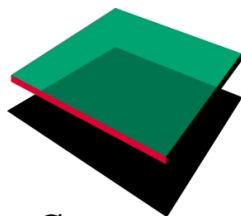


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen
en Integratie

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012

13 december 2012



Companen

waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.136/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, Bouwen
en Integratie

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012

13 december 2012

Inhoud

Samenvatting parameters huurbeleid	1
1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Onderzoeksopzet	3
1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid	3
1.4. Leeswijzer	5
2. Aspecten van het huurbeleid	7
2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	7
2.2. Huurharmonisatie	20
Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid	1
Bijlage 2: Enkele begrippen	13

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2012 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 2012	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	2,3%	Gemiddelde huurstijging: 2,2% exclusief harmonisatie, 3,0% inclusief harmonisatie	7
2.	Huurharmonisatie	Ruimte voor huur-harmonisatie	4,3% van de huurwoning-voorraad	20

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 2012 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2012.

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 2012. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2012 zijn gegevens over 12.290 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 2012 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.

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.

1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2011 – 1 juli 2012 was net als in de jaren daarvoor inflatievolgend. Dit betekent dat de maximale huurverhoging voor woningen met een gereguleerde huurprijs niet meer mocht bedragen dan het inflatiepercentage over het

voorgaande kalenderjaar. Daarnaast waren er enkele nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op de ruimte die verhuurders hebben voor hun huurprijsbeleid.

- In het Woningwaarderingsstelsel (WWS) is per 1 juli 2011 het energielabel geïntroduceerd als kwaliteitsfactor. De bestaande woningwaarderingspunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie zijn 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 Woningwaarderingsstelsel tot 1 januari 2014 van toepassing¹. Tot die datum geldt ook de regeling dat, mocht door slechte energetische kwaliteit van een woning de maximale huur op basis van de nieuwe puntentelling onder de feitelijke huur komen te liggen, de huur niet hoeft te worden verlaagd maar wordt bevroren.
- 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.

In deze kernpublicatie besteden wij ruim aandacht aan de effecten van deze wijzigingen in het huurbeleid in de afgelopen periode.

¹ Volgens het huidige beleid. In het onlangs tot stand gekomen regeerakkoord is aangegeven dat de maximale huur van woningen zal worden berekend op basis van de WOZ-waarde. Het huidige Woningwaarderingsstelsel zal daarmee komen te vervallen. Dit is echter nog niet wettelijk vastgelegd.

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 2012.
- In bijlage 1 is een aantal tijdreeksstabellen en -figuren opgenomen.
- Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

Voorin de kernpublicatie is een samenvatting opgenomen van de parameters van het huurbeleid en de realisatie daarvan.

2. Aspecten van het huurbeleid

2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	Rijksbeleid: 2,3% Realisatie 2012: Gemiddelde huurstijging: 2,2% exclusief harmonisatie, 3,0% inclusief harmonisatie
--	---

Sinds 1 juli 2007 is de maximale huurverhoging gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2011 bedroeg de inflatie 2,3%. De maximale huurstijging mag in 2012 dus ook 2,3% bedragen. Dit geldt zowel voor zelfstandige woningen, als voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2012

	Aantal woningen	
	x 1.000	%
Toegelaten instellingen	2.254	77%
Niet-commerciële verhuurders	78	3%
Institutionele beleggers	148	5%
Bedrijven	230	8%
Natuurlijke personen	198	7%
Commerciële verhuurders	576¹⁾	20%
Totaal	2.908	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 576.000 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 winstoogmerk die niet tot de toegelaten instellingen behoren. Zij vormen slechts een klein deel van de huursector in Nederland.

Gemiddelde huurstijging met 2,2% iets lager dan inflatie 2011

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2006 – 2012¹⁾

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Toegelaten instellingen	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%
Niet-commerciële verhuurders	2,0%	0,4%	1,6%	2,1%	1,1%	1,3%	2,3%
Commerciële verhuurders	2,7%	1,1%	1,7%	2,3%	1,4%	1,4%	2,1%
Totale voorraad	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De maximale huurverhoging is sinds 2007 gelijkgesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. In 2011 bedroeg de inflatie 2,3%. De maximale huurverhoging per 1 juli 2012 is dan ook op dit percentage vastgesteld. De gemiddelde huurverhoging is, op basis van de uitkomsten van de CBS huurenquête, in 2012 uitgekomen op 2,2%, exclusief het effect van huurharmonisatie, bijna een procentpunt hoger dan de gemiddelde huurverhoging in 2011. Toen kwam de gemiddelde huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie uit op 1,3%.

De gemiddelde huurverhoging was bij commerciële verhuurders iets lager dan bij toegelaten instellingen. Commerciële verhuurders verhoogden de huur gemiddeld met 2,1%. Toegelaten instellingen kwamen gemiddeld uit op een huurverhoging van 2,2%. De andere niet-commerciële verhuurders verhoogden de huren gemiddeld met 2,3%.

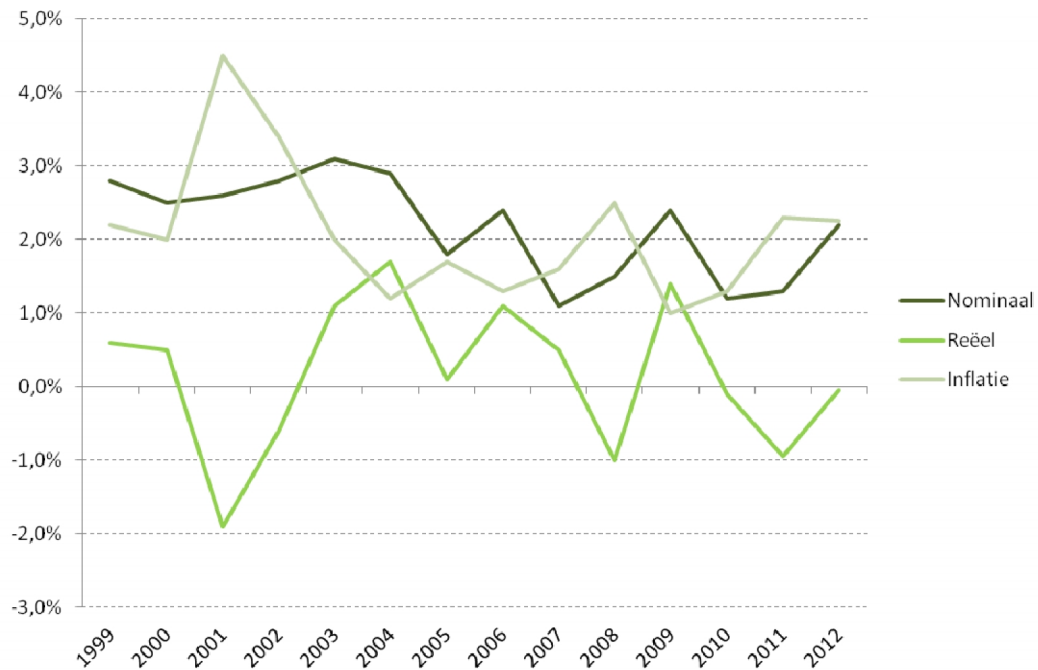
Het lijkt een opmerkelijke uitkomst dat de huurverhoging gemiddeld lager is uitgekomen dan de maximale huurverhoging. Het is sinds de ingang van het inflatievolgend huurbeleid vaker voorgekomen dat de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie-effecten wat onder het inflatiepercentage van het voorgaande jaar bleef. Maar gezien de verzwaring van de financiële lasten van verhuurders (de voorgenomen verhuurdersheffing, de vennootschapsbelasting voor corporaties en de bijdrage die de corporatiesector moet leveren aan de afwikkeling van de financiële problemen bij enkele corporaties die in moeilijkheden zijn geraakt) en de lage maximale huurverhoging, zou men verwachten dat volledig gebruik zou zijn gemaakt van de huurverhogingsruimte. Er zijn enkele mogelijke verklaringen voor deze uitkomst.

- Het blijkt dat het aantal huurwoningen waarvan per 1 juli 2012 de huur *niet* is verhoogd, hoger is dan in andere jaren. Navraag leert dat tenminste één (zeer) grote corporatie in de Randstad de huren niet per 1 juli, maar per 1 augustus heeft verhoogd. Men heeft er hierbij op geanticipeerd dat het wetsvoorstel om een extra huurverhoging van 5% voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 mogelijk te maken, vóór 1 augustus door de Eerste Kamer zou worden aangenomen. Men heeft daarom gewacht met de jaarlijkse huurverhoging. Of deze handelswijze door meer verhuurders is toegepast, is niet bekend. Het effect is dat in de uitkomsten van de CBS huurenquête een deel van de jaarlijkse huurverhogingen niet is meegerekend, omdat de huurenquête meet van 1 juli 2011 tot en met 1 juli 2012. Dit heeft bijgedragen aan de uitkomst dat de gemiddelde huurverhoging per 1 juli lager is uitgekomen dan de inflatie in 2011, maar er kan niet met zekerheid worden vastgesteld of dit het hele verschil verklaart.
- De lagere gemiddelde huurverhoging kan ook samenhangen met een daadwerkelijk lagere huurverhoging in gebieden met een ontspannen woningmarkt. Tabel 3b in bijlage 1 laat zien dat in de provincies Groningen, Drenthe en Limburg inderdaad sprake is van een lagere huurverhoging dan in de andere provincies. Dit is echter de huurverhoging exclusief de effecten van huurharmonisatie. In de provincies Groningen en Drenthe ligt de huurstijging inclusief huurharmonisatie op het gemiddelde niveau van Nederland (3,0%). Dit duidt er dus niet op dat in deze provincies sprake is van zoveel ruimte op de huurwoningenmarkt dat dit noopt tot het temperen van huurverhogingen. En het blijkt ook dat in de meeste andere provincies sprake is van een gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie die onder het inflatiepercentage over het voorgaande jaar blijft.

Inclusief het harmonisatie-effect bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2012 3,0%. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de totale huurstijging.

Reële huurstijging in 2012: 0%

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1999 - 2012)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2012 uitkomen op 2,25%². De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 2,2%. Op grond van de verwachte inflatie over 2012 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2012 ongeveer 0% zal zijn (zie figuur 2.1).

² Centraal Planbureau, september 2012.

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2003 - 2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
										Huurstijging inclusief harmonisatie	Harmonisatie-effect 2012
Toegelaten instellingen	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	2,1%	2,9%	1,7%	1,9%	3,0%	0,8%
Niet-commerciële verhuurders	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	1,7%	2,6%	2,3%	1,6%	2,7%	¹⁾
Institutionele beleggers	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,7%	2,7%	¹⁾
Bedrijven	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	1,8%	3,2%	1,7%	1,8%	3,0%	¹⁾
Natuurlijke personen	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	2,3%	3,0%	1,8%	1,3%	2,7%	¹⁾
Commerciële verhuurders	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,1%	3,1%	1,8%	1,6%	2,8%	0,7%
Totale voorraad	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	3,0%	0,8%

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.

In 2012 bedroeg de gemiddelde huurstijging *inclusief* huurharmonisatie 3,0%. Toegelaten instellingen lieten hun huren gemiddeld met 3,0% stijgen. Bij niet-commerciële verhuurders bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,7%. Commerciële verhuurders lieten hun huren gemiddeld met 2,8% 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 2,5%.

Binnen de commerciële huursector hebben bedrijven de huren wat meer laten stijgen dan institutionele beleggers en natuurlijke personen. De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie bedroeg bij bedrijven 3,0% en bij de beide andere groepen verhuurders 2,7%.

Het effect van huurharmonisaties op de gemiddelde huurstijging bedroeg in 2012 gemiddeld 0,8%. Het harmonisatie-effect is daarmee groter dan in de voorgaande jaren. In 2011 en 2010 lag het harmonisatie-effect op 0,5%. Toegelaten instellingen harmoniseerden hun huren iets sterker dan commerciële verhuurders. Bij de toegelaten instellingen bedroeg het harmonisatie-effect gemiddeld 0,8%, in de commerciële huursector was dit 0,7%.

Huurstijging en huurharmonisatie groter in het schaarsegebied

Tabel 2.4: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarsegebied – overig Nederland, 2012

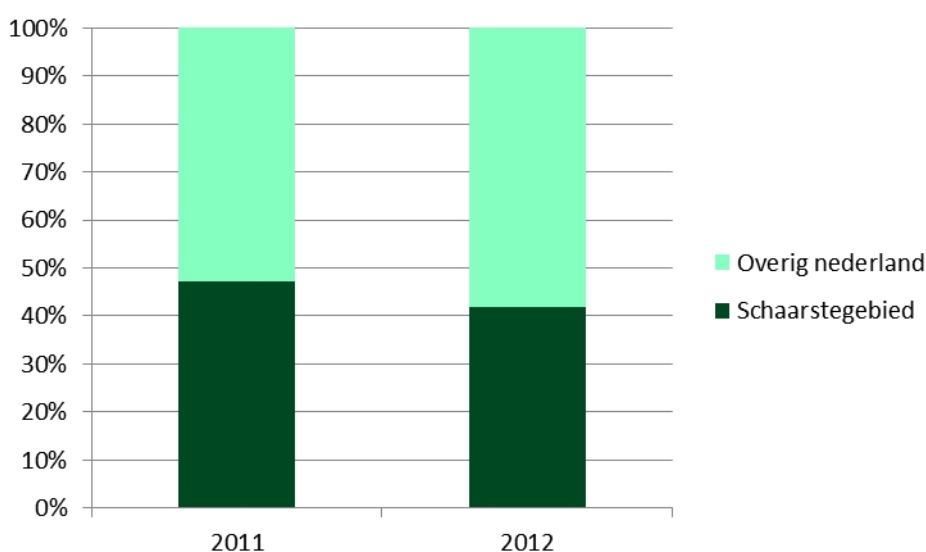
	Huurstijging, inclusief harmonisatie			Harmonisatie-effect		
	Schaarsegebied	Overig Nederland	Totaal	Schaarsegebied	Overig Nederland	Totaal
Toegelaten instellingen	3,1%	2,9%	3,0%	0,9%	0,7%	0,8%
Niet-commerciële verhuurders	3,0%	2,6%	2,7%	.	.	.
Commerciële verhuurders	3,3%	2,6%	2,8%	1,1%	0,6%	0,7%
Totale voorraad	3,2%	2,8%	3,0%	1,0%	0,6%	0,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Met ingang van 1 oktober 2011 hebben huurwoningen in de tien woningmarktgebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde extra WWS-punten gekregen om de schaarste aan huurwoningen in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. In de inleiding is een kaart opgenomen waarin het schaarsegebied is afgebakend.

Nagegaan is of verhuurders in het schaarsegebied grotere huurverhogingen hebben doorgevoerd dan verhuurder elders in het land. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. Gemiddeld verhoogden de verhuurders de huren in 2012 met 3,0% (inclusief huurharmonisatie). In het schaarsegebied bedroeg de gemiddelde huurverhoging inclusief harmonisatie 3,2%. Elders in Nederland was dat 2,8%. Het harmonisatie-effect bedroeg in het schaarsegebied 1.0% en elders in Nederland 0,6%. In 2011, toen nog geen extra WWS-punten werden toegekend in het schaarsegebied, was de gemiddelde huurverhoging in dit gebied even groot als elders in het land.

Figuur 2.2: Verhouding mutatiegraad schaarsegebied- overig Nederland, huurjaar 2011-2012

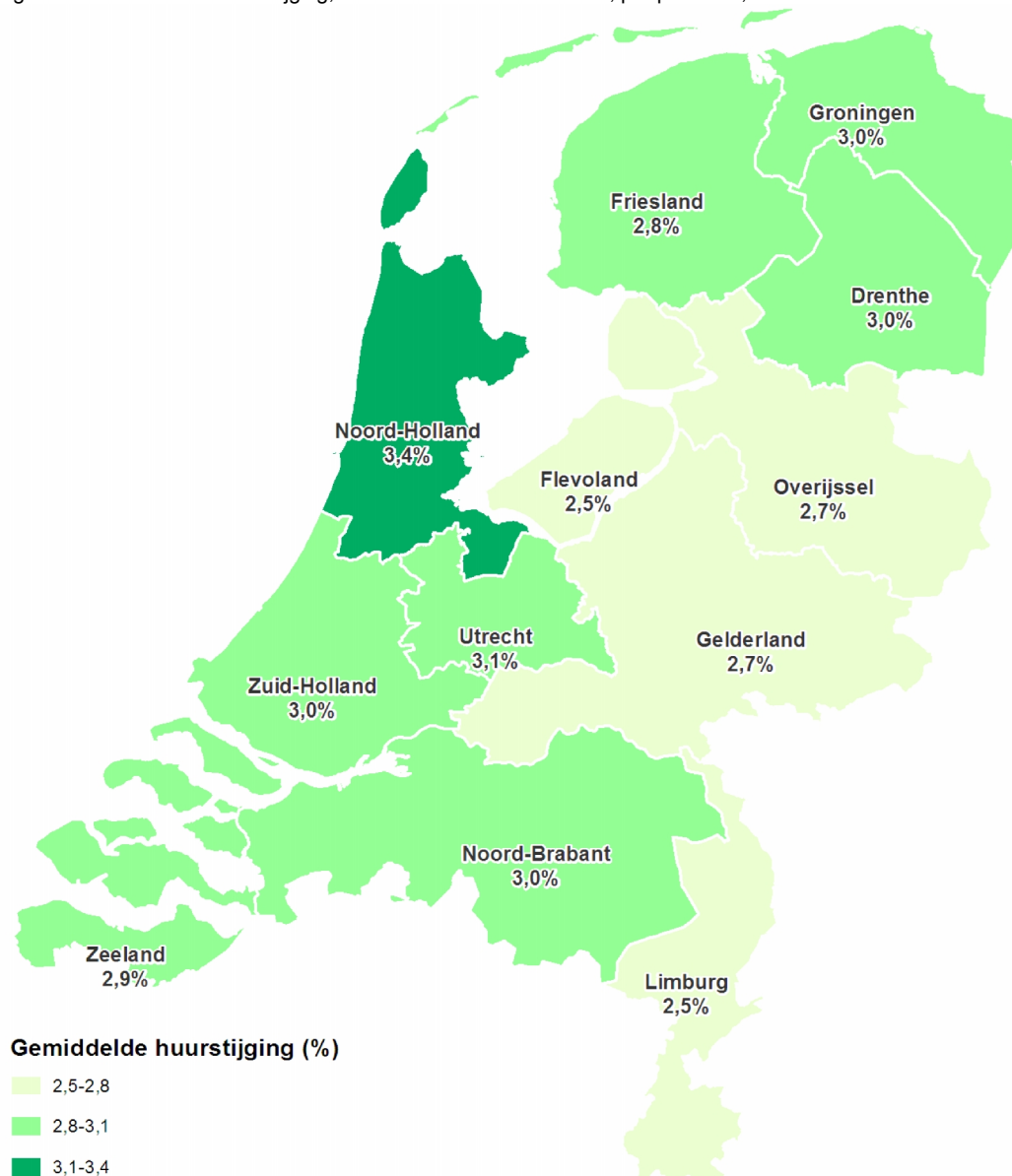


Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Verhuurders konden onder het geëvalueerde huurbeleid vooral bij mutatie gebruik maken van de extra huurruimte die de schaarstepunten opleveren. Bij zittende huurders waren zij uiteraard gebonden aan de maximale huurverhoging die door de Minister is vastgesteld. In het schaarstegebied lag het aantal woningmutaties, en dus het aantal mogelijkheden om de huur te harmoniseren, lager dan in de rest van het land. Dit was in 2011 zo, en is inmiddels verder toegenomen. Verhuurders in het schaarstegebied hadden dus minder mogelijkheden de huren te harmoniseren en harmoniseerden gemiddeld zwaarder dan verhuurders elders in het land.

Huurstijging regionaal

Figuur 2.3: Gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, per provincie, 2012



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Inclusief de effecten van huurharmonisatie stegen in 2012 de huren het sterkst in de provincie Noord-Holland. Hier bedroeg de huurverhoging gemiddeld 3,4%. De laagste huurverhogingen waren er in de provincies Limburg (2,5%), Flevoland (2,5%), Gelderland (2,7%) en Overijssel (2,7%).

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen en de gemiddelde procentuele huurstijging, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2012

Huurprijsklasse ³	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
• Tot kwaliteitskortingsgrens	18,1%	2,3%	.	2,3%
• Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	52,3%	2,8%	.	2,8%
• Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	9,2%	3,8%	.	3,8%
• Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	12,0%	3,5%	.	3,5%
• Vanaf liberalisatiegrens	8,4%	3,0%	4,3%	3,8%
Totale voorraad	100,0%	2,9%	4,3%	3,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie bedroeg in 2012 zoals aangegeven 3,0%. 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 en de liberalisatiegrens 3,5%. In de prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens was de gemiddelde huurstijging 2,3%. Van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, stegen de huren gemiddeld met 3,8% (inclusief harmonisatie).

Een aanzienlijk deel van de huurwoningen met een huur boven de € 664,66 (61%) heeft een geliberaliseerde huur en valt daarom niet onder de huurprijsregulering. De gemiddelde huurstijging van woningen met een geliberaliseerde huur bedroeg 4,3%. Bij niet-geliberaliseerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bedroeg de gemiddelde huurstijging 3,0%. Bij woningen met een geliberaliseerde huur was het harmonisatie-effect beduidend groter dan bij woningen met een lagere huur (1,8% respectievelijk 0,7%).

³ De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 juli 2011:

€ 366,37: kwaliteitskortingsgrens

€ 524,37 en € 561,98: aftoppingsgrenzen

€ 664,66: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Van 2002 tot 2005 was er in het huurbeleid sprake van een gestuurde differentiatie van de maximale huurverhoging. Dit betekende dat naarmate de afstand tussen de feitelijke huur van een woning en de maximale huur op basis van het Woningwaarderingssysteem groter was, een hogere huurverhoging was toegestaan. De toegestane huurverhoging ging uit van het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar voor woningen met een feitelijke huur die lag tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. Naarmate de afstand tussen feitelijke en maximale huur toenam, was een opslag toegestaan.

Per 1 juli 2005 is het principe van deze gestaffelde differentiatie verlaten en is een vast opslagpercentage geïntroduceerd. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage verlaten en geldt de inflatie over het voorgaande jaar als maximum voor de huurverhoging. Het staat verhuurders uiteraard vrij binnen de bandbreedte van de maximale huurverhoging de huurverhoging te differentiëren naar prijs-kwaliteitverhouding.

Tabel 2.6: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder, 2005 - 2012

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Toegelaten instellingen	69,9%	68,4%	68,5%	68,8%	69,5%	69,4%	67,0%
Niet-commerciële verhuurders	76,6%	77,5%	79,1%	80,0%	79,8%	78,3%	72,2%
Commerciële verhuurders	83,5%	82,5%	82,5%	83,3%	84,5%	82,2%	81,8%
Totale voorraad	71,3%	70,6%	70,6%	71,2%	72,0%	71,1%	68,9%
<i>Gemiddelde feitelijke huur</i>	<i>€ 402</i>	<i>€ 421</i>	<i>€ 430</i>	<i>€ 443</i>	<i>€ 457</i>	<i>€ 465</i>	<i>€ 482</i>

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

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

De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingssysteem voor een woning gevraagd mag worden, verschilt per type verhuurder. Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2012 een feitelijke huur die op 67% van de maximale huur ligt. Bij niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op zo'n 72%. Commerciële verhuurders rekenden de hoogste huur ten opzichte van de kwaliteit van hun woningen. Bij deze groep verhuurders lag de feitelijke huur per 1 juli 2012 gemiddeld op zo'n 82% van de maximale huur.

Tabel 2.7: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarse gebied – overig Nederland, 2012

	Schaarse gebied	Overig Nederland	Totaal
Toegelaten instellingen	64,6%	68,1%	67,0%
Niet-commerciële verhuurders	75,2%	70,0%	72,2%
Commerciële verhuurders	80,4%	82,4%	81,8%
Totale voorraad	66,7%	69,8%	68,9%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

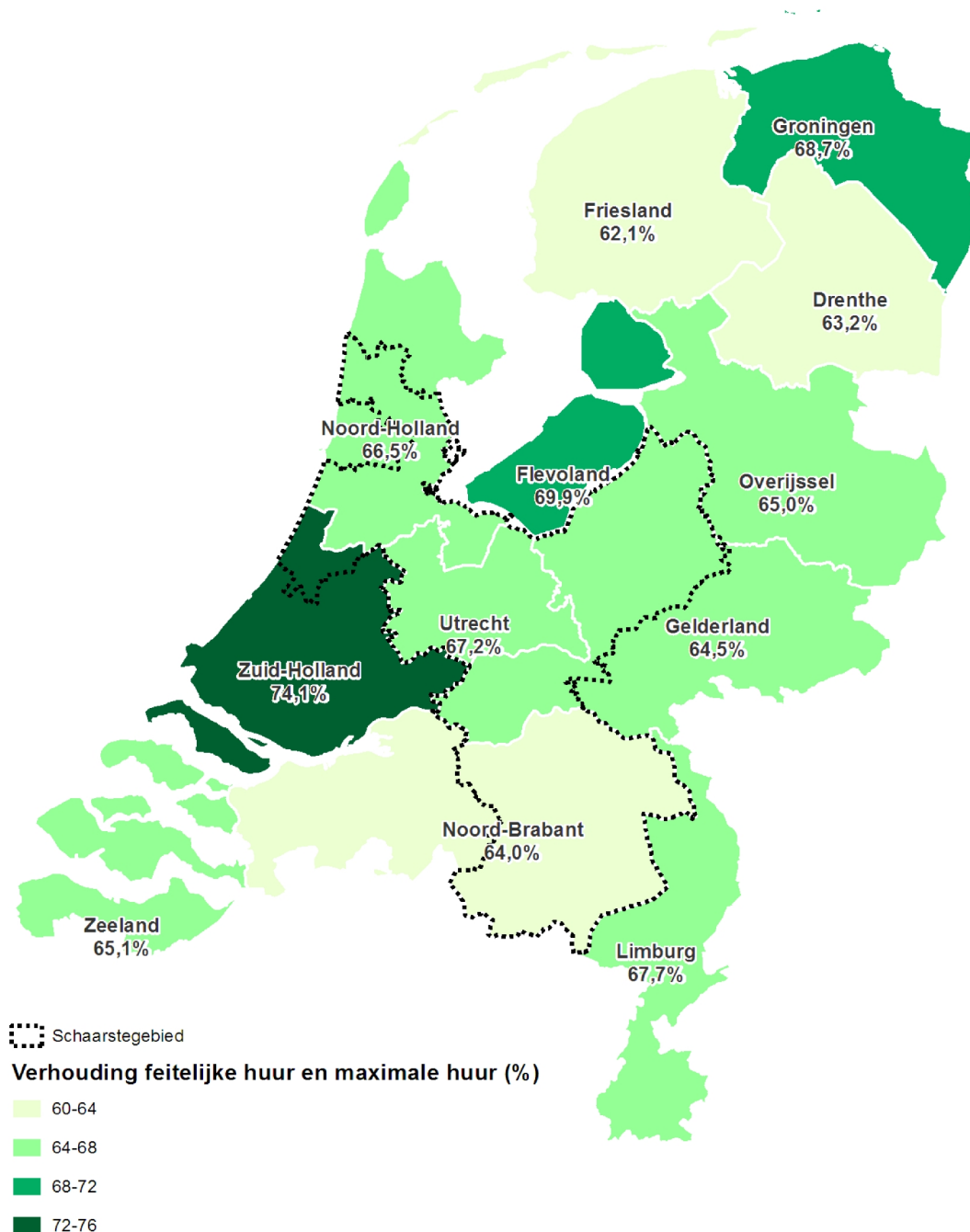
Er was in 2012 meer ruimte tussen de feitelijke huur van woningen en de maximale huur die volgens het Woningwaarderingssysteem gevraagd zou kunnen worden dan in de voorgaande jaren. De verklaring hiervoor ligt in de aanpassingen in het huurbeleid. De introductie van de schaarstepunten, de extra WWS-punten in het schaarstegebied, zorgt ervoor dat veel woningen een beduidend hogere maximale huur hebben gekregen. In het schaarstegebied is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur daardoor groter dan in voorgaande jaren (gemiddeld zo'n 67% in het schaarstegebied en 70% in overig Nederland).

De feitelijke huur blijft gemiddeld achter bij de forse toename van de maximale huur in het schaarstegebied omdat alleen bij mutatie een boveninflatoire huurverhoging mogelijk is (huurharmonisatie). Door de lage mutatiegraad is het aantal mogelijkheden om te harmoniseren ook laag.

Uit de vragenlijst van de CBS Huurenquête kan overigens worden afgeleid dat niet voor alle huurwoningen in het schaarstegebied de extra punten al daadwerkelijk in de puntentellingen zijn opgenomen. Dat betekent dat de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur in potentie groter is dan hier gepresenteerd.

In heel Nederland lag de feitelijke huur zoals aangegeven gemiddeld op 68,9% van de maximale huur. In het schaarstegebied was dit 66,7% en in overig Nederland 69,8%. Bij toegelaten instellingen is het verschil in afstand het grootst. In het schaarstegebied ligt de feitelijke huur van woningen van toegelaten instellingen gemiddeld op 64,6% van de maximale huur. In overig Nederland is dit 68,1%.

Figuur 2.4: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2012



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De introductie van het schaarstegebied heeft een aanmerkelijk effect op de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur in provincies die (deels) in het schaarstegebied liggen. In 2011 hadden woningen in de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht en Flevoland de hoogste huren ten opzichte van de kwaliteit die zij op basis van het dan geldende Woningwaarderingstelsel boden. Door de introductie van het schaarstegebied zijn de maximale huren van veel woningen in met name Noord-Holland en Utrecht flink gestegen, waardoor de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur bij deze woningen groter is geworden. De provincie Zuid-Holland, die niet in het schaarstegebied ligt, kent nu de hoogste feitelijke huren in relatie tot de huur die maximaal gevraagd mag worden.

De introductie van het schaarstegebied heeft ook geleid tot een verandering van de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur binnen de vier grote steden. In Den Haag en Rotterdam, de grote steden buiten het schaarstegebied, ligt de feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur nu op een aanzienlijk hoger niveau dan in Amsterdam en Utrecht. In Den Haag en Rotterdam is deze verhouding nu 83% respectievelijk 77%, in zowel Amsterdam als Utrecht 68%. De gemiddelde feitelijke huren verschillen overigens aanmerkelijk tussen de vier grote steden. In Rotterdam is de gemiddelde feitelijke huur € 466, in Amsterdam € 471, in Den Haag € 502 en in Utrecht € 533.

Tabel 2.8: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2012

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

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

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

3) Inclusief geliberaliseerde huren

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er was in 2012 net als in voorgaande jaren enige differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke huur en maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Bij woningen met een feitelijke huur tot 55% van de maximale huur was de huurverhoging naar verhouding iets lager (2,1%), terwijl woningen met een feitelijke huur dicht bij de maximale huur volgens het Woningwaarderingssysteem, een gemiddelde huurverhoging kregen van 2,2% tot 2,3%. 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 2,2%, ongeacht de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur. Alleen bij de woningen met een feitelijke huur die op minder dan 55% van de maximale huur lag was de gemiddelde huurverhoging iets lager, namelijk 2,1%.

Energetische kwaliteit van huurwoningen

Door de stijgende energieprijzen wordt het aandeel van de energierekening op de totale woonlasten steeds groter. Er wordt daarom steeds meer belang gehecht aan de energetische kwaliteit van huurwoningen. De waardering van de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie in het Woningwaarderingssysteem is daarom vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel. Tot 1 januari 2014 geldt een overgangsregime. Tijdens deze periode mag de energieprestatie van een huurwoning ook worden bepaald aan de hand van het bouwjaar van de woning.

Tabel 2.9: Energielabels naar type verhuurder en totaal, 2012

Energielabel	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Totaal
Geen label / onbekend ²⁾	22%	.	67%	33%
A++	0%	.	0%	0%
A+	0%	.	1%	0%
A	4%	.	1%	3%
B	9%	.	3%	8%
C	21%	.	10%	19%
D	21%	.	7%	18%
E	12%	.	5%	10%
F	8%	.	3%	6%
G	3%	.	3%	3%
Totaal	100%	.	100%	100%

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

2) Dit betreft woningen waarvoor bij Agentschap NL geen energielabel is geregistreerd en waarvan de verhuurder bij het invullen van de vragenlijst van de CBS Huurenquête heeft aangegeven dat het label onbekend is.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Twee derde van de Nederlandse huurwoningenvoorraad heeft een energielabel. Een derde heeft geen label (of een onbekend label). Er zijn grote verschillen tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders waar het de energielabels van woningen betreft. Van de woningen van toegelaten instellingen heeft bijna 80% een energieprestatielabel. In de commerciële huursector ontbreekt bij twee derde van de woningen het label.

De energieprestatielabels C en D komen het meest voor in de Nederlandse huurwoningenvoorraad. Bijna 40% van de huurwoningen heeft een van deze labels. Ruim 10% van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C. Zo'n 20% heeft een slechtere energetische kwaliteit dan label D. De labels A+ en A++ komen naar verhouding zeer weinig voor. Dit komt omdat eigenlijk alleen nieuwbouwwoningen deze labels krijgen. Het aanpassen van bestaande woningen aan de kwaliteitseisen van de labels A+ en A++ is over het algemeen niet rendabel.

Tabel 2.10: Gemiddelde huur per energielabel, naar type verhuurder en totaal, 2012

Energielabel	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Totaal
Geen label / onbekend	€ 463	.	€ 534	€ 495
A++ ²⁾	.	.	.	.
A+ ²⁾	.	.	.	.
A	€ 564	.	€ 798	€ 579
B	€ 493	.	€ 796	€ 519
C	€ 459	.	€ 769	€ 492
D	€ 448	.	€ 652	€ 464
E	€ 430	.	€ 641	€ 449
F	€ 410	.	€ 619	€ 431
G	€ 372	.	€ 561	€ 406
Totale voorraad	€ 454	.	€ 587	€ 482

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

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een woning van een toegelaten instelling met een energielabel C of D, de meest voorkomende energielabels, heeft gemiddeld een kale huur van rond de € 450. Een sociale huurwoning met energielabel A kost ruim € 560 per maand. Een sociale huurwoning met

de slechtste energetische kwaliteit (label G) heeft een gemiddelde maandhuur van zo'n € 370. In de commerciële huursector bedraagt de huur van een woning met energielabel G gemiddeld zo'n € 560 per maand. Een commerciële huurwoning met energielabel A heeft een gemiddelde maandhuur van zo'n € 800.

Woningen van toegelaten instellingen zonder energielabel hebben een gemiddelde maandhuur die redelijk overeenkomt met de gemiddelde huur over het totale bezit. In de commerciële huursector zijn het juist de goedkoopste woningen die ongelabeld zijn.

Hoe meer energetische kwaliteit een commerciële huurwoning heeft, hoe dichter de gevraagde huur ligt bij de maximale huur. Bij sociale huurwoningen is dit, door het streefhuurbeleid dat toegelaten instellingen doorgaans hanteren, niet zonder meer het geval.

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 gemeenschappelijke 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 eengezinswoningen wordt in minder dan 10% van de gevallen servicekosten in rekening gebracht. Bij meergezinswoningen betreft dit ongeveer twee derde van de woningen⁴. 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 2.11: Ontwikkeling servicekosten per maand naar woonvorm, 2010 - 2012

Woonvorm	Servicekosten		
	2010	2011	2012
Eengezinswoningen	€ 5,54	€ 5,43	€ 5,46
Appartementen	€ 14,47	€ 14,88	€ 15,10
Totale voorraad	€ 13,66	€ 13,86	€ 14,11

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De stijging van de servicekosten was tussen 2011 en 2012 gering. Gemiddeld ging het om € 0,25, een stijging van minder dan 2%.

⁴ Bron: CBS huurenquête 2012.

2.2. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: Ruimte voor huurharmonisatie
Realisatie 2012: 4,3 % van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs aanpassen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingssysteem als grens. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 664,66). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Tabel 2.12: Effecten van huurharmonisatie, 2005 - 2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		2012	
								Gereguleerd	Geliberaliseerd ²⁾	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	1,8%	2,4%	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	2,5%	2,2%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,7%	1,8%	0,8%
Huurstijging inclusief huurharmonisatie	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	2,9%	4,3%	3,0%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,7%	3,2%	3,1%	3,9%	4,1%	3,9%	4,0%	4,2%	6,1%	4,3%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie ¹⁾	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457	€ 465	€ 461	€ 872	€ 482

1) Huurprijs na huurverhoging.

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

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).

Net als in de voorgaande jaren werd er in het geliberaliseerde deel van de voorraad vaker geharmoniseerd dan in het gereguleerde deel (6,1% respectievelijk 4,2%). Het verschil is groter dan in 2011. Toen werd in het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad 4,7% van de huren geharmoniseerd.

Het harmonisatieeffect, het aandeel van de huurstijging door huurharmonisatie op de totale gemiddelde huurstijging, bedroeg dit jaar 0,8%. De huren zijn bij harmonisatie in 2012 dus sterker verhoogd dan in de jaren hiervoor.

In het gereguleerde deel van de voorraad bedroeg de gemiddelde huurverhoging exclusief harmonisatie 2,2%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurverhoging 2,5%. De huurstijging inclusief huurharmonisatie bedroeg voor woningen met een gereguleerde huur gemiddeld 2,9% en voor woningen met een geliberaliseerde huur 4,3%.

De gemiddelde huur (inclusief de geharmoniseerde huren) bedroeg € 482. In het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad was de gemiddelde huur € 461, in het geliberaliseerde deel € 872.

Tabel 2.13: Effecten van huurharmonisatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, 2005 - 2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd ¹⁾	Totaal
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	12,4%	13,5%	12,0%	15,3%	16,4%	15,7%	15,7%	19,6%	31,3%	20,5%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 425	€ 422	€ 454	€ 462	€ 481	€ 486	€ 488	€ 495	€ 894	€ 524
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	.	.	.	.	77,8%	79,1%	79,6%	77,4%	93,1%	78,1%

1) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingsstelsel niet van toepassing.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 20,5%. Dit is aanmerkelijk hoger dan in 2011. Toen was de gemiddelde huuraanpassing bij harmonisatie 15,7%. Woningen in het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad kregen bij harmonisatie een aanmerkelijk hogere huurverhoging dan woningen in het gereguleerde deel. In het gereguleerde deel stegen de huren bij harmonisatie gemiddeld 19,6%, in het geliberaliseerde deel 31,3%.

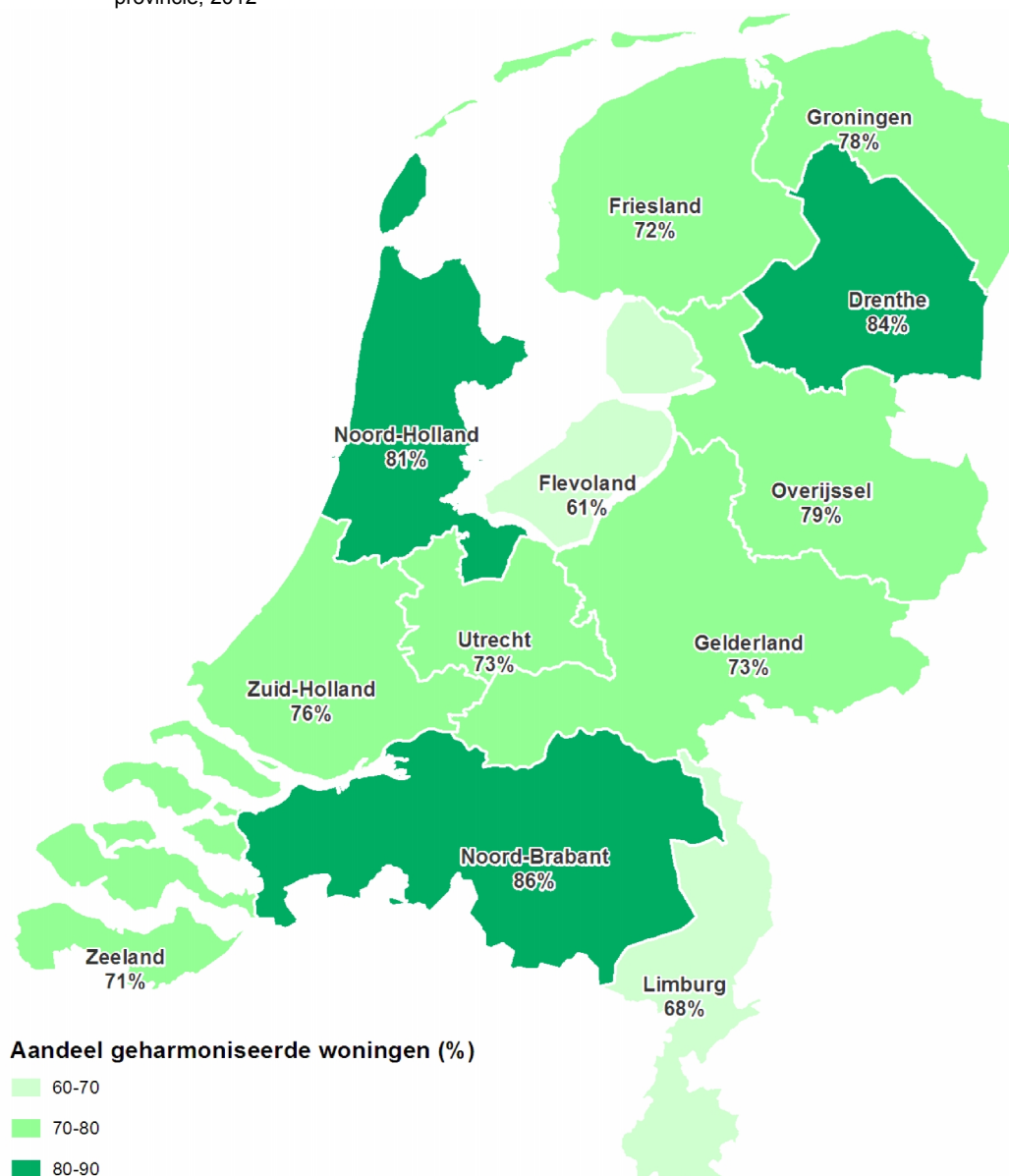
Voor woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, lag de feitelijke huur na harmonisatie gemiddeld op 78,1% van de maximale huur. Over de totale huurwoningenvoorraad

was dit gemiddeld 68,9% 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 (93,1% respectievelijk 77,4%).

Er waren in 2012 weinig verschillen tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders in de mate waarin zij huren harmoniseerden. In de commerciële huursector werd bij 4,1% van de woningen de huur geharmoniseerd. Toegelaten instellingen deden dit bij 4,4% van hun woningen. Het effect van huurharmonisatie bedroeg in 2012 0,8% van de gemiddelde huurstijging. In de commerciële huursector was dit harmonisatie-effect 0,7%, bij toegelaten instellingen ging het om 0,8% (zie ook bijlage 1, tabel 9).

Meeste huurharmonisatie in Noord-Brabant, Drenthe en Noord-Holland

Figuur 2.5: Woningen waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, per provincie, 2012



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een verhuurder kan alleen bij een nieuwe verhuring (mutatie) de huur harmoniseren. Het aandeel geharmoniseerde huren zegt dus meer als deze wordt gerelateerd aan de mutatiegraad. Dan wordt inzichtelijk in welke mate huren werden geharmoniseerd *waar dat mogelijk was*. Of een verhuurder de huur van een woning bij mutatie harmoniseert, en in welke mate de huur wordt opgetrokken, wordt bepaald door het huurbeleid van de verhuurder zelf.

Op deze wijze gezien werden in de provincie Noord-Brabant de meeste huren geharmoniseerd. In 86% van de gevallen waar door mutatie harmonisatie mogelijk was,

werd de huur door de verhuurder ook geharmoniseerd. Ook in Drenthe (84%) en Noord-Holland (81%) werden naar verhouding veel huren geharmoniseerd. In Noord-Holland was ook de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie-effecten het grootst (zie ook figuur 2.3). In Flevoland werd naar verhouding juist weinig geharmoniseerd. In deze provincie werd bij 61% van de woningen waar dat mogelijk was de huur geharmoniseerd.

De huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd steeg het sterkst in Noord-Holland (ruim 30%) en Zuid-Holland (ongeveer 25%). Gemiddeld in Nederland was dit 20,5% (zie ook tabel 2.12).

Meer woningen door huurharmonisatie boven de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag

Tabel 2.14: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens (huurprijsgrenzen huurjaar 2011 / 2012), naar type verhuurder

	Kwaliteitskortingsgrens (€ 361,66)	Aftoppingsgrenzen (€ 517,64 en € 554,76)	Liberalisatiegrens (€ 652,52)	Geen effect	Totaal
Toegelaten instellingen	15%	42%	4%	39%	100%
Niet-commerciële verhuurders ¹⁾	.	.	.	.	.
Commerciële verhuurders	11%	44%	15%	30%	100%
Totale voorraad	14%	43%	6%	37%	100%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Meer dan in voorgaande jaren hebben verhuurders bij huurharmonisatie de huren van woningen verhoogd tot boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Bij toegelaten instellingen kreeg 42% van de huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd een huur boven een van de aftoppingsgrenzen, waar de huur vóór harmonisatie onder die grens lag. Ter indicatie: het betrof zo'n 40.000 woningen. Bij commerciële verhuurders werd bij 44% van de geharmoniseerde huren tot boven een van de aftoppingsgrenzen geharmoniseerd en werd bij 15% geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens.

Op het totale aantal geharmoniseerde huren werd in 6% van de gevallen geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens. Het betrof ongeveer 7.500 woningen.

Aanvullend op deze analyse is nagegaan of het op basis van de CBS-huurenquête mogelijk is het aantal huurwoningen in het schaarstegebied in beeld te brengen, waarvan de huur werd geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens en tot boven de grens van € 800, doordat de schaarstepunten werden toegevoegd. De conclusie is dat het bestand van de CBS-huurenquête onvoldoende informatie bevat om deze aantallen betrouwbaar in beeld te brengen. Wel kan worden vastgesteld dat dit bij de huurverhoging per 1 juli 2012 niet op grote schaal is gebeurd.

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

Tabel 2.15: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2012

Feitelijke huurprijs (na harmonisatie) in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurders ¹⁾	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
75% - 100%	10,0%	.	4,1%	8,4%
65% - 75%	4,4%	.	2,4%	4,2%
55% - 65%	1,9%	.	0,0%	1,9%
Tot 55%	1,0%	.	0,0%	1,1%
Totale voorraad	4,4%	.	4,1%	4,3%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

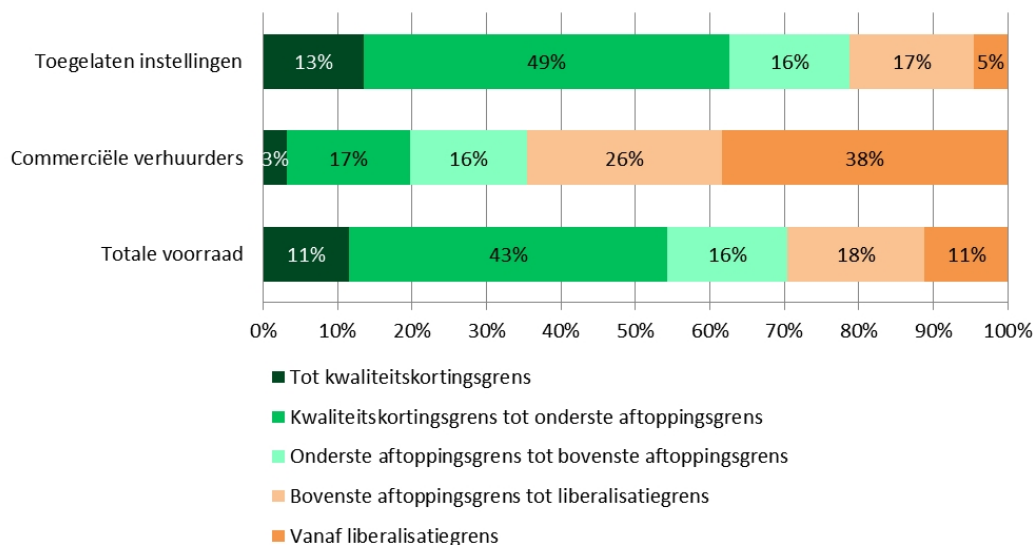
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren wordt dus vaker toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor toegelaten instellingen als voor commerciële verhuurders. Toegelaten instellingen harmoniseerden in 2012 de huren van 4,4% van hun woningen. Bij commerciële verhuurders betrof dit 4,1% van de woningen. Omdat de huur alleen bij mutatie van een woning kan worden geharmoniseerd, moet het aandeel huurharmonisaties ook worden gezien in het licht van de mutatiegraad. Dan blijkt dat toegelaten instellingen in 2012 in 79% van de gevallen waar harmonisatie mogelijk was ook daadwerkelijk de huur harmoniseerden. Bij commerciële verhuurders was dit 69% (zie ook tabel 10 in bijlage 1).

Op het eerste oog lijkt het tegenstrijdig dat er 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 (hoewel 100% ook bij toegelaten instellingen geregeld wordt toegepast). 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.

Ruim de helft van de harmonisaties in het segment onder de aftoppingsgrens

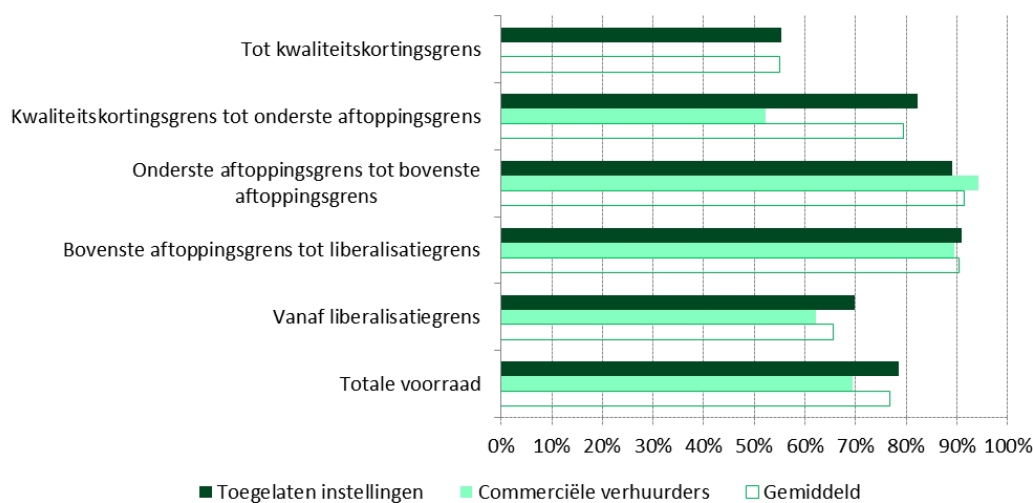
Figuur 2.6: Verdeling geharmoniseerde huren naar prijsklasse, per type verhuurder, 2012¹⁾



¹⁾ Huren na harmonisatie.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Ruim 40% van de woningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd had een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. Bij toegelaten instellingen betrof dit zelfs bijna de helft van de woningen. In de commerciële huursector werden juist in het dure segment de meeste huren geharmoniseerd. Twee derde van de commerciële huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd had na harmonisatie een huur boven de bovenste aftoppingsgrens en bijna 40% had een huur boven de liberalisatiegrens. In het goedkoopste prijssegment, met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens werden naar verhouding weinig huren geharmoniseerd.

Figuur 2.7: Woningen waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, naar huursector en huurprijsklasse, 2012¹⁾



¹⁾ Huren na harmonisatie.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Een verhuurder kan, zoals eerder beschreven, de huur van een woning alleen bij mutatie harmoniseren. In figuur 2.7 is per huurprijsklasse aangegeven van welk deel van de huurwoningenvoorraad de huur werd geharmoniseerd *waar dat door mutatie mogelijk was*. Gemiddeld werd in bijna 80% van de gevallen waar harmonisatie mogelijk is de huur daadwerkelijk geharmoniseerd. Het blijkt dat zowel toegelaten instellingen als commerciële verhuurders het meest gebruik maakten van de mogelijkheid om huren te harmoniseren in het gereguleerde segment, in de prijsklassen boven de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Maar ook in het prijssegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens werd door toegelaten instellingen in meer dan 80% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur geharmoniseerd. Dit is het prijssegment waar zoals aangegeven in absolute zin de meeste huren werden geharmoniseerd.

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 2012	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur
Toegelaten instellingen	2.254	77%	€ 454	144	€ 689	67%
Niet-commerciële verhuurders	78	3%	€ 495	132	€ 629	72%
Institutionele beleggers	148	5%	€ 703	174	€ 840	82%
Bedrijven	230	8%	€ 587	151	€ 724	82%
Natuurlijke personen	198	7%	€ 500	127	€ 603	80%
Commerciële verhuurders	576¹⁾	20%	€ 587	156	€ 749	82%
Totale voorraad	2.908	100%	€ 482	145	€ 694	69%

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

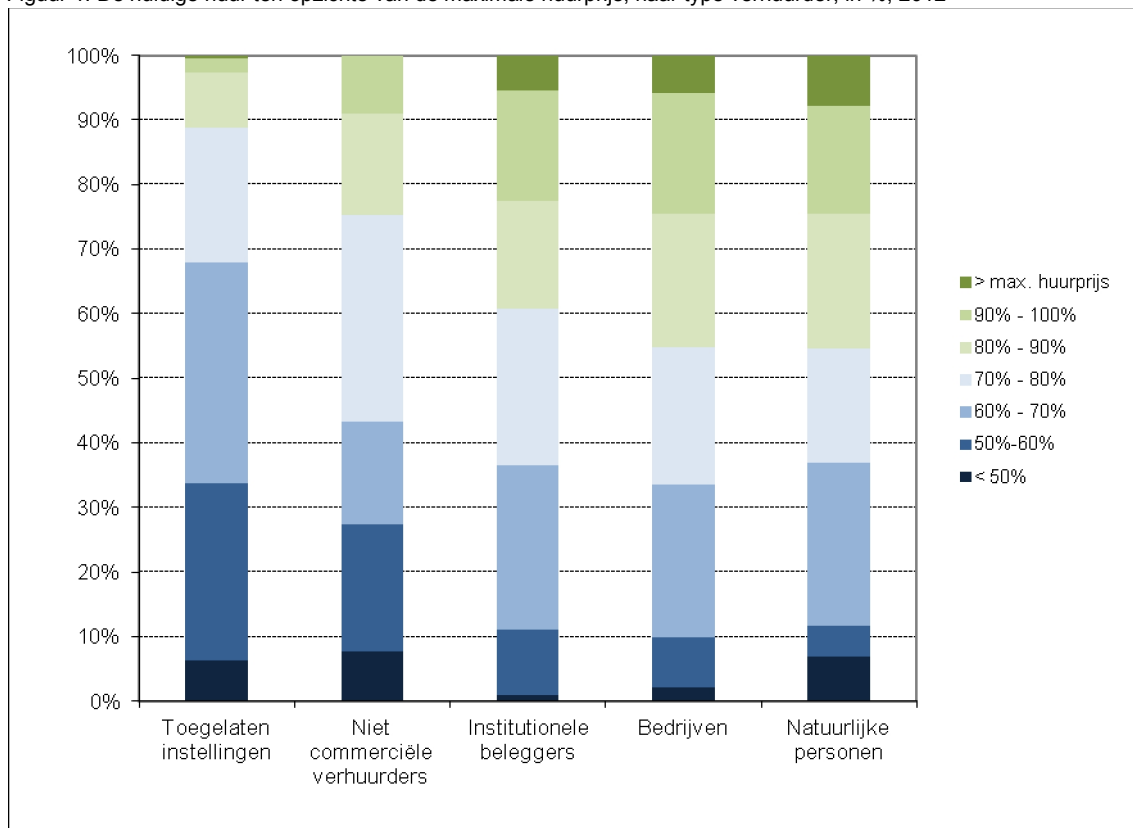
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (2003 - 2012)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Maximale huurstijging	3,0%	3,0%								
	—	—								
	5,0%	5,0%	2,7%	3,2%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte	3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%
Maximale huursomstijging op instellings-niveau (toegelaten instellingen)	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%	1,6%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	€ 585	€ 598	€ 605	€ 615	€ 622	€ 632	€ 648	€ 648	€ 653	€ 665

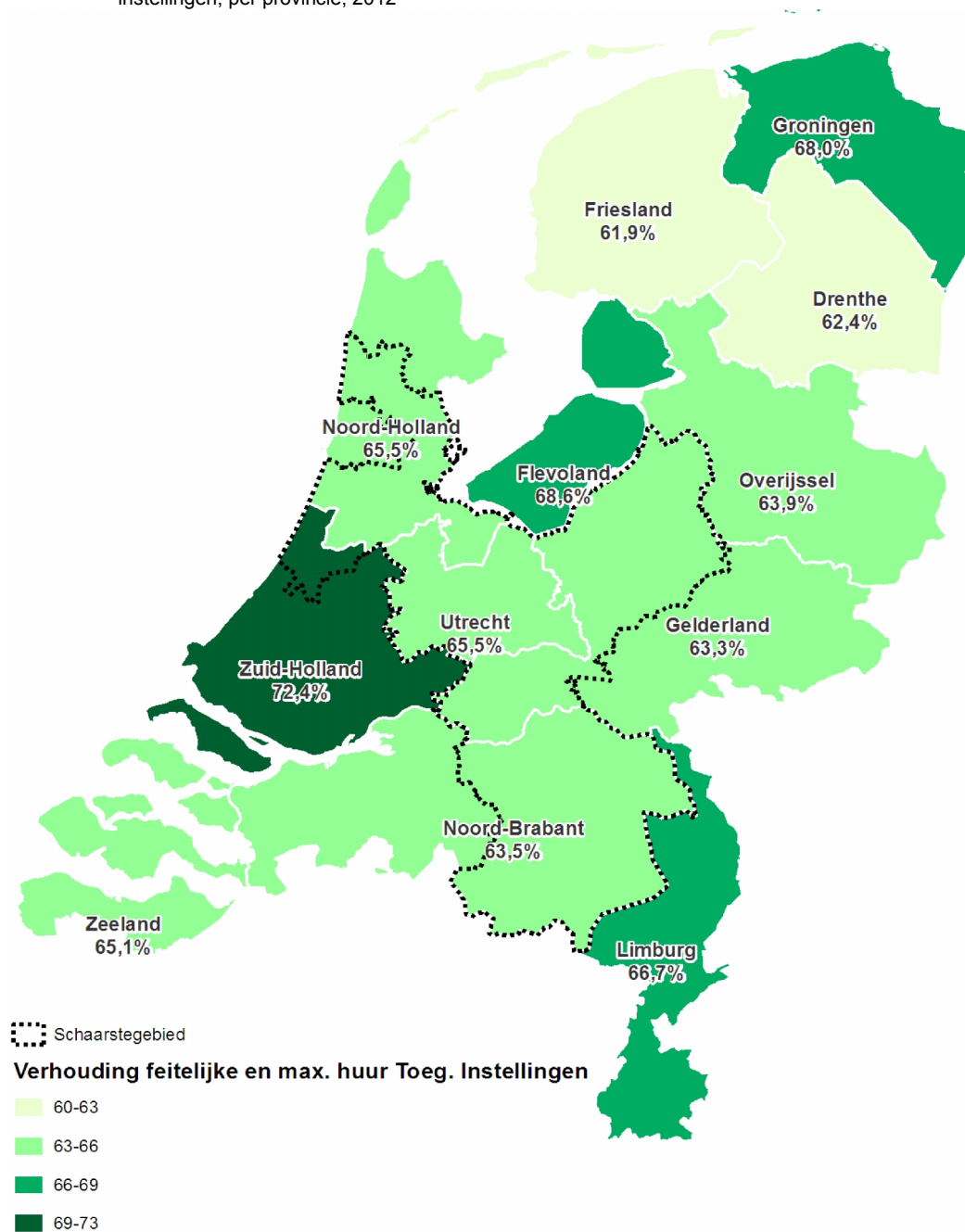
Bron: MG 2012-01, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013, 2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2012



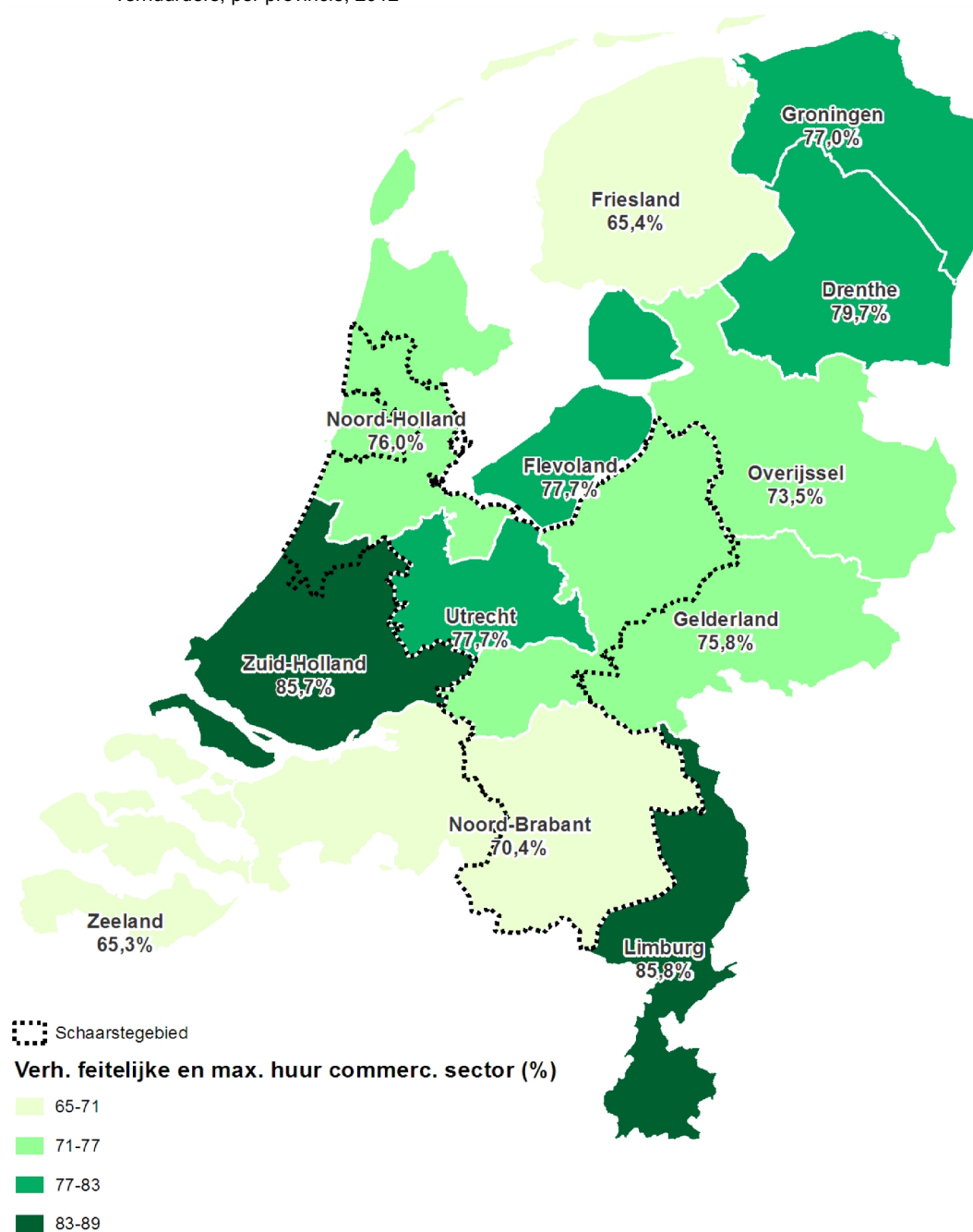
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Figuur 2: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) bij toegelaten instellingen, per provincie, 2012



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Figuur 3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) bij commerciële verhuurders, per provincie, 2012



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3a: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 2003 - 2012, naar provincie en vier grote steden

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%	2,4%	3,2%	2,1%	2,3%	3,0%
Friesland	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%	1,9%	3,0%	1,7%	1,9%	2,8%
Drenthe	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%	2,0%	2,9%	1,9%	2,0%	3,0%
Overijssel	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%	2,6%	2,8%	1,5%	1,9%	2,7%
Flevoland	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%	1,9%	2,7%	1,8%	1,5%	2,5%
Gelderland	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	2,8%	1,7%	1,8%	2,7%
Utrecht	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%	2,2%	2,8%	1,7%	1,5%	3,1%
Noord-Holland	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%	1,9%	2,9%	2,0%	2,0%	3,4%
Zuid-Holland	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%	1,8%	3,0%
Zeeland	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%	2,4%	3,1%	2,0%	1,8%	2,9%
Noord-Brabant	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%	2,0%	3,1%	1,6%	1,7%	3,0%
Limburg	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%	1,9%	2,9%	1,9%	1,8%	2,5%
Amsterdam	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%	1,8%	2,9%	1,9%	2,1%	4,1%
Den Haag	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%	2,3%	2,9%	2,0%	1,8%	3,1%
Rotterdam	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%	2,3%	3,3%	1,7%	1,8%	3,3%
Utrecht	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%	2,0%	2,6%	1,9%	1,5%	3,1%
Totale voorraad	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,8%	3,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3b: De gemiddelde huurstijging **exclusief huurharmonisatie** 2009 - 2012, naar provincie en vier grote steden

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,1%	1,3%	2,1%
Friesland	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%
Drenthe	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,1%
Overijssel	.	.	.	.	.	.	2,3%	1,0%	1,3%	2,2%
Flevoland	.	.	.	.	.	.	2,5%	1,2%	1,3%	2,2%
Gelderland	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%
Utrecht	.	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,2%
Noord-Holland	.	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,2%
Zuid-Holland	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%
Zeeland	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%
Noord-Brabant	.	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,3%
Limburg	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,1%	1,3%	2,1%
Amsterdam	.	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,3%
Den Haag	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%
Rotterdam	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,3%
Utrecht	.	.	.	.	.	.	2,3%	1,2%	1,3%	2,4% ¹⁾
Totale voorraad	.	.	.	.	.	.	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%

1) Inclusief geliberaliseerde huren

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4a: De gemiddelde huurstijging *in de sociale huursector, inclusief huurharmonisatie* 1999 - 2006, naar provincie en vier grote steden⁵

	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%
Totale voorraad	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 - 2012, naar provincie en vier grote steden⁵

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	.	.	.	2,6%	1,2%	2,4%	2,9%	2,2%	2,4%	3,0%
Friesland	.	.	.	2,7%	1,5%	2,0%	3,1%	1,6%	1,7%	2,9%
Drenthe	.	.	.	2,5%	1,1%	2,0%	2,9%	2,0%	1,8%	2,9%
Overijssel	.	.	.	2,7%	1,7%	2,8%	3,0%	1,5%	1,9%	2,7%
Flevoland	.	.	.	3,1%	1,4%	1,8%	2,9%	1,7%	1,5%	2,5%
Gelderland	.	.	.	2,7%	1,3%	2,1%	2,9%	1,7%	1,8%	2,7%
Utrecht	.	.	.	2,9%	1,2%	2,2%	2,6%	2,0%	1,4%	3,2%
Noord-Holland	.	.	.	3,3%	1,5%	1,8%	2,8%	1,9%	2,1%	3,2%
Zuid-Holland	.	.	.	2,7%	1,3%	2,1%	3,0%	1,7%	2,0%	3,0%
Zeeland	.	.	.	2,1%	1,0%	2,2%	3,1%	1,7%	1,9%	3,2%
Noord-Brabant	.	.	.	2,7%	1,3%	1,9%	2,9%	1,7%	1,7%	3,2%
Limburg	.	.	.	2,5%	1,4%	2,1%	2,7%	1,7%	2,0%	2,6%
Amsterdam	.	.	.	3,9%	1,5%	1,6%	2,7%	1,9%	2,2%	3,7%
Den Haag	.	.	.	2,8%	1,4%	3,0%	2,9%	1,8%	2,4%	3,4%
Rotterdam	.	.	.	2,9%	1,5%	2,2%	3,1%	1,6%	1,7%	3,4%
Utrecht	.	.	.	2,7%	0,8%	1,7%	2,5%	1,3%	1,3%	3,3%
Totale voorraad	.	.	.	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,9%	3,0%

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 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 2003 – 2012, naar provincie en vier grote steden

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%	2,5%	3,9%	1,9%	1,8%	2,5%
Friesland	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%	1,6%	2,8%	2,1%	3,1%	2,7%
Drenthe	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%	2,0%	3,0%	1,9%	3,5%	4,0%
Overijssel	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%	2,0%	2,2%	2,0%	2,0%	2,5%
Flevoland	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%	2,3%	2,6%	2,2%	1,5%	2,6%
Gelderland	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%	1,9%	2,3%	1,6%	1,4%	2,8%
Utrecht	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%	2,3%	3,6%	1,9%	1,8%	2,9%
Noord-Holland	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%	2,4%	2,9%	1,8%	1,8%	4,0%
Zuid-Holland	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%	2,0%	3,1%	1,7%	1,4%	2,7%
Zeeland	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%	2,8%	3,3%	2,6%	1,3%	2,2%
Noord-Brabant	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%	2,7%	4,0%	1,5%	1,7%	2,3%
Limburg	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%	. ¹⁾	2,8%	1,2%	1,2%	1,7%
Amsterdam	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%	2,9%	3,4%	1,5%	2,1%	5,6%
Den Haag	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%	1,8%	2,9%	2,0%	1,2%	2,6%
Rotterdam	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	. ¹⁾	2,5%	4,0%	2,1%	2,0%	3,2%
Utrecht	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%	2,6%	2,8%	2,9%	1,9%	2,9%
Totale voorraad	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,1%	1,8%	1,6%	2,8%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2004 - 2012)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Groningen	€ 349	€ 366	€ 392	€ 404	€ 407	€ 421	€ 432	€ 442	€ 456
Friesland	€ 344	€ 353	€ 359	€ 378	€ 386	€ 393	€ 406	€ 414	€ 432
Drenthe	€ 348	€ 358	€ 373	€ 392	€ 404	€ 420	€ 432	€ 441	€ 460
Overijssel	€ 364	€ 375	€ 383	€ 399	€ 416	€ 429	€ 443	€ 451	€ 466
Flevoland	€ 441	€ 450	€ 458	€ 482	€ 494	€ 513	€ 532	€ 534	€ 554
Gelderland	€ 387	€ 396	€ 401	€ 422	€ 431	€ 441	€ 453	€ 459	€ 473
Utrecht	€ 408	€ 416	€ 434	€ 458	€ 463	€ 479	€ 488	€ 493	€ 518
Noord-Holland	€ 373	€ 384	€ 395	€ 413	€ 421	€ 434	€ 451	€ 458	€ 479
Zuid-Holland	€ 383	€ 394	€ 404	€ 426	€ 436	€ 448	€ 463	€ 471	€ 485
Zeeland	€ 372	€ 384	€ 381	€ 393	€ 399	€ 417	€ 436	€ 433	€ 445
Noord-Brabant	€ 392	€ 407	€ 418	€ 431	€ 439	€ 452	€ 467	€ 478	€ 497
Limburg	€ 390	€ 402	€ 415	€ 428	€ 436	€ 448	€ 461	€ 474	€ 487
Amsterdam	€ 344	€ 356	€ 375	€ 384	€ 398	€ 414	€ 430	€ 444	€ 471
Den Haag	€ 392	€ 405	€ 425	€ 455	€ 460	€ 471	€ 481	€ 480	€ 502
Rotterdam	€ 355	€ 365	€ 379	€ 399	€ 417	€ 423	€ 441	€ 459	€ 466
Utrecht	€ 397	€ 405	€ 434	€ 458	€ 471	€ 488	€ 492	€ 496	€ 533
Totale voorraad	€ 380	€ 392	€ 402	€ 421	€ 430	€ 443	€ 457	€ 465	€ 482

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)⁶

	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%
Totale voorraad	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 - 2012)⁶

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aandeel										
100% of meer	.	.	.	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
90 tot 100%	.	.	.	3%	3%	3%	3%	4%	4%	2%
80 tot 90%	.	.	.	11%	9%	9%	9%	10%	10%	9%
70 tot 80%	.	.	.	27%	25%	25%	25%	25%	25%	21%
60 tot 70%	.	.	.	36%	36%	36%	36%	36%	35%	34%
55 tot 60%	.	.	.	14%	16%	16%	16%	15%	15%	17%
Minder dan 55%	.	.	.	8%	10%	10%	10%	9%	10%	16%
Gemiddelde huurstijging										
Meer dan 100%	.	.	.	3,4%	. ¹⁾	3,7%	3,0%	1,5%	5,3%	8,9%
75 tot 100%	.	.	.	3,1%	1,7%	2,8%	3,5%	2,6%	2,7%	4,5%
65 tot 75%	.	.	.	2,8%	1,3%	2,0%	2,9%	1,6%	1,7%	2,7%
55 tot 65%	.	.	.	2,6%	1,2%	1,6%	2,6%	1,3%	1,5%	2,5%
Minder dan 55%	.	.	.	2,0%	0,8%	1,4%	2,2%	1,3%	1,0%	2,1%
Totale voorraad	.	.	.	2,8%	1,4%	2,0%	2,9%	1,7%	1,9%	3,0%

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

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 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** (2003 - 2012)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aandeel										
100% of meer	11%	10%	11%	11%	10%	11%	12%	12%	9%	12%
90 tot 100%	9%	16%	20%	25%	23%	23%	24%	26%	23%	18%
80 tot 90%	11%	21%	19%	20%	18%	17%	18%	18%	21%	21%
70 tot 80%	11%	20%	20%	21%	21%	21%	20%	20%	22%	22%
60 tot 70%	12%	22%	22%	16%	19%	19%	18%	17%	17%	20%
55 tot 60%	3%	6%	6%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Minder dan 55%	2%	5%	2%	3%	4%	4%	4%	3%	4%	3%
Onbekend	41%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging²⁾										
Meer dan 100%	2,7%	2,4%	2,9%	4,1%	2,2%	2,8%	5,3%	3,0%	2,3%	4,1%
75 tot 100%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%	2,3%	3,2%	1,9%	1,7%	3,0%
65 tot 75%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%	1,7%	2,5%	1,4%	1,5%	2,3%
55 tot 65%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%	1,6%	2,6%	1,1%	1,2%	2,3%
Minder dan 55%	. ¹⁾	4,2%	. ¹⁾	3,3%	1,0%	. ¹⁾	2,5%	1,2%	. ¹⁾	2,0%
Totale voorraad³⁾	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	2,0%	3,2%	1,8%	1,6%	2,8%

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

²⁾ Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurstijging.

³⁾ Dit percentage is, in tegenstelling tot de percentages die zijn uitgesplitst naar prijs-kwaliteitverhouding (zie ook ²⁾), bepaald op *alle* woningen van commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 7: De huidige huur versus de maximale huurprijsgrens, naar huurprijsklasse (2004 - 2012)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	55%	.	.	.	.	.	.	.	.
• Tot kwaliteitskortingsgrens	64%	64%	67%	64%	64%	65%	65%	64%	61%
• Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	69%	70%	71%	70%	70%	70%	71%	70%	68%
• Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	74%	74%	75%	75%	74%	75%	75%	73%	70%
• Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	78%	79%	80%	79%	79%	80%	79%	78%	75%
• Vanaf liberalisatiegrens	95%	93%	93%	91%	92%	92%	92%	90%	88%
Totale voorraad	69%	70%	71%	71%	71%	71%	72%	71%	69%

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, 2012

	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
• Tot kwaliteitskortingsgrens	2,1%	.	2,1%
• Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	2,2%	.	2,2%
• Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2,2%	.	2,2%
• Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2,2%	.	2,2%
Vanaf liberalisatiegrens	2,0%	2,5%	2,3%
Totale voorraad	2,2%	2,5%	2,2%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9a: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *sociale verhuurders* (1997 - 2006)⁷

	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 - 2012)⁷

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inclusief huur-harmonisatie										
Tot 1%	.	.	.	6%	17%	5%	4%	4%	5%	4%
1 tot 2%	.	.	.	17%	79%	89%	2%	91%	90%	1%
2 tot 3%	.	.	.	52%	1%	2%	89%	1%	1%	90%
3 tot 4%	.	.	.	21%	1%	1%	1%	1%	0%	1%
4 tot 5%	.	.	.	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
5 tot 6%	.	.	.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Meer dan 6%	.	.	.	3%	2%	3%	3%	3%	3%	4%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	.	.	.	3,3%	2,8%	4,0%	4,0%	3,9%	4,1%	4,4%
Huurstijging	.	.	.	14,5%	11,6%	15,7%	15,1%	16,0%	17,0%	20,5%
Harmonisatie-effect	.	.	.	0,4%	0,3%	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%	0,8%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁷ 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 9c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (2003 - 2012)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inclusief huur-harmonisatie										
Tot 1%	19%	14%	13%	14%	25%	16%	13%	15%	14%	15%
1 tot 2%	2%	2%	7%	8%	61%	65%	3%	67%	70%	5%
2 tot 3%	19%	26%	66%	12%	4%	8%	70%	8%	8%	67%
3 tot 4%	39%	38%	7%	60%	5%	3%	5%	5%	3%	5%
4 tot 5%	14%	11%	1%	2%	2%	3%	4%	1%	1%	2%
5 tot 6%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	4%	6%	4%	3%	3%	4%	4%	3%	3%	5%
Huurharmonisatie										
Aandeel woningen	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%	3,6%	4,8%	3,8%	3,5%	4,1%
Huurstijging	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%	14,2%	19,4%	12,7%	10,2%	20,2%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%	0,5%	0,8%	0,4%	0,2%	0,7%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 10: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, geharmoniseerde huurwoningen en geharmoniseerde huurwoningen als aandeel van gemuteerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2012⁸

	Gemuteerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad	Geharmoniseerde voorraad als % van gemuteerde voorraad
Toegelaten instellingen	5,6%	4,4%	79%
Niet-commerciële verhuurders	.	.	.
Commerciële verhuurders	5,9%	4,1%	69%
Totale voorraad	5,6%	4,3%	77%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 11: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, naar provincie, 2011 en 2012⁸⁾

Provincie	2011	2012	Vershil 2011 - 2012
Groningen	7,9%	8,8%	0,9%
Friesland	7,2%	8,4%	1,2%
Drenthe	6,8%	8,6%	1,8%
Overijssel	6,8%	5,4%	-1,4%
Flevoland	4,2%	3,3%	-0,9%
Gelderland	3,9%	5,5%	1,6%
Utrecht	3,7%	5,9%	2,2%
Noord-Holland	5,0%	4,8%	-0,2%
Zuid-Holland	5,1%	4,3%	-0,8%
Zeeland	4,6%	8,4%	3,8%
Noord-Brabant	5,1%	5,6%	0,5%
Limburg	6,5%	8,0%	1,5%
Nederland	5,2%	5,6%	0,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁸ De hier gepresenteerde mutatiegraad wijkt af van de informatie die uit andere landelijke onderzoeken blijkt. De oorzaak van deze 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 daarbij een gegeven van ondergeschikt belang. Daarbij wijkt de gehanteerde definitie op punten af van die van andere bronnen. Wij kiezen ervoor dit gegeven hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

Tabel 12: Het aandeel gemuteerde huurwoningen, naar het schaarstegebied en overig Nederland, 2011 en 2012⁹

Deelgebied	2011	2012	Vershil 2011 - 2012
Schaarstegebied	4,8%	4,4%	-0,4%
Overig Nederland	5,4%	6,1%	0,7%
Totale voorraad	5,2%	5,6%	0,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 13: Gemiddeld aantal WWS-punten per energielabel, naar type verhuurder en totaal, 2012

Energielabel	Toegelaten instellingen	Niet-commerciële verhuurder ¹⁾	Commerciële verhuurders	Totaal
Geen label / onbekend	145	.	139	143
A++ ²⁾	.	.	.	.
A+ ²⁾	.	.	.	.
A	175	.	189	176
B	159	.	183	161
C	147	.	184	151
D	142	.	170	143
E	135	.	156	136
F	128	.	155	130
G	119	.	133	121
Totale voorraad	144	.	156	145

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

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁹ De hier gepresenteerde mutatiegraad wijkt af van de informatie die uit andere landelijke onderzoeken blijkt. De oorzaak van deze 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 daarbij een gegeven van ondergeschikt belang. Daarbij wijkt de gehanteerde definitie op punten af van die van andere bronnen. 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 BV's en NV's ook eenmanszaakjes en makelaars).
- *Particuliere verhuurders*: hierbij gaat het om natuurlijke (rechts)personen.

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

Woningmutatie

Woningmutatie wil zeggen dat een woning vrijkomt door verhuizing van de zittende huurder en vervolgens verhuurd wordt aan een nieuwe huurder. In deze rapportage is sprake van een woningmutatie als in de periode 1 juli 2011 – 1 juli 2012 volgens de CBS-huurenquête een bewonerswissel heeft plaatsgevonden.

Harmonisatie-effect

Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurstijging dat is toe te schrijven aan huurstijgingen die voortkomen uit het verhogen van huren bij mutatie. Het harmonisatie-effect is berekend aan de hand van de in de CBS-huurenquête opgegeven harmonisatie per woning.

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 huurvaststelling¹⁰ 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 versus het nieuwe Woningwaarderingssysteem

In het oude Woningwaarderingssysteem werden punten toegekend voor de warmte-isolatie van woningen en voor de wijze waarop de woning wordt verwarmd. In het nieuwe Woningwaarderingssysteem zijn deze punten per 1 juli 2011 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 WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. Als de WOZ-waarde per vierkante meter groter is of gelijk is aan € 2.900 krijgt een huurwoning in het schaarstegebied 25 extra WWS-punten. Is de WOZ-waarde per vierkante meter lager dan € 2.900, dan bedraagt de extra puntentoekenning 15 WWS-punten.

¹⁰ 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.