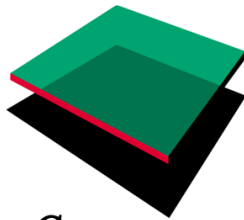


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken
en Integratie

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011

8 november 2011



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.122/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 2011

8 november 2011

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	5
2. Aspecten van het huurbeleid	7
2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	7
2.2. Huurharmonisatie	19
2.3. Nieuwe elementen in het huurbeleid	26
Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid	1
Bijlage 2: Enkele begrippen	11

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2011 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 2011	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	1,3%	gemiddelde huurstijging: 1,3% exclusief harmonisatie, 1,8% inclusief harmonisatie	7
2.	Huurharmonisatie	ruimte voor huurharmonisatie	4,0% van de huurwoningvoorraad	19

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Elk jaar wordt 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 2011 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2011 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 2011. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2011 zijn gegevens over 11.994 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 2011 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 biedt sinds enkele jaren ook de mogelijkheid om de ontwikkeling van de servicekosten in beeld te brengen. Wij besteden in deze rapportage aandacht aan dit onderwerp.

De CBS-huurenquête is een uitstekende bron om de effecten van het huurbeleid van het Ministerie van BZK 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. Deze aanvulling is geïntroduceerd in 2010. Ook in 2011 zijn de diepte-interviews met verhuurders onderdeel van het onderzoek. In de gesprekken is ook uitgebreid stilgestaan bij de veranderingen in het huurbeleid die onlangs zijn ingevoerd, of de komende tijd worden ingevoerd. Dit betreft onder andere de introductie van de energielabels in het Woningwaarderingstelsel

(WWS), de extra WWS-punten in het schaarstegebied en de extra huurverhoging van 5% bovenop de inflatie voor huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000 die beoogd is per 1 juli 2012.

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.

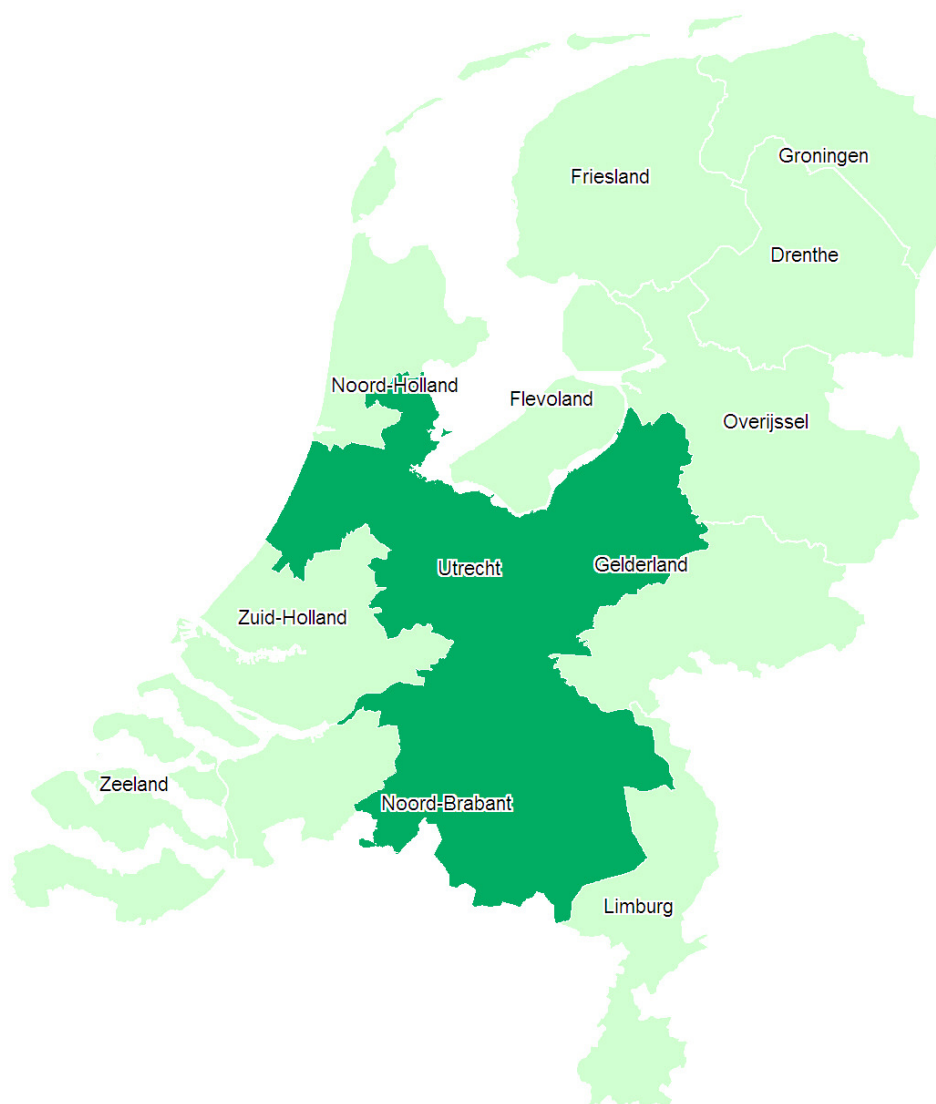
Tenslotte moet worden opgemerkt dat de hier gepresenteerde uitkomsten bij enkele onderwerpen op detailniveau afwijken van de uitkomsten van het CBS. Dit heeft te maken met de gehanteerde berekeningswijzen en de uitgangspunten daarbij. In deze rapportage is de ontwikkeling van de huurprijs voor de individuele huurder het uitgangspunt. Het CBS hanteert in haar berekeningen een andere methodiek.

1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid voor deze periode is net als in de voorgaande jaren inflatievolgend. Daarnaast zijn er enkele nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op de ruimte die verhuurders hebben voor hun huurprijsbeleid.

- In het Woningwaarderingstelsel is per 1 juli 2011 het energielabel geïntroduceerd als kwaliteitsfactor. De bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie worden vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat van de woning. Als gevolg van het overgangsrecht blijft voor een deel van de woningvoorraad het oude Woningwaarderingstelsel tot 1 januari 2014 van toepassing. Omdat de vragenlijsten van de huurenquête voor 1 juli zijn ingevuld, klinkt de nieuwe beleidslijn nog maar beperkt door in de uitkomsten van de CBS-huurenquête.
- Per 1 oktober 2011 hebben huurwoningen in het schaarstegebied in Nederland (de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde) extra WWS-punten gekregen om de schaarste aan huurwoningen in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. Omdat deze wijziging in het huurbeleid is doorgevoerd na 1 juli, komen de effecten ervan nog niet tot uitdrukking in de in deze rapportage gepresenteerde uitkomsten.
- Tevens is er een aantal zaken van belang die geen onderdeel uitmaken van het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid, maar die wel van invloed zijn op de huurprijsontwikkeling. Deze zaken worden belicht in paragraaf 2.3.

Figuur 1.1: Het schaarstegebied



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 2011. In bijlage 1 is een aantal tijdreektabelen en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

2. Aspecten van het huurbeleid

2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	Rijksbeleid: 1,3% Realisatie 2011: gemiddelde huurstijging: 1,3% exclusief harmonisatie, 1,8% inclusief harmonisatie
<p>Sinds 1 juli 2007 is de maximale huurverhoging gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2010 bedroeg de inflatie 1,3%. De maximale huurstijging mag in 2011 dus ook 1,3% 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, 2011

	Aantal woningen	
	x 1.000	%
Toegelaten instellingen	2.257	77%
Niet-commerciële verhuurders	78	3%
Institutionele beleggers	153	5%
Bedrijven	228	8%
Natuurlijke personen	202	7%
Commerciële verhuurders	583¹⁾	20%
Totaal	2.918	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.

Ruim driekwart van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is eigendom van toegelaten instellingen. In totaal hebben zij ruim 2,2 miljoen woningen in bezit. Eén op de vijf huurwoningen wordt beheerd door een commerciële verhuurder. Het betreft ongeveer 583.000 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. 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 1,3% gelijk aan inflatie 2010

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2005 – 2011¹⁾

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Toegelaten instellingen	1,6%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%
Niet-commerciële verhuurders	2,0%	2,0%	0,4%	1,6%	2,1%	1,1%	1,3%
Commerciële verhuurders	2,5%	2,7%	1,1%	1,7%	2,3%	1,4%	1,4%
Totaal	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%

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 2010 bedroeg de inflatie 1,3%. De maximale huurverhoging per 1 juli 2011 is dan ook op dit percentage vastgesteld. De gemiddelde huurverhoging is in 2011 uitgekomen op 1,3%, exclusief het effect van huurharmonisatie.

De gemiddelde huurverhoging van 1,3% is vergelijkbaar met de gemiddelde huurverhoging in 2010. Toen kwam de gemiddelde huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie uit op 1,2%.

De gemiddelde huurverhoging 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 1,3%, evenals de andere niet-commerciële verhuurders.

Inclusief het harmonisatie-effect bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2011 1,8%. 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 75%. Andere corporaties hanteren een complexgewijs streefhuurbeleid, waarbij dit aandeel per complex wordt vastgesteld. Zij proberen met hun streefhuurbeleid, waar dit kan, 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.

Een aantal corporaties waarmee is gesproken heeft het streefhuurbeleid de laatste jaren aangepast en heeft de streefhuur dichterbij de maximale huur gelegd. Men is bijvoorbeeld van 78% naar 82% gegaan. Het duurt overigens een aantal jaar voor de streefhuur daadwerkelijk kan worden bereikt. Bij een inflatievolgend huurbeleid en een lage mutatiegraad kan dit erg lang duren. De maximale huur wordt immers ook op basis van de inflatie jaarlijks gecorrigeerd.

Geregeld wordt het streefhuurbeleid van corporaties 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 optrekken naar dit niveau. Soms maakt men hierbij een onderscheid naar verschillende segmenten binnen het bezit, bijvoorbeeld door voor woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen de streefhuur op 100% van de maximale huur te zetten en voor woningen met een hogere huur een staffel te hantieren. Het optrekken van de streefhuur naar 100% van de maximale huur door corporaties is tijdens de gesprekken vooral in de grote steden in het westen van het land vastgesteld, en de indruk bestaat dat dit op grotere schaal speelt dan in 2010. De mogelijkheden om te harmoniseren nemen overigens in de beleving van verhuurders af. Zij geven aan dat de dynamiek binnen de woningmarkt afneemt en dat de mutatiegraad terugloopt.

Bij commerciële verhuurders is de markthuurlijn in feite de streefhuurlijn. 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. De meeste commerciële verhuurders streven ernaar hun bezit indien mogelijk

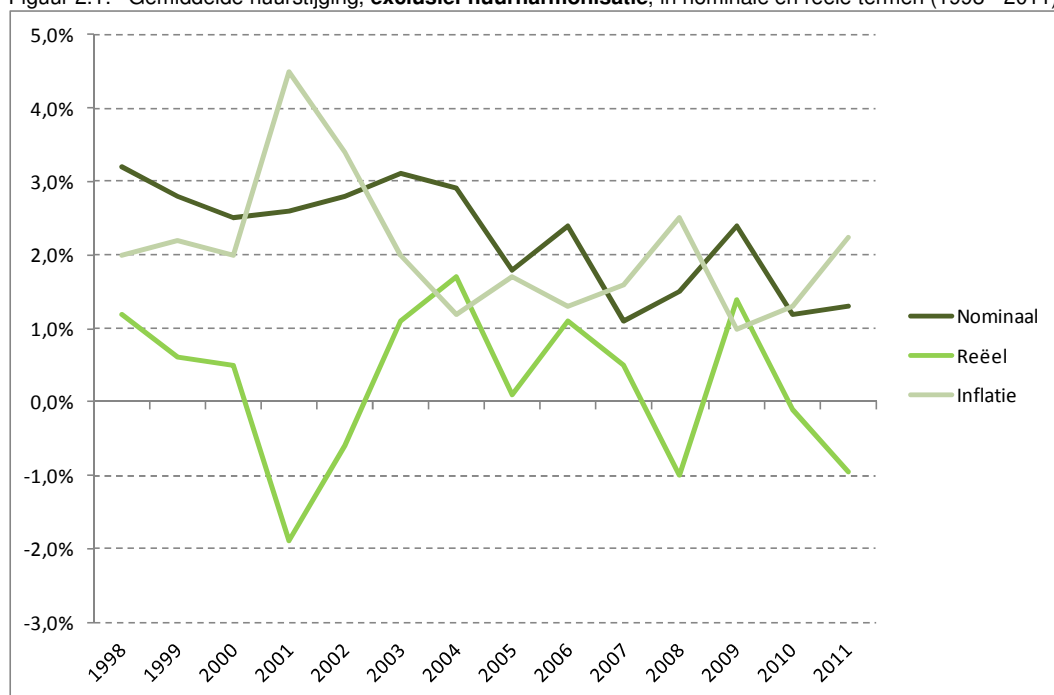
te liberaliseren. Bij de lage huurverhogingen van de afgelopen jaren is huurharmonisatie op dit punt het belangrijkste instrument.

Verhuurders kijken verschillend aan tegen het inflatievolgend huurbeleid. Commerciële verhuurders zijn geregeld kritisch omdat het de rendementen die zij op hun huurwoningen kunnen halen beperkt. Als de markthuren sneller stijgen dan de inflatie, missen zij inkomsten omdat de huur die zij aan (zittende) huurders kunnen vragen achterblijft bij deze ontwikkeling. 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. Er zijn echter ook institutionele beleggers die geen moeite hebben met het inflatievolgend huurbeleid. Hun redenering is dat zij al een goed rendement halen op hun woningen en zolang zij de inflatie kunnen compenseren met de huurverhoging, hun rendement goed blijft. Dit zijn verhuurders die er niet noodzakelijk naar streven het onderste uit de kan te halen in termen van huuropbrengsten, maar de nadruk leggen op stabiliteit en bestendigheid in hun inkomstenstroom.

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 gegeven. Alle corporaties waarmee is gesproken zijn het er over eens dat de maximale huurverhoging van 1,3% erg minimaal is en weinig mogelijkheden tot differentiatie laat. De maximale huurprijsnorm betekent bij de huidige lage maximale huurverhoging dan ook weinig. Men mist vrijheid van handelen. 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 2011 licht negatief

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1998 - 2011)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2011 uitkomen op 2,25%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 1,3%. Op grond van de verwachte inflatie over 2011 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2011 licht negatief zal zijn (zie figuur 2.1).

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2002 - 2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
										Huurstijging inclusief harmonisatie	Harmonisatie-effect 2011
Toegelaten instellingen	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	2,9%	1,7%	1,9%	0,6%
Niet-commerciële verhuurders	3,1%	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	2,6%	2,3%	1,6%	¹⁾
Institutionele beleggers	3,0%	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,7%	¹⁾
Bedrijven	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	3,2%	1,7%	1,8%	¹⁾
Natuurlijke personen	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,3%	¹⁾
Commerciële verhuurders	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	3,1%	1,8%	1,6%	0,2%
Totaal	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	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.

¹ Centraal Planbureau, augustus 2011.

In 2011 bedroeg de gemiddelde huurstijging *inclusief* huurharmonisatie 1,8%. Toegelaten instellingen lieten hun huren gemiddeld met 1,9% stijgen. Bij niet-commerciële verhuurders bedroeg de gemiddelde huurstijging 1,6%. Commerciële verhuurders lieten hun huren gemiddeld eveneens met 1,6% stijgen. In de genoemde percentages zijn ook de huren van woningen in het geliberaliseerde gebied meegenomen. Als geliberaliseerde woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie in de commerciële huursector 1,4%.

Binnen de commerciële huursector hebben natuurlijke personen de huur minder laten stijgen dan institutionele beleggers en bedrijven. De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie bedroeg bij natuurlijke personen 1,3%.

Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg in 2011 gemiddeld 0,5%. Het harmonisatie-effect is daarmee even groot als in 2010. Toegelaten instellingen harmoniseerden hun huren sterker dan commerciële verhuurders. Bij de toegelaten instellingen bedroeg het harmonisatie-effect gemiddeld 0,6%, in de commerciële huursector was dit 0,2%.

Hoewel de gemiddelde huurharmonisatie min of meer gelijk bleef ten opzichte van 2010, zijn er wel ontwikkelingen zichtbaar. In paragraaf 2.2 wordt hierop nader ingegaan, evenals op de effecten van huurharmonisatie op de gemiddelde huurstijging.

Woningverbetering

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging, naar type verhuurder, 2005 - 2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Toegelaten instellingen	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%	0,0%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%
Totaal	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,2%	0,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De component 'woningverbetering' in de huurstijging levert een op het eerste oog verassende uitkomst op. Het lijkt namelijk alsof woningverbetering nauwelijks effect heeft op de huurstijging, terwijl bekend is dat er op aanzienlijke schaal wordt geïnvesteerd in de huurwoningenvoorraad. Met name op het gebied van energiebesparing gebeurt er veel. De verklaring ligt in het feit dat veel investeringen in renovatie pas bij mutatie door het harmoniseren van de huur tot een huurstijging leiden. Een deel van het effect van renovatie op de gemiddelde huurstijging verschuift hierdoor naar het harmonisatie-effect.

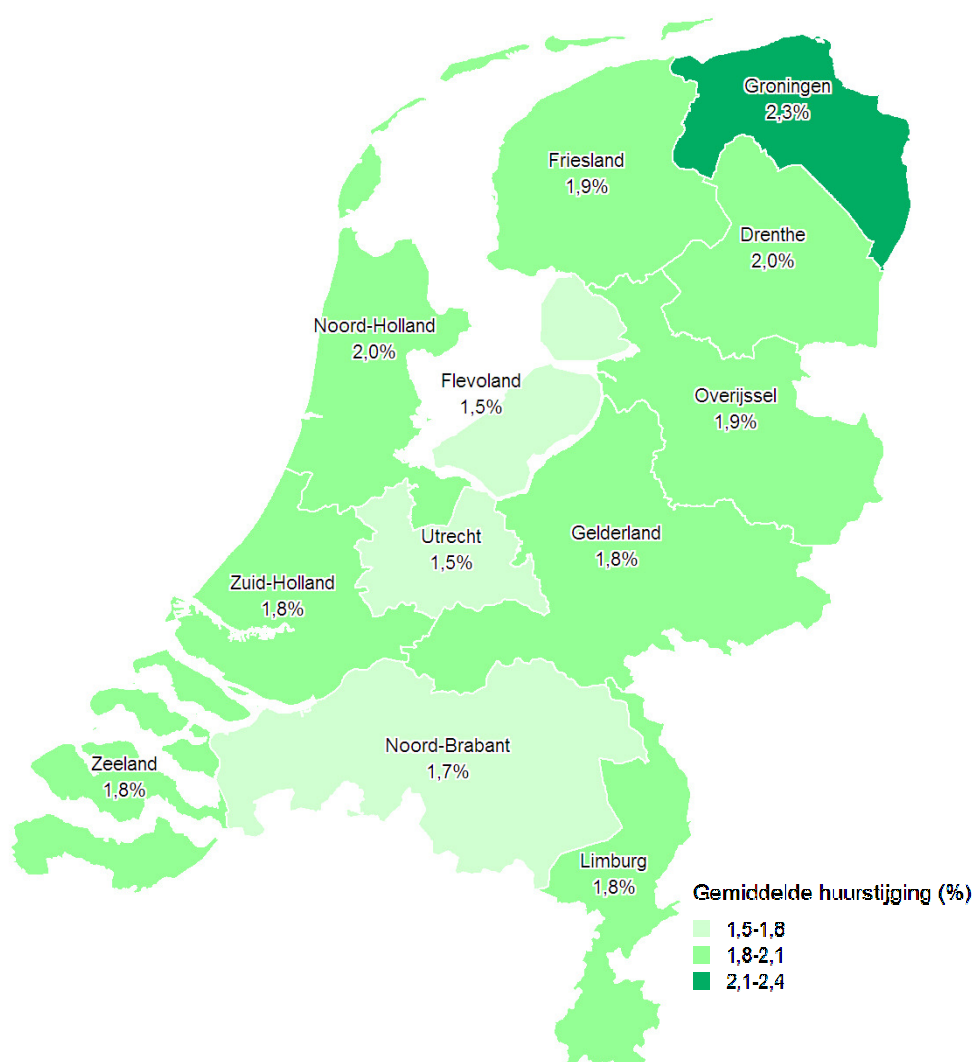
Verhuurders gaan verschillend om met het doorberekenen van uitgevoerde renovatiewerkzaamheden in een hogere huurprijs. Uiteraard moet een onderscheid worden gemaakt tussen regulier onderhoud en maatregelen die een geriefsverbetering tot gevolg hebben. Investerings in regulier onderhoud leiden niet tot 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 waardevermindering van het bezit. In dat laatste geval kunnen de investeringen worden terugverdiend als de woning na een bepaalde periode wordt verkocht.

Toegelaten instellingen gaan op verschillende manieren om met het doorberekenen van renovatiewerkzaamheden in de huurprijs. 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).

Huurstijging regionaal

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie, per provincie, 2011



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen in 2011 het sterkst in de provincie Groningen (2,3%).

De indruk van verhuurders waarmee is gesproken, is dat de naar verhouding grote huurstijging in Groningen zich vooral heeft voorgedaan in de stad Groningen en niet zozeer in de andere gemeenten in de provincie. In Groningen stad zou de laatste jaren sprake zijn van een inhaalslag bij het harmoniseren van de huren van vrijkomende woningen. De verhuurders waarmee is gesproken geven aan dat de mutatiegraad in Groningen al een aantal jaar constant is, waar verhuurders in andere delen van het land een daling in de mutatiegraad kennen. In Groningen zijn daarom naar verhouding ook nog meer mogelijkheden om te harmoniseren. Deze veronderstellingen zijn overigens op basis van de CBS-huurenquête niet te toetsen.

In Flevoland (1,5%), Utrecht (1,5%) en (in mindere mate) Noord-Brabant (1,7%) was de gemiddelde huurstijging naar verhouding laag. Echter, de verschillen zijn bij de huidige beperkte huurstijgingen klein.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2011

Huurprijsklasse ²	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 361,66	20,0%	1,4%	.	1,4%
€ 361,66 tot € 517,64	53,4%	1,8%	.	1,8%
€ 517,64 tot € 554,76	8,5%	1,8%	.	1,8%
€ 554,76 tot € 652,52	10,4%	2,5%	.	2,5%
Vanaf € 652,52	7,7%	1,6%	2,9%	2,3%
Totaal	100,0%	1,8%	2,9%	1,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2011 1,8%. 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 (€ 554,76) en de liberalisatiegrens (€ 652,52) 2,5%. In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 361,66) was de gemiddelde huurstijging 1,4%. Van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, stegen de huren gemiddeld met 2,3% (inclusief harmonisatie).

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 652,52 (57%) 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 2,9%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurstijging 1,6%. Bij woningen met een huur boven de

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 juli 2011:

€ 361,66: kwaliteitskortingsgrens

€ 517,64 en € 554,76: aftoppingsgrenzen

€ 652,52: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

€ 652,52 was het harmonisatie-effect even groot als bij woningen met een lagere huur (0,5%).

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 Woningwaarderingssstelsel 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, 2005 - 2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Toegelaten instellingen	68,1%	69,9%	68,4%	68,5%	68,8%	69,5%	69,4%
Niet-commerciële verhuurders	69,1%	76,6%	77,5%	79,1%	80,0%	79,8%	78,3%
Commerciële verhuurders	81,7%	83,5%	82,5%	82,5%	83,3%	84,5%	82,2%
Totaal	69,8%	71,3%	70,6%	70,6%	71,2%	72,0%	71,1%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

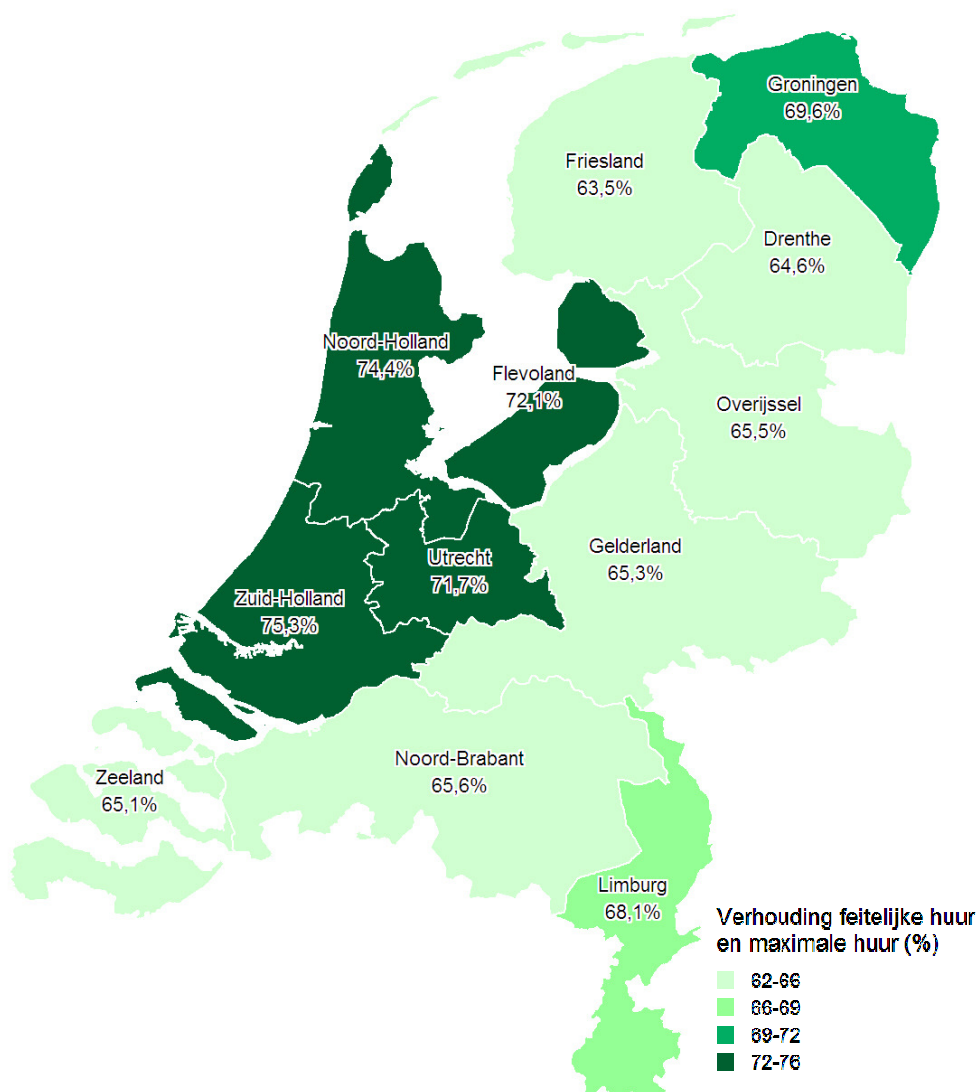
De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingssstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, hebben een naar verhouding lage prijs ten opzichte van de kwaliteit die zij bieden. 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 Woningwaarderingssstelsel voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2011 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 82% van de maximale huur.

In hoeverre de toepassing van de energielabels in de puntentelling van het Woningwaarderingssstelsel van invloed is op de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het WWS kan op basis van de CBS-huurenquête niet eenduidig worden vastgesteld. Als woningen door de overgang naar het nieuwe WWS gemiddeld meer WWS-punten krijgen dan onder het oude WWS, neemt de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur dus toe. Anderzijds geldt er een overgangsregeling waardoor het nieuwe WWS pas per 1 januari 2014 voor alle woningen gaat gelden.

Uit de gesprekken met grotere verhuurders komt naar voren dat in hun bezit het aantal WWS-punten voor de meeste woningen wat toeneemt door de overgang naar het nieuwe WWS. Ook is uit de gesprekken gebleken dat het bij toegelaten instellingen geregeld voorkomt dat een nieuwbouwwoning met een zeer hoge (energetische) kwaliteit door het streefhuurbeleid een naar verhouding erg lage vraaghuur krijgt. Deze woningen worden met een zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding, een grote afstand tussen de feitelijke en de maximale huur, aangeboden.

Figuur 2.3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2011



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 (81,2%) en Amsterdam (79,3%) 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 (77,3%) en in Utrecht (73,0%) ligt de afstand tussen feitelijke huur en maximale huur dicht bij het provinciale gemiddelde.

Tabel 2.7: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2011

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

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 2011 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 (1,0%), terwijl woningen met een feitelijke huur dicht bij de maximale huur volgens het WWS, een gemiddelde huurverhoging kregen van 1,3% tot 1,4%. Bij commerciële verhuurders was iets meer differentiatie zichtbaar in de huurverhoging dan bij de toegelaten instellingen. Bij toegelaten instellingen kreeg vrijwel het gehele bezit een gemiddelde huurverhoging van 1,3%, ongeacht de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur.

Sommige verhuurders waarmee is gesproken, zowel commerciële verhuurders als toegelaten instellingen, pleiten er voor weer een staffel in te voeren die hogere huurverhogingen mogelijk maakt naarmate de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur groter is. Daarmee wordt het mogelijk de huren van zittende huurders meer in overeenstemming te brengen met de markthuur. In het verleden voorzag het huurbeleid in een dergelijke gestaffelde maximale huurverhoging. Nu mist men de instrumenten om te kunnen sturen.

Ontwikkeling van de servicekosten

Naast de kale huur brengen verhuurders hun huurders geregeld servicekosten in rekening. Dit zijn kosten voor het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes in het woongebouw, de verlichting van gemeenschappelijke ruimtes, het onderhoud van de gemeen-

schappelijke tuin, de kosten voor het wassen van ramen, de kosten voor de huismeester, de buurtconciërge of de flatwacht en beheer- en administratiekosten. Verwarmingskosten van gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen worden in de CBS-huurenquête niet tot de servicekosten gerekend. Servicekosten komen vaker voor bij de verhuur van appartementen dan bij eengezinswoningen. Bij eengezinshuurwoningen wordt in minder dan 10% van de gevallen servicekosten in rekening gebracht. Bij meergezinswoningen betreft dit ongeveer tweederde van de woningen³. Naarmate een wooncomplex groter is en meer woonlagen telt, worden vaker servicekosten in rekening gebracht. De servicekosten moeten in het huurcontract duidelijk zijn gescheiden van de kale huur.

Tabel 2.8: Ontwikkeling servicekosten per maand naar woonvorm, 2010 - 2011

Woonvorm	Servicekosten	
	2010	2011
Eengezinswoningen	€ 5,54	€ 5,43
Appartementen	€ 14,47	€ 14,88
Totaal	€ 13,66	€ 13,86

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De servicekosten stegen het afgelopen jaar gemiddeld € 0,20, een stijging van 1,5%. Bewoners van een appartement betaalden in 2011 gemiddeld 2,8% meer dan in 2010.

Uit de gesprekken met de verhuurders blijkt dat de ontwikkeling van de servicekosten in hoge mate samenhangt met de ontwikkeling van de kosten voor het geleverde. Als bijvoorbeeld de schoonmaakkosten stijgen, stijgen ook de servicekosten. Hiertussen zit geen één-op-één relatie, omdat verhuurders periodiek hun contracten evalueren en proberen gunstigere contracten af te sluiten als de kwaliteit van de geleverde diensten kan worden gewaarborgd. Lagere kosten komen bij de verhuurders waarmee is gesproken ten goede aan de huurders. Sommige verhuurders overleggen met de huurders over de gewenste kwaliteit van de diensten die onder de servicekosten vallen. Zij staan er bijvoorbeeld voor open dat huurders zelf de gemeenschappelijke ruimten schoonhouden waardoor het inschakelen van een schoonmaakbedrijf niet nodig is. Dit betekent dat de servicekosten omlaag kunnen voor de betreffende huurders. Bij dergelijke afspraken is de randvoorwaarde wel dat de schoonmaakwerkzaamheden ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, zodat vervuiling van het woongebouw wordt voorkomen.

Omdat de ontwikkeling van de servicekosten (globaal) de kostenontwikkeling van het geleverde volgt, is deze ontwikkeling niet per definitie inflatievolgend. De kosten voor de verlichting van gemeenschappelijke ruimtes volgen bijvoorbeeld de ontwikkeling van de energiekosten. Deze stijgen momenteel harder dan de inflatie.

Het beeld dat de verhuurders waarmee is gesproken schetsen, is dat de servicekosten een gematigde ontwikkeling volgen. De uitkomsten van de CBS-huurenquête bevestigen dit beeld.

De kosten voor het leveren van zorgdiensten maken geen onderdeel uit van de servicekosten. De verhuurders waarmee is gesproken, hebben geen zicht op de ontwikkeling van de zorgkosten. In het overgrote deel van de gevallen waarin combinaties van wonen en zorg worden aangeboden, zijn wonen en zorg ook strikt gescheiden componenten. De verhuurder biedt de wooncomponent aan, de zorgaanbieder de zorgcomponent. Afrekening door de cliënt geschiedt met beide partijen afzonderlijk. Verhuurders overleggen niet

³ Bron: CBS huurenquête 2011.

met zorgaanbieders over de kosten van de zorgcomponent en hebben ook geen zicht op de hoogte van deze kosten.

Het komt ook voor dat corporaties woningen verhuren aan een zorgaanbieder en niet direct aan een cliënt. De zorgaanbieder verhuurt de woning aan de cliënt en brengt daarbij ook de zorgkosten in rekening.

Een beeld van de ontwikkeling van zorgkosten kan op basis van de CBS huurenquête niet worden gegeven.

2.2. Huurharmonisatie	Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie Realisatie 2010: 4,0% van de huurwoningvoorraad
<p>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 (€ 652,52). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.</p>	

Tabel 2.9: Effecten van huurharmonisatie, 2004 - 2011

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		2011	
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,3%	1,3%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%
Huurstijging inclusief huurharmonisatie	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	2,9%	1,8%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,1%	2,7%	3,2%	3,1%	3,9%	4,1%	3,9%	3,9%	4,7%	4,0%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457	€ 448	€ 831	€ 465

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Vanaf 2008 ligt het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie wordt geharmoniseerd aanzienlijk hoger dan in de periode daarvoor. Voor 2008 lag het aandeel huurwoningen dat werd geharmoniseerd op zo'n 3%. Vanaf 2008 ligt dit aandeel een kwart hoger: rond de 4% (circa 80% van het aantal mutaties). Ten opzichte van 2004 is het aandeel geharmoniseerde huren bijna verdubbeld.

Net als in de voorgaande jaren werd er in het geliberaliseerde deel van de voorraad vaker geharmoniseerd dan in het gereguleerde deel (4,7% respectievelijk 3,9%). Het verschil is echter kleiner dan in 2010. Toen werd in het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad 6,9% van de huren geharmoniseerd.

Het harmonisatie-effect, het aandeel van de huurstijging door huurharmonisatie op de totale gemiddelde huurstijging, bedroeg dit jaar 0,5%. Het harmonisatie-effect ligt daarmee op hetzelfde niveau als de afgelopen drie jaar.

In het gereguleerde deel van de voorraad bedroeg de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie 1,3%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de gemiddelde

huurverhoging 2,3%. De huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg voor woningen met een gereguleerde huur gemiddeld 1,8% en voor woningen met een geliberaliseerde huur 2,9%.

De gemiddelde huur (inclusief de geharmoniseerde huren) bedroeg € 465. In het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad was de gemiddelde huur € 448, in het geliberaliseerde deel € 831.

Tabel 2.10: Effecten van huurharmonisatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, 2004 - 2011

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	12,7%	12,4%	13,5%	12,0%	15,3%	16,4%	15,7%	15,8%	14,9%	15,7%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 432	€ 425	€ 422	€ 454	€ 462	€ 481	€ 486	€ 466	€ 884	€ 488
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	.	.	.	.	.	77,8%	79,1%	79,3%	90,8%	79,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 15,7%. Dit ligt op hetzelfde niveau als in 2010. In de voorgaande jaren waren er aanzienlijke verschillen tussen de gemiddelde huuraanpassing in het gereguleerde deel van de voorraad en het geliberaliseerde deel. De aanpassing in het geliberaliseerde deel was (naar verhouding) doorgaans beduidend lager dan in het gereguleerde deel. In 2011 ligt de aanpassing in het geliberaliseerde deel echter beduidend hoger dan in voorgaande jaren en veel dichterbij de aanpassing in het gereguleerde deel van de voorraad (14,9% respectievelijk 15,8%). In 2010 was dit 10,8% (geliberaliseerd) respectievelijk 16,0% (gereguleerd).

Voor woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, lag de feitelijke huur na harmonisatie gemiddeld op 79,6% van de maximale huur. Over de totale huurwoningenvoorraad was dit gemiddeld 71,1% van de maximale huur (zie ook tabel 2.6). De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur was in het geliberaliseerde deel van de voorraad aanmerkelijk kleiner dan in het gereguleerde deel van de voorraad (90,8% respectievelijk 79,3%).

Toegelaten instellingen hebben in 2011 vaker huren geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. In de commerciële huursector werd bij 3,5% van de woningen de huur geharmoniseerd. Toegelaten instellingen deden dit bij 4,1% van hun woningen. Het effect van huurharmonisatie bedroeg in 2011 0,5% van de gemiddelde huurstijging. In de commerciële huursector was dit harmonisatie-effect met 0,2% beduidend kleiner dan gemiddeld (zie ook bijlage 1, tabel 9).

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 markthuurl (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 streefhuurl, 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 Woningwaardingsstelsel 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. Tijdens de gesprekken met verhuurders is gebleken dat sommige toegelaten instellingen gebruik maken van de WOZ-waarde om invulling te geven aan de omgevingskwaliteit van een woning. Zij gebruiken de WOZ-waarde in hun puntentelling (uiteraard blijven zij daarbij binnen de officiële puntentelling van het WWS) en bepalen zo een differentiatie in de maximale huren voor hun streefhuurlbeleid. Wel vinden zij een nadeel van het hanteren van de WOZ-waarde bij de huurprijlsbepaling dat de actualiteitswaarde van de WOZ-waarde niet gelijk oploopt met de cyclus van de huurprijlsbepaling. De huurder merkt pas een jaar later het effect, wat verhuurders moeilijk vinden om uit te leggen.

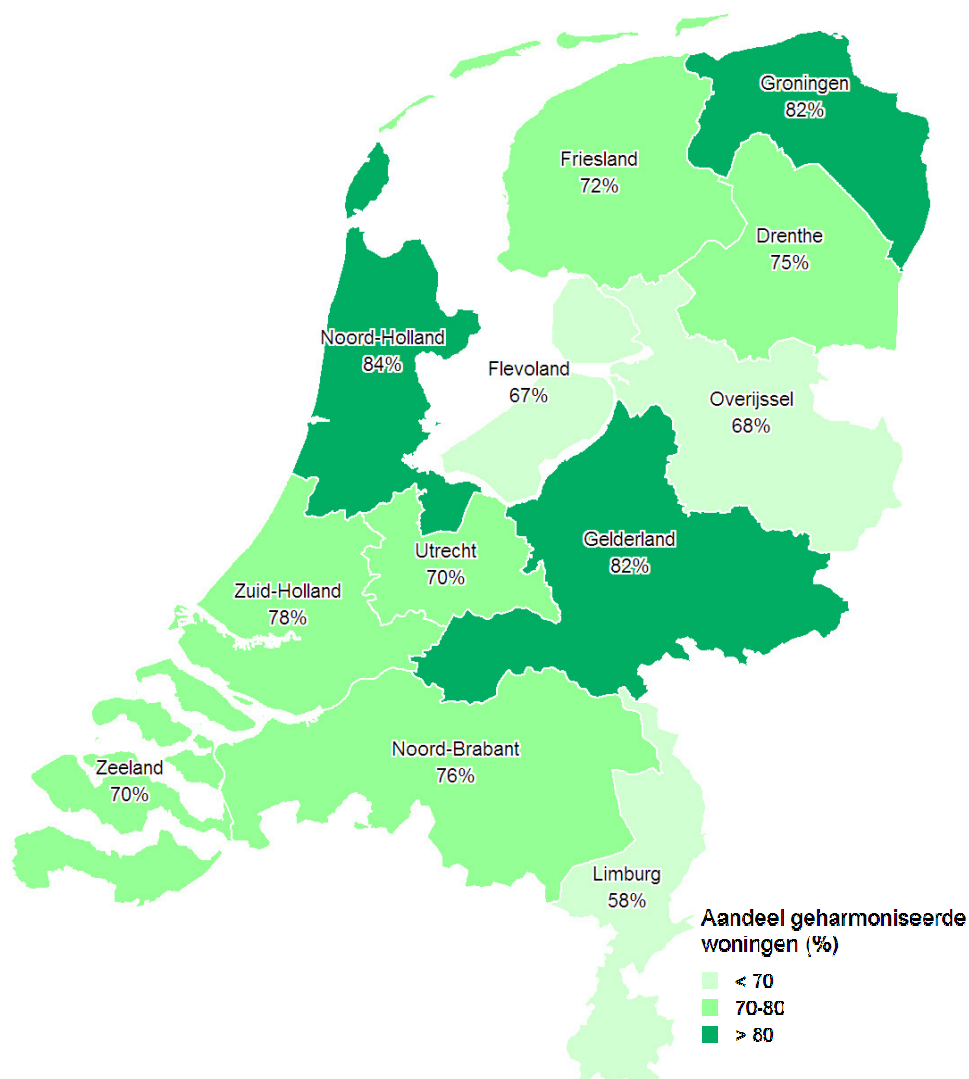
Diverse toegelaten instellingen waarmee is gesproken, wijzen er op dat door het inflatievolgend huurbeleid de huurstijging door het harmoniseren van huren bij nieuwe huurders wordt neergelegd. Er ontstaat naar hun mening daardoor een steeds grotere scheiding tussen zittende huurders en nieuwe huurders. Deze verhuurders wijzen er op dat de doorstroming binnen de huursector hierdoor verder zal afnemen. Zij pleiten voor een systeem waarbij een deel van de huurstijging die door harmonisatie tot stand komt wordt 'afgeroomd' en bij zittende huurders wordt doorberekend. Voorwaarde om dit mogelijk te maken is dat voor dit doel een hogere huurverhoging bij zittende huurders mag worden gevraagd dan het inflatievolgend huurbeleid toestaat.

Een deel van de verhuurders waarmee is gesproken, wijst er op dat zij door het inflatievolgend huurbeleid en vooral door de aangekondigde huurtoeslagheffing gedwongen zijn om maximaal te harmoniseren. De extra punten in het schaarstegebied en de ruimte die ontstaat door de toepassing van het energielabel in het Woningwaardingsstelsel leiden tot extra ruimte hiertoe. Sommige verhuurders geven aan dat zij op een genuanceerde wijze met de extra ruimte om willen gaan, maar zich door de heffing genoodzaakt zien huuropbrengsten te maximaliseren. Zij verwachten dat door bij mutatie de huren maximaal te harmoniseren, de mutatiegraad zal afnemen. "Elke nieuwe woning wordt voor

een huurder duurder dan de woning die men al bewoont, dus men verhuist steeds minder.” De voorgenomen 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 zal volgens verhuurders in krappe woningmarktgebieden ook niet voldoende reden zijn om te verhuizen. De maatregelen die het Ministerie treft om de verhuurders meer huurruimte te geven werken daarom in de ogen van deze verhuurders niet zoals beoogd. Deze verhuurders pleiten er voor de druk van het harmoniseren van woningen te halen en de pijn te verdelen tussen nieuwe huurders en zittende huurders. De mogelijkheid van een opslag op de maximale huurverhoging om de noodzaak om maximaal te harmoniseren weg te nemen, zorgt er volgens deze verhuurders voor dat de huurmarkt in beweging blijft.

Meeste huurharmonisatie en grootste huurstijging na harmonisatie in Noord-Holland

Figuur 2.4: Woningen waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, per provincie, 2011



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Gerelateerd aan de mutatiegraad is het aantal harmonisaties het grootst in Noord-Holland. In zo'n 85% van de gevallen waar de huur door mutatie kón worden geharmoniseerd, gebeurde dat ook. In Limburg was deze verhouding het laagst. Daar werd bij minder dan 60% van de mutaties de huur geharmoniseerd. Van de Noordelijke provincies werd in Groningen naar verhouding het vaakst de huur geharmoniseerd (ruim 80% van de gemuteerde woningen). In Groningen was ook de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie-effecten het hoogst van Nederland (zie ook figuur 2.2). In de vier grote steden werd bij zo'n 85% van de mutaties de huur geharmoniseerd. In Amsterdam lag dit aandeel nog hoger dan gemiddeld in de vier grote steden, in Rotterdam juist lager. De huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd steeg het sterkst in Noord-Holland (19,5%). Gemiddeld in Nederland was dit 15,7% (zie ook tabel 2.10). In de vier grote steden steeg de huur na harmonisatie gemiddeld met 17,2%. In Amsterdam was deze stijging wat hoger dan gemiddeld voor de vier grote steden, in Utrecht juist lager.

Aantal woningen door harmonisatie huurprijs 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 2010 / 2011), naar type verhuurder

	Kwaliteits- kortings- grens (€ 357,37)	Aftoppings- grenzen (€ 511,50 en € 548,18)	Liberalisa- tiegrens (€ 647,53)	Geen effect	Totaal
Toegelaten instellingen	16%	34%	2%	48%	100%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	6%	16%	4%	73%	100%
Totaal	14%	31%	2%	53%	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 2010 / 2011, worden hier de grenzen gehanteerd die voor dat huurjaar golden.

Bij toegelaten instellingen kreeg 16% van de *geharmoniseerde* huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, bij harmonisatie een huur boven deze grens. Ter indicatie: dit betrof een kleine 15.000 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 16% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin ging het om totaal ongeveer 35.000 woningen.

Van de gehele geharmoniseerde huurwoningenvoorraad kreeg 2% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, na harmonisatie een huur boven deze grens. In absolute zin betrof dit zo'n 2.500 huurwoningen. Het harmoniseren tot een huur boven de liberalisatiegrens deed zich naar verhouding wel vaker voor in de commerciële huursector dan onder toegelaten instellingen. In de commerciële huursector kreeg zo'n 4% van de geharmoniseerde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens een huur die boven deze grens lag. Bij toegelaten instellingen betrof het ongeveer 2% van de geharmoniseerde huurwoningen.

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

Tabel 2.12: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2011

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

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

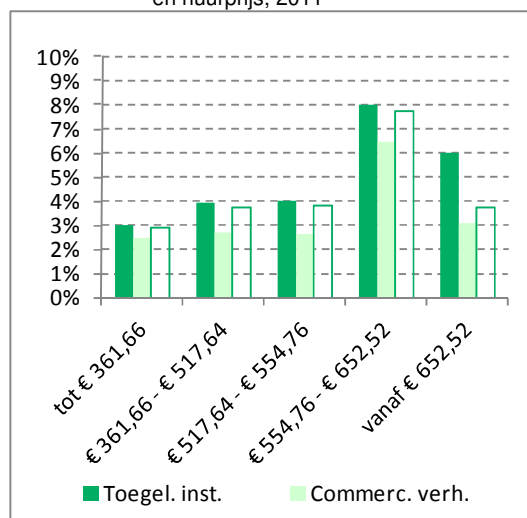
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor toegelaten instellingen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

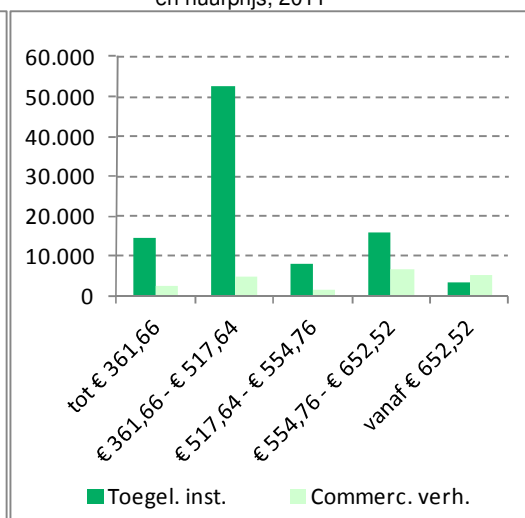
Commerciële verhuurders streven voor het grootste deel van hun bezit naar een huurprijs op marktniveau (soms wordt hier van afgeweken vanwege afspraken met gemeenten of andere verhuurders). De gemiddelde huurprijs in hun totale bezit ligt veel dicht bij de maximale huur dan bij toegelaten instellingen.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

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

Figuur 2.5a: Aandeel woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2011¹⁾



Figuur 2.5b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2011¹⁾



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 2.5a). In de goedkoopste klasse is bijna 3% van de huurwoningen in 2011 geharmoniseerd. In de duurste klasse vanaf € 652,52 is dit een kleine 4%. In de prijsklasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens werden naar verhouding de meeste huren geharmoniseerd. Het ging in deze prijsklasse om bijna 8% van de woningen.

Ook is in figuur 2.5a duidelijk af te lezen dat toegelaten instellingen in 2011 in alle prijsklassen vaker de huren hebben geharmoniseerd dan commerciële verhuurders. 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 de helft) heeft plaatsgevonden in de prijsklasse van € 361,66 tot € 517,64 (zie figuur 2.5b). Overigens heeft ruim de helft van de Nederlandse huurwoningenvoorraad een huur van € 361,66 tot € 517,64. De meeste van deze woningen zijn corporatiewoningen. In het segment van € 361,66 – € 517,64 vonden ook verreweg de meeste woningmutaties plaats. Er waren in dit segment dus ook de meeste mogelijkheden om te harmoniseren.

2.3. Nieuwe elementen in het huurbeleid

De afgelopen tijd is een aantal nieuwe elementen in het huurbeleid ingevoerd of aangekondigd. De introductie van het energielabel in het Woningwaarderingssstelsel en de extra WWS-punten in het schaarstegebied zijn in deze kernpublicatie al eerder genoemd. Daarnaast is een aantal zaken van belang die weliswaar geen onderdeel uitmaken van het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid, maar die wel van invloed zijn op de huurprijsontwikkeling. In de gesprekken met de verhuurders zijn deze ontwikkelingen uitgebreid aan de orde gesteld.

Energielabels en investeringen in energiebesparende maatregelen

Per 1 juli 2011 is in het Woningwaarderingssstelsel het energielabel geïntroduceerd als kwaliteitsfactor. De bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie worden vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat van de woning. Als gevolg van het overgangsrecht blijft voor een deel van de woningvoorraad het oude Woningwaarderingssstelsel tot 1 januari 2014 van toepassing.

Verhuurders waarmee is gesproken wijzen er op dat de puntenstijging door het toepassen van het energielabel in het WWS pas op termijn leidt tot hogere huurinkomsten die recht doen aan de energetische kwaliteit van woningen met een hoog energielabel. Onder het huidige huurbeleid kan een verhuurder pas bij mutatie door harmonisatie een huur vragen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.

In het nieuwe WWS kan het voorkomen dat het nieuwe puntenaantal er toe leidt dat de maximale huur lager komt te liggen dan de feitelijke huur. Voor die woningen geldt de komende twee jaar een overgangssituatie waarin de huur bevroren wordt. Verhuurders hoeven de huur niet te verlágen. Uit de gesprekken met verhuurders blijkt dat huurbevrozingen om deze reden maar sporadisch voorkomen. In de oudere delen van de huurwoningenvoorraad in de grote steden komt het vaker voor dan elders.

Energiebeleid

Een specifieke vorm van woningverbetering is het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Alle toegelaten instellingen waarmee is gesproken hebben de energetische kwaliteit van hun bezit volledig in beeld gebracht of zijn hiermee in de afrondende fase.

Toegelaten instellingen gaan heel verschillend om met het invullen van hun beleid op het terrein van duurzaamheid en energiebesparing. Bij sommige corporaties waarmee is gesproken maakt het integraal onderdeel uit van het totale beleid, bij anderen heeft het een minder centrale rol. Vaak wordt het beleid op het punt van de energetische kwaliteit van het bezit gedefinieerd in termen van een minimaal label (vaak het C of het B label) of in termen van de minimale labelsprong bij renovatie (bijvoorbeeld een labelsprong van minimaal twee labels). Ook komt het voor dat men ambities formuleert als het halveren van het aantal woningen met een E label binnen een bepaalde termijn. De keuze voor een minimale labelsprong lijkt verder te gaan dan het streven naar een minimum label. Immers, het is daarmee in theorie mogelijk dat een woning wordt opgewaardeerd naar

een A label of zelfs een A+ label. In de praktijk is er door de keuze van de woningen die worden aangepakt niet zoveel verschil tussen beide benaderingen.

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 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 (in termen van de huuropbrengst op de korte termijn) wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen.

Wanneer investeren verhuurders en wanneer niet?

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. 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.

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.

De rol van huurders

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 huurdersorganisaties 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 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. Verhuurders proberen daarom vaak de effecten van een investering in energiebesparende maatregelen voor de huurder zichtbaar te maken. Men rekent dan voor hoeveel de energierekening lager zal uitvallen en dat de huurder er zelfs bij een huurverhoging per saldo op vooruit gaat, los nog van de verbetering in het comfort. Enkele corporaties waarmee is gesproken voeren een huurverhoging door ter grootte van bijvoorbeeld 70% of 80% van de te verwachten besparing in energielasten. De overblijvende 20% tot 30% is dan het voordeel dat de huurder heeft als hij meewerkt met het treffen van de energiebesparende maatregelen. Een corporatie waarmee is gesproken is zelfs bereid de huurder achteraf terug te betalen als de besparing lager uitvalt dan was becijferd.

Enkele verhuurders waarmee is gesproken wijzen op mogelijk vervelende consequenties van investeringen in energiebesparende maatregelen voor huurders. Je kunt als verhuurder een berekening maken van de besparing op de energienota van een huurder. Maar je gaat er dan van uit dat de huurder zich hetzelfde zal blijven gedragen. Als een huurder, nadat de gashaard is vervangen door een hr-ketel en radiatoren in elk vertrek, opeens veel meer energie gaat gebruiken omdat nu het hele huis lekker warm is te stoken, nemen de maandlasten door de ingreep juist toe in plaats van af. Verhuurders wijzen op de grote gevolgen die een hoge naheffing van het energiebedrijf kan hebben voor huurders met zeer lage inkomens. Het kan voor deze mensen zeer moeilijk of zelfs onmogelijk zijn dat bedrag nog terug te betalen.

Extra punten in het schaarstegebied

Per 1 oktober 2011 hebben huurwoningen in het schaarstegebied in Nederland (de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde) extra WWS-punten gekregen om de schaarste aan huurwoningen in de betreffende gebieden beter in de huurprijzen tot uitdrukking te kunnen brengen.

- *Verhuurders in het schaarstegebied verwelkomen de extra huuruimte die de 25 of 15 punten bieden, maar noemen ook een aantal mogelijk negatieve effecten. Deze zijn eerder in deze kernpublicatie beschreven. Men twijfelt ook wel of de extra 25 punten gemaximaliseerd zullen worden. De verwachting is dat de markthuizen in veel gevallen wat lager zal liggen dan de maximale huur die mogelijk is met de 25 extra punten.*
- *Verhuurders buiten het schaarstegebied verbazen zich soms wat over de keuze voor de tien COROP-gebieden. Dit speelt met name in de aangrenzende regio's. Verhuurders in de perifere delen van het land gaven in de gesprekken aan de invoering van het schaarstegebied vooral te zien als een oplossing voor de problemen in 'de Randstad'. Toch zijn er ook daar corporaties die aangeven dat zij gevoelsmatig wel degelijk in een schaarstegebied opereren (Zuid-Limburg). Sommige corporaties (buiten het schaarstegebied) geven aan dat zij het toekennen van schaarstepunten zien als een beloning voor het feit dat er in het verleden te weinig is gebouwd.*
- *Corporaties waarmee is gesproken geven aan soms geconfronteerd te worden met tegenstrijdigheden in het Rijksbeleid en het beleid van gemeenten waar zij werkzaam zijn. Het Rijk zorgt dat er meer ruimte komt de huren te verhogen, terwijl de gemeenten vasthoudt aan lage huren en een grote sociale voorraad.*

- *Een veel gehoord geluid is dat de extra punten in het schaarstegebied als een wat grof instrument worden gezien, dat geen recht doet aan de kwaliteit van individuele woningen.*

Extra huurverhoging van 5% voor huurders met een inkomen vanaf € 43.000

Een voorgenomen maatregel om de doorstroming binnen de huurwoningenvoorraad te bevorderen, is het introduceren van de mogelijkheid om een extra huurverhoging van 5% door te voeren bij huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000 die een woning bewonen met een gereguleerde huur, doorgaans onder de liberalisatiegrens van € 653.

- *Verhuurders wijzen op het tijdelijke karakter van de maatregel. Als de feitelijke huur in de buurt komt van de maximale huur verliest de maatregel zijn waarde omdat de 5% extra huurverhoging dan niet meer mogelijk is.*
- *Verhuurders in gebieden met een krappe woningmarkt twifelen aan het effect van de maatregel op de doorstroming en schatten in dat huurders ondanks de extra huurverhoging in hun huidige woning blijven wonen. Zij verwachten dat huurders inschatten dat een nieuwe woning, door de extra WWS-punten (schaarstegebied, energiela-bels) en het maximaal harmoniseren door verhuurders, altijd duurder zal zijn.*
- *Ook wijst men op problemen die kunnen ontstaan als huurders in geweer komen tegen de door de belastingdienst aan de verhuurder verstrekte inkomensgegevens, bijvoorbeeld omdat deze niet actueel genoeg zijn. Dat levert mogelijk een enorme administratieve inspanning op en hoge kosten voor de verhuurder in de uitvoering.*
- *Commerciële verhuurders geven over het algemeen aan dat zij, waar het woningen in het gereguleerde deel van hun voorraad betreft, gebruik zullen maken van de mogelijkheid een hogere huur te vragen. Ook wijzen zij er op dat dit niet gebeurt vanuit de wens de doorstroming te bevorderen. Men hecht meer waarde aan klanttevredenheid en stabiliteit, en dus aan huurders die langer in hun woning blijven wonen.*

Heffing huurtoeslag

- *De vanaf 2014 geplande huurtoeslagheffing leidt bij de corporaties waarmee is gesproken tot bezorgdheid. Men is er bepaald niet van overtuigd dat het met de maatregelen die tegenover deze lastenverzwaring staan mogelijk is het verschil te overbruggen.*
- *Men wijst er op dat de extra WWS-punten in het schaarstegebied alleen tot extra inkomsten leiden als het mogelijk is huren bij mutatie te harmoniseren. Maar men vreest dat de mutatiegraad sterk zal afnemen als een verhuizing voor een huurder betekent dat een aanzienlijk hogere huur moet worden betaald.*
- *Ook wijst men, zoals aangegeven, op het tijdelijke karakter van de maatregel van de extra 5% huurverhoging voor zittende huurders met een inkomen boven de € 43.000.*
- *Daarnaast zijn corporaties in het westen van het land er niet van overtuigd dat de verkoop van woningen veel kan bijdragen aan het compenseren van de lastenverzwaring. De verkoop van woningen loopt in hun ervaring moeizaam.*

Right to buy

Er wordt overwogen huurders van sociale huurwoningen het recht te geven hun eigen woning te kopen.

- *Over het 'right to buy' zijn toegelaten instellingen verdeeld. Dit heeft vaak te maken met de aard van het bezit van de corporatie en met de financiële positie van de huurders.*
- *Een deel van de verhuurders waarmee is gesproken, heeft geen problemen met het right to buy principe. Dit zijn verhuurders die vaak al een zeer actief verkoopprogramma hebben, en huurders met wat meer financiële mogelijkheden.*
- *Andere verhuurders wijzen op mogelijke negatieve consequenties van het right to buy principe. Daarbij noemen zij vaak de versnippering van bezit in een gebied, waardoor een corporatie minder kan doen voor de leefbaarheid in de wijken. Versnippering leidt mogelijk ook tot problemen met het invullen van de meerjaren onderhoudsplanning.*
- *Ook wordt er door verhuurders op gewezen dat je niet zomaar elke woning aan elke huurder moet willen verkopen. Een deel van de verhuurders waarmee is gesproken is van mening dat je de huurder en de maatschappij geen dienst bewijst door hem een oude woning te verkopen terwijl hij geen middelen heeft om voldoende onderhoud te plegen. Er is gesproken met verhuurders die eerst op basis van NHG-normen de woonlasten voor de potentiële koper in beeld brengen voor zij besluiten tot verkoop over te gaan. Dat leidt tot financiële problemen voor de huurder en 'verrommeling' in de buurten. Een deel van de verhuurders waarmee is gesproken twijfelt aan de juridische haalbaarheid van het right to buy principe.*

Het onderbrengen van commerciële activiteiten in aparte BV's (DAEB – niet-DAEB)

- *De ontwikkelingen rond het moeten onderbrengen van commerciële activiteiten in aparte BV's leidt tot de nodige onzekerheid bij toegelaten instellingen waarmee is gesproken. Men geeft aan niet goed te weten waar men aan toe is omdat concrete regelgeving ontbreekt.*
- *Een aantal verhuurders waarmee is gesproken wijst op de onduidelijkheid rond de positie van het maatschappelijk vastgoed. Zijn corporaties straks nog in staat bijvoorbeeld de winkelplint in complexen te ontwikkelen? Hoe zit het met scholen en buurthuizen? Het is hun inschatting dat het vaak zal voorkomen dat ontwikkelaars geen belangstelling hebben hier in te stappen. Een ander deel van de corporaties waarmee is gesproken geeft aan dat het hele vraagstuk niet op hen van toepassing is, omdat zij zich alleen bezighouden met het huisvesten van de doelgroep.*
- *Sommige corporaties waarmee is gesproken hebben berekend vanaf welk huurprijsniveau het mogelijk is rendabel te bouwen onder commerciële voorwaarden. Men komt op een huurprijsniveau van € 750 - € 800. Zij constateren dus een aanzienlijk gat tussen de liberalisatiegrens en het huurprijsniveau waarop zij huurwoningen onder commerciële voorwaarden kunnen realiseren voor huurders met een middeninkomen. Deze corporaties twijfelen sterk of zij wel commercieel moeten gaan bouwen, en neigen er naar zich terug te trekken op de gereguleerde huurvoorraad.*
- *Corporaties wijzen op mogelijke problemen met de financierbaarheid van commerciële activiteiten. Omdat deze in een nieuwe BV moeten worden ondergebracht, die in*

aanvang over weinig eigen vermogen beschikt, zou financiering door banken moeilijk kunnen blijken.

- *Het beeld is in de breedte dat corporaties een wat afwachtende houding hebben ten aanzien van het vraagstuk rond het onderbrengen van commerciële activiteiten in aparte BV's. Tot precies duidelijk is wat er onder commerciële activiteiten moet worden verstaan, houdt men de opties open.*

Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid

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

	Aantal woningen		Gemiddelde			Aandeel feitelijke huur - maximale huur
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2011	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	
Toegelaten instellingen	2.257	77%	€ 440	137	€ 639	69%
Niet-commerciële verhuurders	78	3%	€ 473	128	€ 595	78%
Institutionele beleggers	153	5%	€ 673	170	€ 802	82%
Bedrijven	228	8%	€ 553	144	€ 674	83%
Natuurlijke personen	202	7%	€ 485	125	€ 580	80%
Commerciële verhuurders	583¹⁾	20%	€ 561	151	€ 708	82%
Totaal	2.918	100%	€ 465	139	€ 649	71%

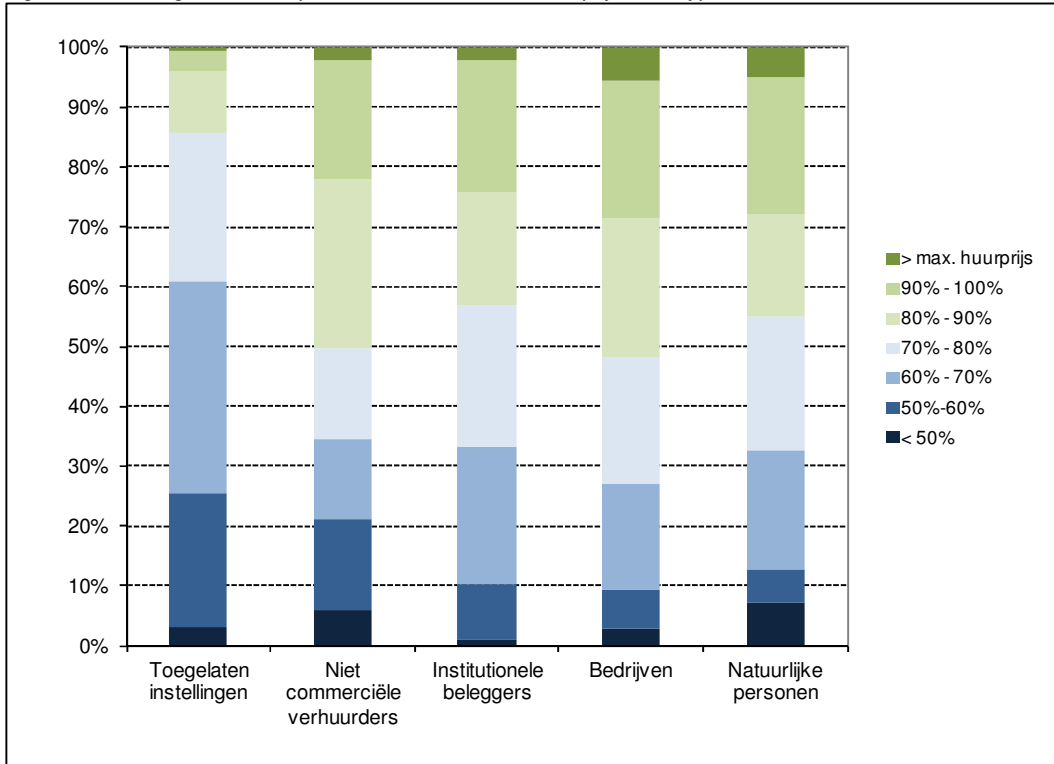
1) De onderverdeling naar de verschillende commerciële verhuurders is een inschatting.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (2002 - 2011)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Huurparameters										
Maximale huurstijging	2,7%	3,0%	3,0%							
	–	–	–							
	4,7%	5,0%	5,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte	0,0%	3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%
Maximale huursomstij- ging op instellings- niveau (toegelaten instellingen)	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	€ 565	€ 585	€ 598	€ 605	€ 615	€ 622	€ 632	€ 648	€ 648	€ 653

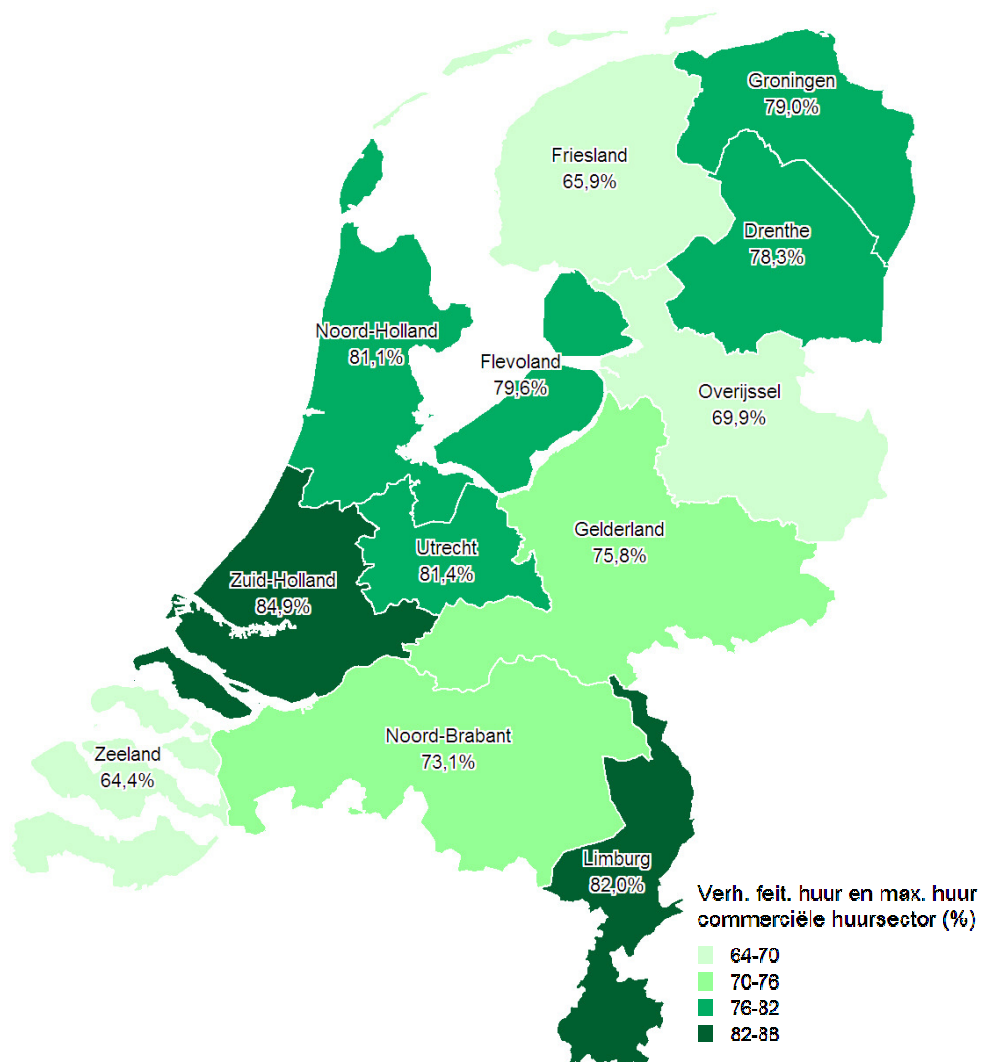
Bron: MG 2011-01, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2011 tot en met 30 juni 2012, 2010, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2011



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Figuur 2: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) bij commerciële verhuurders, per provincie, 2011



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3a: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 2002 - 2011, naar provincie en vier grote steden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%	3,2%	2,1%	2,3%
Friesland	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%	3,0%	1,7%	1,9%
Drenthe	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%	2,9%	1,9%	2,0%
Overijssel	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%	2,8%	1,5%	1,9%
Flevoland	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%	2,7%	1,8%	1,5%
Gelderland	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	2,8%	1,7%	1,8%
Utrecht	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%	2,8%	1,7%	1,5%
Noord-Holland	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%	2,9%	2,0%	2,0%
Zuid-Holland	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%	1,8%
Zeeland	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%	3,1%	2,0%	1,8%
Noord-Brabant	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	3,1%	1,6%	1,7%
Limburg	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%	2,9%	1,9%	1,8%
Amsterdam	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%	2,9%	1,9%	2,1%
Den Haag	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%	2,9%	2,0%	1,8%
Rotterdam	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%	3,3%	1,7%	1,8%
Utrecht	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%	2,6%	1,9%	1,5%
Totaal	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3b: De gemiddelde huurstijging **exclusief huurharmonisatie** 2009 - 2011, naar provincie en vier grote steden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	2,4%	1,1%	1,3%
Friesland	2,4%	1,2%	1,3%
Drenthe	2,4%	1,2%	1,3%
Overijssel	2,3%	1,0%	1,3%
Flevoland	2,5%	1,2%	1,3%
Gelderland	2,4%	1,2%	1,3%
Utrecht	2,3%	1,2%	1,3%
Noord-Holland	2,3%	1,2%	1,3%
Zuid-Holland	2,4%	1,2%	1,3%
Zeeland	2,4%	1,2%	1,3%
Noord-Brabant	2,3%	1,2%	1,3%
Limburg	2,4%	1,1%	1,3%
Amsterdam	2,3%	1,2%	1,3%
Den Haag	2,4%	1,2%	1,3%
Rotterdam	2,4%	1,2%	1,3%
Utrecht	2,3%	1,2%	1,3%
Totaal	2,4%	1,2%	1,3%

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 - 2011, naar provincie en vier grote steden⁵

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	2,6%	1,2%	2,4%	2,9%	2,2%	2,4%
Friesland	2,7%	1,5%	2,0%	3,1%	1,6%	1,7%
Drenthe	2,5%	1,1%	2,0%	2,9%	2,0%	1,8%
Overijssel	2,7%	1,7%	2,8%	3,0%	1,5%	1,9%
Flevoland	3,1%	1,4%	1,8%	2,9%	1,7%	1,5%
Gelderland	2,7%	1,3%	2,1%	2,9%	1,7%	1,8%
Utrecht	2,9%	1,2%	2,2%	2,6%	2,0%	1,4%
Noord-Holland	3,3%	1,5%	1,8%	2,8%	1,9%	2,1%
Zuid-Holland	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%	2,0%
Zeeland	2,1%	1,0%	2,2%	3,1%	1,7%	1,9%
Noord-Brabant	2,7%	1,3%	1,9%	2,9%	1,7%	1,7%
Limburg	2,5%	1,4%	2,1%	2,7%	1,7%	2,0%
Amsterdam	3,9%	1,5%	1,6%	2,7%	1,9%	2,2%
Den Haag	2,8%	1,4%	3,0%	2,9%	1,8%	2,4%
Rotterdam	2,9%	1,5%	2,2%	3,1%	1,6%	1,7%
Utrecht	2,7%	0,8%	1,7%	2,5%	1,3%	1,3%
Totaal	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,9%

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 2002 – 2011, naar provincie en vier grote steden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%	3,9%	1,9%	1,8%
Friesland	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%	2,8%	2,1%	3,1%
Drenthe	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%	3,0%	1,9%	3,5%
Overijssel	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%	2,2%	2,0%	2,0%
Flevoland	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%	2,6%	2,2%	1,5%
Gelderland	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%	2,3%	1,6%	1,4%
Utrecht	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%	3,6%	1,9%	1,8%
Noord-Holland	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%	2,9%	1,8%	1,8%
Zuid-Holland	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%	3,1%	1,7%	1,4%
Zeeland	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%	3,3%	2,6%	1,3%
Noord-Brabant	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%	4,0%	1,5%	1,7%
Limburg	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	. ¹⁾	2,8%	1,2%	1,2%
Amsterdam	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%	3,4%	1,5%	2,1%
Den Haag	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%	2,9%	2,0%	1,2%
Rotterdam	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	. ¹⁾	2,5%	4,0%	2,1%	2,0%
Utrecht	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%	2,8%	2,9%	1,9%
Totaal	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,1%	1,8%	1,6%

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 (2003 - 2011)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Groningen	€ 332	€ 349	€ 366	€ 392	€ 404	€ 407	€ 421	€ 432	€ 442
Friesland	€ 329	€ 344	€ 353	€ 359	€ 378	€ 386	€ 393	€ 406	€ 414
Drenthe	€ 337	€ 348	€ 358	€ 373	€ 392	€ 404	€ 420	€ 432	€ 441
Overijssel	€ 351	€ 364	€ 375	€ 383	€ 399	€ 416	€ 429	€ 443	€ 451
Flevoland	€ 427	€ 441	€ 450	€ 458	€ 482	€ 494	€ 513	€ 532	€ 534
Gelderland	€ 374	€ 387	€ 396	€ 401	€ 422	€ 431	€ 441	€ 453	€ 459
Utrecht	€ 396	€ 408	€ 416	€ 434	€ 458	€ 463	€ 479	€ 488	€ 493
Noord-Holland	€ 357	€ 373	€ 384	€ 395	€ 413	€ 421	€ 434	€ 451	€ 458
Zuid-Holland	€ 369	€ 383	€ 394	€ 404	€ 426	€ 436	€ 448	€ 463	€ 471
Zeeland	€ 361	€ 372	€ 384	€ 381	€ 393	€ 399	€ 417	€ 436	€ 433
Noord-Brabant	€ 378	€ 392	€ 407	€ 418	€ 431	€ 439	€ 452	€ 467	€ 478
Limburg	€ 370	€ 390	€ 402	€ 415	€ 428	€ 436	€ 448	€ 461	€ 474
Amsterdam	€ 329	€ 344	€ 356	€ 375	€ 384	€ 398	€ 414	€ 430	€ 444
Den Haag	€ 372	€ 392	€ 405	€ 425	€ 455	€ 460	€ 471	€ 481	€ 480
Rotterdam	€ 345	€ 355	€ 365	€ 379	€ 399	€ 417	€ 423	€ 441	€ 459
Utrecht	€ 390	€ 397	€ 405	€ 434	€ 458	€ 471	€ 488	€ 492	€ 496
Totaal	€ 366	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457	€ 465

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 - 2011)⁵

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aandeel										
100% of meer	1%	1%	1%	1%	1%	1%
90 tot 100%	3%	3%	3%	3%	4%	4%
80 tot 90%	11%	9%	9%	9%	10%	10%
70 tot 80%	27%	25%	25%	25%	25%	25%
60 tot 70%	36%	36%	36%	36%	36%	35%
55 tot 60%	14%	16%	16%	16%	15%	15%
Minder dan 55%	8%	10%	10%	10%	9%	10%
Gemiddelde huurstijging										
Meer dan 100%	3,4%	. ¹⁾	3,7%	3,0%	1,5%	5,3%
75 tot 100%	3,1%	1,7%	2,8%	3,5%	2,6%	2,7%
65 tot 75%	2,8%	1,3%	2,0%	2,9%	1,6%	1,7%
55 tot 65%	2,6%	1,2%	1,6%	2,6%	1,3%	1,5%
Minder dan 55%	2,0%	0,8%	1,4%	2,2%	1,3%	1,0%
Totaal	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,9%

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** (2001 - 2011)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aandeel										
100% of meer	9%	11%	10%	11%	11%	10%	11%	12%	12%	9%
90 tot 100%	12%	9%	16%	20%	25%	23%	23%	24%	26%	23%
80 tot 90%	10%	11%	21%	19%	20%	18%	17%	18%	18%	21%
70 tot 80%	11%	11%	20%	20%	21%	21%	21%	20%	20%	22%
60 tot 70%	12%	12%	22%	22%	16%	19%	19%	18%	17%	17%
55 tot 60%	3%	3%	6%	6%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Minder dan 55%	2%	2%	5%	2%	3%	4%	4%	4%	3%	4%
Onbekend	41%	41%	0%	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%	2,3%
75 tot 100%	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%	3,2%	1,9%	1,7%
65 tot 75%	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%	2,5%	1,4%	1,5%
55 tot 65%	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%	2,6%	1,1%	1,2%
Minder dan 55%	2,8%	. ¹⁾	4,2%	. ¹⁾	3,3%	1,0%	. ¹⁾	2,5%	1,2%	. ¹⁾
Totaal³⁾	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,2%	1,8%	1,6%

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 (2003 - 2011)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	59%	55%	.	.	.	.	.	.	.
Tot € 361,66	67%	64%	64%	67%	64%	64%	65%	65%	64%
€ 361,66 tot € 517,64	71%	69%	70%	71%	70%	70%	70%	71%	70%
€ 517,64 tot € 554,76	74%	74%	74%	75%	75%	74%	75%	75%	73%
€ 554,76 tot € 652,52	79%	78%	79%	80%	79%	79%	80%	79%	78%
Vanaf € 652,52	92%	95%	93%	93%	91%	92%	92%	92%	90%
Totaal	71%	69%	70%	71%	71%	71%	71%	72%	71%

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, 2011

	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 361,66		1,2%	1,2%
€ 361,66 tot € 517,64		1,3%	1,3%
€ 517,64 tot € 554,76		1,3%	1,3%
€ 554,76 tot € 652,52		1,3%	1,3%
Vanaf € 652,52		1,2%	1,9%
Totaal		1,3%	1,3%

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 - 2011)⁷

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Inclusief huurharmonisatie										
Tot 1%	6%	17%	5%	4%	4%	5%
1 tot 2%	17%	79%	89%	2%	91%	90%
2 tot 3%	52%	1%	2%	89%	1%	1%
3 tot 4%	21%	1%	1%	1%	1%	0%
4 tot 5%	1%	0%	0%	1%	0%	0%
5 tot 6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Meer dan 6%	3%	2%	3%	3%	3%	3%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	3,3%	2,8%	4,0%	4,0%	3,9%	4,1%
Huurstijging	14,5%	11,6%	15,7%	15,1%	16,0%	17,0%
Harmonisatie-effect	0,4%	0,3%	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

 Tabel 9c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (2001 - 2011)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Inclusief huurharmonisatie										
Tot 1%	18%	19%	14%	13%	14%	25%	16%	13%	15%	14%
1 tot 2%	2%	2%	2%	7%	8%	61%	65%	3%	67%	70%
2 tot 3%	49%	19%	26%	66%	12%	4%	8%	70%	8%	8%
3 tot 4%	18%	39%	38%	7%	60%	5%	3%	5%	5%	3%
4 tot 5%	8%	14%	11%	1%	2%	2%	3%	4%	1%	1%
5 tot 6%	2%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	4%	4%	6%	4%	3%	3%	4%	4%	3%	3%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%	4,8%	3,8%	3,5%
Huurstijging	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%	19,4%	12,7%	10,2%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%	0,8%	0,4%	0,2%

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.

Tabel 10: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2011⁷

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,2%	4,1%	79%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.
Commerciële verhuurders	5,4%	3,5%	65%
Totaal	5,2%	4,0%	77%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁷ De hier gepresenteerde mutatiegraad kan afwijken van de informatie die uit andere landelijke onderzoeken blijkt. De oorzaak van deze mogelijke afwijking 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 mutatiegraad 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.

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.

Woningmutatie

Woningmutatie wil zeggen dat een woning vrijkomt door verhuizing van de zittende huurder en vervolgens verhuurd wordt aan een nieuwe huurder.

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 huurvaststelling⁸ en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

Servicekosten

De kosten die een verhuurder de huurder in rekening brengt voor één of meer van de volgende kostenposten:

- Huismeester, buurtconciërge of flatwacht
- Schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimtes
- Verlichting van gemeenschappelijke ruimtes
- Onderhoud gemeenschappelijk tuin
- Ramen wassen
- Beheer- / administratiekosten

Energielabel

Het energielabel of energieprestatiecertificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig). Het is in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht dat bij iedere transactie van een woning ouder dan 10 jaar, een energielabel is opgesteld.

Het oude WWS versus het nieuwe WWS

In het oude Woningwaardingsstelsel (WWS) worden punten toegekend voor de warmte-isolatie van woningen en voor de wijze waarop de woning wordt verwarmd. In het nieuwe WWS zijn deze punten vervangen door een puntentoekenning op basis van het energielabel van de woning.

Schaarstegebied

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

⁸ Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie, de kantonrechter of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bindend is vastgesteld.