

Vergaderjaar 2008–2009

27 926

Huurbeleid

Nr. 133

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 november 2008

Met deze brief informeer ik u over de voorgenomen parameters in het huurbeleid voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010. Daarnaast bied ik u het rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2008» aan.¹

Huurprijsparameters per 1 juli 2009

In het Coalitieakkoord is vastgelegd dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan inflatie. In lijn hiermee is het maximale huurverhogingspercentage voor de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2008 bepaald op 1,1%, zijnde het gerealiseerde inflatiepercentage in 2006 en voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009 bepaald op 1,6%, zijnde het gerealiseerde inflatiepercentage in 2007. Voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 ben ik voornemens dit beleid te handhaven en het maximale huurverhogingspercentage per woning wederom te bepalen op het inflatiepercentage, in casu het gerealiseerde inflatiepercentage in 2008. Het CPB verwacht voorsnog dat dit inflatiepercentage op 2¼% uitkomt.

Aansluitend op het uitgangspunt dat de huurprijsstijging per 1 juli 2009 maximaal het inflatiepercentage bedraagt zal ik ook de maximale huurprijsnorm voor corporaties, dat is de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van woningcorporaties, evenals voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009, voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010 vaststellen op het inflatiepercentage.

Ik zal gemeenten en verhuurdersorganisaties begin 2009, na publicatie van het inflatiepercentage over 2008 door het CBS, een circulaire sturen waarin naast het maximale huurverhogingspercentage en de maximale huurprijsnorm ook de overige huurprijsparameters bekend worden gemaakt.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Rapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2008»

WWI heeft onderzoek laten verrichten naar de effecten van het huurbeleid voor het jaar 2008. Het betreft de effecten van het beleid op de gemiddelde huurstijging en hoe de verhuurders de maatregelen in praktijk hebben gebracht. Hierbij bied ik u het onderzoeksrapport «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2008» aan.

Het huurprijsbeleid per 1 juli 2008

In lijn met het Coalitieakkoord is het maximale huurverhogingspercentage voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009 bepaald op 1,6%, zijnde het gerealiseerde inflatiepercentage in 2007.

Voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009 is ook de maximale huurprijsnorm voor corporaties gelijkgesteld aan het inflatiepercentage, zijnde 1,6% (inflatiepercentage 2007).

Het onderzoeksrapport

De rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2008» geeft op basis van de CBS-huurenquête een overzicht van de gemiddeld gerealiseerde landelijke huurstijging zowel in- als exclusief harmonisatie per 1 juli 2008. Daarbij zijn er diverse uitsplitsingen gemaakt naar o.a. provincies, grote gemeenten en de huurontwikkeling in de sociale en commerciële huursector.

De belangrijkste bevindingen uit het rapport zijn:

- De maximale huurstijging per woning per 1 juli 2008 mocht 1,6% bedragen. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie is per 1 juli 2008 uitgekomen op 1,5%. Dit geldt zowel voor de toegelaten instellingen als voor de commerciële verhuurders.
- Inclusief huurharmonisatie bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2008 2,0%, hetgeen neerkomt op een gemiddeld harmonisatie-effect van 0,5%. In de commerciële huursector bedroeg het harmonisatie-effect 0,5% en in de sociale huursector bedroeg het 0,6%.
- In 2008 was het aandeel van de totale huurwoningenvoorraad waarbij bij mutatie de huur is geharmoniseerd (3,9%) groter dan vorig jaar (3,1%).
- Sociale verhuurders hebben in 2008 naar verhouding iets vaker huren geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. Van het bezit van de toegelaten instellingen werd in 2008 bij 4,0% van de voorraad de huur geharmoniseerd tegenover 2,8% in 2007. Bij de commerciële verhuurders is het percentage van hun voorraad dat is geharmoniseerd afgenomen van 4,3% naar 3,6%.
- Er zijn aanzienlijke verschillen tussen het gereguleerde deel en het geliberaliseerde deel. In 2008 werd in het gereguleerde deel 3,8% van de huurwoningen geharmoniseerd. In het geliberaliseerde deel ging het om 6,4% van de huurwoningenvoorraad. In dit segment waren de huurverhogingen naar verhouding ook hoger dan in het gereguleerde deel van de voorraad – hetgeen verklaard kan worden doordat voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geen maximale huurstijging per woning geldt – en was het harmonisatie-effect groter.

Voor meer informatie verwijs ik u naar de rapportage.

Conclusie

Ik concludeer dat de inzet van mijn voorgangster ten aanzien van het huurprijsbeleid per 1 juli 2008 is gerealiseerd en dat de effectieve gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie met 1,5% op een bijzonder laag niveau ligt.

Ik vertrouw er op dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan