

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

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Kennis en
Verkenningen

Turfmarkt 147
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000523078

Uw kenmerk
2013Z16090

Bijlage(n)
1

Datum 13 september 2013
Betreft antwoorden op schriftelijke vragen met kenmerk 2013Z16090

Hierbij bied ik u, mede namens de minister van Economische Zaken, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Monasch en Groot (beide PvdA) over de gevolgen van het inflatiecijfer op de huurverhogingen. Deze vragen zijn ingezonden op 26 augustus 2013 met het kenmerk 2013Z16090.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2013Z16090

Vragen van de leden Monasch en Groot (beiden PvdA) aan de ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Economische Zaken over de gevolgen van het inflatiecijfer op de huurstijgingen (ingezonden 26 augustus 2013).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht van de Woonbond over de gevolgen van het inflatiecijfer voor de huurstijgingen en van het daarin genoemde onderzoek van de Woonbond? ¹⁾

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u toelichten in hoeverre u de analyse en conclusies van de Woonbond uit het onderzoek onderschrijft?

Antwoord 2

Van een onjuiste berekening van het inflatiecijfer is geen sprake. De berekening van het inflatiecijfer door het CBS vindt plaats conform internationale richtlijnen. ²⁾ De Woonbond geeft drie redenen aan waarom het inflatiecijfer momenteel fors opwaarts zou zijn vertekend, te weten: de onjuiste berekening van de toegerekende huur voor eigen woningen, de doorwerking van de extra huurverhoging in het inflatiecijfer en het onterecht meerekenen van de btw-verhoging in het inflatiecijfer. Onderstaand ga ik nader op de drie genoemde punten in.

"Onjuiste berekening toegerekende huur eigen woning"

Het CBS hanteert voor de prijsverandering van eigenwoningbezit de methode van toegerekende huur. Deze methode is conform internationale richtlijnen. De Woonbond stelt dat deze methode de werkelijke prijsverandering overschat, omdat de kosten van koopwoningen al enige jaren dalen als gevolg van dalende koopprijzen en dalende hypotheekrente. De CPI (Consumentenprijsindex) meet echter de prijsontwikkeling van consumptieve bestedingen van huishoudens. De aankoop van een woning, als investeringsbeslissing van een huishouden, telt niet mee in de consumptie. In de CPI wordt voor de consumptie van een woningbezitter een bedrag toegerekend voor het gebruik van de woning. Dit toegerekende bedrag aan de koper is vergelijkbaar met de huur die voor de woning zou moeten worden betaald. Op deze wijze wordt de woonconsumptie van huurders en kopers vergelijkbaar gemaakt. Als de huur van een huurwoning stijgt, neemt hierdoor ook de toegerekende huurwaarde van een koopwoning toe.

"Doorwerking extra huurverhoging in inflatiecijfer"

In de inflatieberekening wordt de prijsontwikkeling van woninghuren meegenomen. Dit is conform de internationale richtlijnen. Al jarenlang is in het huurbeleid de maximale huurverhoging gerelateerd aan de inflatie en werken huurverhogingen die in een jaar worden doorgevoerd indirect door in de huurverhoging van het volgend jaar.

"Onterecht meerekenen van de btw-verhoging"

De Woonbond geeft aan dat de btw-verhoging van 19% naar 21%, die verwerkt is in het inflatiecijfer, niet relevant is voor de huursector. Dit omdat de huren vrijgesteld zijn van btw. De btw-verhoging is echter wel relevant voor het algemene prijspeil en moet volgens de internationale richtlijnen worden meegenomen in de berekening van het inflatiecijfer.

Kenmerk
2013-0000523078

Vraag 3

Bent u het met de Woonbond eens dat de berekeningsmethode van het inflatiecijfer een ongewenst huurprijsopdrijvend effect heeft? Zo ja, bent u bereid te onderzoeken hoe dit ongewenste effect voortaan te voorkomen is?

Antwoord 3

De CPI is een goede maatstaf voor de ontwikkeling van prijzen. Al jarenlang speelt de CPI een rol in de bepaling van de jaarlijkse maximale huurverhoging voor de gereguleerde huursector. De CPI is overigens ook de basis voor de huurverhoging in veel geliberaliseerde huurcontracten. Door de koppeling van de toegestane huurstijging aan de ontwikkeling van de inflatie wordt voorkomen dat de reële huurstijging te hoog of te laag wordt. Incidentele ontwikkelingen kunnen leiden tot zowel hogere als lagere inflatiecijfers en huurverhogingen. Gemiddeld genomen blijft de CPI echter een goede indicator om de huurverhoging op te baseren. Ik zie dan ook geen aanleiding om een onderzoek te starten naar een ander inflatiecijfer als basis voor het huurbeleid.

- 1) <http://www.woonbond.nl/nieuws/3233>
- 2) Het HCIP compendium van Eurostat en het CPI Manual van de International Labour Organisation.