

Directie : Beleidsontwikkeling
Registratienummer : MG 2004-3
Datum : 3 februari 2004
Datum van ingang : 1 juli 2004
Strekking : Bekendmaking van beleid en voorschriften
Relaties met
andere circulaire :
Informatie : Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de Directie Stad en Regio en het secretariaat van de huurcommissies.

Aan : de colleges van burgemeester en wethouders en de besturen van de toegelaten instellingen, Aedes, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland en Vastgoed Belang

Onderwerp : **Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2004 tot en met 30 juni 2005**

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

In deze circulaire ga ik in op het huurbeleid voor 2004. Het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2004 tot en met 30 juni 2005 is een voortzetting van het beleid zoals dat ook voor de voorgaande periode gold. Met dien verstande dat de van toepassing zijnde parameters gewijzigd zijn als gevolg van het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar (1999 t/m 2003). Aangezien de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2003 ontdooid zijn, treft u hierbij tevens de herziene maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2004 voor deze woonruimten aan (bijlage I). Volledigheidshalve zijn ook de tabellen met de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2002 voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen bijgevoegd, deze grenzen blijven ongewijzigd (bijlage II).

Bij de afspraken over het huurbeleid tot 2005 is vastgelegd dat de verouderingsaftrek uit het woningwaarderingstelsel in 3 jaar zal worden afgebouwd tot 0. Als gevolg daarvan kunnen er per 1 juli 2004 geen verouderingspunten meer in mindering worden gebracht op het totale puntenaantal. Voorts treft u in bijlage III de huurontwikkeling in het jaar 2003 aan.

De Tweede Kamer heeft een motie (bijlage IV) van het lid Van Bochove c.s. aangenomen waarbij de regering wordt verzocht om in het overleg met de koepels van huurders en verhuurders, zoals dit thans gaande is over het huurbeleid voor de lange termijn, erop aan te dringen dat de koepels hun leden oproepen om vrijwillig tot een zo matig mogelijke huurvaststelling per 1 juli 2004 te komen. Ik kan mij in deze motie vinden. Iedereen in het land ondervindt op dit moment de invloed van de slechtere economische ontwikkeling. Vele groepen zien hun besteedbaar inkomen dalen. Langs deze weg wil ik de oproep nog eens benadrukken en roep ik de individuele verhuurders op om te komen tot een zo matig mogelijke huurvaststelling.

2. Het huurprijsbeleid voor 2004 en de huurparameters

In de brief van 14 september 2001 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2000/01, 27 926, nr. 1) heeft voormalig staatssecretaris Remkes de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 uiteengezet. Dit bestaat uit 5 maatregelen (A tot en met E). Dit huurbeleid zal ook in 2004 worden voortgezet.

De wijze van aanpassing van de parameters voor de periode tot 1 juli 2005 ligt vast in de wet- en regelgeving voor deze periode. Onderstaand volgen puntsgewijs de daaruit voortvloeiende parameters voor het huurjaar 2004/2005.

A. Inflatiepercentage: 3%

Onder het inflatiepercentage wordt hier verstaan het gemiddelde inflatiepercentage over de laatste vijf kalenderjaren¹.

Het gemiddelde inflatiepercentage over de jaren 1998 tot en met 2002 bedroeg 3,0%. Dit percentage was gebaseerd op het jaarlijkse percentage van 2,0 in 1998, 2,2 in 1999, 2,6 in 2000, 4,5 in 2001 en 3,5 in 2002.

Op grond van de huurprijsregelgeving is voor de bepaling van het gemiddelde over vijf jaar het cijfer bepalend dat het CBS in januari van elk jaar in de Staatscourant publiceert. Het CBS heeft op 9 september 2003 het cijfer over 2002 gecorrigeerd naar 3,4 %. Aangezien echter de correctie van het inflatiecijfer heeft plaatsgevonden na het moment waarop het nieuwe huurverhogingsjaar ingaat, leidt dit wat betreft de huurverhogingen per 1 juli 2003 niet meer tot bijstellingen.

Voor het jaar 2004 ben ik bij de bepaling van het gemiddelde over de afgelopen vijf jaar voor 2003 wel uitgegaan van het door het CBS bijgestelde percentage over 2002 van 3,4 %.

Rekening houdend met het bovenstaande komt de gemiddelde inflatie over de afgelopen 5 jaar (rekenkundig afgerond) uit op 3%.

B. Maximale huurverhoging: Voor de periode tot 1 juli 2005

In artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) is bepaald dat bij ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgesteld. De hiertoe in bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte opgenomen zogenoemde staffelgrenzen (zie de linker kolom van onderstaande tabel 1) worden jaarlijks geïndexeerd met het gemiddelde inflatiepercentage als hierboven onder A beschreven. Deze indexering resulteert in onderstaande staffelgrenzen. De correctie van het inflatiecijfer voor het jaar 2002 heeft geen invloed gehad op de staffelgrenzen aangezien deze in de rekenkundige afronding wegvalt.

¹ Uitgangspunt hiervoor zijn de, onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentages (2,2, 2,6, 4,5, 3,4 en 2,1), waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

Tabel 1. staffelgrenzen

Geldende huurprijs per 30 juni 2004 van de maximale huurprijsgrens in procenten	Maximale huurverhoging per 1 juli:
Meer dan 74– tot en met 100%(*):	3%
Meer dan 64– tot en met 74:	4% (3% + 1 procentpunt)
Meer dan 54– tot en met 64:	4,5% (3% + 1,5 procentpunten)
Tot en met 54: (**)	5% (3% + 2 procentpunten)

(*) Wanneer de huurprijs op of nabij de maximale huurprijsgrens ligt, is de huurstijging 0% dan wel een percentage dat maximaal als uitkomst heeft de maximale huurprijsgrens.

(**) Naast deze staffel geldt voor woningen met een huur gelijk aan of lager dan het bedrag van de laagste normhuur voor meerpersoonsouderenhuishoudens, bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Huursubsidiewet zijnde € 178,45 per maand én lager dan 54% van de maximale huurprijsgrens een huurverhoging van maximaal € 13,61 per maand.

C. Maximale huurprijsnorm

Voor sociale verhuurders is in het Besluit beheer sociale-huursector vastgelegd dat op instellingsniveau een maximum gesteld wordt aan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Dit maximum zal voor de periode tot 1 juli 2005 0,4% boven de gemiddelde inflatie van 3% liggen als beschreven onder A ($3 + 0,4 = 3,4\%$).

Het gaat daarbij uitsluitend om de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders van woningen die een zelfstandige woonruimte vormen. Effecten op de gemiddelde huurverhoging als gevolg van bijvoorbeeld nieuwe verhuringen en huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen tellen niet mee.

D. De maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten

Met ingang van 1 juli 2004 worden de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten verhoogd met het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar (3%) en worden afgerond op een hele eurocent naar boven. De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen blijven bevroren op het niveau per 1 juli 2002.

E. Geen verouderingsaftrek meer per 1 juli 2004

Op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) is de verouderingsaftrek bij zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2004 naar 0 punten teruggebracht.

Het vervallen van de verouderingsaftrek per 1 juli 2004 doet niets af aan de verplichting van de verhuurder om de woning in goede staat te houden. Wanneer de huurder gebreken aan de woning constateert dan heeft hij de mogelijkheid op grond van artikel 16 van de (Uhw) een procedure bij de huurcommissie te starten, nadat hij eerst de verhuurder van het gebrek in kennis heeft gesteld. Wanneer de huurcommissie constateert dat er sprake is van een gebrek dat voorkomt in de categorieën A, B of C van bijlage II bij het Bhw kan de huur tot het tijdstip van herstel van dat gebrek worden verlaagd tot maximaal ten laagste 20% respectievelijk 30% of 40% van de maximale huurprijsgrens. Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht per 1 augustus 2003 is het nieuw dat de door de huurcommissie

uitgesproken lagere huurprijs in gaat op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de aanzegging door de huurder aan de verhuurder is verzonden, voor zover de periode tussen de aanzegging en het verzoekschrift niet langer is dan 6 maanden. De datum van indiening van het verzoekschrift is dan ook niet meer bepalend.

F. Huurprijsliberalisatie

De maximale huurgrens huursubsidie (artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet) wordt per 1 juli 2004 € 597,54. Aangezien artikel 3, tweede lid, van de Uhw j° artikel 2 van het Bhw wat betreft de liberalisatiegrens verwijst naar deze grens in de Huursubsidiewet, zal de liberalisatiegrens per 1 juli 2004 eveneens € 597,54 bedragen. Dit bedrag is nog onder voorbehoud.

De huurprijsliberalisatie geldt niet voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was. Onder deze interim-maatregel, van kracht van 1 juli 1989 tot 1 juli 1994, vallen huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond en waarvoor bij de aanvang van de bewoning een huurprijs was overeengekomen, die uitsteeg boven de maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend.

In de volgende tabel is per jaargang, dat is de periode van 1 juli tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar tot en met 1993, de geldende huurliberalisatiegrens opgenomen zoals in de interim-maatregel is aangegeven. Daarnaast is aangegeven hoe hoog de huurliberalisatiegrens voor de opvolgende jaren is.

Tabel 2. huurliberalisatiegrenzen

Huurliberalisatiegrens			
<i>Interim-maatregel</i>		<i>Nieuwe maatregel</i>	
<i>jaargang</i>	<i>Huurprijs</i>	<i>jaargang</i>	<i>Huurprijs</i>
1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)		
1990	> f 775,00 (€ 351,68)		
1991	> f 820,00 (€ 372,10)		
1992	> f 865,42 (€ 392,71)		
1993	> f 913,33 (€ 414,45)		
		1994	> f 963,75 (€ 437,33)
		1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)
		1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)
		1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)
		1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)
		2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)
		2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)
		2002	€ 565,44
		2003	€ 585,24
		2004	€ 597,54

G. Subsidie-afbraak percentage

Evenals de voorgaande jaren wordt het subsidie-afbraakpercentage voor het jaar 2003 op 3,8 gesteld. Dit percentage is alleen van belang voor de woonruimten waarvan de verbintenissen van het Rijk jegens de betrokken verhuurders uit hoofde van geldelijke steun die van rijkswege is verleend, nog niet zijn beëindigd. Dit geldt deels voor de woningen van niet-winstbeogende instellingen en voor een zeer gering deel van de woonwagens en standplaatsen.

H. Vereisten aanzegging huurverhogingen 2004 (motiveringsplicht)

De motiveringsplicht (puntentelling en toelichting onderhoud en verbeteringen) blijft van toepassing voor huurprijswijzigingen boven de gemiddelde inflatie. Deze motiveringsplicht (behoudens de puntentelling) geldt overigens niet voor onzelfstandige woonruimten.

Een voorstel tot een huurverhoging met meer dan het gemiddelde inflatiepercentage van 3% dient te voldoen aan de vormvereisten, bedoeld in artikel 252, zesde lid, onder f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) (motiveringsplicht). De uiterste termijn voor het aanbieden van het huurverhogingsvoorstel (inclusief de motivering) dient wederom te geschieden ten minste twee maanden voorafgaande aan de voorgestelde ingangsdatum: voor huurverhogingen per 1 juli 2004 dus uiterlijk op 30 april 2004. Bovendien merk ik op dat de huurcommissie in gevallen dat haar om een uitspraak wordt verzocht vanwege een (door de huurcommissie terecht opgevat) bezwaar van de huurder tegen een onvolledige motivering, het ontbreken daarvan of het aantoonbaar niet ingaan op de extra motiveringseisen, op grond van artikel 252, eerste lid, van Boek 7 van het BW, het voorgestelde huurverhogingspercentage zal terugbrengen tot het gemiddelde inflatiepercentage. De formulieren die de verhuurder kan gebruiken om de huurverhoging aan te zeggen en te motiveren, zijn ook te downloaden via internet (www.minvrom.nl). Tenslotte merk ik op dat het de verhuurder vrij staat om het formulier zelf (geautomatiseerd) aan te maken mits alle elementen van het voorgeschreven formulier maar op het formulier terug te vinden zijn.

Mij is gebleken dat er ten aanzien van de extra motiveringsplicht (onderhouds- en verbeteringsbeleid) enige onduidelijkheid is ontstaan met betrekking tot het al dan niet inhoudelijk toetsen van deze extra motivering. Allereerst is de invoering van de extra motiveringsplicht per 1 juli 2001 niet een gevolg van de slechte naleving van de motiveringsplicht in het jaar 2000, maar vloeit deze voort uit de wens dat de individuele huurder duidelijk inzicht krijgt in het huurprijsbeleid en het onderhouds- en verbeteringsbeleid dat op zijn woning van toepassing is.

De ingevulde formulieren met betrekking tot de extra motivering worden door de huurcommissie slechts marginaal getoetst. Uit de aanscherping van de motiveringsplicht en uit de uitspraak van voormalig staatssecretaris Remkes dat de huurcommissies bij bezwaren van huurders, die zich richten tegen een onvolledige motivering, het ontbreken daarvan of het aantoonbaar niet ingaan op de motiveringseisen, het voorgestelde huurverhogingspercentage zullen terugbrengen tot het inflatiepercentage, mag niet geconcludeerd worden dat hiermee een inhoudelijke beoordeling van de motivering aan de orde is.

I. Verwachte gemiddelde huurstijging per 1 juli 2004

Rekening houdend met eerdergenoemde parameters bij de verschillende staffelgrenzen en de maximale huurprijsnorm voor de sociale verhuurders, verwacht ik dat de gemiddelde

huurstijging voor het jaar 2004 op 3,2% zal uitkomen.

J. Vervallen Rappelprocedure

Op 1 augustus 2003 is het nieuwe huurrecht in werking getreden. Onder dit nieuwe recht vervalt de rappelprocedure via de huurcommissie indien de huurder de voorgestelde huurverhoging niet betaalt. De verhuurder kan de huurder zelf rechtstreeks met een aangetekende brief rappelleren. Wanneer de huurder dan nog niet betaalt kan een procedure bij de huurcommissie worden gestart. Aangezien deze procedure per 1 juli 2004 voor het eerst geldt, breng ik deze procedure nog eens onder uw aandacht.

3. Huursubsidieparameters 2004

De kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen zullen met de verwachte gemiddelde huurstijging worden geïndexeerd (3,2%). Hierop zal 0,1 procentpunt, zijnde het verschil tussen de gerealiseerde huurverhoging van 3,1% en de verwachte gemiddelde huurverhoging van 3,2%, van het afgelopen jaar, als correctie in mindering worden gebracht. De maximale huurgrens huursubsidie (artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet) wordt geïndexeerd met de inflatie over het jaar 2003 (2,1%). De op deze basis berekende nieuwe huursubsidieparameters bedragen per 1 juli 2004:

Tabel 3. huursubsidieparameters

De kwaliteitskortingsgrens	€ 326,86
De aftoppingsgrens 1- en 2- persoonshuishoudens	€ 467,84
De aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	€ 501,38
De maximale huurgrens huursubsidie	€ 597,54

Over de wijzigingen van de overige huursubsidieparameters voor het komende tijdvak zal ik u bij afzonderlijke circulaire, die naar verwachting in de tweede helft van februari zal verschijnen, informeren. De bovengenoemde bedragen zijn dan ook voorlopig tot de definitieve bedragen zijn vastgesteld.

4. Samenvattend overzicht huurparameters

Maximaal huurstijgingspercentage per woning:	
<i>Meer dan 74 tot en met 100% van de maximale huurprijsgrens</i>	3%
<i>Meer dan 64 tot en met 74% van de maximale huurprijsgrens</i>	4%
<i>Meer dan 54 tot en met 64% van de maximale huurprijsgrens</i>	4,5%
<i>Vanaf 0 tot en met 54% van de maximale huurprijsgrens</i>	5%
<i>Huur gelijk aan of lager dan € 178,45 en lager dan 54% van de maximale huurprijsgrens</i>	€ 13,61 per maand
Overige parameters	
<i>Maximale huurprijsnorm (op instellingsniveau) sociale verhuurders</i>	3,4%
<i>Stijging maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen</i>	0%
<i>Stijging maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woonruimten</i>	3%
<i>Percentage waarboven motivering is vereist</i>	3%
<i>Subsidie-afbraakpercentage</i>	3,8%

5. Het huurprijsbeleid vanaf 2005

In de brief aan de Tweede Kamer van 29 oktober 2003 (Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nr. 14) over het huurbeleid voor de langere termijn heb ik de doelstelling voor het huurbeleid vanaf 1 juli 2005 uiteengezet. De stagnerende bouwproductie, het investeringsklimaat in de huursector, het gebrek aan doorstroming met daaraan gekoppeld de geringe mogelijkheden voor starters, studenten, ouderen en lage inkomensgroepen, het in het algemeen oplopen van de wachtlijsten voor een huurwoning, de omvang van de onrechtmatige onderverhuur in sommige steden, het zijn allemaal signalen die wijzen op een gebrekkig functionerende woningmarkt.

Om die reden wil ik -naast de acties om de woningproductie te verhogen- het tot nog toe gevoerde huurbeleid opnieuw tegen het licht houden. Een verruiming van het huurbeleid kan een belangrijke impuls vormen om de woningmarkt weer in beweging te brengen en investeringen in de huursector op gang te brengen. Een adequaat vangnet voor huurders die ondersteuning nodig hebben voor hun woonuitgaven vormt daarbij echter een onlosmakelijk element.

Een verruiming van het huurbeleid kan niet zonder garanties voor de betaalbaarheid op termijn. Bij de uitwerking van de voorstellen zoals genoemd in de brief aan de Tweede Kamer wil ik deze dan ook uitdrukkelijk toetsen aan de in die brief genoemde criteria.

Ik zal dan ook zo snel mogelijk met de betrokken partijen -waaronder de organisaties van huurders en verhuurders- in contact treden over de aangegeven contouren van het huurbeleid voor de langere termijn en de verdere uitwerking daarvan.

Ik streef ernaar om in het voorjaar van 2004 uitgewerkte voorstellen aan de Tweede Kamer te zenden. Aangezien het huidige huurbeleid doorloopt tot en met 30 juni 2005, zullen deze voorstellen betrekking hebben op de periode vanaf 1 juli 2005.

6. Voorlichting

Deze circulaire zal worden gepubliceerd in de Staatscourant.

7. Tot slot

De circulaire MG 2003-02 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 2003 tot en met 30 juni 2004 vervalt met ingang van 1 juli 2004.

Hoogachtend,
de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Sybilla M. Dekker

ADRESSEN EN TELEFOONNUMMERS

DIRECTIE STAD EN REGIO

Postbus 30941
2500 GX Den Haag
tel. 070 – 3393939

HET SECRETARIAAT VAN DE HUURCOMMISSIES

Postbus 16495
2500 BL Den Haag
tel. 0800 - 4887243 (0800-huurcie)
fax. 070 - 3754200

Bijlage I

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2004

Punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	Punten	bedrag
1	1,70	54	91,06	107	180,42	160	269,78	213	332,32
2	3,38	55	92,75	108	182,11	161	271,47	214	333,19
3	5,07	56	94,42	109	183,79	162	273,15	215	334,06
4	6,75	57	96,11	110	185,48	163	274,83	216	334,93
5	8,44	58	97,80	111	187,16	164	276,53	217	335,81
6	10,13	59	99,48	112	188,84	165	278,21	218	336,68
7	11,81	60	101,17	113	190,53	166	279,89	219	337,57
8	13,50	61	102,86	114	192,22	167	281,58	220	338,43
9	15,19	62	104,55	115	193,90	168	283,26	221	339,30
10	16,88	63	106,23	116	195,59	169	284,95	222	340,17
11	18,55	64	107,92	117	197,28	170	286,64	223	341,05
12	20,24	65	109,61	118	198,97	171	288,32	224	341,92
13	21,93	66	111,30	119	200,65	172	290,01	225	342,79
14	23,61	67	112,97	120	202,34	173	291,70	226	343,67
15	25,31	68	114,66	121	204,03	174	293,39	227	344,54
16	26,98	69	116,35	122	205,72	175	295,06	228	345,41
17	28,67	70	118,03	123	207,38	176	296,76	229	346,29
18	30,36	71	119,72	124	209,08	177	298,44	230	347,17
19	32,05	72	121,40	125	210,76	178	300,13	231	348,03
20	33,73	73	123,09	126	212,45	179	301,80	232	348,92
21	35,42	74	124,78	127	214,14	180	303,49	233	349,78
22	37,10	75	126,47	128	215,82	181	304,37	234	350,66
23	38,79	76	128,15	129	217,51	182	305,24	235	351,52
24	40,47	77	129,84	130	219,20	183	306,12	236	352,41
25	42,16	78	131,52	131	220,89	184	306,99	237	353,27
26	43,85	79	133,21	132	222,57	185	307,87	238	354,15
27	45,54	80	134,89	133	224,26	186	308,74	239	355,02
28	47,22	81	136,58	134	225,94	187	309,60	240	355,89
29	48,91	82	138,27	135	227,62	188	310,49	241	356,77
30	50,59	83	139,95	136	229,31	189	311,35	242	357,64
31	52,28	84	141,64	137	230,99	190	312,23	243	358,52
32	53,97	85	143,32	138	232,69	191	313,10	244	359,39
33	55,64	86	145,01	139	234,37	192	313,98	245	360,27
34	57,33	87	146,70	140	236,06	193	314,84	246	361,13
35	59,02	88	148,39	141	237,74	194	315,72	247	362,01
36	60,71	89	150,06	142	239,43	195	316,60	248	362,88
37	62,39	90	151,75	143	241,12	196	317,47	249	363,76
38	64,08	91	153,44	144	242,81	197	318,35	250	364,63
39	65,77	92	155,13	145	244,48	198	319,22	251	365,50
40	67,46	93	156,81	146	246,17	199	320,09	252	366,38
41	69,15	94	158,50	147	247,86	200	320,96	253	367,24
42	70,82	95	160,19	148	249,55	201	321,84	254	368,13
43	72,51	96	161,88	149	251,22	202	322,71	255	368,99
44	74,19	97	163,55	150	252,92	203	323,59	256	369,87
45	75,88	98	165,24	151	254,60	204	324,44	257	370,73
46	77,56	99	166,93	152	256,29	205	325,33	258	371,62
47	79,25	100	168,62	153	257,97	206	326,19	259	372,48

48	80,94	101	170,30	154	259,66	207	327,08	260	373,37
49	82,63	102	171,98	155	261,35	208	327,95	261	374,23
50	84,31	103	173,67	156	263,04	209	328,83	262	375,11
51	86,00	104	175,36	157	264,72	210	329,69	263	375,97
52	87,69	105	177,05	158	266,40	211	330,57	264	376,86
53	89,38	106	178,73	159	268,09	212	331,44	265	377,73

Vervolg

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2004

punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
266	378,60	319	424,88	372	471,17	425	517,46	478	563,73
267	379,48	320	425,76	373	472,04	426	518,33	479	564,62
268	380,35	321	426,63	374	472,92	427	519,20	480	565,48
269	381,22	322	427,51	375	473,79	428	520,08	481	566,37
270	382,09	323	428,37	376	474,66	429	520,95	482	567,24
271	382,97	324	429,26	377	475,54	430	521,83	483	568,10
272	383,83	325	430,12	378	476,41	431	522,69	484	568,98
273	384,72	326	431,00	379	477,29	432	523,57	485	569,85
274	385,58	327	431,87	380	478,15	433	524,44	486	570,73
275	386,46	328	432,75	381	479,04	434	525,31	487	571,60
276	387,34	329	433,61	382	479,90	435	526,19	488	572,48
277	388,21	330	434,50	383	480,79	436	527,06	489	573,34
278	389,08	331	435,36	384	481,65	437	527,93	490	574,22
279	389,96	332	436,24	385	482,52	438	528,81	491	575,09
280	390,83	333	437,11	386	483,39	439	529,68	492	575,97
281	391,70	334	437,99	387	484,27	440	530,56	493	576,83
282	392,57	335	438,86	388	485,14	441	531,43	494	577,72
283	393,45	336	439,73	389	486,02	442	532,30	495	578,59
284	394,32	337	440,61	390	486,90	443	533,17	496	579,46
285	395,20	338	441,47	391	487,76	444	534,05	497	580,34
286	396,07	339	442,35	392	488,64	445	534,92	498	581,21
287	396,94	340	443,22	393	489,51	446	535,80	499	582,08
288	397,81	341	444,10	394	490,39	447	536,68	500	582,95
289	398,69	342	444,97	395	491,25	448	537,54	501	583,83
290	399,56	343	445,85	396	492,13	449	538,42	502	584,69
291	400,43	344	446,72	397	493,00	450	539,29	503	585,57
292	401,30	345	447,59	398	493,88	451	540,16	504	586,44
293	402,18	346	448,47	399	494,75	452	541,03	505	587,32
294	403,05	347	449,34	400	495,63	453	541,91	506	588,20
295	403,93	348	450,22	401	496,49	454	542,78	507	589,07
296	404,80	349	451,09	402	497,36	455	543,65	508	589,94
297	405,67	350	451,96	403	498,25	456	544,53	509	590,81
298	406,55	351	452,82	404	499,11	457	545,40	510	591,69
299	407,42	352	453,71	405	499,99	458	546,27	511	592,56
300	408,30	353	454,57	406	500,86	459	547,15	512	593,43
301	409,17	354	455,45	407	501,74	460	548,03	513	594,31
302	410,05	355	456,32	408	502,60	461	548,89	514	595,18
303	410,91	356	457,20	409	503,49	462	549,77	515	596,04
304	411,78	357	458,07	410	504,35	463	550,64	516	596,93

305	412,66	358	458,95	411	505,23	464	551,52	517	597,80
306	413,53	359	459,82	412	506,10	465	552,39	518	598,67
307	414,41	360	460,69	413	506,98	466	553,27	519	599,54
308	415,28	361	461,56	414	507,85	467	554,13	520	600,42
309	416,15	362	462,44	415	508,73	468	555,00	521	601,29
310	417,02	363	463,31	416	509,60	469	555,88	522	602,17
311	417,91	364	464,18	417	510,46	470	556,75	523	603,04
312	418,77	365	465,06	418	511,35	471	557,64	524	603,91
313	419,65	366	465,93	419	512,21	472	558,49	525	604,78
314	420,52	367	466,80	420	513,09	473	559,38	526	605,66
315	421,40	368	467,68	421	513,95	474	560,24	527	606,53
316	422,26	369	468,55	422	514,84	475	561,13	528	607,42
317	423,15	370	469,42	423	515,70	476	561,99	529	608,28
318	424,01	371	470,30	424	516,59	477	562,87	530	609,16

vervolg

Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2004

Punten	bedrag	punten	bedrag	Punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	bedrag
531	610,02	584	656,31	637	702,60	690	748,89	743	795,17
532	610,90	585	657,19	638	703,46	691	749,75	744	796,04
533	611,77	586	658,06	639	704,35	692	750,64	745	796,90
534	612,64	587	658,93	640	705,21	693	751,50	746	797,78
535	613,52	588	659,80	641	706,09	694	752,38	747	798,66
536	614,39	589	660,68	642	706,97	695	753,24	748	799,53
537	615,26	590	661,55	643	707,84	696	754,12	749	800,41
538	616,14	591	662,42	644	708,71	697	754,99	750	801,28
539	617,02	592	663,30	645	709,59	698	755,87	>750	*
540	617,88	593	664,17	646	710,46	699	756,73		
541	618,77	594	665,04	647	711,32	700	757,61		
542	619,63	595	665,92	648	712,20	701	758,49		
543	620,51	596	666,80	649	713,07	702	759,36		
544	621,38	597	667,66	650	713,95	703	760,24		
545	622,26	598	668,54	651	714,82	704	761,10		
546	623,12	599	669,41	652	715,70	705	761,98		
547	624,00	600	670,28	653	716,56	706	762,85		
548	624,87	601	671,15	654	717,44	707	763,73		
549	625,74	602	672,03	655	718,32	708	764,60		
550	626,61	603	672,90	656	719,19	709	765,48		
551	627,49	604	673,78	657	720,07	710	766,34		
552	628,37	605	674,65	658	720,93	711	767,22		
553	629,23	606	675,52	659	721,81	712	768,10		
554	630,12	607	676,39	660	722,68	713	768,96		
555	630,98	608	677,27	661	723,56	714	769,85		
556	631,86	609	678,15	662	724,43	715	770,71		
557	632,73	610	679,02	663	725,30	716	771,59		
558	633,61	611	679,90	664	726,16	717	772,45		
559	634,47	612	680,76	665	727,05	718	773,34		
560	635,35	613	681,64	666	727,92	719	774,20		
561	636,22	614	682,51	667	728,80	720	775,08		

562	637,10	615	683,38	668	729,67	721	775,95		
563	637,98	616	684,26	669	730,54	722	776,83		
564	638,85	617	685,12	670	731,41	723	777,70		
565	639,72	618	686,00	671	732,29	724	778,58		
566	640,58	619	686,87	672	733,16	725	779,45		
567	641,47	620	687,76	673	734,03	726	780,32		
568	642,33	621	688,62	674	734,91	727	781,20		
569	643,22	622	689,50	675	735,78	728	782,07		
570	644,08	623	690,36	676	736,65	729	782,94		
571	644,96	624	691,25	677	737,54	730	783,80		
572	645,82	625	692,11	678	738,40	731	784,69		
573	646,71	626	693,00	679	739,27	732	785,55		
574	647,58	627	693,86	680	740,15	733	786,44		
575	648,46	628	694,74	681	741,02	734	787,31		
576	649,33	629	695,60	682	741,89	735	788,18		
577	650,20	630	696,49	683	742,77	736	789,05		
578	651,07	631	697,36	684	743,64	737	789,93		
579	651,95	632	698,22	685	744,51	738	790,80		
580	652,82	633	699,11	686	745,39	739	791,67		
581	653,68	634	699,97	687	746,26	740	792,55		
582	654,56	635	700,85	688	747,14	741	793,42		
583	655,43	636	701,72	689	748,00	742	794,29		

De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 0,87 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal van de woonruimte verminderd, met 750, en bij de verkregen uitkomst € 801,28 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd 750 punten) op te tellen.

Bijlage II

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2004									
punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag
40	161,41	82	331,66	124	517,72	166	703,77	208	889,83
41	165,44	83	336,09	125	522,15	167	708,21	209	894,26
42	169,48	84	340,52	126	526,58	168	712,63	210	898,69
43	173,51	85	344,95	127	531,01	169	717,07	211	903,12
44	177,54	86	349,38	128	535,44	170	721,49	212	907,55
45	181,58	87	353,81	129	539,87	171	725,93	213	911,98
46	185,62	88	358,24	130	544,30	172	730,35	214	916,41
47	189,65	89	362,67	131	548,73	173	734,79	215	920,84
48	193,69	90	367,10	132	553,16	174	739,21	216	925,27
49	197,72	91	371,53	133	557,59	175	743,65	217	929,70
50	201,75	92	375,96	134	562,02	176	748,07	218	934,13
51	205,79	93	380,39	135	566,45	177	752,51	219	938,56
52	209,83	94	384,82	136	570,87	178	756,93	220	942,99
53	213,86	95	389,25	137	575,31	179	761,37	221	947,42
54	217,90	96	393,68	138	579,73	180	765,79	222	951,85
55	221,93	97	398,11	139	584,17	181	770,23	223	956,28
56	225,97	98	402,54	140	588,59	182	774,65	224	960,71
57	230,00	99	406,97	141	593,03	183	779,09	225	965,14
58	234,04	100	411,40	142	597,45	184	783,51	226	969,57
59	238,07	101	415,83	143	601,89	185	787,95	227	974,00
60	242,11	102	420,26	144	606,31	186	792,37	228	978,43
61	246,14	103	424,69	145	610,75	187	796,81	229	982,86
62	250,17	104	429,12	146	615,17	188	801,23	230	987,29
63	254,21	105	433,55	147	619,61	189	805,67	231	991,72
64	258,24	106	437,98	148	624,03	190	810,09	232	996,15
65	262,28	107	442,41	149	628,47	191	814,52	233	1000,58
66	266,32	108	446,84	150	632,89	192	818,95	234	1005,01
67	270,35	109	451,27	151	637,33	193	823,38	235	1009,44
68	274,38	110	455,70	152	641,75	194	827,81	236	1013,87
69	278,42	111	460,13	153	646,19	195	832,24	237	1018,30
70	282,45	112	464,56	154	650,61	196	836,67	238	1022,73
71	286,49	113	468,99	155	655,05	197	841,10	239	1027,16
72	290,53	114	473,42	156	659,47	198	845,53	240	1031,59
73	294,56	115	477,85	157	663,91	199	849,96	241	1036,02
74	298,59	116	482,28	158	668,33	200	854,39	242	1040,45
75	302,63	117	486,71	159	672,77	201	858,82	243	1044,88
76	306,66	118	491,14	160	677,19	202	863,25	244	1049,31
77	310,70	119	495,57	161	681,63	203	867,68	245	1053,74
78	314,74	120	500,00	162	686,05	204	872,11	246	1058,17
79	318,77	121	504,43	163	690,48	205	876,54	247	1062,59

80	322,80	122	508,86	164	694,91	206	880,97	248	1067,03
81	327,23	123	513,29	165	699,34	207	885,40	249	1071,45
								250	1075,89

Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 juli 2004

punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	Bedrag
40	171,87	82	353,12	124	550,17	166	747,22	208	944,26
41	176,17	83	357,82	125	554,86	167	751,91	209	948,96
42	180,47	84	362,51	126	559,56	168	756,60	210	953,65
43	184,77	85	367,20	127	564,24	169	761,29	211	958,34
44	189,06	86	371,89	128	568,94	170	765,98	212	963,03
45	193,36	87	376,58	129	573,63	171	770,68	213	967,72
46	197,65	88	381,27	130	578,32	172	775,37	214	972,42
47	201,95	89	385,96	131	583,01	173	780,06	215	977,11
48	206,25	90	390,66	132	587,70	174	784,75	216	981,80
49	210,54	91	395,35	133	592,39	175	789,44	217	986,49
50	214,84	92	400,04	134	597,09	176	794,13	218	991,18
51	219,14	93	404,73	135	601,78	177	798,83	219	995,87
52	223,44	94	409,42	136	606,47	178	803,52	220	1000,57
53	227,73	95	414,11	137	611,16	179	808,21	221	1005,25
54	232,03	96	418,81	138	615,85	180	812,90	222	1009,95
55	236,32	97	423,50	139	620,55	181	817,59	223	1014,64
56	240,62	98	428,19	140	625,24	182	822,28	224	1019,33
57	244,92	99	432,88	141	629,93	183	826,97	225	1024,02
58	249,22	100	437,57	142	634,62	184	831,67	226	1028,71
59	253,51	101	442,26	143	639,31	185	836,36	227	1033,41
60	257,81	102	446,96	144	644,00	186	841,05	228	1038,10
61	262,10	103	451,65	145	648,70	187	845,74	229	1042,79
62	266,40	104	456,34	146	653,38	188	850,44	230	1047,48
63	270,70	105	461,03	147	658,08	189	855,12	231	1052,17
64	274,99	106	465,72	148	662,77	190	859,82	232	1056,86
65	279,29	107	470,41	149	667,46	191	864,51	233	1061,56
66	283,59	108	475,10	150	672,15	192	869,20	234	1066,24
67	287,89	109	479,80	151	676,84	193	873,89	235	1070,94
68	292,18	110	484,49	152	681,54	194	878,58	236	1075,63
69	296,48	111	489,18	153	686,23	195	883,27	237	1080,32
70	300,77	112	493,87	154	690,92	196	887,97	238	1085,01
71	305,07	113	498,57	155	695,61	197	892,66	239	1089,71
72	309,37	114	503,25	156	700,30	198	897,35	240	1094,40
73	313,67	115	507,95	157	704,99	199	902,04	241	1099,09

74	317,96	116	512,64	158	709,69	200	906,73	242	1103,78
75	322,26	117	517,33	159	714,37	201	911,43	243	1108,47
76	326,55	118	522,02	160	719,07	202	916,11	244	1113,16
77	330,85	119	526,71	161	723,76	203	920,81	245	1117,85
78	335,15	120	531,40	162	728,45	204	925,50	246	1122,55
79	339,44	121	536,10	163	733,14	205	930,19	247	1127,24
80	343,74	122	540,79	164	737,84	206	934,88	248	1131,93
81	348,09	123	545,48	165	742,53	207	939,58	249	1136,62
								250	1141,31

Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 juli 2004

punten	Bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	Bedrag	punten	Bedrag
1	4,04	54	217,90	107	442,41	160	677,19	213	911,98
2	8,08	55	221,93	108	446,84	161	681,63	214	916,41
3	12,11	56	225,96	109	451,27	162	686,05	215	920,84
4	16,15	57	230,00	110	455,70	163	690,48	216	925,27
5	20,18	58	234,04	111	460,13	164	694,91	217	929,70
6	24,22	59	238,07	112	464,56	165	699,34	218	934,13
7	28,25	60	242,11	113	468,99	166	703,77	219	938,56
8	32,29	61	246,14	114	473,42	167	708,21	220	942,99
9	36,32	62	250,17	115	477,85	168	712,63	221	947,42
10	40,36	63	254,21	116	482,28	169	717,07	222	951,85
11	44,39	64	258,24	117	486,71	170	721,49	223	956,28
12	48,43	65	262,28	118	491,14	171	725,93	224	960,71
13	52,46	66	266,32	119	495,57	172	730,35	225	965,14
14	56,50	67	270,35	120	500,00	173	734,79	226	969,57
15	60,53	68	274,38	121	504,43	174	739,21	227	974,00
16	64,57	69	278,42	122	508,86	175	743,65	228	978,43
17	68,60	70	282,45	123	513,29	176	748,07	229	982,86
18	72,64	71	286,49	124	517,72	177	752,51	230	987,29
19	76,67	72	290,53	125	522,15	178	756,93	231	991,72
20	80,71	73	294,56	126	526,58	179	761,37	232	996,15
21	84,74	74	298,59	127	531,01	180	765,79	233	1000,58
22	88,78	75	302,63	128	535,44	181	770,23	234	1005,01
23	92,81	76	306,66	129	539,87	182	774,65	235	1009,44
24	96,85	77	310,70	130	544,30	183	779,09	236	1013,87
25	100,88	78	314,74	131	548,73	184	783,51	237	1018,30
26	104,92	79	318,77	132	553,16	185	787,95	238	1022,73
27	108,95	80	322,80	133	557,59	186	792,37	239	1027,16
28	112,99	81	327,23	134	562,02	187	796,81	240	1031,59
29	117,02	82	331,66	135	566,45	188	801,23	241	1036,02
30	121,06	83	336,09	136	570,87	189	805,67	242	1040,45
31	125,09	84	340,52	137	575,31	190	810,09	243	1044,88
32	129,12	85	344,95	138	579,73	191	814,52	244	1049,31
33	133,16	86	349,38	139	584,17	192	818,95	245	1053,74
34	137,20	87	353,81	140	588,59	193	823,38	246	1058,17
35	141,23	88	358,24	141	593,03	194	827,81	247	1062,59
36	145,27	89	362,67	142	597,45	195	832,24	248	1067,03

37	149,30	90	367,10	143	601,89	196	836,67	249	1071,45
38	153,33	91	371,53	144	606,31	197	841,10	250	1075,89
39	157,37	92	375,96	145	610,75	198	845,53	>250	*
40	161,41	93	380,39	146	615,17	199	849,96		
41	165,44	94	384,82	147	619,61	200	854,39		
42	169,48	95	389,25	148	624,03	201	858,82		
43	173,51	96	393,68	149	628,47	202	863,25		
44	177,54	97	398,11	150	632,89	203	867,68		
45	181,58	98	402,54	151	637,33	204	872,11		
46	185,62	99	406,97	152	641,75	205	876,54		
47	189,65	100	411,40	153	646,19	206	880,97		
48	193,69	101	415,83	154	650,61	207	885,40		
49	197,72	102	420,26	155	655,05	208	889,83		
50	201,75	103	424,69	156	659,47	209	894,26		
51	205,79	104	429,12	157	663,91	210	898,69		
52	209,83	105	433,55	158	668,33	211	903,12		
53	213,86	106	437,98	159	672,77	212	907,55		

* maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 4,44 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1075,89 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage III

De huurprijsontwikkeling in 2003

Het huurbeleid per 1 juli 2003 vloeit voort uit afspraken voor de periode 2002 t/m 2004. In deze termijn zijn vijf maatregelen van kracht waarop het jaarlijkse huuronderzoek zich heeft gericht. In het kort geef ik u enkele bevindingen van het onderzoek naar de huurprijsontwikkeling in het huurjaar 2003 toegespitst op vijf maatregelen te weten:

1. De huurprijsverhoging per 1 juli 2003 (de maximale huurprijsverhoging is gerelateerd aan de afstand tussen het niveau van de actuele huurprijs en de maximale huurprijsgrens);
2. het gemiddelde inflatiepercentage (over 1998 t/m. 2002);
3. de maximale huurprijsnorm voor sociale verhuurders;
4. het per 1 juli 2003 weer indexeren met het gemiddelde inflatiepercentage van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten;
5. de afbouw van de verouderingsaftrek voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen (maximaal 10 respectievelijk 3,3 punten).

Op deze vijf punten ga ik in het kort in.

Ad 1.

De maximale huurverhoging per 1 juli 2003 was afhankelijk van de verhouding tussen de werkelijk betaalde huurprijs en de maximale huurprijsgrens zoals vastgelegd in de huurverhogingstabel en bedraagt maximaal 3% tot 5% (staffeling). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de verhuurders binnen de gestelde kaders zijn gebleven. Voorzien was een gemiddelde huurstijging van 3,2% exclusief harmonisatie. Landelijk gezien is men uitgekomen op 3,1%.

Ad 2.

Er werd bij de maximale huurstijgingspercentages in 2003 uitgegaan van het vijfjaarlijks gemiddelde inflatiepercentage zodat tussentijdse schokken in het percentage worden getemperd. Het gemiddelde inflatiepercentage over de periode 1998 t/m. 2002 bedroeg 3%.

Ad 3.

Voor de sociale verhuurders was in 2003 vastgelegd dat de gemiddelde huurstijging voor zelfstandige woonruimten (maximale huurprijsnorm) op instellingsniveau niet meer mag bedragen dan 3,4%. Uit het onderzoek naar de huurstijging blijkt dat de corporaties gemiddeld op landelijk niveau niet volledig gebruik hebben gemaakt van de hun toegestane ruimte: de gemiddelde huurverhoging bij de sociale verhuurders is uitgekomen op 3,2%. Daarbij moet bedacht worden dat de maximale huurprijsnorm geldt voor iedere corporatie afzonderlijk. In het huuronderzoek is een inschatting gemaakt van de huurprijsnorm van de sector als geheel. De exacte cijfers per corporatie zijn pas af te leiden uit de jaarverslagen 2003.

Ad 4.

Met ingang van 1 juli 2002 zijn de maximale huurprijsgrenzen voor alle woningen, woonwagens en standplaatsen bevroren. Een effect van de bevroering van de maximale huurprijsgrenzen is dat de verhuurders bij nieuwe verhuringen de huurprijzen vaker optrekken tot boven de liberalisatiegrens, om zodoende geen hinder meer te ondervinden van de beperkingen aan de huurstijging. Vooral commerciële verhuurders maken van deze mogelijkheid gebruik.

Alleen voor onzelfstandige woonruimten zijn de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2003 ontdooid. Nagenoeg alle commerciële verhuurders (97%) die deze eenheden verhuren hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de ontdooiing hen biedt. Bij de sociale verhuurders is dit beduidend lager.

Ad 5.

De afbouw van de verouderingsaftrek gaf de verhuurders ruimte om de huren van kwalitatief goede oudere woningen meer te differentiëren. Dit uiteraard wel binnen de gestelde kaders in de huurverhogingstabel. Zo'n 80% van de verhuurders heeft de extra ruimte die ontstaat vanwege de afbouw benut.

De resultaten van het door Companen uitgevoerde onderzoek heb ik, tezamen met de brief over het huurbeleid voor de langere en korte termijn, op 29 oktober 2003 (Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nr. 14) naar de Tweede Kamer gezonden.

Op grond van de ontwikkelingen per 1 juli 2003 kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie ineens, conform het streven van de regering, ongeveer op het gemiddelde inflatieniveau over de afgelopen 5 jaar is uitgekomen (3,1% ==> 3%). Verwacht werd een gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie ineens van 3,2%. De gemiddelde huurstijging over 2003 inclusief harmonisatie ineens (bij nieuwe verhuringen) bedroeg 3,3%. Het harmonisatie effect is daarmee uitgekomen op 0,2%. De sociale verhuurders hebben procentueel gezien de huurprijzen het meest geharmoniseerd, gemiddeld 11,3% tegen 8,4% bij de commerciële verhuurders. Dit is te verklaren uit het feit dat de ruimte tot de maximale huurprijsgrens door de commerciële verhuurders in het verleden reeds meer is gebruikt dan door de sociale verhuurders.

De huurstijging in 2003 is bovengemiddeld geweest in het westen van het land, in de provincies Noord-Holland (3,6 %), Utrecht (3,4 %) en Flevoland (3,4 %). De laagste gemiddelde huurstijging heeft zich voorgedaan in de provincies Zeeland (2,9 %), Friesland (3,0 %) en Overijssel (3,0 %). Deze cijfers zijn inclusief het effect van huurharmonisatie ineens. Ook in de grote steden is het beeld dat de huurverhoging bovengemiddeld ligt. Daarbij is een verschil te constateren tussen commerciële en sociale verhuurders. Bij commerciële verhuurders bedroegen de huurverhogingen (inclusief harmonisatie ineens) in de grote steden respectievelijk: Amsterdam (2,5 %), Den Haag (3,5 %), Rotterdam (3,2 %), Utrecht (3,6 %). Bij sociale verhuurders lagen deze percentages op: Amsterdam (4,1 %), Den Haag (3,4 %), Rotterdam (3,5 %), Utrecht (3,4 %).

Als wordt gekeken naar de huurstijgingen over de verschillende huurklassen (zie tabel) blijkt dat de gemiddelde huurstijging voor de laagste huurklasse (tot € 176,43) 2,4% is geweest, in de hoogste huurklasse (tot € 585,24) bedroeg dit percentage 3,5.

Tabel . Aandeel huurwoningen, de gemiddelde huurstijging naar huurprijsklasse 2003

<i>Huurprijsklasse</i>	<i>Aandeel</i>	<i>Huurstijging inclusief harmonisatie ineens</i>	
		<i>in %</i>	<i>in €</i>
Tot € 176,43	2%	2,4	3,11
€ 176,43 tot € 317,03	31%	3,3	8,25
€ 317,03 tot € 453,77	52%	3,3	12,00
€ 453,77 tot € 486,30	5%	3,2	14,32
€ 486,30 tot € 585,24	7%	3,4	16,47
Vanaf € 585,24	3%	3,5	22,16
Totaal	100%	3,3	11,44

Bron: CBS-huurenquete, bewerking Companen.