

Vergaderjaar 2011–2012

27 926

Huurbeleid

Nr. 175

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 november 2011

Met deze brief informeer ik u over het huurbeleid en de relevante huurparameters voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013. Daarbij ga ik ook in op de maatregel die tot doel heeft om een efficiëntere werking van de woningmarkt te bewerkstelligen, middels het bevorderen van de doorstroming. Het betreft de hogere huurstijging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43 000,-.

Voorafgaand aan de parameters per 1 juli 2012 wordt een overzicht gegeven van het huurbeleid in 2011 en van de belangrijkste uitkomsten van het jaarlijkse onderzoek naar de ontwikkeling van de huurprijzen. Het onderzoeksrapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011» is bijgevoegd¹.

Aan het eind van deze brief zal ik nog ingaan op de wijze van uitvoering geven aan enkele moties van uw Kamer op het terrein van huurbeleid.

Het huurbeleid 2011

Het huurbeleid per 1 juli 2011 betrof deels een voortzetting van de maatregelen van voorgaande jaren. Deels bevatte dit huurbeleid een aantal nieuwe maatregelen.

De maximale huurverhoging per 1 juli 2011

De maximale jaarlijkse huurverhoging was in 2011, conform regeerakkoord, inflatievolgend. Dit hield in dat de maximale huurstijging per woning in het gereguleerde segment per 1 juli 2011 1,3% mocht bedragen.

Energielabel in het woningwaarderingstelsel

Voor zelfstandige woningen is een aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) gaan gelden; hierdoor worden punten toegekend voor de energetische kwaliteit van de woning. Per 1 juli 2011 is de regeling ingevoerd zoals besproken in uw Kamer.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

25 extra WWS-punten in relatie tot schaarste op de woningmarkt

In het regeerakkoord is vastgelegd dat het aantal woningwaarderingpunten in regio's met schaarste wordt verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Deze maatregel is op 1 oktober 2011 ingegaan.

Rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011»

De rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011» 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 2011. Daarbij zijn er diverse uitsplitsingen gemaakt naar o.a. provincies, grote gemeenten en de huurontwikkeling in de sociale en commerciële huursector. Conform de toezegging in het algemeen overleg van 19 april 2011 (TK 2010–2011, 27 926, nr. 158) besteedt de rapportage ook aandacht aan de servicekosten.

De belangrijkste bevindingen uit het rapport zijn:

- De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie is per 1 juli 2011 uitgekomen op 1,3%. Bij de toegelaten instellingen was de gemiddelde huurstijging 1,3% exclusief harmonisatie. Bij de commerciële verhuurders was deze 1,4%, inclusief de huurverhogingen in het geliberaliseerde segment.
- Inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2011 de gemiddelde huurstijging 1,8%, hetgeen neerkomt op een gemiddeld harmonisatie-effect van 0,5%. Dat is gelijk aan het harmonisatie-effect in 2010. In de commerciële huursector bedroeg het harmonisatie-effect 0,2% en in de sociale huursector bedroeg het 0,6%. Corporaties geven aan dat zij vanwege het inflatievolgend huurbeleid de huurprijs bij mutatie vaker harmoniseren.
- In 2011 was het aandeel van de totale huurwoningenvoorraad waarbij bij mutatie de huur is geharmoniseerd (4%), vergelijkbaar met 2010 (3,9%). Dat betekent dat in ca. 80% van alle woningmutaties de huurprijs is geharmoniseerd, ook vergelijkbaar met 2010.
- De gemiddelde feitelijke huur ten opzichte van de maximale huurprijs ligt net als de afgelopen jaren rond de 70%, namelijk op 71%. Dat is inclusief de huurharmonisatie. Bij corporaties is de gemiddelde feitelijke huur 69% van de maximale huur, bij commerciële verhuurders ligt die zoals verwacht hoger, namelijk op 82%. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met de cijfers in 2010 (gemiddeld 72%, bij corporaties 69%, bij commerciële verhuurders 84%).
- Doordat de aanpassing van het WWS door puntentoeakening voor het energielabel na de start van de CBS-huurenquête in werking is getreden en doordat deze aanpassing van het WWS vanwege een overgangs-regeling tot 1 januari 2014 op een deel van de woningvoorraad nog niet van toepassing is, komt deze aanpassing slechts deels tot uiting in de rapportage. Een deel van de verhuurders in die enquête heeft geen rekening gehouden met het aangepaste WWS.
- Woningverbetering lijkt nauwelijks effect te hebben gehad op de huurstijging. Tegelijkertijd geeft de rapportage aan dat op aanzienlijke schaal wordt geïnvesteerd in de huurwoningenvoorraad, en dat met name op het gebied van energiebesparing veel gebeurt.
- Opvallend is dat in de provincies Groningen en Drenthe de huurverhoging, inclusief harmonisatie, bovengemiddeld was, terwijl in die provincies krimpregio's liggen. Voor Groningen kan de verklaring liggen in de harmonisatie in de stad Groningen. Voor Drenthe zou de verklaring kunnen liggen in de relatief lage feitelijke huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs.

- De per 1 oktober 2011 ingevoerde bijtelling van ten minste 15 punten voor zelfstandige woningen in het schaarstegebied komt niet in de rapportage tot uiting, omdat deze punten ná 1 juli 2011 zijn ingevoerd.
 - De servicekosten zijn 1,5% gestegen ten opzichte van 2010.
- Voor meer informatie verwijst 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 1,3% op een bijzonder laag niveau ligt. Alleen in 2007 en 2010 lag de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie nog lager, namelijk op respectievelijk 1,1% en 1,2%.

De maatregelen per 1 juli 2012

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 huur-stijging op het niveau van de inflatie vast te stellen, in casu het gerealiseerde inflatiepercentage in 2011. Het CPB verwacht voorsnog dat dit inflatiepercentage op 2¼% uitkomt.

De maximale huurstijging 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 woonwagenstandplaatsen geldt geen huurprijsliberalisatie.

Hogere huurstijging voor inkomens met een inkomen boven € 43 000

In het regeerakkoord is een maatregel aangekondigd die 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. Het kabinet heeft het voornemen om deze extra huurverhoging voor hogere inkomens per 1 juli 2012 in te voeren. De koppeling van de huurstijging aan het inkomen is nieuw en vergt een wetswijziging. Het daartoe strekkende wetsvoorstel zal nog dit jaar bij uw Kamer ingediend worden.

Maximale huursomstijging voor woningcorporaties

Voor woningcorporaties geldt een maximum aan de stijging van de huursom, dat is de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen. Aansluitend op het uitgangspunt dat de huurprijsstijging per 1 juli 2012 maximaal het inflatiepercentage bedraagt, zal ik ook de maximale huurprijsnorm voor corporaties – gelijk aan de afgelopen jaren en het lopende huurrondejaar (1 juli 2011 – 1 juli 2012) – voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 vaststellen op het inflatiepercentage van 2011.

Ik zal gemeenten en verhuurdersorganisaties begin 2012, na publicatie van het gerealiseerde inflatiepercentage over 2011 door het CBS, een circulaire sturen waarin naast het maximale huurverhogingspercentage en de maximale huurprijsnorm ook de overige huurprijsparameters bekend worden gemaakt.

Lokaal handvest

Tijdens de Kamerbehandeling van de begroting 2009 voor Wonen, Wijken en Integratie is de motie van Depla en Ortega-Martijn (31 700 XVIII, nr. 34) aangenomen. De motie verzoekt de regering het recht op een lokaal handvest bij sloop en renovatie op te nemen in het Besluit Beheer Sociale Huursector.

In zijn brief van 12 juni 2009 over woningcorporaties (TK 2008–2009, 29 453, nr. 118) heeft de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie aangegeven dat in de nieuwe Woningwet woningcorporaties zullen worden verplicht op verzoek van de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau een lokaal handvest op te stellen met afspraken over de participatie van huurders bij de besluitvorming en het proces rond sloop en renovatie en dat daarmee invulling wordt gegeven aan de motie Depla/Ortega-Martijn (TK 2008–2009, 31 700 XVIII, nr. 34).

Deze verplichting voor woningcorporaties om een reglement op te stellen inzake sloop en herstructurering en de betrokkenheid van de bewoners van de betrokken woningen daarbij alsmede een reglement inzake (de hoogte van) de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten, is opgenomen in het voorstel Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) (TK 2010–2011, 32 769, nr. 2), waarbij die verplichting wordt opgenomen in artikel 55 van de nieuwe Woningwet. Met deze verplichting is invulling is gegeven aan de aangenomen motie Depla/Ortega-Martijn (TK 2008–2009, 31 700 XVIII, nr. 34).

Monumenten

De motie Van Bochove/De Boer (TK 2010–2011, 32 302, nr. 24) beoogt om rekening te houden met de specifieke situatie rondom monumenten, zodat verhuurders – ondanks hun optimale poging om energie te besparen – deze woningen rendabel kunnen blijven verhuren.

Aan deze motie zal invulling worden gegeven door voor woningen in rijksmonumenten een opslag in het WWS op te nemen, waardoor woningen in rijksmonumenten – bij nieuwe verhuring – veelal geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Het ontwerpbesluit voor deze maatregel zal aan uw Kamer worden voorgelegd.

Huurverhoging na woningverbetering

Een ander element van het huurbeleid is dat het mogelijk is de huur te verhogen na een woningverbetering. De motie Van Bochove (TK 2010–2011, 32 302, nr. 17) inzake de evaluatie van de door de huurcommissie gehanteerde formule voor huurverhoging na woningverbetering beoogt verhuurders te stimuleren om energiebesparende maatregelen te treffen.

Deze evaluatie heeft plaatsgevonden met betrokkenheid van de Raad van Advies van de huurcommissie. De evaluatie heeft ertoe geleid dat de huurcommissie de te hanteren formule inzake huurverhoging na woningverbetering heeft bijgesteld. Deze bijstelling betreft een aantal

parameters waaronder de afschrijvingstermijn. Verhuurders zijn hierdoor in 2011 meer tot het treffen van energiebesparende maatregelen gestimuleerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner