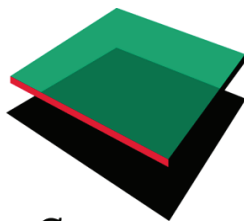


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken
en Integratie

**Feiten en achtergronden van het huurbeleid
2009**

27 november 2009



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.102/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 2009

27 november 2009

Inhoud

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

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2009 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 2009	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	2,5%	gemiddelde huurstijging: 2,4% exclusief harmonisatie, 2,9% inclusief harmonisatie	5
2.	Huurharmonisatie	ruimte voor huur-harmonisatie	4,1% van de huurwoning-voorraad	15

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Elk jaar wordt door het Ministerie van VROM het onderzoek 'Feiten en achtergronden bij het huurbeleid' uitgevoerd. In dit onderzoek worden de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid gemeten. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli 2009 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2009.

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 2009. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2009 zijn gegevens over 12.001 huurwoningen verzameld. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering in de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, geschoond van de effecten van harmonisatie en renovatie. De CBS-huurenquête 2009 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.

In een aantal gebieden in Nederland wordt momenteel het SEV-experiment 'Huur op Maat' uitgevoerd. Corporaties die aan dit experiment deelnemen, geven woningen die onder het experiment vallen een reële (marktconforme) huurprijs. Afhankelijk van het inkomen van de huurder wordt een korting op deze huur gegeven. Huur op Maat beoogt onder meer een grotere keuzevrijheid en een sterker verband tussen prijs en kwaliteit. Omdat de huren van woningen die onder het Huur op Maat experiment vallen op een andere wijze worden bepaald dan onder het reguliere huurbeleid, is nagegaan of deze woningen in het panel van de CBS huurenquête aanwezig zijn, en of zij de totaaluitkomsten van het onderzoek beïnvloeden. Hoewel er een klein aantal woningen met een Huur op Maat contract in de steekproef vertegenwoordigd is, hebben zij geen invloed op de uitkomsten.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de hier gepresenteerde uitkomsten bij enkele onderwerpen op detailniveau afwijken van de uitkomsten van het CBS. Dit heeft te maken met de gehanteerde berekeningswijzen en de uitgangspunten daarbij. Waar het CBS kijkt naar het macroniveau, is in deze rapportage de ontwikkeling van de huurprijs voor de individuele huurder het uitgangspunt.

1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid voor deze periode is een voortzetting van het beleid zoals dat ook voor de voorgaande periode gold, zij het dat de verschillende parameters zijn aangepast aan de actuele situatie. Ten opzichte van 2008 zijn er, behalve de aangepaste parameters, geen veranderingen in het huurprijsbeleid.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de evaluatie van de ontwikkelingen van het huurbeleid. Per aspect van het huurbeleid is een overzicht opgenomen met een uiteenzetting van het aspect en de realisatie in 2009. In bijlage 1 is een aantal tijdreekstabellen en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

2. Aspecten van het huurbeleid

2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	Rijksbeleid: 2,5% Realisatie 2008: gemiddelde huurstijging: 2,4% exclusief harmonisatie, 2,9% inclusief harmonisatie
In het beleid van het Ministerie van VROM werd in de periode 2001 - 2004 uitgegaan van een voortschrijdend gemiddeld inflatiepercentage over de laatste vijf jaar als basis voor het huurprijsbeleid. In de periode 2005 - 2006 werd uitgegaan van het inflatiecijfer over het voorgaande jaar, vermeerderd met een vast opslagpercentage. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage komen te vervallen en is de maximale huurverhoging gelijk gesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2008 bedroeg de inflatie 2,5%. De maximale huurstijging mag in 2009 dus ook 2,5% bedragen. Dit geldt zowel voor zelfstandige woningen, als voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.	

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2009

	Aantal woningen	
	Absoluut x 1.000	Relatief in %
Toegelaten instellingen	2.278	75%
Niet-commerciële verhuurders	85	3%
Institutionele beleggers	181	6%
Bedrijven	251	8%
Natuurlijke personen	257	8%
Commerciële verhuurders	689¹⁾	22%
Totaal	3.052	100%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Driekwart van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is eigendom van toegelaten instellingen. In totaal hebben zij bijna 2,3 miljoen woningen in bezit. Ruim één op de vijf huurwoningen wordt beheerd door een commerciële verhuurder. Het betreft een kleine 700.000 huurwoningen. De grootste groep onder de commerciële verhuurders wordt gevormd door de kleine verhuurders, die als natuurlijke personen één of enkele woningen verhuren. Dit betreft naar schatting ruim eenderde van de commerciële huurwoningen. In totaal is bijna 10% van de huurwoningen in Nederland eigendom van verhuurders zonder rechtspersoon. Naast de toegelaten instellingen en de commerciële verhuurders, is een derde type verhuurder actief. Dit zijn de niet-commerciële verhuurders, instellingen zonder winstoogmerk, die niet tot de toegelaten instellingen behoren. Zij vormen slechts een klein deel van de huursector in Nederland.

Gemiddelde huurstijging met 2,4% licht onder inflatie 2008

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2003 - 2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Toegelaten instellingen	3,2%	2,9%	1,6%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%
Niet-commerciële verhuurders	3,2%	2,9%	2,0%	2,0%	0,4%	1,6%	2,1%
Commerciële verhuurders	2,7%	2,9%	2,5%	2,7%	1,1%	1,7%	2,3% ¹⁾
Totaal	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%

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

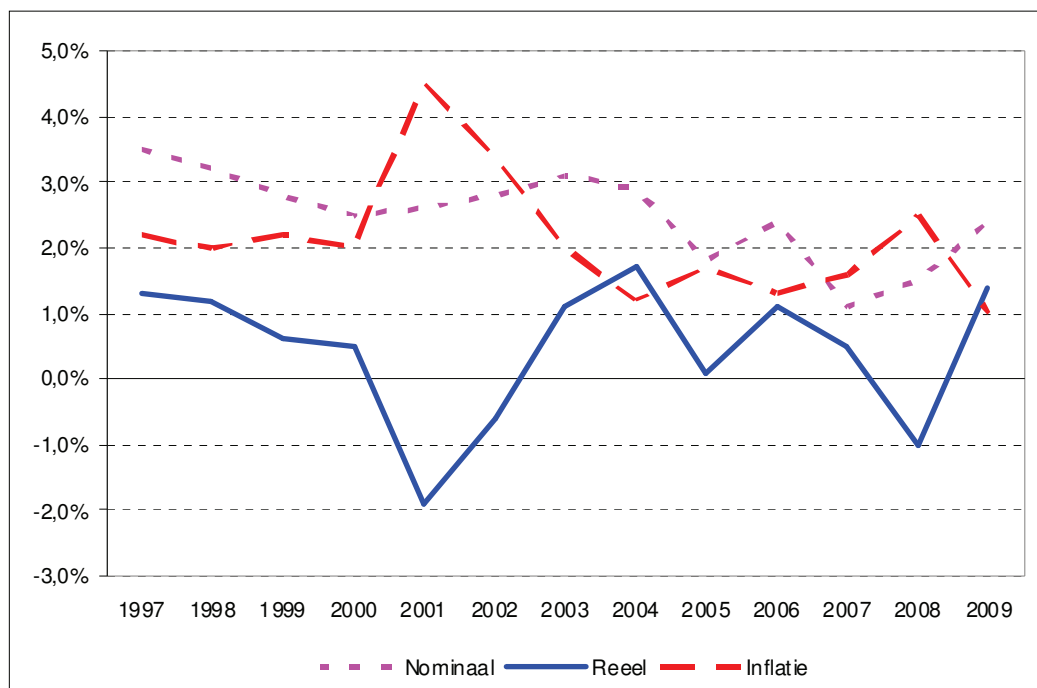
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De maximale huurverhoging is sinds 2007 gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. In 2008 bedroeg de inflatie 2,5%. De maximale huurverhoging per 1 juli 2009 is dan ook op dit percentage vastgesteld. De gemiddelde huurverhoging is in 2009 uitgekomen op 2,4%, exclusief het effect van huurharmonisatie. Daarmee is de gemiddelde huurverhoging binnen de bandbreedte gebleven die het Rijk heeft gesteld. Doordat de inflatie in 2008 wat hoger was dan in de jaren daarvoor, is ook de huurstijging in 2009 wat hoger geweest. De huurstijging lag in 2009 op hetzelfde niveau als in 2006. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie was bij toegelaten instellingen iets hoger dan bij de andere verhuurders, maar de verschillen zijn klein. Corporaties verhoogden de huur gemiddeld met 2,4%, niet-commerciële verhuurders met 2,1% en commerciële verhuurders met 2,3%.

Inclusief het harmonisatie-effect bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2009 2,9%. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de totale huurstijging.

Reële huurstijging 1,4%

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1997 - 2009)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2009 uitkomen op 1,0%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 2,4%. Op grond van de verwachte inflatie over 2009 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2009 op 1,4% zal uitkomen (zie figuur 2.1).

¹ CPB Informatief, Centraal Planbureau, september 2009.

Harmonisatie-effect 0,5%

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2000 - 2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Harmonisatie-effect 2009
Toegelaten instellingen	2,6%	2,7%	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	2,9%	0,5%
Niet-commerciële verhuurders	2,5%	2,5%	3,1%	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	2,6%	¹⁾
Institutionele beleggers	2,8%	3,2%	3,0%	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	3,0%	¹⁾
Bedrijven	2,4%	2,4%	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	3,2%	¹⁾
Natuurlijke personen	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	3,0%	¹⁾
Commerciële verhuurders	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	3,1%	0,8%
Totaal	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9% ²⁾	0,5%

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

2) Het CBS komt uit op een gemiddelde huurverhoging 2,8% inclusief harmonisatie (PB09-052, 6 augustus 2009). Voor een verklaring van eventuele verschillen in deze rapportage met de uitkomsten van het CBS wordt verwezen naar de tekst daarover in de inleiding van deze rapportage.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2009 bedroeg de gemiddelde huurstijging *inclusief* huurharmonisatie 2,9%. Toegelaten instellingen verhoogden hun huren gemiddeld met 2,9%. Bij niet-commerciële verhuurders bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,6%. Commerciële verhuurders voerden gemiddeld een huurverhoging door van 3,1%. In dit percentage zijn ook de huren van woningen in het geliberaliseerde gebied meegenomen. Als deze woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie in de commerciële huursector 3,0%.

Binnen de commerciële huursector deed de sterkste huurstijging zich voor bij woningen die verhuurd worden door bedrijven. In 2008 waren het binnen deze sector juist de institutionele beleggers en de natuurlijke personen die de huur wat sterker verhoogden. Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg in 2009 gemiddeld 0,5%. Commerciële verhuurders harmoniseerden hun huren sterker dan toegelaten instellingen. In de commerciële huursector bedroeg het harmonisatie-effect 0,8%.

Woningverbetering heeft kleine invloed op gemiddelde huurstijging

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging, naar type verhuurder, 2003 - 2009

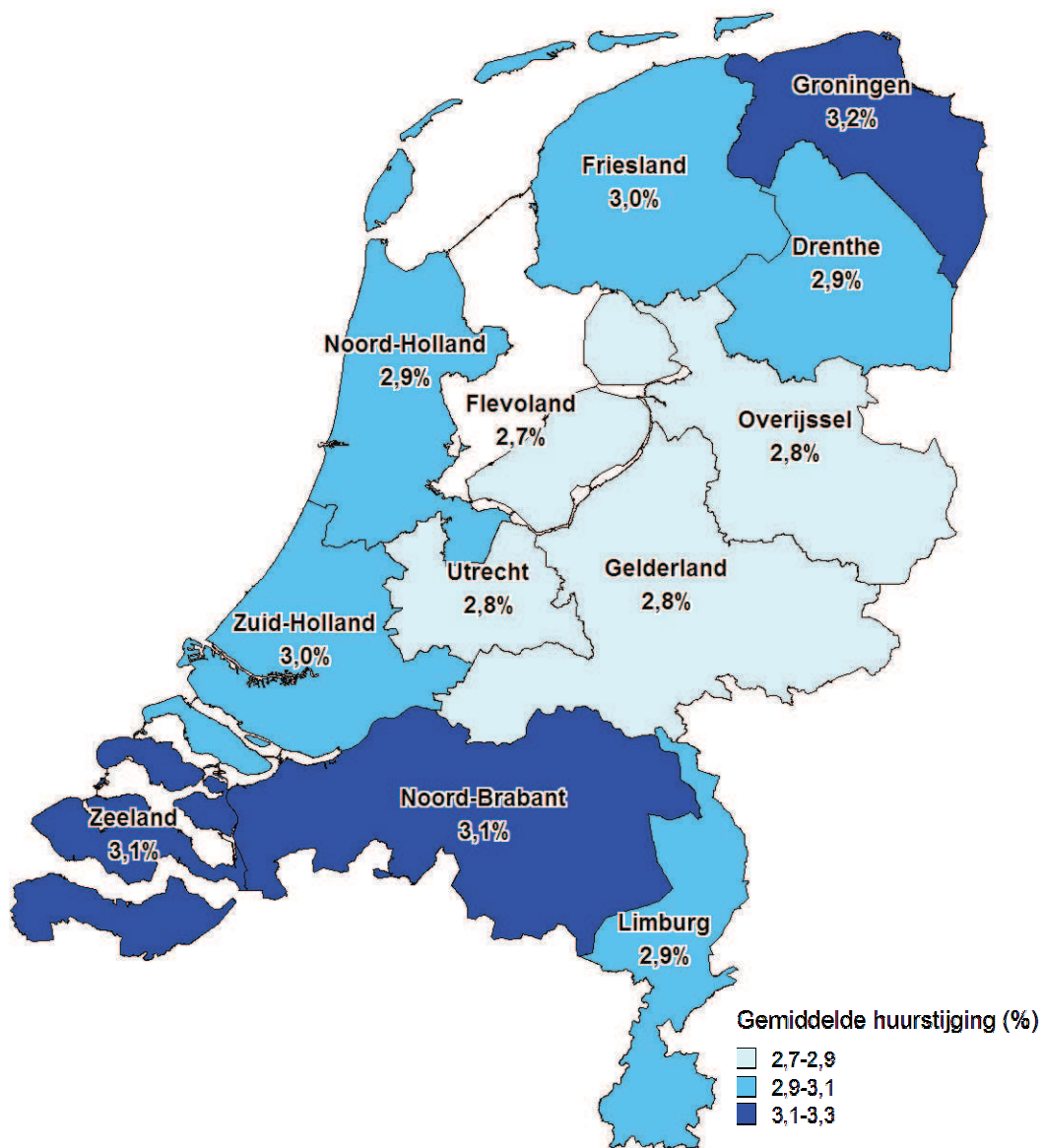
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Toegelaten instellingen	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%
Totaal	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In de berekening van de gemiddelde huurstijging worden de effecten van woningverbetering (zowel tijdens de huur als bij mutatie) buiten beschouwing gelaten. Gemiddeld bedroeg dit zogenoemde renovatie-effect 0,1%. Als deze correctie niet wordt toegepast, bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2009 2,5%. In de sociale huursector is het effect van renovatie op de gemiddelde huurprijsstijging geleidelijk afgenomen. In de commerciële huursector is de invloed constanter.

Huurstijging regionaal

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, per provincie, 2009



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen in 2009 het sterkst in de provincies Groningen (3,2%), Noord-Brabant (3,1%) en Zeeland (3,1%). Opmerkelijk is de bovengemiddelde huurstijging in Zeeland en Groningen, omdat deze provincies al langer een (zeer) ontspannen woningmarkt kennen. In Flevoland, Gelderland, Overijssel en Utrecht was de huurstijging juist wat lager dan gemiddeld. Echter, de verschillen zijn klein.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2009

Huurprijsklasse ²	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaleerd	Totaal
Tot € 357,37	24%	2,5%	.	2,5%
€ 357,37 tot € 511,50	54%	2,9%	.	2,9%
€ 511,50 tot € 548,18	7%	3,2%	.	3,2%
€ 548,18 tot € 647,53	9%	3,6%	.	3,6%
Vanaf € 647,53	6%	4,3%	3,2%	3,7%
Totaal	100%	2,9%	3,2%	2,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2009 2,9%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse even groot. Bij woningen met een hoge huur, werd de huurprijs naar verhouding sterker verhoogd dan bij woningen met een lagere huur. Zo bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor woningen met een huur tussen de bovenste aftoppingsgrens (€ 548,18) en de liberalisatiegrens (€ 647,53) 3,6%. In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 357,37) was de gemiddelde huurverhoging 2,5%. Van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, stegen de huren gemiddeld met 3,7% (inclusief harmonisatie).

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 647,53 (57%) heeft een geliberaliseerde huur en valt daarom niet onder het huurbeleid van de Minister voor WWI. De gemiddelde huurverhoging van woningen met een geliberaliseerde huur bedroeg 3,2%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurverhoging 4,3%. Hierbij moet worden aangetekend dat voor woningen met een huur boven de € 647,53 het harmonisatie-effect naar verhouding groot was. Waar het harmonisatie-effect gemiddeld over alle huurklassen 0,5% bedroeg, was dit voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens gemiddeld 1,3%. Voor voorheen gereguleerde woningen in deze prijsklasse was het harmonisatie-effect zelfs 2,1%. Bij geliberaliseerde woningen was dit 0,7%. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie.

Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

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

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 juli 2009:

€ 357,37: kwaliteitskortingsgrens

€ 511,50 en € 548,18: aftoppingsgrenzen

€ 647,53: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

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

Tabel 2.6: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder, 2003 - 2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Toegelaten instellingen	68,6%	67,6%	68,1%	69,9%	68,4%	68,5%	68,8%
Niet-commerciële verhuurders	69,1%	68,6%	69,1%	76,6%	77,5%	79,1%	80,0%
Commerciële verhuurders	82,6%	80,9%	81,7%	83,5%	82,5%	82,5%	83,3%
Totaal	70,6%	69,1%	69,8%	71,3%	70,6%	70,6%	71,2%

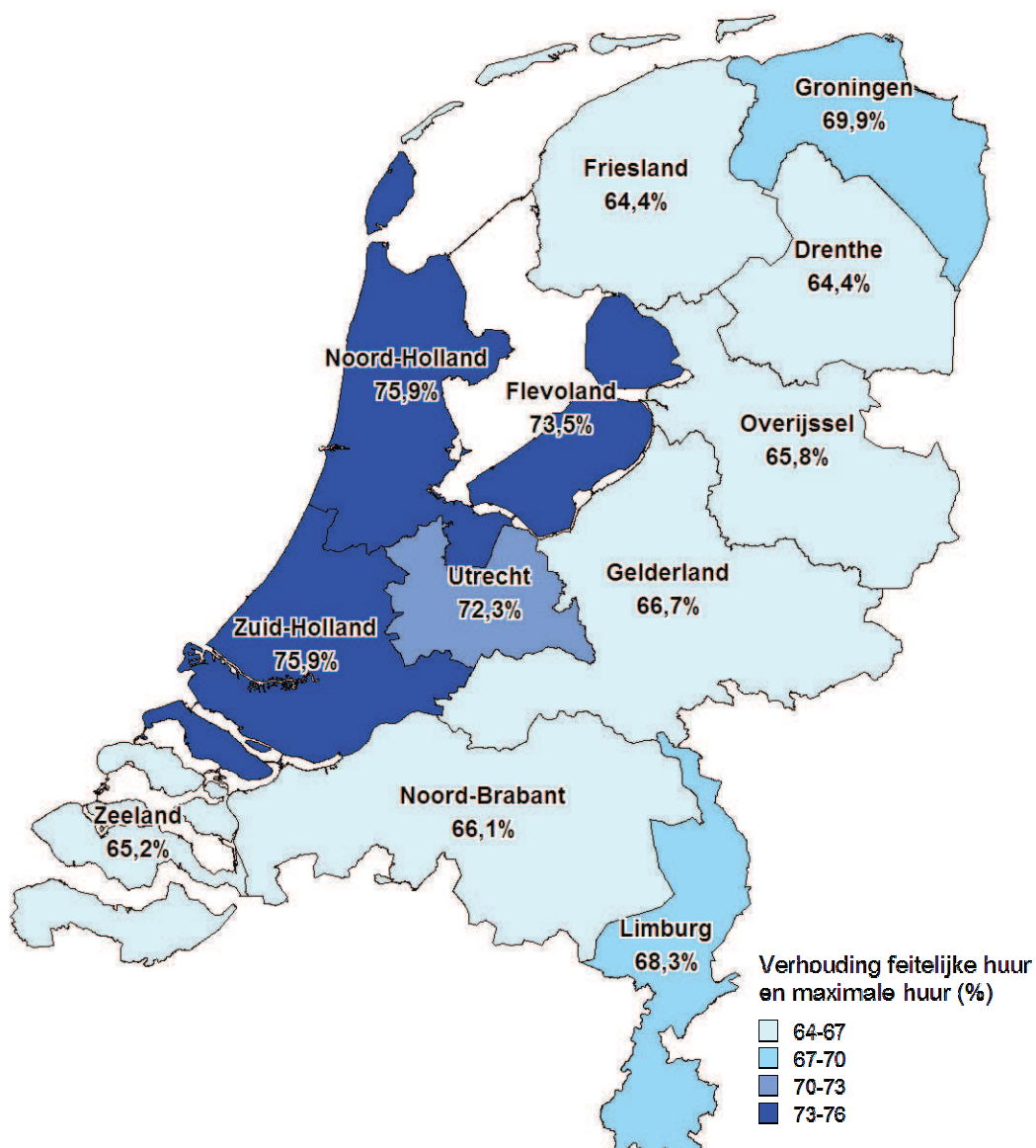
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingssysteem geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, hebben een naar verhouding lage prijs ten opzichte van de kwaliteit die zij bieden. Dit zijn woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. Of een verhuurder daadwerkelijk zo handelt heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder.

De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingssysteem voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2009 een feitelijke huur die op bijna 69% van de maximale huur ligt. Bij niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op 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 2009 gemiddeld op ruim 83% van de maximale huur.

De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur lag per 1 juli 2009 iets hoger dan een jaar eerder. Bij de toegelaten instellingen was gemiddeld nauwelijks sprake van het verkleinen van de afstand tot de maximale huur. Bij de niet-commerciële verhuurders en bij de commerciële verhuurders was dit effect iets groter. Bij de niet-commerciële verhuurders lag in 2008 de feitelijke huur gemiddeld op 79,1% van de maximale huur, een verschil van 20,9%. In 2009 was dit verschil teruggelopen tot 20%. Bij de commerciële verhuurders liep het verschil tussen de feitelijke en de maximale huur gemiddeld terug van 17,5% in 2008 tot 16,7% in 2009.

Figuur 2.3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2009



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

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

In de Randstad ligt de feitelijke huur die gemiddeld wordt gevraagd dicht bij de maximale huur dan elders in het land. Nagegaan is wat de positie is van de vier grote steden ten opzichte van de andere gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dan blijkt dat met name in Amsterdam (80,5%) en Den Haag (83,8%) 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 (76,0%) en Utrecht (73,0%) komt de afstand tussen feitelijke huur en maximale huur vrijwel overeen met het provinciale gemiddelde.

Tabel 2.7: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2009¹⁾

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

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 in enkele cellen onvoldoende waarnemingen om betrouwbare resultaten te presenteren. Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er was in 2009 nauwelijks sprake van 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, terwijl bij woningen met een feitelijke huur dicht bij de maximale huur volgens het WWS een gemiddelde huurverhoging kregen van 2,4%. Bij commerciële verhuurders was iets meer differentiatie zichtbaar in de huurverhoging dan bij de toegelaten instellingen. Daar kreeg vrijwel het gehele bezit een gemiddelde huurverhoging van 2,4%, ongeacht de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur.

Een klein deel van de Nederlandse huurwoningen heeft een feitelijke huur die hoger is dan de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. De meeste van deze woningen bevinden zich in het geliberaliseerde deel, en zijn daarom niet gebonden aan het Woningwaarderingstelsel en dus aan een maximale huurprijs. Als de geliberaliseerde woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurverhoging van woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur 2,6%.

2.2. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie
Realisatie 2009: 4,1% van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs aanpassen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingssysteem. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 647,53). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Tabel 2.8: Effecten van huurharmonisatie, 2002 - 2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	2,5%	2,4%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,7%	0,5%
Huurverhoging inclusief huurharmonisatie	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	3,2%	2,9%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,7%	2,3%	2,1%	2,7%	3,2%	3,1%	3,9%	4,0%	7,5%	4,1%
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	7,4%	11,3%	12,7%	12,4%	13,5%	12,0%	15,3%	16,8%	11,5%	16,4%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€ 351	€ 366	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 351	€ 366
Gemiddelde huur na huurharmonisatie	€ 391	€ 411	€ 432	€ 425	€ 422	€ 454	€ 462	€ 462	€ 759	€ 481
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie	.	.	.	.	.	.	.	n.v.t.	n.v.t.	77,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

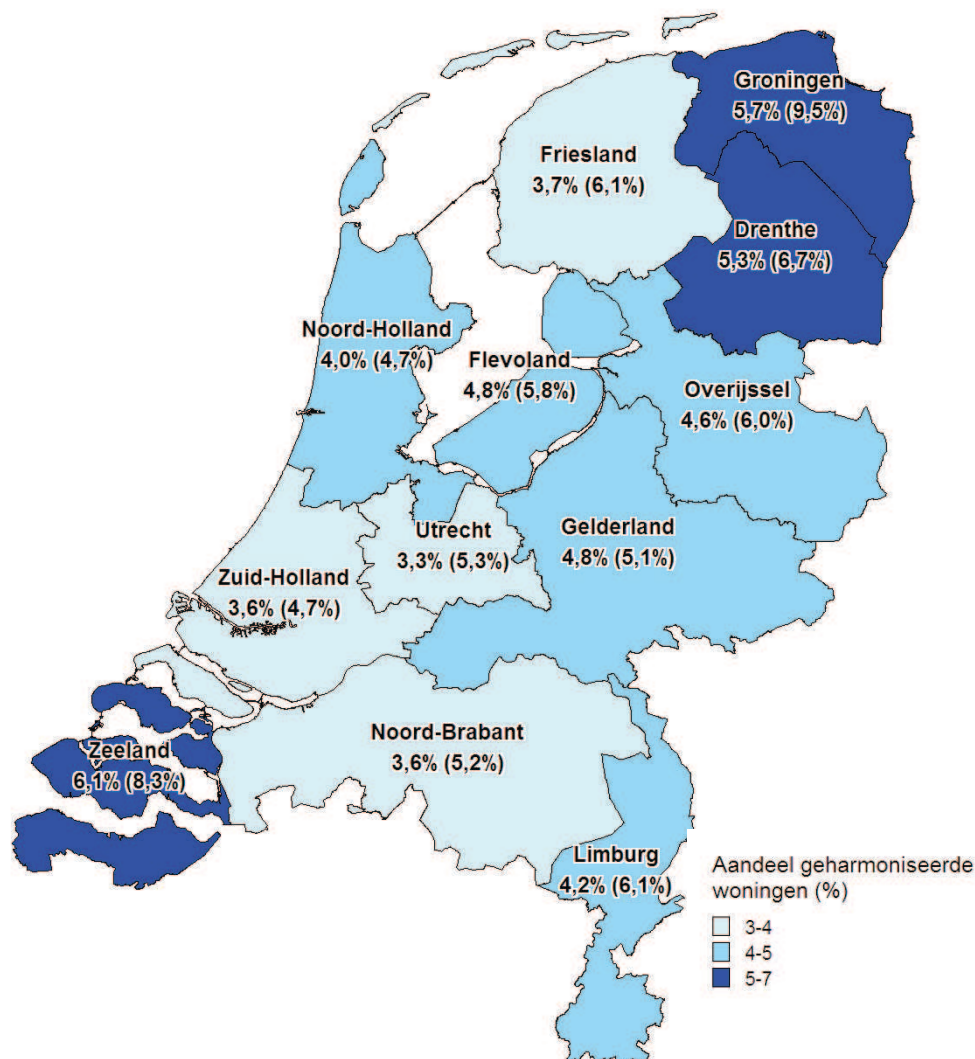
In 2008 was sprake van een aanzienlijke toename van het aandeel huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd. In 2009 is deze ontwikkeling wat afgevlakt, maar er is nog steeds sprake van een toename. Waar in 2008 van 3,9% van de huurwoningen bij mutatie de huur werd geharmoniseerd, gebeurde dat in 2009 bij 4,1% van de huurwoningen. Bij huurwoningen met een geliberaliseerde huur werd aanmerkelijk vaker de huur geharmoniseerd dan bij woningen in het gereguleerde deel van de voorraad (7,5% respectievelijk 4,0% van de huurwoningen). In dit segment waren de huurverhogingen naar verhouding ook iets hoger dan in het gereguleerde deel van de voorraad, en was het harmonisatie-effect iets groter. In het gereguleerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie 2,4% en bedroeg het harmonisatie-effect 0,5%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurstijging 2,5% en bedroeg het harmonisatie-effect 0,7%. De huurverhoging inclusief huurharmonisatie bedroeg daarmee voor woningen met een gereguleerde huur gemiddeld 2,9% en voor woningen met een geliberaliseerde huur 3,2%.

Het gemiddelde percentage huuraanpassing van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg 16,4%. Op dit punt waren er aanzienlijke verschillen tussen woningen met een gereguleerde huur, en woningen met een geliberaliseerde huur. In het gereguleerde deel van de voorraad stegen de huren van geharmoniseerde woningen gemiddeld met 16,8%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de huurstijging voor deze woningen naar verhouding beperkter: 11,5%. Overigens, in absolute zin was de gemiddelde huur na harmonisatie in het geliberaliseerde deel van de voorraad aanmerkelijk hoger dan in het gereguleerde deel van de voorraad (€ 759 respectievelijk € 462).

Voor woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, lag de feitelijke huur na harmonisatie gemiddeld op 77,8% van de maximale huur. Over de totale huurwoningenvoorraad lag de feitelijke huur gemiddeld op 71,2% van de maximale huur (zie ook tabel 2.6).

Commerciële verhuurders hebben in 2009 vaker huren geharmoniseerd dan sociale verhuurders. In de commerciële huursector werd bij 4,8% van de woningen de huur geharmoniseerd. Toegelaten instellingen deden dit bij 4,0% van hun woningen. Het effect van huurharmonisatie bedroeg in 2009 0,5% van de gemiddelde huurstijging. In de commerciële huursector was dit harmonisatie-effect met 0,8% iets groter dan in de sociale huursector, waar het effect 0,5% bedroeg (zie ook bijlage 1, tabel 9).

Figuur 2.4: Aandeel woningen waarvan de huur is geharmoniseerd (en tussen haakjes het aandeel woningen dat is gemuteerd), per provincie, 2009



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

De meeste huren werden naar verhouding geharmoniseerd in de provincies Zeeland (6,1%), Groningen (5,7%) en Drenthe (5,3%). Zeeland en Groningen zijn ook de provincies waar de huren naar verhouding het sterkst stegen. Verhuurders in deze provincies met een van oudsher meer ontspannen woningmarkt, lijken een inhaalslag te maken in het optrekken van de huren. In provincies met een doorgaans meer gespannen woningmarkt (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht), lijkt het aandeel harmonisaties juist lager. Echter, gerelateerd aan de mutatiegraad is het aandeel geharmoniseerde huurwoningen het hoogst in Noord-Holland, Flevoland en vooral in Gelderland.

Figuur 2.5: Geliberaliseerde huurwoningen per provincie, absoluut en als percentage van de huurwoningenvoorraad, 2009³



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Een deel van de Nederlandse huurwoningenvoorraad is geliberaliseerd en valt niet onder de huurprijsregelgeving. Deze woningen zijn niet gebonden aan een maximale huurprijs op basis van een puntentelling volgens het Woningwaarderingssstelsel. Het betreft zo'n 3,5% van de huurwoningenvoorraad. Het aandeel huurwoningen dat in het geliberaliseerde segment valt, is naar verhouding het grootst in de provincies Flevoland (7,3%),

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

Utrecht (6,7%) en Noord-Holland (4,7%). In absolute zin staan de meeste woningen met een geliberaliseerde huur in de provincie Zuid-Holland. In Zeeland is het geliberaliseerde segment, zowel in absolute als in relatieve zin, het kleinst.

Zo'n driekwart van de gemuteerde huurwoningen in 2009 geharmoniseerd

Tabel 2.9: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2009

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,4%	4,0%	74%
Niet-commerciële verhuurders	2,7%	.	.
Commerciële verhuurders	5,7%	4,8%	84%
Totaal	5,4%	4,1%	76%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2009 is 5,4% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad gemuteerd. Het betreft zo'n 165.000 woningen. Bij commerciële verhuurders (5,7%) was het verloop iets groter dan bij toegelaten instellingen (5,4%). Bij de niet-commerciële verhuurders was het aandeel mutaties met 2,7% klein.

Bij 0,2% van de huurwoningenvoorraad werd de woning gerenoveerd en werd tevens de huur geharmoniseerd. Het betreft een kleine 5% van de geharmoniseerde huurwoningen. Woningverbetering is dus maar in een zeer beperkt aandeel van de gevallen het argument om de huur aan te passen.

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

Tabel 2.10: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens (huurprijsgrenzen huurjaar 2008/2009), naar type verhuurder

	Kwaliteitskortings- grens (€ 348,99)	Aftoppingsgrenzen (€ 499,51 en € 535,33)	Liberalisatiegrens (€ 631,73)
Toegelaten instellingen	15%	18%	< 1%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.
Commerciële verhuurders	14%	36%	12%
Totaal	15%	22%	4%

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 2008 / 2009, worden hier de grenzen gehanteerd die voor dat huurjaar golden, en niet de grenzen die gelden per 1 juli 2009.

Bij toegelaten instellingen kreeg 15% van de *geharmoniseerde* huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, bij harmonisatie een huur boven deze grens. In de commerciële huursector ging het om 14% van de geharmoniseerde huurwoningen. Ter indicatie: in totaal betrof het in 2009 ruim 18.500 huurwoningen.

Van de sociale huurwoningen met een huur onder één van de aftoppingsgrenzen, kreeg 18% van de woningen bij harmonisatie een huur boven deze grenzen. Onder commerciële huurwoningen gold dit voor 36% van de geharmoniseerde woningen. In absolute zin ging het om totaal bijna 27.000 woningen.

Van de gehele geharmoniseerde huurwoningenvoorraad kreeg 4% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, na harmonisatie een huur boven deze grens. In absolute zin betrof dit ruim 5.000 huurwoningen. Het harmoniseren tot een huur boven de liberalisatiegrens deed zich naar verhouding veel vaker voor in de commerciële huursector dan onder sociale verhuurders. In de commerciële huursector kreeg zo'n 12% van de geharmoniseerde huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens een huur die boven deze grens lag. In de sociale huursector betrof het minder dan 1% van de geharmoniseerde huurwoningen.

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

Tabel 2.11: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2009
(Tussen haakjes het aandeel gemuteerde woningen)

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Meer dan 100%	3,8% (4,5%)	.	11,3% (12,8%)	9,4% (11,3%)
75% - 100%	7,4% (9,3%)	.	5,0% (5,7%)	6,5% (8,1%)
65% - 75%	4,5% (6,0%)	.	2,7% (2,9%)	4,3% (5,6%)
55% - 65%	1,9% (3,0%)	.	2,1% (2,1%)	1,9% (3,0%)
Tot 55%	0,1% (0,7%)	.	0,0% (0,0%)	0,1% (0,6%)
Totaal	4,0% (5,4%)	.	4,8% (5,7%)	4,1% (5,4%)

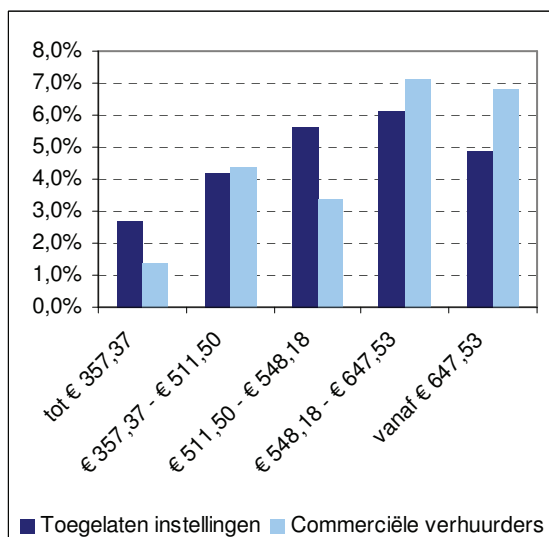
1) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

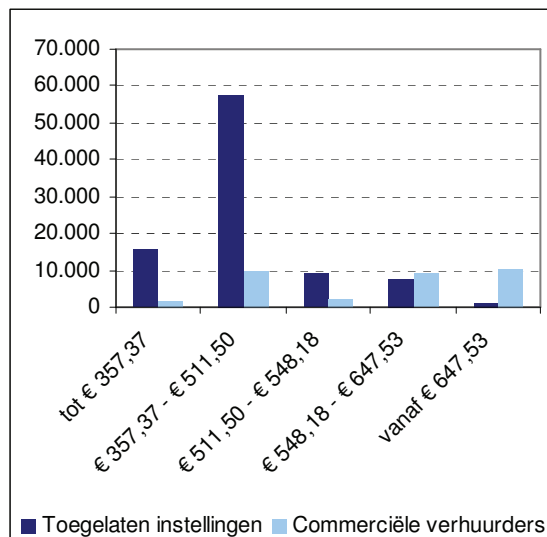
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor woningen van toegelaten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

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

Figuur 2.6a: Aandeel woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2009¹⁾



Figuur 2.6b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2009¹⁾



1) Huren na harmonisatie.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Huurharmonisatie is naar verhouding vaker toegepast in de wat duurdere huurwoningenvoorraad dan bij goedkopere huurwoningen (zie figuur 2.6a). In de goedkoopste klasse is ruim 2% van de huurwoningen in 2009 geharmoniseerd. In de duurste klasse vanaf € 647,53 is dit ruim 6%. In de prijsklasse van € 548,18 - € 647,53 werden naar verhouding de meeste huren geharmoniseerd. Het ging in deze prijsklasse om bijna 7% van de woningen.

Ook is in figuur 2.6a duidelijk af te lezen dat toegelaten instellingen in 2009 in de goedkopere prijsklassen vaker de huren hebben geharmoniseerd, terwijl in de duurdere prijsklassen juist veel geharmoniseerde woningen in bezit zijn van commerciële verhuurders. In het middensegment met een huurprijs van € 511,50 - € 548,18 is het aandeel geharmoniseerde sociale huurwoningen groot ten opzichte van het aandeel geharmoniseerde commerciële huurwoningen. In dit segment harmoniseerden toegelaten instellingen naar verhouding bijna tweemaal zo vaak de huur als commerciële verhuurders dat deden.

Bezien naar het *aantal* woningen in de verschillende segmenten, blijkt dat huurharmonisatie verreweg het meest (bijna 70%) heeft plaatsgevonden in de prijsklasse tot € 511,50, en dan met name in de klasse van € 357,37 - € 511,50 (zie figuur 2.6b). Overigens heeft bijna 80% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad een huur tot € 511,50. De meeste van deze woningen zijn corporatiewoningen. In de duurste segmenten zijn in absolute zin veruit de meeste woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, eigendom van commerciële verhuurders.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid

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

	Aantal woningen		Gemiddelde			
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2009	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Afstand feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	2.278	75%	418	135	614	68%
Niet-commerciële verhuurders	85	3%	444	123	556	80%
Institutionele beleggers	181	6%	626	166	764	82%
Bedrijven	251	8%	530	138	632	84%
Natuurlijke personen	257	8%	452	125	566	80%
Commerciële verhuurders	689	22%	526	147	671	78%
Totaal	3.052	100%	443	137	621	71%

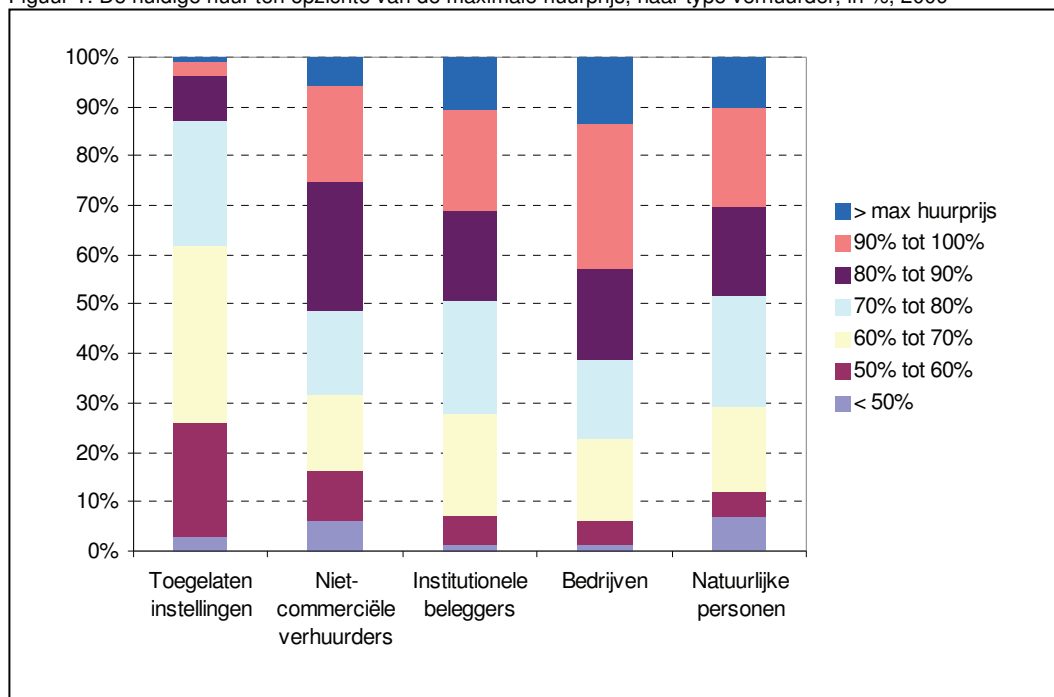
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (2000 - 2009)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Huurparameters										
Maximale huurstijging	3,8%	3,8%	2,7% — 4,7%	3,0% — 5,0%	3,0% — 5,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%	2,5%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	2,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte	2,2%	2,6%	0,0%	3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (sociale verhuurders)	-	-	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%	2,5%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	522	542	565	585	598	605	615	622	632	648

Bron: MG 2009-1, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2009 tot en met 30 juni 2010, 2009, Directoraat-Generaal WWI.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2009



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3a: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 2000 - 2009, naar provincie en vier grote steden

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groningen	2,3%	2,5%	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%	3,2%
Friesland	2,4%	2,6%	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%	3,0%
Drenthe	2,3%	2,7%	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%	2,9%
Overijssel	2,3%	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%	2,8%
Flevoland	3,2%	3,2%	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%	2,7%
Gelderland	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	2,8%
Utrecht	2,7%	2,8%	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%	2,8%
Noord-Holland	2,7%	2,8%	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%	2,9%
Zuid-Holland	2,7%	2,7%	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%
Zeeland	2,4%	2,5%	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%	3,1%
Noord-Brabant	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	3,1%
Limburg	2,4%	2,7%	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%	2,9%
Amsterdam	2,7%	2,8%	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%	2,9%
Den Haag	2,7%	2,9%	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%	2,9%
Rotterdam	2,8%	2,7%	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%	3,3%
Utrecht	2,7%	2,7%	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%	2,6%
Totaal	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

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

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

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 - 2009, naar provincie en vier grote steden⁴

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groningen	.	.	.	.	.	.	2,6%	1,2%	2,4%	2,9%
Friesland	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,5%	2,0%	3,1%
Drenthe	.	.	.	.	.	.	2,5%	1,1%	2,0%	2,9%
Overijssel	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,7%	2,8%	3,0%
Flevoland	.	.	.	.	.	.	3,1%	1,4%	1,8%	2,9%
Gelderland	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,3%	2,1%	2,9%
Utrecht	.	.	.	.	.	.	2,9%	1,2%	2,2%	2,6%
Noord-Holland	.	.	.	.	.	.	3,3%	1,5%	1,8%	2,8%
Zuid-Holland	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%
Zeeland	.	.	.	.	.	.	2,1%	1,0%	2,2%	3,1%
Noord-Brabant	.	.	.	.	.	.	2,7%	1,3%	1,9%	2,9%
Limburg	.	.	.	.	.	.	2,5%	1,4%	2,1%	2,7%
Amsterdam	.	.	.	.	.	.	3,9%	1,5%	1,6%	2,7%
Den Haag	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,4%	3,0%	2,9%
Rotterdam	.	.	.	.	.	.	2,9%	1,5%	2,2%	3,1%
Utrecht	.	.	.	.	.	.	2,7%	0,8%	1,7%	2,5%
Totaal	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%

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** 2000 - 2009, naar provincie en vier grote steden

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Groningen	2,2%	-	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%	3,9%
Friesland	2,9%	2,3%	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%	2,8%
Drenthe	2,3%	-	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%	3,0%
Overijssel	1,8%	2,9%	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%	2,2%
Flevoland	3,3%	3,5%	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%	2,6%
Gelderland	3,1%	2,6%	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%	2,3%
Utrecht	2,4%	2,8%	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%	3,6%
Noord-Holland	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%	2,9%
Zuid-Holland	2,3%	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%	3,1%
Zeeland	2,2%	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%	3,3%
Noord-Brabant	3,4%	2,8%	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%	4,0%
Limburg	1,9%	3,0%	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	. ¹⁾	2,8%
Amsterdam	2,2%	2,5%	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%	3,4%
Den Haag	2,0%	2,7%	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%	2,9%
Rotterdam	2,2%	1,9%	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	. ¹⁾	2,5%	4,0%
Utrecht	2,1%	-	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%	2,8%
Totaal	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,1%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2002 - 2009)

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

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 - 2009)⁵

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aandeel											
100% of meer	.	.	.	.	.	.	.	1%	1%	1%	1%
90 tot 100%	.	.	.	.	.	.	.	3%	3%	3%	3%
80 tot 90%	.	.	.	.	.	.	.	11%	9%	9%	9%
70 tot 80%	.	.	.	.	.	.	.	27%	25%	25%	25%
60 tot 70%	.	.	.	.	.	.	.	36%	36%	36%	36%
55 tot 60%	.	.	.	.	.	.	.	14%	16%	16%	16%
Minder dan 55%	.	.	.	.	.	.	.	8%	10%	10%	10%
Onbekend	.	.	.	.	.	.	.	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	.	.	.	.	.	.	.	3,4%	. ¹⁾	3,7%	3,0%
75 tot 100%	.	.	.	.	.	.	.	3,1%	1,7%	2,8%	3,5%
65 tot 75%	.	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,3%	2,0%	2,9%
55 tot 65%	.	.	.	.	.	.	.	2,6%	1,2%	1,6%	2,6%
Minder dan 55%	.	.	.	.	.	.	.	2,0%	0,8%	1,4%	2,2%
Totaal	.	.	.	.	.	.	.	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%

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** (1999 - 2009)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aandeel											
100% of meer	9%	6%	10%	9%	11%	10%	11%	11%	10%	11%	12%
90 tot 100%	13%	10%	10%	12%	9%	16%	20%	25%	23%	23%	24%
80 tot 90%	12%	10%	10%	10%	11%	21%	19%	20%	18%	17%	18%
70 tot 80%	14%	11%	10%	11%	11%	20%	20%	21%	21%	21%	20%
60 tot 70%	17%	11%	12%	12%	12%	22%	22%	16%	19%	19%	18%
55 tot 60%	6%	5%	4%	3%	3%	6%	6%	4%	4%	4%	4%
Minder dan 55%	4%	5%	3%	2%	2%	5%	2%	3%	4%	4%	4%
Onbekend	25%	42%	41%	41%	41%	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%
75 tot 100%	-	-	-	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%	3,2%
65 tot 75%	-	-	-	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%	2,5%
55 tot 65%	-	-	-	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%	2,6%
Minder dan 55%	-	-	-	2,8%	. ¹⁾	4,2%	. ¹⁾	3,3%	1,0%	. ¹⁾	2,5%
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9% ³⁾	1,7% ³⁾	2,0%	3,2%

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 (2001- 2009)

Huurprijsklasse	Huidige huur vs. Maximale huurprijsgrens (in %)								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	64%	62%	59%	55%	.	.	.	.	.
Tot € 357,37	67%	68%	67%	64%	64%	67%	64%	64%	65%
€ 357,37 tot € 511,50	67%	69%	71%	69%	70%	71%	70%	70%	70%
€ 511,50 tot € 548,18	71%	73%	74%	74%	74%	75%	75%	74%	75%
€ 548,18 tot € 647,53	75%	78%	79%	78%	79%	80%	79%	79%	80%
Vanaf € 647,53	84%	87%	92%	95%	93%	93%	91%	92%	92%
Totaal	68%	70%	71%	69%	70%	71%	71%	71%	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, 2009

	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 357,37	2,2%	.	2,2%
€ 357,37 tot € 511,50	2,4%	.	2,4%
€ 511,50 tot € 548,18	2,4%	.	2,4%
€ 548,18 tot € 647,53	2,3%	.	2,3%
Vanaf € 647,53	2,2%	2,5%	2,4%
Totaal	2,4%	2,5%	2,4%

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 huur-harmonisatie										
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 - 2009)⁶

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Inclusief huur-harmonisatie											
Tot 1%	.	.	.	.	.	.	.	6%	17%	5%	4%
1 tot 2%	.	.	.	.	.	.	.	17%	79%	89%	2%
2 tot 3%	.	.	.	.	.	.	.	52%	1%	2%	89%
3 tot 4%	.	.	.	.	.	.	.	21%	1%	1%	1%
4 tot 5%	.	.	.	.	.	.	.	1%	0%	0%	1%
5 tot 6%	.	.	.	.	.	.	.	0%	0%	0%	0%
Meer dan 6%	.	.	.	.	.	.	.	3%	2%	3%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	.	.	.	.	.	.	.	3,3%	2,8%	4,0%	4,0%
Huurstijging	.	.	.	.	.	.	.	14,5%	11,6%	15,7%	15,1%
Harmonisatie-effect	.	.	.	.	.	.	.	0,4%	0,3%	0,6%	0,5%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (1999 - 2009)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Inclusief huur-harmonisatie											
Tot 1%	13%	25%	20%	18%	19%	14%	13%	14%	25%	16%	13%
1 tot 2%	13%	6%	4%	2%	2%	2%	7%	8%	61%	65%	3%
2 tot 3%	28%	36%	38%	49%	19%	26%	66%	12%	4%	8%	70%
3 tot 4%	16%	27%	32%	18%	39%	38%	7%	60%	5%	3%	5%
4 tot 5%	8%			8%	14%	11%	1%	2%	2%	3%	4%
5 tot 6%	14%	7%	6%	2%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	8%			4%	4%	6%	4%	3%	3%	4%	4%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,7%	5,0%	4,2%	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%	4,8%
Huurstijging	5,5%	4,5%	7,0%	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%	19,4%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%	0,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

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

Bijlage 2: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

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

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

Sociale verhuurders:

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

Niet-commerciële verhuurders:

- *Niet-commerciële instellingen en overheid,* dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen.

Commerciële verhuurders:

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

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

Harmonisatie-effect

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

Renovatie-effect

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

(Zuivere) huurstijging

De (zuivere) huurstijging is de huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling⁷ en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

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