



Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen



Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014

6 november 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 6 november 2014

TITEL Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 2700.165/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Onderzoeksopzet	5
1.3 Enkele belangrijke aspecten van het huurprijsbeleid	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Belangrijkste effecten huurbeleid verhuurders	8
2.1 Kenmerken van de Nederlandse huurwoningenvoorraad	8
2.2 De huurstijging per 1 juli 2014	9
2.3 Het effect van geliberaliseerde huurcontracten op de gemiddelde huurstijging	12
2.4 Het effect van woningverbetering op de huurstijging	12
2.5 Regionale verschillen in de huurstijging	13
2.6 Gemiddelde huurstijging naar inkomensklasse	14
3 De inkomensafhankelijke huurverhoging	15
3.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging op hoofdlijnen	15
3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot de huurgrenzen van de huurtoeslag	17
3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding	18
3.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot schaarste op de woningmarkt	19
4 De effecten van huurharmonisatie	20
4.1 Huurharmonisatie op hoofdlijnen	20
4.2 Huurharmonisatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag	22
4.3 Huurharmonisatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding	24
4.4 Huurharmonisatie naar schaarste op de woningmarkt	24
5 Differentiatie in de huurverhoging	26
5.1 Huurprijsnorm woningcorporaties	26
5.2 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag	26
5.3 Differentiatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding	27
5.4 Differentiatie in relatie tot schaarste op de woningmarkt	29
6 Energetische kwaliteit van huurwoningen	31
Bijlage 1: Enkele begrippen	1
Bijlage 2: Het schaarstegebied	3

Samenvatting

Achtergronden

Elk jaar wordt het onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid op de huurontwikkeling van huurwoningen in Nederland, als resultaat van het door verhuurders gevoerde huurprijsbeleid. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huur-aanpassingen centraal. Het onderzoek wordt gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête. Ook dit jaar heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit onderzoek laten uitvoeren.

De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningvoorraad en op de huurstijging exclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie. Waar relevant worden uitkomsten gepresenteerd over de totale huurwoningvoorraad¹.

Huurstijging exclusief huurharmonisatie

- De gemiddelde huurverhoging is in 2014 uitgekomen op 3,9%. Dit is de huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie. De gemiddelde huurverhoging ligt daarmee iets lager dan in 2013 (toen: 4,1%).
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders gemiddeld met 4,0%, commerciële verhuurders met 3,5%.

Het effect van huurharmonisatie

- De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg 4,7%. Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg daarmee 0,8%. Het betreft de huren van woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad.
- Toegelaten instellingen harmoniseerden sterker dan commerciële verhuurders. Bij de toegelaten instellingen was de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 4,8%, en het harmonisatie-effect 0,9%. In de commerciële huursector was dit 4,0% respectievelijk 0,4%.
- Als woningen waarvan de huur in de loop van het jaar is geliberaliseerd (en waarvan de huur bij mutatie is geharmoniseerd) worden meegenomen in de berekening van het harmonisatie-effect in de gereguleerde huurwoningvoorraad, bedraagt de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie geen 4,7% maar 4,8%.
- Het harmonisatie-effect is dan 0,1 procentpunt hoger dan wanneer deze woningen buiten beschouwing worden gelaten. Dit is zowel bij toegelaten instellingen als bij commerciële verhuurders het geval.
- Het aandeel huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd is de laatste jaren gestaag toegenomen. In 2007 lag dit aandeel rond de 3,1%, inmiddels is het opgelopen naar 4,4% van de huurwoningvoorraad. In dezelfde periode is het aandeel mutaties op de huurwoningvoorraad afgenomen, waardoor in feite sprake is van een nog hogere intensiteit in het harmoniseren van huren dan uit deze percentages blijkt. Immers, een toenemend aandeel harmonisaties op een afnemend aandeel mutaties betekent dat naar verhouding vaker werd geharmoniseerd *als dat kan*, namelijk bij mutatie.

¹ De effecten van tussentijdse huurverhogingen als gevolg van woningverbetering worden in het rapport niet meegenomen met uitzondering van paragraaf 2.4.

- Van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 22,6%.
- Na harmonisatie lag de feitelijke huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd op 82% van de maximale huur.
- In 2012 werd zichtbaar dat toegelaten instellingen beduidend vaker huren waren gaan harmoniseren tot boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Die tendens heeft zich in 2013 doorgezet en in 2014 speelt het opnieuw.
- Van de woningen van toegelaten instellingen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd, lag de huur in 34% van de gevallen voor harmonisatie onder de aftoppingsgrens en na harmonisatie daarboven.

Het effect van woningverbetering

- Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2014 bedroeg 0,2%. Inclusief dit effect en inclusief het effect van huurharmonisatie bedroeg de gemiddelde huurstijging 4,9%.
- Het op basis van de CBS-huurenquête berekende effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging lijkt klein. Er vinden immers grote inspanningen plaats om de Nederlandse huurwoningvoorraad te verduurzamen. Het vermoeden bestaat dat een deel van het gemeten harmonisatie-effect is toe te schrijven aan woningverbetering. Bij ingrijpende renovatie van een woning worden de bewoners immers vaak elders gehuisvest en is sprake van een mutatie. De hogere kwaliteit wordt dan doorberekend aan de nieuwe bewoner en wordt geregistreerd als het effect van huurharmonisatie, ook als de nieuwe bewoner een terugkerende oorspronkelijke bewoners is. Het feit dat in het bestand van de CBS weinig gevallen voorkomen waar sprake is van én huurharmonisatie én woningverbetering bevestigt dit vermoeden.

De inkomensafhankelijke huurverhoging

- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid gemiddeld met 3,6%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 3,4%. Het betreft de huurverhogingen bij zittende huurders, dus exclusief het effect van huurharmonisatie.
- Huishoudens met een middeninkomen tussen de € 34.085 en de € 43.602 kregen een gemiddelde huurverhoging van 4,0%.
- De hoogste gemiddelde huurverhoging kregen huurders van huurwoningen van toegelaten instellingen, met een huishoudinkomen vanaf € 43.602. Gemiddeld ging deze groep per 1 juli 5,6% meer huur betalen.
- Verhuurders zijn bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2014 gemiddeld dus beduidend onder het niveau gebleven dat maximaal mogelijk was. Gemiddeld werd in 67% van de gevallen de maximale huurverhoging doorgevoerd die op grond van het huishoudensinkomen van de huurder mogelijk was. Bij huishoudens met een inkomen tot € 34.085 gebeurde dit bij 70% van de huurders, bij huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.602 betrof het 63% van de huurders. Bij de huurders met een middeninkomen in de klasse van € 34.085 - € 43.602 werd naar verhouding het minst vaak de maximale huurverhoging doorgevoerd. Dit gebeurde bij 55% van de huurders in deze klasse.
- Commerciële verhuurders voerden de maximale huurverhoging minder vaak door dan toegelaten instellingen.
- Er waren in 2014 nauwelijks verschillen tussen het schaarstegebied en Overig Nederland in hoe de maximale huurverhoging werd toegepast. Alleen bij huishoudens met een hoger inkomen, vanaf

€ 43.602, was de gemiddelde huurverhoging gemiddeld iets hoger dan in overig Nederland (5,4% respectievelijk 5,3%).

Huurprijsdifferentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

- De totale omvang van de huursector in Nederland nam in de periode 2005 – 2014 af van 3.092.000 woningen naar 2.903.000 woningen. Een afname van 189.000 huurwoningen. Tegelijk is in deze periode een duidelijke afname zichtbaar van het aantal huurwoningen met een lage huur en een toename van het aantal huurwoningen met een hoge huur.
- De helft van de Nederlandse huurwoningen heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. Dit aandeel is de laatste jaren wat afgenomen; in de periode 2005 tot 2010 lag het aandeel op 53%.
- Het aandeel huurwoningen met een lage huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode sinds 2005 meer dan gehalveerd. In 2005 behoorde 29% van de huurwoningen tot deze huurprijsklasse, in 2014 is dat nog 15%. In absolute zin liep het aandeel woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens terug van 909.000 in 2005 naar 424.000 in 2014.
- Het aandeel woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen en onder de liberalisatiegrens nam toe van 13% in 2005 tot 18% in 2010 en tot 25% in 2014. In 2005 waren er 226.000 huurwoningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens; in 2014 waren dit er 431.000.
- Het aandeel huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens nam toe van 4% in 2005 tot 10% in 2014. Let wel: dit zijn niet allemaal woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Bij een deel van de woningen is door huurverhoging aan de zittende huurders de huur tot boven de liberalisatiegrens gestegen, maar is wel sprake van een gereguleerde huurovereenkomst.

Huurprijsdifferentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

- De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt zijn woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. Of een verhuurder daadwerkelijk zo handelt, heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en met de marktomstandigheden. De instelling van het schaarstegebied heeft bij huurwoningen in dit gebied de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur vergroot.
- De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingstelsel voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2014 een feitelijke huur die gemiddeld op 69% van de maximale huur ligt (gereguleerde voorraad). Bij commerciële verhuurders lag de feitelijke huur per 1 juli 2014 gemiddeld op 83% van de maximale huur.
- De gemiddelde feitelijke huur voor woningen met een gereguleerde huur steeg van € 480 in 2013 naar € 503 in 2014.

De energetische kwaliteit van huurwoningen

- In het Convenant Energiebesparing Huursector zijn afspraken gemaakt over het plegen van een aanzienlijke inspanning op het verduurzamen van het woningbezit van toegelaten instellingen en leden van Vastgoedbelang. In het huurbeleid is hier op ingespeeld door de waardering van de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie in het Woningwaarderingstelsel te vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel.

- De energieprestatielabels C en D komen het meest voor in de Nederlandse huurwoningvoorraad. Ruim de helft van de huurwoningen waarvan een label bekend is, heeft een van deze labels.
- Ruim 15% van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C. Zo'n 30% heeft een slechtere energetische kwaliteit dan label D.
- De labels A+ en A++ komen zeer weinig voor. Dit komt omdat eigenlijk alleen nieuwbouwwoningen deze labels krijgen.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Elk jaar wordt het onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid op de huurontwikkeling van huurwoningen in Nederland, als resultaat van het door verhuurders gevoerde huurprijsbeleid. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huur-aanpassingen centraal. Het onderzoek wordt gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête. Ook dit jaar heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit onderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten van het onderzoek werden jaarlijks gepresenteerd in de vorm van een kernpublicatie met de titel 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid'. Dit jaar is gekozen voor een meer onderzoeksmatige opzet met een titel die dit reflecteert: 'Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014'.

1.2 Onderzoekopzet

Voor het opstellen van deze rapportage is, zoals aangegeven, primair gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2014. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2014 zijn gegevens over 14.064 huurwoningen verzameld. De CBS-huurenquête biedt 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, geschoond van de effecten van harmonisatie en renovatie. De CBS-huurenquête 2014 vormt daarom ook een goede basis voor het bepalen van de parameters van de huurtoeslag.

De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningvoorraad en op de huurstijging exclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie². Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of tot het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad behoren. Waar relevant wordt in deze rapportage ook op dit punt een onderscheid gemaakt.

In veel tabellen en figuren wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende typen verhuurders. Het onderscheid tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders wordt daarbij consequent gemaakt. Een derde categorie verhuurders, de niet-commerciële verhuurders (instellingen zonder winstoogmerk niet zijnde toegelaten instellingen) betreft een kleine groep verhuurders die met weinig woningen vertegenwoordigd is in het bestand van de CBS-huurenquête. Daarom kan in veel tabellen geen onderscheid gemaakt worden naar deze categorie verhuurders. Het is belangrijk hierbij op te merken dat als er van wordt afgezien uitkomsten te presenteren omdat het aantal beschikbare cases in het onderzoeksbestand niet toereikend is, deze categorie verhuurders in de gepresenteerde totalen wél is meegenomen.

² De effecten van tussentijdse huurverhogingen als gevolg van woningverbetering worden beschreven in paragraaf 2.4.

1.3 Enkele belangrijke aspecten van het huurprijsbeleid

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Evenals in de afgelopen jaren vormt het inflatiepercentage over het voorgaande jaar de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Sinds vorig jaar is een huurverhoging mogelijk van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar. De inflatie over 2013 bedroeg 2,5%. De maximale huurverhoging bedroeg daarom $2,5\% + 1,5\% = 4\%$. Daarbij is om de doorstroming te bevorderen van huurders die niet behoren tot de primaire doelgroep, bij zelfstandige woningen een opslagpercentage geïntroduceerd dat afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder. Dit opslagpercentage is gestaffeld. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 34.085 is er geen opslag en bedraagt de maximale huurstijging dus 4%. Voor huurders met een huishoudinkomen tussen € 34.085 en € 43.602 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt, dus een maximale huurstijging van 4,5%. Voor huurders met een huishoudinkomen vanaf € 43.602 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt, wat leidt tot een maximale huurstijging van 6,5% voor deze groep. Voor het bepalen van het huishoudinkomen voor de huurverhogingsvoorstellen wordt uitgegaan van het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de huurverhoging. Van dat inkomensjaar zijn de meeste inkomens namelijk inmiddels definitief vastgesteld. Bij de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2014 was dus het inkomen over 2012 bepalend. De Belastingdienst informeert verhuurders op verzoek in welke inkomensklasse een huishouden valt. Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging en is de maximale huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage over 2013 vermeerderd met 1,5 procentpunt, dus 4%. Dit rapport gaat alleen over de huurverhoging bij zelfstandige woningen.

Maximale huurprijsnorm voor corporaties

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging per corporatie mogelijk te maken, is de maximale huurprijsnorm voor corporaties aangepast. Hiervoor is, aansluitend op het op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van toegelaten instellingen gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2014 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2014, vermeerderd met 4%. Ook wordt bij het bepalen of een corporatie met de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli binnen de maximale huurprijsnorm blijft, de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 buiten beschouwing gelaten. Zo krijgen corporaties de ruimte om gebruik te maken van de hogere huurverhoging die voor deze huishoudens mogelijk is.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 behandelt de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verhuurders op de huurstijging per 1 juli 2014.
- In hoofdstuk 3 wordt een verdieping geboden op de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten van huurharmonisatie op de huurstijging.
- In Hoofdstuk 5 wordt de differentiatie binnen de huurstijging behandeld. Hierbij komt onder meer aan bod hoe toegelaten instellingen zijn omgegaan met de huurprijsnorm voor woningcorporaties.
- In bijlage 1 worden de belangrijkste in de rapportage gebruikte begrippen toegelicht.

- In bijlage 2 staat een overzichtskaart van het schaarstegebied.

Voorin de rapportage is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

2 Belangrijkste effecten huurbeleid verhuurders

In dit eerste hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten gepresenteerd rond de huurstijging die op 1 juli 2014 heeft plaatsgevonden. Hierbij staat het effect van huurharmonisatie, het optrekken van de huur bij een bewonerswissel, centraal. Ook het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging wordt behandeld. Ten slotte worden de belangrijkste uitkomsten rond de inkomensafhankelijke huurverhoging gepresenteerd.

2.1 Kenmerken van de Nederlandse huurwoningenvoorraad

Tabel 2.1: Omvang van het bezit en enkele belangrijke kenmerken (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), naar type verhuurder, 2014

	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2014	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur	Gemiddelde WOZ- waarde (x € 1.000)
Toegelaten instellingen	2.263	78%	€ 503	146	€ 734	69%	143
Niet-commerciële verhuurders	80	3%	€ 545	142	€ 714	77%	187
Institutionele beleggers	128	4%	€ 755	179	€ 908	83%	195
Bedrijven	250	9%	€ 655	149	€ 750	87%	175
Natuurlijke personen	182	6%	€ 533	126	€ 627	84%	173
Commerciële verhuurders	560¹⁾	19%	€ 638	154	€ 778	85%	179
Totaal	2.903	100%	€ 530	147	€ 739	72%	151

1) De omvang van het bezit van toegelaten instellingen en de omvang van de totale huurwoningenvoorraad zijn bekend. De omvang van de groep niet-commerciële verhuurders en de groep commerciële verhuurders, alsmede de verdeling naar de verschillende typen commerciële verhuurders binnen deze groep, is een benadering op basis van de gevonden verhoudingen in het bestand van de CBS-huurenquête.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In Nederland staan ongeveer 2.903.000 huurwoningen. Het grootste deel hiervan (78%) bestaat uit woningen van toegelaten instellingen. Het betreft ongeveer 2.263.000 woningen. De overige huurwoningen zijn in bezit van commerciële verhuurders en niet-commerciële verhuurders niet zijnde toegelaten instellingen. Binnen de commerciële huursector wordt een aanzienlijk deel van de huurwoningen verhuurd door kleine particuliere verhuurders, die als natuurlijke persoon één of meerdere huurwoningen verhuren. Naar schatting gaat het om een derde van de commerciële huurwoningen. De overige commerciële huurwoningen zijn eigendom van bedrijven en institutionele beleggers.
- De gemiddelde kale huur van huurwoningen bedroeg per 1 juli 2014 € 530 per maand. Dit gemiddelde is gebaseerd op zowel woningen met een gereguleerde huur als woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Toegelaten instellingen berekenden per 1 juli 2014 hun huurders gemiddeld een kale huur van € 503 per maand. Bij commerciële verhuurders lag dit bedrag op € 638.
- Een huurwoning had op 1 juli 2014 in Nederland gemiddeld 147 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS). Daarbij hoort een gemiddelde maximale huur van € 739 per maand.

Huurwoningen van commerciële verhuurders hebben gemiddeld een hogere kwaliteit (154 WWS-punten) en daarmee een hogere maximale huur (€ 778).

- Bij toegelaten instellingen ligt de feitelijke huur, de huur die de huurder maandelijks aan de verhuurder betaalt, gemiddeld op 69% van de maximale huur. Bij commerciële verhuurders ligt de feitelijke huur gemiddeld dicht bij de maximale huur: 85%. Gemiddeld over de hele huurwoningvoorraad vragen verhuurders een feitelijke huur die op 72% ligt van de huur die op grond van het Woningwaarderingstelsel gevraagd mag worden.
- De gemiddelde WOZ-waarde van een Nederlandse huurwoning bedraagt € 151.000. Bij toegelaten instellingen ligt dit bedrag op € 143.000, bij commerciële verhuurders € 179.000.

2.2 De huurstijging per 1 juli 2014

De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2007 - 2014

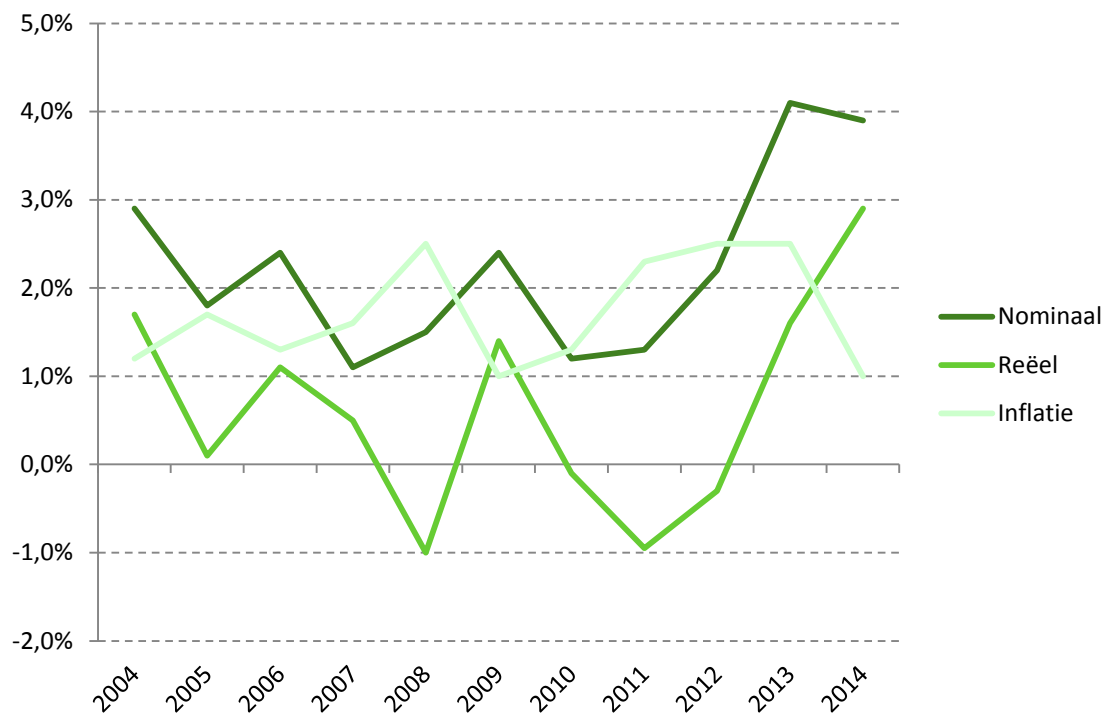
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Toegelaten instellingen	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,2%	4,0%
Commerciële verhuurders	1,1%	1,7%	2,3%	1,4%	1,4%	2,1%	3,7%	3,5%
Totaal	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%	3,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurverhoging is in 2014 uitgekomen op 3,9%. Dit is de huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie. De gemiddelde huurverhoging ligt daarmee iets lager dan in 2013 (toen: 4,1%).
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders gemiddeld met 4,0%, commerciële verhuurders met 3,5%.

De gemiddelde huurstijging in reële termen

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, exclusief huurharmonisatie, in nominale en reële termen, (2004 - 2014)



Bronnen: CBS-huurenquête, CPB, bewerking Companen.

- Naar verwachting zal de inflatie in 2014 uitkomen op 1%³. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 3,9%. Op grond van de verwachte inflatie over 2014 zal de reële huurstijging in 2014 ongeveer 2,9% zijn.

³ Centraal Planbureau, augustus 2014.

De gemiddelde huurstijging inclusief het effect van huurharmonisatie

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2005 – 2014¹⁾

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
										Huurstijging inclusief huurharmonisatie	Harmonisatie- effect 2014
Toegelaten instellingen	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	2,9%	1,7%	1,9%	3,0%	5,0%	4,8%	0,9% ²⁾
Niet-commerciële verhuurders	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	2,6%	2,3%	1,6%	2,7%	3,9%	4,4%	.²⁾
Institutionele beleggers	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,7%	2,7%	4,0%	4,4%	.²⁾
Bedrijven	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	3,2%	1,7%	1,8%	3,0%	4,7%	4,2%	.²⁾
Natuurlijke personen	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,3%	2,7%	3,6%	3,4%	.²⁾
Commerciële verhuurders	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	3,1%	1,8%	1,6%	2,8%	4,2%	4,0% ³⁾	0,4%
Totaal	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	3,0%	4,9%	4,7%	0,8%

- 1) De in dit rapport gepresenteerde uitkomsten van de huurprijsontwikkeling wijken enigszins af van de gepubliceerde uitkomsten door het CBS. In deze rapportage is de ontwikkeling van de huurprijs het gewogen gemiddelde van de huurprijsontwikkeling per individuele huurder. Dit is dezelfde benaderingswijze die ook wordt gehanteerd bij andere onderzoeken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zoals het WoON. Bij het CBS is de prijsontwikkeling het gewogen gemiddelde van de huurontwikkeling per landsdeel en type huurwoning. De volgens de in deze rapportage gehanteerde methode berekende gemiddelde huurstijging (inclusief harmonisatie-effect en inclusief huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract) komt uit op 4,6%, waar het CBS uitkomst op 4,4%.
- 2) Het aantal woningen met huurharmonisatie in de steekproef is onvoldoende groot om uitsplitsingen te maken naar alle verschillende soorten verhuurders.
- 3) Door afrondingsverschillen komt het verschil tussen de gepresenteerde huur inclusief harmonisatie en de huur exclusief harmonisatie niet precies overeen met het gepresenteerde harmonisatie-effect.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg 4,7%. Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg daarmee 0,8%. Het betreft de huren van woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad. Woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn in de genoemde percentages buiten beschouwing gelaten.
- Toegelaten instellingen harmoniseerden sterker dan commerciële verhuurders. Bij de toegelaten instellingen was de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 4,8%, en het harmonisatie-effect 0,9%. In de commerciële huursector was dit 4,0% respectievelijk 0,4%. Zoals bij de tabel aangegeven komt het verschil tussen de gepresenteerde huur inclusief harmonisatie en de huur exclusief harmonisatie bij de commerciële verhuurders door afrondingsverschillen niet helemaal overeen met het gepresenteerde harmonisatie-effect.
- Binnen de commerciële huursector lieten institutionele beleggers en bedrijven de huren gemiddeld wat sterker stijgen dan de kleine particuliere verhuurders die als natuurlijke persoon één of enkele woningen verhuren.
- De niet-commerciële verhuurders lieten de huren inclusief het effect van huurharmonisatie gemiddeld stijgen met 4,4%.

2.3 Het effect van geliberaliseerde huurcontracten op de gemiddelde huurstijging

In de bovenstaande tabel is het effect van huurharmonisatie op de gemiddelde huurstijging berekend op de voorraad huurwoningen die per 1 juli 2014 een gereguleerde huur hadden. Dit betekent dat woningen waarvan het huurcontract in de loop van het huurjaar is geliberaliseerd niet bijdragen aan het berekende harmonisatie-effect. De volgende tabel maakt inzichtelijk wat dit betekent.

Tabel 2.4: Het effect van huurharmonisatie in de gereguleerde huurwoningvoorraad én de voorraad huurwoningen waarvan het huurcontract in het afgelopen huurjaar is geliberaliseerd, naar type verhuurder, 2014

	Huurverhoging exclusief harmonisatie	Harmonisatie- effect	Huurverhoging inclusief harmonisatie
Toegelaten instellingen	4,0%	0,9%	4,9%
Commerciële verhuurders	3,5%	0,5%	4,0%
Totaal	3,9%	0,9%	4,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Als woningen waarvan de huur in de loop van het jaar is geliberaliseerd (en waarvan de huur bij mutatie is geharmoniseerd) worden meegenomen in de berekening van het harmonisatie-effect in de gereguleerde huurwoningvoorraad, bedraagt de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie geen 4,7% maar 4,8%.
- Het harmonisatie-effect is dan 0,1 procentpunt hoger dan wanneer deze woningen buiten beschouwing worden gelaten. Dit is zowel bij toegelaten instellingen als bij commerciële verhuurders het geval.

2.4 Het effect van woningverbetering op de huurstijging

De in dit rapport gepresenteerde huurstijgingspercentages zijn gezuiverd voor de invloed van woningrenovatie. De volgende tabel laat zien welk aandeel woningrenovatie bijdraagt aan de huurstijging die huurders per 1 juli 2014 betalen.

Tabel 2.5: Het effect van woningverbetering op de huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2014

	Huurverhoging inclusief harmonisatie	Renovatie- effect	Huurverhoging inclusief harmonisatie en renovatie
Toegelaten instellingen	4,8%	0,2%	5,0%
Commerciële verhuurders	4,0%	0,1%	4,1%
Totaal	4,7%	0,2%	4,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

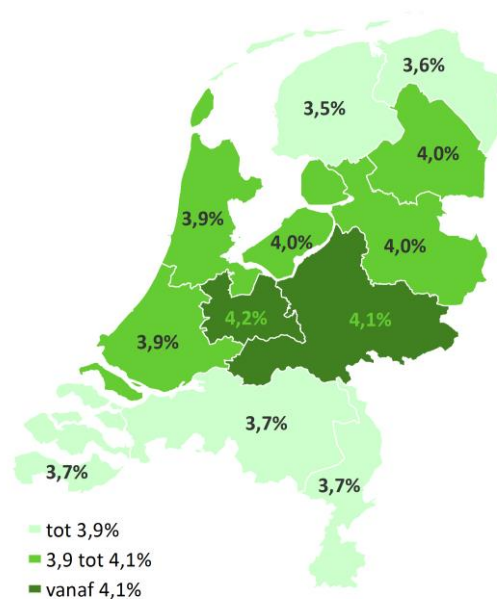
- Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2014 bedroeg 0,2%. Inclusief dit effect en inclusief het effect van huurharmonisatie bedroeg de gemiddelde huurstijging 4,9%.
- Bij toegelaten instellingen bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie en inclusief het effect van woningverbetering 5,0%. Bij commerciële verhuurders was het effect van

woningverbetering op de gemiddelde huurstijging kleiner (0,1%) en bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie en inclusief woningverbetering 4,1%.

- Het op basis van de CBS-huurenquête berekende effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging lijkt klein. Er vinden immers grote inspanningen plaats om de Nederlandse huurwoningvoorraad te verduurzamen. Het vermoeden bestaat dat een deel van het gemeten harmonisatie-effect is toe te schrijven aan woningverbetering. Bij ingrijpende renovatie van een woning worden de bewoners immers vaak elders gehuisvest en is sprake van een mutatie. De hogere kwaliteit wordt dan doorberekend aan de nieuwe bewoner en wordt geregistreerd als het effect van huurharmonisatie, ook als de nieuwe bewoner een terugkerende oorspronkelijke bewoner is. Het feit dat in het bestand van de CBS weinig gevallen voorkomen waar sprake is van én huurharmonisatie én woningverbetering bevestigt dit vermoeden.

2.5 Regionale verschillen in de huurstijging

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, per provincie, 2014



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging, exclusief huurharmonisatie, was het grootst in de provincies Utrecht (4,2%) en Gelderland (4,1%).
- In Friesland (3,5%) en Groningen (3,6%), maar ook in Limburg (3,7%), Noord-Brabant (3,7%) en Zeeland (3,7%) was de huurstijging juist lager dan gemiddeld.
- Er lijkt een zekere samenhang te bestaan tussen de spreiding van inkomens over de provincies en de hoogte van huurstijging, waar de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol bij speelt. In Utrecht is het aandeel lage inkomens beduidend lager dan gemiddeld en het aandeel hoge inkomens juist hoger. Maar in Gelderland ligt de spreiding over de inkomensklassen juist op het landelijke gemiddelde. In Groningen en Friesland is het aandeel lage inkomens veel hoger dan

gemiddeld en het aandeel hoge inkomens veel lager. Maar in Limburg, Noord-Brabant en Zeeland is dit weer niet het geval. Mogelijk ook speelt hierbij de vermogenspositie van corporaties een rol. Corporaties met meer vermogen hebben meer mogelijkheden hogere lasten op te vangen anders dan door huurverhogingen.

- In de gemeente Utrecht was de huurstijging exclusief harmonisatie het hoogst van de vier grote steden. Hier werden de huren van zittende huurders gemiddeld met 4,1% verhoogd. In Den Haag was de huurstijging juist het laagst van de vier grote steden (3,8%). In Amsterdam en Rotterdam bedroeg de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie gemiddeld 3,9% respectievelijk 4,0%.

2.6 Gemiddelde huurstijging naar inkomensklasse

In 2013 is, om de doorstroming in het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad te bevorderen, de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Verhuurders kunnen huurders van een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van beleid behoren. De grens hiervoor ligt in 2014 bij een huishoudinkomen van € 34.085. In 2014 was de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 34.085 die in een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huur wonen maximaal 4%. Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 43.602 was de maximaal toegestane huurverhoging 4,5%. Voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.602 mocht de huur maximaal met 6,5% worden verhoogd.

Tabel 2.6: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2014

Inkomen	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Tot € 34.085	3,6%	3,4%	3,6%
€ 34.085 - € 43.602	4,1%	3,6%	4,0%
Meer dan € 43.602	5,6%	4,3%	5,3%
Totaal	4,0%	3,5%	3,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid gemiddeld met 3,6%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 3,4%. Het betreft de huurverhogingen bij zittende huurders, dus exclusief het effect van huurharmonisatie.
- Huishoudens met een middeninkomen tussen de € 34.085 en de € 43.602 kregen een gemiddelde huurverhoging van 4,0%. Toegelaten instellingen verhoogden de huren bij deze groep sterker dan commerciële verhuurders. Huishoudens met een middeninkomen in een corporatiewoning kregen gemiddeld een huurverhoging van 4,1%. Bij commerciële verhuurders was de huurverhoging bij deze groep gemiddeld 3,6%.
- De hoogste gemiddelde huurverhoging kregen huurders van huurwoningen van toegelaten instellingen, met een huishoudinkomen vanaf € 43.602. Gemiddeld ging deze groep per 1 juli 5,6% meer huur betalen. In de commerciële huursector was de huurstijging bij huishoudens met een inkomen vanaf € 43.602 beduidend lager dan bij toegelaten instellingen. Huishoudens in deze inkomensklasse in een commerciële huurwoning gingen gemiddeld 4,3% meer huur betalen.
- Verhuurders zijn bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2014 gemiddeld dus beduidend onder het niveau gebleven dat maximaal mogelijk was.

3 De inkomensafhankelijke huurverhoging

Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven kunnen verhuurders, om de doorstroming in de gereguleerde huurwoningvoorraad te bevorderen, huishoudens die niet tot de primaire doelgroep van beleid behoren een hogere huurverhoging geven. In dit hoofdstuk wordt een nadere verdieping gegeven op de wijze waarop verhuurders met deze ruimte zijn omgegaan.

3.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging op hoofdlijnen

Een deel van de huurders die een woning huren met een huur onder de liberalisatiegrens, heeft een inkomen boven de € 34.085. De onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de spreiding is van huurders over de drie relevante inkomensklassen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende typen verhuurders.

Tabel 3.1: Aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, naar type verhuurder, 2014

	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Inkomen tot € 34.085	67%	54%	65%
Inkomen € 34.085 - € 43.602	11%	13%	11%
Inkomen meer dan € 43.602	16%	21%	17%
Inkomen onbekend	6%	13%	7%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van alle huurders in Nederland heeft 65% een huishoudinkomen tot € 34.085 en behoort daarmee tot de doelgroep van de toegelaten instellingen. Bij de toegelaten instellingen behoort 67% van de huurders tot die groep.
- Bij commerciële verhuurders is het aandeel huurders met een hoger huishoudinkomen groter dan bij de toegelaten instellingen. Bij de commerciële verhuurders heeft 21% van de huurders een huishoudinkomen vanaf € 43.602, bij toegelaten instellingen is dit 16%.
- Hierbij moet worden aangetekend dat in het bestand van de CBS-huurenquête niet van elke woning het huishoudinkomen van de huurder bekend is (7%). Bij commerciële huurwoningen is het aandeel woningen waarvan het huishoudinkomen van de huurder onbekend is beduidend groter (13%) dan bij de huurwoningen van toegelaten instellingen (6%).

Tabel 3.2: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2014¹⁾

	Inkomen tot € 34.085		Inkomen € 34.085 - € 43.602		Inkomen meer dan € 43.602		Totaal	
	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging ²⁾
Toegelaten instelling	3,6%	70%	4,1%	60%	5,6%	70%	4,0%	69%
Commerciële verhuurder	3,4%	73%	3,6%	36%	4,3%	38%	3,5%	59%
Totaal	3,6%	70%	4,0%	55%	5,3%	63%	3,9%	67%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De hoogste gemiddelde huurverhoging werd zoals aangegeven doorgevoerd bij huurders van toegelaten instellingen in de inkomensklasse vanaf € 43.602. Deze groep kreeg gemiddeld een huurverhoging van 5,6%. Echter, niet in alle gevallen waar dat op grond van het inkomen mogelijk was, werd bij deze groep de maximale huurverhoging van 6,5% doorgevoerd; dit was bij 70% van de groep die het betreft het geval.
- Dit was ook bij de andere inkomensklassen het geval. Gemiddeld werd in 67% van de gevallen de maximale huurverhoging doorgevoerd die op grond van het huishoudensinkomen van de huurder mogelijk was. Bij huishoudens met een inkomen tot € 34.085 gebeurde dit bij 70% van de huurders, bij huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.602 betrof het 63% van de huurders. Bij de huurders met een middeninkomen in de klasse van € 34.085 - € 43.602 werd naar verhouding het minst vaak de maximale huurverhoging doorgevoerd. Dit gebeurde bij 55% van de huurders in deze klasse.
- Commerciële verhuurders voerden de maximale huurverhoging minder vaak door dan toegelaten instellingen.

Tabel 3.3: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder, 2014¹⁾²⁾

	2013	2014
Toegelaten instelling	77%	69%
Commerciële verhuurder	54%	59%
Totaal	73%	67%

- 1) 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.
- 2) 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, bewerking Companen.

- Ook in 2013 voerden toegelaten instellingen vaker dan commerciële verhuurders de maximale huurverhoging door die op grond van het inkomen van de huurder mogelijk is. Toen kreeg 77% van de huurders van een corporatiewoning de maximale huurverhoging. In 2014 is dit aandeel wat lager (69%). Commerciële verhuurders zijn juist wat vaker de maximale huurverhoging gaan doorvoeren. In 2013 pasten zij de maximale huurverhoging toe bij 54% van hun huurders, in 2014 is dit opgelopen naar 59%.

- Gemiddeld over alle huurders nam het aandeel dat de maximale huurverhoging kreeg af van 73% in 2013 naar 67% in 2014.

Tabel 3.4: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar inkomensklasse, 2014¹⁾²⁾

	2013	2014
Inkomen tot € 34.085	84%	70%
Inkomen € 34.085 - € 43.602	47%	55%
Inkomen meer dan € 43.602	51%	63%
Totaal	73%	67%

- 1) 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.
- 2) 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, bewerking Companen.

- Bezien naar de inkomensklasse waarin huurders vallen, werd de maximale huurverhoging in 2014 vaker toegepast bij huurders met een middeninkomen en bij huurders met een hoger inkomen. Bij de doelgroep met een huishoudensinkomen tot € 34.085 nam het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging van 4% kreeg af van 84% in 2013 tot 70% in 2014.

3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot de huurgrenzen van de huurtoeslag

Tabel 3.5: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2014¹⁾²⁾

Huurprijsklasse ⁴	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Tot kwaliteitskortingsgrens	69%	66%	68%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	69%	59%	68%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	71%	68%	70%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	66%	60%	64%
Vanaf liberalisatiegrens	57%	45%	50%
Totaal	69%	59%	67%

- 1) 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.
- 2) 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, bewerking Companen.

- Toegelaten instellingen hebben zoals aangegeven vaker de maximale huurverhoging toegepast dan commerciële verhuurders. In de prijssegmenten waar toegelaten instellingen het meeste bezit hebben, hebben zij de maximale huurverhoging het vaakst toegepast. Het betreft de segmenten tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens en tussen beide aftoppinggrenzen. In deze prijssegmenten werd bij 69% respectievelijk 71% van de huurders de huurprijs maximaal verhoogd.

⁴ De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2014: € 389,05: kwaliteitskortingsgrens
€ 556,82 en € 596,75: aftoppingsgrenzen
€ 699,48: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

- Huurders van een niet-geliberaliseerde huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens, kregen beduidend minder vaak (50%) dan gemiddeld de maximale huurverhoging die op grond van hun huishoudinkomen mogelijk was.

3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingstelsel voor een woning gevraagd kan worden, geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van woningen. Als deze ruimte groot is, wordt een naar verhouding lage huurprijs gevraagd voor de kwaliteit die de woning biedt. Is de ruimte kleiner, dan komt de gevraagde huurprijs meer overeen met de prijs die de woning op grond van de kwaliteit mag hebben.

Tabel 3.6: Aantal en aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en de maximale huur, 2014¹⁾²⁾³⁾

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs ⁴⁾	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
75% - 100%	70%	62%	68%
65% - 75%	68%	73%	68%
55% - 65%	69%	87%	70%
Tot 55%	66%	78%	67%
Totaal	69%	66%	68%

- 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.
- 4) Bij enkele gevallen is in het bestand van de CBS-huurenquête een huur geregistreerd dat hoger is dan de maximaal toegestane huur. Deze zijn in de bovenstaande tabel niet opgenomen. Vermoedelijk is in deze gevallen de huur of de maximale huur door de verhuurder niet goed opgegeven.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Commerciële verhuurders passen de maximale huurverhoging vaker toe naarmate er meer ruimte is tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Zij zetten de mogelijkheid van het doorvoeren van een maximale huurverhoging dus in om de huur van een woning meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit.
- Bij toegelaten instellingen is dit patroon niet zo duidelijk zichtbaar. Uit de beschikbare data is niet af te leiden of, en zo ja welke, relatie toegelaten instellingen leggen tussen het toepassen van de maximale huurverhoging en hun streefhuurbeleid. Wel blijkt dat toegelaten instellingen naar verhouding de maximale huurverhoging minder vaak doorvoerden bij woningen met een grote ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur (de categorie tot 55%). Dit zou er op kunnen wijzen dat er op wordt ingezet een deel van de voorraad goedkoop te houden.

3.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot schaarste op de woningmarkt

Een deel van Nederland behoort tot het schaarstegebied. Het betreft de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde. In dit gebied hebben huurwoningen extra WWS-punten gekregen om de schaarste in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. In bijlage 2 is een overzichtskaart opgenomen met het schaarstegebied.

Tabel 3.7: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en naar onderscheid schaarstegebied - Overig Nederland, 2014

	Huurstijging, exclusief harmonisatie		
	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal
Tot € 34.085	3,6%	3,6%	3,6%
€ 34.085 - € 43.602	4,0%	4,0%	4,0%
Meer dan € 43.602	5,4%	5,3%	5,3%
Totaal	4,0%	3,9%	3,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Er waren in 2014 nauwelijks verschillen tussen het schaarstegebied en overig Nederland in hoe de maximale huurverhoging werd toegepast. Alleen bij huishoudens met een hoger inkomen, vanaf € 43.602, was de gemiddelde huurverhoging gemiddeld iets hoger dan in overig Nederland (5,4% respectievelijk 5,3%).

4 De effecten van huurharmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs aanpassen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingstelsel als grens. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurovereenkomst van een woning te liberaliseren. Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

4.1 Huurharmonisatie op hoofdlijnen

Tabel 4.1: Effecten van huurharmonisatie (zowel geregeleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2007 - 2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
								Geregeleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst ²⁾	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,0%	3,9%	2,3%	3,8%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,8%	0,9%	0,8%	1,1%	0,8%
Huurstijging inclusief huurharmonisatie	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	3,0%	4,9%	4,7%	3,4%	4,6%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	3,1%	3,9%	4,1%	3,9%	4,0%	4,3%	4,4%	4,3%	6,2%	4,4%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie ¹⁾	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457	€ 465	€ 482	€ 506	€ 503	€ 895	€ 530

1) Huurprijs na huurverhoging.

2) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingstelsel niet van toepassing.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Het aandeel huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd is de laatste jaren gestaag toegenomen. In 2007 lag dit aandeel rond de 3,1%, inmiddels is het opgelopen naar 4,4% van de huurwoningvoorraad. In dezelfde periode is het aandeel mutaties op de huurwoningvoorraad afgenomen, waardoor in feite sprake is van een nog hogere intensiteit in het harmoniseren van huren dan uit de bovenstaande tabel blijkt. Immers, een toenemend aandeel harmonisaties op een afnemend aandeel mutaties betekent dat naar verhouding vaker werd geharmoniseerd *als dat kan*, namelijk bij mutatie.
- Ook het harmonisatie-effect, het aandeel van de totale huurstijging dat is toe te wijzen aan huurharmonisatie, is door de jaren toegenomen. Met name vanaf 2012 is sprake van een aanzienlijke stijging. In de jaren daarvoor bedroeg het harmonisatie-effect ongeveer 0,5. Vanaf 2012 is dit toegenomen naar 0,8%, met een hoogtepunt in 2013 (0,9%). In 2014 was het harmonisatie-effect gemiddeld 0,8%.
- In het geregeleerde deel van de voorraad bedroeg de gemiddelde huurverhoging *exclusief harmonisatie* 3,9%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurverhoging lager: 2,3%. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met afspraken die verhuurders van woningen in dit

segment in de huurovereenkomst vaak maken met huurders over de maximale huurverhoging die kan worden doorgevoerd.

- De huurstijging *inclusief huurharmonisatie* bedroeg voor woningen met een gereguleerde huur gemiddeld 4,7% en voor woningen met een geliberaliseerde huur 3,4%.
- Toch werd in het geliberaliseerde deel van de voorraad vaker geharmoniseerd dan in het gereguleerde deel. Van de gereguleerde huurwoningvoorraad werd 4,3% van de huren geharmoniseerd. In de geliberaliseerde huurwoningvoorraad was dit 6,2%.
- De gemiddelde huur (inclusief de geharmoniseerde huren) bedroeg € 530. In het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad was de gemiddelde huur € 503, in het geliberaliseerde deel € 895.

Tabel 4.2: Effecten van huurharmonisatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2007 - 2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst ¹⁾	Totaal
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	12,0%	15,3%	16,4%	15,7%	15,7%	20,5%	24,1%	22,5%	23,6%	22,6%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 454	€ 462	€ 481	€ 486	€ 488	€ 524	€ 542	€ 561	€ 903	€ 594
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	.	.	78%	79%	80%	78%	82%	82%	n.v.t.	n.v.t.

1) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingstelsel niet van toepassing.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 22,6%. Dit is lager dan in 2013. Toen was de gemiddelde huuraanpassing bij harmonisatie 24,1%.
- Woningen in het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad kregen bij harmonisatie een wat hogere huurverhoging dan woningen in het gereguleerde deel, maar het verschil is minder groot dan vorig jaar. In het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad stegen de huren bij harmonisatie gemiddeld 22,5%, in het geliberaliseerde deel 23,6%.
- Na harmonisatie lag de feitelijke huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd op 82% van de maximale huur. Dit aandeel is hetzelfde als in 2013.
- Na harmonisatie bedroeg de gemiddelde huur van woningen die dit betrof € 594. In het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad was de huur na harmonisatie gemiddeld € 561, in het geliberaliseerde deel € 903.

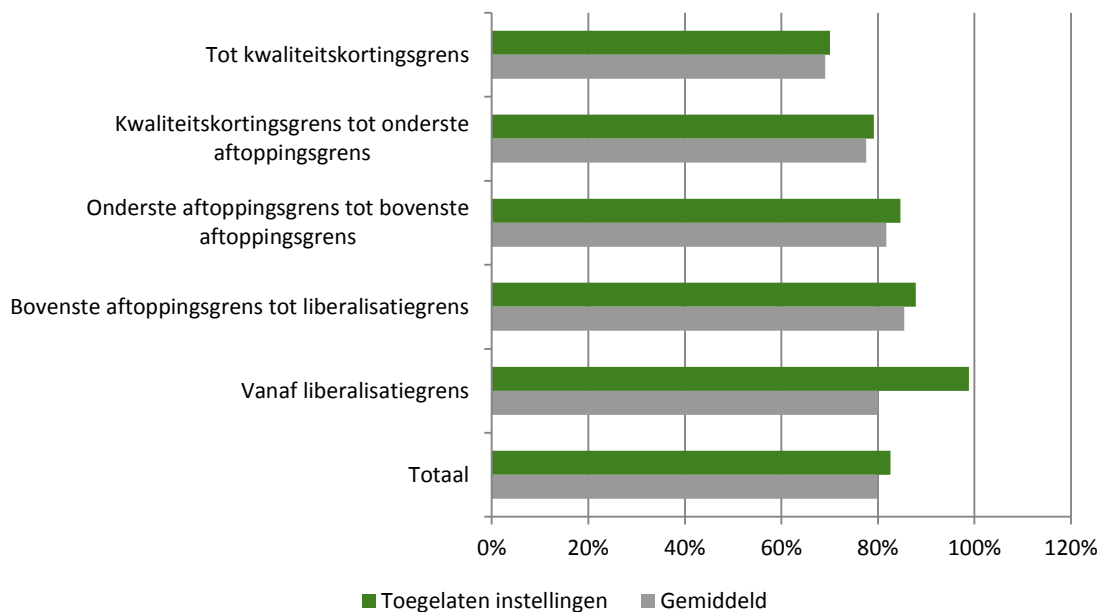
Er is nagegaan in welke mate in 2014 de huren naar beneden zijn bijgesteld en of dit ook gebeurt door bij mutatie de huur naar beneden bij te stellen. Het verlagen van huren komt naar verhouding maar weinig voor. In 1,2% van de gevallen werd in 2014 de huur verlaagd. Dit is wel een toename ten opzichte

van 2013. Toen werd bij 0,6% van de woningen de huur verlaagd. Van de huurwoningen waar sprake was van mutatie, werd in 7% van de gevallen de huur verlaagd. Dit gebeurde naar verhouding vaker in het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad. In het gereguleerde deel werd bij 5% van de gemuteerde woningen de huur verlaagd. Het verlagen van de huur bij mutatie vond naar verhouding vaker plaats bij woningen in de duurdere huurprijsklassen.

4.2 Huurharmonisatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Een verhuurder kan, zoals eerder beschreven, de huur van een woning alleen bij mutatie harmoniseren. In de onderstaande figuur is per huurprijsklasse (huur na mutatie) aangegeven van welk deel van de huurwoningvoorraad de huur werd geharmoniseerd waar dat door mutatie mogelijk was.

Figuur 4.1: Woningen met een gereguleerde huur waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, naar huursector en huurprijsklasse (huur na mutatie), 2014¹⁾

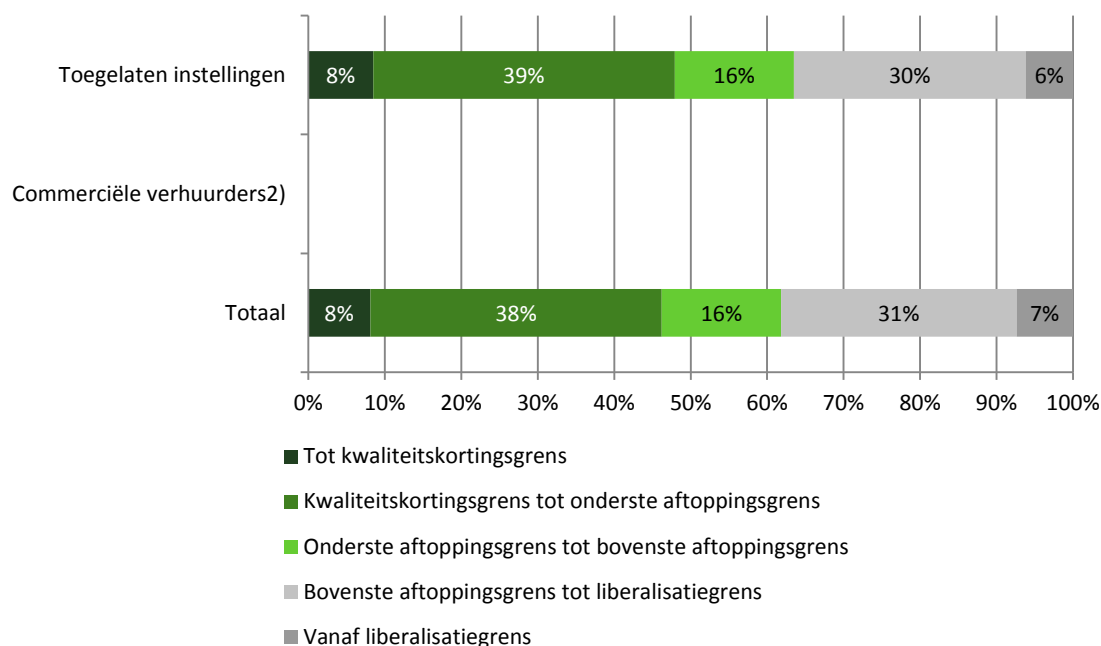


¹⁾ Huren na harmonisatie.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Gemiddeld werd in 80% van de gevallen waar harmonisatie mogelijk is de huur daadwerkelijk geharmoniseerd. Het blijkt dat naarmate de feitelijke huur in een hogere huurklasse ligt, er bij mutatie vaker wordt geharmoniseerd.
- In het prijssegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens werd door toegelaten instellingen in 79% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur geharmoniseerd. Dit is het prijssegment waar toegelaten instellingen in absolute zin het meeste woningbezit hebben.

Figuur 4.2: Verdeling geharmoniseerde huren van woningen met een gereguleerde huur, naar prijsklasse, per type verhuurder, 2014¹⁾



¹⁾ Huren na harmonisatie waarbij in de CBS-huurenquête is aangegeven dat de huurprijs is gereguleerd.

²⁾ Bij de commerciële verhuurders zijn er te weinig waarnemingen om de gepresenteerde uitsplitsing te kunnen maken.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Bijna 40% van de woningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd had na mutatie een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens.
- Van de huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd had na harmonisatie 31% een huur boven de bovenste aftoppingsgrens en nog eens ruim 5% had een huur boven de liberalisatiegrens. Het betreft hier woningen met volgens de verhuurders een gereguleerd contract.

Tabel 4.3: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen (zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten) dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens, naar type verhuurder, 2014

	Kwaliteits-kortingsgrens	Aftoppings-grenzen	Liberalisatie-grens	Geen effect	Totaal
Toegelaten instellingen	12%	34%	4%	50%	100%
Commerciële verhuurders ¹⁾
Totaal	11%	32%	4%	53%	100%

¹⁾ Deze rij bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In 2012 werd zichtbaar dat toegelaten instellingen beduidend vaker huren waren gaan harmoniseren tot boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Die tendens heeft zich in 2013 doorgezet en in 2014 speelt het opnieuw.
- Van de woningen van toegelaten instellingen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd, lag de huur in 34% van de gevallen voor harmonisatie onder de aftoppingsgrens en na harmonisatie daarboven.
- Bij toegelaten instellingen werd bij 4% van de geharmoniseerde huren de huur verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.
- Gemiddeld over de hele huursector werd bij 11% van de woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, geharmoniseerd tot boven de kwaliteitskortingsgrens, in 32% van de gevallen

werd geharmoniseerd tot boven de aftoppingsgrenzen en in 4% van de gevallen tot boven de liberalisatiegrens.

4.3 Huurharmonisatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

Tabel 4.4: Aandeel geharmoniseerde huren op het aantal mutaties van huurwoningen met een gereguleerde huur, naar type verhuurder en prijs-kwaliteitverhouding, 2014¹⁾

Feitelijke huurprijs (na harmonisatie) in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders ²⁾	Alle verhuurders
Meer dan 100%	86%	.	85%
75% - 100%	86%	.	84%
65% - 75%	78%	.	78%
55% - 65%	79%	.	79%
Tot 55%	55%	.	55%
Totaal	83%	71%	82%

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 komt de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.

²⁾ Deze kolom bevat onvoldoende waarden om nader te kunnen uitsplitsen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Toegelaten instellingen harmoniseerden in 2014 de huren van 83% van hun gemuteerde woningen (gereguleerde voorraad).
- In de klasse waar de feitelijke huurprijs 75% tot 100% van de maximale huurprijs bedraagt, werd in 85% van de gevallen - waar dit door mutatie mogelijk was - de huur geharmoniseerd. In de klasse met een feitelijke huur tot 55% van de maximale huur gebeurde dit maar in 55% van de gevallen.
- Op het eerste oog lijkt het tegenstrijdig dat er meer geharmoniseerd wordt in delen van de huurwoningvoorraad die daarvoor minder ruimte bieden. Een mogelijke verklaring ligt in het huurbeleid van verhuurders. In het segment met een feitelijke huur die ligt op 55% van de maximale huur of lager wordt maar heel weinig gemuteerd. Een deel van de woningen die wel muteren betreft mogelijk woningen die toegelaten instellingen beschikbaar willen houden voor specifieke doelgroepen. Overigens, dat een woning een huur heeft die dicht bij de maximale huur ligt, betekent niet dat het om een woning met een hoge huur gaat.

4.4 Huurharmonisatie naar schaarste op de woningmarkt

Verhuurders konden onder het inflatievolgend huurbeleid vooral bij mutatie gebruik maken van de extra huurruimte die de schaarstepunten opleveren. Bij zittende huurders waren zij uiteraard gebonden aan de maximale huurverhoging die door de Minister is vastgesteld. Het huurbeleid dat sinds 2013 geldt, staat een huurverhoging toe van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar, een beduidend hogere huurverhoging dan in 2011 en 2012. Maar het harmoniseren van huren bij mutatie geeft verhuurders nog steeds de meeste mogelijkheden om de door de schaarstepunten ontstane ruimte te benutten.

Tabel 4.5: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, inclusief huurharmonisatie, en het harmonisatie-effect, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarstegebied – Overig Nederland, 2014

	Huurstijging, inclusief harmonisatie			Harmonisatie-effect		
	Schaarste gebied	Overig Nederland	Totaal	Schaarste gebied	Overig Nederland	Totaal
Toegelaten instellingen	4,9%	4,8%	4,8%	0,9%	0,8%	0,9%
Commerciële verhuurders	4,0%	3,9%	4,0%	.	.	0,4%
Totaal	4,8%	4,6%	4,7%	0,8%	0,8%	0,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging was in het schaarstegebied wat hoger dan in overig Nederland. In het schaarstegebied werden de huren (inclusief de effecten van huurharmonisatie) gemiddeld verhoogd met 4,8%. In Overig Nederland was dit gemiddeld 4,6%.
- Toegelaten instellingen lieten zowel in het schaarstegebied als in overig Nederland de huren het sterkst stijgen. Ook harmoniseerden zij huren bij mutatie sterker dan commerciële verhuurders. En in het schaarstegebied werden huren door toegelaten instellingen wat sterker geharmoniseerd dan in overig Nederland.
- Bij toegelaten instellingen in het schaarstegebied droeg de huurharmonisatie 0,9 procentpunt bij aan de gemiddelde huurstijging van woningen met een gereguleerde huur. In overig Nederland was dit 0,8 procentpunt.
- De mutatiegraad in het schaarstegebied is vergelijkbaar met heel Nederland en stabiel in de tijd.

5 Differentiatie in de huurverhoging

5.1 Huurprijsnorm woningcorporaties

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging per corporatie mogelijk te maken, is de maximale huurprijsnorm voor corporaties aangepast. Hiervoor is, aansluitend op het op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van toegelaten instellingen gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2014 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2014, vermeerderd met 4%. Ook wordt bij het bepalen of een corporatie met de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli binnen de maximale huurprijsnorm blijft, de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 buiten beschouwing gelaten. Zo krijgen corporaties de ruimte om gebruik te maken van de hogere huurverhoging die voor deze huishoudens mogelijk is.

- De gemiddelde huurprijs van woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, die bewoond worden door huishoudens met een inkomen tot € 34.085, steeg per 1 juli 2014 met 3,6%. Dit is uiteraard de huurprijsstijging exclusief de effecten van huurharmonisatie. Op het niveau van de totale sector is de gemiddelde huurstijging daarmee binnen de maximale huurprijsnorm van 4% gebleven.
- Op basis van de CBS-huurenquête kan niet worden vastgesteld of dit ook voor alle individuele toegelaten instellingen het geval is. Deze toets wordt bij elke corporatie uitgevoerd door de accountant, bij het opstellen van het jaarverslag.

5.2 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Tabel 5.1: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur) naar huurprijsklasse, 2005, 2010, 2014

	2005		2010		2014	
	%	abs. (x 1.000)	%	abs. (x 1.000)	%	abs. (x 1.000)
Tot kwaliteitskortingsgrens	29%	909	21%	623	15%	424
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	53%	1.640	53%	1.594	50%	1.446
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	6%	183	8%	246	10%	301
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	7%	226	10%	303	15%	431
Vanaf liberalisatiegrens	4%	134	8%	233	10%	301
Totaal	100%	3.092	100%	2.999	100%	2.903

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De totale omvang van de huursector in Nederland nam in de periode 2005 – 2014 af van 3.092.000 woningen naar 2.903.000 woningen. Een afname van 189.000 huurwoningen. Tegelijk is in deze

periode een duidelijke afname zichtbaar van het aantal huurwoningen met een lage huur en een toename van het aantal huurwoningen met een hoge huur.

- De helft van de Nederlandse huurwoningen heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. Dit aandeel is de laatste jaren wat afgenomen; in de periode 2005 tot 2010 lag het aandeel op 53%.
- Het aandeel huurwoningen met een lage huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode sinds 2005 meer dan gehalveerd. In 2005 behoorde 29% van de huurwoningen tot deze huurprijsklasse, in 2014 is dat nog 15%. In absolute zin liep het aandeel woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens terug van 909.000 in 2005 naar 424.000 in 2014.
- Het aandeel woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen en onder de liberalisatiegrens nam toe van 13% in 2005 tot 18% in 2010 en tot 25% in 2014. In 2005 waren er 226.000 huurwoningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens; in 2014 waren dit er 431.000.
- Het aandeel huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens nam toe van 4% in 2005 tot 10% in 2014. Let wel: dit zijn niet allemaal woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Bij een deel van de woningen is door huurverhoging aan de zittende huurders de huur boven de liberalisatiegrens gestegen, maar is wel sprake van een gereguleerde huurovereenkomst.

Tabel 5.2: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief harmonisatie naar het onderscheid gereguleerd en geliberaliseerd deel van de huurwoningvoorraad en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2014

Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	3,9%	.	3,9%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	4,4%	.	4,3%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	5,4%	.	5,4%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6,0%	.	5,9%
Vanaf liberalisatiegrens	5,6%	3,4%	4,2%
Totaal	4,7%	3,4%	4,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2014 zoals aangegeven 4,6%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse even groot. Bij woningen met een hogere huur, werd de huurprijs naar verhouding sterker verhoogd dan bij woningen met een lagere huur. Zo bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie, voor woningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens 5,9%. In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens was de gemiddelde huurstijging 3,9%.
- De kleine verschillen tussen de uitkomsten in de kolom 'Gereguleerd' en de kolom 'Totaal' voor huren onder de liberalisatiegrens, wordt veroorzaakt door woningen in het bestand van de CBS-huurenquête waarvan niet bekend is of het huurcontract is geliberaliseerd. Deze woningen zijn in de totaalkolom meegenomen.

5.3 Differentiatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel geeft zoals aangegeven een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, zijn woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur

dicht bij de maximale huur ligt. Of een verhuurder daadwerkelijk zo handelt, heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en met de marktomstandigheden. De instelling van het schaarstegebied heeft bij huurwoningen in dit gebied de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur vergroot.

Tabel 5.3: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2007 - 2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Toegelaten instellingen	68%	68%	69%	69%	69%	67%	67%	69%
Commerciële verhuurders	81%	80%	81%	82%	80%	78%	80%	83%
Totaal	70%	70%	71%	71%	70%	68%	69%	70%
<i>Gemiddelde feitelijke huur</i>	€ 407	€ 414	€ 428	€ 439	€ 444	€ 457	€ 480	€ 503

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingstelsel voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2014 een feitelijke huur die gemiddeld op 69% van de maximale huur ligt (gereguleerde voorraad). Bij commerciële verhuurders lag de feitelijke huur per 1 juli 2014 gemiddeld op 83% van de maximale huur.
- De gemiddelde feitelijke huur voor woningen met een gereguleerde huur steeg van € 480 in 2013 naar € 503 in 2014.

Tabel 5.4: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2014

Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders ²⁾	Alle verhuurders
Meer dan 100%	5,6%	2,8%	3,4%
75% - 100%	3,9%	3,8%	3,9%
65% - 75%	4,0%	4,0%	4,0%
55% - 65%	4,1%	4,3%	4,1%
Tot 55%	3,7%	.	3,8%
Totaal	4,0%	3,5%	3,9%

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten te kunnen uitsplitsen.

2) 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 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, bewerking Companen.

- Er was in 2014 net als in voorgaande jaren enige differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke huur en maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Bij woningen met een feitelijke huur tot 55% van de maximale huur was de huurverhoging naar verhouding iets lager (3,8%), terwijl woningen met een feitelijke huur in de klassen daarboven een wat hogere gemiddelde huurverhoging kregen.
- De differentiatie is groter dan in 2013. Er lijkt sprake van enig 'inhaaleffect' in de huurprijsklassen van 55% tot 65% en van 65% tot 75%.
- In het segment waar de feitelijke huur 75% tot 100% van de maximale huur bedraagt, was de huurverhoging juist wat lager dan gemiddeld, zowel bij toegelaten instellingen als bij commerciële verhuurders.

5.4 Differentiatie in relatie tot schaarste op de woningmarkt

Tabel 5.5: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van huurwoningen met een gereguleerde huur, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarstegebied – Overig Nederland, 2014

	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal
Toegelaten instellingen	66%	71%	69%
Commerciële verhuurders	81%	84%	83%
Totaal	67%	72%	70%

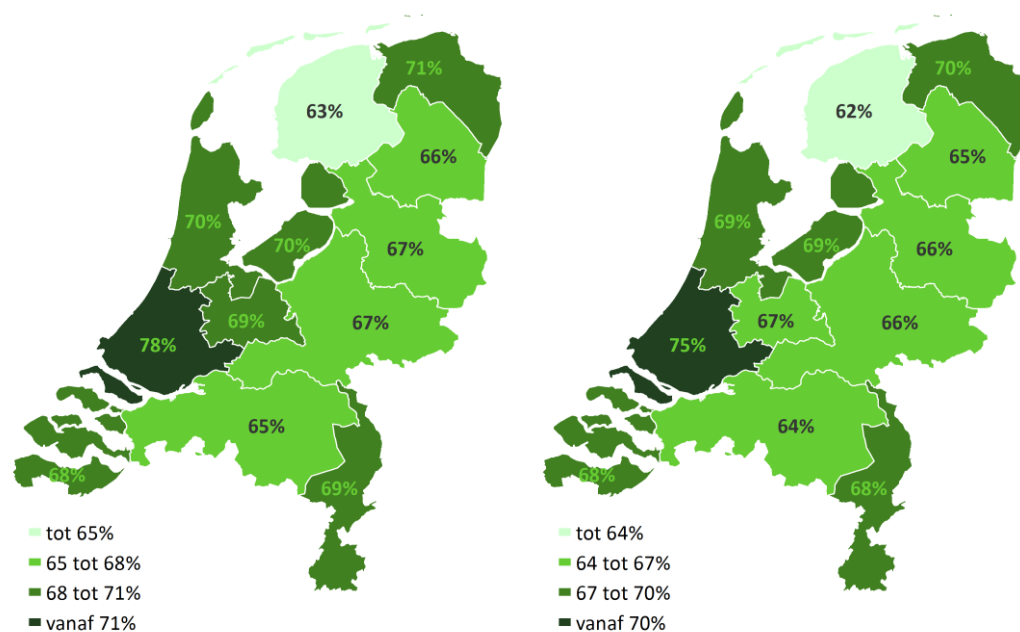
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In 2012 ontstond met de invoering van het schaarstegebied meer ruimte tussen de feitelijke huur van woningen en de maximale huur die volgens het Woningwaarderingstelsel gevraagd zou kunnen worden. In het schaarstegebied is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur daardoor groter dan in overig Nederland (gemiddeld 67% in het schaarstegebied en 72% in Overig Nederland).
- In het schaarstegebied lag de feitelijke huur van woningen van toegelaten instellingen per 1 juli gemiddeld op 66% van de maximale huur. In Overig Nederland was dit 71%.
- Bij commerciële verhuurders is het verschil in afstand tussen de feitelijke en de maximale huur in het schaarstegebied en in Overig Nederland minder groot dan gemiddeld.

Figuur 5.1: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) in de gereguleerde huurwoningvoorraad, per provincie, per type verhuurder, 2014

Alle verhuurders

Toegelaten instellingen



- De introductie van het schaarstegebied heeft geleid tot een verruiming van de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Hierdoor kunnen woningen in het schaarstegebied meer ruimte hebben dan op grond van het marktbeeld voor die individuele woningen verwacht zou worden. Ook in 2014 is dit nog duidelijk het geval.

- Dit werkt ook door in de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur in de grote steden. In Amsterdam (71%) en Utrecht (69%), beide steden die in het schaarstegebied liggen, is de afstand beduidend groter dan in Den Haag (87%) en Rotterdam (80%), beide buiten het schaarstegebied.
- In de provincie Zuid-Holland ligt de feitelijke huur en de maximale huur gemiddeld het dichtst bij elkaar. Hier ligt de feitelijke huur gemiddeld op 78% van de maximale huur. In Zuid-Holland zijn ook maar weinig gemeenten onderdeel van het schaarstegebied.
- In Friesland (63%) is de afstand gemiddeld het grootst.
- Toegelaten instellingen bepalen door de omvang van hun bezit grotendeels landelijke beeld.
- Overigens zegt de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur niets over het huurniveau. Bij zowel woningen met een lage huur als bij woningen met een hogere huur komen grote variaties voor in de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur.

6 Energetische kwaliteit van huurwoningen

In het Convenant Energiebesparing Huursector zijn afspraken gemaakt over het plegen van een aanzienlijke inspanning op het verduurzamen van het woningbezit van toegelaten instellingen en leden van Vastgoedbelang. In het huurbeleid is hier op ingespeeld door de waardering van de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie in het Woningwaarderingstelsel te vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel. De onderstaande tabel laat zien hoe de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningvoorraad is. Hierbij moet worden aangetekend dat van een deel van de woningen het energieprestatielabel niet bekend is. Een deel van de voorraad heeft ook nog geen energielabel. Dat is bij huurwoningen van commerciële verhuurders naar verhouding vaker het geval dan bij corporatiewoningen.

Tabel 6.1: Energielabels naar type verhuurder en totaal (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2014⁵

Energielabel	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
A++	0%	0%	0%
A+	0%	1%	0%
A	5%	7%	5%
B	11%	12%	11%
C	27%	24%	27%
D	27%	22%	26%
E	15%	13%	15%
F	9%	9%	9%
G	5%	12%	6%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De energieprestatielabels C en D komen het meest voor in de Nederlandse huurwoningvoorraad. Ruim de helft van de huurwoningen waarvan een label bekend is, heeft een van deze labels.
- Ruim 15% van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C.
- Zo'n 30% heeft een slechtere energetische kwaliteit dan label D.
- De labels A+ en A++ komen zeer weinig voor. Dit komt omdat eigenlijk alleen nieuwbouwwoningen deze labels krijgen.
- Bij commerciële verhuurders is, van woningen waarvan het label bekend is, de energetische kwaliteit gemiddeld wat hoger dan bij toegelaten instellingen. Dit hangt ook samen met de leeftijd van het bezit commerciële verhuurders. Commerciële verhuurders hebben gemiddeld een veel jonger bezit dan toegelaten instellingen.

⁵ Voor een deel van de huurwoningvoorraad is het energielabel onbekend. Dit betreft woningen waarvoor bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) geen energielabel is geregistreerd en waarvan de verhuurder bij het invullen van de vragenlijst van de CBS Huurenquête heeft aangegeven dat het label onbekend is. Bij toegelaten instellingen betreft het 11% van de huurwoningen, bij commerciële verhuurders 56%. Op de totale huurwoningvoorraad is van 21% het energielabel onbekend.

Tabel 6.2: Gemiddelde huur per energielabel, naar type verhuurder en totaal (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2013

Energielabel	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
A++ ¹⁾	.	.	.
A+ ¹⁾	.	.	.
A	€ 617	€ 937	€ 663
B	€ 545	€ 786	€ 573
C	€ 510	€ 798	€ 538
D	€ 498	€ 688	€ 515
E	€ 477	€ 657	€ 493
F	€ 458	€ 607	€ 476
G	€ 430	€ 624	€ 471
Totaal	€ 503	€ 638	€ 530

1) Deze rij bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten te kunnen uitsplitsen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Een woning van een toegelaten instelling met een energielabel C of D, de meest voorkomende energielabels, heeft gemiddeld een kale huur van € 510 respectievelijk € 498. Een huurwoning van een toegelaten instelling met energielabel A kost gemiddeld € 617 per maand. Een huurwoning van een toegelaten instelling met de slechtste energetische kwaliteit (label G) heeft een gemiddelde maandhuur van € 430.
- In de commerciële huursector bedraagt de huur van een woning met energielabel G gemiddeld € 624 per maand. Een commerciële huurwoning met energielabel A heeft een gemiddelde maandhuur van € 937.
- Woningen van toegelaten instellingen zonder energielabel hebben een gemiddelde maandhuur die redelijk overeenkomt met de gemiddelde huur over het totale bezit. In de commerciële huursector zijn het juist de goedkoopste woningen die ongelabeld zijn.
- Hoe meer energetische kwaliteit een commerciële huurwoning heeft, hoe dichter de gevraagde huur ligt bij de maximale huur. Bij huurwoningen van toegelaten instellingen is dit, door het streefhuurbeleid en het kwaliteitsbeleid dat deze organisaties doorgaans hanteren, niet zonder meer het geval.

Bijlage 1: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

De CBS-huurenquête is een panelonderzoek waarin jaarlijks bij in principe dezelfde woningen de ontwikkelingen in de huurprijs worden gevolgd. Ieder jaar wordt een representatief aantal nieuwbouwwoningen aan het panel toegevoegd. Door onttrekkingen uit de huurwoningvoorraad vallen ook woningen weg uit het panel.

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

Sociale verhuurders:

- *Toegelaten instellingen*: woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties.

Niet-commerciële verhuurders:

- *Niet-commerciële instellingen en overheid*, dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen. Hieronder vallen dus ook gemeenten die huurwoningen exploiteren.

Commerciële verhuurders:

- *Institutionele beleggers*: pensioenfondsen, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen, beursmaatschappijen maar niet vastgoedhandelsmaatschappijen.
- *Bedrijven*: alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter met uitzondering van gemeentelijke bedrijven en institutionele beleggers (naast BV's en NV's ook eenmanszaakjes en makelaars).
- *Particuliere verhuurders*: hierbij gaat het om natuurlijke (rechts)personen.

N.B.: In de edities van het onderzoek vóór 2007 werden de niet-commerciële verhuurders tot de sociale huursector gerekend.

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 2013 - 1 juli 2014 volgens de CBS-huurenquête een bewonerswissel heeft plaatsgevonden.

Harmonisatie-effect

Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurstijging dat is toe te schrijven aan huurstijgingen die voortkomen uit het verhogen 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 huurvaststelling⁶ en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

⁶ Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie, de kantonrechter of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bindend is vastgesteld.

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 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 huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2015

Huurliberalisatiegrens	
<i>jaargang*</i>	<i>Huurprijs</i>
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

*) 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. De huurliberalisatiegrens per 1 januari 2015 wordt in het najaar van 2014 bekend gemaakt.

Energielabel

Het energielabel of energieprestatiecertificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig). Het is in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht dat bij iedere transactie van een woning ouder dan tien jaar, een energielabel is opgesteld.

Schaarstegebied

Per 1 oktober 2011 hebben huurwoningen in tien gebieden in Nederland (de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde) extra WWS-punten gekregen om de schaarste aan huurwoningen in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. Als de WOZ-waarde per vierkante meter groter is of gelijk is aan € 2.900 krijgt een huurwoning in het schaarstegebied 25 extra WWS-punten. Is de WOZ-waarde per vierkante meter lager dan € 2.900, dan bedraagt de extra puntentoekenning 15 WWS-punten.

Bijlage 2: Het schaarstegebied

Kaart: Het schaarstegebied

