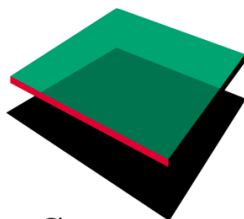


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken
en Integratie

**Feiten en achtergronden van het huurbeleid
2010**

11 november 2010



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.113/g

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 2010

11 november 2010

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	19
Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid	1
Bijlage 2: Enkele begrippen	10
Bijlage 3: Organisaties waarmee is gesproken	11

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2010 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 2010	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	1,2%	gemiddelde huurstijging: 1,2% exclusief harmonisatie, 1,7% inclusief harmonisatie	5
2.	Huurharmonisatie	ruimte voor huurharmonisatie	3,9% van de huurwoningvoorraad	19

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Elk jaar wordt door het Ministerie van VROM het onderzoek 'Feiten en achtergronden van 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 2010 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2010 en een aantal gesprekken met grotere woningcorporaties en commerciële verhuurders.

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 2010. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2010 zijn gegevens over 12.153 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 2010 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. 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 wordt in deze rapportage op dit punt een onderscheid gemaakt.

De CBS-huurenquête is een uitstekende bron om de effecten van het huurbeleid van het Ministerie van VROM op de huurprijsontwikkeling in Nederland in beeld te brengen. Het geeft echter geen inzicht in de afwegingskaders en beweegredenen van verhuurders bij de vertaling van het huurbeleid naar hun dagelijkse praktijk. Om een scherper beeld te krijgen van de wijze waarop verhuurders omgaan met huurharmonisatie en huurverhoging bij renovatie is aanvullend onderzoek uitgevoerd, in de vorm van diepte-interviews met grotere woningcorporaties en commerciële verhuurders. *Om in de tekst een onderscheid te maken tussen de objectieve uitkomsten van de CBS-huurenquête en de meer kwalitatieve informatie uit de diepte-interviews, zijn de bevindingen die voortkomen uit de diepte-interviews cursief weergegeven.*

In een aantal gebieden in Nederland wordt momenteel het SEV-experiment 'Huur op Maat' uitgevoerd. Corporaties die aan dit experiment deelnemen, geven woningen die onder het experiment vallen een reële (marktconforme) huurprijs. Afhankelijk van het

inkomen van de huurder wordt een korting op deze huur gegeven. Huur op Maat beoogt onder meer een grotere keuzevrijheid en een sterker verband tussen prijs en kwaliteit. Omdat de huren van woningen die onder het Huur op Maat experiment vallen op een andere wijze worden bepaald dan onder het reguliere huurbeleid, is nagegaan of deze woningen in het panel van de CBS huurenquête aanwezig zijn, en of zij de totaaluitkomsten van het onderzoek beïnvloeden. Hoewel er een klein aantal woningen met een Huur op Maat contract in de steekproef vertegenwoordigd is, hebben zij geen invloed op de uitkomsten.

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. In deze rapportage is de ontwikkeling van de huurprijs voor de individuele huurder het uitgangspunt. Het CBS hanteert in haar berekeningen een andere methodiek.

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 2009 zijn er, behalve de aangepaste parameters, geen veranderingen in het huurprijsbeleid. In het kader van de vereenvoudiging van de huurtoeslag worden alle huurtoeslagparameters vanaf 2010 niet meer per 1 juli, maar per 1 januari vastgesteld; de eerste aanpassing vindt plaats per 1 januari 2011. Daarom lagen de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag op 1 juli 2010 (en dus ook de liberalisatiegrens) op hetzelfde niveau als een jaar eerder.

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 2010. In bijlage 1 is een aantal tijdreektabels en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van verhuurders waar in het kader van het onderzoek diepte-interviews zijn gehouden.

2. Aspecten van het huurbeleid

2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	Rijksbeleid: 1,2% Realisatie 2010: gemiddelde huurstijging: 1,2% exclusief harmonisatie, 1,7% inclusief harmonisatie
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 gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2009 bedroeg de inflatie 1,2%. De maximale huurstijging mag in 2010 dus ook 1,2% bedragen. Dit geldt zowel voor zelfstandige woningen, als voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.	

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2010

	Aantal woningen	
	Absoluut x 1.000	Relatief in %
Toegelaten instellingen	2.243	75%
Niet-commerciële verhuurders	84	3%
Institutionele beleggers	180	6%
Bedrijven	253	8%
Natuurlijke personen	240	8%
Commerciële verhuurders	673¹⁾	22%
Totaal	3.000	100%

1) De onderverdeling naar de verschillende commerciële verhuurders is een benadering op basis van de gevonden verhoudingen in het bestand van de CBS-huurenquête.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Driekwart van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is eigendom van toegelaten instellingen. In totaal hebben zij ruim 2,2 miljoen woningen in bezit. Ruim één op de vijf huurwoningen wordt beheerd door een commerciële verhuurder. Het betreft ongeveer 675.000 huurwoningen. Een grote groep onder de commerciële verhuurders wordt gevormd door de kleine verhuurders, die als natuurlijke personen één of enkele woningen verhuren. Dit heeft naar schatting betrekking op ruim een derde van de commerciële huurwoningen. In totaal is bijna 10% van de huurwoningen in Nederland eigendom van verhuurders zonder rechtspersoon. Naast de toegelaten instellingen en de commerciële verhuurders, is een derde type verhuurder actief. Dit zijn de niet-commerciële verhuurders, instellingen zonder winst oogmerk die niet tot de toegelaten instellingen behoren. Zij vormen slechts een klein deel van de huursector in Nederland.

Gemiddelde huurstijging met 1,2% gelijk aan inflatie 2009

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2004 - 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Toegelaten instellingen	2,9%	1,6%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%
Niet-commerciële verhuurders	2,9%	2,0%	2,0%	0,4%	1,6%	2,1%	1,1%
Commerciële verhuurders	2,9%	2,5%	2,7%	1,1%	1,7%	2,3% ¹⁾	1,4% ¹⁾
Totaal	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%

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 2009 bedroeg de inflatie 1,2%. De maximale huurverhoging per 1 juli 2010 is dan ook op dit percentage vastgesteld. De gemiddelde huurverhoging is in 2010 uitgekomen op 1,2%, exclusief het effect van huurharmonisatie.

De gemiddelde huurverhoging van 1,2% was een van de laagste in de laatste decennia. Alleen in 2007 was de gemiddelde huurverhoging nog iets lager.

De gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie was bij commerciële verhuurders wat hoger dan bij toegelaten instellingen en andere niet-commerciële verhuurders. Commerciële verhuurders verhoogden de huur gemiddeld met 1,4%. Hierbij moet worden aangetekend dat ook de huurverhogingen van woningen in het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad hier aan bijdragen. Toegelaten instellingen kwamen gemiddeld uit op een huurverhoging van 1,2%, andere niet-commerciële verhuurders op 1,1%.

Inclusief het harmonisatie-effect bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2010 1,7%. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de totale huurstijging.

De wijze waarop verhuurders de huurverhoging per woning vaststellen verschilt. Toegelaten instellingen hanteren doorgaans een streefhuurbeleid. Hoe dit wordt ingevuld verschilt per verhuurder. Sommige corporaties gaan uit van een huur die voor elke woning op hetzelfde aandeel ligt van de maximale huur die kan worden gevraagd, bijvoorbeeld 70%. Voor deze corporaties is de bereikbaarheid van hun woningbezit voor de doelgroep die zij bedienen doorgaans de belangrijkste motivatie bij de invulling van het streefhuurbeleid. Andere corporaties hanteren een complexgewijs streefhuurbeleid, waarbij dit aandeel per complex wordt vastgesteld. Zij proberen met hun streefhuurbeleid meer aan te sluiten bij de markthuren. Zij doen dit uiteraard binnen het kader van hun sociale taakstelling en de afspraken met gemeenten en andere corporaties. Soms wordt het streefhuurbeleid primair ingegeven door de opbrengsten die nodig zijn om als verhuurder financieel gezond te blijven. Dat kan betekenen dat in gebieden waar de markt het toestaat, de streefhuur van corporaties op 100% van de maximale huur ligt, en dat zij bij mutatie de huur zonder meer optrekken naar dit niveau.

Bij commerciële verhuurders is de markthuurlijn in feite de streefhuur. Zij maximaliseren de huur binnen de grenzen van de regelgeving. Dit betekent dat als een (gereguleerde) woning voldoende punten heeft en de markt het toestaat, de maximale huurverhoging wordt gevraagd.

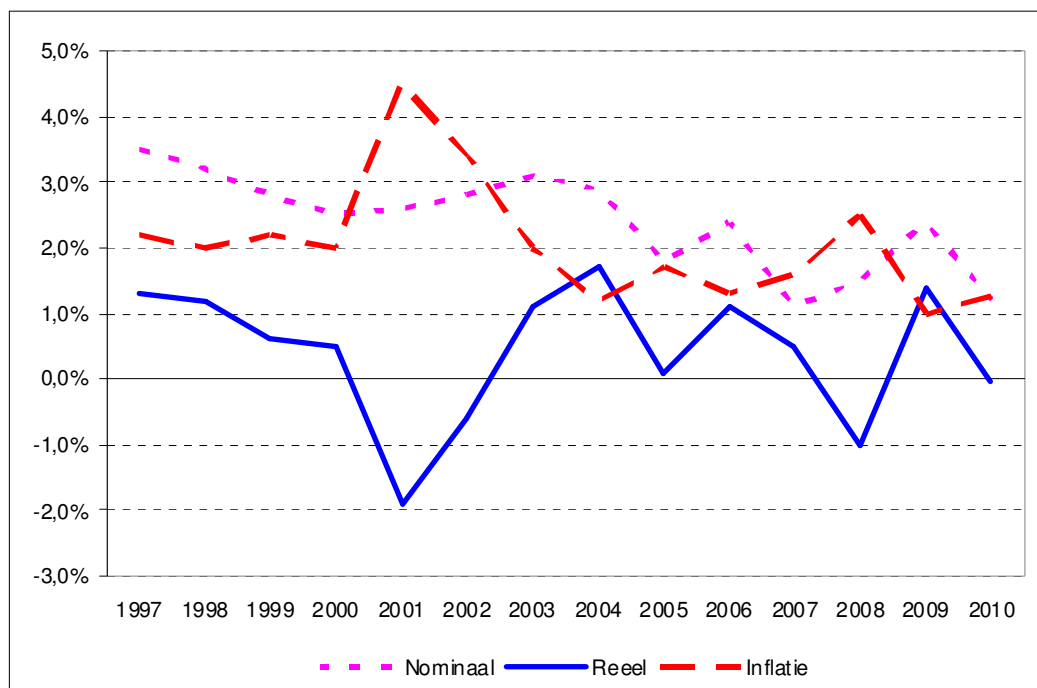
Verhuurders kijken verschillend aan tegen het inflatievolgend huurbeleid. Commerciële verhuurders zijn kritisch omdat het de rendementen die zij op hun huurwoningen kunnen

halen beperkt. Een bezwaar dat door diverse commerciële verhuurders genoemd wordt, is dat het inflatievolgend huurbeleid uitgaat van een gemiddeld inflatiepercentage, terwijl de kostenontwikkeling in de bouwsector en de stijging van de lokale lasten vaak op een hoger niveau liggen. Institutionele beleggers wijzen er op dat hun rendementen (beduidend) hoger moeten liggen dan de inflatie, omdat beleggen in vastgoed anders minder interessant wordt. Beheerders van de beleggingsportefeuille van pensioenfondsen wijzen er op dat zij weliswaar commerciële verhuurders zijn, maar dat zij een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigen: het pensioeninkomen van een aanzienlijk deel van de Nederlandse bevolking.

De mening van toegelaten instellingen verschilt, afhankelijk van de aard van het bezit, van de financiële positie van de corporatie en van het werkgebied. Sommige toegelaten instellingen geven aan dat zij grote problemen ondervinden door de lage huurverhogingen, anderen zien het inflatievolgend huurbeleid als een uitdaging. Alle corporaties waarmee is gesproken zijn het er over eens dat de maximale huurverhoging van 1,2% erg minimaal is en weinig mogelijkheden tot differentiatie laat. De maximale huurprijsnorm betekent bij de huidige lage maximale huurverhoging dan ook weinig. Corporaties met weinig vrije sector huurwoningen hebben weinig mogelijkheden om de lage huurverhogingen in hun gereguleerde bezit te compenseren. Dit laat weinig ruimte voor investeringen. Daarbij speelt dat onder de huidige economische omstandigheden de verkoop van bestaande huurwoningen zeer moeizaam verloopt en de verkoop van nieuwbouwwoningen vrijwel stil ligt, ook in gebieden met een naar verhouding krappe woningmarkt. Andere corporaties hebben minder problemen en geven aan dat zij het inflatievolgend huurbeleid hebben vertaald naar hun eigen huurbeleid. Deze corporaties hanteren meestal een streefhuurbeleid waarbij de streefhuur is vastgesteld op een percentage van de maximale huur. Woningen met een huur onder dat streefpercentage krijgen een huurverhoging op het niveau van de inflatie, huurwoningen met een huur boven dat streefpercentage krijgen geen huurverhoging.

Reële huurstijging in 2010 nagenoeg 0%

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1997 - 2010)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2010 uitkomen op 1,25%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 1,2%. Op grond van de verwachte inflatie over 2010 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2010 nagenoeg op 0% zal uitkomen (zie figuur 2.1).

¹ CPB Informatief, Centraal Planbureau, oktober 2010.

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2001 - 2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Harmonisatie-effect 2010
Toegelaten instellingen	2,7%	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	2,9%	1,7%	0,5%
Niet-commerciële verhuurders	2,5%	3,1%	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	2,6%	2,3%	¹⁾
Institutionele beleggers	3,2%	3,0%	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	¹⁾
Bedrijven	2,4%	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	3,2%	1,7%	¹⁾
Natuurlijke personen	2,4%	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	¹⁾
Commerciële verhuurders	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	3,1%	1,8%	0,4%
Totaal	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7% ²⁾	0,5%

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

2) Het CBS komt uit op een gemiddelde huurstijging van 1,6% inclusief harmonisatie (Webmagazine, 23 augustus 2010). Voor een verklaring van eventuele verschillen in deze rapportage met de uitkomsten van het CBS wordt verwezen naar de tekst daarover in de inleiding van deze rapportage.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2010 bedroeg de gemiddelde huurstijging *inclusief* huurharmonisatie 1,7%. Toegelaten instellingen lieten hun huren gemiddeld met 1,7% stijgen. Bij niet-commerciële verhuurders bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,3%. Commerciële verhuurders lieten hun huren gemiddeld met 1,8% stijgen. In dit percentage zijn ook de huren van woningen in het geliberaliseerde gebied meegenomen. Als deze woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie in de commerciële huursector 1,7%.

Binnen de commerciële huursector waren er nauwelijks verschillen in de gemiddelde huurstijging tussen de diverse typen commerciële verhuurders.

Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg in 2010 gemiddeld 0,5%. Toegelaten instellingen harmoniseerden hun huren iets sterker dan commerciële verhuurders. Bij de toegelaten instellingen bedroeg het harmonisatie-effect gemiddeld 0,5%, in de commerciële huursector was dit 0,4%.

De wijze waarop verhuurders omgaan met het harmoniseren van hun huren wordt ingegeven door hun individuele huurbeleid. De commerciële verhuurders waarmee is gesproken, harmoniseren de huren over het algemeen maximaal. Zij trekken bij mutatie de huur op naar de markthuur (als dit mogelijk is binnen de grenzen van het WWS). Corporaties gaan veel gedifferentieerder om met het harmoniseren van huren. Vaak wordt standaard geharmoniseerd naar de streefhuur, maar vaak ook speelt de bereikbaarheid van het bezit voor de doelgroep een rol bij de afweging of, en zo ja tot welk niveau, geharmoniseerd wordt.

De WOZ-waarde van huurwoningen speelt in zekere zin een rol bij de beslissing om al dan niet te harmoniseren en tot welk niveau. Wat (commerciële) verhuurders missen in het Woningwaarderingstelsel is de mogelijkheid de specifieke kwaliteit van een locatie op een marktconforme wijze tot uitdrukking te brengen. De WOZ-waarde van een woning geeft hiervan in de ogen van veel verhuurders een betere indicatie. Een bekend voorbeeld hiervan is het geval van vergelijkbare huurwoningen in Oost-Groningen en in Amsterdam, die op grond van het WWS dezelfde maximale huur hebben, maar waarvan de WOZ-waarden sterk verschillen.

In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de gemiddelde huurstijging.

Woningverbetering heeft net als voorgaande jaren kleine invloed op gemiddelde huurstijging

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging, naar type verhuurder, 2004 - 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Toegelaten instellingen	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%
Totaal	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In de berekening van de gemiddelde huurstijging worden de effecten van woningverbetering (zowel bij zittende huurders als bij mutatie) buiten beschouwing gelaten. Gemiddeld bedroeg dit zogenoemde renovatie-effect 0,2%. Als deze correctie niet wordt toegepast, bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2010 1,9%. Bij toegelaten instellingen is het effect van renovatie op de gemiddelde huurprijsstijging geleidelijk afgenomen. In de commerciële huursector is de invloed constanter. Overigens betekent een laag renovatie-effect niet automatisch dat er minder wordt gerenoveerd. Een laag renovatie-effect kan zowel duiden op minder renovaties als op het minder doorberekenen van uitgevoerde renovatiewerkzaamheden in de huurprijs.

Verhuurders gaan verschillend om met het doorberekenen van uitgevoerde renovatiewerkzaamheden in een hogere huurprijs. Uiteraard moet een onderscheid worden gemaakt tussen regulier onderhoud en maatregelen die een geriefsverbetering tot gevolg hebben. Investerings in regulier onderhoud leiden niet tot een huurverhoging. Ze leveren immers geen extra WWS-punten op. Ingrepen die er op zijn gericht het gerief te verhogen vaak wel. Maar hoe dit gebeurt verschilt per verhuurder.

Commerciële verhuurders zijn heel recht door zee in het doorberekenen van woningverbeteringen in de huurprijs. Elke investering moet in principe worden terugverdiend. Dat kan door de huur te verhogen (uiteraard in overleg met de huurders) of door de waardeverhoging van het bezit. In dat laatste geval kunnen de investeringen worden terugverdiend als de woning na een bepaalde periode wordt verkocht.

Toegelaten instellingen gaan hier op verschillende manieren mee om. Sommige corporaties waarmee is gesproken handelen net als commerciële verhuurders: een verbetering aan de woning moet leiden tot meer huuropbrengst om de investering te dekken. Anderen investeren ook als dit niet zonder meer mogelijk is. Het argument om dit te doen is

doorgaans dat men een bepaald minimum kwaliteitsniveau voor het eigen bezit heeft vastgesteld, en dat de investering nodig is om aan dat kwaliteitsniveau te voldoen. Als men bij de zittende huurder geen huurverhoging doorvoert, vindt de huurverhoging plaats bij mutatie (binnen de kaders van het streefhuurbeleid).

Investeringen in energiebesparende maatregelen

Een specifieke vorm van woningverbetering is het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in het kader van het convenant Energiebesparing Corporatiesector. De meeste corporaties hebben de energetische kwaliteit van hun bezit in beeld gebracht of zijn hier mee bezig. Nog niet elke corporatie waarmee is gesproken heeft haar beleid op dit punt overigens al volledig uitgewerkt. Als men een concreet beleid voert, betekent dat doorgaans dat men naar een bepaald energielabel streeft (bijvoorbeeld C of B).

De commerciële verhuurders waarmee is gesproken, hebben soms een duidelijk beleid op het punt van de energetische kwaliteit van hun bezit, maar soms ook niet. Als men een concreet beleid voert, betekent dat net als bij corporaties doorgaans dat men naar een bepaald energielabel streeft. Commerciële verhuurders die niet inzetten op een bepaald energielabel, voeren uiteraard wel energiebesparende maatregelen uit. Dan gaat het bijvoorbeeld om het vervangen van alle oude verwarmingsketels in het bezit.

Voor commerciële verhuurders is het belangrijk de investering in energiebesparende maatregelen terug te kunnen verdienen door het verhogen van de huur. Maar: deze regel wordt niet ten koste van alles gehandhaafd. Ook klanttevredenheid is voor commerciële verhuurders van groot belang. Daarom kan het voorkomen dat onrendabel wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen.

Als verhuurders voor hun hele bezit streven naar een bepaald energielabel, wordt dat niet ten koste van alles doorgevoerd. Men kijkt naar de toekomstwaarde van het bezit en maakt een bedrijfseconomische afweging. Dit kan betekenen dat woningen met een hele slechte energetische kwaliteit worden afgestoten of gesloopt, omdat een investering niet rendeert.

Zowel toegelaten instellingen als commerciële verhuurders maken een nadrukkelijke afweging tussen kosten en opbrengsten bij het treffen van energiebesparende maatregelen. Men zal met voorrang investeren in maatregelen die de grootste verbetering opleveren. Dit betekent dat men eerder zal investeren in woningen met een mindere energetische kwaliteit om deze naar een C- of een B-label te brengen. Animo om een woning met een B- of een C-label nog verder te verbeteren was er niet bij de verhuurders waarmee is gesproken. Dit duidt er op dat A-labels of beter in de huursector voornamelijk bij nieuwbouw worden gerealiseerd. Bij nieuwbouw houdt men zich aan de geldende normen.

Verhuurders geven aan dat het lastig is om een huurverhoging te vragen aan zittende huurders voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Dit geldt zowel voor toegelaten instellingen als voor commerciële verhuurders. De verhuurders waarmee is gesproken, voeren hierover veelvuldig overleg met huurdersbelangengroepen en individuele huurders. Huurders hebben in de ogen van verhuurders vaak weinig gevoel bij de verhouding tussen de huurprijs en de energielasten van de woning en kijken erg naar de

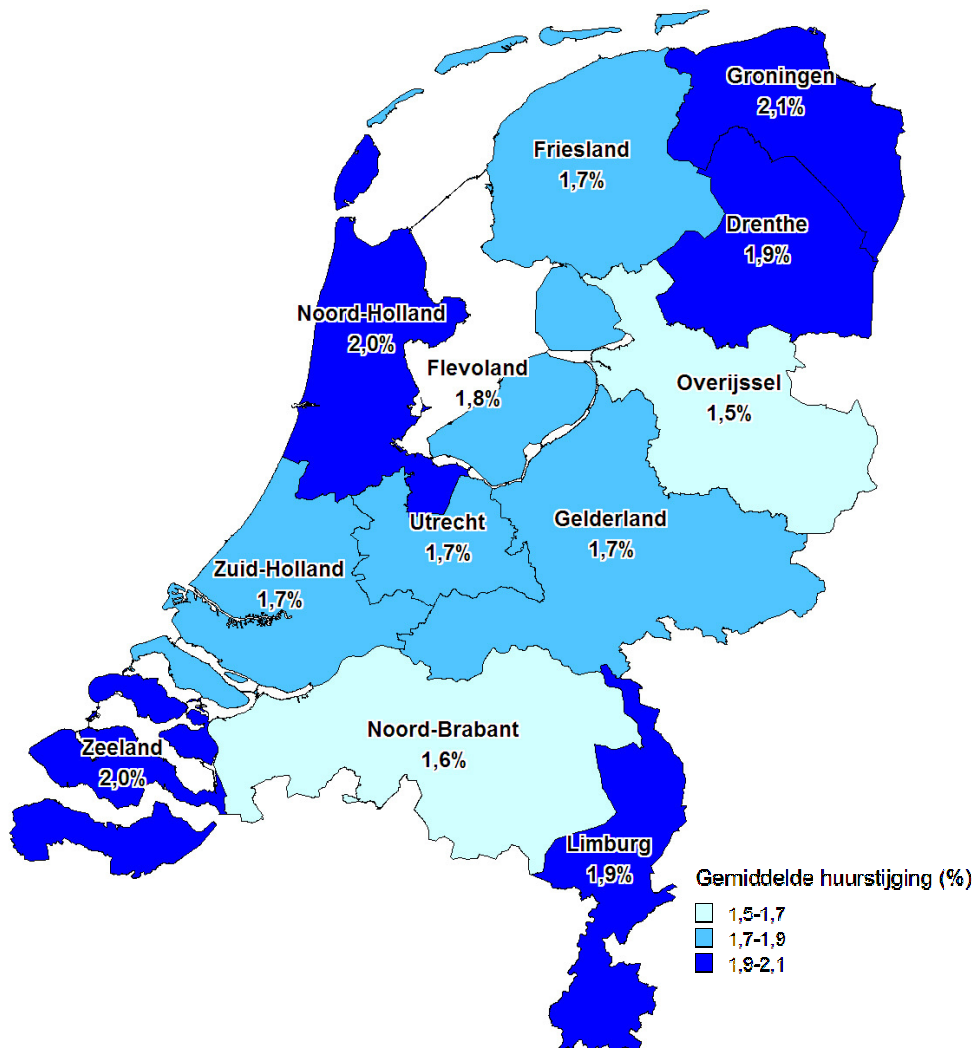
korte termijn. Een scherp beeld van de ontwikkeling van de energielasten in de toekomst heeft men doorgaans niet. Men kijkt naar de eigen portemonnee op dit moment. Verhuurders gaan verschillend om met dit probleem. Sommige verhuurders waarmee is gesproken, voeren de energiebesparende maatregelen niet uit als geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Anderen doen dit wel en harmoniseren de huur als de woning vrijkomt. Het komt voor dat corporaties de huurder tegemoet komen door de helft van de huurverhoging die normaal gesproken zou worden doorgevoerd, voor eigen rekening te nemen. Ook komen constructies voor als het niet doorberekenen aan de individuele huurder van de investering in energiebesparende maatregelen, maar het ophogen van de streefhuur met een klein percentage, waardoor de investering op termijn door alle huurders wordt gedragen.

Het gebrek aan belangstelling voor energiebesparende maatregelen bij individuele huurders heeft ook consequenties voor de specifieke maatregelen die getroffen worden. Huurders vragen luxe en comfort. Dit betekent dat energiebesparende maatregelen die comfortverhogend werken op meer instemming kunnen rekenen dan maatregelen die alleen tot een lagere energierekening leiden. Dubbel glas is daarom makkelijker te implementeren dan bijvoorbeeld dakisolatie.

Commerciële verhuurders geven aan onder het huidige inflatievolgend huurbeleid terughoudender te zijn met investeringen in energiebesparende maatregelen, omdat in hun beleving de mogelijkheden om de investeringen terug te verdienen via de huur kleiner zijn. Noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd. Extra investeringen blijven achterwege.

Huurstijging regionaal

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie, per provincie, 2010



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen in 2010 het sterkst in de provincies Groningen (2,1%), Noord-Holland (2,0%) en Zeeland (2,0%). Ook in Drenthe en Limburg was de gemiddelde huurverhoging inclusief harmonisatie naar verhouding hoog (1,9%). Opmerkelijk is de bovengemiddelde huurstijging in Limburg, Groningen en Zeeland, de provincies die al langer een (zeer) ontspannen woningmarkt kennen en waar de belangrijkste krimpregio's liggen. Dit beeld was in 2009 ook al zichtbaar

Een eenduidige verklaring voor deze ontwikkeling is op basis van de gevoerde gesprekken niet te geven. Wel kan worden beredeneerd dat corporaties in gebieden met een (zeer) ontspannen woningmarkt in de huidige economische omstandigheden meer op de huuropbrengsten zijn aangewezen dan corporaties in krappere markten. Corporaties in de perifere delen van het land ondervinden veel problemen bij de verkoop van hun wo-

ningen en bij de afzet van nieuwbouwprojecten, meer nog dan in de centralere delen van het land. Een grotere afhankelijkheid van de huuropbrengsten, ook om te kunnen investeren, noopt tot het maximaliseren van de mogelijkheden tot huurverhoging. Overigens, ook corporaties in de Randstad streven soms naar zo hoog mogelijke huuropbrengsten, omdat zij dat voor hun bedrijfsvoering nodig achten en omdat de markt het toestaat.

In Noord-Brabant en Overijssel was de huurstijging juist wat lager dan gemiddeld. Echter, de verschillen zijn bij de huidige beperkte huurverhogingen klein.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2010

Huurprijsklasse ²	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 357,37	20,7%	1,4%	.	1,4%
€ 357,37 tot € 511,50	53,2%	1,6%	.	1,6%
€ 511,50 tot € 548,18	8,2%	2,2%	.	2,2%
€ 548,18 tot € 647,53	10,1%	2,4%	.	2,4%
Vanaf € 647,53	7,8%	2,5%	2,3%	2,5%
Totaal	100,0%	1,7%	2,3%	1,7%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2010 1,7%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse even groot. Bij woningen met een hoge 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 (€ 548,18) en de liberalisatiegrens (€ 647,53) 2,4%. In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37) was de gemiddelde huurstijging 1,4%. Van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, stegen de huren gemiddeld met 2,5% (inclusief harmonisatie).

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 647,53 (54%) heeft een geliberaliseerde huur en valt daarom niet onder de huurprijsregulering van de Minister voor WWI. De gemiddelde huurstijging van woningen met een geliberaliseerde huur bedroeg 2,3%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,5%. Bij woningen met een huur boven de € 647,53 was het harmonisatie-effect iets groter dan bij woningen met een lagere huur. Waar het harmonisatie-effect gemiddeld over alle huurklassen 0,5% bedroeg, was dit voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens gemiddeld 0,6%. Van een klein deel van de huurwoningen met een huur onder de € 647,53 werd de huur verhoogd tot boven de liberalisatiegrens. Voor deze woningen was het harmonisatie-effect beduidend

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 juli 2010:

€ 357,37: kwaliteitskortingsgrens

€ 511,50 en € 548,18: aftoppingsgrenzen

€ 647,53: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

groter: 3,8%. Dit duidt er op dat sommige verhuurders huren harmoniseren om woningen te onttrekken aan de gereguleerde huurwoningenvoorraad.

Uit de gehouden gesprekken blijkt dat dit soms een strategie is die wordt toegepast. Commerciële verhuurders hebben in essentie alleen nadeel van gereguleerde woningen, omdat de maximale huurprijs is begrensd. Zij zullen woningen liberaliseren als de mogelijkheid er is. Uitzondering hierop vormen woningen waarover commerciële verhuurders specifieke afspraken hebben gemaakt met gemeenten en corporaties.

Corporaties gaan verschillend om met het liberaliseren van woningen. Sommige corporaties waarmee is gesproken, houden zich er niet mee bezig en zien woningen met een huur boven de liberalisatiegrens niet als hun markt. Anderen zetten deels in op een bezit met een geliberaliseerde huur om hiermee meer mogelijkheden te creëren om onrendabel te kunnen investeren in hun gereguleerde bezit.

Bij reeds geliberaliseerde woningen was het harmonisatie-effect 0,5%. In paragraaf 2.2 wordt nader 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 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, 2004 - 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Toegelaten instellingen	67,6%	68,1%	69,9%	68,4%	68,5%	68,8%	69,5%
Niet-commerciële verhuurders	68,6%	69,1%	76,6%	77,5%	79,1%	80,0%	79,8%
Commerciële verhuurders	80,9%	81,7%	83,5%	82,5%	82,5%	83,3%	84,5%
Totaal	69,1%	69,8%	71,3%	70,6%	70,6%	71,2%	72,0%

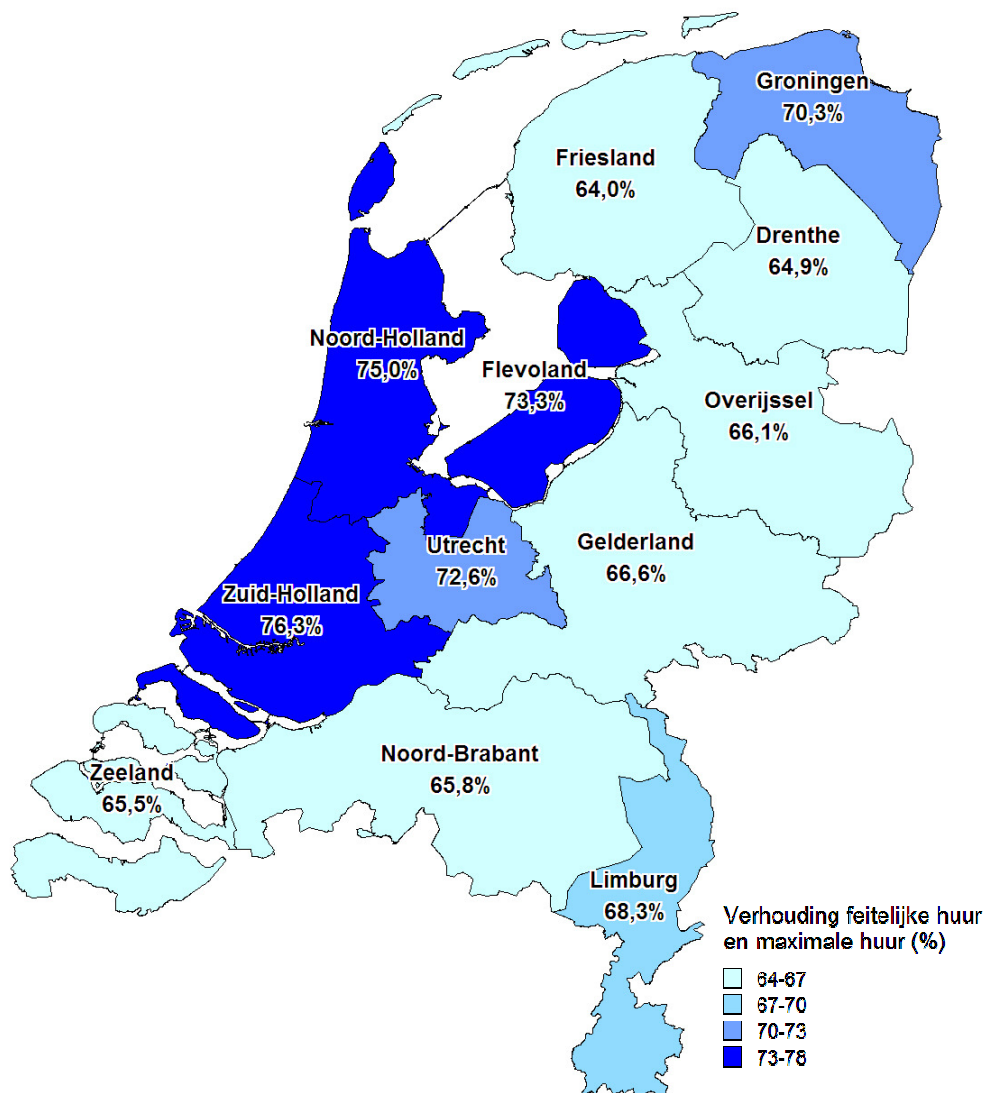
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingssysteem 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. Dit 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 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 2010 een feitelijke huur die op ruim 69% van de maximale huur ligt. Bij niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op bijna 80%. 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 2010 gemiddeld op ruim 84% van de maximale huur.

De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur was per 1 juli 2010 iets kleiner dan een jaar eerder. Bij de toegelaten instellingen was de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur per 1 juli 2010 gemiddeld 0,7% kleiner dan een jaar eerder. Bij de commerciële verhuurders nam de afstand af met 1,2% ten opzichte van 2009.

Figuur 2.3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2010



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per provincie. In het westen (met name in Zuid-Holland, Noord-Holland, maar ook in Flevoland en Utrecht) ligt de feitelijke huur dicht bij de maximale huur dan elders in het land, waar huurders naar verhouding minder voor hun woning betalen. In Groningen en Limburg 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 Den Haag (83,1%) en Amsterdam (80,0%) 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. Dit geldt in mindere mate ook voor Rotterdam (78,2%). In Utrecht (73,5%) 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, 2010

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

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

2) Deze kolom bevat onvoldoende waarnemingen om de uitkomsten uit te kunnen splitsen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er was in 2010 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 (1,1%), terwijl woningen met een feitelijke huur dicht bij de maximale huur volgens het WWS, een gemiddelde huurverhoging kregen van 1,2% tot 1,3%. Bij commerciële verhuurders was iets meer differentiatie zichtbaar in de huurverhoging dan bij de toegelaten instellingen. Daar kreeg vrijwel het gehele bezit een gemiddelde huurverhoging van 1,2%, ongeacht de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur.

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 en dus aan een maximale huurprijs. Als de geliberaliseerde woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurstijging van woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur 2,8%. Voor deze woningen was de huurverhoging dus beduidend groter dan voor geliberaliseerde woningen. De naar verhouding hoge huurverhoging in dit segment is toe te schrijven aan het harmoni-

seren van de huren van deze woningen. Het harmonisatie-effect is in dit segment beduidend groter dan in de andere delen van de huurwoningenvoorraad.

2.2. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie
 Realisatie 2010: 3,9% van de huurwoningvoorraad

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 Woningwaarderingssysteem als grens. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 647,53). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Tabel 2.8: Effecten van huurharmonisatie, 2003 - 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,8%	1,2%
Harmonisatie-effect	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging inclusief huurharmonisatie	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	2,3%	1,7%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,3%	2,1%	2,7%	3,2%	3,1%	3,9%	4,1%	3,9%	6,1%	3,9%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€ 366	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 441	€ 820	€ 457

In 2008 was sprake van een aanzienlijke toename van het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd. In 2009 is deze ontwikkeling wat afgevlakt, maar er was nog steeds sprake van een toename. In 2010 ligt het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd weer op het niveau van 2008: 3,9%. Bij huurwoningen met een geliberaliseerde huur werd aanmerkelijk vaker de huur geharmoniseerd dan bij woningen in het gereguleerde deel van de voorraad (6,1% respectievelijk 3,9% van de huurwoningen). In dit segment waren de huurstijgingen naar verhouding ook iets groter dan in het gereguleerde deel van de voorraad. Het harmonisatie-effect was echter gelijk (0,5%). In het gereguleerde deel van de voorraad bedroeg de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie 1,2%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurverhoging 1,8%. De huurstijging inclusief huurharmonisatie

satie bedroeg voor woningen met een gereguleerde huur gemiddeld 1,7% en voor woningen met een geliberaliseerde huur 2,3%.

Tabel 2.9: Effecten van huurharmonisatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, 2003 - 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		Totaal
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	11,3%	12,7%	12,4%	13,5%	12,0%	15,3%	16,4%	16,0%	10,8%	15,7%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 411	€ 432	€ 425	€ 422	€ 454	€ 462	€ 481	€ 467	€ 768	€ 486
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	.	.	.	.	.	.	77,8%	n.v.t.	n.v.t.	79,1%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

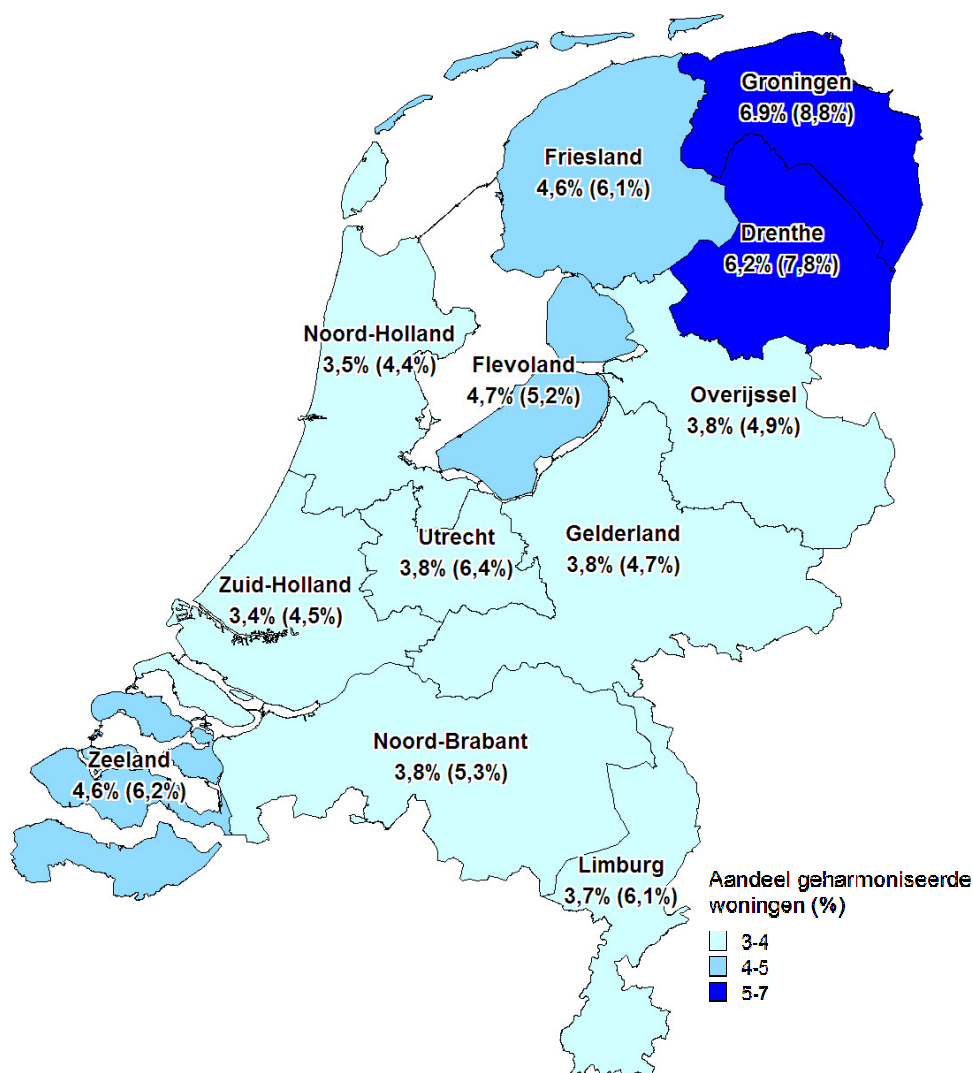
Het gemiddelde percentage huuraanpassing van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg 15,7%. Op dit punt waren er aanzienlijke verschillen tussen woningen met een gereguleerde huur, en woningen met een geliberaliseerde huur. In het gereguleerde deel van de voorraad stegen de huren van geharmoniseerde woningen gemiddeld met 16,0%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de huurstijging voor deze woningen naar verhouding beperkter: 10,8%. Dit beeld was overigens ook in 2009 zichtbaar. In absolute zin was de gemiddelde huur na harmonisatie in het geliberaliseerde deel van de voorraad aanmerkelijk hoger dan in het gereguleerde deel van de voorraad (€ 768 respectievelijk € 467).

Voor woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, lag de feitelijke huur na harmonisatie gemiddeld op 79,1% van de maximale huur. Over de totale huurwoningenvoorraad was dit gemiddeld 72,0% van de maximale huur (zie ook tabel 2.6).

Toegelaten instellingen hebben in 2010 vaker huren geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. In de commerciële huursector werd bij 3,8% van de woningen de huur geharmoniseerd. Toegelaten instellingen deden dit bij 3,9% van hun woningen. Het effect van huurharmonisatie bedroeg in 2010 0,5% van de gemiddelde huurstijging. In de commerciële huursector was dit harmonisatie-effect met 0,4% iets kleiner dan gemiddeld (zie ook bijlage 1, tabel 9).

Veel huurharmonisatie in Groningen en Drenthe, naar verhouding het meest in Flevoland

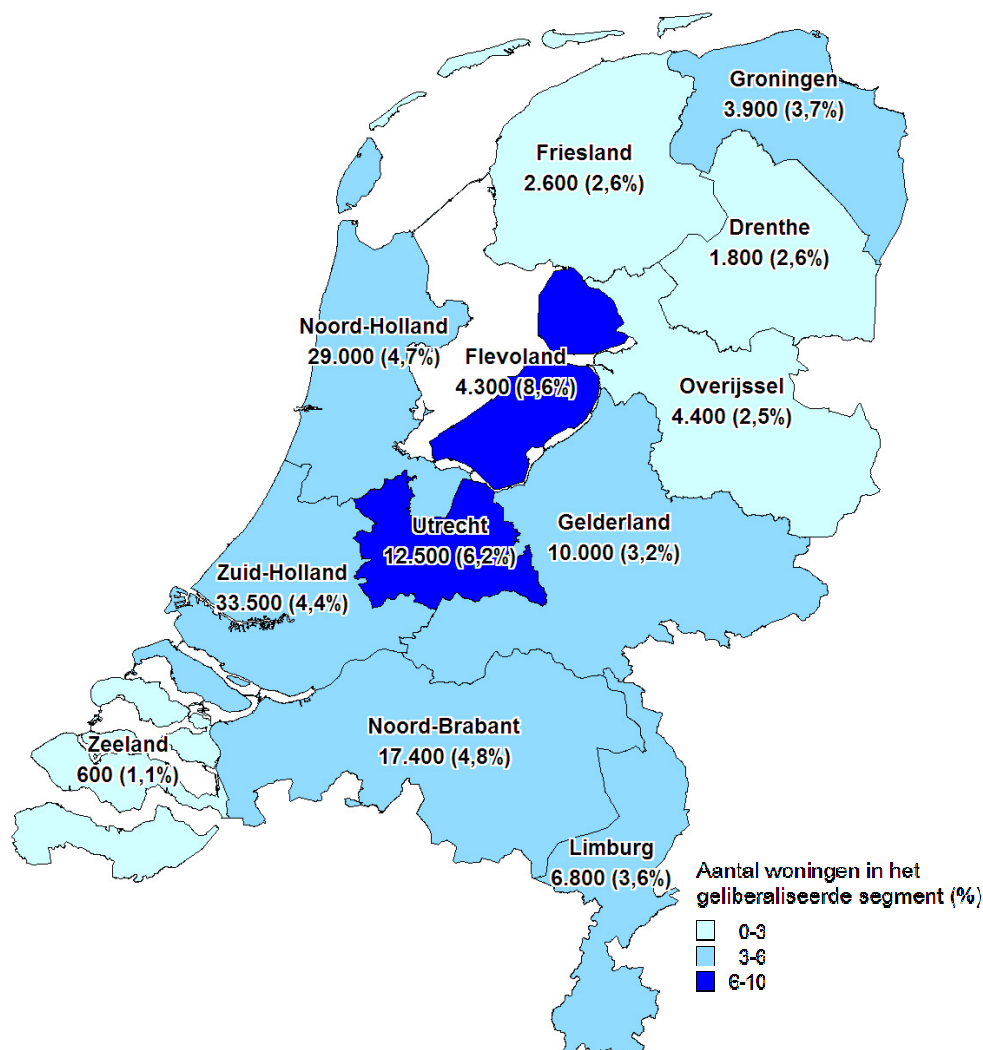
Figuur 2.4: Aandeel woningen waarvan de huur is geharmoniseerd (en tussen haakjes het aandeel woningen dat is gemuteerd), per provincie, 2010



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verhouding tot de woningvoorraad werden de meeste huren geharmoniseerd in de provincies Groningen (6,9%) en Drenthe (6,2%). Groningen en Drenthe zijn ook provincies waar de huren naar verhouding tot de woningvoorraad sterk stegen. Verhuurders in deze provincies met een van oudsher meer ontspannen woningmarkt, lijken een inhaal-slag te maken in het optrekken van de huren. In provincies met een doorgaans meer gespannen woningmarkt (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht), lijkt het aandeel harmonisaties juist lager. Echter, gerelateerd aan de mutatiegraad is het aandeel geharmoniseerde huurwoningen het grootst in Flevoland. Hier werd de huur van ruim 90% van de gemuteerde woningen geharmoniseerd. Zo bezien is het aandeel geharmoniseerde woningen in Groningen en Drenthe heel gemiddeld.

Figuur 2.5: Geliberaliseerde huurwoningen per provincie, absoluut en als percentage van de huurwoningenvoorraad, 2010³



Bron: CBS-huurenquête, Syswov, bewerking Companen.

Een deel van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is geliberaliseerd en valt niet onder de huurprijsregelgeving. Deze woningen zijn niet gebonden aan een maximale huurprijs op basis van een puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel. Het betreft zo'n 4% à 5% van de huurwoningenvoorraad. Het aandeel huurwoningen dat in het geliberaliseerde segment valt, is naar verhouding het grootst in de provincies Flevoland (8,6%) en Utrecht (6,2%). In absolute zin staan de meeste woningen met een geliberaliseerde huur in de provincie Zuid-Holland. In Zeeland is het geliberaliseerde segment, zowel in absolu-

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.

te als in relatieve zin, het kleinst. Ook in Friesland, Drenthe en Overijssel is het aandeel geliberaliseerde huurwoningen op de voorraad naar verhouding klein.

Zo'n driekwart van de gemuteerde huurwoningen in 2010 geharmoniseerd

Tabel 2.10: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2010

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,2%	3,9%	75%
Niet-commerciële verhuurders	5,7%	.	.
Commerciële verhuurders	5,3%	3,8%	72%
Totaal	5,2%	3,9%	75%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2010 is 5,2% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad gemuteerd. Het betreft ruim 150.000 woningen. Bij niet-commerciële verhuurders (5,7%) was het verloop iets groter dan bij toegelaten instellingen (5,2%) en bij commerciële verhuurders (5,3%). In 2009 was het aandeel mutaties bij de niet-commerciële verhuurders juist het kleinst.

Bij 3,9% van de huurwoningen werd in 2010 de huur geharmoniseerd. Dat is zo'n driekwart van de gemuteerde woningen. Dit aandeel ligt op hetzelfde niveau als in 2009. Toegelaten instellingen harmoniseerden vaker hun huren, zowel bezien als aandeel op de totale huurwoningenvoorraad als op de gemuteerde huurwoningenvoorraad.

Uit de gehouden gesprekken met verhuurders blijkt dat toegelaten instellingen niet anders omgaan met het harmoniseren van huren sinds het inflatievolgend huurbeleid is ingevoerd. Een enkele corporatie waarmee is gesproken geeft aan zich gedwongen te voelen maximaal te harmoniseren. Echter, de meeste corporaties waarmee is gesproken, zijn niet anders gaan werken.

Aantal woningen van toegelaten instellingen dat door harmonisatie een huurprijs krijgt boven de liberalisatiegrens zeer beperkt

Tabel 2.11: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens (huurprijsgrenzen huurjaar 2009/2010), naar type verhuurder

	Kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37)	Aftoppingsgrenzen (€ 511,50 en € 548,18)	Liberalisatiegrens (€ 647,53)	Geen effect	Totaal
Toegelaten instellingen	19%	34%	1%	46%	100%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	.	22%	11%	67%	100%
Totaal	18%	32%	4%	46%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een deel van de huurwoningenvoorraad krijgt bij harmonisatie een huur die ligt boven één van de grenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Omdat de harmonisatie heeft plaatsgevonden in het huurjaar 2009 / 2010, worden hier de grenzen gehanteerd die voor dat huurjaar golden. Vanwege de voorbereiding op de vereenvoudiging van de Wet op de Huurtoeslag zijn dit dezelfde grenzen als in het voorgaande huurjaar.

Bij toegelaten instellingen kreeg 19% van de *geharmoniseerde* huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, bij harmonisatie een huur boven deze grens. Ter indicatie: dit betrof zo'n 16.000 huurwoningen.

Van de huurwoningen van toegelaten instellingen met een huur onder één van de aftoppingsgrenzen, kreeg 34% van de woningen bij harmonisatie een huur boven deze grenzen. Onder commerciële huurwoningen gold dit voor 22% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin ging het om totaal ongeveer 37.000 woningen.

Van de gehele geharmoniseerde huurwoningenvoorraad kreeg 4% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, na harmonisatie een huur boven deze grens. In absolute zin betrof dit zo'n 5.000 huurwoningen. Het harmoniseren tot een huur boven de liberalisatiegrens deed zich naar verhouding veel vaker voor in de commerciële huursector dan onder toegelaten instellingen. In de commerciële huursector kreeg zo'n 11% van de geharmoniseerde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens een huur die boven deze grens lag. Bij toegelaten instellingen betrof het ongeveer 1% van de geharmoniseerde huurwoningen.

De gesprekken die zijn gevoerd met corporaties en commerciële verhuurders bevestigen dit beeld. Commerciële verhuurders hebben er doorgaans belang bij hun woningen te liberaliseren. Als een woning voldoende kwaliteit heeft (volgens het WWS) en de marktsituatie het toestaat, zullen commerciële verhuurders woningen over het algemeen liberaliseren. Corporaties hebben minder woningen met een kwaliteit die het mogelijk maakt de woningen te liberaliseren, maar hechten vooral ook sterk aan de betaalbaarheid van hun woningen voor de doelgroep van beleid. Dat maakt dat zij veel terughoudender zijn met het liberaliseren van woningen. Als het gebeurt, is het een strategie om inkomsten te verwerven die kunnen worden ingezet om te investeren in de onrendabele delen van het bezit.

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

Tabel 2.12: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2010 (Tussen haakjes het aandeel gemuteerde woningen)

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurders ¹⁾	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Meer dan 100%	1,1% (3,5%)	.	10,8% (13,7%)	8,2% (10,8%)
75% - 100%	7,4% (9,3%)	.	3,8% (5,3%)	6,4% (8,2%)
65% - 75%	3,9% (5,0%)	.	1,4% (2,1%)	3,6% (4,7%)
55% - 65%	1,8% (2,4%)	.	.	1,7% (2,2%)
Tot 55%	0,9% (1,4%)	.	.	0,8% (1,4%)
Totaal	4,0% (5,1%)	.	3,6% (4,9%)	3,9% (5,1%)

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

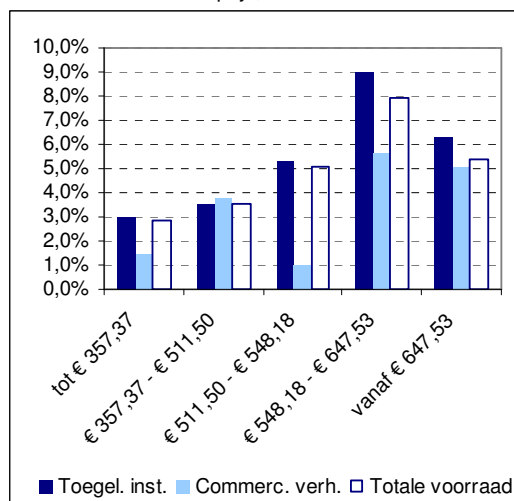
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor toegelaten instellingen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

Op het eerste oog lijkt het tegenstrijdig dat meer geharmoniseerd wordt in delen van de huurwoningenvoorraad die daarvoor minder ruimte bieden. Een mogelijke verklaring ligt in het streefhuurbeleid van verhuurders. Toegelaten instellingen hebben een streefhuurbeleid dat doorgaans ligt op zo'n 70% tot 75% van de maximale huur. Het merendeel van hun bezit zit op deze huur of heeft een huur niet ver daaronder. Woningen met een grotere afstand tot de maximale huur zijn doorgaans woningen die al lang bewoond worden door de zittende huurders. Omdat deze woningen minder vaak muteren, zijn de mogelijkheden om te harmoniseren ook veel beperkter. 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.

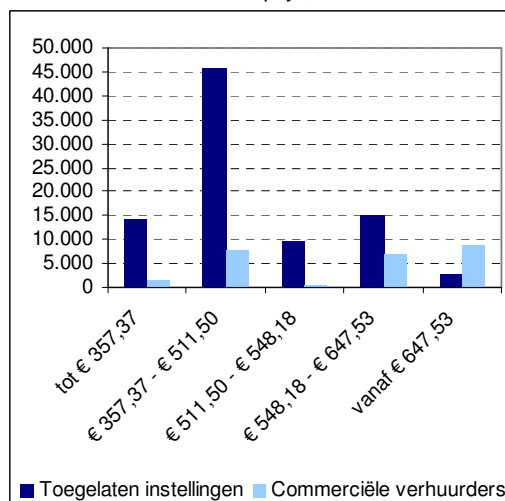
Commerciële verhuurders streven voor het grootste deel van hun bezit naar een huurprijs op marktniveau (soms wordt hier van afgeweken vanwege afspraken met gemeenten of andere verhuurders). De gemiddelde huurprijs in hun totale bezit ligt veel dichterbij de maximale huur dan bij toegelaten instellingen. Dat verklaart waarom er bij commerciële huurwoningen het meest geharmoniseerd wordt in deze segmenten.

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, 2010¹⁾



Figuur 2.6b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2010¹⁾



1) Huren na harmonisatie.
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 bijna 3% van de huurwoningen in 2010 geharmoniseerd. In de duurste klasse vanaf € 647,53 is dit ruim 5%. In de prijsklasse van € 548,18 - € 647,53 werden naar verhouding de meeste huren geharmoniseerd. Het ging in deze prijsklasse om bijna 8% van de woningen.

Ook is in figuur 2.6a duidelijk af te lezen dat toegelaten instellingen in 2010 in de goedkoopste prijsklasse veel vaker de huren hebben geharmoniseerd dan de commerciële verhuurders. In het middensegment met een huurprijs van € 511,50 - € 548,18 is het aandeel geharmoniseerde huurwoningen van toegelaten instellingen nog groter ten opzichte van het aandeel geharmoniseerde commerciële huurwoningen. In dit segment harmoniseerden toegelaten instellingen naar verhouding bijna vijfmaal zo vaak de huur als commerciële verhuurders dat deden. In de prijsklassen daarboven is het contrast minder groot. Zowel corporaties als commerciële verhuurders hebben naar verhouding de meeste huren geharmoniseerd in de duurdere delen van de huurwoningenvoorraad (huren boven de bovenste aftoppingsgrens).

Bezien naar het *aantal* woningen in de verschillende segmenten, blijkt dat huurharmonisatie verreweg het meest (ongeveer 70%) heeft plaatsgevonden in de prijsklasse tot € 511,50, en dan met name in de klasse van € 357,37 – € 511,50 (zie figuur 2.6b). Overigens heeft bijna driekwart van de Nederlandse huurwoningenvoorraad een huur tot € 511,50. De meeste van deze woningen zijn corporatiewoningen. In het segment van € 357,37 – € 511,50 vonden ook verreweg de meeste woningmutaties plaats. Er waren in dit segment dus ook de meeste mogelijkheden om te harmoniseren.

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 2010	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	2.243	75%	€ 430	136	€ 626	69%
Niet-commerciële verhuurders	84	3%	€ 462	122	€ 560	80%
Institutionele beleggers	180	6%	€ 652	168	€ 779	84%
Bedrijven	253	8%	€ 544	141	€ 651	85%
Natuurlijke personen	240	8%	€ 476	128	€ 576	83%
Commerciële verhuurders	673¹⁾	22%	€ 549	149	€ 687	84%
Totaal	3.000	100%	€ 457	138	€ 634	72%

1) De onderverdeling naar de verschillende commerciële verhuurders is een inschatting.

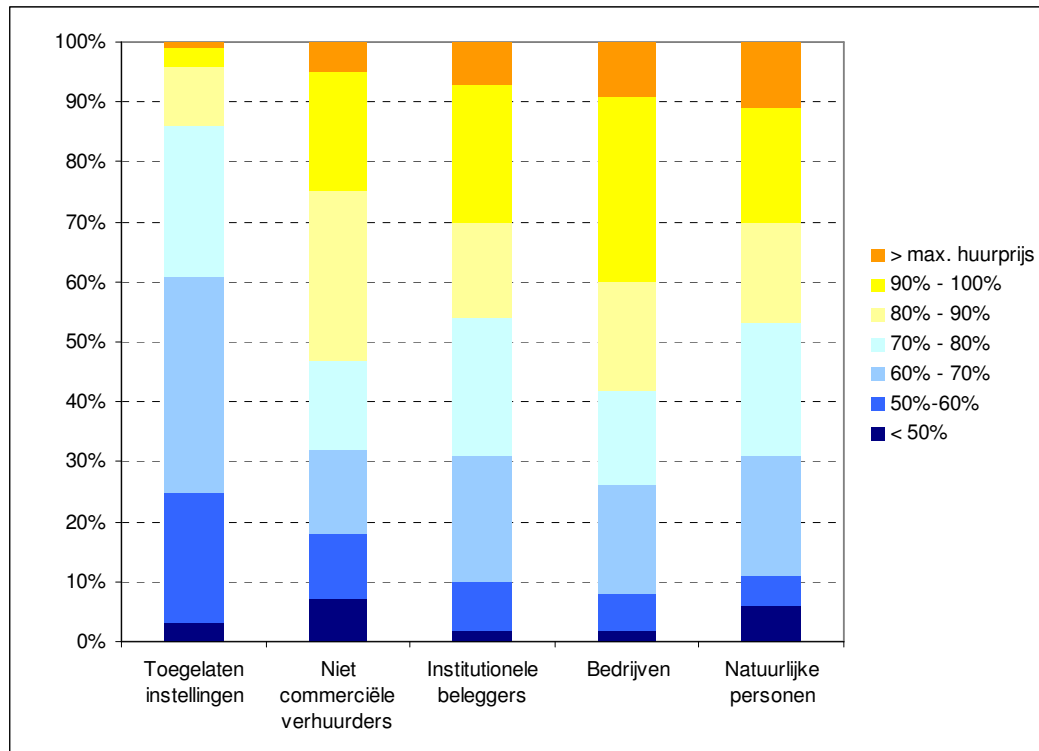
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (2001 - 2010)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Huurparameters										
Maximale huurstijging	3,8%	2,7%	3,0%	3,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%
		-	-	-						
		4,7%	5,0%	5,0%						
Stijging maximale huurprijsgrens voor zelfstandige woningen en woonwagens en standplaatsen	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%
Stijging maximale huurprijsgrens voor onzelfstandige woonruimte	2,6%	0,0%	3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (toegelaten instellingen)	-	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%
Liberalisatiegrens, maximale huurgrens huursubsidie (in euro's)	542	565	585	598	605	615	622	632	648	648

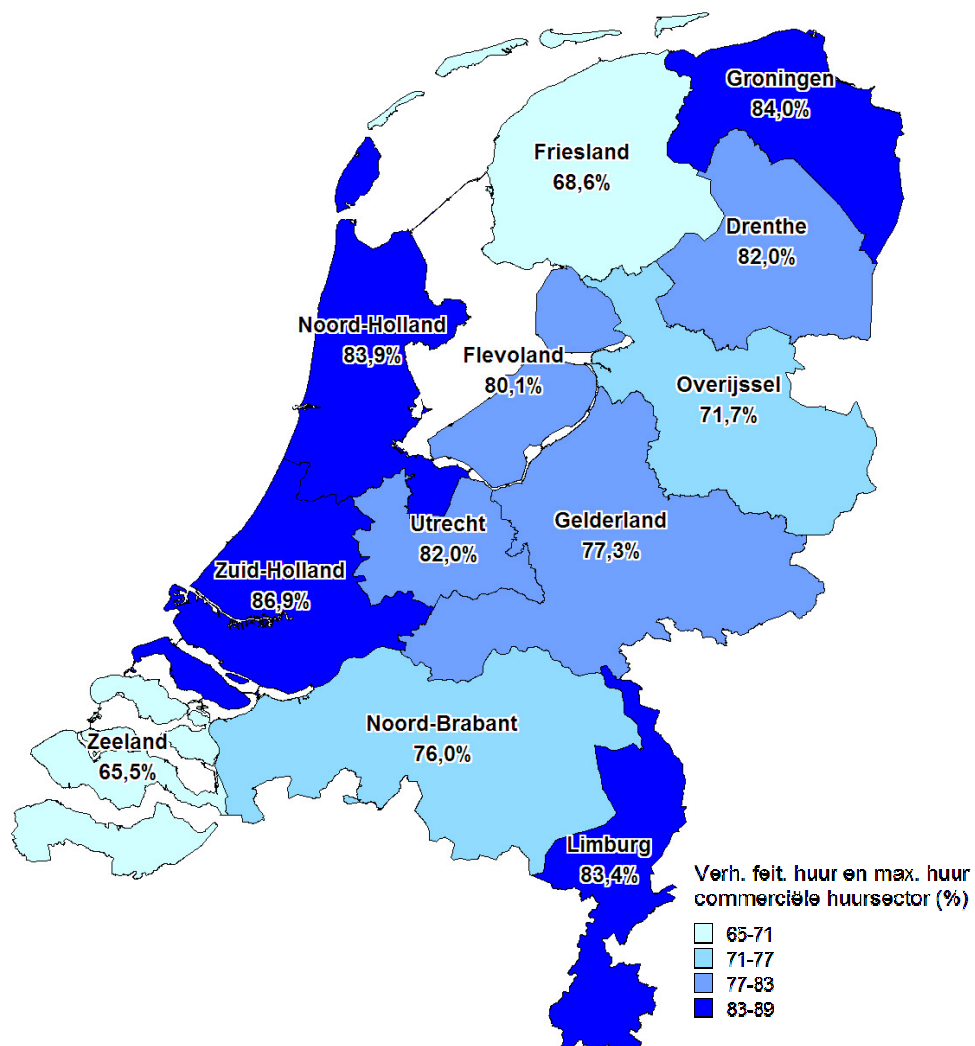
Bron: MG 2010-01, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2011, 2010, Directoraat-Generaal WWI.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2010



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Figuur 2: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) bij commerciële verhuurders, per provincie, 2010



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3a: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 2001 - 2010, naar provincie en vier grote steden

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen	2,5%	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%	3,2%	2,1%
Friesland	2,6%	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%	3,0%	1,7%
Drenthe	2,7%	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%	2,9%	1,9%
Overijssel	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%	2,8%	1,5%
Flevoland	3,2%	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%	2,7%	1,8%
Gelderland	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	2,8%	1,7%
Utrecht	2,8%	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%	2,8%	1,7%
Noord-Holland	2,8%	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%	2,9%	2,0%
Zuid-Holland	2,7%	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%
Zeeland	2,5%	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%	3,1%	2,0%
Noord-Brabant	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	3,1%	1,6%
Limburg	2,7%	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%	2,9%	1,9%
Amsterdam	2,8%	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%	2,9%	1,9%
Den Haag	2,9%	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%	2,9%	2,0%
Rotterdam	2,7%	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%	3,3%	1,7%
Utrecht	2,7%	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%	2,6%	1,9%
Totaal	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3b: De gemiddelde huurstijging **exclusief huurharmonisatie** 2009 - 2010, naar provincie en vier grote steden

	2009	2010
Groningen	2,4%	1,1%
Friesland	2,4%	1,2%
Drenthe	2,4%	1,2%
Overijssel	2,3%	1,0%
Flevoland	2,5%	1,2%
Gelderland	2,4%	1,2%
Utrecht	2,3%	1,2%
Noord-Holland	2,3%	1,2%
Zuid-Holland	2,4%	1,2%
Zeeland	2,4%	1,2%
Noord-Brabant	2,3%	1,2%
Limburg	2,4%	1,1%
Amsterdam	2,3%	1,2%
Den Haag	2,4%	1,2%
Rotterdam	2,4%	1,2%
Utrecht	2,3%	1,2%
Totaal	2,4%	1,2%

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
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%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4b: De gemiddelde huurstijging *bij toegelaten instellingen, inclusief huurharmonisatie* 2006 - 2010, naar provincie en vier grote steden³

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen	2,6%	1,2%	2,4%	2,9%	2,2%
Friesland	2,7%	1,5%	2,0%	3,1%	1,6%
Drenthe	2,5%	1,1%	2,0%	2,9%	2,0%
Overijssel	2,7%	1,7%	2,8%	3,0%	1,5%
Flevoland	3,1%	1,4%	1,8%	2,9%	1,7%
Gelderland	2,7%	1,3%	2,1%	2,9%	1,7%
Utrecht	2,9%	1,2%	2,2%	2,6%	2,0%
Noord-Holland	3,3%	1,5%	1,8%	2,8%	1,9%
Zuid-Holland	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%
Zeeland	2,1%	1,0%	2,2%	3,1%	1,7%
Noord-Brabant	2,7%	1,3%	1,9%	2,9%	1,7%
Limburg	2,5%	1,4%	2,1%	2,7%	1,7%
Amsterdam	3,9%	1,5%	1,6%	2,7%	1,9%
Den Haag	2,8%	1,4%	3,0%	2,9%	1,8%
Rotterdam	2,9%	1,5%	2,2%	3,1%	1,6%
Utrecht	2,7%	0,8%	1,7%	2,5%	1,3%
Totaal	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%

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 2001 - 2010, naar provincie en vier grote steden

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen	-	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%	3,9%	1,9%
Friesland	2,3%	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%	2,8%	2,1%
Drenthe	-	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%	3,0%	1,9%
Overijssel	2,9%	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%	2,2%	2,0%
Flevoland	3,5%	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%	2,6%	2,2%
Gelderland	2,6%	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%	2,3%	1,6%
Utrecht	2,8%	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%	3,6%	1,9%
Noord-Holland	2,6%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%	2,9%	1,8%
Zuid-Holland	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%	3,1%	1,7%
Zeeland	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%	3,3%	2,6%
Noord-Brabant	2,8%	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%	4,0%	1,5%
Limburg	3,0%	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	¹⁾	2,8%	1,2%
Amsterdam	2,5%	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%	3,4%	1,5%
Den Haag	2,7%	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%	2,9%	2,0%
Rotterdam	1,9%	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	¹⁾	2,5%	4,0%	2,1%
Utrecht	-	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%	2,8%	2,9%
Totaal	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,1%	1,8%

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 - 2010)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groningen	€ 306	€ 332	€ 349	€ 366	€ 392	€ 404	€ 407	€ 421	€ 432
Friesland	€ 317	€ 329	€ 344	€ 353	€ 359	€ 378	€ 386	€ 393	€ 406
Drenthe	€ 322	€ 337	€ 348	€ 358	€ 373	€ 392	€ 404	€ 420	€ 432
Overijssel	€ 335	€ 351	€ 364	€ 375	€ 383	€ 399	€ 416	€ 429	€ 443
Flevoland	€ 408	€ 427	€ 441	€ 450	€ 458	€ 482	€ 494	€ 513	€ 532
Gelderland	€ 360	€ 374	€ 387	€ 396	€ 401	€ 422	€ 431	€ 441	€ 453
Utrecht	€ 386	€ 396	€ 408	€ 416	€ 434	€ 458	€ 463	€ 479	€ 488
Noord-Holland	€ 339	€ 357	€ 373	€ 384	€ 395	€ 413	€ 421	€ 434	€ 451
Zuid-Holland	€ 358	€ 369	€ 383	€ 394	€ 404	€ 426	€ 436	€ 448	€ 463
Zeeland	€ 347	€ 361	€ 372	€ 384	€ 381	€ 393	€ 399	€ 417	€ 436
Noord-Brabant	€ 365	€ 378	€ 392	€ 407	€ 418	€ 431	€ 439	€ 452	€ 467
Limburg	€ 357	€ 370	€ 390	€ 402	€ 415	€ 428	€ 436	€ 448	€ 461
Amsterdam	€ 310	€ 329	€ 344	€ 356	€ 375	€ 384	€ 398	€ 414	€ 430
Den Haag	€ 362	€ 372	€ 392	€ 405	€ 425	€ 455	€ 460	€ 471	€ 481
Rotterdam	€ 334	€ 345	€ 355	€ 365	€ 379	€ 399	€ 417	€ 423	€ 441
Utrecht	€ 386	€ 390	€ 397	€ 405	€ 434	€ 458	€ 471	€ 488	€ 492
Totaal	€ 351	€ 366	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457

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
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 - 2010)⁴

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aandeel											
100% of meer	1%	1%	1%	1%	1%
90 tot 100%	3%	3%	3%	3%	4%
80 tot 90%	11%	9%	9%	9%	10%
70 tot 80%	27%	25%	25%	25%	25%
60 tot 70%	36%	36%	36%	36%	36%
55 tot 60%	14%	16%	16%	16%	15%
Minder dan 55%	8%	10%	10%	10%	9%
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	3,4%	. ¹⁾	3,7%	3,0%	1,5%
75 tot 100%	3,1%	1,7%	2,8%	3,5%	2,6%
65 tot 75%	2,8%	1,3%	2,0%	2,9%	1,6%
55 tot 65%	2,6%	1,2%	1,6%	2,6%	1,3%
Minder dan 55%	2,0%	0,8%	1,4%	2,2%	1,3%
Totaal	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%

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** (2000 - 2010)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aandeel											
100% of meer	6%	10%	9%	11%	10%	11%	11%	10%	11%	12%	12%
90 tot 100%	10%	10%	12%	9%	16%	20%	25%	23%	23%	24%	26%
80 tot 90%	10%	10%	10%	11%	21%	19%	20%	18%	17%	18%	18%
70 tot 80%	11%	10%	11%	11%	20%	20%	21%	21%	21%	20%	20%
60 tot 70%	11%	12%	12%	12%	22%	22%	16%	19%	19%	18%	17%
55 tot 60%	5%	4%	3%	3%	6%	6%	4%	4%	4%	4%	4%
Minder dan 55%	5%	3%	2%	2%	5%	2%	3%	4%	4%	4%	3%
Onbekend	42%	41%	41%	41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging²⁾											
Meer dan 100%	-	-	2,6%	2,7%	2,4%	2,9%	4,1%	2,2%	2,8%	5,3%	3,0%
75 tot 100%	-	-	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%	3,2%	1,9%
65 tot 75%	-	-	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%	2,5%	1,4%
55 tot 65%	-	-	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%	2,6%	1,1%
Minder dan 55%	-	-	2,8%	. ¹⁾	4,2%	. ¹⁾	3,3%	1,0%	. ¹⁾	2,5%	1,2%
Totaal ³⁾	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,2%	1,8%

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 (2002- 2010)

Huurprijsklasse	Huidige huur vs. Maximale huurprijsgrens (in %)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	62%	59%	55%	.	.	.	.	.	.
Tot € 357,37	68%	67%	64%	64%	67%	64%	64%	65%	65%	
€ 357,37 tot € 511,50	69%	71%	69%	70%	71%	70%	70%	70%	71%	
€ 511,50 tot € 548,18	73%	74%	74%	74%	75%	75%	74%	75%	75%	
€ 548,18 tot € 647,53	78%	79%	78%	79%	80%	79%	79%	80%	79%	
Vanaf € 647,53	87%	92%	95%	93%	93%	91%	92%	92%	92%	
Totaal	70%	71%	69%	70%	71%	71%	71%	71%	72%	

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 8: Gemiddelde procentuele huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar huurprijsklasse, 2010

	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 357,37	1,1%	.	1,1%
€ 357,37 tot € 511,50	1,2%	.	1,2%
€ 511,50 tot € 548,18	1,2%	.	1,2%
€ 548,18 tot € 647,53	1,2%	.	1,2%
Vanaf € 647,53	1,8%	1,8%	1,8%
Totaal	1,2%	1,8%	1,2%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9a: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *sociale verhuurders* (1997 - 2006)⁶

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
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%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9b: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *toegelaten instellingen* (2006 - 2010)⁵

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	6%	17%	5%	4%	4%
1 tot 2%	17%	79%	89%	2%	91%
2 tot 3%	52%	1%	2%	89%	1%
3 tot 4%	21%	1%	1%	1%	1%
4 tot 5%	1%	0%	0%	1%	0%
5 tot 6%	0%	0%	0%	0%	0%
Meer dan 6%	3%	2%	3%	3%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,3%	2,8%	4,0%	4,0%	3,9%
Huurstijging	14,5%	11,6%	15,7%	15,1%	16,0%
Harmonisatie-effect	0,4%	0,3%	0,6%	0,5%	0,5%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders*(2000 - 2010)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	25%	20%	18%	19%	14%	13%	14%	25%	16%	13%	15%
1 tot 2%	6%	4%	2%	2%	2%	7%	8%	61%	65%	3%	67%
2 tot 3%	36%	38%	49%	19%	26%	66%	12%	4%	8%	70%	8%
3 tot 4%	27%	32%	18%	39%	38%	7%	60%	5%	3%	5%	5%
4 tot 5%			8%	14%	11%	1%	2%	2%	3%	4%	1%
5 tot 6%	7%	6%	2%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%			4%	4%	6%	4%	3%	3%	4%	4%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	5,0%	4,2%	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%	4,8%	3,8%
Huurstijging	4,5%	7,0%	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%	19,4%	12,7%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%	0,8%	0,4%

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 9a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 9b). 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 huurstijging dat is toe te schrijven aan huurstijgingen die voortkomen uit het harmoniseren van huren bij mutatie.

Renovatie-effect

Het renovatie-effect is het aandeel op de totale huurstijging dat is toe te schrijven aan huurstijgingen 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 huurvaststelling⁷ en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

⁷ Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie, de kantonrechter of de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bindend is vastgesteld.

Bijlage 3: Organisaties waarmee is gesproken

Met de volgende grotere Nederlandse verhuurders en beheerders van commerciële huurwoningen zijn in het kader van dit onderzoek diepte-interviews gehouden:

- Amvest
- Brabant Wonen
- De Huismeesters
- MVGM
- Portaal
- Rochdale
- Stienstra
- VB&T
- Vesteda
- Vestia
- Weller
- Woonconcept
- Woon-Friesland
- Woonstad Rotterdam