar. Ik heb u over deze wijziging en de daarmee samenhangende maat-

regelen geïnformeerd in MG 98-30.

Het in die MG gemaakte voorbehoud ten aanzien van het doorgaan van deze wijziging per 1 juli 1999 geldt nog steeds. De wijziging van de Huursubsidiewet die daarvoor nodig is zal binnenkort bij de Tweede Kamer worden ingediend.

Toepassing gevend aan genoemde wijze van indexering wordt de maximale huurgrens huursubsidie per 1 juli 1999 f 1.107.

*Subsidie-afbraak percentage*

Het laatstgenoemde percentage is het subsidie-afbraak percentage. Dit is van belang voor de woonruimte waarover (nog) geen bruteringsakkoord is gesloten, i.c. de woningen van niet-winstbeogende instellingen en woonwagens en standplaatsen. Het is de bedoeling ook voor deze categorieën te komen tot een bruteringsafspraken. In dat licht bezien heb ik besloten het subsidie-afbraak percentage voor 1999 te handhaven op 5,5.

*Vormvereisten aanzegging huurverhogingen 1999*

De vormvereisten voor de huurverhogingen vanaf 1 juli 1999 zijn ongewijzigd gebleven. De voorstellen tot wijziging van de huurprijs van woonruimte (de zogenaamde huuraanzegging) dienen te geschieden op basis van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW). Dit betekent onder meer dat verhuurders bij een aanzegging van een huurprijsverhoging van meer dan 5,5% voor een zelfstandige woning gebruik moeten maken van het huurverhogingsformulier (model 2.2340.2500.4) en het voorgeschreven puntenformulier en deze huurverhoging dienen toe te lichten aan de hand van de woningwaardering (model 2.2340.2500.5) dan wel een naar inhoud en indeling overeenkomend formulier.

### 3. Tot slot

Deze circulaire zal worden gepubliceerd in de Staatscourant.

De circulaire MG 98-01 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 1998 tot en met 30 juni 1999 vervalt met ingang van 1 juli 1999.

Ik dring er op aan om deze informatie zo spoedig mogelijk onder de aandacht te brengen van zowel de sociale als de particuliere verhuurders en zo mogelijk de huurdersorganisaties in

---

uw gemeente, opdat tijdig overleg tussen verhuurders en huurders over de huurverhoging per 1 juli 1999 kan plaatshebben.

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