

Indexeringen en beleid

Voor het indexeren van huur- en inkomensgrenzen in diverse regelingen wordt veelal gebruik gemaakt van de ontwikkeling CPI (met eventueel een opslag) of de inkomensontwikkeling van een specifieke doelgroep (minima, AOW'er, minimumloon en marktloon-wka). Met het indexeren wordt voorkomen dat er ongewenste financiële effecten optreden voor de gebruiker van een sociale huurwoning of een subsidie regeling (bv. huurtoeslag). Verder speelt het op juiste wijze indexeren van overheidsregelingen een rol bij het beheersbaar houden van de overheidsuitgaven (omvang doelgroep en hoogte bijdrage). Hieronder wordt gedetailleerder ingegaan op het indexeren van de liberalisatiegrens en de huurprijzen.

De liberalisatiegrens wordt gebruikt om het gereguleerde en het geliberaliseerde huursegment van elkaar te onderscheiden. Deze grens wordt ieder jaar aangepast aan het niveau van de huurgrens in de huurtoeslag. De huurgrens HT wordt vanaf 2011 jaarlijks geïndexeerd met de jaarmutatatie CPI over de periode juli – juni (hiervoor jaarmutatatie CPI t-1). Vanaf 2016 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren op het niveau van 2015, zijnde 710,68.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liberalisatiegrens	565	585	598	605	615	622	632	648	648	653	665	681	699	711	711
Indexatie Liberalisatiegrens		3,5%	2,1%	1,2%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	0,0%	0,8%	1,9%	2,5%	2,7%	1,6%	0,0%
CPI (t-1)		3,4%	2,1%	1,2%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	1,0%	0,6%

De huurverhoging voor het gereguleerde huursegment wordt vanaf 2005 op basis van CPI t-1 inclusief een evt. opslag door het rijk vastgesteld. Vanaf 2013 is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd, waarbij op basis van de hoogte van het inkomen een extra opslag is toegestaan.

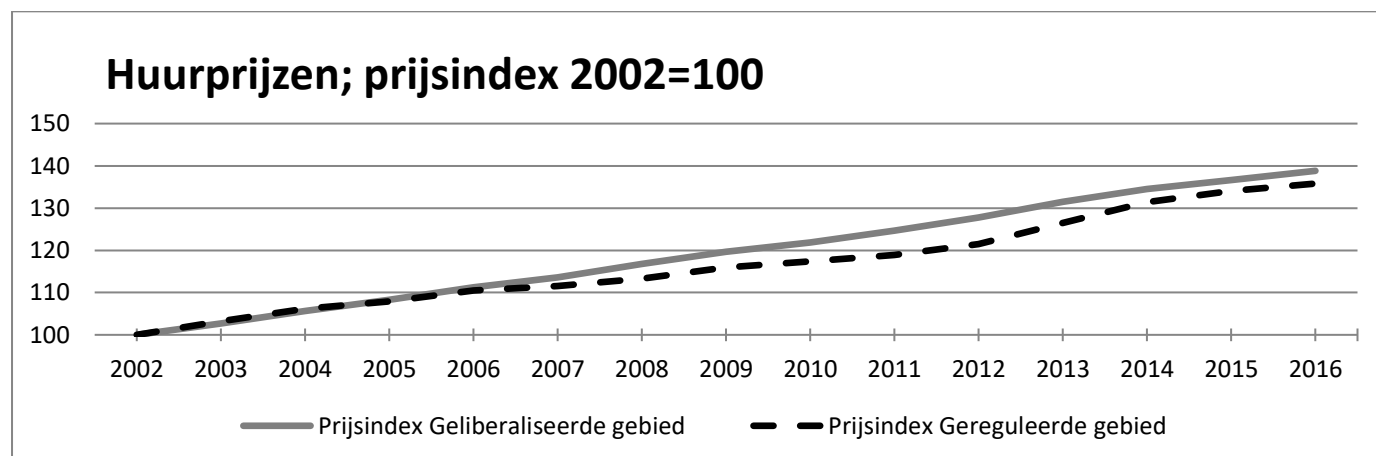
Voor het geliberaliseerde huursegment wordt geen rijksbeleid toegepast. In onderstaande tabel is het rijksbeleid voor de huurontwikkeling (basis) opgenomen.

Rijksbeleid Huurverhoging	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Huurverhoging (vanaf 2005 cpi t-1)	2,7%	3,0%	3,4%	1,2%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	1,0%	0,6%
Opslag	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Totaal huurverhoging (basis)	2,7%	3,0%	3,4%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,5%	2,1%

Realisatie Huurontwikkeling

In onderstaande tabel is de gerealiseerde huurontwikkeling exclusief harmonisatie opgenomen van geliberaliseerde en gereguleerde gebied volgens de jaarlijkse rapportage over het huurbeleid. In de grafiek is zichtbaar gemaakt hoe de prijsindex van de huren van beide gebieden zich hebben ontwikkeld ten opzichte van 2002.

Realisatie Huurontwikkeling (ex. harmonisatie)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Geliberaliseerde gebied	2,6%	2,7%	2,9%	2,5%	2,7%	2,1%	2,8%	2,5%	1,8%	2,3%	2,5%	2,9%	2,3%	1,6%	1,6%
Gereguleerde gebied	2,9%	3,2%	2,9%	1,6%	2,4%	1,0%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%



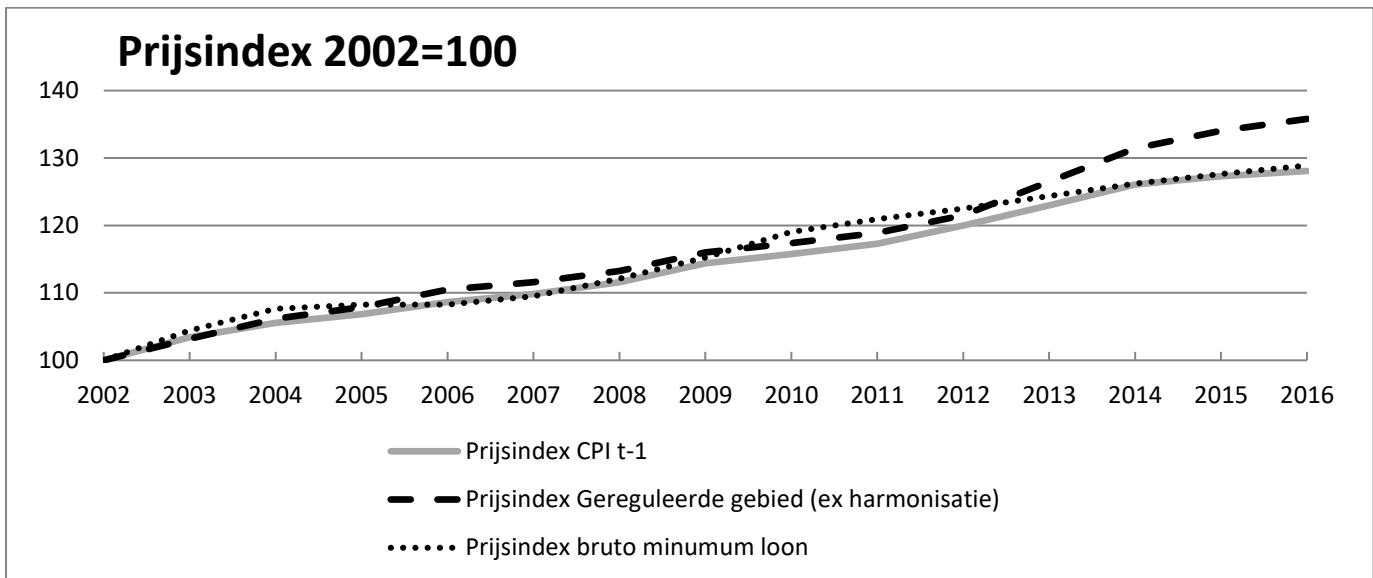
Middenhuur

Voor het indexeren van de huurprijs van het segment middenhuur kan worden aangesloten op twee hoofdmogelijkheden:

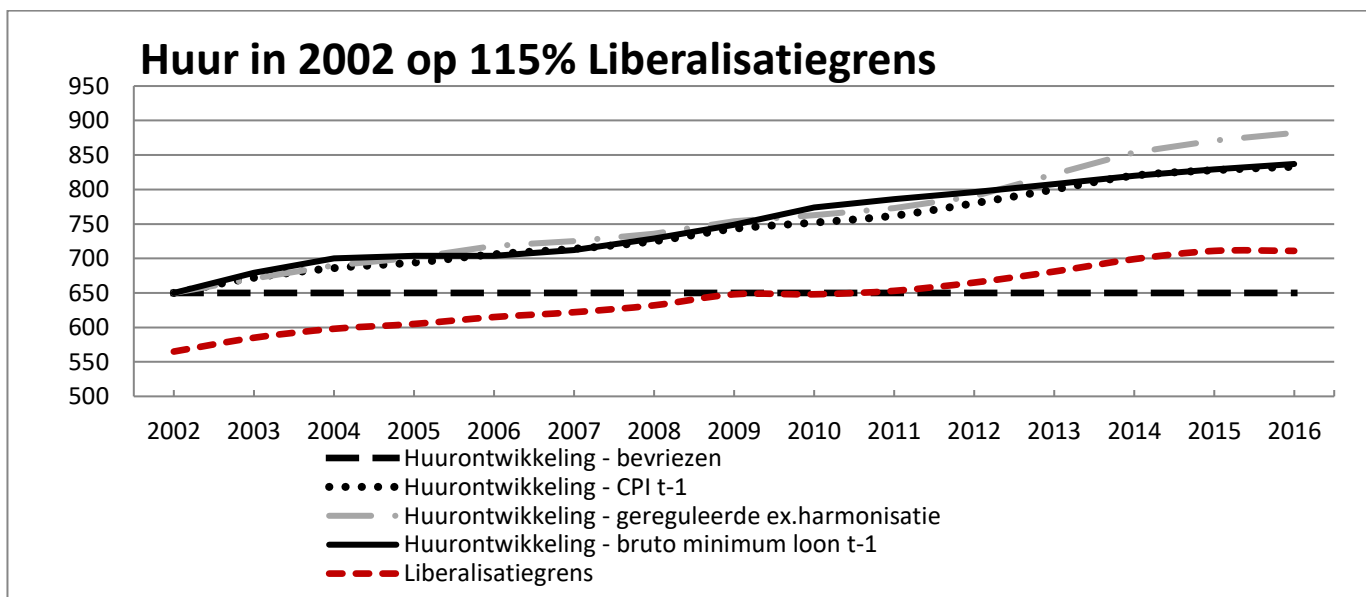
1. prijsgerelateerde, de woonlastenstijging volgt de prijsontwikkeling van de overige consumptie
2. inkomengerelateerde, de woonlastenstijging volgt in zekere mate de ontwikkeling van de inkomens

Hierbij is het wenselijk aan te sluiten bij algemeen beschikbare en transparante gegevens. Hieronder is de prijsindex uitgewerkt van diverse ontwikkelingen over de periode 2003-2016:

- ontwikkeling met prijsstijging (CPI t-1)
- ontwikkeling met prijsstijging + opslag (conform regelgeving gereguleerde huur)
- ontwikkeling bruto minimumloon (en daaraan gekoppelde uitkeringen)



Om inzicht te geven wat een indexering kan doen ten opzichte van de liberalisatiegrens is een case uitgewerkt met diverse indexeringen op een huurprijs op 115% van de liberalisatiegrens (startjaar 2002). In de grafiek is te zien dat bij het bevriezen van de huurprijs de woning in 2011 een huur heeft die lager is dan de liberalisatiegrens en komt hierdoor in het gereguleerde gebied terecht (Rijksbeleid).



Conclusie

Indexeren van huren en huurgrenzen is gebruikelijk. Dit leidt er toe dat de huren de generieke prijs- of inkomensontwikkeling volgen. In bovenstaande grafiek zijn diverse mogelijkheden voor indexering getoond.