



Monitoring huurbeleid 2018

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

7 november 2018



DATUM **7 november 2018**

TITEL **Monitoring huurbeleid 2018**

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

AUTEUR(S) **Jeroen Lijzenga**

PROJECTNUMMER **2700.210/G**

STATUS

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Onderzoeksopzet	2
1.2	Wettelijk kader huurprijsbeleid	3
2	Samenvatting belangrijkste effecten van het huurbeleid	5
2.1	Gemiddelde reële huurstijging in 2018	5
2.2	Gemiddelde nominale huurstijging	6
2.3	Huurverhoging of huurverlaging	6
2.4	Huurharmonisatie	7
2.5	Effect van woningverbetering	8
2.6	Ontwikkeling van de huursom van toegelaten instellingen	8
3	Verdiepende analyses	9
3.1	Huurverlaging	9
3.2	Huurharmonisatie	9
3.3	Inkomensafhankelijke huurverhoging	13
3.4	Differentiatie naar huurprijsklasse	16
3.5	Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding	18
3.6	Regionaal beeld van de huurontwikkeling	19
	Bijlage 1: Kenmerken van de huurwoningvoorraad	1
	Bijlage 2: Aanvullende tabellen en figuren	3
	Bijlage 3: Enkele begrippen	5

1 Inleiding

De Rijksoverheid laat jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de huurprijsontwikkeling van huurwoningen in Nederland. Dit onderzoek biedt inzicht in de effecten van de huurprijsmaatregelen van de Rijksoverheid op het huurprijsbeleid van verhuurders. De kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal. Het onderzoek wordt gebaseerd op de uitkomsten van de CBS Huurenquête en biedt belangrijke input voor De Staat van de Woningmarkt. Het onderzoek wordt ook uitgevoerd om de Tweede Kamer te informeren over de resultaten van het gevoerde huurbeleid en de huurontwikkeling per 1 juli van elk jaar.

1.1 Onderzoeksopzet

CBS-huurenquête

Voor het opstellen van de rapportage wordt primair gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2018. 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, zonder de effecten van harmonisatie en renovatie mee te nemen.

Achtergronden van het panel

Sinds 2015 is de steekproef van de huurenquête gesplitst in een integraal deel en een steekproefdeel. In 2018 bestaat het integrale deel uit 351.324 huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders, uit onder andere de registratie van het Nationaal Computer Centrum Woningcorporaties (NCCW). Dit integrale deel is aangevuld met een panel van 14.379 huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders, zodat de hele steekproef van de huurenquête een goede afspiegeling vormt van de totale voorraad huurwoningen in Nederland. De genoemde aantallen betreffen de huurwoningen die na controle kwalitatief goed bevonden zijn voor de berekening van de huurstijging en overige analyses.

Focus op de gereguleerde huurwoningenvoorraad

De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningenvoorraad en op de huurstijgingen exclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad behoren. Indien relevant wordt in deze rapportage ook op dit punt een onderscheid gemaakt. Waar dit onderscheid wordt gemaakt, wordt hierbij uitgegaan van de aanduiding door de verhuurder in de CBS-huurenquête dat het om een geliberaliseerd huurcontract gaat, en niet van het huurprijsniveau van de betreffende woning. Door bijvoorbeeld extra huurverhogingen sinds het ingaan van het contract, of juist zeer gematigde huurverhogingen, kan een gereguleerde respectievelijk geliberaliseerde woning een huur boven respectievelijk onder de liberalisatiegrens krijgen.

Onderscheid tussen verschillende typen verhuurders

Veel tabellen en figuren maken een onderscheid tussen verschillende typen verhuurders. Tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders wordt dit onderscheid consequent gemaakt. Een derde categorie, de niet-commerciële verhuurders (instellingen zonder winstoogmerk niet zijnde toegelaten instellingen) betreft een kleine groep verhuurders die weinig woningen vertegenwoordigen in de woningvoorraad en daardoor ook in het bestand. In de gepresenteerde tabellen kan daarom niet het

onderscheid worden gemaakt naar dit type verhuurder. Belangrijk om op te merken is dat deze categorie wél is meegenomen in de gepresenteerde totalen.

1.2 Wettelijk kader huurprijsbeleid

In het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en bijbehorende besluiten en regelingen en voor zover specifiek voor corporaties in de Woningwet is het wettelijk kader voor huurprijzen en huurverhogingen van woningen vastgelegd. Met de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 zijn er met ingang van 1 juli 2016 een aantal wijzigingen in het wettelijk kader.

Gereguleerd versus geliberaliseerd en de maximale huurprijsgrens

In de huursector wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurcontracten. Is de huur bij aanvang van het huurcontract lager dan de dan geldende liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2018), dan valt de woning onder het gereguleerde regime. De huur mag dan niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens op basis van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Met ingang van 1 oktober 2015 maakt de WOZ-waarde onderdeel van het WWS. Doordat de WOZ-waarde van jaar tot jaar kan fluctueren, geldt dat nu ook voor de maximale huurprijsgrens. Dit kan er toe leiden dat huren verlaagd moeten worden. Zijn maximale huurprijsgrens en aanvangshuur hoger dan de liberalisatiegrens, dan stelt de wetgever geen verdere eisen aan de aanvangshuur en huurverhogingen. In het contract tussen huurder en verhuurder zullen hier dan afspraken over worden gemaakt. Is de maximale huurprijsgrens lager dan de liberalisatiegrens, dan kan de huurder binnen zes maanden huurverlaging aanvragen bij de huurcommissie en valt de huurwoning alsnog onder het gereguleerde regime.

Jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders

Naast de maximale huurprijsgrens geldt er ook een maximale huurverhoging voor zittende huurders van gereguleerde huurwoningen. Sinds juli 2013 wordt hierbij ook gekeken naar het inkomen van de huurder. Met ingang van 2017 geldt de Wet Doorstroming Woningmarkt 2015. Er is een inkomenstoets met één grens van € 41.056 (2018). Huishoudens met een inkomen boven deze grens kunnen maximaal een huurverhoging van 4,0% boven inflatie krijgen, huishoudens met een inkomen onder deze grens krijgen een maximale huurverhoging van 2,5% boven inflatie. Huishoudens met AOW-gerechtigde personen en huishoudens van vier of meer personen vallen hier buiten en mogen altijd maximaal 2,5% boven inflatie krijgen, onafhankelijk van het inkomen.

Specifieke regels voor woningcorporaties

Voor woningcorporaties geldt dat met ingang van 2017 de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit inclusief harmonisatie per kalenderjaar met niet meer dan 1% boven inflatie mag stijgen. Dit betreft zowel het effect van huurprijswijzigingen bij zittende huurders als bij mutatie. Toenamen van de huursom die het gevolg zijn van nieuwbouw en renovatie tellen niet mee in de maximale stijging van de huursom. Dat geldt ook voor inkomensafhankelijke huurverhogingen op basis van prestatieafspraken. Binnen de beperking van 1% stijging voor de totale huursom en de maximale stijgingen op woningniveau kunnen corporaties hun huurbeleid vormgeven. Zo kunnen ze de huurwoningen met een lage prijs voor hun kwaliteit meer verhogen. In deze rapportage wordt in beeld gebracht hoe de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit inclusief harmonisatie zich in het kalenderjaar 2017 heeft ontwikkeld.

Verder hebben corporaties vanaf 1 januari 2016 te maken met regels rond 'passend toewijzen'. Van de woningen die ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet 95% een

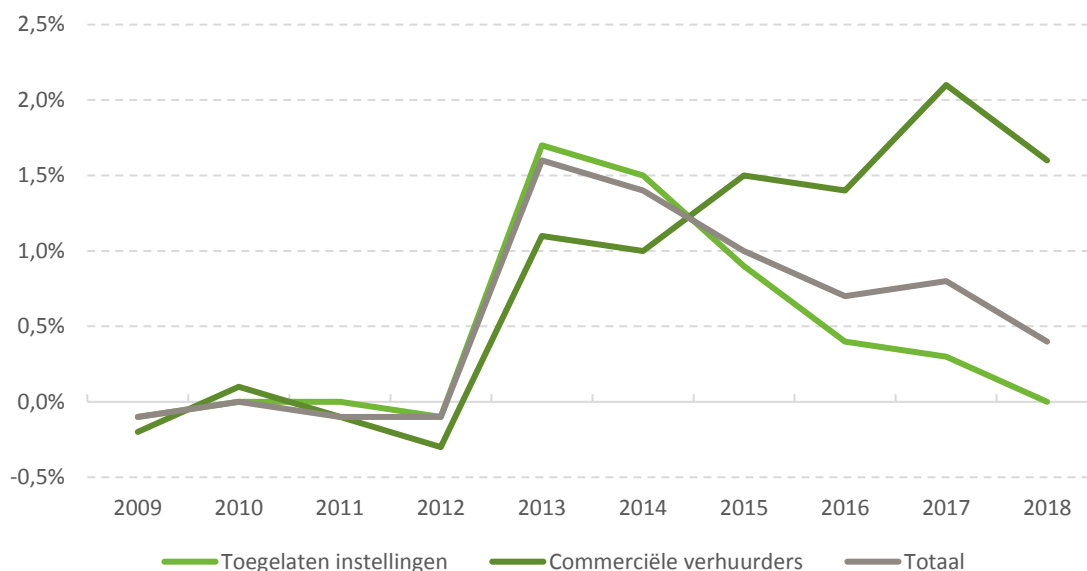
huur hebben onder de aftoppingsgrens van deze groep (in 2018 € 597,30 voor één en tweepersoons-huishoudens, € 640,14 voor grotere huishoudens). Om de huurtoeslagdoelgroep te kunnen huisvesten zullen corporaties hun huurbeleid aangepast hebben. Onderdeel hiervan kan zijn het verlagen van de huur bij mutatie.

2 Samenvatting belangrijkste effecten van het huurbeleid

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verschillende typen verhuurders op de huurontwikkeling in Nederland gepresenteerd. In hoofdstuk 3 zijn verdiepende analyses opgenomen over de inzet van de huurverhoging na inkomensroets, de huurontwikkeling bij een bewonerswissel (huurharmonisatie) en de door verhuurders gehanteerde differentiaties binnen de huurverhoging, in relatie tot de grenzen van de huurtoeslag, in relatie tot de prijskwaliteitverhouding van woningen en in relatie tot de druk op de woningmarkt (regionale verschillen). In dit hoofdstuk nu eerst de hoofdteksten.

2.1 Gemiddelde reële huurstijging in 2018

Figuur 2.1: Gemiddelde reële huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, 2018



Bron: CBS-huurenquête 2018.

Op 1 juli 2018 stegen de huren van huurwoningen in de gereguleerde huursector gecorrigeerd voor inflatie gemiddeld met 0,4% ten opzichte van het jaar ervoor. De gemiddelde huurstijging was daarmee in 2018 in vergelijking met de voorgaande jaren beperkt. De genoemde 0,4% is de gemiddelde huurstijging bij zittende huurders; het effect van huuraanpassingen bij een bewonerswissel (huurharmonisatie) is hierin niet meegenomen. Gecorrigeerd voor inflatie was de gemiddelde huurstijging in 2018 de laagste sinds 2012.

Gecorrigeerd voor inflatie verhoogden toegelaten instellingen in 2018 hun huren gemiddeld niet. Commerciële verhuurders verhoogden hun huren gemiddeld met 1,6%.

2.2 Gemiddelde nominale huurstijging

Tabel 2.1: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad (nominaal), exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder 2009 - 2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toegelaten instellingen	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,2%	4,0%	1,9%	1,0%	0,6%	1,4%
Commerciële verhuurders	2,3%	1,3%	1,2%	2,0%	3,6%	3,5%	2,5%	2,0%	2,4%	3,0%
Totaal	2,4%	1,2%	1,2%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,8%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

De naar verhouding lage gemiddelde huurverhoging in 2018 hangt samen met de ten opzichte van 2016 en 2017 wat toegenomen inflatie. Per september 2018 steeg over het voorgaande jaar de consumentenprijsindex met 1,4%. In 2016 en 2017 steeg de consumentenprijsindex met 0,6% respectievelijk 0,3%. In nominale termen was de gemiddelde huurstijging van huurwoningen in de gereguleerde huurwoningvoorraad in 2018 1,8%. Daarmee bleef de huurstijging van gereguleerde huurwoningen gemiddeld ruim binnen de maximale huurstijging van 3,9% (inflatie van 1,4% + 2,5 procentpunt) die in het huurbeleid van de Minister is vastgesteld voor 2018.

Toegelaten instelling verhoogden hun huren minder sterk dan commerciële verhuurders. Huurders van een commerciële huurwoning met een gereguleerde huur gingen per 1 juli 2018 gemiddeld 3,0% meer huur betalen. Bij toegelaten instellingen stegen de huren van woningen met een gereguleerde huur gemiddeld met 1,4%. Ten opzichte van 2017 was de ontwikkeling van de gemiddelde huurstijging bij beide typen verhuurders vergelijkbaar; toegelaten instellingen lieten hun huren in 2018 gemiddeld met 0,8 procentpunt sterker stijgen dan in 2017, bij de commerciële verhuurders was dit 0,6 procentpunt.

2.3 Huurverhoging of huurverlaging

Een aanpassing van de huur betekent niet altijd dat de huur wordt verhoogd. Soms blijft de huur gelijk of wordt deze verlaagd, bijvoorbeeld om de huur van een woning aan te laten sluiten op het streefhuurbeleid van een corporatie of om de woning passend te kunnen toewijzen.

Gemiddeld stegen de huren in Nederland per 1 juli 2018. Voor de meeste huurwoningen gold dan ook dat de huur werd verhoogd. Dit was het geval bij 81% van de woningen van toegelaten instellingen en 85% van de woningen van commerciële verhuurders. Bij een deel van de huurwoningen bleef de huur echter gelijk (14% respectievelijk 12%) of werd deze verlaagd (5% respectievelijk 3%). Bij toegelaten instellingen hangt het niet verhogen of het verlagen van de huur samen met het gehanteerde streefhuurbeleid en de eis om gereguleerde woningen passend toe te wijzen aan huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep. Commerciële verhuurders zijn niet gebonden aan de eis van passend toewijzen, maar ook zij verlaagden dus bij een deel van hun bezit de huren of verhoogden de huur niet. In de commerciële huursector hangt dit vaak samen met de markthuurlen van woningen en de afspraken die zijn gemaakt met huurders.

Tabel 2.2: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, bij zittende huurders en bij bewonerswissel, naar type verhuurder, 2018

	Toegelaten instellingen			Commerciële verhuurders		
	Zittende huurders	Bewoners-wissel	Totaal	Zittende huurders	Bewoners-wissel	Totaal
Huurverlaging	4%	26%	5%	2%	10%	3%
Huur gelijk gebleven	14%	3%	14%	12%	7%	12%
Huurverhoging	82%	71%	81%	86%	83%	85%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Ook bij een bewonerswissel wordt in de meeste gevallen de huur verhoogd. Het betreft 71% van de woningen van toegelaten instellingen die vrijkomen en 83% van de vrijkomende woningen van commerciële verhuurders. Bij ruim een kwart van de vrijkomende woningen van toegelaten instellingen (26%) werd de huur echter verlaagd. Dit is zeer waarschijnlijk terug te voeren op het genoemde effect van het passend toewijzen van woningen door woningcorporaties. Toch wordt ook bij 10% van de vrijkomende woningen van commerciële verhuurders de huur verlaagd. Bij zittende huurders wordt beduidend vaker afgezien van een huuraanpassing (14% bij de toegelaten instellingen en 12% bij de commerciële verhuurders) dan bij een bewonerswissel.

2.4 Huurharmonisatie

Tabel 2.3: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2009 - 2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
										Huurstijging incl. harmonisatie	Harmonisatie-effect 2018
Toegelaten instellingen	2,8%	1,6%	1,8%	2,8%	5,0%	4,7%	2,6%	1,6%	1,1%	1,7%	0,3%
Commerciële verhuurders	2,7%	1,5%	1,2%	2,4%	4,0%	3,8%	2,7%	2,3%	2,6%	3,4%	0,4%
Totaal	2,8%	1,6%	1,7%	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%	2,1%	0,3%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

De gemiddelde huurstijging bij zittende huurders bedroeg in 2018 1,8%. Bij zittende huurders van een gereguleerde huurwoning zijn verhuurders gebonden aan de maximale huurverhoging die jaarlijks wordt vastgesteld door de Minister. Bij een bewonerswissel staat het verhuurders, binnen de grens van het WWS, vrij de huur sterker aan te passen. Als ook de huurontwikkeling wordt meegerekend van woningen waar een bewonerswissel plaatsvond, bedroeg de gemiddelde huurverhoging van gereguleerde huurwoningen in 2018 2,1%. Het harmoniseren van huren bij een bewonerswissel ('harmonisatie-effect') droeg daarmee voor 0,3% bij aan de totale huurstijging. Inclusief harmonisatie-effect verhoogden toegelaten instellingen de huren van hun gereguleerde bezit gemiddeld met 1,7%. In de commerciële huursector was dit 3,4%. Commerciële verhuurders harmoniseerden hun huren iets sterker dan toegelaten instellingen, maar het verschil is beperkt (0,4% respectievelijk 0,3%). Daarbij moet worden aangetekend dat commerciële verhuurders huurcontracten van woningen in hun gereguleerde bezit veel vaker dan toegelaten instellingen liberaliseren. Van ruim 4% van de gereguleerde huurwoningen van commerciële verhuurders werd in 2018 de huur geliberaliseerd. De bijbehorende huurverhogingen zijn

overigens niet opgenomen in het genoemde percentage van 0,3%, maar worden gerekend tot de huurverhoging van geliberaliseerde woningen.

2.5 Effect van woningverbetering

De in deze rapportage gepresenteerde uitkomsten hebben betrekking op de zuivere huurstijging. De invloed van woningrenovatie is daarin niet meegenomen. Als de kwaliteit van een woning toeneemt door renovatie van de woning, kan de verhuurder een hogere huur vragen.

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2018

	Huurverhoging inclusief harmonisatie	Renovatie-effect	Aandeel gerenoveerde woningen met huurverhoging	Huurontwikkeling door renovatie (feitelijke huur) bij gerenoveerde woningen
Toegelaten instellingen	1,7%	0,0%	0,9%	+ € 37,46
Commerciële verhuurders	3,4%	< 0,1%	0,6%	+ € 49,11
Totaal	2,1%	0,0%	0,8%	+ € 38,70

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Het effect van woningverbetering op de totale huurontwikkeling lijkt net als in voorgaande jaren zo klein te zijn dat dit nauwelijks meetbaar is. Toch is bekend dat grote inspanningen plaatsvinden om de Nederlandse huurwoningvoorraad te verbeteren. Een belangrijk voorbeeld hiervan zijn de investeringen die corporaties doen in het verbeteren van de energetische kwaliteit van hun bezit. Het sterke vermoeden is dat een deel van het harmonisatie-effect is toe te schrijven aan woningverbetering; verhuurders kiezen er waarschijnlijk vaak voor de huur na woningverbetering niet bij de zittende huurder aan te passen, maar wachten tot een bewonerswissel om de huur meer in overeenstemming te brengen met de hogere kwaliteit van de verbeterde woning.

Van 0,8% van de gereguleerde huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête is bekend dat ze gerenoveerd zijn. Toegelaten instellingen renoveerden hun woningen vaker dan commerciële verhuurders (0,9% respectievelijk 0,6% van het gereguleerde bezit). In de commerciële huursector heeft renovatie een groter effect op de feitelijke huur dan bij de toegelaten instellingen. Bij gerenoveerde commerciële huurwoningen steeg de feitelijke huur gemiddeld met € 49,11, bij toegelaten instellingen was dit € 37,46.

2.6 Ontwikkeling van de huursom van toegelaten instellingen

Voor woningcorporaties geldt dat met ingang van 2017 de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit, inclusief harmonisatie, per kalenderjaar met niet meer dan 1% boven inflatie mag stijgen. Voor het kalenderjaar 2017 is deze maximaal toegestane stijging van de huursom 1,3%.

De huursomstijging over het kalenderjaar 2017 van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen, inclusief het effect van huurharmonisatie en exclusief huuraanpassingen door woningverbetering en door inkomensafhankelijke huurverhoging, bedroeg 0,9%.

3 Verdiepende analyses

3.1 Huurverlaging

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven, werd bij een deel van de huurwoningen in 2018 de huur verlaagd.

Tabel 3.1: De gemiddelde huurontwikkeling bij woningen waar een huurverlaging is doorgevoerd (inclusief woningen waar een bewonerswissel plaatsvond), naar type verhuurder en naar het onderscheid gereguleerde huursector en totale huursector, 2018

	Gereguleerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instellingen	-6,4%	-6,3%
Commerciële verhuurders	-6,5%	-4,8%
Totaal	-6,4%	-5,9%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Als de huur van een woning werd verlaagd, was dit gemiddeld met -5,9%. Dit geldt voor alle huurwoningen waarvan de huur werd verlaagd, zowel bij zittende bewoners als bij woningen waar een bewonerswissel plaatsvond en zowel in de gereguleerde als in de geliberaliseerde huursector. In de gereguleerde huursector was de huurverlaging gemiddeld hoger dan over het totaal, namelijk -6,4%.

3.2 Huurharmonisatie

Bij een nieuwe verhuring is het huurstijgingspercentage niet begrensd door de maximale huurverhoging zoals bij zittende huurders, maar alleen door de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel (als het een gereguleerde huurwoning betreft). Huurharmonisatie maakt het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Huurharmonisatie betekent niet per definitie dat de huur wordt verhoogd; ook huurverlagingen bij een bewonerswissel komen voor. Dit speelt vaker dan in het verleden nu sinds 1 januari 2016 de eis van passend toewijzen voor corporaties is ingevoerd. Woningen waarvan de huur door huurverhogingen bij de zittende huurder tot boven de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens is gestegen, kunnen bij mutatie weer een lagere huur krijgen om de woning toe te kunnen wijzen aan een huishoudens dat behoort tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag.

Tabel 3.2: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie, 2011 - 2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
								Gereguleerde huurprijzen	Geliberaliseerde huurovereenkomst	Totaal
Gereguleerde huren										
Huurontwikkeling zittende huurder (exclusief huurharmonisatie)	1,2%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,8%	2,0%	1,8%
Harmonisatie-effect	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%	0,6%	0,5%	0,3%	0,3%	1,1%	0,5%
Huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie	1,7%	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%	2,1%	3,1%	2,3%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	4,3%	4,7%	4,9%	5,1%	4,9%	6,2%	5,3%	4,9%	8,5%	5,4%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€448	€449	€482	€504	€518	€526	€529	€537	€970	€595

Bron: CBS-huurenquête 2018.

De huren van zittende huurders van een gereguleerde huurwoning stegen per 1 juli 2018 gemiddeld met 1,8%. In de totale gereguleerde huurwoningvoorraad stegen de huren gemiddeld met 2,1%. Het harmoniseren van huren bij een bewonerswissel droeg voor 0,3% bij aan de totale huurstijging. Dit is het harmonisatie-effect. Van de gereguleerde huurwoningen werd bij 4,9% de huur geharmoniseerd.

De huren van zittende huurders van een woning met een geliberaliseerde huurovereenkomst stegen gemiddeld met 2,0%. In de totale geliberaliseerde huursector stegen de huren gemiddeld met 3,1%. Het harmonisatie-effect in de geliberaliseerde huursector bedroeg daarmee 1,1%. Van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract werd de huur bij 8,5% geharmoniseerd. De huurprijzen liggen in de geliberaliseerde huursector beduidend hoger dan in de gereguleerde huursector; een gereguleerde huurwoning had in 2018 een gemiddelde huur van € 537, in de geliberaliseerde huursector was dit € 970.

Tabel 3.3: Richting huurontwikkeling na huurharmonisatie, als percentage van de totale voorraad, 2018

	Huurverlaging	Huurverhoging	Totaal
Gereguleerde huurovereenkomst	1,2%	3,7%	4,9%
Geliberaliseerde huurovereenkomst	0,9%	7,6%	8,5%
Totaal	1,1%	4,3%	5,4%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Van de gereguleerde huurwoningvoorraad kreeg 3,7% een huurverhoging als gevolg van huurharmonisatie bij een bewonerswissel. Bij 1,2% van de gereguleerde huurwoningen werd de huur bij mutatie juist verlaagd. Bij woningen met een geliberaliseerd huurcontract waren deze aandelen respectievelijk 7,6% en 0,9%.

Tabel 3.4: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie voor woningen waarvan de huur bij vrijkomen is geharmoniseerd (zowel huurverhogingen als huurverlagingen), 2011 - 2018

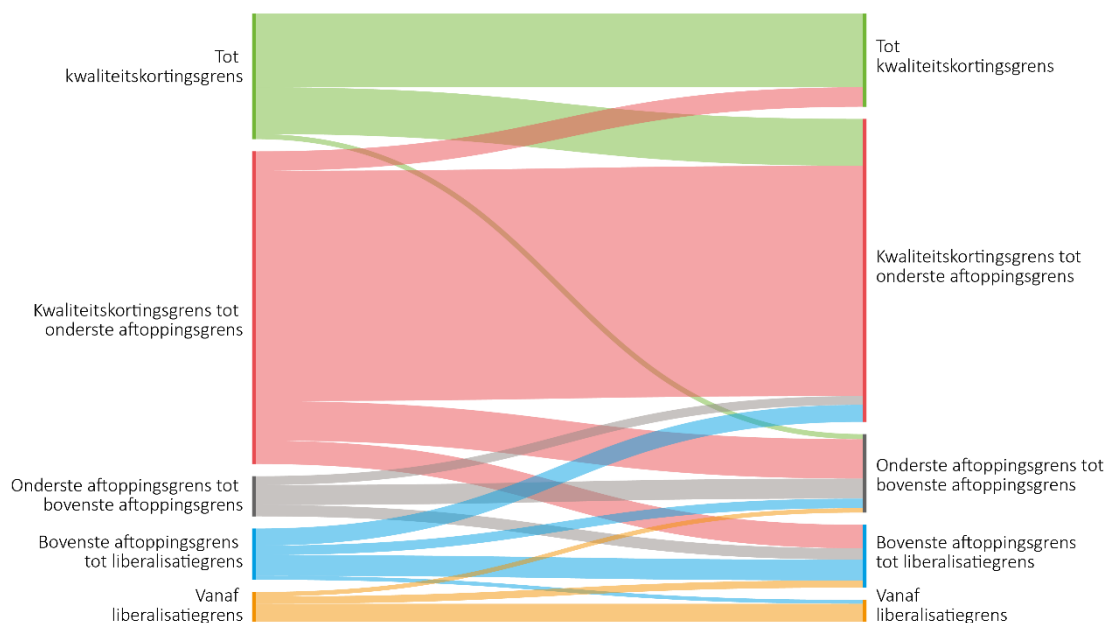
Gereguleerde huren	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
								Gereguleerde huurprijzen	Geliberaliseerde huurovereenkomst	Totaal
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	10,6%	13,5%	17,2%	16,7%	13,3%	8,9%	7,1%	8,0%	16,2%	10,6%
Gemiddelde huur na huur-harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 466	€ 483	€ 511	€ 557	€ 544	€ 544	€ 543	€ 549	€ 989	€ 642
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	79%	77%	80%	82%	82%	83%	81%	80%	n.v.t.	n.v.t.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Bij gereguleerde huurwoningen waarvan de huur bij een bewonerswissel werd geharmoniseerd, steeg de huur gemiddeld met 8,0%. Dit is per saldo de gemiddelde huurontwikkeling waarin zowel huurverhogingen als huurverlagingen zijn meegenomen. Na harmonisatie hadden geharmoniseerde gereguleerde huurwoningen gemiddeld een huur van € 549. De feitelijke huur van deze woningen lag na harmonisatie gemiddeld op 80% van de maximale huur die op grond van het WWS gevraagd mag worden. Bij woningen met een geliberaliseerd huurcontract stegen de huren bij harmonisatie gemiddeld met 16,2%. Na harmonisatie lag de huur van woningen die het betreft gemiddeld op € 989.

De onderstaande figuren brengen in beeld wat de effecten zijn van huuraanpassing bij mutatie op de verdeling van de huurwoningenvoorraad naar huurprijsklasse. Voor de toegelaten instellingen en de commerciële huursector is in beeld gebracht hoe de verdeling naar huurklasse van geharmoniseerde huurwoningen was voor en na de harmonisatie en hoe de woningen bij mutatie verschuiven tussen de huurklassen.

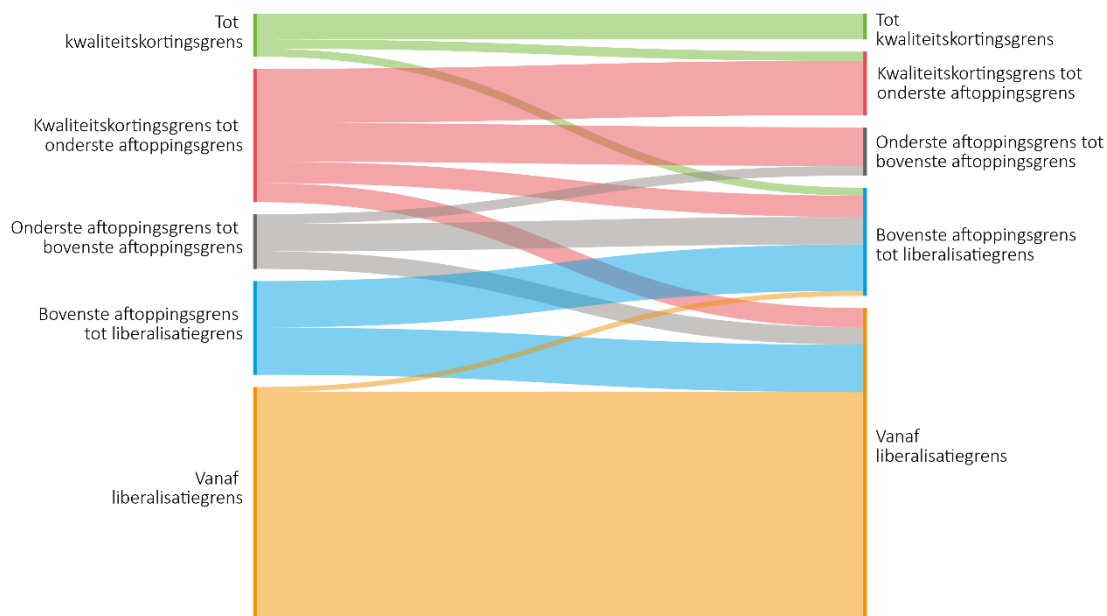
Figuur 3.1: Toegelaten instellingen. Effect harmonisatie (zowel gereguleerde huurprijzen als geliberaliseerde huurcontracten) op de huurprijsklassen van geharmoniseerde woningen, 2018



Bron: CBS-huurenquête 2018.

Bij het harmoniseren van de huurprijzen schuiven woningen per saldo op in de huurprijsklassen. Het aandeel huurwoningen van toegelaten instellingen dat een huur heeft tot de kwaliteitskortingsgrens en tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens neemt bij de geharmoniseerde woningen af. Het aandeel woningen in de klassen boven de onderste aftoppingsgrens neemt juist toe. Een aanzienlijk deel van de woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens krijgt na harmonisatie een huur in het segment van de kwaliteitskortingsgrens tot de onderste aftoppingsgrens. Een deel van de woningen in dit segment schuift door naar het segment tussen de aftoppingsgrenzen. Daar staat tegenover dat ook huren worden verlaagd; een deel van de woningen van toegelaten instellingen met een huur in de hogere huurklassen stroomt bij mutatie terug naar de huurklasse eronder of zelf de huurklasse daar weer onder.

Figuur 3.2: Toegelaten instellingen. Effect harmonisatie (zowel gereguleerde huurprijzen als geliberaliseerde huurcontracten) op de huurprijsklassen van geharmoniseerde woningen, 2018



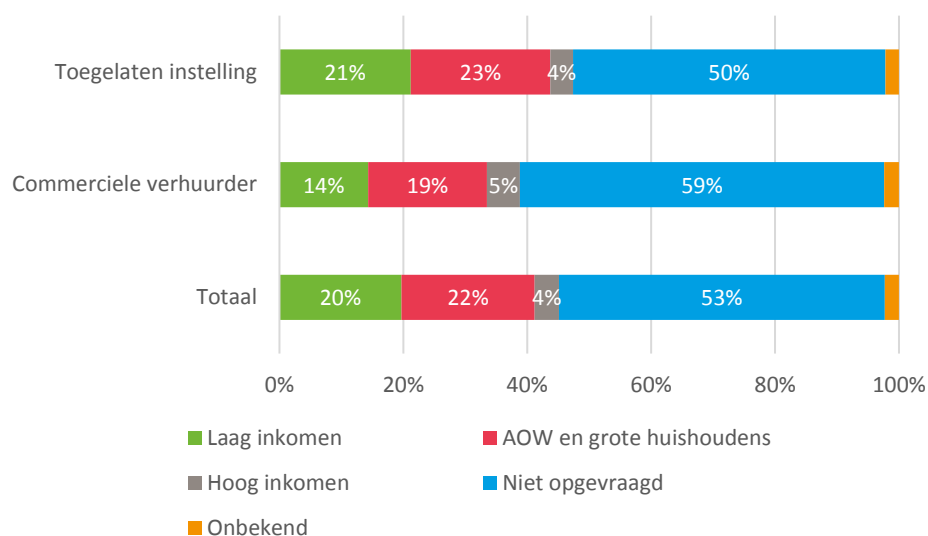
Bron: CBS-huurenquête 2018.

Bij de commerciële verhuurders is zichtbaar dat gestuurd wordt op de segmenten tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, en boven de liberalisatiegrens. Deze segmenten nemen bij mutatie in omvang toe. De huurcontracten van woningen waarvan de huur bij een bewonerswissel wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens, worden geliberaliseerd. In de commerciële huursector zijn bij mutatie duidelijk minder huurverlagingen zichtbaar als bij de toegelaten instellingen.

3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Verhuurders mogen aan huurders met een inkomen tot en met € 41.056 een huurverhoging voorstellen van maximaal 3,9% (1,4% inflatie + 2,5 procentpunt). Aan huishoudens met een hoger inkomen mag een hogere huurverhoging worden gevraagd, namelijk 5,4% (1,4% inflatie + 4 procentpunt). Huishoudens waarvan een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en huishoudens met 4 personen of meer, zijn ongeacht hun inkomen vrijgesteld van de hogere huurverhoging.

Figuur 3.3: Aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2018



Bron: CBS-huurenquête 2018.

In het bestand van de CBS-huurenquête is geregistreerd wat het inkomen is van huurders in de indeling 'laag inkomen', 'AOW en grote huishoudens' en 'hoog inkomen'. Dit gegeven is echter alleen beschikbaar voor huurders waarvan de verhuurder het inkomen heeft opgevraagd. Als een verhuurder geen intentie heeft een hogere huurverhoging door te voeren bij huishoudens met een hoger inkomen en daarom het inkomen niet opvraagt, of als het voor de Belastingdienst niet mogelijk is een inkomen bij een adres te vinden, is het inkomen onbekend.

Toegelaten instellingen hebben bij 48% van hun huurders het inkomen opgevraagd. Verreweg het grootste deel van de huurders waarvoor dit geldt, valt in de inkomenscategorie 'laag inkomen' (21%) of 'AOW, groot huishouden' (23%). Een klein deel (4%) van de huurders van een gereguleerde huurwoning van toegelaten instellingen waarvan het inkomen is opgevraagd, heeft een hoog inkomen.

Bij de commerciële huurders van een gereguleerde huurwoning is het beeld vergelijkbaar. Het grootste deel van de huurders waar het inkomen is opgevraagd heeft een laag inkomen (14%) of is vrijgesteld van een hogere huurverhoging (19%); 5% heeft een hoog inkomen.

Tabel 3.5: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2018

Inkomen	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Laag inkomen	1,4%	3,3%	1,7%
AOW en grote huishoudens	1,5%	3,5%	1,9%
Hoog inkomen	4,3%	4,2%	4,2%
Inkomen niet opgevraagd	1,2%	2,6%	1,6%
Totaal	1,4%	3,0%	1,8%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

De gemiddelde huurverhoging die is doorgevoerd bij huurders van een gereguleerde huurwoning met een laag inkomen bedroeg 1,7%. Toegelaten instellingen waren terughoudender (1,4%) dan commerciële verhuurders (3,3%) in de huurverhoging die aan deze groep werd voorgesteld. Beide categorieën verhuurders, maar met name de toegelaten instellingen, bleven met de huurverhoging (beduidend) onder het maximum dat wettelijk was toegestaan.

Huurders behorende tot de groep die is vrijgesteld van een hogere huurverhoging, de huishoudens waarvan één van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en grote huishoudens vanaf vier personen, kregen een huurverhoging die vergelijkbaar is met die bij de lage inkomens (gemiddeld 1,9%).

Aan de huurders met een hoog inkomen werd gemiddeld een huurverhoging van 4,2% gevraagd. De groep huurders waarvan het inkomen niet werd opgevraagd, kreeg gemiddeld de laagste huurverhoging (1,6%). Toegelaten instellingen en commerciële verhuurders bleven met de huurverhoging bij huurders met een hoog inkomen ruim binnen het wettelijke maximum van 5,4%; toegelaten instellingen verhoogden de huren bij deze groep gemiddeld met 4,3%, commerciële verhuurders met 4,2%.

Bij de huurders van een gereguleerde huurwoning, uitgezonderd de huurders met een hoog inkomen, werd de huur in 2018 gemiddeld verhoogd met 1,7%.

Maximale huurverhoging

De maximale huurverhoging die verhuurders bij een gereguleerde huurwoning mogen voorstellen, is begrensd. Het staat verhuurders uiteraard vrij om met hun voorstel onder de maximaal toegestane huurverhoging te blijven.

Tabel 3.6 Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder, 2018¹⁾

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toegelaten instelling	77%	69%	37%	12%	6%	9%
Commerciële verhuurder	54%	59%	66%	63%	67%	82%
Totaal	73%	67%	42%	24%	18%	21%

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Afhankelijk van het huishoudensinkomen van huurders bedroeg de maximale huurverhoging die per 1 juli 2018 bij zittende huurders van een gereguleerde huurwoning mocht worden doorgevoerd zoals beschreven, 3,9% dan wel 5,4%. De analyse van de mate waarin verhuurders gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid de huur bij huurders met een hoger inkomen extra te verhogen, liet al zien dat verhuurders gemiddeld beduidend onder de wettelijk toegestane maximale huurverhoging zijn gebleven. Bij een deel van de huurders werd wel degelijk de maximale huurverhoging voorgesteld. Bij toegelaten instellingen betrof dit 9% van de huurders van een gereguleerde huurwoning, bij commerciële verhuurders was dit 82%. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitkomsten voor 2018 niet één op één zijn te vergelijken met die van eerdere jaren. In 2018 waren alleen de inkomens beschikbaar van huurders waar de verhuurder het inkomen van heeft opgevraagd bij de Belastingdienst. In de voorgaande jaren waren de inkomens van alle huurders beschikbaar voor zover de Belastingdienst een inkomen aan een adres kon koppelen. Het is mogelijk dat bij een selectief deel van de huurders het inkomen is opgevraagd. Het vermoeden bestaat dat commerciële verhuurders die inzetten op opbrengstmaximalisatie vaker dan gemiddeld het inkomen van de huurder hebben opgevraagd.

Tabel 3.7: Aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2018¹⁾

	Laag inkomen	AOW en grote huishoudens	Hoog inkomen	Totaal
Toegelaten instelling	5%	5%	54%	9%
Commerciële verhuurder	80%	88%	61%	82%
Totaal	16%	20%	56%	21%

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Toegelaten instellingen hebben bij huishoudens met een hoog inkomen veel vaker de maximale huurverhoging voorgesteld dan bij huishoudens met een laag inkomen. Toegelaten instellingen stelden bij 54% van de huishoudens met een hoog inkomen de maximale huurverhoging voor en bij 5% van de huishoudens met een laag inkomen of behorende tot de vrijgestelde groepen. Bij de commerciële verhuurders was dit niet het geval, zij stelden ook bij huishoudens met een laag inkomen en huishoudens die zijn vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging in veel gevallen de maximale huurverhoging voor, vaker zelfs dan bij huishoudens met een hoog inkomen (80% en 88% respectievelijk 61%). Let wel: de gepresenteerde uitkomsten zijn gebaseerd op de huishoudens waarvan door de verhuurder het inkomen is opgevraagd bij de Belastingdienst, dat is bij minder dan de helft van de huishoudens het geval.

3.4 Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 3.8: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur) naar huurprijsklasse, 2005, 2010, 2016 - 2018

Huurprijsklasse ¹	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Tot kwaliteitskortingsgrens	31%	22%	16%	17%	17%	17%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	58%	60%	54%	56%	56%	57%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	6%	8%	11%	10%	11%	11%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5%	8%	14%	12%	11%	10%
Vanaf liberalisatiegrens	1%	2%	5%	5%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

In de verdeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen naar huurprijsklasse hebben zich ten opzichte van vorig jaar geen grote verschuivingen voorgedaan. De meeste woningen van toegelaten instellingen hebben een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. De omvang van dit segment bedraagt 57% van het bezit van de toegelaten instellingen en is iets toegenomen ten opzichte van 2017 (toen: 56%). Het segment tussen de onderste en de bovenste aftoppingsgrens heeft naar verhouding dezelfde omvang als vorig jaar. Deze twee segmenten zijn bepalend voor corporaties om woningen passend te kunnen toewijzen aan de huurtoeslagdoelgroep. In de klasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is sinds 2015 een afname zichtbaar van het aandeel woningen dat in deze klasse valt. Deze ontwikkeling past in het beeld dat hoort bij de eis van passend toewijzen; meer woningen krijgen bij een bewonerswissel een huur onder de aftoppingsgrenzen.

¹ De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2018: € 417,34: kwaliteitskortingsgrens
€ 597,30 en € 640,14: aftoppingsgrenzen
€ 710,68: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

De omvang van het goedkoopste segment, woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens veranderde niet (17% van de voorraad van toegelaten instellingen). Dit zijn woningen die belangrijk zijn voor de huisvesting van jongeren, maar ook veel kwetsbare doelgroepen zijn aangewezen op een woning in dit goedkoopste segment. Hierbij moet gedacht worden aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit GGZ-instellingen. Het aandeel woningen van toegelaten instellingen met een huur vanaf de liberalisatiegrens is al jaren constant op 5%.

Tabel 3.9: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid toegelaten instelling en commerciële verhuurder en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2018

Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Toegelaten instelling	Commerciële verhuurder	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	1,4%	2,8%	1,7%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	1,7%	3,3%	2,0%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	1,9%	3,2%	2,2%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1,7%	3,5%	2,3%
Vanaf liberalisatiegrens	2,6%	3,2%	3,1%
Totaal	1,8%	3,2%	2,3%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Verhuurders verhoogden de huren in 2018 iets sterker naarmate de huur al hoger is, hoewel de verschillen niet heel groot zijn. De huur van woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens werd gemiddeld met 1,7% verhoogd. In de opvolgende huurprijsklassen loopt dit op tot 2,3% in de huurprijsklasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 3,1% in de huurprijsklasse vanaf de liberalisatiegrens. Commerciële verhuurders differentieerden hun huren sterker naar huurprijsklasse dan toegelaten instellingen. Toegelaten instellingen lieten hun huren in de prijsklassen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens stijgen met percentages die rond het gemiddelde voor de hele voorraad liggen. Bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens waren toegelaten instellingen terughoudender met de huurverhoging, woningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens kregen gemiddeld juist een grotere huurverhoging. Hierbij speelt de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol.

Tabel 3.10: Aandeel huurders in de op 1 juli 2018 gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2018¹⁾

Huurprijsklasse	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Tot kwaliteitskortingsgrens	16%	91%	28%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	7%	88%	16%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	7%	78%	17%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	9%	72%	27%
Vanaf liberalisatiegrens	24%	83%	61%
Totaal	9%	82%	21%

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Toegelaten instellingen stelden bij huurders met de laagste huren (tot de kwaliteitskortingsgrens) vaker dan gemiddeld de maximale huurverhoging voor. Zij deden dat bij 16% van de huurders in deze categorie. Vermoedelijk hangt dit samen met de wens achtergebleven huren op te trekken die zijn ontstaan doordat huurders al heel lang in een woning wonen en er daardoor lang geen mogelijkheden zijn geweest om de huur te harmoniseren. Ook bij gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens

stelden toegelaten instellingen vaak de maximale huurverhoging voor. Zij deden dit bij 24% van de huurder in deze categorie. Hier betreft het vaak woningen die worden bewoond door huurders met een hoog inkomen en die door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur boven de liberalisatiegrens hebben gekregen.

Commerciële verhuurders streven naar het maximeren van huuropbrengsten en passen de maximale huurverhoging vaker toe bij woningen met lagere huren dan bij woningen met hogere huren. Ook commerciële verhuurders pasten bij gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens naar verhouding vaker de maximale huurverhoging toe.

Bij de bovenstaande tabel moet worden opgemerkt dat de gepresenteerde uitkomsten alleen betrekking hebben op huurders waarvan het inkomen is opgevraagd en bekend is.

3.5 Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt bepaald wat de maximale huur is die voor een gereguleerde huurwoning gevraagd mag worden. De feitelijke huur die voor een woning wordt gevraagd ligt daar vaak onder. Bij toegelaten instellingen ligt de feitelijke huur vaak zelfs beduidend onder de maximale huur. Dit heeft te maken met het streefhuurbeleid van toegelaten instellingen en met de eis van passend toewijzen. Commerciële verhuurders streven doorgaans na een marktconforme huur te vragen voor hun bezit. Bij deze verhuurders ligt de feitelijke huur daarom vaak dicht bij de maximale huur op grond van het WWS. De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur geeft een beeld van de prijs-kwaliteitverhouding van gereguleerde huurwoningen.

Tabel 3.11: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2014 - 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Toegelaten instellingen	69%	70%	71%	71%	72%
Commerciële verhuurders	83%	83%	83%	85%	87%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

De huur van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen lag in 2018 op 72% van de maximale huur die op grond van het WWS voor deze woningen gevraagd mag worden. De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur is daarmee bij toegelaten instellingen wat afgenomen. Dat is ook het geval bij de commerciële verhuurders. In 2017 lagen de huren van commerciële verhuurders gemiddeld op 85% van de maximale huur, in 2018 was dit toegenomen tot 87%.

Tabel 3.12: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2018¹⁾

Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders
80% - 100%	1,2%	2,9%
75% - 80%	1,3%	3,7%
65% - 75%	1,3%	3,6%
55% - 65%	1,7%	2,5%
Tot 55%	2,1%	0,5%
Totaal	1,4%	3,0%

- 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 in het databestand dan de totale gemiddelde huurstijging. De totaalregel, waarin de uitsplitsing naar prijs-kwaliteitverhouding niet is gemaakt, is wel gebaseerd op alle cases.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Toegelaten instellingen verhoogden hun huren wat sterker dan gemiddeld bij woningen met de grootste afstand tussen de feitelijke en de maximale huur (tot 55% en 55% tot 65%). In de klassen daarboven was nauwelijks sprake van differentiatie. Commerciële verhuurders verhoogden hun huren het sterkst in de segmenten 65% - 75% en 75% - 80%.

Tabel 3.13: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en maximale huur, 2018¹⁾²⁾³⁾

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders
80% - 100%	8%	78%
75% - 80%	6%	89%
65% - 75%	8%	92%
55% - 65%	10%	92%
Tot 55%	18%	.
Totaal	9%	82%

- 1) De uitkomsten zijn gebaseerd op de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête waarvan de WWS-punten bekend zijn. Bij een deel van de commerciële huurwoningen in het bestand zijn de punten niet bekend. Daarom komen de percentages in de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.
- 2) Bij een klein deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête is een huurverhoging geregistreerd die ligt boven het wettelijke maximum van de betreffende inkomensklassen. In deze gevallen is aangenomen dat de maximale huurverhoging is doorgevoerd.
- 3) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Toegelaten instellingen stelden vaker de maximale huurverhoging voor bij huurwoningen met een grote afstand tussen de feitelijke en de maximale huur. Bij woningen waarvan de feitelijke huur minder dan 55% van de maximale huur bedraagt, werd in 18% van de gevallen de maximale huurverhoging voorgesteld. In de klasse daarboven was dit 10%. Commerciële verhuurders stellen veel vaker dan toegelaten instellingen de maximale huurverhoging voor. Ook zij doen dit vaker bij woningen met een grote afstand tussen de feitelijke en de maximale huur.

3.6 Regionaal beeld van de huurontwikkeling

De gemiddelde huurverhoging die door verhuurders wordt voorgesteld, verschilt regionaal. In deze paragraaf wordt nader ingezoomd op de huurontwikkeling bij toegelaten instellingen per provincie en in

de vier grote steden. Woningen van commerciële verhuurders zijn in het bestand van de CBS-huurenquête minder sterk vertegenwoordigd dan woningen van toegelaten instellingen. Het is daarom niet mogelijk om de uitkomsten voor commerciële verhuurders op hetzelfde aggregatieniveau te presenteren. Om toch een beeld te kunnen schetsen van eventuele verschillen in de huurverhoging naar druk op de woningmarkt, wordt een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelingen in het schaarstegebied² en overig Nederland.

Tabel 3.14: De gemiddelde huurstijging bij toegelaten instellingen in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar provincie, 2018

Provincie	Huurstijging (exclusief harmonisatie)	Huurstijging (inclusief harmonisatie)
Groningen	0,7%	0,9%
Friesland	1,3%	1,7%
Drenthe	0,4%	0,3%
Overijssel	1,5%	1,9%
Flevoland	1,4%	1,6%
Gelderland	1,4%	1,8%
Utrecht	1,4%	1,7%
Noord-Holland	1,6%	1,9%
Zuid-Holland	1,7%	2,1%
Zeeland	0,8%	1,0%
Noord-Brabant	1,4%	1,6%
Limburg	1,3%	1,5%
Totaal	1,4%	1,7%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

In provincies met een hoge druk op de woningmarkt, Zuid-Holland en Noord-Holland, was de gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie het hoogst. In Zuid-Holland stegen de huren van zittende huurders gemiddeld met 1,7% en in Noord-Holland met 1,6%. In de provincie Utrecht, ook een provincie met een hoge marktdruk, stegen de huren van zittende huurders met het landelijk gemiddelde (1,4%). De laagste huurstijgingen waren er in de provincies Drenthe (0,4%), Groningen (0,7%) en Zeeland (0,8%). Opvallend is dat in de provincies Friesland en Limburg, provincies met een relatief ruime woningmarkt, de gemiddelde huurstijging bij zittende huurders lag in de buurt van het landelijke gemiddelde (beiden 1,3%).

Ook inclusief het effect van huurharmonisatie werden de huren in Zuid-Holland (2,1%) en Noord-Holland (1,9%) bovengemiddeld verhoogd. In Overijssel, Gelderland en Friesland werden de huren naar verhouding zwaarder geharmoniseerd. In Overijssel stegen de huren inclusief het effect van huurharmonisatie met 1,9%, in Gelderland met 1,8% en in Friesland met 1,7%.

² Het schaarstegebied bestaat uit de tien coropgebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarden voor gereguleerde huurwoningen en bakent het gebied af met de hoogste druk op de gereguleerde huurwoningenmarkt. In het schaarstegebied kregen huurwoningen voorheen extra WWS-punten. Bij de introductie van de WOZ-waarde in het Woningwaarderingstelsel in oktober 2015 is de betekenis van het schaarstegebied voor het WWS verdwenen. In bijlage 3 is een kaart van het schaarstegebied opgenomen.

Tabel 3.15: De gemiddelde huurstijging bij toegelaten instellingen in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar de vier grote steden, 2018

Gemeente	Huurstijging exclusief harmonisatie	Huurstijging inclusief harmonisatie
Utrecht	1,3%	1,6%
Amsterdam	1,7%	1,8%
Den Haag	1,8%	2,5%
Rotterdam	1,8%	2,3%
Totaal	1,7%	2,1%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

In de vier grote steden was de gemiddelde huurverhoging het grootst in Den Haag en Rotterdam. Bij zittende huurders werd in deze steden de huur gemiddeld verhoogd met 1,8%; in Amsterdam was dit 1,7% en in Utrecht 1,3%. In Den Haag en Rotterdam werden de huren bij mutatie ook sterker geharmoniseerd dan in Utrecht en Amsterdam.

In Amsterdam en Utrecht is de druk op de huurwoningmarkt minstens zo groot als in Den Haag en Rotterdam. Mogelijk hangt de terughoudendheid bij het verhogen van de huren in Amsterdam en Utrecht samen met prestatieafspraken tussen deze gemeenten en de corporaties.

Tabel 3.16: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar het onderscheid schaarstegebied - overig Nederland, naar type verhuurder, 2018

	Huurstijging (exclusief harmonisatie)			Huurstijging (inclusief harmonisatie)		
	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Schaarstegebied	1,5%	3,3%	1,9%	1,8%	3,6%	2,2%
Overig Nederland	1,4%	2,8%	1,7%	1,7%	3,3%	2,1%
Totaal	1,4%	3,0%	1,8%	1,7%	3,4%	2,1%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Toegelaten instellingen verhoogden de huren van gereguleerde huurwoningen bij zittende huurders in het schaarstegebied met een iets hoger percentage dan in overig Nederland, 1,5% respectievelijk 1,4%. Bij commerciële verhuurders was het verschil groter, zij verhoogden de huren in het schaarstegebied met 3,3% en in de rest van het land met 2,8%.

Commerciële verhuurders harmoniseerden ook de huren van vrijkomende gereguleerde woningen wat sterker dan toegelaten instellingen, maar waren in het schaarstegebied iets terughoudender bij het harmoniseren dan in overig Nederland. Mogelijk komt het in het schaarstegebied wat vaker voor dat huren van commerciële huurwoningen al op het niveau van de markthuurliggen. Daarnaast worden commerciële huurwoningen in het schaarstegebied vaker geliberaliseerd (6% van de gereguleerde voorraad in 2018, versus ruim 3% in overig Nederland).

Tabel 3.17: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) en de kale huur in euro's in de gereguleerde huurwoningvoorraad bij toegelaten instellingen, per provincie, 2018

Provincie	Verhouding feitelijke huur - maximale huur	Feitelijke huur in euro's
Groningen	73%	€ 499
Friesland	67%	€ 484
Drenthe	69%	€ 505
Overijssel	70%	€ 522
Flevoland	73%	€ 573
Gelderland	71%	€ 533
Utrecht	72%	€ 537
Noord-Holland	71%	€ 523
Zuid-Holland	78%	€ 528
Zeeland	73%	€ 521
Noord-Brabant	67%	€ 523
Limburg	73%	€ 523
Totaal	72%	€ 524

Bron: CBS-huurenquête 2018.

De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur van gereguleerde woningen van toegelaten instellingen verschilt per provincie. Dit heeft waarschijnlijk meer te maken met verschillen in de aard van het bezit van toegelaten instellingen dan met de invloed van krapte op de woningmarkt. In gebieden waar toegelaten instellingen naar verhouding veel woningen met een hoog WWS-puntenaantal hebben, zoals grote eengezinswoningen, zal de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur gemiddeld groter zijn dan in gebieden waar toegelaten instellingen naar verhouding meer appartementen verhuren.

In de provincie Zuid-Holland liggen de feitelijke huren van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen gemiddeld het dichtst bij de maximale huren. De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur is in deze provincie het kleinst. Gemiddeld ligt in Zuid-Holland bij toegelaten instellingen de feitelijke huur op 78% van de maximale huur. In Utrecht (72%) en Noord-Holland (71%) is de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur gemiddeld groter. De grootste afstand is er in de provincies Noord-Brabant en Friesland. In beide provincies ligt de feitelijke huur gemiddeld op 67% van de maximale huur. Friesland en Noord-Brabant horen bij de provincies waar het aandeel grondgebonden woningen op het bezit van toegelaten instellingen het grootst is.

Gemiddeld was de feitelijke (kale) huurprijs van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen in 2018 € 524. De gemiddelde kale huurprijs in euro's is het laagst in de provincies Friesland en Groningen (€ 484 respectievelijk € 499) en het hoogst in Flevoland (€ 573).

Tabel 3.18: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) en de kale huur in euro's in de gereguleerde huurwoningvoorraad bij toegelaten instellingen, in de vier grote steden, 2018

Gemeente	Verhouding feitelijke huur - maximale huur	Feitelijke huur in euro's
Utrecht	73%	€ 519
Amsterdam	68%	€ 506
Den Haag	83%	€ 537
Rotterdam	83%	€ 516
Totaal	76%	€ 516

Bron: CBS-huurenquête 2018.

In de grote steden Den Haag en Rotterdam ligt de feitelijke huur van gereguleerde huurwoningen van toegelaten instellingen gemiddeld op 83% van de maximale huur. In Amsterdam (68%) en Utrecht (73%) liggen deze percentages beduidend lager. De gemiddelde kale huur is in de vier grote steden het hoogst in Den Haag; hier betalen huurders van een gereguleerde huurwoning van een toegelaten instelling relatief en absoluut gezien het meeste voor hun woning.

Tabel 3.19: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) en de kale huur in euro's in de gereguleerde huurwoningvoorraad bij toegelaten instellingen, naar het onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, naar type verhuurder, 2018

	Verhouding feitelijke huur - maximale huur		Feitelijke huur in euro's	
	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders
Schaarstegebied	70%	84%	€ 526	€ 575
Overig Nederland	74%	89%	€ 523	€ 596
Totaal	72%	87%	€ 524	€ 588

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Zowel bij toegelaten instellingen als bij commerciële verhuurders is er in het schaarstegebied meer ruimte tussen de gemiddelde feitelijke huur en maximale huur van gereguleerde huurwoningen. De extra ruimte is zeer waarschijnlijk vooral het gevolg van de hogere WOZ-waarde in het schaarstegebied die zorgt voor meer WWS-punten. Er is bij de toegelaten instellingen in de feitelijke huur in euro's weinig verschil tussen het schaarstegebied en overig Nederland. Bij de commerciële verhuurders is dit verschil wat groter; in het schaarstegebied is de feitelijke huur in euro's lager dan in overig Nederland. Let wel: het betreft het *gereguleerde* bezit van commerciële verhuurders.

Bijlage 1: Kenmerken van de huurwoningvoorraad

Tabel 1: Omvang van het bezit en enkele belangrijke kenmerken (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), naar type verhuurder, 2018

Type verhuurder	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000 ¹⁾	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2018 (kale huur)	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur	Gemiddelde WOZ- waarde (x € 1.000)
Toegelaten instellingen	2.251	69%	€ 534	149	€ 746	72%	145
Niet-commerciële verhuurders	.	4%	€ 667	150	€ 751	89%	182
Commerciële verhuurders	.	27%	€ 740	165	€ 830	89%	191
Totaal	3.274	100%	€ 595	153²⁾	€ 767²⁾	78%²⁾	159

1) Op basis van de CBS-huurenquête kan niet betrouwbaar worden vastgesteld hoeveel huurwoningen in bezit zijn van niet-commerciële verhuurders en commerciële verhuurders.

2) Totalen gecorrigeerd voor het naar verhouding vaak ontbreken van de WWS-punten en daarmee de maximale huurprijs bij commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Huurwoningvoorraad

De Nederlandse huurwoningvoorraad bestaat uit zo'n 3.274.000 woningen, waarvan het grootste deel, ongeveer 2.251.000 woningen (69%) in bezit is van toegelaten instellingen, de woningcorporaties. Commerciële verhuurders hebben ruim een kwart (27%) van de huurwoningen in bezit. Een naar verhouding klein deel (4%) van de huurwoningen is van niet-commerciële verhuurders. Dit zijn niet-winstbeogende organisaties die geen toegelaten instelling zijn.

Gemiddelde huur

Gemiddeld betaalde een huurder op 1 juli 2018 € 595 kale huur per maand. Huurders van een corporatiewoning betaalden gemiddeld € 534 per maand en huurders van een woning van een commerciële verhuurder betaalden gemiddeld € 740.

Maximale huur

De maximale huur die voor een huurwoning met een niet-geliberaliseerd huurcontract mag worden gevraagd, wordt bepaald aan de hand van het Woningwaardingsstelsel (WWS). Woningen van toegelaten instellingen hebben gemiddeld 149 WWS-punten. Dit correspondeert met een gemiddelde maximale huurprijs van € 746. De feitelijke huur van woningen van toegelaten instellingen ligt daarmee gemiddeld op 72% van de maximale huur die gevraagd mag worden. In de commerciële huursector is de gemiddelde kwaliteit van de woningvoorraad hoger. Een commerciële huurwoning heeft gemiddeld 165 WWS-punten, wat overeenkomt met een maximale huur van € 830 per maand. Daarmee ligt de gemiddelde feitelijke huur in de commerciële huursector gemiddeld op 89% van de huur die volgens het WWS gevraagd mag worden.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van huurwoningen is één van de componenten in het WWS. De WOZ-waarde is dus mede bepalend voor de maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Gemiddeld heeft een huurwoning in 2018 een WOZ-waarde van € 159.000. De woningvoorraad van toegelaten instellingen

heeft een wat lagere gemiddelde WOZ-waarde (€ 145.000) dan die van niet-commerciële- (€ 182.000) en commerciële verhuurders (€ 191.000).

Bijlage 2: Aanvullende tabellen en figuren

Tabel 2: *Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, naar het onderscheid gereguleerde – geliberaliseerde huursector, 2018*

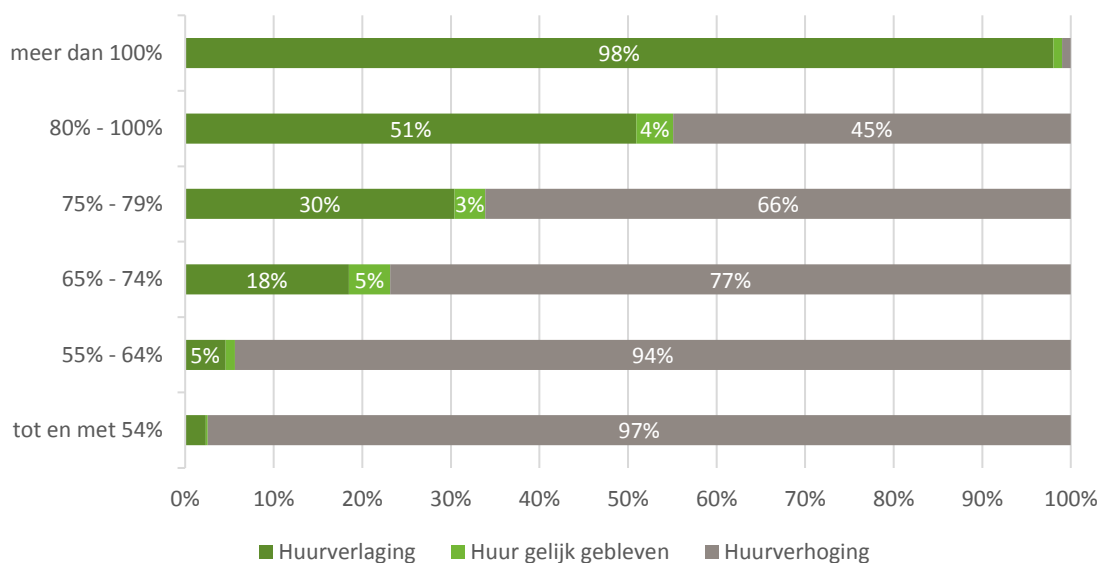
		Gereguleerde voorraad	Geliberaliseerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instelling	Huurverlaging	5%	3%	5%
	Huur gelijk gebleven	14%	15%	14%
	Huurverhoging	81%	82%	81%
	Totaal	100%	100%	100%
Commerciële verhuurder	Huurverlaging	2%	4%	3%
	Huur gelijk gebleven	11%	14%	12%
	Huurverhoging	87%	82%	85%
	Totaal	100%	100%	100%
Totaal	Huurverlaging	4%	4%	4%
	Huur gelijk gebleven	13%	13%	13%
	Huurverhoging	83%	83%	83%
	Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête 2018.

Tabel 3: *Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid gereguleerd en geliberaliseerd deel van de huurwoningvoorraad en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2018*

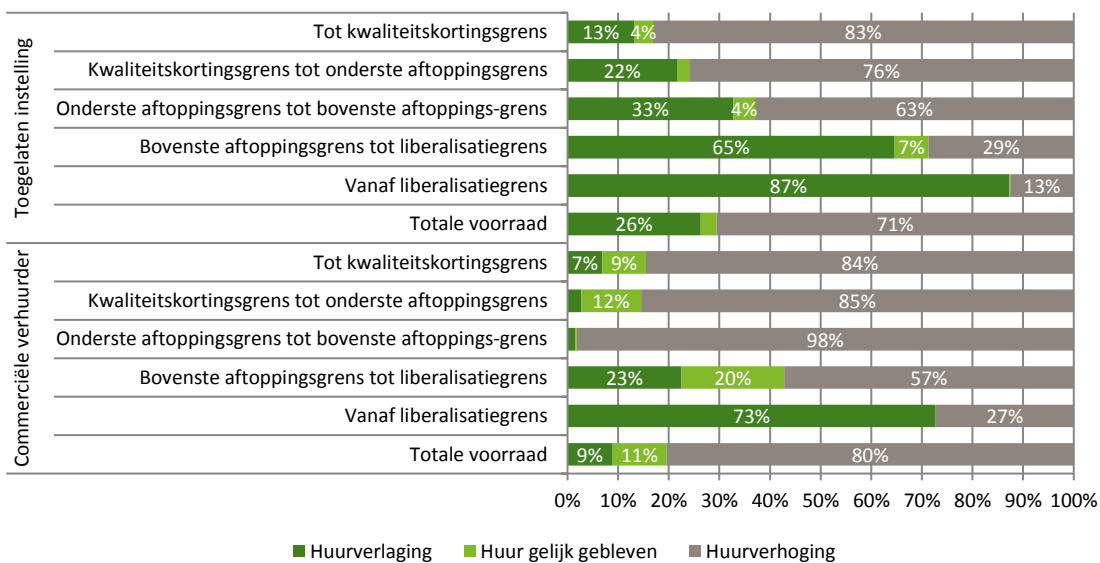
Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Gereguleerd	Gelibera- liseerd	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	1,6%	.	1,7%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	2,0%	.	2,0%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2,2%	.	2,2%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2,3%	.	2,3%
Vanaf liberalisatiegrens	3,2%	3,1%	3,1%
Totaal	2,1%	3,1%	2,3%

Figuur 1: Huurontwikkeling van gemuteerde woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, naar prijs-kwaliteitverhouding (gebaseerd op feitelijke huur voor harmonisatie), 2018



Bron: CBS-huurenquête 2018.

Figuur 2: Huurontwikkeling van gemuteerde woningen met een gereguleerde huur op 1 juli 2017 (klasse-indeling op huur voor huurprijsaanpassing), naar huurprijsklasse, 2018



Bron: CBS-huurenquête 2018.

Bijlage 3: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

De CBS-huurenquête is oorspronkelijk een panelonderzoek waarmee jaarlijks bij dezelfde huurwoningen de ontwikkeling van de huurprijs wordt gevolgd. In 2015 is de steekproef van het panel grondig herzien en is er een integraal deel op basis van registraties (onder andere NCCW) aan het onderzoek toegevoegd. Het paneeldeel van de huurenquête wordt jaarlijks geschoond doordat er huurwoningen worden verkocht, gesloopt of een andere bestemming krijgen. Ter compensatie van de woningen die uit het panel worden verwijderd wordt een representatief aantal huurwoningen toegevoegd. In 2017 zijn gegevens van 373.140 huurwoningen verzameld. Na controle zijn de gegevens van 365.703 goed bevonden voor analyse.

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

- Toegelaten instellingen (woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties). Hieraan zijn de gemeentelijke woningbedrijven toegevoegd.
- Niet-commerciële verhuurders: (overige instellingen zonder winstoogmerk)
- Commerciële verhuurders (institutionele beleggers, bedrijven, natuurlijke rechtspersonen).

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 2017 - 1 juli 2018 volgens de CBS-huurenquête een bewonerswissel heeft plaatsgevonden.

Harmonisatie-effect

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

(Zuivere) huurstijging

De (zuivere) huurstijging is de huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling³ en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

Gereguleerde huurwoningvoorraad

Alle woningen waarvan de verhuurder aangeeft dat geen sprake is van een geliberaliseerde huur-overeenkomst.

Geliberaliseerde huurovereenkomst

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Als de

³ Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie of de kantonrechter bindend is vastgesteld.

aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd).

Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold (1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen, 1 juli 1994 voor alle woningen), zijn gereguleerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2017

Jaargang*	Huurprijs
2004	> € 597,54
2005	> € 604,72
2006	> € 615,01
2007	> € 621,78
2008	> € 631,73
2009	> € 647,53
2010	> € 647,53
2011	> € 652,52
2012	> € 664,66
2013	> € 681,02
2014	> € 699,48
2015	> € 710,68
2016	> € 710,68
2017	> € 710,68
2018	> € 710,68

*) Een jaargang loopt van 2004 tot en met 2010 telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 2004 betekent van 1 juli 2004 tot 1 juli 2005. Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

Wijziging van het Woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015

Per 1 oktober 2015 is het Woningwaarderingstelsel gewijzigd en zijn de onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm vervangen door een puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde. Met de wijziging is ook de aftoppingsregeling inzake de punten woonomgeving voor kleine woningen vervallen, en zijn de schaarstepunten vervallen. De wijziging van het WWS leidt tot het meewegen van de WOZ-punten voor gemiddeld 25%. Binnen deze 25% wegen de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde elk voor 50% mee. De kengetallen daarvoor worden jaarlijks opnieuw vastgesteld op basis van de algemene ontwikkeling van de WOZ-waarde. Per 1 juli 2018 worden punten toegekend voor elke € 8.747 WOZ-waarde en voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 135. Voor kleine woningen (< 40 m²) gebouwd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en gelegen in een gemeente vermeld in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte (regio's Amsterdam en Utrecht) is dit bedrag € 57.

Het schaarstegebied

