



Monitoring huurbeleid 2019

Companen in opdracht van
het Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

22 oktober 2019



DATUM 22 oktober 2019

TITEL Monitoring huurbeleid 2019

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Menno van Setten

PROJECTNUMMER 2700.210/G

STATUS

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Onderzoeksopzet	2
1.2	Wettelijk kader huurprijsbeleid	3
2	Samenvatting belangrijkste effecten van het huurbeleid	5
2.1	Gemiddelde reële huurstijging in 2019	5
2.2	Gemiddelde nominale huurstijging	6
2.3	Huurverhoging of huurverlaging	6
2.4	Huurharmonisatie	7
2.5	Effect van woningverbetering	8
2.6	Ontwikkeling van de huursom van toegelaten instellingen	9
2.7	Gemiddelde huurstijging per inkomensgroep	9
3	Verdiepende analyses	11
3.1	Ontwikkeling omvang huursegmenten en huurontwikkeling middenhuursegment en dure huursegment	11
3.2	Huurverlaging	12
3.3	Huurharmonisatie	12
3.4	Inkomensafhankelijke huurverhoging	15
3.5	Differentiatie naar huurprijsklasse	18
3.6	Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding	20
3.7	Regionaal beeld van de huurontwikkeling	21
3.8	Relatie tussen WOZ-ontwikkeling en prijs-kwaliteitverhouding	24
3.9	Differentiatie bij huurharmonisatie	26
3.10	Regionaal beeld omvang middenhuursegment	28
	Bijlage 1: Kenmerken van de huurwoningvoorraad	3
	Bijlage 2: Aanvullende tabellen en figuren	4
	Bijlage 3: Enkele begrippen	6

1 Inleiding

De Rijksoverheid laat jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de huurprijsontwikkeling van huurwoningen in Nederland. Dit onderzoek biedt inzicht in de effecten van de huurprijsmaatregelen van de Rijksoverheid op het huurprijsbeleid van verhuurders. De kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal. Het onderzoek wordt gebaseerd op de uitkomsten van de CBS Huurenquête en biedt belangrijke input voor De Staat van de Woningmarkt. Het onderzoek wordt tevens uitgevoerd om de Tweede Kamer te informeren over de resultaten van het gevoerde huurbeleid en de huurontwikkeling per 1 juli van elk jaar. Ook levert het belangrijke input voor het bepalen van de parameters voor de huurtoeslag in het komende jaar.

1.1 Onderzoeksopzet

CBS-huurenquête

Voor het opstellen van de rapportage wordt primair gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2019. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de huuraanpassingen door verschillende typen verhuurders in zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huurwoningvoorraad, en geeft inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, zonder de effecten van harmonisatie en renovatie mee te nemen.

Achtergronden van het panel

Sinds 2015 is de steekproef van de huurenquête gesplitst in een integraal deel en een steekproefdeel. In 2019 bestaat het integrale deel uit 346.322 huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders, uit onder andere de registratie van het Nationaal Computer Centrum Woningcorporaties (NCCW). Dit integrale deel is aangevuld met een panel van 13.830 huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders, zodat de hele steekproef van de huurenquête een goede afspiegeling vormt van de totale voorraad huurwoningen in Nederland. De genoemde aantallen betreffen de huurwoningen die na controle kwalitatief goed bevonden zijn voor de berekening van de huurstijging en overige analyses.

Focus op de gereguleerde huurwoningvoorraad

De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningvoorraad en op de huurstijgingen exclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad behoren. Indien relevant, wordt in deze rapportage ook op dit punt een onderscheid gemaakt. Waar dit onderscheid wordt gemaakt, wordt hierbij uitgegaan van de aanduiding door de verhuurder in de CBS-huurenquête dat het om een geliberaliseerd huurcontract gaat, en niet van het huurprijsniveau van de betreffende woning. Door bijvoorbeeld extra huurverhogingen sinds het ingaan van het contract, of juist zeer gematigde huurverhogingen, kan een gereguleerde respectievelijk geliberaliseerde woning een huur boven dan wel onder de liberalisatiegrens krijgen.

Onderscheid tussen verschillende typen verhuurders

Veel tabellen en figuren maken een onderscheid tussen verschillende typen verhuurders. Tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders wordt dit onderscheid consequent gemaakt. Een derde categorie, de niet-commerciële verhuurders (instellingen zonder winstoogmerk niet zijnde toegelaten instellingen) betreft een kleine groep verhuurders die weinig woningen vertegenwoordigen in de

woningvoorraad en daardoor ook in het bestand. In de gepresenteerde tabellen kan daarom niet het onderscheid worden gemaakt naar dit type verhuurder. Deze categorie verhuurders is daarom niet opgenomen. Belangrijk om op te merken is dat deze categorie wél is meegenomen in de gepresenteerde *totalen*. Daardoor kan het voorkomen dat het gepresenteerde totaal afwijkt van het totaal over de uitkomsten naar type verhuurder.

1.2 Wettelijk kader huurprijsbeleid

In het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en bijbehorende besluiten en regelingen en voor zover specifiek voor corporaties in de Woningwet is het wettelijk kader voor huurprijzen en huurverhogingen van woningen vastgelegd. Met de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 zijn er met ingang van 1 juli 2016 een aantal wijzigingen in het wettelijk kader.

Gereguleerd versus geliberaliseerd en de maximale huurprijsgrens

In de huursector wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurcontracten. Is de huur bij aanvang van het huurcontract lager dan de dan geldende liberalisatiegrens (€ 720,42 in 2019), dan valt de woning onder het gereguleerde regime. In 2019 is de liberalisatiegrens verhoogd, na de afgelopen drie jaar 'bevroren' te zijn geweest. De huur mag dan niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens op basis van het Woningwaardingsstelsel (WWS). Met ingang van 1 oktober 2015 maakt de WOZ-waarde onderdeel van het WWS. Doordat de WOZ-waarde van woningen van jaar tot jaar kan fluctueren, geldt dat nu ook voor de maximale huurprijsgrens. Dit kan er in theorie toe leiden dat huren verlaagd moeten worden.

Zijn maximale huurprijsgrens en aanvangshuur hoger dan de liberalisatiegrens, dan stelt de wetgever geen verdere eisen aan de aanvangshuur en huurverhogingen. In het contract tussen huurder en verhuurder zullen hier dan afspraken over worden gemaakt. Is de maximale huurprijsgrens lager dan de liberalisatiegrens, dan kan de huurder binnen zes maanden na het ingaan van het contract huurverlaging aanvragen bij de huurcommissie en valt de huurwoning alsnog onder het gereguleerde regime.

Jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders

Naast de maximale huurprijsgrens geldt er ook een maximale huurverhoging voor zittende huurders van gereguleerde huurwoningen. Sinds juli 2013 wordt hierbij ook gekeken naar het inkomen van de huurder. Met ingang van 2017 geldt de Wet Doorstroming Woningmarkt 2015. Er is een inkomenstoets met een grens van € 42.436 (prijsspeil 2019). Huishoudens met een inkomen boven deze grens kunnen maximaal een huurverhoging van 4,0% boven inflatie krijgen, huishoudens met een inkomen onder deze grens krijgen een maximale huurverhoging van 2,5% boven inflatie. Huishoudens met AOW-gerechtigde personen en huishoudens van vier of meer personen vallen hier buiten en mogen altijd maximaal 2,5% boven inflatie krijgen, onafhankelijk van het inkomen. Het staat de verhuurder vrij wel of niet gebruik te maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging voor te stellen.

Specifieke regels voor woningcorporaties

Voor woningcorporaties geldt dat met ingang van 1 januari 2017 de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit inclusief harmonisatie per kalenderjaar met niet meer dan 1% boven inflatie mag stijgen. Dit betreft zowel het effect van huurprijswijzigingen bij zittende huurders als bij mutatie. Toenamen van de huursom die het gevolg zijn van nieuwbouw en renovatie tellen niet mee in de maximale stijging van de huursom. Dat geldt ook voor inkomensafhankelijke huurverhogingen op basis van prestatieafspraken. Binnen de beperking van 1% stijging boven inflatie voor de totale huursom en de

maximale stijgingen op woningniveau kunnen corporaties hun huurbeleid vormgeven. Zo kunnen ze de huurprijzen van huurwoningen met een lage prijs in verhouding tot hun kwaliteit meer verhogen. In deze rapportage wordt in beeld gebracht hoe de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit inclusief harmonisatie zich in het kalenderjaar 2018 heeft ontwikkeld.

Verder hebben corporaties vanaf 1 januari 2016 te maken met regels rond 'passend toewijzen'. Van de woningen die ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet 95% een huur hebben onder de aftoppingsgrens van deze groep (€ 607,46 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor grotere huishoudens in 2019). Om de huurtoeslagdoelgroep te kunnen huisvesten zullen corporaties hun huurbeleid aangepast hebben. Onderdeel hiervan kan zijn het verlagen van de huur bij een bewonerswissel.

Sociaal Huurakkoord

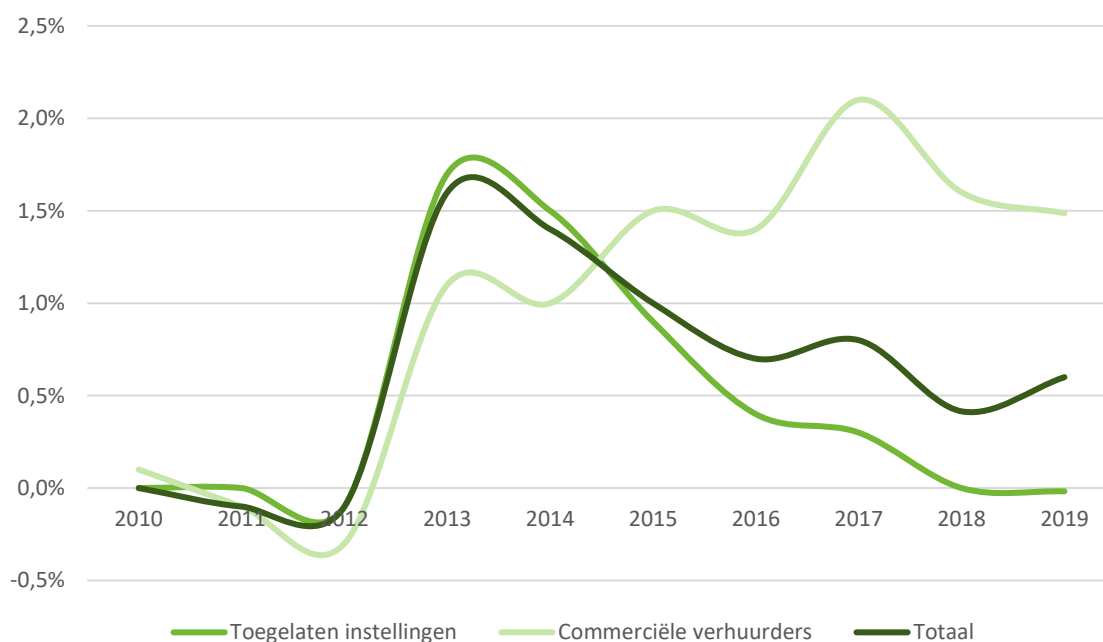
In december 2018 hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten. De afspraken uit dit akkoord konden niet meer voor 2019 in de regelgeving verwerkt worden. Omdat de maximale huursomstijging voor het kalenderjaar 2019 en daarmee ook de maximale huurverhogingspercentages per 1 juli 2019 vóór 1 januari 2019 vastgesteld moesten worden, zijn die maximale percentages nog volgens de vigerende regelgeving vastgesteld.

2 Samenvatting belangrijkste effecten van het huurbeleid

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verschillende typen verhuurders op de huurontwikkeling in Nederland gepresenteerd. In hoofdstuk 3 zijn verdiepende analyses opgenomen over onder meer de omvang van het middenhuur- en dure huursegment, huurharmonisatie, differentiatie naar huurprijsklasse en prijs-kwaliteitverhouding en verschillen tussen regio's. In dit hoofdstuk nu eerst de hoofduitkomsten.

2.1 Gemiddelde reële huurstijging in 2019

Figuur 2.1: Gemiddelde reële huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, 2010 - 2019



Bron: CBS-huurenquête 2019.

Op 1 juli 2019 stegen de huren van huurwoningen in de gereguleerde huursector (gecorrigeerd voor inflatie) gemiddeld met 0,6% ten opzichte van het jaar ervoor. De gemiddelde huurstijging was daarmee in 2019 in vergelijking met de voorgaande jaren beperkt, maar iets hoger dan in 2018 (toen: 0,4%). De genoemde 0,6% is de gemiddelde huurstijging bij zittende huurders. Het effect van huuraanpassingen bij een bewonerswissel (huurharmonisatie) is hierin niet meegenomen. Gecorrigeerd voor inflatie verhoogden toegelaten instellingen in 2019 de huren van hun gereguleerde woningen gemiddeld niet. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van hun gereguleerde bezit gemiddeld met 1,5% boven inflatie.

2.2 Gemiddelde nominale huurstijging

Tabel 2.1: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad (nominaal), exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder 2010 - 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toegelaten instellingen	1,2%	1,3%	2,2%	4,2%	4,0%	1,9%	1,0%	0,6%	1,4%	1,7%
Commerciële verhuurders	1,3%	1,2%	2,0%	3,6%	3,5%	2,5%	2,0%	2,4%	3,0%	3,2%
Totaal	1,2%	1,2%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,8%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In nominale termen was de huurstijging van huurwoningen in de gereguleerde huurwoningvoorraad in 2019 gemiddeld 2,0%. Daarmee bleef de huurstijging in dit deel van de voorraad gemiddeld ruim binnen de maximale huurstijging van 4,1% (inflatie van 1,6%¹ + 2,5 procentpunt) die in het huurbeleid van de Minister is vastgesteld voor 2019.

Toegelaten instellingen verhoogden hun huren minder sterk dan commerciële verhuurders. Huurders van een commerciële huurwoning met een gereguleerde huur gingen per 1 juli 2019 gemiddeld 3,2% meer huur betalen. Bij toegelaten instellingen stegen de huren van woningen met een gereguleerde huur gemiddeld met 1,7%. Ten opzichte van 2018 was de ontwikkeling van de gemiddelde huurstijging bij beide typen verhuurders vergelijkbaar: toegelaten instellingen lieten hun huren in 2018 gemiddeld met 0,3 procentpunt sterker stijgen dan in 2018, bij de commerciële verhuurders was dit 0,2 procentpunt.

2.3 Huurverhoging of huurverlaging

Een aanpassing van de huur betekent niet altijd dat de huur wordt verhoogd. Soms blijft de huur gelijk of wordt deze verlaagd, bijvoorbeeld om de huur van een woning aan te laten sluiten op het streefhuurbeleid van een corporatie of om de woning passend te kunnen toewijzen.

Gemiddeld stegen de huren in Nederland per 1 juli 2019. Voor de meeste huurwoningen gold dan ook dat de huur werd verhoogd. Dit was het geval bij 86% van de woningen van toegelaten instellingen en 90% van de woningen van commerciële verhuurders. Bij een deel van de huurwoningen bleef de huur echter gelijk (11% bij de toegelaten instellingen en 7% bij de commerciële verhuurders) of werd deze verlaagd (3% van de woningen van zowel toegelaten instellingen als commerciële verhuurders).

Bij toegelaten instellingen hangt het niet verhogen of het verlagen van de huur samen met het gehanteerde streefhuurbeleid en de wettelijke eis om gereguleerde woningen passend toe te wijzen aan huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep.

Tabel 2.2: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, bij zittende huurders en bij bewonerswissel, naar type verhuurder, 2019

	Toegelaten instellingen			Commerciële verhuurders		
	Zittende huurders	Bewoners-wissel	Totaal	Zittende huurders	Bewoners-wissel	Totaal
Huurverlaging	2%	23%	3%	2%	10%	3%
Huur gelijk gebleven	12%	2%	11%	7%	5%	7%
Huurverhoging	86%	75%	86%	91%	85%	90%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

¹ De inflatie over het kalenderjaar 2018 bedroeg 1,7%. Voor het bepalen van de parameters voor het huurbeleid wordt de inflatie gerekend van december 2017 tot december 2018; deze bedroeg 1,6%.

Commerciële verhuurders zijn niet gebonden aan de eis van passend toewijzen, maar ook zij verlaagden dus bij een deel van hun bezit de huren of verhoogden de huur niet. In de commerciële huursector hangt dit vaak samen met de markthuur van woningen en de afspraken die zijn gemaakt met huurders. Voor een deel van de commerciële voorraad kan de huurverlaging worden verklaard door een daling van de WOZ-waarde en daarmee een lager aantal WWS-punten. Als de maximale huur van een gereguleerde huurwoning onder de feitelijke huur komt, moet een huurverlaging worden doorgevoerd.

Ook bij een bewonerswissel wordt in de meeste gevallen de huur verhoogd. Het betreft 75% van de woningen van toegelaten instellingen die vrijkomen en 85% van de vrijkomende woningen van commerciële verhuurders. Bij bijna een kwart van de vrijkomende woningen van toegelaten instellingen (23%) werd de huur echter verlaagd. Dit is zeer waarschijnlijk terug te voeren op het streefhuurbeleid en op het genoemde effect van het passend toewijzen van woningen door woningcorporaties. Ook bij 10% van de vrijkomende woningen van commerciële verhuurders is de huur verlaagd. Onder gereguleerde huurwoningen is dit 14% en onder geliberaliseerde huurwoningen 8%.

Bij zittende huurders wordt beduidend vaker afgezien van een huuraanpassing dan bij een bewonerswissel. Door toegelaten instellingen werd bij 12% van de zittende huurders de huur niet aangepast, door commerciële verhuurders bij 7% van de zittende huurders. Bij een bewonerswissel was dit 2% respectievelijk 5%.

2.4 Huurharmonisatie

De gemiddelde huurstijging bij zittende huurders bedroeg in 2019 2,0%. Bij zittende huurders van een gereguleerde huurwoning zijn verhuurders gebonden aan de maximale huurverhoging die jaarlijks wordt vastgesteld door de Minister. Bij een bewonerswissel staat het verhuurders, binnen de grens van het WWS, vrij de huur sterker aan te passen. Als ook de huurontwikkeling wordt meegerekend van woningen waar een bewonerswissel plaatsvond, bedroeg de gemiddelde huurverhoging van gereguleerde huurwoningen in 2019 2,3%. Het harmoniseren van huren bij een bewonerswissel ('harmonisatie-effect') droeg daarmee voor 0,3% bij aan de totale huurstijging.

Tabel 2.3: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2010 - 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
										Huurstijging incl. harmonisatie	Harmonisatie-effect 2019
Toegelaten instellingen	1,6%	1,8%	2,8%	5,0%	4,7%	2,6%	1,6%	1,1%	1,7%	2,0%	0,3%
Commerciële verhuurders	1,5%	1,2%	2,4%	4,0%	3,8%	2,7%	2,3%	2,6%	3,4%	3,5%	0,3%
Totaal	1,6%	1,7%	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%	2,1%	2,3%	0,3%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Inclusief harmonisatie-effect verhoogden toegelaten instellingen de huren van hun gereguleerde bezit gemiddeld met 2,0%. In de commerciële huursector was dit 3,5%. Toegelaten instellingen en commerciële verhuurders harmoniseerden hun huren gemiddeld even sterk.

Tabel 2.4: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie, 2011 - 2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Gereguleerd										
Huurontwikkeling zittende huurder (exclusief huurharmonisatie)	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,8%	2,0%	2,6%	2,1%
Harmonisatie-effect	0,5%	0,7%	0,7%	0,6%	0,5%	0,3%	0,3%	0,3%	0,7%	0,4%
Huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%	2,1%	2,3%	3,3%	2,5%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	4,7%	4,9%	5,1%	4,9%	6,2%	5,3%	4,9%	6,0%	8,5%	6,4%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€ 449	€ 482	€ 504	€ 518	€ 526	€ 529	€ 537	€ 548	€ 1.006	€ 615

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Van de gereguleerde huurwoningen werd in 2019 bij 6,0% de huur geharmoniseerd. Van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract was dit 8,5%. De huren van zittende huurders van een woning met een geliberaliseerde huurovereenkomst stegen gemiddeld met 2,6%. In de totale geliberaliseerde huursector stegen de huren gemiddeld met 3,3%. Het harmonisatie-effect in de geliberaliseerde huursector bedroeg daarmee 0,7%.

Een gereguleerde huurwoning had in 2019 een gemiddelde huur van € 548, in de geliberaliseerde huursector was dit € 1.006. Omdat de gereguleerde huursector beduidend groter is dan de geliberaliseerde huursector, bedroeg de huur over alle huurwoningen in Nederland in 2019 gemiddeld € 615.

2.5 Effect van woningverbetering

De in deze rapportage gepresenteerde uitkomsten hebben betrekking op de zuivere huurstijging. De invloed van woningrenovatie is daarin niet meegenomen. Als de kwaliteit van een woning toeneemt door renovatie van de woning, kan de verhuurder een hogere huur vragen.

Tabel 2.5: Het effect van woningverbetering op de huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2019

	Huurverhoging inclusief harmonisatie	Renovatie-effect	Aandeel gerenoveerde woningen met huurverhoging	Huurontwikkeling per maand door renovatie (feitelijke huur) bij gerenoveerde woningen
Toegelaten instellingen	2,0%	0,1%	1,0%	circa + € 50
Totaal	2,3%	0,1%	1,0%	circa + € 50

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Het effect van woningverbetering op de totale huurontwikkeling in de gereguleerde huurwoningvoorraad bedroeg in 2019 0,1%. Ook bij de toegelaten instellingen stegen de huren gemiddeld met 0,1% als gevolg van woningverbetering. Van 1,0% van de gereguleerde huurwoningen is bekend dat ze gerenoveerd zijn. Gemiddeld steeg de huur bij gerenoveerde huurwoningen in het gereguleerde huursegment met circa € 50 per maand.

2.6 Ontwikkeling van de huursom van toegelaten instellingen

Voor woningcorporaties geldt dat met ingang van 2017 de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit, inclusief harmonisatie, per kalenderjaar met niet meer dan 1% boven inflatie mag stijgen. Voor het kalenderjaar 2019 is deze maximaal toegestane stijging van de huursom 2,6%. In 2018 was dit 2,4%.

De huursomstijging over het kalenderjaar 2018 van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen, inclusief het effect van huurharmonisatie en exclusief huuraanpassingen door woningverbetering en door inkomensafhankelijke huurverhoging, bedroeg 0,8%.

2.7 Gemiddelde huurstijging per inkomensgroep

Verhuurders mogen aan huurders met een inkomen tot en met € 42.436 een huurverhoging voorstellen van maximaal 4,1% (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt). Aan huishoudens met een hoger inkomen mag een hogere huurverhoging worden gevraagd, namelijk 5,6% (1,6% inflatie + 4 procentpunt). Huishoudens waarvan een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en huishoudens met 4 personen of meer, zijn ongeacht hun inkomen vrijgesteld van de hogere huurverhoging.

Tabel 2.6: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder ten behoeve van de raming van de huurtoeslag, 2019¹⁾

Inkomen	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Laag inkomen	1,7%	3,7%	1,8%
AOW-leeftijd en grote huishoudens	1,8%	3,9%	2,0%
Inkomen niet opgevraagd	1,4%	3,0%	1,9%

1) Huishoudens met een hoog inkomen (3% van de totale gereguleerde huurwoningvoorraad) zijn in deze tabel niet meegenomen. Het totaal in deze tabel is exclusief de huurders met een hoog inkomen en wijkt daarom af van de uitkomsten in tabel 2.1, waarin deze huurders wel zijn meegenomen.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Laag inkomen

De gemiddelde huurverhoging die is doorgevoerd bij huurders met een laag inkomen in een gereguleerde huurwoning, bedroeg 1,8%. Toegelaten instellingen waren voor deze groep huurders terughoudender (1,7%) dan commerciële verhuurders (3,7%). De huurverhogingen bleven binnen het wettelijk maximum.

Vrijstelling van hogere huurverhoging

Huurders behorende tot de groep die is vrijgesteld van een hogere huurverhoging, de huishoudens waarvan één van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en grote huishoudens vanaf vier personen, kregen een huurverhoging van gemiddeld 2,0%. Toegelaten instellingen verhoogden de huur

voor deze groep met 1,8% en commerciële verhuurders met 3,9%. Deze percentages liggen iets hoger dan bij de groep huurders met een laag inkomen. Overigens moet worden aangetekend dat zich onder de vrijgestelde groepen ook huishoudens met een laag inkomen kunnen bevinden. Dit wordt echter niet vastgesteld, omdat de Belastingdienst niet naar het inkomen kijkt als blijkt dat een huishouden tot de vrijgestelde groepen behoort.

Inkomen niet opgevraagd

Huurders waarvan het inkomen niet is opgevraagd, kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,9%. Bij toegelaten instellingen was de huurstijging voor deze groep gemiddeld 1,4%, terwijl bij commerciële verhuurders die stijging 3,0% procent bedroeg.

3 Verdiepende analyses

3.1 Ontwikkeling omvang huursegmenten en huurontwikkeling middenhuursegment en dure huursegment

In de periode 2015 - 2019 is het sociale huursegment (huurprijs tot de liberalisatiegrens) ondanks een absolute toename met 39.000 woningen relatief gezien iets kleiner geworden. De middenhuur (tot € 1.000; prijspeil 2019) en dure huur (vanaf € 1.000; prijspeil 2019) zijn in die jaren zowel absoluut als relatief gegroeid. In 2019 viel 81% van de huurwoningen in het sociale huursegment, viel 13% in het middenhuursegment en 6% in de dure huur. In paragraaf 3.10 wordt nader ingegaan op de regionale verschillen in de omvang van de huursegmenten.

Tabel 3.1: Omvang huursegmenten¹⁾, 2015 - 2019

	Relatief					Absoluut (x 1.000)				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Sociale huur	82%	82%	83%	82%	81%	2.623	2.767	2.697	2.681	2.662
Middenhuur	12%	13%	13%	13%	13%	370	433	430	437	437
Dure huur	5%	5%	4%	5%	6%	147	121	119	156	177
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	3.141	3.321	3.247	3.274	3.276

1) De grens tussen het middenhuursegment en het dure huursegment is geïndexeerd op basis van de CBS consumentenprijsindex. Bron: CBS-huurenquête 2015 - 2019.

De omvang van het middenhuursegment nam echter vooral toe tussen 2015 en 2016, daarna is de omvang van dit segment redelijk stabiel gebleven. De omvang van het dure huursegment, met huren vanaf € 1.000 per maand (prijspeil 2019) nam in die periode wel gestaag toe.

Tabel 3.2: De gemiddelde huurstijging in het middenhuursegment en het dure huursegment¹⁾, exclusief huurharmonisatie 2015 - 2019

	Relatief					Absoluut				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Middenhuur	2,5%	2,6%	4,1%	3,0%	3,2%	€ 20	€ 20	€ 32	€ 24	€ 26
Dure huur	1,3%	2,8%	5,6%	3,4%	3,5%	€ 15	€ 32	€ 68	€ 41	€ 44

1) De grens tussen het middenhuursegment en het dure huursegment is geïndexeerd op basis van de CBS consumentenprijsindex. Bron: CBS-huurenquête 2015 - 2019.

De huurstijging van huurwoningen in het middenhuursegment was in 2019 gemiddeld 3,2%. In euro's was dit een stijging van ruim € 26 euro per maand. De gemiddelde huurstijging in het middenhuursegment was iets hoger dan vorig jaar, maar lager dan in 2017. Eenzelfde patroon zien we in het dure huursegment. De gemiddelde huurstijging was in 2019 3,5% oftewel € 44 euro per maand.

3.2 Huurverlaging

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven, werd bij een deel van de huurwoningen in 2019 de huur verlaagd.

Tabel 3.3: De gemiddelde huurontwikkeling bij woningen waar een huurverlaging is doorgevoerd (inclusief woningen waar een bewonerswissel plaatsvond), naar type verhuurder en naar het onderscheid gereguleerde huursector en totale huursector, 2019

	Gereguleerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instellingen	-5,6%	-5,8%
Commerciële verhuurders	-4,8%	-4,9%
Totaal*	-5,6%	-5,5%

* Omdat in de totaalregel ook de huurontwikkeling bij niet-commerciële verhuurders is meegerekend, wijkt de totaalregel iets af van het totaal over de toegelaten instellingen en de commerciële verhuurders. Er zijn in het bestand van de CBS huurenquête voor deze categorie verhuurders onvoldoende woningen opgenomen om ze apart te kunnen presenteren.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Als de huur van een woning werd verlaagd, was dit gemiddeld met -5,5%. Dit geldt voor alle huurwoningen waarvan de huur werd verlaagd, zowel bij zittende bewoners als bij woningen waar een bewonerswissel plaatsvond en zowel in de gereguleerde als in de geliberaliseerde huursector. In de gereguleerde huursector was de huurverlaging gemiddeld iets sterker dan over het totaal, namelijk -5,6%.

3.3 Huurharmonisatie

Bij een nieuwe verhuring is het huurstijgingspercentage niet begrensd door de maximale huurverhoging zoals bij zittende huurders, maar alleen door de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel (als het een gereguleerde huurwoning betreft). Huurharmonisatie maakt het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Huurharmonisatie betekent niet per definitie dat de huur wordt verhoogd; ook huurverlagingen bij een bewonerswissel komen voor. Dit speelt vaker dan in het verleden nu sinds 1 januari 2016 de eis van passend toewijzen voor corporaties is ingevoerd. Woningen waarvan de huur door huurverhogingen bij de zittende huurder tot boven de aftoppingsgrenzen (€ 607,46 voor één- of tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor huishoudens van drie personen of meer) of de liberalisatiegrens (€ 720,42) is gestegen, kunnen bij mutatie weer een lagere huur krijgen om de woning toe te kunnen wijzen aan een huishoudens dat behoort tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag.

Tabel 3.4: Richting huurontwikkeling na huurharmonisatie, als percentage van de totale voorraad, 2019

	Huurverlaging	Huurverhoging	Totaal
Gereguleerd	1,4%	4,7%	6,1%
Geliberaliseerd	0,7%	5,9%	6,6%
Totaal	1,2%	5,0%	6,2%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In de gereguleerde huurwoningvoorraad kreeg 4,7% van de woningen een huurverhoging als gevolg van huurharmonisatie bij een bewonerswissel. Bij 1,4% van de gereguleerde huurwoningen werd de huur juist verlaagd. Bij woningen met een geliberaliseerd huurcontract waren deze aandelen respectievelijk 5,9% en 0,7%.

Tabel 3.5: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie voor woningen waarvan de huur bij vrijkomen is geharmoniseerd (zowel huurverhogingen als huurverlagingen), 2011 - 2019

Geregu- leerd	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
									Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Gemiddeld percentage huur- aanpassing	10,6%	13,5%	17,2%	16,7%	13,3%	8,9%	7,1%	8,0%	7,2%	11,5%	8,0%
Gemiddelde huur na huurhar- monisatie	€ 466	€ 483	€ 511	€ 557	€ 544	€ 544	€ 543	€ 549	€ 557	€ 1.041	€ 660
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmoni- satie	79%	77%	80%	82%	82%	83%	81%	80%	79%	n.v.t.	n.v.t.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Bij gereguleerde huurwoningen waarvan de huur bij een bewonerswissel werd geharmoniseerd, steeg de huur gemiddeld met 7,2%. Dit is per saldo de gemiddelde huurontwikkeling waarin zowel huurverhogingen als huurverlagingen zijn meegenomen. Na harmonisatie hadden geharmoniseerde gereguleerde huurwoningen gemiddeld een huur van € 557. De feitelijke huur van deze woningen lag na harmonisatie gemiddeld op 79% van de maximale huur die op grond van het WWS gevraagd mag worden. Bij woningen met een geliberaliseerd huurcontract stegen de huren bij harmonisatie gemiddeld met 11,5%. Na harmonisatie lag de huur van woningen die het betreft gemiddeld op € 1.041.

Huurharmonisatie en de grenzen voor de huurtoeslag²

Onderstaande figuren brengen in beeld wat de effecten zijn van huuraanpassing bij mutatie op de verdeling van de huurwoningenvoorraad naar huurprijsklasse. Voor de toegelaten instellingen (figuur 3.1) en de commerciële huursector (figuur 3.2) is in beeld gebracht hoe de verdeling naar huurklasse van geharmoniseerde huurwoningen was voor en na harmonisatie en hoe woningen dus bij mutatie verschuiven tussen de huurklassen.

² De in de figuren gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2019:
 € 424,44: kwaliteitskortingsgrens
 € 607,46 en € 651,03: aftoppingsgrenzen
 € 720,42: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

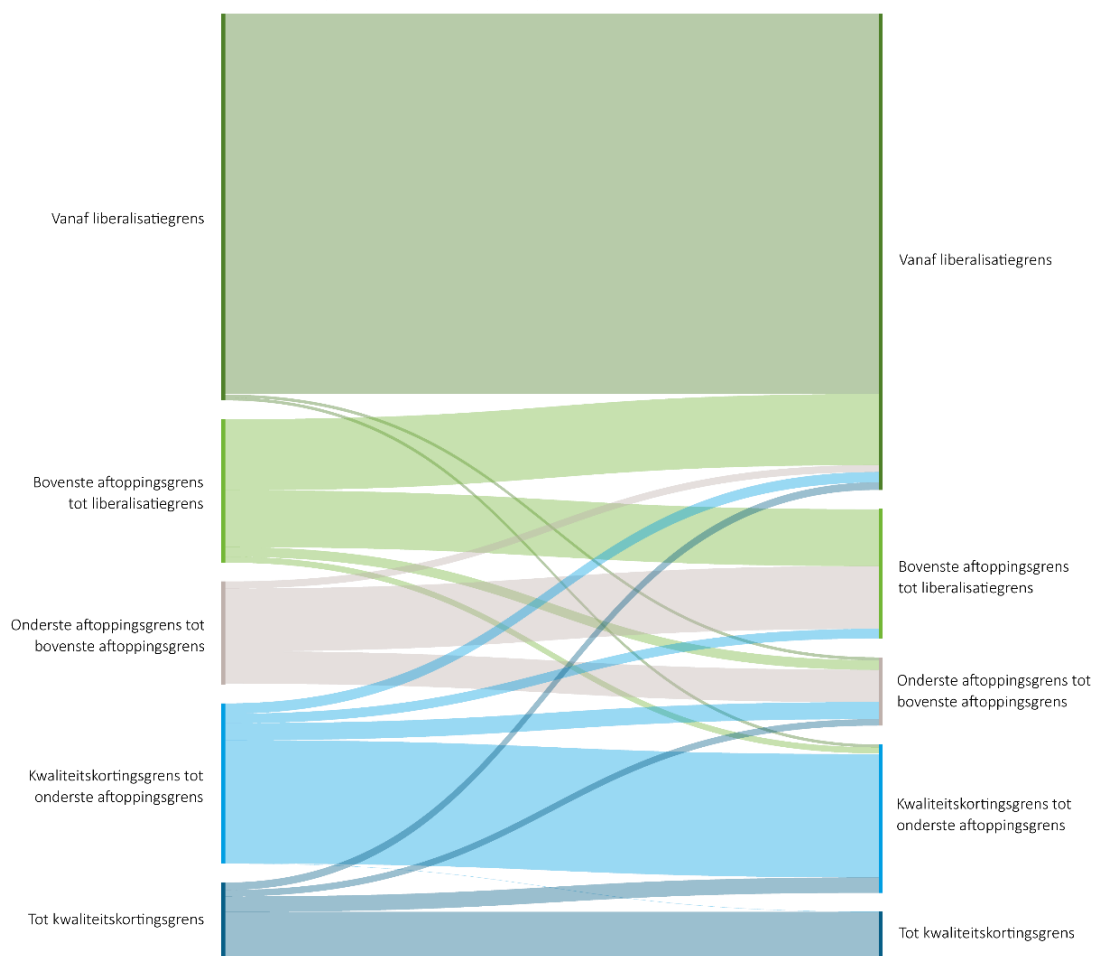
Figuur 3.1: Toegelaten instellingen. Effect harmonisatie (zowel gereguleerde huurprijzen als geliberaliseerde huurcontracten) op de huurprijsklassen van geharmoniseerde woningen, 2019



Bron: CBS-huurenquête 2019.

Toegelaten instellingen gaan bij het harmoniseren van huren strategisch om met de huurprijsgrenzen voor de huurtoeslag. Een deel van de huren wordt bij mutatie verhoogd naar een hogere huurprijsklasse, maar huren worden ook teruggebracht naar een lagere huurprijsklasse. Ook komt het voor dat bij het verhogen of verlagen van huren een huurprijsklasse wordt overgeslagen. Deze bewegingen hangen samen met het (streef)huurbeleid van woningcorporaties en met de eis van passend toewijzen. Corporaties brengen bij het vrijkomen van woningen achtergebleven huren op het streefhuurniveau, maar verlagen ook huren om woningen passend te kunnen toewijzen. Door de huuraanpassingen bij mutatie door toegelaten instellingen in het huurjaar 2018/2019 nam de omvang van het huursegment tot de kwaliteitskortingsgrens wat af. Het aandeel woningen in dit segment waarvan de huur werd verhoogd tot de huurprijsklasse erboven is wat groter dan het aandeel woningen waarvan de huur werd teruggebracht tot onder de kwaliteitskortingsgrens. In het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens, het grootste segment binnen de gereguleerde woningvoorraad van toegelaten instellingen en ook het segment waarin de meeste mutaties waren, hielden huurverhogingen en huurverlagingen elkaar vrijwel in evenwicht. De huurprijssegmenten daarboven werden door de huuraanpassingen bij mutatie per saldo iets groter. Het harmoniseren van huren bij een bewonerswissel door toegelaten instellingen droeg dus bij aan een toename van het aantal woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Daarnaast werd een (klein) deel van de woningen geliberaliseerd.

Figuur 3.2: Commerciële verhuurders. Effect harmonisatie (zowel gereguleerde huurprijzen als geliberaliseerde huurcontracten) op de huurprijsklassen van geharmoniseerde woningen, 2019



Bron: CBS-huurenquête 2019.

Bij commerciële verhuurders is duidelijk zichtbaar dat gestuurd wordt op het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen. Een aanzienlijk deel van de woningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (bijna de helft) werd bij mutatie geliberaliseerd. Het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens neemt bij harmonisatie toe van 44 procent voor harmonisatie naar 55 procent na harmonisatie.

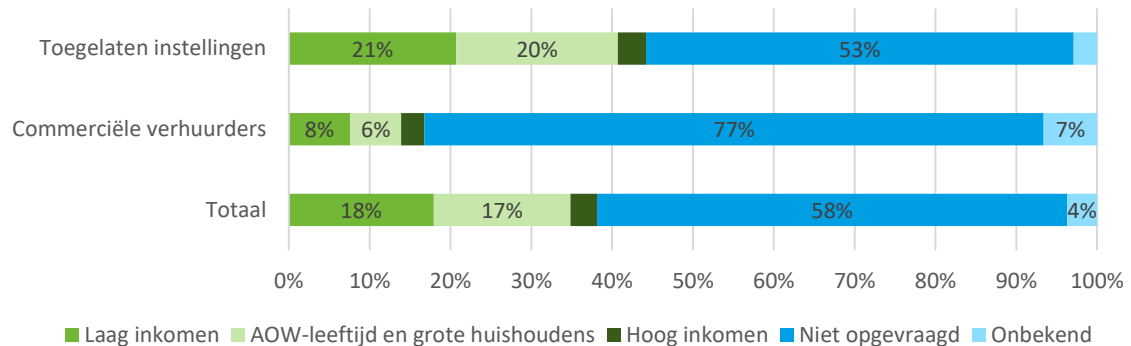
Zichtbaar is dat commerciële verhuurders bij het harmoniseren van huren minder dan toegelaten instellingen kijken naar de huurprijsgrenzen voor de huurtoeslag en de huren van een substantieel deel van hun woningen verhogen naar een hogere huurprijsklasse. Dit speelt in sterkere mate bij woningen met een huur boven de onderste aftoppingsgrens, maar ook bij de lagere prijsklassen schuift een aanzienlijk deel van de woningen bij harmonisatie door.

3.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Verhuurders mogen aan huurders met een inkomen tot en met € 42.436 een huurverhoging voorstellen van maximaal 4,1% (1,6% inflatie + 2,5 procentpunt). Aan huishoudens met een hoger inkomen mag een hogere huurverhoging worden gevraagd, namelijk 5,6% (1,6% inflatie + 4 procentpunt). Huishoudens

waarvan een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en huishoudens met 4 personen of meer, zijn ongeacht hun inkomen vrijgesteld van de hogere huurverhoging.

Figuur 3.3: Aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2019



Bron: CBS-huurenquête 2019. Percentages lager dan 3% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

In het bestand van de CBS-huurenquête is geregistreerd wat het inkomen is van huurders in de indeling 'laag inkomen', 'AOW-leeftijd en grote huishoudens' en 'hoog inkomen'. Dit gegeven is echter alleen beschikbaar voor huurders waarvan de verhuurder het inkomen heeft opgevraagd bij de Belastingdienst. Als een verhuurder geen intentie heeft een hogere huurverhoging door te voeren bij huishoudens met een hoger inkomen en daarom het inkomen niet opvraagt, of als het voor de Belastingdienst niet mogelijk is een inkomen bij een adres te vinden, is het inkomen in het bestand van de CBS-huurenquête niet bekend. Zoals beschreven kunnen zich onder de vrijgestelde groepen ook huishoudens met een laag inkomen bevinden. Dit wordt echter niet vastgesteld, omdat de Belastingdienst niet naar het inkomen kijkt als blijkt dat een huishouden tot de vrijgestelde groepen behoort.

Toegelaten instellingen hebben bij 45% van hun huurders het inkomen opgevraagd. Verreweg het grootste deel van de huurders waarvoor dit geldt, valt in de inkomenscategorie 'laag inkomen' (21%) of 'AOW-leeftijd, groot huishouden' (20%). Een klein deel (4%) van de huurders van een gereguleerde huurwoning van toegelaten instellingen waarvan het inkomen is opgevraagd, heeft een hoog inkomen. Van de gereguleerde huurwoningen van commerciële verhuurders is bij 77% het inkomen van de huurder niet opgevraagd. Het grootste deel van de huurders waarvan het inkomen wel is opgevraagd heeft een laag inkomen (het betreft bijna de helft van huurders waarvan het inkomen is opgevraagd; 8% van de gereguleerde woningen van commerciële verhuurders). Een deel van de huurders van gereguleerde woningen van commerciële verhuurders behoort tot de uitzonderingsgroep (6%); 3% heeft een hoog inkomen.

Tabel 3.6: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2019

Inkomen	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Laag inkomen	1,7%	3,7%	1,8%
AOW-leeftijd en grote huishoudens	1,8%	3,9%	2,0%
Hoog inkomen	4,4%	4,9%	4,5%
Inkomen niet opgevraagd	1,4%	3,0%	1,9%
Inkomen onbekend	1,7%	4,0%	2,6%
Totaal	1,7%	3,2%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

De gemiddelde huurverhoging die is doorgevoerd bij huurders van een gereguleerde huurwoning met een laag inkomen bedroeg 1,8%. Toegelaten instellingen waren terughoudender (1,7%) dan commerciële verhuurders (3,7%) in de huurverhoging die aan deze groep werd voorgesteld. Beide categorieën verhuurders, maar met name de toegelaten instellingen, bleven met de huurverhoging onder het maximum dat wettelijk was toegestaan.

Huurders behorende tot de groep die is vrijgesteld van een hogere huurverhoging omdat één van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt of omdat het grote huishoudens vanaf vier personen betreft, kregen een iets hogere huurverhoging dan de huishoudens met een laag inkomen die niet tot deze uitzonderingsgroep behoren (gemiddeld 2,0%).

Aan de huurders met een hoog inkomen werd gemiddeld een huurverhoging van 4,5% gevraagd. Hierbij moet worden aangetekend dat verhuurders alleen een inkomensindicatie bij de Belastingdienst mogen opvragen als zij de intentie hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Toegelaten instellingen en commerciële verhuurders bleven met de huurverhoging bij huurders met een hoog inkomen ruim binnen het wettelijke maximum van 5,6%; toegelaten instellingen verhoogden de huren bij deze groep gemiddeld met 4,4%, commerciële verhuurders met 4,9%.

De huurders waarvan het inkomen niet werd opgevraagd, kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,9%.

Maximale huurverhoging

De maximale huurverhoging die verhuurders bij een gereguleerde huurwoning mogen voorstellen, is begrensd. Het staat verhuurders uiteraard vrij om met hun voorstel onder de maximaal toegestane huurverhoging te blijven.

Tabel 3.7 Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder, 2019¹⁾

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toegelaten instelling	77%	69%	37%	12%	6%	9%	9%
Commerciële verhuurders	54%	59%	66%	63%	67%	82%	81%
Totaal	73%	67%	42%	24%	18%	21%	15%

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 209.

Afhankelijk van het huishoudensinkomen van huurders bedroeg de maximale huurverhoging die per 1 juli 2018 bij zittende huurders van een gereguleerde huurwoning mocht worden doorgevoerd zoals beschreven, 4,1% dan wel 5,6%. De analyse van de mate waarin verhuurders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid de huur bij huurders met een hoger inkomen extra te verhogen, liet al zien dat verhuurders gemiddeld beduidend onder de wettelijk toegestane maximale huurverhoging zijn gebleven. Bij een deel van de huurders werd wel degelijk de maximale huurverhoging voorgesteld. Bij toegelaten instellingen betrof dit 9% van de huurders van een gereguleerde huurwoning, bij commerciële verhuurders was dit 81%. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitkomsten voor 2018 en 2019 niet één op één zijn te vergelijken met die van eerdere jaren. In 2018 en 2019 waren alleen de inkomens beschikbaar van huurders waarvan de verhuurder het inkomen heeft opgevraagd bij de Belastingdienst.

Tabel 3.8: Aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2019¹⁾

	Laag inkomen	AOW-leeftijd + grote huishoudens	Hoog inkomen	Totaal
Toegelaten instelling	6%	5%	52%	9%
Commerciële verhuurders	79%	85%	79%	81%
Totaal	11%	11%	56%	15%

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Toegelaten instellingen hebben net als vorig jaar bij huishoudens met een hoog inkomen veel vaker de maximale huurverhoging voorgesteld dan bij huishoudens met een laag inkomen. Toegelaten instellingen stelden bij 52% van de huishoudens met een hoog inkomen de maximale huurverhoging voor en bij 6% respectievelijk 5% van de huishoudens met een laag inkomen of behorende tot de vrijgestelde groepen. Bij de commerciële verhuurders was dit niet het geval, zij stelden ook bij huishoudens met een laag inkomen en huishoudens die zijn vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging in veel gevallen de maximale huurverhoging voor, zelfs even vaak of vaker dan bij huishoudens met een hoog inkomen (respectievelijk 79%, 85% en 79%). Let wel: de gepresenteerde uitkomsten zijn gebaseerd op de huishoudens waarvan door de verhuurder het inkomen is opgevraagd bij de Belastingdienst, dat is bij minder dan de helft van de huishoudens het geval.

3.5 Differentiatie naar huurprijsklasse

In de verdeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen naar huurprijsklasse hebben zich ten opzichte van 2018 geen verschuivingen voorgedaan. Het segment tot de onderste aftoppingsgrens heeft naar verhouding dezelfde omvang als vorig jaar (74%). Dit segment is bepalend voor corporaties om woningen passend te kunnen toewijzen aan de huurtoeslagdoelgroep.

Tabel 3.9: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur) naar huurprijsklasse, 2005, 2010, 2016 - 2019

Huurprijsklasse	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Tot kwaliteitskortingsgrens	31%	22%	16%	17%	17%	17%	17%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	58%	60%	54%	56%	56%	57%	57%
Onderste tot bovenste aftoppingsgrens	6%	8%	11%	10%	11%	11%	11%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5%	8%	14%	12%	11%	10%	10%
Vanaf liberalisatiegrens	1%	2%	5%	5%	5%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

De meeste woningen van toegelaten instellingen hebben een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens (57%, net als in 2018). Ook de omvang van het goedkoopste segment, woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, veranderde niet (17% van de voorraad van toegelaten instellingen). Dit zijn woningen die belangrijk zijn voor de huisvesting van jongeren, maar ook veel kwetsbare doelgroepen zijn aangewezen op een woning in dit goedkoopste segment. Hierbij moet gedacht worden aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit GGZ-instellingen. In de huurprijsklasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens valt 10% van de woningen van toegelaten instellingen, net als vorig jaar. Het aandeel woningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens is al jaren constant op 5%.

Tabel 3.10: Gemiddelde procentuele huurstijging bij gereguleerde huurwoningen, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid toegelaten instelling en commerciële verhuurder en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2019

Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Toegelaten instelling	Commerciële verhuurder	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	1,8%	3,2%	1,9%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	2,0%	3,2%	2,1%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2,1%	3,4%	2,4%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2,0%	3,5%	2,5%
Vanaf liberalisatiegrens	2,9%	3,5%	3,3%
Totaal	2,1%	3,5%	2,5%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Verhuurders verhoogden de huren in 2019 sterker naarmate de huur al hoger is, hoewel de verschillen bij commerciële verhuurders niet heel groot zijn. De huur van woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens werd gemiddeld met 1,9% verhoogd. In de opvolgende huurprijsklassen loopt dit op tot 2,5% in de huurprijsklasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 3,3% in de huurprijsklasse vanaf de liberalisatiegrens.

Bij de toegelaten instellingen bevindt de differentiatie naar huurprijsklassen zich in een relatief smalle bandbreedte; in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens werden de huren gemiddeld met 1,8% verhoogd, in de klassen daarboven met 2,0% tot 2,1%. Uitzondering vormen de woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. In dit segment verhoogden toegelaten instellingen de huur gemiddeld met 2,9%. Hier betreft het vaak woningen die worden bewoond door huurders met een hoog inkomen en die door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur boven de liberalisatiegrens hebben gekregen. Het zijn woningen waarvan het huurcontract niet is geliberaliseerd, en die bij een bewonerswissel weer teruggebracht kunnen worden naar het gereguleerde huursegment.

Tabel 3.11: Aandeel huurders in de op 1 juli 2019 gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2019¹⁾

Huurprijsklasse	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Tot kwaliteitskortingsgrens	20%	83%	24%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	7%	85%	12%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	7%	74%	11%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6%	80%	18%
Vanaf liberalisatiegrens	24%	84%	48%
Totaal	10%	83%	15%

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Toegelaten instellingen stelden bij huurders met de laagste huren (tot de kwaliteitskortingsgrens) vaker dan gemiddeld de maximale huurverhoging voor. Zij deden dat bij 20% van de huurders in deze categorie. Vermoedelijk hangt dit samen met de wens achtergebleven huren op te trekken die zijn ontstaan doordat huurders al heel lang in een woning wonen en er daardoor lang geen mogelijkheden zijn geweest om de huur te harmoniseren. Tegelijkertijd is er binnen deze huurprijsklasse een grote groep die een hele lage of helemaal geen huurverhoging heeft gehad. Dit verklaart de lage gemiddelde huurverhoging in dit segment (zie tabel 3.10), ondanks het naar verhouding hoge aandeel huurders dat de maximale huurverhoging kreeg. Ook bij gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens stelden toegelaten instellingen vaak de maximale huurverhoging voor. Zij deden dit bij 24% van de huurder in deze categorie. Bij de bovenstaande tabel moet worden opgemerkt dat de gepresenteerde uitkomsten alleen betrekking hebben op huurders waarvan het inkomen is opgevraagd en bekend is.

Commerciële verhuurders streven naar het maximaliseren van huuropbrengsten en passen de maximale huurverhoging veel vaker toe dan toegelaten instellingen. Zij maken hierbij weinig onderscheid naar huurprijsklasse.

3.6 Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt bepaald wat de maximale huur is die voor een gereguleerde huurwoning gevraagd mag worden. De feitelijke huur die voor een woning wordt gevraagd ligt daar vaak onder. Bij toegelaten instellingen ligt de feitelijke huur vaak zelfs beduidend onder de maximale huur. Dit heeft te maken met het streefhuurbeleid van toegelaten instellingen en met de eis van passend toewijzen. Commerciële verhuurders streven er doorgaans naar een marktconforme huur te vragen voor hun bezit. Bij deze verhuurders ligt de feitelijke huur daarom vaak dicht bij de maximale huur op grond van het WWS. De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur geeft een beeld van de prijs-kwaliteitverhouding van gereguleerde huurwoningen.

Tabel 3.12: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2014 - 2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toegelaten instellingen	69%	70%	71%	71%	72%	72%
Commerciële verhuurders	83%	83%	83%	85%	87%	90%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

De huur van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen lag in 2019 op 72% van de maximale huur die op grond van het WWS voor deze woningen gevraagd mag worden. De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur is daarmee bij toegelaten instellingen gelijk gebleven ten opzichte van 2018. Bij commerciële verhuurders is de afstand afgenomen. In 2018 lagen de huren van commerciële verhuurders gemiddeld op 87% van de maximale huur, in 2018 was dit toegenomen tot 90%³.

Tabel 3.13: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2019¹⁾

Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders
80% - 100%	1,5%	3,0%
75% - 80%	1,6%	3,9%
65% - 75%	1,7%	3,1%
55% - 65%	1,9%	3,1%
Tot 55%	2,2%	2,6%
Totaal	1,7%	3,2%

1) Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases in het databestand dan de totale gemiddelde huurstijging. De totaalregel, waarin de uitsplitsing naar prijs-kwaliteitverhouding niet is gemaakt, is wel gebaseerd op alle cases.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Toegelaten instellingen verhoogden hun huren wat sterker dan gemiddeld bij woningen met de grootste afstand tussen de feitelijke en de maximale huur (tot 65%). In de klassen daarboven was nauwelijks sprake van differentiatie. Commerciële verhuurders verhoogden hun huren het sterkst in het segment 75% - 80%.

³ De gepresenteerde uitkomst van 90% is de uitkomst na correctie op een aantal uitschieters in het bestand van de CBS-huurenquête die het gemiddelde bovenmatig beïnvloedden.

Tabel 3.14: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en maximale huur, 2019¹⁾²⁾³⁾

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders
80% - 100%	7%	81%
75% - 80%	8%	82%
65% - 75%	8%	83%
55% - 65%	11%	77%
Tot 55%	22%	.
Totaal	9%	81%

- 1) De uitkomsten zijn gebaseerd op de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête waarvan de WWS-punten bekend zijn. Bij een deel van de commerciële huurwoningen in het bestand zijn de punten niet bekend. Daarom komen de percentages in de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.
- 2) Bij een klein deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête is een huurverhoging geregistreerd die ligt boven het wettelijke maximum van de betreffende inkomensklassen. In deze gevallen is aangenomen dat de maximale huurverhoging is doorgevoerd.
- 3) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Toegelaten instellingen stelden vaker de maximale huurverhoging voor bij huurwoningen met een grote afstand tussen de feitelijke en de maximale huur (tot 65%). Bij woningen waarvan de feitelijke huur minder dan 55% van de maximale huur bedraagt, werd bij 22% van de huurders de maximale huurverhoging voorgesteld. In de klasse 55% - 65% was dit 11%. Commerciële verhuurders stellen zoals beschreven veel vaker dan toegelaten instellingen de maximale huurverhoging voor. Zij waren bij woningen met een grote afstand tussen de feitelijke en de maximale huur terughoudender dan bij woningen waar de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt.

3.7 Regionaal beeld van de huurontwikkeling

De gemiddelde huurverhoging die door verhuurders wordt voorgesteld, verschilt regionaal. In deze paragraaf wordt nader ingezoomd op de huurontwikkeling bij toegelaten instellingen per provincie en in de vier grote steden. Woningen van commerciële verhuurders zijn in het bestand van de CBS-huurenquête minder sterk vertegenwoordigd dan woningen van toegelaten instellingen. Het is daarom niet mogelijk om de uitkomsten voor commerciële verhuurders op hetzelfde aggregatieniveau te presenteren. Om toch een beeld te kunnen schetsen van eventuele verschillen in de huurverhoging naar druk op de woningmarkt, wordt een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelingen in het schaarstegebied en overig Nederland. In het verleden is in het Woningwaardingsstelsel gewerkt met zogenoemde schaarstepunten. Daartoe is een gebied in Nederland met de grootste woningschaarste aangewezen als 'schaarstegebied'⁴. In dit gebied kregen gereguleerde huurwoningen een opslag op de WWS-punten om meer marktwerking in het WWS tot uitdrukking te laten komen. Inmiddels gebeurt dit door de WOZ-waarde van woningen in het WWS mee te tellen. Het schaarstegebied geeft echter nog steeds een goede indicatie van de gebieden in Nederland met de meeste druk op de huurmarkt. In bijlage 3 is een kaart opgenomen met de afbakening van het schaarstegebied.

⁴ Het schaarstegebied bestaat uit de tien coropgebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarden voor gereguleerde huurwoningen en bakent het gebied af met de hoogste druk op de gereguleerde huurwoningenmarkt.

Tabel 3.15: De gemiddelde huurstijging bij toegelaten instellingen in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar provincie, 2019

Provincie	Huurstijging (exclusief harmonisatie)	Huurstijging (inclusief harmonisatie)
Groningen	1,5%	2,0%
Friesland	1,5%	1,9%
Drenthe	1,3%	1,4%
Overijssel	1,5%	1,8%
Flevoland	1,4%	1,6%
Gelderland	1,4%	1,8%
Utrecht	1,4%	1,5%
Noord-Holland	2,1%	2,3%
Zuid-Holland	1,8%	2,1%
Zeeland	1,6%	2,0%
Noord-Brabant	1,6%	1,9%
Limburg	1,7%	2,3%
Totaal	1,7%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In provincies met een hoge druk op de woningmarkt, met name Zuid-Holland en Noord-Holland, was de gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie het hoogst. In Noord-Holland stegen de huren van zittende huurders gemiddeld met 2,1% en in Zuid-Holland met 1,8%. In de provincie Utrecht, ook een provincie met een hoge marktdruk, stegen de huren van zittende huurders minder hard (1,4%), ook in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De laagste huurstijgingen waren in de provincies Drenthe (1,3%).

Opvallend is dat in de provincies Limburg en Zeeland, provincies met een relatief ruime woningmarkt, de gemiddelde huurstijging bij zittende huurders in de buurt lag van het landelijke gemiddelde (Limburg 1,7%, Zeeland 1,6%).

Inclusief het effect van huurharmonisatie werden de huren in Noord-Holland en Limburg (2,3%) en Zuid-Holland (2,1%) bovengemiddeld verhoogd. Van deze provincies is het harmonisatie-effect in Limburg het hoogst (0,6%). Het aandeel geharmoniseerde woningen is in Limburg niet bovengemiddeld hoog, wat impliceert dat er gemiddeld per geval fors is geharmoniseerd. Naast Limburg was in Groningen (0,5%), Friesland, Gelderland en Zeeland (0,4%) het harmonisatie-effect sterker dan het landelijk gemiddelde van 0,3%.

Tabel 3.16: De gemiddelde huurstijging bij toegelaten instellingen in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar de vier grote steden, 2019

Gemeente	Huurstijging exclusief harmonisatie	Huurstijging inclusief harmonisatie
Utrecht	1,2%	1,5%
Amsterdam	2,4%	2,6%
Den Haag	1,8%	2,0%
Rotterdam	1,9%	2,4%
Totaal	2,0%	2,3%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In de vier grote steden was de gemiddelde huurverhoging het grootst in Amsterdam. Bij zittende huurders werd de huur met 2,4% verhoogd tegenover 1,8% in Den Haag en 1,9% in Rotterdam. In Utrecht was de huurverhoging gemiddeld slechts 1,2%. Mogelijk hangt de terughoudendheid bij het verhogen van de huren in Utrecht samen met prestatieafspraken tussen gemeente en de corporaties.

In Utrecht, Amsterdam en Den Haag ligt het harmonisatie-effect op of rond het landelijk gemiddelde van 0,3%. In Rotterdam is het harmonisatie-effect 0,5%. In Rotterdam werd vaker geharmoniseerd dan in de andere grote steden (8% tegenover 4%). Daarnaast zijn in Rotterdam de huren bij bewonerswissel in absolute zin iets sterker geharmoniseerd dan in de andere grote steden. Alleen in Amsterdam was de gemiddelde huurstijging door harmonisatie hoger.

Tabel 3.17: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar het onderscheid schaarstegebied - overig Nederland, naar type verhuurder, 2019

	Huurstijging (exclusief harmonisatie)			Huurstijging (inclusief harmonisatie)		
	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Schaarstegebied	1,8%	3,3%	2,1%	2,0%	3,7%	2,4%
Overig Nederland	1,6%	3,1%	1,9%	2,0%	3,4%	2,3%
Totaal	1,7%	3,2%	2,0%	2,0%	3,5%	2,3%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Toegelaten instellingen verhoogden de huren van gereguleerde huurwoningen bij zittende huurders in het schaarstegebied met een iets hoger percentage dan in overig Nederland, 1,8% respectievelijk 1,6%. Bij commerciële verhuurders is het verschil even groot; zij verhoogden de huren in het schaarstegebied met 3,3% en in de rest van het land met 3,1%.

Commerciële verhuurders harmoniseerden de huren van gereguleerde woningen in het schaarstegebied iets sterker dan in de rest van Nederland (0,4% harmonisatie-effect in het schaarstegebied, tegenover 0,3% in overig Nederland). Toegelaten instellingen harmoniseerden in de rest van Nederland juist sterker dan in het schaarstegebied (0,4% tegenover 0,2%).

Tabel 3.18: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) en de kale huur in euro's in de gereguleerde huurwoningvoorraad bij toegelaten instellingen, per provincie, 2019

Provincie	Verhouding feitelijke huur - maximale huur	Feitelijke huur in euro's
Groningen	73%	€ 526
Friesland	67%	€ 489
Drenthe	66%	€ 508
Overijssel	71%	€ 537
Flevoland	73%	€ 575
Gelderland	71%	€ 536
Utrecht	70%	€ 543
Noord-Holland	70%	€ 538
Zuid-Holland	78%	€ 533
Zeeland	71%	€ 527
Noord-Brabant	68%	€ 530
Limburg	74%	€ 533
Totaal	72%	€ 533

Bron: CBS-huurenquête 2019.

De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur van gereguleerde woningen van toegelaten instellingen verschilt per provincie. Dit heeft waarschijnlijk meer te maken met verschillen in de aard van het bezit van toegelaten instellingen dan met de invloed van krapte op de woningmarkt. In gebieden waar toegelaten instellingen naar verhouding veel woningen met een hoog WWS-puntenaantal hebben, zoals grote eengezinswoningen, zal de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur gemiddeld groter zijn dan in gebieden waar toegelaten instellingen naar verhouding meer appartementen verhuren.

De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur is in Zuid-Holland het kleinst. Gemiddeld ligt in Zuid-Holland bij toegelaten instellingen de feitelijke huur op 78% van de maximale huur. In Utrecht en Noord-Holland (70%) is de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur gemiddeld groter. De grootste afstand is er in de provincies Drenthe (66%), Friesland (67%) en Noord-Brabant (68%). In deze provincies is de feitelijke huur gemiddeld lager dan 70% van de maximale huur. Drenthe, Friesland en Noord-Brabant horen bij de provincies waar het aandeel grondgebonden woningen op het bezit van toegelaten instellingen het grootst is.

Gemiddeld was de feitelijke (kale) huurprijs van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen in 2019 € 533. De gemiddelde kale huurprijs in euro's is het laagst in de provincies Friesland en Drenthe (€ 489 respectievelijk € 508) en het hoogst in Flevoland (€ 575).

Tabel 3.19: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) en de kale huur in euro's in de gereguleerde huurwoningvoorraad bij toegelaten instellingen, in de vier grote steden, 2019

Gemeente	Verhouding	
	feitelijke huur - maximale huur	Feitelijke huur in euro's
Utrecht	67%	€ 535
Amsterdam	67%	€ 523
Den Haag	83%	€ 535
Rotterdam	82%	€ 528
Totaal	75%	€ 528

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In de grote steden Den Haag en Rotterdam ligt de feitelijke huur van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen gemiddeld op 83% respectievelijk 82% van de maximale huur (vergelijkbaar met 2018). In Amsterdam en Utrecht liggen deze percentages met 67% beduidend lager en ook lager dan vorig jaar. Dit hangt samen met de sterk gestegen WOZ-waarde in deze steden, waardoor de ruimte tussen de feitelijke en maximale huur is toegenomen (de WOZ-waarde is een belangrijke component in de puntentelling volgens het WWS).

De gemiddelde kale huur is in de vier grote steden het hoogst in Den Haag en Utrecht; hier betalen huurders van een gereguleerde huurwoning van een toegelaten instelling het meeste voor hun woning. De verschillen zijn echter niet groot.

Tabel 3.20: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) en de kale huur in euro's in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar het onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, naar type verhuurder, 2019

	Verhouding		Feitelijke huur in euro's	
	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders
Schaarstegebied	69%	87%	€ 535	€ 619
Overig Nederland	74%	93%	€ 532	€ 637
Totaal	72%	90%	€ 533	€ 631

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Zowel bij toegelaten instellingen als bij commerciële verhuurders is er in het schaarstegebied meer ruimte tussen de gemiddelde feitelijke huur en maximale huur van gereguleerde huurwoningen. De extra ruimte is vooral het gevolg van de hogere WOZ-waarde in het schaarstegebied die zorgt voor meer WWS-punten. Er is bij de toegelaten instellingen in de feitelijke huur in euro's weinig verschil tussen het schaarstegebied en overig Nederland. Bij de commerciële verhuurders is dit verschil wat groter: in het schaarstegebied is de feitelijke huur wat lager dan in de rest van Nederland. Let wel: het betreft het *gereguleerde* bezit van commerciële verhuurders. Mogelijk hangt het verschil ook samen met de aard van het bezit van commerciële verhuurders in het schaarstegebied (meer appartementen) en overig Nederland.

3.8 Relatie tussen WOZ-ontwikkeling en prijs-kwaliteitverhouding

De gemiddelde WOZ-waarde van gereguleerde huurwoningen is in 2018 en 2019 fors gestegen: gemiddeld met 3,7% in 2018 en met 5,7% in 2019.

Tabel 3.21: Relatie WOZ-stijging en ontwikkeling afstand feitelijke en maximale huur voor gereguleerde huurwoningen, 2018 - 2019

	Toegelaten instelling		Commerciële verhuurders		Totaal	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
WOZ-stijging	3,7%	5,6%	4,0%	6,2%	3,7%	5,7%
Afstand feitelijke en maximale huur	72%	72%	87%	90%	74%	73%

Bron: CBS-huurenquête 2018, 2019.

Bij commerciële verhuurders steeg de WOZ-waarde van het gereguleerde bezit sterker dan bij toegelaten instellingen. Dit hangt samen met het feit dat commerciële verhuurders vaak actief zijn in gebieden met een hogere druk op de woningmarkt. Een hogere WOZ-waarde vertaalt zich in een hoger aantal WWS-punten, wat in principe zorgt voor meer ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Het blijkt echter dat de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur bij toegelaten instellingen constant is gebleven en bij commerciële verhuurders is afgenomen. Een mogelijke verklaring is dat de WOZ-waarde niet of niet meteen wordt doorberekend in de WWS-punten. Hierdoor zou bij huurverhoging de afstand gelijk blijven of toenemen.

Tabel 3.22: Relatie WOZ-stijging en ontwikkeling afstand feitelijke en maximale huur voor gereguleerde huurwoningen in de vier grote steden, 2018 - 2019

		Toegelaten instelling		Commerciële verhuurders		Totaal	
		2018	2019	2018	2019	2018	2019
Utrecht	WOZ-stijging	7,7%	10,0%	7,4%	8,5%	7,7%	9,9%
	Afstand feitelijke en maximale huur	73%	79%	85%	86%	75%	79%
Amsterdam	WOZ-stijging	7,5%	6,0%	7,7%	5,1%	7,6%	5,9%
	Afstand feitelijke en maximale huur	68%	67%	80%	83%	69%	68%
Den Haag	WOZ-stijging	5,3%	10,1%	6,0%	9,7%	5,5%	10,2%
	Afstand feitelijke en maximale huur	83%	83%	90%	90%	84%	83%
Rotterdam	WOZ-stijging	5,3%	9,5%	7,1%	11,1%	5,4%	9,6%
	Afstand feitelijke en maximale huur	83%	84%	96%	98%	84%	85%

Bron: CBS-huurenquête 2018, 2019.

Van de vier grote steden, steden waar de WOZ-waarde van woningen de afgelopen jaren aanzienlijk is gestegen, is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur van woningen niet substantieel groter geworden. In Amsterdam steeg de WOZ-waarde van gereguleerde huurwoningen in 2019 minder hard dan in de andere drie steden. De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur bleef er vrijwel gelijk. Dat was ook het geval in Den Haag en Rotterdam, zij het dat de feitelijke huur in deze steden dichterbij de maximale huur ligt.

3.9 Differentiatie bij huurharmonisatie

Huurharmonisatie naar druk op de woningmarkt

Tabel 3.23: De gemiddelde huurstijging (zowel huurverhogingen als huurverlagingen) geharmoniseerde huurwoningen bij huurharmonisatie, naar type verhuurder, en onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, 2019

		In procenten			In euro's		
		Geregu- leerd	Gelibera- liseerd	Totaal	Geregu- leerd	Gelibera- liseerd	Totaal
Toegelaten instellingen	Schaarstegebied	7,9%	9,7%	8,1%	€ 39,52	€ 83,67	€ 42,11
	Overig Nederland	6,8%	16,4%	7,5%	€ 34,33	€ 122,50	€ 38,33
	Totaal	7,2%	13,8%	7,7%	€ 35,91	€ 108,32	€ 39,50
Commerciële verhuurders	Schaarstegebied	10,2%	15,9%	13,9%	€ 54,20	€ 144,87	€ 102,14
	Overig Nederland	5,1%	6,7%	6,2%	€ 31,31	€ 59,35	€ 48,67
	Totaal	7,3%	10,4%	9,4%	€ 42,31	€ 92,72	€ 71,56
Alle verhuurders	Schaarstegebied	8,0%	13,8%	9,3%	€ 40,65	€ 123,41	€ 52,26
	Overig Nederland	6,8%	9,9%	7,3%	€ 34,56	€ 82,16	€ 39,79
	Totaal	7,2%	11,5%	8,0%	€ 36,54	€ 98,15	€ 43,93

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In het schaarstegebied worden de huren van woningen bij een harmonisatie wat sterker verhoogd dan in overig Nederland. Gemiddeld werden de huren van geharmoniseerde woningen zoals beschreven verhoogd met 8,0%. In het schaarstegebied was dit gemiddeld 9,3%, in overig Nederland 7,3%. Dit verschil deed zich zowel in het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad voor als in het geliberaliseerde deel. Zowel commerciële verhuurders als toegelaten instellingen verhoogden in het schaarstegebied bij harmonisatie de huren sterker dan in de overige delen van Nederland. Toegelaten instellingen verhoogde bij het niet-DAEB bezit in het schaarstegebied de huren bij mutatie minder hard dan in overig Nederland. Gemiddeld werden huren in het schaarstegebied bij harmonisatie verhoogd met € 52,26 per maand. In overig Nederland was dit gemiddeld € 39,79. In het geliberaliseerde deel van de voorraad werden de huren in het schaarstegebied bij mutatie gemiddeld verhoogd met € 123,41. Bij commerciële verhuurders was dit zelfs € 144,87.

Bij harmonisatie kunnen de huren zowel worden verhoogd als verlaagd. In de voorgaande tabel zijn beide situaties meegenomen. Als alleen wordt gekeken naar de gevallen waar bij een bewonerswissel de huur werd *verhoogd*, ontstaat het volgende beeld:

Tabel 3.24: De gemiddelde huurstijging geharmoniseerde huurwoningen (**alleen huurverhogingen**) bij huurharmonisatie, naar type verhuurder, schaarstegebied en gereguleerd of geliberaliseerd 2019

		In procenten			In euro's		
		Geregu- leerd	Gelibera- liseerd	Totaal	Geregu- leerd	Gelibera- liseerd	Totaal
Toegelaten instellingen	Schaarstegebied	14,4%	24,8%	15,2%	€ 69,54	€ 184,37	€ 76,07
	Overig Nederland	12,5%	21,4%	13,2%	€ 60,39	€ 151,92	€ 65,01
	Totaal	13,1%	22,6%	13,8%	€ 63,22	€ 162,85	€ 68,44
Commerciële verhuurders	Schaarstegebied	11,7%	17,5%	15,5%	€ 60,93	€ 156,99	€ 111,84
	Overig Nederland	7,3%	7,5%	7,5%	€ 44,81	€ 67,24	€ 59,67
	Totaal	9,4%	11,4%	10,8%	€ 53,30	€ 102,19	€ 82,82
Alle verhuurders	Schaarstegebied	13,9%	19,0%	15,1%	€ 68,24	€ 162,75	€ 82,73
	Overig Nederland	12,2%	11,6%	12,1%	€ 59,74	€ 96,04	€ 64,38
	Totaal	12,8%	14,4%	13,1%	€ 62,55	€ 121,38	€ 70,57

Bron: CBS-huurenquête 2019.

De huurstijging bij mutatie van woningen waarvan de huur werd verhoogd, bedroeg in 2019 13,1%. In het schaarstegebied was dit 15,1% en in overig Nederland 12,1%. Zowel toegelaten instellingen als commerciële verhuurders verhoogden bij mutatie de huren in het schaarstegebied sterker dan elders. Bij commerciële verhuurders is het verschil tussen de huurverhogingen in het schaarstegebied en overig Nederland groter dan bij toegelaten instellingen. Commerciële verhuurders verhoogden bij mutatie de huren in het schaarstegebied gemiddeld met 15,5% en in overig Nederland met 7,5%. Vooral in het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad was het contrast groot; commerciële verhuurders verhoogden in het schaarstegebied in dit segment bij harmonisatie de huren gemiddeld met 17,5%. Echter, toegelaten instellingen verhoogden hun huren in het geliberaliseerde deel van hun voorraad bij mutatie nog sterker dan commerciële verhuurders, met 24,8% in het schaarstegebied en met 21,4% in overig Nederland. In het schaarstegebied ging het in euro's gemiddeld om een huurverhoging met € 184,37. Maar ook in de gereguleerde voorraad verhoogden toegelaten instellingen bij mutatie de huren gemiddeld sterker dan commerciële verhuurders.

Huurharmonisatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Een bewonerswissel geeft verhuurders de mogelijkheid een achtergebleven huur te verhogen met een hoger percentage dan is toegestaan bij een zittende huurder. De onderstaande tabel laat zien welk effect het harmoniseren van huren heeft op de prijs-kwaliteitverhouding van woningen zoals die tot uitdrukking komt in de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur.

Tabel 3.25: Gemiddelde afstand tussen feitelijke en maximale huur geharmoniseerde huurwoningen na harmonisatie, naar type verhuurder 2019

	Gereguleerd
Toegelaten instelling	78%
Commerciële verhuurder	99%
Totaal	79%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Bij toegelaten instellingen is er na harmonisatie nog een aanzienlijke afstand tussen de feitelijke huur van woningen en de maximale huur van gereguleerde woningen. Gemiddeld ligt de feitelijke huur bij deze

woningen na harmonisatie op 78% van de maximale huur die op grond van het WWS gevraagd mag worden. In de commerciële huursector is dit anders; hier ligt de feitelijke huur na harmonisatie gemiddeld op 99% van de maximale huur. Echter, als er een vergelijking wordt gemaakt met de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur en de gehele gereguleerde huurwoningvoorraad, blijkt dat toegelaten instellingen bij het harmoniseren van de huren van vrijkomende woningen de huur naar verhouding sterker optrekken. In de gehele gereguleerde voorraad van toegelaten instellingen ligt de feitelijke huur op 72% van de maximale huur. Bij harmonisatie gaan toegelaten instellingen gemiddeld naar 78%. Bij commerciële verhuurders is dit 90% respectievelijk 99%.

Tabel 3.26: Gemiddelde afstand tussen feitelijke en maximale huur geharmoniseerde huurwoningen na harmonisatie, naar schaarstegebied, naar type verhuurder 2019

	Gereguleerd
Schaarstegebied	78%
Overig Nederland	80%
Totaal	79%

Bron: CBS-huurenquête 2019.

In het schaarstegebied is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur van gereguleerde huurwoningen groter dan elders in Nederland. Dit is begrijpelijk, want in het schaarstegebied zijn de WOZ-waarden van huurwoningen hoger dan in overig Nederland en krijgen woningen op grond van de WOZ-waarde meer WWS-punten. Dit vertaalt zich in een hogere maximale huur. De feitelijke huur na harmonisatie ligt in het schaarstegebied gemiddeld op 78% van de maximale huur, in de overige delen van Nederland is dit 80%.

3.10 Regionaal beeld omvang middenhuursegment

In paragraaf 3.1 is ingegaan op de omvang van het middenhuursegment, het dure huursegment en op de ontwikkelingen in de tijd op dit punt. Een verkenning van de regionale verschillen in de ontwikkeling van de omvang van de middeldure en dure huursegmenten leert dat de meest uitgesproken ontwikkeling zich heeft voorgedaan in de vier grote steden. Bezien naar het onderscheid tussen het schaarstegebied en overig Nederland en naar de verschillen tussen de provincies, zijn de ontwikkelingen minder uitgesproken.

Tabel 3.27: Omvang huursegmenten¹⁾ naar de vier grote steden, 2016 - 2019

		2015	2016	2017	2018	2019
Utrecht	Sociale huur	82%	84%	82%	83%	78%
	Middenhuur	.	8%	11%	9%	13%
	Dure huur	.	8%	7%	7%	9%
Amsterdam	Sociale huur	82%	82%	80%	78%	72%
	Middenhuur	.	8%	10%	10%	12%
	Dure huur	.	10%	11%	12%	17%
Den Haag	Sociale huur	82%	82%	79%	79%	78%
	Middenhuur	11%	11%	15%	16%	15%
	Dure huur	7%	7%	6%	5%	7%
Rotterdam	Sociale huur	86%	86%	87%	86%	88%
	Middenhuur	11%	11%	11%	11%	9%
	Dure huur	3%	4%	2%	3%	3%

1) De grens tussen het middenhuursegment en het dure huursegment is geïndexeerd op basis van de CBS consumentenprijsindex. Bron: CBS-huurenquête 2015 - 2019.

Landelijk valt in 2019 81% van de huurwoningen in het sociale huursegment (huurprijs tot de liberalisatiegrens), tegenover 13% in het middenhuursegment en 6% in de dure huur. In 3 van de 4 grote steden ligt het aandeel sociale huur in 2019 lager dan het landelijk gemiddelde. In Utrecht (78%), Den Haag (78%), maar met name Amsterdam (72%) is dit het geval, terwijl het aandeel sociale voorraad in Rotterdam juist hoger ligt dan gemiddeld (88%) en sinds 2016 licht is toegenomen. In Utrecht, Amsterdam en Den Haag is het aandeel sociale huur juist afgenomen. Het middenhuursegment is in deze steden toegenomen tussen 2016 en 2019. In Rotterdam is dat niet het geval. In Utrecht en Den Haag, maar vooral in Amsterdam is het aandeel dure huur tussen 2016 en 2019 toegenomen. In Amsterdam steeg dit van 10% in 2016 naar 17% in 2019.

Bijlage 1: Kenmerken van de huurwoningvoorraad

Tabel 1: Omvang van het bezit en enkele belangrijke kenmerken (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), naar type verhuurder, 2019

Type verhuurder	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000 ¹⁾	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2019 (kale huur)	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur – maxi- male huur	Gemiddelde WOZ- waarde (x € 1.000)
Toegelaten instellingen	2.268	69%	€ 543	150	€ 764	72%	155
Niet-commerciële verhuurders	157	5%	€ 701	150	€ 764	80%	207
Commerciële verhuurders	851	26%	€ 792	166	€ 850	93%	207
Totaal	3.276	100%	€ 615	152²⁾	€ 775²⁾	75%²⁾	171

1) Op basis van de CBS-huurenquête kan niet betrouwbaar worden vastgesteld hoeveel huurwoningen in bezit zijn van niet-commerciële verhuurders en commerciële verhuurders.

2) Totalen gecorrigeerd voor het naar verhouding vaak ontbreken van de WWS-punten en daarmee de maximale huurprijs bij commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête 2019.

Bijlage 2: Aanvullende tabellen en figuren

Tabel 2: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, naar het onderscheid gereguleerde – geliberaliseerde huursector, 2019

		Gereguleerde voorraad	Geliberaliseerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instelling	Huurverlaging	3%	4%	3%
	Huur gelijk gebleven	11%	15%	11%
	Huurverhoging	86%	81%	86%
	Totaal	100%	100%	100%
Commerciële verhuurder	Huurverlaging	3%	3%	3%
	Huur gelijk gebleven	8%	6%	7%
	Huurverhoging	89%	91%	90%
	Totaal	100%	100%	100%
Totaal	Huurverlaging	3%	3%	3%
	Huur gelijk gebleven	11%	7%	10%
	Huurverhoging	86%	90%	87%
	Totaal	100%	100%	100%

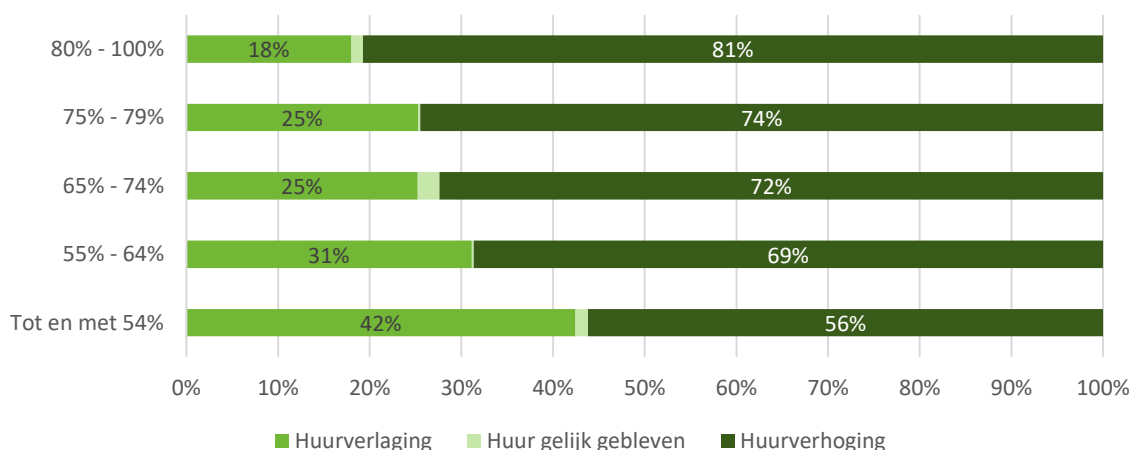
Bron: CBS-huurenquête 2019.

Tabel 3: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid gereguleerd en geliberaliseerd deel van de huurwoningvoorraad en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2019

Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	1,9%	.	1,9%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	2,1%	.	2,1%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2,4%	.	2,4%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2,5%	.	2,5%
Vanaf liberalisatiegrens	3,4%	3,3%	3,3%
Totaal	2,3%	3,3%	2,5%

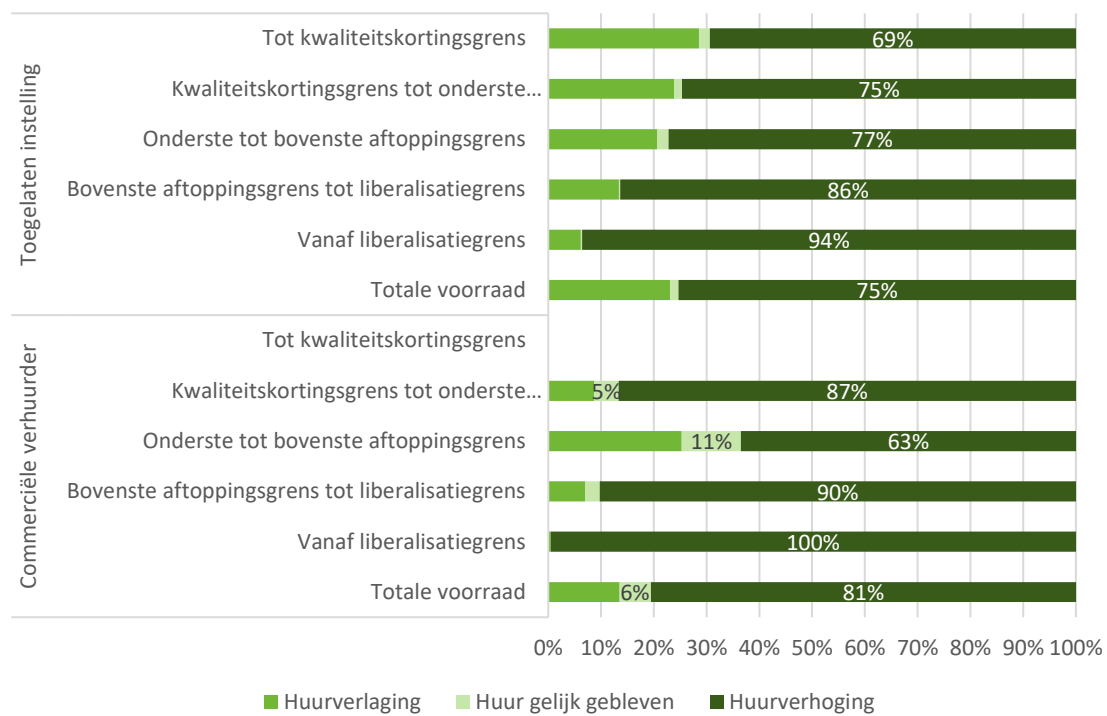
Bron: CBS-huurenquête 2019.

Figuur 1: Huurontwikkeling van gemuteerde woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, naar prijs-kwaliteitverhouding (gebaseerd op feitelijke huur voor harmonisatie), 2019



Bron: CBS-huurenquête 2019.

Figuur 2: Huurontwikkeling van gemuteerde woningen met een gereguleerde huur op 1 juli 2019 (klasse-indeling op huur voor huurprijsaanpassing), naar huurprijsklasse, 2019



Bron: CBS-huurenquête 2019.

Bijlage 3: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

De CBS-huurenquête is oorspronkelijk een panelonderzoek waarmee jaarlijks bij dezelfde huurwoningen de ontwikkeling van de huurprijs wordt gevolgd. In 2015 is de steekproef van het panel grondig herzien en is er een integraal deel op basis van registraties (onder andere NCCW) aan het onderzoek toegevoegd. Het paneeldeel van de huurenquête wordt jaarlijks geschoond doordat er huurwoningen worden verkocht, gesloopt of een andere bestemming krijgen. Ter compensatie van de woningen die uit het panel worden verwijderd wordt een representatief aantal huurwoningen toegevoegd. In 2019 zijn gegevens van 369.723 huurwoningen verzameld. Na controle zijn de gegevens van 360.152 (97,4%) goed bevonden voor analyse.

Binnen de CBS-huurenquête worden de volgende groepen verhuurders onderscheiden:

- Toegelaten instellingen (woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties). Hieraan zijn de gemeentelijke woningbedrijven toegevoegd.
- Niet-commerciële verhuurders (overige instellingen zonder winstoogmerk).
- Commerciële verhuurders (institutionele beleggers, bedrijven, natuurlijke rechtspersonen).

Het CBS rekent in haar publicaties de niet-commerciële verhuurders tot de categorie commerciële verhuurders. Daardoor kunnen zich (beperkte) verschillen voordoen tussen de uitkomsten die het CBS publiceert en de uitkomsten in deze publicatie.

Woningmutatie

Woningmutatie wil zeggen dat een woning vrijkomt door verhuizing van de zittende huurder en vervolgens verhuurd wordt aan een nieuwe huurder. In deze rapportage is sprake van een woningmutatie als in de periode 1 juli 2018 - 1 juli 2019 volgens de CBS-huurenquête een bewonerswissel heeft plaatsgevonden.

Harmonisatie-effect

Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurontwikkeling dat is toe te schrijven aan huurprijsaanpassingen die voortkomen uit het verhogen of verlagen van huren bij mutatie. Het harmonisatie-effect is berekend aan de hand van de in de CBS-huurenquête opgegeven harmonisatie per woning.

(Zuivere) huurstijging

De (zuivere) huurstijging is de huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling⁵ en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

Gereguleerde huurwoningvoorraad

Alle woningen waarvan de verhuurder aangeeft dat geen sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst.

Geliberaliseerde huurovereenkomst

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de

⁵ Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie of de kantonrechter bindend is vastgesteld.

ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd).

Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold (1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen, 1 juli 1994 voor alle woningen) zijn gereguleerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Tabel 4: Huurliberalisatiegrenzen 2004 - 2019

Jaargang*	Huurprijs
2004	> € 597,54
2005	> € 604,72
2006	> € 615,01
2007	> € 621,78
2008	> € 631,73
2009	> € 647,53
2010	> € 647,53
2011	> € 652,52
2012	> € 664,66
2013	> € 681,02
2014	> € 699,48
2015	> € 710,68
2016	> € 710,68
2017	> € 710,68
2018	> € 710,68
2019	> € 720,42

*) Een jaargang loopt van 2004 tot en met 2010 telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 2004 betekent van 1 juli 2004 tot 1 juli 2005. Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

Wijziging van het Woningwaarderingsstelsel per 1 oktober 2015

Per 1 oktober 2015 is het Woningwaarderingsstelsel gewijzigd en zijn de onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm vervangen door een puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde. Met de wijziging is ook de aftoppingsregeling inzake de punten woonomgeving voor kleine woningen vervallen en zijn de schaarstepunten vervallen. De wijziging van het WWS leidt tot het meewegen van de WOZ-punten voor gemiddeld 25%. Binnen deze 25% wegen de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde elk voor 50% mee. De kengetallen daarvoor worden jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van de algemene ontwikkeling van de WOZ-waarde. Per 1 juli 2019 worden punten toegekend voor elke € 9.474 WOZ-waarde en voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 147. Voor kleine woningen (< 40 m²) gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht) is dit bedrag € 62.

Het schaarstegebied

