

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen
en Bouwen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000082304

Uw kenmerk

Bijlage(n)
onderzoeksrapport

Datum 28 februari 2013
Betreft aanbidding rapport 'Feiten en achtergronden van het
huurbeleid 2012'

Hierbij bied ik u aan het onderzoeksrapport 'Feiten en achtergronden van het
huurbeleid'. In dit jaarlijkse onderzoek wordt de gerealiseerde huurstijging
geplaatst in het perspectief van onder meer verschillen tussen regio's,
verhuurders en huurprijsklassen.

Op hoofdlijnen is het landelijke beeld als volgt: in 2012 was het wettelijk
toegestane huurstijgingspercentage bij lopende gereguleerde huurcontracten
gelijk aan het inflatiecijfer van het voorafgaande jaar, te weten 2,3%. De
gerealiseerde huurstijging is 2,2%. Bij 4,3% van de woningvoorraad is de
huurprijs bij de aanvang van een nieuwe huurcontract opgetrokken. Het effect van
deze huurharmonisatie bedraagt 0,8%. De totale gerealiseerde gemiddelde
huurstijging in 2012 is derhalve 3,0%. De gemiddelde huurprijs van alle
huurwoningen in Nederland is gestegen van €465 per maand in 2011 naar €482 in
2012.

Een totale gemiddelde huurstijging, dus inclusief huurharmonisatie, van rond de
3% is niet ongewoon. In de laatste tien jaar is dit in de helft van het aantal jaren
het geval geweest. Wel was de huurharmonisatie in 2012 hoger dan in de
afgelopen jaren: vanaf 2008 bedroeg het percentage huurharmonisatie 0,5%, in
2012 was dit dus 0,8%. In de jaren voorafgaand aan 2008 lag de harmonisatie
doorgaans op een lager niveau.

Naar mijn inschatting valt een deel van de hogere harmonisatie te verklaren uit
beleidsmatige ontwikkelingen en voor een ander deel uit woningverbetering. In
het onderzoeksrapport over 2011 (Kamerstukken II 2011-2012, 27 926, nr. 175)
werd een overzicht gegeven van de huurstijging als gevolg van woningverbetering
Het bleek dat deze bij woningcorporaties was teruggelopen van 0,3% in 2005 tot
0% in 2011, terwijl er fors door corporaties werd geïnvesteerd in bijvoorbeeld
energiebesparende maatregelen. Tegelijkertijd neemt vanaf 2008 de
huurharmonisatie toe, zodat verondersteld kan worden dat woningcorporaties er
in veel gevallen de voorkeur aan geven om de kosten van investeringen niet bij
zittende huurders, maar pas bij een nieuw huurcontract in rekening te brengen.
Mogelijk heeft dit niet in rekening brengen van de kosten te maken met het
verkrijgen van voldoende steun bij zittende huurders voor het doen van
woningverbeteringen. Aangezien het aantal zittende huurders veel groter is dan
het aantal nieuwe huurders, ontstaat er een structurele druk op de harmonisatie.

Voor wat betreft de beleidsmatige verklaringen voor de huurharmonisatie kan in de eerste plaats gedacht worden aan het al enige jaren gevoerde beleid van een maximale huurstijging op het niveau van inflatie. Dit geeft verhuurders weinig ruimte om huurprijzen aan te passen. Het optrekken van de huurprijzen bij nieuwe huurcontracten is dan een voor de hand liggende optie om de huurinkomsten te vergroten. Denkbaar is verder dat de beleidsvoornemens ten aanzien van een inkomensafhankelijke huurstijging en een verhuurderheffing, waarvoor het vorige kabinet ook al voorstellen heeft gedaan, hun schaduw vooruit hebben geworpen en verhuurders in 2012 hebben aangezet tot het optrekken van de huurprijzen bij nieuwe verhuringen tot een meer marktconform niveau. Opmerkelijk is verder dat de huurstijging inclusief harmonisatie niet in elke prijsklasse even groot is geweest. De goedkoopste woningen, tot de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag en tussen kwaliteitskortingsgrens en onderste aftoppingsgrens, kenden de laagste huurstijging (2,3% respectievelijk 2,8%). Woningen boven de twee aftoppingsgrenzen tot aan de liberalisatiegrens kenden een huurstijging die beduidend hoger lag (3,8% respectievelijk 3,5%). Bij geliberaliseerde huurcontracten bedroeg de huurstijging 4,3%. Met de nodige voorzichtigheid kan als verklaring hiervoor worden verondersteld dat sociale verhuurders de goedkopere woningen betaalbaar willen houden voor de doelgroep, en tegelijkertijd de duurdere woningen tegen een hogere prijs aanbieden aan degenen die niet tot de doelgroep behoren. Ik acht dit beeld in lijn met het door het kabinet voorgestane beleid, waarbij een beweging naar meer marktconforme huurprijzen wordt gecombineerd met het behoud van een betaalbare voorraad voor de doelgroep.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen
en Bouwen
Directie Woningmarkt

Datum
28 februari 2013

Kenmerk
2013-0000082304