

Vergaderjaar 2014–2015

27 926

Huurbeleid

Nr. 236

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 november 2014

Hierbij bied ik u het onderzoeksrapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» aan¹. Dit rapport betreft het jaarlijkse onderzoek naar de huurprijsontwikkeling in Nederland als resultaat van het door verhuurders gevoerde huurbeleid. Enkele uitkomsten van dit onderzoek zijn al verwerkt in de jaarrapportage »Staat van de woningmarkt 2014«, die ik u 14 oktober jl. heb doen toekomen (Kamerstuk 32 847, nr. 128).

Het huurrondjejaar 2014 is het tweede jaar met inkomensafhankelijk huurbeleid. Dit houdt in dat per 1 juli 2014 de huurverhoging voor huurders in een gereguleerde huurwoning met een belastbaar huishouden tot € 34.085,- maximaal 4% mocht zijn. Voor huurders met een inkomen tussen € 34.085,- en € 43.602,- was de maximaal toegestane huurverhoging 4,5% en voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.602,- 6,5%.

De huurstijging in de gereguleerde huursector is uitgekomen op gemiddeld 3,9% exclusief harmonisatie en 4,7% inclusief harmonisatie. Vorig jaar was de huurstijging: 4,1% exclusief en 4,9% inclusief harmonisatie.

Toegelaten instellingen passen hogere huurstijgingen toe dan commerciële verhuurders. Ook harmoniseren zij sterker. Voor gereguleerde woningen van corporaties bedroeg de huurstijging 4,0% exclusief en 4,8% inclusief harmonisatie. Gereguleerde huurwoningen van commerciële verhuurders hebben in 2014 een lagere huurstijging gekregen van 3,5% exclusief en 4,0% inclusief harmonisatie. Een verklaring voor de lagere huurstijging bij commerciële verhuurders kan zijn dat deze verhuurders een meer marktconforme huur vragen waardoor er minder ruimte is voor huurverhoging. Daarnaast bestaat de categorie «commerciële verhuurders» voor een deel uit natuurlijke (rechts)personen met één of

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

enkele huurwoningen, die minder bedrijfsmatig werken en een lagere huurstijging doorvoeren.

Huurders in gereguleerde woningen in Groningen en Friesland en de drie zuidelijke provincies hebben een huurstijging (exclusief harmonisatie) die onder het landelijke gemiddelde ligt. Corporaties in deze provincies hebben minder vaak de maximale huurstijging toegepast.

Verhuurders zijn bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2014 beduidend onder het niveau gebleven van de maximale mogelijkheden. Van alle huurders in de gereguleerde huursector heeft circa 67% een maximale huurverhoging, dat is minder dan vorig jaar (73%). Corporaties hebben de maximale huurverhoging vaker doorgevoerd dan commerciële verhuurders: 69% versus 59%.

Naar inkomensgroep bezien, is de huur voor huishoudens met een inkomen tot € 34.085,- gestegen met gemiddeld 3,6% exclusief harmonisatie (voor gereguleerde huurwoningen). Circa 70% van deze huishoudens heeft een maximale huurverhoging van 4%. De huurverhoging voor huurders in de inkomensgroep € 34.085 – € 43.602 was gemiddeld 4,0% exclusief harmonisatie. Bij 55% van de huurders in deze middeninkomensgroep is de maximale huurstijging van 4,5% door de verhuurder toegepast. De huurstijging bij huurders met een inkomen hoger dan € 43.602,- bedroeg gemiddeld 5,3% exclusief harmonisatie. Circa 63% van de huurders in deze hogere inkomensgroep heeft de maximale huurverhoging van 6,5% gekregen.

Bij nieuwe huurders kunnen verhuurders de huur verhogen om deze meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning (harmonisatie ineens). In het afgelopen huurrondejaar tot en met 1 juli 2014 is bij 4,3% van de gereguleerde huurwoningen de huur geharmoniseerd. Het effect van deze harmonisatie was een extra huurstijging van gemiddeld 0,8% over alle gereguleerde huurwoningen. De gemiddelde huurstijging voor gereguleerde huurwoningen met harmonisatie was 22,5%. Na harmonisatie ligt de feitelijke huur van woningen waarvan de huur is geharmoniseerd op gemiddeld 82% van de maximale huur.

Van de gereguleerde corporatiewoningen met harmonisatie heeft, na harmonisatie circa 30% een huur boven de aftoppingsgrens en circa 8% een huur boven de liberalisatiegrens. Deze ontwikkeling waarbij corporaties de huren harmoniseren tot boven de aftoppingsgrens doet zich al enkele jaren voor.

Dat corporaties de huur van meer woningen harmoniseren hangt waarschijnlijk ook samen met de extra investeringen van corporaties in energiebesparing en woningverbetering waarbij verhuurders wachten met het doorberekenen van deze investeringen in de huur tot nieuwe huurders deze woningen betrekken.

Ondanks huurharmonisatie en de boveninflatoire huurstijgingen is de gemiddelde feitelijke huur als percentage van de maximale huur al jarenlang circa 70%. Een verklaring is hiervoor is te vinden in de gestaag oplopende kwaliteit (in huurpunten) van gereguleerde woningen. Het aandeel gereguleerde corporatiewoningen dat potentieel geliberaliseerd kan worden, wordt hierdoor steeds groter.

Ik maak van de gelegenheid gebruik u te melden dat, bij de beantwoording van de schriftelijke vragen van de Tweede Kamer over de ontwerp-begroting 2015 Wonen en Rijksdienst (Kamerstuk 34 000 XVIII, nr. 5), bij de vragen 4 en 9 abusievelijk is vermeld dat de rapportage over

de volkshuisvestelijke prestaties van corporaties over het verslagjaar 2013 in november 2014 aan de Kamer zal worden aangeboden. Dit moet echter december 2014 zijn.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok