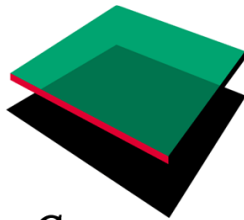


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

**Feiten en achtergronden van het
huurbeleid 2008**

11 november 2008



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.78

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2008

11 november 2008

Inhoud

Samenvatting parameters huurbeleid	1
1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Onderzoeksopzet	3
1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Aspecten van het huurbeleid	5
2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	5
2.2. Huurharmonisatie	15
Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid	1
Bijlage 2: Enkele begrippen	9

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2008 weergegeven, met de realisatie daarvan. De laatste kolom verwijst naar de pagina waar het betreffende aspect van het huurbeleid wordt behandeld in de hoofdtekst.

	Aspect van het huurbeleid	Rijksbeleid	Realisatie 2008	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	1,6%	gemiddelde huurstijging: 1,5% exclusief harmonisatie, 2,0% inclusief harmonisatie	5
2.	Huurharmonisatie	ruimte voor huurharmonisatie	3,9% van de huurwoningvoorraad	15

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Elk jaar wordt door het Ministerie van VROM het onderzoek 'Feiten en achtergronden bij het huurbeleid' uitgevoerd. In dit onderzoek worden de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid gemeten. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli 2008 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2008.

Evenals in de voorgaande jaren worden de uitkomsten van het onderzoek gepubliceerd in een kernpublicatie.

1.2. Onderzoeksopzet

Voor het opstellen van de kernpublicatie is zoals aangegeven gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2008. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2008 zijn gegevens over 12.192 huurwoningen verzameld. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering in 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 2008 vormt daarom ook een goede basis voor het bepalen van de parameters van de huurtoeslag.

In deze rapportage worden waar relevant uitkomsten gepresenteerd inclusief of exclusief de effecten van huurharmonisatie. Dit wordt in de bijschriften van de tabellen en figuren expliciet aangegeven. Met ingang van 2008 geeft de CBS-huurenquête, naast het totale effect van de huurharmonisatie, inzicht in het aandeel gemuteerde woningen dat is geharmoniseerd en het aandeel gemuteerde woningen waar dit niet het geval is. In deze rapportage gaan wij hier nader op in.

Alle gepresenteerde gegevens zijn gecorrigeerd voor de effecten van woningverbetering. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of tot het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad behoren. Waar relevant is in deze rapportage wordt op dit punt een onderscheid gemaakt.

In het verleden werd voor het onderzoek 'Feiten en achtergronden van het huurbeleid' bij de indeling van de diverse typen verhuurders naar de sociale huursector en de commerciële huursector, op enkele kleine punten afgeweken van de CBS-indeling. Daar waren ooit goede argumenten voor, en de afwijkende indeling is omwille van het continueren van tijdreeksen lange tijd aangehouden. Sinds 2007 is toch besloten de gehanteerde indeling in huursectoren gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de hier gepresenteerde uitkomsten bij enkele onderwerpen op detailniveau afwijken van de uitkomsten van het CBS. Dit heeft te maken met de gehanteerde berekeningswijzen en de uitgangspunten daarbij. Waar het CBS kijkt

naar het macroniveau, is in deze rapportage de ontwikkeling van de huurprijs voor de individuele huurder het uitgangspunt.

1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid voor deze periode is een voortzetting van het beleid zoals dat ook voor de voorgaande periode gold, zij het dat de verschillende parameters zijn aangepast aan de actuele situatie. Ten opzichte van 2007 zijn er, behalve de aangepaste parameters, geen veranderingen in het huurprijsbeleid.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de evaluatie van de ontwikkelingen van het huurbeleid. Per aspect van het huurbeleid is een overzicht opgenomen met een uiteenzetting van het aspect en de realisatie in 2008. In bijlage 1 is een aantal tijdreeksstabellen en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

2. Aspecten van het huurbeleid

2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	Rijksbeleid: 1,6% Realisatie 2008: gemiddelde huurstijging: 1,5% exclusief harmonisatie, 2,0% inclusief harmonisatie
<p>In het beleid van het Ministerie van VROM werd in de periode 2001 - 2004 uitgegaan van een voortschrijdend gemiddeld inflatiepercentage over de laatste vijf jaar als basis voor het huurprijsbeleid. In de periode 2005 - 2006 werd uitgegaan van het inflatiecijfer over het voorgaande jaar, vermeerderd met een vast opslagpercentage. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage komen te vervallen en is de maximale huurverhoging gelijk gesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2007 bedroeg de inflatie 1,6%. De maximale huurstijging mag in 2008 dus ook 1,6% bedragen. Dit geldt zowel voor zelfstandige woningen, als voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.</p>	

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2008

	Aantal woningen	
	Absoluut x 1.000	Relatief in %
Toegelaten instellingen	2.276	74%
Niet-commerciële verhuurders	87	3%
Institutionele beleggers	174	6%
Bedrijven	236	8%
Natuurlijke personen	279	9%
Commerciële verhuurders	689	23%
Totaal	3.052	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Het grootste deel van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is eigendom van toegelaten instellingen. In totaal hebben zij zo'n drie kwart van de huurwoningen (2,3 miljoen woningen) in bezit. Commerciële verhuurders vormen bijna een kwart van de huursector (bijna 690.000 woningen). Een aanzienlijk deel van de commerciële huursector (bijna 40%) bestaat uit kleine verhuurders die als natuurlijke personen één of enkele woningen verhuren. In totaal is bijna 10% van huurwoningen in Nederland in eigendom van verhuurders zonder rechtspersoon. Naast de toegelaten instellingen en de commerciële verhuurders, wordt een klein deel van de huursector gevormd door niet-commerciële verhuurders. Dit zijn instellingen zonder winstoogmerk, die niet tot de toegelaten instellingen behoren.

Gemiddelde huurstijging licht onder inflatie 2007

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2002 - 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Toegelaten instellingen	2,9%	3,2%	2,9%	1,6%	2,4%	1,1%	1,5%
Niet-commerciële verhuurders	2,8%	3,2%	2,9%	2,0%	2,0%	0,4%	1,6%
Commerciële verhuurders	2,4%	2,7%	2,9%	2,5%	2,7%	1,1%	1,7% ¹⁾
Totaal	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%

1) Inclusief woningen in het geliberaliseerde deel van de voorraad.

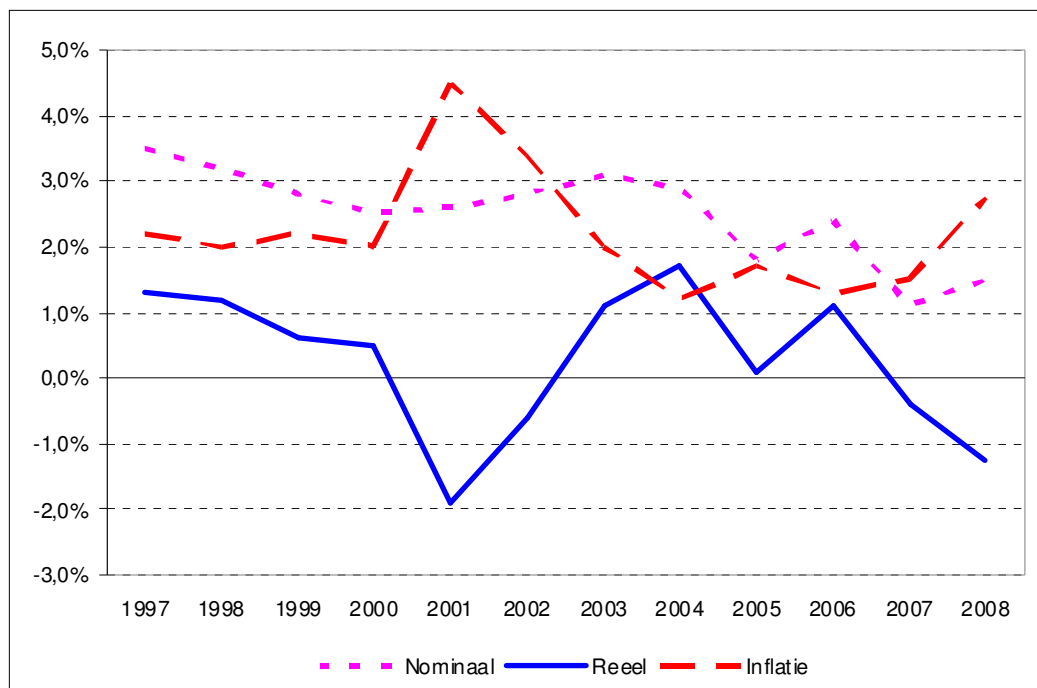
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De maximale huurverhoging is sinds 2007 gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. In 2007 bedroeg de inflatie 1,6%. De maximale huurverhoging per 1 juli 2008 is dan ook op dit percentage vastgesteld. De gemiddelde huurverhoging is in 2008 uitgekomen op 1,5%. De gemiddelde huurstijging is daarmee iets hoger dan in 2007. Toen bedroeg de gemiddelde huurstijging 1,1%. Dit is de huurstijging exclusief de effecten van huurharmonisatie. Daarmee is de gemiddelde huurverhoging binnen de bandbreedte gebleven die het Rijk heeft gesteld.

De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie was bij toegelaten instellingen iets lager dan bij de overige verhuurders. Corporaties verhoogden de huur gemiddeld met 1,5%, niet-commerciële verhuurders met 1,6% en commerciële verhuurders met 1,7%. Hierbij moet worden aangetekend dat het hier ook woningen betreft in het geliberaliseerde deel. Als deze woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurstijging van commerciële huurwoningen exclusief harmonisatie-effect 1,5%.

Inclusief het harmonisatie-effect bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2008 2,0%. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de totale huurstijging.

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1997 – 2008)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2008 uitkomen op 2,75%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 1,5%. Op grond van de verwachte inflatie over 2008 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2008 op -1,25% uit zal komen (zie figuur 2.1).

¹ CPB Informatief, Centraal Planbureau, september 2008.

Huurstijging en harmonisatie

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 1999 - 2008

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Harmonisatie-effect 2008
Toegelaten instellingen	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	0,6%
Niet-commerciële verhuurders	.	2,5%	2,5%	3,1%	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	¹⁾
Institutionele beleggers	2,8%	2,8%	3,2%	3,0%	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	¹⁾
Bedrijven	3,3%	2,4%	2,4%	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	¹⁾
Natuurlijke personen	3,9%	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	¹⁾
Commerciële verhuurders	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	0,5%
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	0,5%

1) Het aantal woningen met huurharmonisatie in de steekproef is onvoldoende groot om uitsplitsingen te maken naar alle verschillende soorten verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurverhoging *inclusief* huurharmonisatie bedroeg in 2008 2,0%. Toegelaten instellingen en commerciële verhuurders verhoogden hun huren gemiddeld met 2,1%. Niet-commerciële verhuurders voerden een gemiddelde huurverhoging van 1,7% door. Binnen de commerciële sector verhoogden institutionele beleggers en natuurlijke personen hun huren wat sterker dan de bedrijven. Commerciële verhuurders en natuurlijke personen verhoogden de huren gemiddeld met 2,3%, bedrijven met 1,8%. Toegelaten instellingen harmoniseerden hun huren in 2008 wat sterker dan commerciële verhuurders. Het harmonisatie-effect in de sociale huursector bedroeg 0,6%. In de commerciële huursector was dit 0,5%.

Woningverbetering

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging, naar type verhuurder, 2002 – 2008

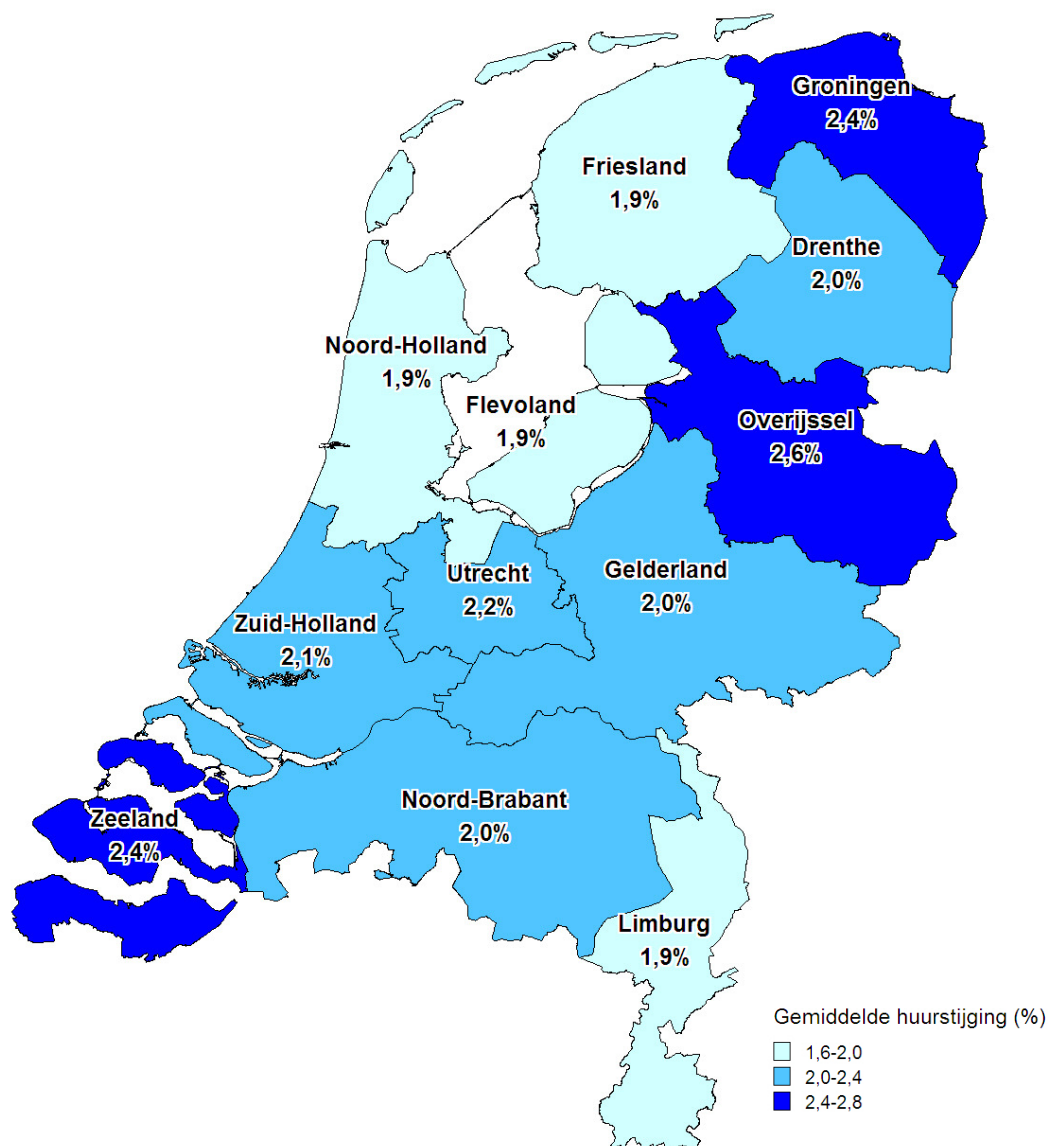
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Toegelaten instellingen	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%
Totaal	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In de berekening van de gemiddelde huurstijging worden de effecten van woningverbetering (zowel tijdens de huur als bij mutatie) buiten beschouwing gelaten. Gemiddeld bedroeg dit zogenoemde renovatie-effect 0,2%. Ongecorrigeerd voor de invloed van woningverbetering bedroeg de gemiddeld huurstijging (inclusief harmonisatie) per 1 juli 2008 dus 2,2%. De afgelopen jaren was het renovatie-effect in de sociale huursector wat groter dan in de commerciële huursector. In 2008 was er op dit punt geen verschil tussen beide sectoren. Zowel in de sociale huursector als in de commerciële huursector bedroeg het renovatie-effect 0,2%.

Huurstijging regionaal

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie, per provincie, 2008



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen het sterkst in de provincies Overijssel (2,6%), Groningen (2,4%) en Zeeland (2,4%). Met name in Zeeland en Groningen was de gemiddelde huurstijging in het verleden juist laag en vergelijking met andere gebieden in het land. Opvallend is ook de naar verhouding geringe gemiddelde huurstijging in de provincies Noord-Holland en Flevoland. Hier was de gemiddelde huurstijging in het verleden juist bovengemiddeld hoog.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2008

Huurprijsklasse ²	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 348,99	25%	1,6%	.	1,6%
€ 348,99 tot € 499,51	54%	2,1%	.	2,1%
€ 499,51 tot € 535,33	7%	2,0%	.	2,0%
€ 535,33 tot € 631,73	8%	2,4%	.	2,4%
Vanaf € 631,73	6%	3,0%	3,7%	3,4%
Totaal	100%	2,0%	3,7%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Gemiddeld bedroeg de huurstijging inclusief huurharmonisatie 2,0%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse gelijk. Bij woningen in hogere huurprijsklassen is de huur het sterkst gestegen. Voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 348,99) bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 1,6%. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 631,73, stegen de huren gemiddeld met 3,4%.

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 631,73 (52%) heeft een geliberaliseerde huur en valt daarom niet onder het huurbeleid van de Minister van WWI. De gemiddelde huurverhoging van woningen met een geliberaliseerde huur bedroeg 3,7%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurverhoging 3,0%. Overigens was bij woningen met een huur boven de € 631,73 het harmonisatie-effect naar verhouding groot. Voor gereguleerde woningen in deze prijsklasse bedroeg dit 1,5%, bij geliberaliseerde woningen 0,9%. De gemiddelde huurstijging (geschoond van de effecten van huurharmonisatie) bedroeg dus ook voor niet-geliberaliseerde huurwoningen met een huur boven de € 631,73 gemiddeld 1,5%. Overigens is het aandeel huurwoningen dat bij harmonisatie wordt geliberaliseerd gering. In paragraaf 2.2 wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van huurharmonisatie.

Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Van 2002 tot 2005 was er in het huurbeleid sprake van een gestuurde differentiatie van de maximale huurverhoging. Dit betekende dat naarmate de afstand tussen de feitelijke huur van een woning en de maximale huur op basis van het Woningwaarderingssysteem groter was, een hogere huurverhoging was toegestaan. De toegestane huurverhoging

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 juli 2008:
 € 348,99: kwaliteitskortingsgrens
 € 499,51 en € 535,33: aftoppingsgrenzen
 € 631,73: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

ging uit van het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar voor woningen met een feitelijke huur die lag tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. Naarmate de afstand tussen feitelijke en maximale huur toenam, was een opslag toegestaan. Per 1 juli 2005 is het principe van deze gestaffelde differentiatie verlaten en is een vast opslagpercentage geïntroduceerd. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage verlaten en geldt de inflatie over het voorgaande jaar als maximum voor de huurverhoging. Het staat verhuurders uiteraard vrij binnen de bandbreedte van de maximale huurverhoging de huurverhoging te differentiëren naar prijs-kwaliteitverhouding.

Tabel 2.6: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder, 2002 - 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Toegelaten instellingen	67,8%	68,6%	67,6%	68,1%	69,9%	68,4%	68,5%
Niet-commerciële verhuurders	68,2%	69,1%	68,6%	69,1%	76,6%	77,5%	79,1%
Commerciële verhuurders	81,7%	82,6%	80,9%	81,7%	83,5%	82,5%	82,5%
Totaal	69,6%	70,6%	69,1%	69,8%	71,3%	70,6%	70,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

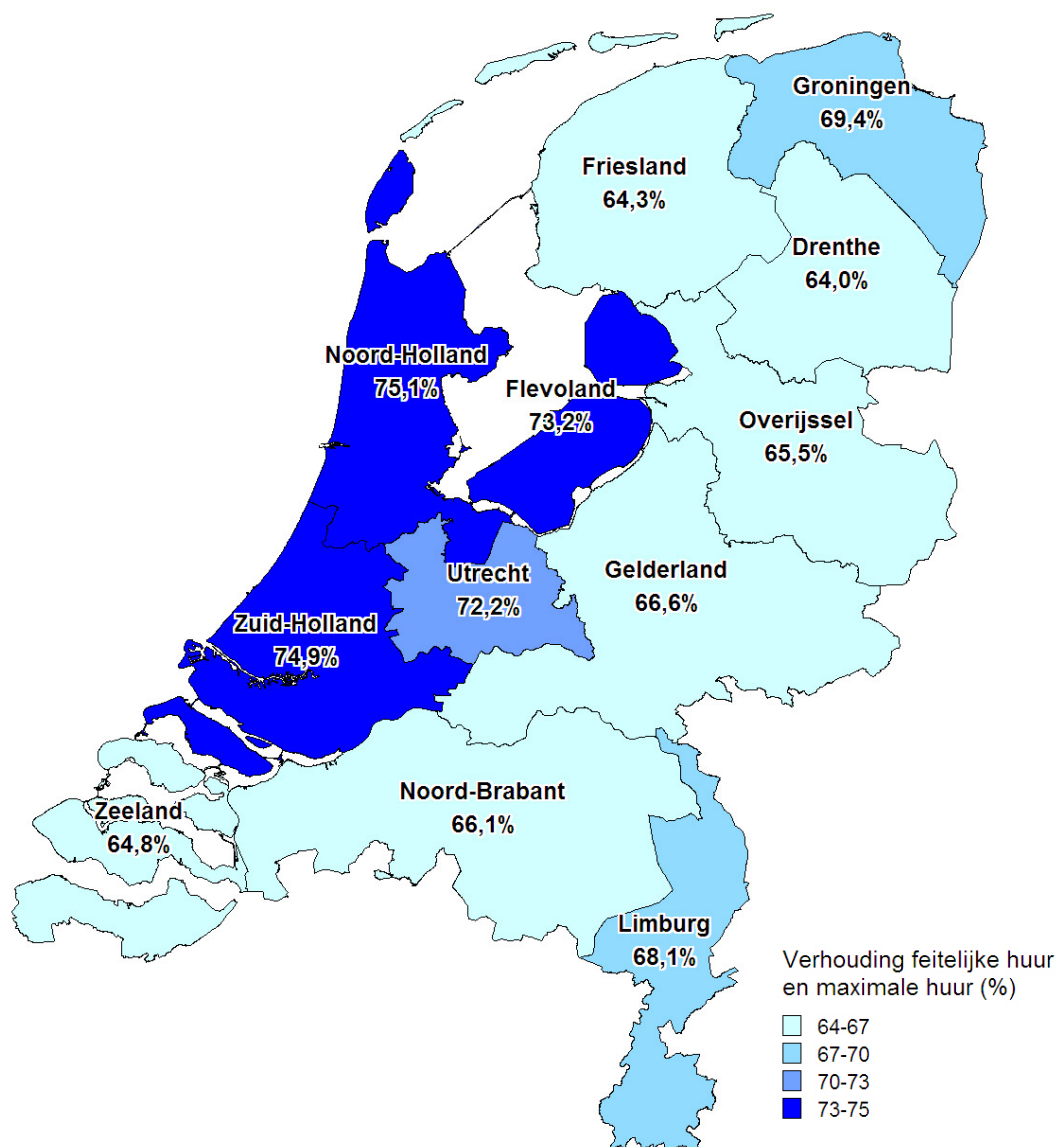
De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingssstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, hebben een naar verhouding lage prijs ten opzichte van de kwaliteit die zij bieden. Geredeneerd naar deze prijs-kwaliteitverhouding, zijn dit woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur 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.

De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingssstelsel voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2008 een feitelijke huur die op ruim 68% van de maximale huur ligt. Bij niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op ruim 79%. Commerciële verhuurders rekenen de hoogste huur ten opzichte van de kwaliteit van hun woningen. Bij deze groep verhuurders lag de feitelijke huur per 1 juli 2008 gemiddeld op ruim 82% van de maximale huur.

De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur lag per 1 juli 2008 op hetzelfde niveau als een jaar eerder. Zowel bij de toegelaten instellingen als bij de commerciële verhuurders was nauwelijks of geen sprake van het inlopen van de afstand tussen de feitelijke- en de maximale huur. Bij de niet-commerciële verhuurders daarentegen, was hiervan wel enige sprake. In 2007 lag de feitelijke huur van woningen van deze groep verhuurders gemiddeld op 77,5% van de maximale huur. In 2008 was dit 79,1%.

De toename van het harmonisatie-effect bij met name toegelaten instellingen, heeft niet geleid tot het inlopen van de gemiddelde afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur. Een sluitende verklaring hiervoor is op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens niet te geven.

Figuur 2.3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2008



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per provincie. In het westen (met name Noord-Holland, Zuid-Holland en Flevoland, maar ook in Utrecht) ligt de feitelijke huur dicht bij de maximale huur dan elders in het land. In de rest van het land betalen huurders naar verhouding minder voor hun woning. In Limburg en Groningen is de ruimte tussen de feitelijke- en de maximale huur wat kleiner dan in de overige Noordelijke-, Oostelijke- en Zuidelijke provincies.

In de Randstad ligt de feitelijke huur die gemiddeld wordt gevraagd dicht bij de maximale huur dan elders in het land. Nagegaan is wat de positie is van de vier grote steden ten opzichte van de andere gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dan blijkt dat met name in Amsterdam en Den Haag de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur beduidend kleiner is dan in de rest van de

provincies waarin deze steden zijn gelegen. In Rotterdam en Utrecht komt de afstand tussen feitelijke huur en maximale huur vrijwel overeen met het provinciale gemiddelde.

Tabel 2.7: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2008

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

1) Deze kolom bevat in enkele cellen onvoldoende waarnemingen om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er is weinig differentiatie geweest in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke huur en maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Gemiddeld liep de huurverhoging van 1,2% voor woningen met een feitelijke huur onder de 55% van de maximale huur tot 1,6% voor woningen met een feitelijke huur tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. In de eerste categorie vallen vooral woningen die in beheer zijn bij toegelaten instellingen.

Een klein deel van de Nederlandse huurwoningen heeft een feitelijke huur die hoger is dan de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. De meeste van deze woningen bevinden zich in het geliberaliseerde deel, en zijn daarom niet gebonden aan het Woningwaarderingstelsel. Als de geliberaliseerde woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurverhoging van woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur 1,6%.

2.2. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie
 Realisatie 2008: 3,9% van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (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 het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 631,73). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Bijna 4% huurwoningvoorraad bij mutatie geharmoniseerd

Tabel 2.8: Effecten van huurharmonisatie, 2001 - 2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,8%	1,5%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,9%	0,5%
Huurverhoging inclusief huurharmonisatie	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	3,7%	2,0%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,3%	2,7%	2,3%	2,1%	2,7%	3,2%	3,1%	3,8%	6,4%	3,9%
Gemiddeld huurverhogingspercentage voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	5,7%	7,4%	11,3%	12,7%	12,4%	13,5%	12,0%	15,3%	15,7%	15,3%
Huur na huurharmonisatie	€ 376	€ 391	€ 411	€ 432	€ 425	€ 422	€ 454	€ 444	€ 781	€ 462

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

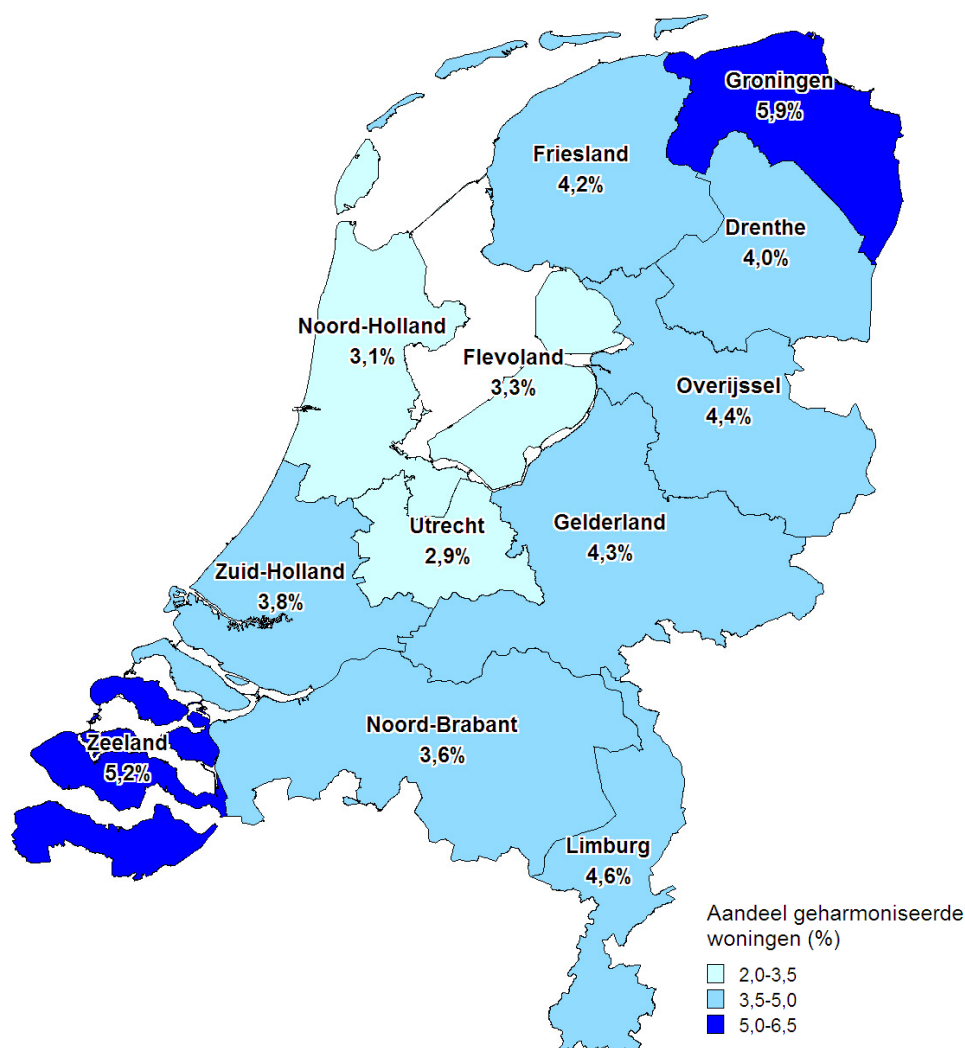
In 2008 is het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie is geharmoniseerd aanmerkelijk toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Lag het aandeel geharmoniseerde woningen de laatste jaren gemiddeld rond de 3%, in 2008 werd 3,9% van de

huurwoningvoorraad geharmoniseerd. Sociale verhuurders hebben in 2008 naar verhouding iets vaker huren geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. Van het bezit van toegelaten instellingen werd bij 4,0% van voorraad de huur geharmoniseerd. Bij de commerciële verhuurders was dit 3,6%. Het effect van huurharmonisatie bedroeg in 2008 0,5% van de gemiddelde huurstijging. In de sociale huursector was dit harmonisatie-effect met 0,6% iets groter dan in de commerciële huursector, waar het effect 0,5% bedroeg (zie ook bijlage 1, tabel 8).

Er zijn aanzienlijke verschillen tussen het gereguleerde deel en het geliberaliseerde deel. In het gereguleerde deel werd 3,8% van de huurwoningen in 2008 geharmoniseerd. In het geliberaliseerde deel ging het om 6,4% van de huurwoningenvoorraad. In dit segment waren de huurverhogingen naar verhouding ook hoger dan in het gereguleerde deel van de voorraad, en was het harmonisatie-effect groter. In het geliberaliseerde deel bedroeg de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie 2,8%. In het gereguleerde deel was dit zoals aangegeven 1,5%. Het harmonisatie-effect bedroeg 0,9%, tegen 0,5% in het gereguleerde deel.

Het gemiddelde huurverhogingspercentage van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg 15,3%. Op dit punt waren er weinig verschillen tussen het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad en het geliberaliseerde deel. In absolute zin zijn er wel degelijk grote verschillen. In het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad bedroeg de huur na harmonisatie € 444. In het geliberaliseerde deel was dit € 781. Gemiddeld ging het om € 462.

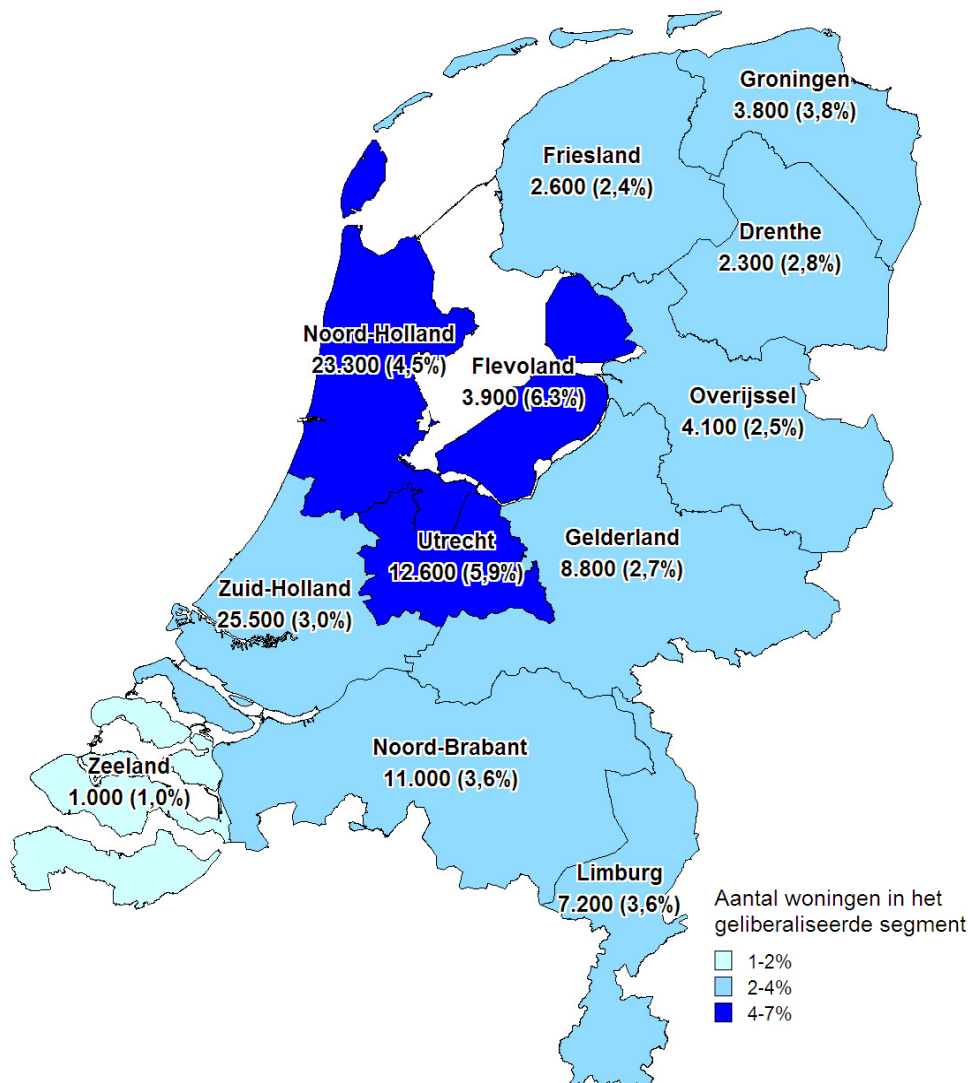
Figuur 2.4: Aandeel woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, per provincie, 2008



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Het grootste aandeel huurwoningen werd geharmoniseerd in de provincies Groningen en Zeeland. Dit zijn dan ook de provincies waar een naar verhouding hoge gemiddelde huurverhoging werd doorgevoerd. Verhuurders in deze provincies met een traditioneel meer ontspannen woningmarkt, lijken een inhaalslag te maken in het optrekken van de huren. In provincies met een van oudsher meer gespannen marktsituatie, de provincies Noord-Holland, Utrecht en in mindere mate Zuid-Holland werden naar verhouding weinig huren geharmoniseerd. Ook in Flevoland was het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd naar verhouding gering.

Figuur 2.5: Geliberaliseerde huurwoningen per provincie, absoluut en als percentage van de huurwoningenvoorraad, 2008³



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Een deel van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is geliberaliseerd en valt niet onder het regime van het Woningwaarderingstelsel. Deze woningen hebben een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens van € 631,73, en zijn niet gebonden aan een maximale huurprijs op basis van een puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel. Het betreft zo'n 3,5% van de huurwoningenvoorraad. Het aandeel huurwoningen dat in het geliberaliseerde segment valt, is naar verhouding het grootst in de provincies Flevoland (6,3%), Utrecht (5,9%) en Noord-Holland (4,5%). In absolute zin staan de meeste

³ De hier gepresenteerde aantallen woningen met een geliberaliseerde huur kunnen afwijken van de aantallen die uit andere landelijke onderzoeken blijken. De oorzaak van deze mogelijke afwijkingen ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de *huurontwikkeling* in beeld te brengen. De omvang van het geliberaliseerde segment is een gegeven van ondergeschikt belang. Wij kiezen ervoor dit gegeven hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

woningen met een geliberaliseerde huur in de provincie Zuid-Holland. In Zeeland is het geliberaliseerde segment, zowel in absolute als in relatieve zin, het kleinst.

Bijna 70% van de gemuteerde huurwoningen in 2008 geharmoniseerd

Tabel 2.9: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2008¹⁾

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,7%	4,0%	70,3%
Niet-commerciële verhuurders	4,1%	.	.
Commerciële verhuurders	5,4%	3,6%	67,6%
Totaal	5,6%	3,9%	68,9%

1) Het aantal gemuteerde woningen was voor 2008 op basis van de CBS-huurenquête niet af te leiden
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2008 is 5,6% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad gemuteerd. Het betreft ruim 170.000 woningen. Bij toegelaten instellingen was het verloop iets groter dan bij de commerciële verhuurders (5,7% respectievelijk 5,4%), maar de verschillen zijn klein. Huurwoningen van niet-commerciële verhuurders wisselden minder vaak van bewoner (4,1%). Bij 0,2% van de huurwoningenvoorraad werd de woning gerenoveerd en werd tevens de huur geharmoniseerd. Het betreft ongeveer 5% van de geharmoniseerde huurwoningen. Woningverbetering is dus maar in een zeer beperkt aandeel van de gevallen het argument om de huur te harmoniseren. Als er zowel geharmoniseerd als gerenoveerd wordt, betreft dit vooral corporatiewoningen.

Bij een mutatiegraad van 5,6% en een harmonisatiegraad van 3,9%, volgt dat van de woningen die muteerden bijna 70% werd geharmoniseerd. Bij corporaties speelde dit iets sterker dan bij commerciële verhuurders.

Aantal sociale huurwoningen dat door harmonisatie een huurprijs krijgt boven de liberalisatiegrens zeer beperkt

Tabel 2.10: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens (huurprijsgrenzen huurjaar 2007/2008), naar type verhuurder

	Kwaliteitskortingsgrens (€ 343,49)	Aftoppingsgrenzen (€ 491,64 en € 526,89)	Liberalisatiegrens (€ 621,78)
Toegelaten instellingen	18,4%	16,9%	1,3%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.
Commerciële verhuurders	9,7%	27,3%	12,8%
Totaal	16,5%	19,2%	3,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een deel van de huurwoningenvoorraad krijgt bij harmonisatie een huur die ligt boven een van de grenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Omdat de harmonisatie heeft plaatsgevonden in het huurjaar 2007/2008, worden hier de grenzen gehanteerd die voor dat huurjaar golden, en niet de grenzen die gelden per 1 juli 2008.

Bij toegelaten instellingen kreeg 18,4% van de *geharmoniseerde* huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, bij harmonisatie een huur boven deze grens. In de commerciële huursector ging het om 9,7% van de geharmoniseerde huurwoningen. Ter indicatie: in totaal betrof het in 2008 ruim 19.000 huurwoningen.

Van de sociale huurwoningen met een huur onder een van de aftoppingsgrenzen, kreeg 16,9% van de woningen bij harmonisatie een huur boven deze grenzen. Onder commerciële huurwoningen gold dit voor 27,3% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin ging het om totaal ruim 14.000 woningen.

Van de gehele geharmoniseerde huurwoningenvoorraad kreeg 3,8% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, na harmonisatie een huur boven deze grens. In absolute zin betrof dit zo'n 4.400 huurwoningen. Het harmoniseren tot een huur boven de liberalisatiegrens deed zich naar verhouding veel vaker voor in de commerciële huursector dan onder sociale verhuurders. In de commerciële huursector kreeg bijna 13% van de geharmoniseerde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens een huur die boven deze grens lag. In de sociale huursector betrof het ruim 1% van de geharmoniseerde huurwoningen.

Van de geharmoniseerde huurwoningen werd 2,2% geliberaliseerd. Dit gebeurde vooral in de commerciële huursector. In de sociale huursector ging het om 0,3% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin werden hooguit enkele honderden woningen door harmonisatie aan het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad onttrokken.

Meer harmonisatie bij huurwoningen met een hoge huur ten opzichte van de maximale huur

Tabel 2.11: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2008

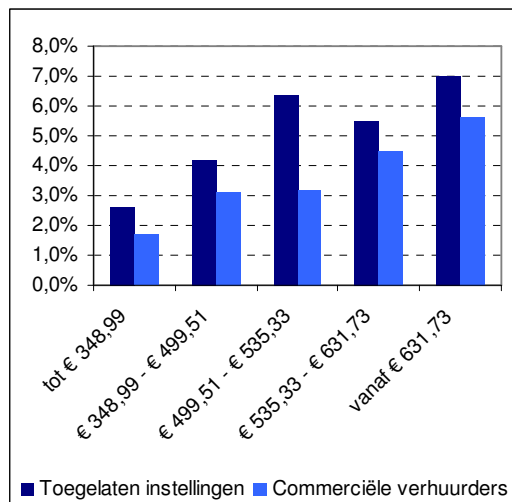
Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Meer dan 100%	7,7%	.	7,5%	7,1%
75% - 100%	6,8%	.	4,4%	6,1%
65% - 75%	4,6%	.	2,9%	4,4%
55% - 65%	1,9%	.	2,3%	2,0%
Tot 55%	0,7%	.	0,0%	0,6%
Totaal	4,0%	.	4,0%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

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

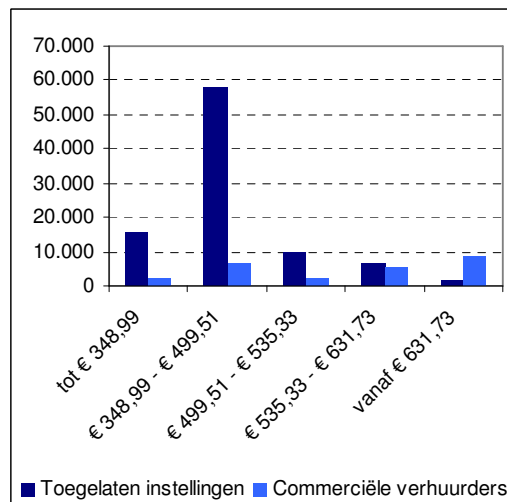
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor woningen van toegelaten instellingen als voor woningen van commerciële verhuurders.

Naar verhouding vaker harmonisatie bij duurdere huurwoningen, in absolute zin meeste harmonisaties in het goedkopere segment

Figuur 2.6a: Aandeel woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2008



Figuur 2.6b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2008



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Huurharmonisatie is naar verhouding vaker toegepast in de wat duurdere huurwoningenvoorraad dan bij goedkopere huurwoningen (zie figuur 2.6a). In de goedkoopste klasse is ruim 2% van de huurwoningen in 2008 geharmoniseerd. In de duurste klasse vanaf € 631,73 is dit bijna 7%. Ook is in de figuur duidelijk af te lezen dat toegelaten instellingen in 2008 in alle prijssegmenten vaker de huren hebben geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. Met name in het middensegment met een huurprijs van € 500 - 535 is het aandeel geharmoniseerde sociale huurwoningen groot ten opzichte van het aandeel geharmoniseerde commerciële huurwoningen. In dit segment harmoniseerden toegelaten instellingen naar verhouding ongeveer tweemaal zo vaak de huur als commerciële verhuurders dat deden.

Bezien naar het *aantal* woningen in de verschillende segmenten, blijkt dat huurharmonisatie verreweg het meest (ruim 70%) heeft plaatsgevonden in de prijsklasse tot € 500, en dan met name in de klasse van € 349 - € 500 (zie figuur 2.6b). Overigens heeft bijna 80% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad een huur tot € 500. De meeste van deze woningen zijn corporatiewoningen. In de duurste segmenten zijn in absolute zin veruit de meeste woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, eigendom van commerciële verhuurders.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid

Tabel 1: Enige kenmerken van het woningbezit van de verschillende categorieën verhuurders

	Aantal woningen		Gemiddelde			
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2008	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Afstand feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	2.276	74%	405	135	599	69%
Niet-commerciële verhuurders	87	3%	438	126	557	79%
Institutionele beleggers	174	6%	616	168	753	80%
Bedrijven	236	8%	504	136	604	84%
Natuurlijke personen	279	9%	461	131	580	83%
Commerciële verhuurders	689	23%	515	146	650	83%
Totaal	3.052	100%	430	136	604	71%

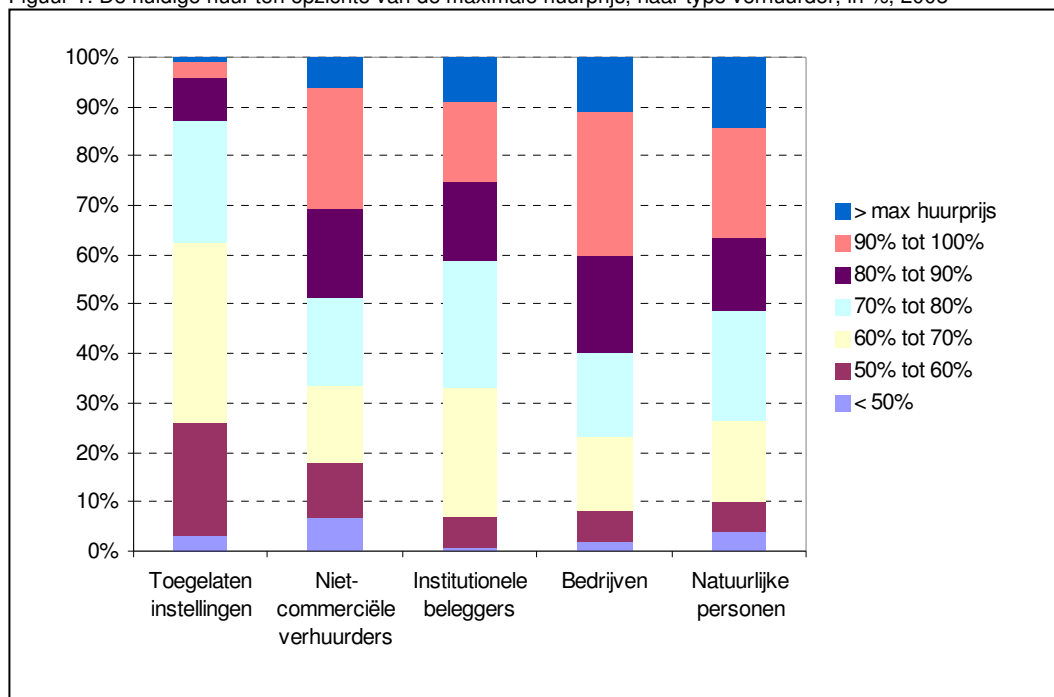
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (1999 – 2008)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Huurparameters										
Maximale huurstijging	6,5%	3,8%	3,8%	2,7%	3,0%	3,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	2,0%	2,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte	2,0%	2,2%	2,6%	0,0%	3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (sociale verhuurders)	-	-	-	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	503	522	542	565	585	598	605	615	622	632

Bron: MG 2008-1, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009, 2008, Directoraat-Generaal WWI.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2008



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 1999 – 2008, naar provincie en vier grote steden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%
Friesland	2,5%	2,4%	2,6%	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%
Drenthe	2,4%	2,3%	2,7%	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%
Overijssel	2,6%	2,3%	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%
Flevoland	3,4%	3,2%	3,2%	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%
Gelderland	2,7%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%
Utrecht	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%
Zuid-Holland	3,3%	2,7%	2,7%	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%
Zeeland	2,7%	2,4%	2,5%	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%
Noord-Brabant	2,9%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%
Limburg	2,8%	2,4%	2,7%	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%
Amsterdam	3,7%	2,7%	2,8%	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%
Den Haag	3,9%	2,7%	2,9%	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%
Rotterdam	3,7%	2,8%	2,7%	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%
Utrecht	3,4%	2,7%	2,7%	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4a: De gemiddelde huurstijging *in de sociale huursector, inclusief huurharmonisatie* 1999 - 2006, naar provincie en vier grote steden⁴

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,1%	2,8%	1,4%	2,5%	.
Friesland	2,5%	2,3%	2,7%	3,0%	3,1%	3,0%	2,2%	2,7%	.
Drenthe	2,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%	1,6%	2,5%	.
Overijssel	2,6%	2,4%	2,7%	2,9%	3,2%	2,9%	1,8%	2,7%	.
Flevoland	3,5%	3,2%	3,1%	3,0%	3,4%	3,3%	1,8%	3,1%	.
Gelderland	2,7%	2,4%	2,6%	3,0%	3,3%	3,2%	1,8%	2,7%	.
Utrecht	3,5%	2,8%	2,8%	3,0%	3,5%	3,1%	2,0%	2,9%	.
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,8%	3,5%	2,0%	3,3%	.
Zuid-Holland	3,3%	2,8%	2,7%	2,9%	3,3%	2,9%	1,9%	2,7%	.
Zeeland	2,6%	2,5%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%	2,0%	2,2%	.
Noord-Brabant	2,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	1,9%	2,7%	.
Limburg	2,9%	2,4%	2,6%	2,8%	3,4%	3,3%	1,6%	2,5%	.
Amsterdam	3,7%	2,8%	2,9%	3,2%	4,1%	4,0%	2,2%	3,9%	.
Den Haag	3,9%	2,9%	2,7%	3,0%	3,4%	3,0%	1,7%	2,8%	.
Rotterdam	3,8%	3,0%	2,9%	3,1%	3,5%	3,0%	2,1%	2,9%	.
Utrecht	3,5%	2,8%	2,9%	2,9%	3,4%	2,7%	2,0%	2,8%	.
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	.

Tabel 4b: De gemiddelde huurstijging *bij toegelaten instellingen, inclusief huurharmonisatie* 2006 - 2008, naar provincie en vier grote steden³

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	2,6%	1,2%	2,4%
Friesland	2,7%	1,5%	2,0%
Drenthe	2,5%	1,1%	2,0%
Overijssel	2,7%	1,7%	2,8%
Flevoland	3,1%	1,4%	1,8%
Gelderland	2,7%	1,3%	2,1%
Utrecht	2,9%	1,2%	2,2%
Noord-Holland	3,3%	1,5%	1,8%
Zuid-Holland	2,7%	1,3%	2,1%
Zeeland	2,1%	1,0%	2,2%
Noord-Brabant	2,7%	1,3%	1,9%
Limburg	2,5%	1,4%	2,1%
Amsterdam	3,9%	1,5%	1,6%
Den Haag	2,8%	1,4%	3,0%
Rotterdam	2,9%	1,5%	2,2%
Utrecht	2,7%	0,8%	1,7%
Totaal	2,8%	1,4%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁴ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 4a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 4b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 4c: De gemiddelde huurstijging bij *commerciële verhuurders*, inclusief huurharmonisatie 1999 – 2008, naar provincie en vier grote steden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	-	2,2%	-	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%
Friesland	-	2,9%	2,3%	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%
Drenthe	-	2,3%	-	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%
Overijssel	-	1,8%	2,9%	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%
Flevoland	-	3,3%	3,5%	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%
Gelderland	-	3,1%	2,6%	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%
Utrecht	-	2,4%	2,8%	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%
Noord-Holland	-	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%
Zuid-Holland	-	2,3%	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%
Zeeland	-	2,2%	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%
Noord-Brabant	-	3,4%	2,8%	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%
Limburg	-	1,9%	3,0%	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	. ¹⁾
Amsterdam	-	2,2%	2,5%	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%
Den Haag	-	2,0%	2,7%	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%
Rotterdam	-	2,2%	1,9%	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	. ¹⁾	2,5%
Utrecht	-	2,1%	-	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%
Totaal	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2002 - 2008)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Groningen	€ 306	€ 332	€ 349	€ 366	€ 392	€ 404	€ 407
Friesland	€ 317	€ 329	€ 344	€ 353	€ 359	€ 378	€ 386
Drenthe	€ 322	€ 337	€ 348	€ 358	€ 373	€ 392	€ 404
Overijssel	€ 335	€ 351	€ 364	€ 375	€ 383	€ 399	€ 416
Flevoland	€ 408	€ 427	€ 441	€ 450	€ 458	€ 482	€ 494
Gelderland	€ 360	€ 374	€ 387	€ 396	€ 401	€ 422	€ 431
Utrecht	€386	€ 396	€ 408	€ 416	€ 434	€ 458	€ 463
Noord-Holland	€ 339	€ 357	€ 373	€ 384	€ 395	€ 413	€ 421
Zuid-Holland	€ 358	€ 369	€ 383	€ 394	€ 404	€ 426	€ 436
Zeeland	€ 347	€ 361	€ 372	€ 384	€ 381	€ 393	€ 399
Noord-Brabant	€ 365	€ 378	€ 392	€ 407	€ 418	€ 431	€ 439
Limburg	€ 357	€ 370	€ 390	€ 402	€ 415	€ 428	€ 436
Amsterdam	€ 310	€ 329	€ 344	€ 356	€ 375	€ 384	€ 398
Den Haag	€ 362	€ 372	€ 392	€ 405	€ 425	€ 455	€ 460
Rotterdam	€ 334	€ 345	€ 355	€ 365	€ 379	€ 399	€ 417
Utrecht	€ 386	€ 390	€ 397	€ 405	€ 434	€ 458	€ 471
Totaal	€ 351	€ 366	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430

N.B.: De hier gepresenteerde gemiddelde huurprijzen kunnen op punten afwijken van de huurniveaus die uit andere landelijke onderzoeken blijken. De oorzaak van deze mogelijke afwijkingen ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de *huurontwikkeling* in beeld te brengen. Het gemiddelde huurniveau is daarbij van ondergeschikt belang. Wij kiezen ervoor de huurniveaus hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6a: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, sociale verhuurders** (1997 – 2006)⁵

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aandeel											
100% of meer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	. ¹⁾	1%	.
90 tot 100%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	.
80 tot 90%	5%	5%	5%	7%	10%	10%	10%	9%	9%	11%	.
70 tot 80%	13%	14%	16%	17%	21%	23%	24%	23%	24%	27%	.
60 tot 70%	32%	34%	36%	34%	37%	37%	36%	36%	35%	35%	.
55 tot 60%	32%	30%	28%	24%	18%	16%	17%	20%	25%	14%	.
Minder dan 55%	16%	15%	13%	11%	8%	8%	8%	9%	3%	8%	.
Onbekend	1%	1%	1%	4%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	.
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	1,7%	. ¹⁾	3,3%	. ¹⁾	3,3%	.
75 tot 100%	-	-	-	-	-	2,8%	3,2%	3,1%	2,1%	3,0%	.
65 tot 75%	-	-	-	-	-	3,1%	3,5%	3,2%	1,8%	2,8%	.
55 tot 65%	-	-	-	-	-	3,0%	3,4%	3,1%	1,7%	2,6%	.
Minder dan 55%	-	-	-	-	-	3,0%	3,2%	2,8%	1,7%	2,0%	.
Totaal	3,8%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6b: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, toegelaten instellingen** (2006 – 2008)⁴

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aandeel											
100% of meer	1%	1%	1%
90 tot 100%	3%	3%	3%
80 tot 90%	11%	9%	9%
70 tot 80%	27%	25%	25%
60 tot 70%	36%	36%	36%
55 tot 60%	14%	16%	16%
Minder dan 55%	8%	10%	10%
Onbekend	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	3,4%	. ¹⁾	3,7%
75 tot 100%	3,1%	1,7%	2,8%
65 tot 75%	2,8%	1,3%	2,0%
55 tot 65%	2,6%	1,2%	1,6%
Minder dan 55%	2,0%	0,8%	1,4%
Totaal	2,8%	1,4%	2,0%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁵ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 6a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 6b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 6c: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, commerciële verhuurders** (1998 – 2008)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aandeel											
100% of meer	5%	9%	6%	10%	9%	11%	10%	11%	11%	10%	11%
90 tot 100%	11%	13%	10%	10%	12%	9%	16%	20%	25%	23%	23%
80 tot 90%	12%	12%	10%	10%	10%	11%	21%	19%	20%	18%	17%
70 tot 80%	14%	14%	11%	10%	11%	11%	20%	20%	21%	21%	21%
60 tot 70%	19%	17%	11%	12%	12%	12%	22%	22%	16%	19%	19%
55 tot 60%	10%	6%	5%	4%	3%	3%	6%	6%	4%	4%	4%
Minder dan 55%	5%	4%	5%	3%	2%	2%	5%	2%	3%	4%	4%
Onbekend	24%	25%	42%	41%	41%	41%	0%	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging²⁾											
Meer dan 100%	-	-	-	-	2,6%	2,7%	2,4%	2,9%	4,1%	2,2%	2,8%
75 tot 100%	-	-	-	-	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%
65 tot 75%	-	-	-	-	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%
55 tot 65%	-	-	-	-	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%
Minder dan 55%	-	-	-	-	2,8%	¹⁾	4,2%	¹⁾	3,3%	1,0%	¹⁾
Totaal	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9% ³⁾	1,7% ³⁾	2,0%

- 1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
- 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.
- 3) Dit percentage is, in tegenstelling tot de percentages die zijn uitgesplitst naar prijs-kwaliteitverhouding (zie ook ²⁾), bepaald op *alle* woningen van commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 7: De huidige huur versus de maximale huurprijsgrens, naar huurprijsklasse (2000 – 2008)

Huurprijsklasse	Huidige huur vs. Maximale huurprijsgrens (in %)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	63%	64%	62%	59%	55%	.	.	.	.
Tot € 348,99	66%	67%	68%	67%	64%	64%	67%	64%	64%	
€ 348,99 tot € 499,52	67%	67%	69%	71%	69%	70%	71%	70%	70%	
€ 499,52 tot € 535,34	71%	71%	73%	74%	74%	74%	75%	75%	74%	
€ 535,34 tot € 631,73	76%	75%	78%	79%	78%	79%	80%	79%	79%	
Vanaf € 631,73	87%	84%	87%	92%	95%	93%	93%	91%	92%	
Totaal	68%	68%	70%	71%	69%	70%	71%	71%	71%	

- 1) Per 2005 is deze grens (€ 179,61) komen te vervallen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 8a: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *sociale verhuurders* (1997 – 2006)⁶

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	6%	7%	8%	7%	6%	5%	5%	6%	10%	7%	.
1 tot 2%	4%	6%	12%	10%	6%	3%	2%	4%	66%	17%	.
2 tot 3%	18%	27%	37%	54%	57%	50%	22%	36%	20%	52%	.
3 tot 4%	35%	34%	27%	29%	30%	34%	50%	41%	1%	20%	.
4 tot 5%	20%	14%	9%			7%	18%	10%	1%	1%	.
5 tot 6%	11%	7%	4%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	.
Meer dan 6%	7%	5%	3%			1%	2%	2%	2%	3%	.
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,3%	3,1%	1,9%	1,5%	1,9%	1,5%	1,5%	1,2%	2,5%	3,2%	.
Huurstijging	8,5%	10,1%	13,5%	7,1%	5,0%	8,8%	13,7%	18,7%	12,9%	14,4%	.
Harmonisatie-effect	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	.

Tabel 8b: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *toegelaten instellingen* (2006 – 2008)⁵

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	6%	17%	5%
1 tot 2%	17%	79%	89%
2 tot 3%	52%	1%	2%
3 tot 4%	21%	1%	1%
4 tot 5%	1%	0%	0%
5 tot 6%	0%	0%	0%
Meer dan 6%	3%	2%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,3%	2,8%	4,0%
Huurstijging	14,5%	11,6%	15,7%
Harmonisatie-effect	0,4%	0,3%	0,6%

Tabel 8c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (1998– 2008)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	16%	13%	25%	20%	18%	19%	14%	13%	14%	25%	16%
1 tot 2%	9%	13%	6%	4%	2%	2%	2%	7%	8%	61%	65%
2 tot 3%	22%	28%	36%	38%	49%	19%	26%	66%	12%	4%	8%
3 tot 4%	26%	16%	27%	32%	18%	39%	38%	7%	60%	5%	3%
4 tot 5%	6%	8%			8%	14%	11%	1%	2%	2%	3%
5 tot 6%	14%	14%	7%	6%	2%	3%	3%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	8%	8%			4%	4%	6%	4%	3%	3%	4%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	4,8%	3,7%	5,0%	4,2%	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%
Huurstijging	4,5%	5,5%	4,5%	7,0%	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁶ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 8a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 8b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Bijlage 2: 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 huurwoningenvoorraad 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.

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 b.v.'s en n.v.'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.

Harmonisatie-effect

Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurverhoging dat is toe te schrijven aan huurverhogingen die voortkomen uit het harmoniseren van huren bij mutatie.

Renovatie-effect

Het renovatie-effect is het aandeel op de totale huurverhoging dat is toe te schrijven aan huurverhogingen die voortkomen uit de toegenomen kwaliteit van woningen doordat woningen zijn gerenoveerd en / of verbeterd.

(Zuivere) huurstijging

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