

KENNISBANK 2012

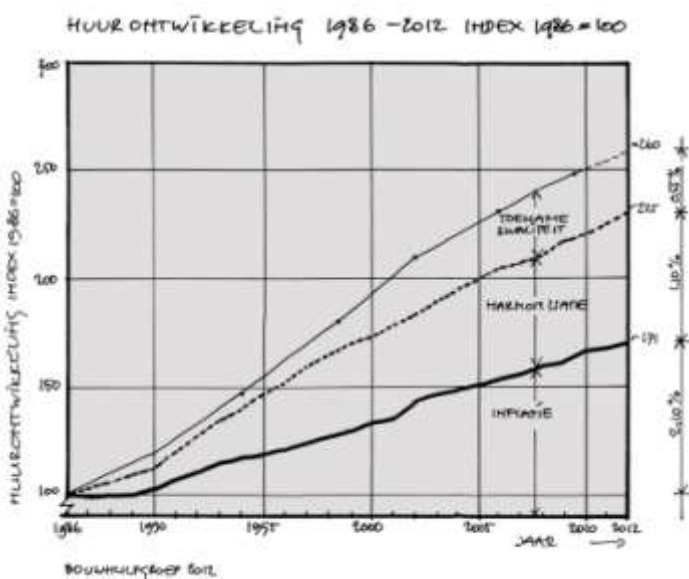
'HUUR OVERSTIJGT INFLATIE'

Serie over exploitatiekosten, onderhoud en energie - 2 -

Martin Liebregts, 23 juli 2012

Meer dan inflatie

Ofschoon de maximale huurstijging voor zittende huurders vanuit overheidswege wordt beperkt, geldt dit niet in dezelfde mate voor de gemiddelde huurwoning in de tijd. De afgelopen dertig jaar is de gemiddelde huurstijging circa 3,2 procent, terwijl de inflatie schommelde rond de 2,1 procent. daarboven komt nog de kwaliteitsverbetering ten gevolge van nieuwbouw of renovatie, die voor de totale huurvoorraad de huurstijging nog eens met 0,55 procent gemiddeld per jaar doet toenemen. Het totale resultaat is, dat sinds 1986 de huur van de gemiddelde huurwoning jaarlijks is toegenomen met 3,75 procent (zie ook de figuur 'Huurontwikkeling 1986-2012 (1)').

**De extra huurstijging en de kwaliteit**

De kwaliteit van de gemiddelde huurwoning, uitgedrukt in punten, bedraagt in 2012 ca. 133 punten (2). Jaarlijks stijgt de kwaliteit door nieuwbouw, renovatie energiebesparende maatregelen. Als de trend zich doorzet, dan ligt de kwaliteit in 2030 rond de 145 punten. Dit houdt ook in dat de huurstijging een extra ontwikkeling gaat doormaken op basis van de geboden kwaliteit en die structureel uitstijgt boven de inflatie.

Huurbeleid en maximaal redelijke huur

Gezien de ontwikkeling van de afgelopen jaren, ligt de huidige huur gemiddeld op circa 72 à 73 procent van het maximaal redelijke. Jaarlijks stijgt dit, waardoor de huur verder geharmoniseerd wordt. Als de huidige ontwikkeling zich doorzet, zal rond 2030 de gemiddelde huur liggen op ruim 80 procent van de maximaal redelijke huur.

Alle ruimte voor extra investeringen

De huidige huur van de sociale woning anno 2012 ligt in de orde van grootte van 450 euro per maand (3). Door de bovengenoemde ontwikkelingen ten aanzien van kwaliteit en huurbeleid ligt de huurstijging circa 1,65 procent boven de inflatie en dit zal zich in de komende jaren doorzetten. Dit bepaalt mede het perspectief voor de benadering van de kwaliteitsaanpassing van de bestaande voorraad. Nu de kwaliteitsinjectie eindelijk in de bestaande woningvoorraad gezocht wordt en maatwerk ook steeds meer de richtsnoer wordt, zal ook de huurontwikkeling met andere ogen bekeken moeten of kunnen worden. In die zin is er voldoende ruimte voor verbetering.

Bronnen/verwijzingen

(1) De kale huur is de afgelopen ruim dertig jaar (1980-2012) jaarlijks gemiddeld met 3,25 procent gestegen, circa 1,3 procent bovenop de inflatie.
Daarboven komt nog een extra stijging van 0,5 procent voor kwaliteitsverbetering. Hiermee stijgt de huur gemiddeld 1,8 procent bovenop de inflatie (Bron: CBS en WoONWBO2009)

(2) In de afgelopen periode 2004-2010 is het gemiddelde aantal wws-punten gestegen van 126,9 naar 131,4 (Bron: CFV)

(3) In 2010 bedraagt de gemiddelde huur van de sociale huurwoning ca. 422 euro per maand. Gezien allerlei ontwikkelingen (harmonisatie, kwaliteit) zal in 2012 de huur ca. 450 euro per maand bedragen

(4)

Jaar	WWS-punten	Huur % van maximaal redelijk
2004	126,9	--
2005	127,6	--
2006	127,5	70,6%
2007	129,1	71,0%
2008	129,6	71,5%
2009	130,4	72,0%
2010	131,3	72,5%

(5) 'Woonuitgaven huurders en koper: uitkomsten WoON2009', MBZK, Delft, november 2010