



Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen



Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016

27 oktober 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 27 oktober 2016

TITEL Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 2700.194/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	6
1.1 Enkele belangrijke aspecten van het huurprijsbeleid	6
1.2 Onderzoeksopzet	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Belangrijkste effecten huurbeleid verhuurders	9
2.1 Kenmerken van de Nederlandse huurwoningvoorraad	9
2.2 De huurstijging per 1 juli 2016	10
2.3 Het effect van woningverbetering op de huurstijging	13
2.4 Regionale verschillen in de huurstijging	14
2.5 Gemiddelde huurstijging naar inkomensklassen	14
2.6 Huursombenadering en maximale huursomstijging woningcorporaties	15
2.7 Huurverlagingen	16
3 De inkomensafhankelijke huurverhoging	19
3.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging op hoofdlijnen	19
3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot de huurgrenzen van de huurtoeslag	23
3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot prijs- kwaliteitverhouding	23
4 Huurstijging bij mutatie	25
4.1 Huurstijging bij mutatie op hoofdlijnen	25
4.2 Huurstijging bij mutatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag	27
4.3 Huurstijging bij mutatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding	29
5 Differentiatie in de huurverhoging	31
5.1 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag	31
5.2 Differentiatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding	32
5.3 Differentiatie in relatie tot regionale verschillen	34
6 Energetische kwaliteit van huurwoningen	36
Bijlage 1: Enkele begrippen	1

Samenvatting

Achtergronden

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.

Belangrijke aspecten van het huurbeleid 2016

Evenals de afgelopen jaren vormt het inflatiepercentage over het voorgaande jaar de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Sinds 2013 is een basishuurverhoging mogelijk van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar. De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. De basishuurverhoging bedroeg daarom $0,6\% + 1,5\% = 2,1\%$. Om de doorstroming te bevorderen van huurders met een inkomen hoger dan € 34.678, is bij zelfstandige woningen een opslagpercentage geïntroduceerd dat afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder. Dit opslagpercentage is gestaffeld. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 34.678 is er geen opslag en is de maximale huurverhoging dus 2,1%. Voor huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.678 en € 44.360 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt, dus een maximale huurverhoging van 2,6%. Voor huurders met een huishoudinkomen vanaf € 44.360 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt en bedraagt de maximale huurverhoging dus 4,6%.

Voor de huurontwikkeling zijn tevens de huursombenadering en de aanpassing van het Woningwaardingsstelsel (WWS) relevant. Voor corporaties gold per 1 juli 2016 een maximale huursomstijging van inflatie + 0,6% = 1,0%. De aanpassing van het WWS betekent dat de WOZ-waarde is gaan meetellen in het puntenaantal, en daarmee van invloed is op de mogelijkheden van verhoging en verlaging van de huurprijs door verhuurders.

Gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie

- De huurstijging over 2016 in de gereguleerde huursector bij zittende huurders is gemiddeld uitgekomen op 1,3%. Hiermee is de huurstijging exclusief harmonisatie een stuk lager geweest dan in 2015 (2,0%). In 2015 was ook al sprake van een aanzienlijk lagere huurstijging dan in de jaren daarvoor, zelfs als rekening wordt gehouden met de lage inflatie. In 2014 bedroeg de gemiddelde huurstijging nog 3,9% en in 2013 4,1%.
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders met gemiddeld 1,0%. De gemiddelde huurstijging bedroeg daarmee bij toegelaten instellingen ongeveer de helft van de huurstijging in 2015.
- In 2015 was er voor het eerst in jaren sprake van dat de huurverhoging exclusief huurharmonisatie bij commerciële verhuurders hoger was dan bij de toegelaten instellingen. In 2016 was dit opnieuw het geval; commerciële verhuurders verhoogden in de gereguleerde huurwoningvoorraad hun huren bij zittende huurders gemiddeld met 2,0%.

Het effect van huurharmonisatie

- De gemiddelde huurstijging in de Nederlandse huurwoningvoorraad is in belangrijke mate het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders voorstellen aan zittende huurders. Daarnaast wordt een deel van de huren bij een bewonerswissel geharmoniseerd; met een hoger percentage verhoogd dan bij zittende huurders op grond van het huurbeleid van de Rijksoverheid is toegestaan, om de huur meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Maar ook huurharmonisatie naar een lagere huur komt voor; bijvoorbeeld als corporaties in het

kader van het passend toewijzen de huur van een woning bij mutatie verlagen om de woning te kunnen toewijzen aan een huishouden dat behoort tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag.

- De gemiddelde huurstijging *inclusief* harmonisatie bedroeg in 2016 in de gereguleerde sector 2,1%, de laagste huurstijging in 5 jaar. Het effect van de huurharmonisatie op de huurontwikkeling was 0,8%. De gepresenteerde cijfers hebben betrekking op woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad. Woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn in de genoemde percentages buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van de huurwoningen waarvan de huurovereenkomst in het afgelopen huurjaar is geliberaliseerd.
- Toegelaten instellingen lieten de huren dit jaar met 1,8% stijgen. Dit is een lagere huurstijging dan bij de niet-commerciële verhuurders (2,0%) en de commerciële verhuurders (2,8%).
- In 2016 was het harmonisatie-effect bij toegelaten instellingen en bij de commerciële verhuurders even groot; 0,8%.

Huursombenadering en gemiddelde huursomstijging corporaties

- De Eerste Kamer heeft de Wet Doorstroming Huurmarkt aangenomen. Onderdeel van deze wet is de invoering van de huursombenadering. Deze stelt dat de totale huursom van een corporatie over een jaar inclusief huurharmonisatie niet meer mag stijgen dan de inflatie + 1 procentpunt. De huursombenadering heeft betrekking op een kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. Om deze reden wordt de huursombenadering pas op 1 januari 2017 van kracht.
- Vooruitlopend op de huursombenadering heeft de minister besloten per 1 juli 2016 uit te gaan van een maximale huursomstijging voor corporaties van inflatie + 0,4% (exclusief huurharmonisatie). De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. De maximale huursomstijging bedraagt derhalve 1,0%.
- De gemiddelde huursomstijging bij gereguleerde corporatiewoningen is in 2016 uitgekomen op 0,8%.

Het effect van woningverbetering

- Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2016 bedroeg gemiddeld 0,1%. Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging was daarmee even groot als in 2015. Inclusief het effect van harmonisatie en van renovatie kwam de gemiddelde huurstijging in 2016 uit op 2,2%.
- Bij toegelaten instellingen was het effect van renovatie op de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie 0,1%. De huurverhoging inclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie bedroegen in deze sector 1,9%. Bij de commerciële verhuurders was het effect van renovatie 0,2% en bedroeg de huurstijging inclusief harmonisatie en renovatie 3,0%.
- Het op basis van de CBS-huurenquête berekende effect van woningverbetering op de huurstijging in Nederland lijkt evenals de voorgaande jaren klein. Terwijl bekend is dat grote inspanningen plaatsvinden om de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningenvoorraad te verbeteren. Het sterke vermoeden bestaat dat een deel van het gemeten harmonisatie-effect toe te schrijven is aan deze woningverbetering. Verhuurders kiezen er waarschijnlijk vaak voor om de huur na woningverbetering niet onmiddellijk door te berekenen aan de zittende huurder, maar pas bij een bewonerswissel de huur meer in overeenstemming te brengen met de hogere kwaliteit van de woning.

De inkomensafhankelijke huurverhoging

- In 2013 is, om de doorstroming in het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad te bevorderen, de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Verhuurders kunnen huurders van

een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van de toegelaten instellingen behoren.

- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van de corporatiedoelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 34.678) gemiddeld met 0,8%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 1,8%. Het betreft alleen de huurverhogingen bij zittende huurders, dus exclusief het harmonisatie-effect. Waarschijnlijk speelt de begrenzing van de maximale huursomstijging bij woningcorporaties op 1,0% een rol bij de gematigde huurstijging in 2016.
- Huurders met een huishoudinkomen tussen € 34.768 en € 44.360 kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,5%. Ook onder deze groep was de huurverhoging gemiddeld groter bij de commerciële verhuurders dan bij de toegelaten instellingen. Bij de commerciële verhuurders bedroeg de huurstijging exclusief huurharmonisatie gemiddeld 1,8% en bij de toegelaten instellingen gemiddeld 1,4%.
- Huishoudens met hoge inkomens (hoger dan € 44.360) kregen een gemiddelde huurverhoging van 2,4%. Hier was bij de toegelaten instellingen de huurstijging 2,2%; beduidend hoger dan bij de andere inkomenscategorieën. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van huishoudens met een hoger inkomen gemiddeld met 2,8%, eveneens beduidend hoger dan bij de andere inkomenscategorieën.
- Net als vorig jaar en het jaar daarvoor zijn de verhuurders met het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging gemiddeld behoorlijk onder het niveau gebleven dan maximaal mogelijk was. In 12% van de gevallen werd door toegelaten instellingen de maximale huurverhoging voorgesteld. In 2015 gebeurde dit nog in 37% van de gevallen en in 2014 in 69% van de gevallen.
- In de periode 2013 - 2016 nam het aandeel huishoudens met een middeninkomen (€ 34.678 - € 44.360, prijspeil 2016) in een gereguleerde corporatiewoning af van 13% naar 11% en nam het aandeel huishoudens met een hoger inkomen (vanaf € 44.360, prijspeil 2016) af van 18% in 2013 naar 13% in 2016.

Huurverlagingen

- Naast huurverhogingen komen ook huurverlagingen voor. Dat is geen nieuw verschijnsel, maar door wijzigingen in het huurbeleid van de Minister van Wonen is het waarschijnlijker dat huurverlagingen op een grotere schaal voorkomen dan in het verleden. De (her)introductie van het passend toewijzen, de eis aan corporaties dat huishoudens die tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag behoren bij toewijzing een woning moeten krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen, maakt dat corporaties bij een bewonerswissel er vaker voor kiezen de huur van een vrijgekomen woning te verlagen om deze passend te kunnen toewijzen. Daarnaast kan de wijziging van het Woningwaarderingssstelsel (per 1 oktober 2015 is het Woningwaarderingssstelsel ingrijpend aangepast en is de WOZ-waarde opgenomen in de puntentelling van huurwoningen) er bij een deel van de woningen toe hebben geleid dat de maximale huur van woningen is verlaagd. Als de maximale huur daardoor komt te liggen onder het niveau van de feitelijke huur die voor de woning wordt gevraagd, kan dat een huurverlaging voor de zittende huurder tot gevolg hebben, of zal bij mutatie de feitelijke huur van de woning verlaagd moeten worden.
- Van alle Nederlandse huurwoningen heeft 85% op 1 juli 2016 een huurverhoging gekregen. In 11% van de gevallen bleef de huur ongewijzigd. Bij 4% van de huurwoningen, dit betreft ruim 120.000 woningen, werd de huur verlaagd.
- Huurverlagingen kwamen bij toegelaten instellingen wat vaker voor dan bij commerciële verhuurders (bij 4% respectievelijk 3% van hun huurwoningen).

- Een huurverlaging kwam veel vaker voor bij een bewonerswissel dan bij zittende huurders. Bij mutatie werd in 2016 in 24% van de gevallen de huur verlaagd; bij zittende huurders gebeurde dit in 3% van de gevallen.
- Op basis van de CBS-huurenquête kan bij ongeveer 33.550 gereguleerde huurwoningen worden vastgesteld dat een huurverlaging is doorgevoerd die mogelijk samenhangt met de wijziging van het Woningwaarderingstelsel. Het betreft woningen waarvan het aantal WWS-punten is gedaald ten opzichte van vorig jaar en waar een huurverlaging is doorgevoerd. Het gaat om ongeveer 1,2% van de gereguleerde huurwoningenvoorraad.

Huurdifferentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor de totale huurvoorraad is 2,0% geweest. Echter is deze huurstijging niet gelijk in de verschillende huurprijsklassen. Over het algemeen is bij hogere huren ook een hogere huurstijging doorgevoerd.
- Gereguleerde huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,5%. Hoe hoger vervolgens de huurprijs, hoe hoger ook de gemiddelde huurverhoging is geweest. In de huurprijsklasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens was de gemiddelde huurverhoging 2,7%.

Huurdifferentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

- De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Bij woningen met een feitelijke huur ver onder de maximale huur, biedt de huurprijsregelgeving meer mogelijkheden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan bij woningen met een feitelijke huur dicht bij de maximale huur. Of een verhuurder gebruik maakt van deze mogelijkheden, is uiteraard afhankelijk van het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en van de marktomstandigheden.
- In voorgaande jaren was altijd sprake van een zekere differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur. In 2015 lijkt deze trend doorbroken te zijn. In 2015 en in 2016 waren er nauwelijks verschillen in de gemiddelde huurverhogingen naar afstand tussen de feitelijke en maximale huur.
- De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per type verhuurder. In het algemeen lag de feitelijke huur van gereguleerde huurwoningen op gemiddeld 74% van de maximale huur over de gehele huurvoorraad. Dit is een stijging van 2 procentpunt ten opzichte van 2015. Bij de toegelaten instellingen lag de verhouding tussen de feitelijke huur en maximale huur gemiddeld op 72%. Bij de commerciële verhuurders lag de feitelijke huur in 2016 gemiddeld op 86% van de maximale huur.
- Door de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel kan het puntenaantal van woningen jaarlijks fluctueren. Dit is het gevolg van het meewegen van de WOZ-waarde in de puntentelling. Daarnaast worden inspanningen gedaan om de kwaliteit van de huurvoorraad te vergroten; dit leidt tot meer punten voor onder meer de energetische kwaliteit. In 2016 is het gemiddelde puntenaantal van woningen toegenomen. Door de aanpassing van de puntprijzen, als onderdeel van de wijziging van het Woningwaarderingstelsel, is echter de gemiddelde maximale huur minder sterk gestegen dan de WWS-punten.

De energetische kwaliteit van huurwoningen

- De energieprestatie van woningen telt in het Woningwaarderingstelsel mee bij het bepalen van de maximale huur die voor een woning mag worden gevraagd. Sinds 1 januari 2015 is er een vernieuwd energielabel en bepaalt de Energie-Index in principe de energieprestatie van een

woning. Als er na 1 januari 2015 geen Energie-Index is opgesteld bepaalt het energielabel de energieprestatie, mits er een geldig label is dat niet ouder is dan tien jaar. Als er geen geldig energielabel is, wordt de energieprestatie bepaald op basis van het bouwjaar van de woning. De CBS-huurenquête geeft geen inzicht in de Energie-Index van woningen maar alleen in het energielabel.

- Energielabels C en D komen in de Nederlandse huursector het meest voor. Ruim de helft van de woning heeft één van deze twee energielabels.
- Bijna een kwart van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C, en hebben dus label B, A of zelfs nog hoger (hoewel labels hoger dan A maar zeer sporadisch voorkomen; de label A+ en A++ komen eigenlijk alleen bij nieuwbouwwoningen voor).
- De resterende woningen (eveneens ongeveer een kwart) heeft een lagere energetische kwaliteit dan label D.
- Commerciële verhuurders hebben wat meer woningen met een hoge energetische kwaliteit (labels A+ en A) dan toegelaten instellingen. Hoewel het aandeel woningen met de laagste labels (F en G) bij commerciële verhuurders ook beduidend hoger is dan bij toegelaten instellingen. Dit hangt samen met de grote diversiteit onder commerciële verhuurders en de grote diversiteit in hun bezit.

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 Enkele belangrijke aspecten van het huurprijsbeleid

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Evenals de afgelopen jaren vormt het inflatiepercentage over het voorgaande jaar de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Sinds 2013 is een basishuurverhoging mogelijk van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar. De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. De basishuurverhoging bedroeg daarom $0,6\% + 1,5\% = 2,1\%$. Om de doorstroming te bevorderen van huurders met een inkomen hoger dan € 34.678, is bij zelfstandige woningen een opslagpercentage geïntroduceerd dat afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder. Dit opslagpercentage is gestaffeld. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 34.678 is er geen opslag en is de maximale huurverhoging dus 2,1%. Voor huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.678 en € 44.360 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt, dus een maximale huurverhoging van 2,6%. Voor huurders met een huishoudinkomen vanaf € 44.360 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt en bedraagt de maximale huurverhoging dus 4,6%.

Voor het bepalen van het huishoudinkomen voor de huurverhogingsvoorstellen wordt uitgegaan van het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de huurverhoging. Van dat inkomensjaar zijn de meeste inkomens namelijk inmiddels definitief vastgesteld door De Belastingdienst. Bij de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2016 was dus het inkomen over 2014 bepalend. De Belastingdienst informeert verhuurders op verzoek in welke inkomensklasse een huishouden valt.

De genoemde maximale huurverhogingen gelden niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens (€ 710,68 in 2016) lag.

Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging en is de maximale huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage over 2015 vermeerderd met 1,5 procentpunt, dus 2,1%. Dit rapport gaat alleen over de huurverhoging bij zelfstandige woningen.

Huursombenadering en maximale huurprijsstijging voor corporaties

De Eerste Kamer heeft de Wet Doorstroming Huurmarkt aangenomen. Onderdeel van deze wet is de invoering van de huursombenadering. Deze stelt dat de totale huursom van een corporatie over een jaar inclusief huurharmonisatie niet meer mag stijgen dan de inflatie + 1 procentpunt. De huursombenadering heeft betrekking op een kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. Om deze reden wordt de huursombenadering pas op 1 januari 2017 van kracht. Vooruitlopend op de huursombenadering heeft de minister besloten per 1 juli 2016 uit te gaan van een maximale huursomstijging voor corporaties van

inflatie + 0,4% (exclusief huurharmonisatie). De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. De maximale huursomstijging bedraagt derhalve 1,0%.

Aanpassing van het Woningwaarderingsstelsel

Per 1 oktober 2015 is het Woningwaarderingsstelsel (WWS) aangepast en is de WOZ-waarde mede bepalend voor het aantal punten dat een woning krijgt. Deze wijziging heeft plaatsgevonden gedurende het huurjaar 2015 - 2016, waarop dit onderzoek naar het huurbeleid van verhuurders betrekking heeft. De wijziging van het WWS heeft in veel gevallen geleid tot een aanpassing van het puntenaantal van huurwoningen. Dit kan er in een aantal gevallen toe geleid hebben dat het puntenaantal, en daarmee de maximale huur, is gedaald. Deze daling kan gevolgen hebben gehad voor de feitelijke huurprijs die voor de betreffende woningen kan worden gevraagd. In de rapportage wordt nader ingegaan op de effecten van de aanpassing van het Woningwaarderingsstelsel op de huurontwikkeling in 2016.

Aandacht voor huurverlagingen

In verreweg de meeste gevallen worden per 1 juli van elk jaar door verhuurders de huurprijzen van woningen verhoogd. Bij een deel van de woningen wordt de huur niet verhoogd, of wordt de huur juist verlaagd. Huurverlagingen bij een deel van de huurwoningvoorraad hebben zich ook in het verleden voorgedaan, maar worden dit jaar in de analyse van de huurprijsontwikkeling nader onderzocht. Deze bijzondere aandacht wordt ingegeven door de wijziging van het Woningwaarderingsstelsel per 1 oktober 2015, zoals hierboven beschreven. Maar ook de per 1 januari 2016 ingevoerde eis aan corporaties om passend toe te wijzen kan tot gevolg hebben dat meer huurverlagingen plaatsvinden dan in het verleden. Omdat corporaties bij de toewijzing van een woning aan een huishoudens met een inkomen dat recht heeft op huurtoeslag een woning moeten aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, komt het meer dan in het verleden voor dat woningen bij mutatie een negatieve huurharmonisatie krijgen. Waar in het verleden huurharmonisatie vooral een instrument was om de huur van woningen bij een bewonerswissel op te trekken om deze meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning, is in toenemende mate sprake van het bij een bewonerswissel verlagen van de huur, om de woning toe te kunnen wijzen aan huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag. In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt nader ingegaan op de mate waarin huurverlagingen voorkomen en de achtergronden ervan.

1.2 Onderzoekopzet

CBS-huurenquête

Voor het opstellen van de rapportage wordt primair gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2016. 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. Op deze manier vormt de CBS-huurenquête een goede basis voor het bepalen van de huurtoeslag parameters.

Achtergronden van het panel

Sinds 2015 is de steekproef van de huurenquête gesplitst in een integraal deel en een steekproefdeel. Het integrale deel bestaat uit meer dan 350.000 huurwoningen van woningcorporaties uit de registratie van het NCCW. Aanvullend aan dit integrale deel is het panel gevuld met huurwoningen van de overige verhuurders, zodat de hele steekproef van de huurenquête een goede afspiegeling vormt van de totale voorraad huurwoningen in Nederland. In 2016 zijn gegevens over 398.542 huurwoningen verzameld.

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 in de CBS-huurenquête dat het om een geliberaliseerd huurcontract gaat, en niet van het huurprijsniveau van de betreffende woning.

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 het bestand. In veel tabellen kan daarom niet het onderscheid worden gemaakt naar dit type verhuurder. Belangrijk om op te merken is dat indien er van af wordt gezien deze groep te presenteren, door het beperkte aantal cases, deze categorie wél is meegenomen in de gepresenteerde totalen.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 behandelt de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verhuurders op de huurstijging per 1 juli 2016.
- In hoofdstuk 3 wordt een verdieping geboden op de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten van huurharmonisatie op de huurstijging. Hierbij wordt in beeld gebracht hoe verhuurders zijn omgegaan met de mogelijkheid om bij een bewonerswissel de huur te verhogen om de huurprijs van woningen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woningen. Daarbij wordt uitgebreid stilgestaan bij de huurharmonisatie in relatie tot de grenzen voor de huurtoeslag.
- In hoofdstuk 5 wordt de differentiatie binnen de huurstijging behandeld. Hierbij komt onder meer aan bod hoe toegelaten instellingen zijn omgegaan met de huurprijsnorm voor woningcorporaties.
- Hoofdstuk 6 gaat over de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningenvoorraad.
- In bijlage 1 worden de belangrijkste in de rapportage gebruikte begrippen toegelicht.

Voorin de rapportage is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

2 Belangrijkste effecten huurbeleid verhuurders

Het onderzoek 'Analyse van het huurbeleid van verhuurders' biedt een diepgaande analyse van de details rond de jaarlijkse huurverhoging door verhuurders, de mate waarin huurprijzen tussentijds bij mutatie worden geharmoniseerd en de effecten van renovatie, verbetering en verduurzaming op de huurprijsontwikkeling. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende aspecten van het huurbeleid in detail geanalyseerd. In dit eerste hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten op hoofdlijnen gepresenteerd rond de huurstijging die op 1 juli 2016 heeft plaatsgevonden. Een nieuw element is een nadere analyse van de ontwikkelingen rond huurverlagingen.

2.1 Kenmerken van de Nederlandse huurwoningenvoorraad

Tabel 2.1: Omvang van het bezit en enkele belangrijke kenmerken (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), naar type verhuurder, 2016

	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2016	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur	Gemiddelde WOZ- waarde (x € 1.000)
Toegelaten instellingen	2.143	65%	€ 524	149	€ 734	72%	137
Niet-commerciële verhuurders	143	4%	€ 634	151	€ 744	76%	186
Institutionele beleggers	.	.	€ 800	186	€ 925	88%	195
Bedrijven	.	.	€ 684	157	€ 775	88%	165
Natuurlijke personen	.	.	€ 638	135	€ 661	94%	172
Commerciële verhuurders¹⁾	1.036	31%	€ 701	165	€ 816	89%	173
Totaal	3.321	100%	€ 584	152	€ 749	76%	150

1) Op basis van de CBS-huurenquête kan niet betrouwbaar worden vastgesteld wat binnen de categorie commerciële verhuurders de verdeling is naar de verschillende typen verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De Nederlandse woningvoorraad omvat op dit moment 3.321.000 huurwoningen. Van de huurwoningvoorraad is bijna twee derde (65%) eigendom van toegelaten instellingen. Dit zijn 2.143.000 huurwoningen. Het overgrote deel van deze huurwoningen heeft een gereguleerde huur en valt daarmee onder het huurbeleid van de minister. Maar toegelaten instellingen hebben ook woningen met een geliberaliseerd huurcontract in bezit. Corporaties bereiden momenteel voorstellen voor hoe zij vanaf volgend jaar willen omgaan met de verhuur van woningen met een geliberaliseerd huurcontract (administratieve scheiding of juridische splitsing van het DAEB- en het niet-DAEB-deel van het bezit, of een volledige focus op de verhuur van woningen met een gereguleerd contract).
- Commerciële verhuurders hebben 31% van de huurwoningvoorraad in bezit, het gaat om zo'n 1.036.000 woningen. Het betreft deels geliberaliseerde huurwoningen en deels huurwoningen met een gereguleerde huurprijs. Commerciële verhuurders zijn nader onder te verdelen in institutionele beleggers, bedrijven en verhuurders natuurlijke personen, en verhuurders die niet bedrijfsmatig woningen verhuren.

- De niet-commerciële verhuurders (niet-winstbeogende instellingen die geen toegelaten instelling zijn, bijvoorbeeld gemeenten) hebben het kleinste aandeel huurwoningen in bezit. In absolute zin gaat het om ongeveer 143.000 woningen (4% van de huurwoningvoorraad).
- De gemiddelde kale huur van Nederlandse huurwoningen bedroeg op 1 juli 2016 € 584 per maand. In dit gemiddelde worden zowel woningen met een geliberaliseerd contract als woningen in het gereguleerde deel van de huursector meegenomen. Huurwoningen van toegelaten instellingen hadden gemiddeld een lagere huur, € 524 per maand. Bij commerciële verhuurders lag de gemiddelde kale huur op € 701 per maand.
- Het Woningwaardingsstelsel (WWS) meet de kwaliteit van huurwoningen op basis van een puntenstelsel. De WWS-punten van een woning bepalen de maximale huur die voor een woning mag worden gevraagd. Op 1 juli 2016 hadden de woningen gemiddeld 152 punten op basis van het WWS. De maximale huurprijs die hier bij hoort, is € 749 per maand. Commerciële verhuurders hadden woningen met een gemiddeld hogere kwaliteit (165 WWS-punten). Hierbij hoort een maximale huur van € 816 per maand. Binnen de groep commerciële verhuurders hebben institutionele beleggers woningen met gemiddeld de hoogste kwaliteit; 186 WWS-punten en een gemiddelde maximale huur van € 925.
- Gemiddeld lag de feitelijke huur per 1 juli 2016 op 76% van de maximale huur die op grond van de kwaliteit voor woningen gevraagd mocht worden. Bij toegelaten instellingen lag dit aandeel op 72%, bij commerciële verhuurders was dit 89%.
- De gemiddelde WOZ-waarde van Nederlandse huurwoningen is € 150.000. Bij toegelaten instellingen is de gemiddelde WOZ-waarde met € 137.000 beduidend lager dan bij commerciële verhuurders (€ 173.000). De hogere kwaliteit van het bezit van institutionele beleggers komt ook tot uitdrukking in de gemiddelde WOZ-waarde: € 195.000.

2.2 De huurstijging per 1 juli 2016

De gemiddelde huurstijging in de Nederlandse huurwoningvoorraad is in belangrijke mate het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders voorstellen aan zittende huurders. Daarnaast wordt een deel van de huren bij een bewonerswissel geharmoniseerd; met een hoger percentage verhoogd dan bij zittende huurders op grond van het huurbeleid van de Rijksoverheid is toegestaan, om de huur meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Daarnaast dragen investeringen in woningverbetering bij aan de huurstijging. Overigens kan bij een bewonerswissel de huur die aan de nieuwe huurder wordt gevraagd ook lager liggen dan bij de vorige huurder. Dit speelt in toenemende mate omdat woningcorporaties in het kader van het passend toewijzen de huren aanpassen aan het inkomen van de nieuwe huurder.

De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie

De huurstijging exclusief huurharmonisatie is de huurstijging bij zittende huurders, geschoond voor het effect van renovatie. Het betreft dus de gemiddelde huurstijging die per 1 juli bij de jaarlijkse huurverhoging door verhuurders is doorgevoerd.

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder 2007 - 2016

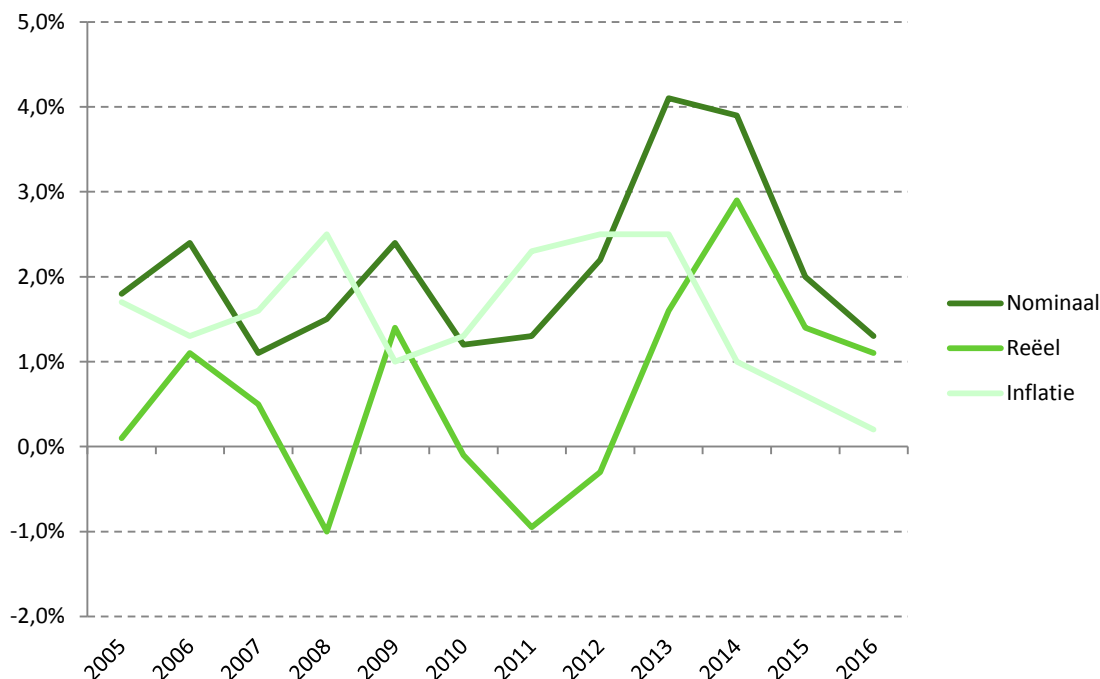
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toegelaten instellingen	1,1%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,2%	4,0%	1,9%	1,0%
Commerciële verhuurders	1,0%	1,5%	2,2%	1,2%	1,3%	2,0%	3,7%	3,5%	2,4%	2,0%
Totaal	1,0%	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De huurstijging over 2016 in de gereguleerde huursector bij zittende huurders is gemiddeld uitgekomen op 1,3%. Hiermee is de huurstijging exclusief harmonisatie een stuk lager geweest dan in 2015 (2,0%). In 2015 was ook al sprake van een aanzienlijk lagere huurstijging dan in de jaren daarvoor, zelfs als rekening wordt gehouden met de lage inflatie. In 2014 bedroeg de gemiddelde huurstijging nog 3,9% en in 2013 4,1%.
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders met gemiddeld 1,0%. De gemiddelde huurstijging bedroeg daarmee bij toegelaten instellingen ongeveer de helft van de huurstijging in 2015.
- In 2015 was het voor het eerst in jaren het geval dat de huurverhoging exclusief huurharmonisatie bij commerciële verhuurders hoger was dan bij de toegelaten instellingen. In 2016 was dit opnieuw het geval; commerciële verhuurders verhoogden in de gereguleerde huurwoningvoorraad hun huren bij zittende huurders gemiddeld met 2,0%.

De gemiddelde huurstijging in reële termen

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, in nominale en reële termen



1) Gemiddelde inflatie in de periode januari - augustus 2016.

Bron: CBS-huurenquête, CBS 2016.

- De inflatie was in Nederland over de eerste 8 maanden van 2016 0,2%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie bedroeg 1,3%. Gecorrigeerd voor inflatie bedroeg de reële huurstijging in 2016 daarmee 1,1%.

Gemiddelde huurstijging inclusief het effect van huurharmonisatie

Tabel 2.3: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2007 – 2016¹⁾²⁾

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
										Huurstijging inclusief harmonisatie	Harmonisatie- effect 2016
Toegelaten instellingen	1,3%	2,1%	2,9%	1,8%	2,1%	3,4%	5,1%	4,9%	2,8%	1,8%	0,8%
Niet-commerciële verhuurders	0,4%	1,7%	2,6%	2,3%	1,6%	3,5%	4,0%	4,4%	2,9%	2,0%	. ³⁾
Institutionele beleggers	1,4%	1,8%	2,9%	1,5%	1,4%	3,2%	5,3%	4,8%	3,0%	2,6%	. ³⁾
Bedrijven	1,6%	1,6%	3,2%	1,6%	1,8%	3,6%	5,1%	4,3%	3,1%	2,6%	. ³⁾
Natuurlijke personen	1,6%	2,1%	3,1%	1,8%	1,5%	3,3%	3,8%	3,4%	2,7%	3,3%	. ³⁾
Commerciële verhuurders	1,6%	1,9%	3,1%	1,7%	1,6%	3,4%	4,6%	4,1%	3,0%	2,8%	0,8%
Totaal	1,4%	2,0%	2,9%	1,8%	2,0%	3,4%	5,0%	4,8%	2,8%	2,1%	0,8%

- 1) De in dit rapport gepresenteerde uitkomsten van de huurprijsontwikkeling wijken enigszins af van de gepubliceerde uitkomsten door het CBS. In deze rapportage is de ontwikkeling van de huurprijs het gewogen gemiddelde van de huurprijsontwikkeling per individuele huurder. Dit is dezelfde benaderingswijze die ook wordt gehanteerd bij andere onderzoeken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zoals het WoON. Bij het CBS is de prijsontwikkeling het gewogen gemiddelde van de huurontwikkeling per landsdeel en type huurwoning. De volgens de in deze rapportage gehanteerde methode berekende gemiddelde huurstijging (inclusief harmonisatie-effect en inclusief huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract) komt uit op 2,1%, waar het CBS uitkomt op 1,9%.
- 2) In deze tabel zijn ook de huurharmonisaties meegenomen van woningen die vorig jaar nog een gereguleerde huurprijs hadden, maar waarvan het huurcontract in de loop van het huurjaar is geliberaliseerd.
- 3) 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.

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie bedroeg in 2016 in de gereguleerde sector 2,1%, de laagste huurstijging in 5 jaar. Het effect van de huurharmonisatie op de huurontwikkeling is 0,8%. De gepresenteerde cijfers hebben betrekking op woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad. Woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn in de genoemde percentages buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van de huurwoningen waarvan de huurovereenkomst in het afgelopen huurjaar is geliberaliseerd.
- Toegelaten instellingen lieten de huren dit jaar met 1,8% stijgen. Dit is een lagere huurstijging dan bij de niet-commerciële verhuurders (2,0%) en de commerciële verhuurders (2,8%).
- In 2016 was het harmonisatie-effect bij toegelaten instellingen en bij de commerciële verhuurders even groot; 0,8%.

¹ Bron: CBS, 2016.

- Binnen de commerciële sector lieten kleine particuliere verhuurders (natuurlijke personen) de huren wat sterker stijgen dan de institutionele beleggers en bedrijven.

2.3 Het effect van woningverbetering op de huurstijging

De in deze rapportage gepresenteerde uitkomsten hebben betrekking op de zuivere huurstijging. De invloed van woningrenovatie is daarin niet meegenomen. De onderstaande tabel laat zien wat de verbetering van de Nederlandse huurwoningenvoorraad bijdraagt aan de huurstijging die huurders per 1 juli 2016 moeten betalen.

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, naar type verhuurder, 2016

	Huurverhoging inclusief harmonisatie	Renovatie-effect	Huurverhoging inclusief harmonisatie en renovatie
Toegelaten instellingen	1,8%	0,1%	1,9%
Commerciële verhuurders	2,8%	0,2%	3,0%
Totaal	2,1%	0,1%	2,2%

Bron: CBS- huurenquête, bewerking Companen.

- Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2016 bedroeg gemiddeld 0,1%. Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging was daarmee even groot als in 2015. Inclusief het effect van harmonisatie en van renovatie kwam de gemiddelde huurstijging in 2016 uit op 2,2%.
- Bij toegelaten instellingen was het effect van renovatie op de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie 0,1%. De huurverhoging inclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie bedroegen in deze sector 1,9%. Bij de commerciële verhuurders was het effect van renovatie 0,2% en bedroeg de huurstijging inclusief harmonisatie en renovatie 3,0%.
- Het op basis van de CBS-huurenquête berekende effect van woningverbetering op de huurstijging in Nederland lijkt evenals de voorgaande jaren klein, terwijl bekend is dat grote inspanningen plaatsvinden om de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningenvoorraad te verbeteren. Het sterke vermoeden bestaat dat een deel van het gemeten harmonisatie-effect toe te schrijven is aan deze woningverbetering. Bij een ingrijpende renovatie van een woning worden de bewoners immers vaak elders gehuisvest en is er dus sprake van een mutatie. De hogere kwaliteit van de woning wordt dan doorberekend aan de nieuwe huurder en wordt vervolgens geregistreerd als het effect van huurharmonisatie, ook als de nieuwe bewoner een terugkerende bewoner is. Het feit dat er in het databestand van de CBS-huurenquête zeer weinig gevallen zijn waarbij er én sprake is van huurharmonisatie, én sprake is van renovatie, versterkt dit vermoeden. Een tweede mogelijke verklaring is dat verhuurders de huurverhoging die mogelijk is als gevolg van woningverbetering doorvoeren bij de reguliere huurverhoging per 1 juli. In het bestand van de CBS-huurenquête komen gevallen voor waarbij de huur verhoogd is met een hoger percentage dan de maximale huurverhoging. Het doorberekenen van de huurverhoging als gevolg van woningverbetering bij de reguliere huurverhoging per 1 juli, zou daarvoor een verklaring kunnen zijn.

huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van de toegelaten instellingen behoren. In 2016 ligt de grens bij huishoudens met een inkomen van € 34.768. In 2016 was de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen lager dan € 34.768 die in een zelfstandige woning in de gereguleerde sector wonen 2,1%. Voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.768 en € 44.360 was de maximaal toegestane huurverhoging 2,6%. Huishoudens met een inkomen vanaf € 44.360 konden een huurverhoging van maximaal 4,6% krijgen.

Tabel 2.5: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2016

Inkomen	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Tot € 34.678	0,8%	1,8%	1,0%
€ 34.678 - € 44.360	1,4%	1,8%	1,5%
Meer dan € 44.360	2,2%	2,8%	2,4%
Totaal	1,0%	2,0%	1,3%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van de doelgroep gemiddeld met 0,8%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 1,8%. Het betreft alleen de huurverhogingen bij zittende huurders, dus exclusief het harmonisatie-effect. Waarschijnlijk speelt de begrenzing van de maximale huursomstijging bij woningcorporaties op 1,0% een rol bij de gematigde huurstijging in 2016.
- Huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.768 en € 44.360 kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,5%. Ook onder deze groep was de huurverhoging gemiddeld groter bij de commerciële verhuurders dan bij de toegelaten instellingen. Bij de commerciële verhuurders bedroeg de huurstijging exclusief huurharmonisatie gemiddeld 1,8% en bij de toegelaten instellingen gemiddeld 1,4%. Commerciële verhuurders maakten dus geen onderscheid tussen de huishoudens met de laagste inkomens en de huishoudens met een middeninkomen.
- Hoge inkomens (met een huishoudinkomen hoger dan € 44.360) kregen een gemiddelde huurverhoging van 2,4%. Hier was bij de toegelaten instellingen de huurstijging 2,2%; beduidend hoger dan bij de andere inkomenscategorieën. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van huishoudens met een hoger inkomen gemiddeld met 2,8%, eveneens beduidend hoger dan bij de andere inkomenscategorieën.
- Net als vorig jaar en het jaar daarvoor zijn de verhuurders met het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging gemiddeld behoorlijk onder het niveau gebleven dat maximaal mogelijk was.

2.6 Huursombenadering en maximale huursomstijging woningcorporaties

De Eerste Kamer heeft de Wet Doorstroming Huurmarkt aangenomen. Onderdeel van deze wet is de invoering van de huursombenadering. Deze stelt dat de totale huursom van een corporatie over een jaar inclusief huurharmonisatie niet meer mag stijgen dan de inflatie + 1 procentpunt. De huursombenadering heeft betrekking op een kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. Om deze reden wordt de huursombenadering pas op 1 januari 2017 van kracht. Vooruitlopend op de huursombenadering heeft de minister besloten per 1 juli 2016 uit te gaan van een maximale huursomstijging voor corporaties van

inflatie + 0,4% (exclusief huurharmonisatie). De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. De maximale huursomstijging bedraagt derhalve 1,0%.

De volgende woningen blijven bij het bepalen van de gemiddelde huurstijging buiten beschouwing:

- woningen waarvoor op 1 juli 2016 een geliberaliseerd huurcontract geldt;
- woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2016 met meer dan 2,1% is verhoogd (huishoudens met een inkomen boven de € 34.768);
- woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2016 wegens inkomensdaling na één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) is verlaagd;
- woningen die op 1 juli (op)nieuw zijn verhuurd (eerste verhuring of bewonerswissel; huurharmonisatie);
- woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2016 als gevolg van woningverbetering of -renovatie is verhoogd.

De gemiddelde huursomstijging bij gereguleerde corporatiewoningen, met uitzondering van de hierboven genoemde woningen, is in 2016 uitgekomen op 0,8%. Het is op basis van de CBS huurenquête niet mogelijk te bepalen of individuele corporaties binnen de maximale huursomstijging zijn gebleven. Deze toets wordt bij elke corporatie uitgevoerd door de accountant, bij het opstellen van het jaarverslag.

2.7 Huurverlagingen

Naast huurverhogingen komen ook huurverlagingen voor. Dat is geen nieuw verschijnsel, maar door wijzigingen in het huurbeleid van de Minister van Wonen is het waarschijnlijker dat huurverlagingen op een grotere schaal voorkomen dan in het verleden. Deze ontwikkeling hangt samen met de (her-)introdactie van het passend toewijzen, de eis aan corporaties dat huishoudens die tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag behoren bij toewijzing een woning moeten krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Omdat huishoudens tijdens de periode dat zij een woning huren in veel gevallen een inkomensontwikkeling doormaken en de huren bij zittende huurders doorgaans jaarlijks worden verhoogd, ontstaat de situatie dat de huur van woningen bij mutatie moet worden teruggebracht om de woning te kunnen verhuren aan een huishouden dat op grond van het inkomen recht heeft op huurtoeslag. De huren worden daarom vaker dan voorheen bij een bewonerswissel verlaagd. Daarnaast kan de wijziging van het Woningwaarderingstelsel in 2015 er bij een deel van de woningen toe hebben geleid dat de maximale huur van woningen lager ligt dan voor de stelselwijziging. Als de maximale huur daardoor komt te liggen onder het niveau van de feitelijke huur die voor de woning wordt gevraagd, kan dat een huurverlaging voor de zittende huurder tot gevolg hebben of zal bij mutatie ook de feitelijke huur van de woning verlaagd moeten worden.

Tabel 2.6: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, naar type verhuurder, 2016

	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Huurverlaging	4%	3%	4%
Huur gelijk gebleven	12%	9%	11%
Huurverhoging	84%	88%	85%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van alle Nederlandse huurwoningen heeft 85% op 1 juli 2016 een huurverhoging gekregen. In 11% van de gevallen bleef de huur ongewijzigd. Bij 4% van de huurwoningen, dit betreft ruim 120.000 woningen, werd de huur verlaagd.
- Huurverlagingen kwamen bij toegelaten instellingen wat vaker voor dan bij commerciële verhuurders (bij 4% respectievelijk 3% van hun huurwoningen).
- Ter referentie: in 2015 werd bij 3% van de Nederlandse huurwoningen de huur verlaagd. Het aantal huurverhogingen was in 2015 naar verhouding hoger dan in 2016; bij 91% van de Nederlandse huurwoningen werd in 2015 de huur verhoogd en bij 6% bleef de huur gelijk.

Tabel 2.7: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, naar het onderscheid gereguleerde – geliberaliseerde huursector, 2016

	Gereguleerde voorraad	Geliberaliseerde voorraad	Totale voorraad
Huurverlaging	4%	4%	4%
Huur gelijk gebleven	11%	8%	11%
Huurverhoging	85%	88%	85%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Huurverlagingen kwamen in de gereguleerde huursector naar verhouding even vaak voor als in de geliberaliseerde huursector. In beide sectoren werd in 2016 bij 4% van de huurwoningvoorraad de huur verlaagd.
- In de gereguleerde huursector werden huren vaker gelijk gehouden, in de geliberaliseerde huursector was naar verhouding vaker sprake van huurverhogingen.

Tabel 2.8: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, bij zittende huurders en bij bewonerswissel, 2016

	Zittende huurders	Bewonerswissel	Totale voorraad
Huurverlaging	3%	24%	4%
Huur gelijk gebleven	12%	0% ¹⁾	11%
Huurverhoging	85%	76%	85%
Totaal	100%	100%	100%

1) In het bestand van de huurenquête zijn gevallen waarbij, bij een bewonerswissel, de huur gelijk blijft, niet te detecteren. Dat betekent niet dat die situatie niet voor kan komen of niet voorkomt.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Een huurverlaging kwam veel vaker voor bij een bewonerswissel dan bij zittende huurders. Bij mutatie werd in 2016 in 24% van de gevallen de huur verlaagd; bij zittende huurders gebeurde dit in 3% van de gevallen.
- Dit gebeurde overigens zowel bij toegelaten instellingen als bij commerciële verhuurders in vrijwel gelijke mate.

Tabel 2.9: De gemiddelde huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie, bij woningen waar een huurverlaging is doorgevoerd, naar type verhuurder en het onderscheid gereguleerde huursector en totale huursector, 2016

	Gereguleerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instellingen	-4,9%	-4,9%
Commerciële verhuurders	-5,9%	-5,7%
Totaal	-5,1%	-5,1%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurverlaging van woningen waarvan de huur werd verlaagd, bedroeg in 2016 5,1%. Dit betreft zowel de woningen waar bij zittende huurders een huurverlaging werd doorgevoerd als woningen waarvan de huur bij mutatie negatief werd geharmoniseerd. Toegelaten instellingen verlaagden de huren gemiddeld wat sterker dan commerciële verhuurders (-4,9% respectievelijk -5,7%).

Huurdalingen samenhangend met de wijziging van het Woningwaarderingsstelsel

Zoals in de inleiding van deze paragraaf is beschreven, kan de wijziging van het Woningwaarderingsstelsel die per 1 oktober 2015 is doorgevoerd ertoe leiden dat de maximale huur na wijziging onder de feitelijke huur is gekomen en huren naar beneden worden aangepast. Deze situatie doet zich voor als het puntenaantal van een woning is gedaald, de maximale huur in de nieuwe situatie lager is dan voor de stelselwijziging en de feitelijke huur lager is dan voor de stelselwijziging.

Tabel 2.10: Woningen in de gereguleerde voorraad met een huurdaling samenhangend met een daling van het puntental door de aanpassing van het Woningwaarderingsstelsel, 2016¹⁾

	Aantallen	Percentages	Als % van de voorraad
Toegelaten instellingen	29.650	88%	1,4%
Commerciële verhuurder	3.900	12%	0,6%
Totaal	33.550	100%	1,2%

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.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Op basis van de CBS-huurenquête kan bij ongeveer 33.550 gereguleerde huurwoningen worden vastgesteld dat een huurverlaging is doorgevoerd die mogelijk samenhangt met de stelselwijziging, omdat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Het betreft ongeveer 1,2% van de gereguleerde huurwoningenvoorraad.
- Hierbij moet worden aangetekend dat de CBS-huurenquête bij zittende huurders alleen inzicht geeft in de oude huur op 1 juli 2015 en de nieuwe huur op 1 juli 2016. Als de stelselwijziging voor een woning tot gevolg heeft gehad dat per 1 oktober 2015 de huur is verlaagd, en de betreffende woning heeft per 1 juli 2016 een reguliere huurverhoging gekregen, dan kan het zijn dat de waargenomen huurverlaging lager is dan de werkelijke huurverlaging als gevolg van de stelselwijziging (als de huur na de reguliere huurverhoging per 1 juli 2016 lager ligt dan de huur op 1 juli 2015), of dat een huurverlaging als gevolg van de stelselwijziging helemaal niet zichtbaar is (als de huur na de reguliere huurverhoging per 1 juli 2016 alsnog hoger ligt dan de huur op 1 juli 2015). Het effect van de stelselwijziging is dus in potentie groter dan blijkt uit de CBS-huurenquête.
- Van de woningen waarvan de huur als gevolg van de wijziging van het Woningwaarderingsstelsel is verlaagd, is het overgrote deel een corporatiewoning (88%). Dit betreft 1,4% van de gereguleerde woningen van toegelaten instellingen.
- Als bij zittende huurders een huurverlaging werd doorgevoerd die mogelijk samenhangt met de stelselwijziging, bedroeg de gemiddelde huurverlaging 1,7%. Bij een bewonerswissel was de gemiddelde huurdaling 6,4%.

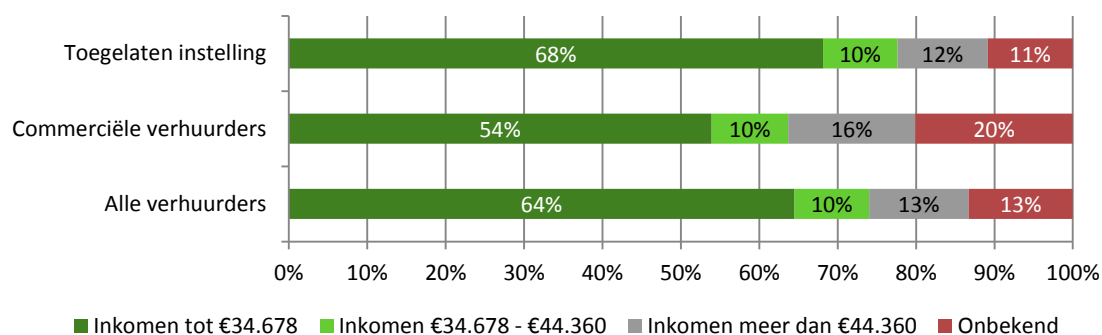
3 De inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging maakt het voor verhuurders mogelijk om huishoudens die niet tot de doelgroep van beleid behoren een hogere huurverhoging te geven. Op deze manier kan de doorstroming in de gereguleerde huurwoningvoorraad worden bevorderd. In hoofdstuk 2 is op hoofdlijnen een beeld gegeven van de wijze waarop verhuurders in 2016 zijn omgegaan met de inkomensafhankelijke huurverhoging. In dit hoofdstuk wordt hierop een nadere verdieping gegeven.

3.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging op hoofdlijnen

Niet alle huurwoningen met een gereguleerde huurprijs worden verhuurd aan de doelgroep van de toegelaten instellingen (huishoudens met een inkomen tot € 34.678). Een deel van de huurders in het gereguleerde deel van de voorraad heeft een hoger inkomen. De onderstaande figuur laat zien hoe de spreiding is van huurders over de drie relevante inkomensklassen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de typen verhuurders.

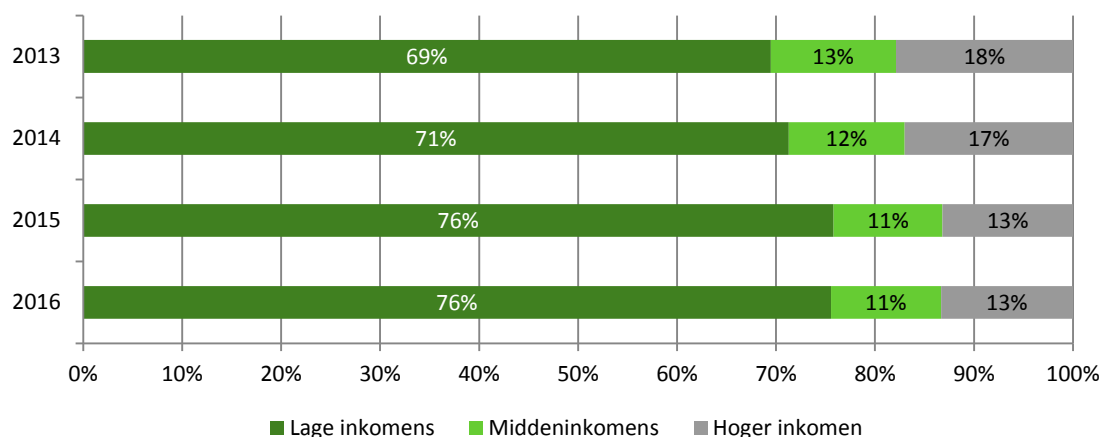
Figuur 3.1: Aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2016



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van alle huurders in Nederland die een gereguleerde huurwoning bewonen, heeft 64% een inkomen tot € 34.678 en behoort daarmee tot de doelgroep van toegelaten instellingen. Van alle huurders bij toegelaten instellingen behoort 68% tot deze doelgroep. In de commerciële huurwoningvoorraad met een huur tot de liberalisatiegrens heeft 54% van de huishoudens een inkomen tot € 34.678.
- Van de huurders van een gereguleerde huurwoning heeft 13% een inkomen van meer dan € 44.360 en 10% een inkomen tussen de € 34.678 en € 44.360.
- Commerciële verhuurders verhuren vaker gereguleerde huurwoningen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 44.360 (16%) dan toegelaten instellingen (12%).
- Een belangrijk aandachtspunt bij de interpretatie van deze cijfers is dat in het bestand van de CBS-huurenquête niet bij elke woning bekend is wat het huishoudeninkomen is. Dit komt voort uit koppelingsproblemen op adresniveau tussen de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) die het CBS hanteert en de adresaanduiding in de registratie van De Belastingdienst. Het betreft 13% van de woningen in het bestand. Het aandeel onbekende inkomens is bij de commerciële verhuurders bijna twee keer zo groot als bij de toegelaten instellingen (20% tegenover 11% bij de toegelaten instellingen).

Figuur 3.2: Ontwikkeling van het aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging (2013 - 2016)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In de jaren 2013 tot en met 2016 is sprake geweest van een inkomensafhankelijk huurbeleid, dat huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.678 (prijspeil 2016) mogelijk stimuleert om door te stromen naar een woning die beter past bij de eigen inkomenspositie.
- In deze periode is het aandeel gereguleerde huurwoningen van corporaties dat bewoond wordt door een huishouden met een inkomen tot € 34.678 (prijspeil 2016) gestegen van 69% naar 76%.
- In dezelfde periode nam het aandeel huishoudens met een middeninkomen (€ 34.678 - € 44.360, prijspeil 2016) af van 13% naar 11%.
- Het aandeel huishoudens met een hoger inkomen (vanaf € 44.360, prijspeil 2016) nam af van 18% in 2013 naar 13% in 2016.
- De verandering van het huurdersbestand van corporaties naar inkomen is niet alleen het gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Een deel van de huurders heeft in de crisisperiode een inkomensdaling doorgemaakt. Het aangescherpte toewijzingsbeleid kan eveneens een belangrijke rol spelen.
- Bij de gepresenteerde figuur moet worden aangetekend dat de woningen waarvan het inkomen van de huurder onbekend is, buiten beschouwing zijn gelaten. Als deze categorie wel wordt opgenomen, is het beeld minder eenduidig.

Maximale huurverhoging

Tabel 3.1: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2016¹⁾

	Inkomen tot € 34.678		Inkomen € 34.678 - € 44.360		Inkomen meer dan € 44.360		Totaal	
	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging ²⁾
Toegelaten instelling	0,8%	7%	1,4%	22%	2,2%	34%	1,0%	12%
Commerciële verhuurder	1,8%	77%	1,8%	33%	2,8%	37%	2,0%	63%
Totaal	1,0%	22%	1,5%	25%	2,4%	34%	1,3%	24%

1) 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.

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van alle huurders van een gereguleerde huurwoning heeft in 2016 24% de maximale huurverhoging gekregen die op grond van het huishoudensinkomen mogelijk was. Dat is een aanzienlijk lager aandeel dan in 2015. Toen werd bij 42% van de huurders de maximale huurverhoging doorgevoerd. Bij huurders die tot de corporatiedoelgroep behoren, huishoudens met een inkomen tot € 34.678, werd in 22% van de gevallen de huur maximaal verhoogd, bij de huishoudens met een middeninkomen gold dat voor 25%. Bij de huishoudens met een inkomen van meer dan € 44.360 werd in 34% van de gevallen de maximale huurverhoging van 4,6% doorgevoerd.
- Toegelaten instellingen zijn zeer terughoudend geweest met het doorvoeren van de maximale huurverhoging bij huurders met een lager inkomen; in 7% van de gevallen werd de huur verhoogd met de maximale 2,1%. Dit heeft zeer waarschijnlijk ook te maken met de maximale huursomstijging waar corporaties in 2016 aan waren gebonden.
- Commerciële verhuurders hebben die beperking niet en hebben bij de huishoudens met een lager inkomen veel vaker dan toegelaten instellingen de huur maximaal verhoogd. Zij deden dit bij 77% van de huishoudens met een inkomen tot € 34.678. Bij de middeninkomens verhoogden commerciële verhuurders de huur vaker maximaal (33%) dan toegelaten instellingen, maar beduidend minder vaak dan bij de huishoudens met een lager inkomen. Bij de hogere inkomens was het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging kreeg redelijk vergelijkbaar in de corporatiesector en in de commerciële huursector (34% respectievelijk 37%).
- Huurders met een inkomen boven € 44.360 in een commerciële huurwoning met een gereguleerde huur kregen de hoogste huurverhoging. Bij hen werd de huur gemiddeld met 2,8% verhoogd.

Tabel 3.2 Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder, 2016¹⁾

	2013	2014	2015	2016
Toegelaten instelling	77%	69%	37%	12%
Commerciële verhuurder	54%	59%	66%	63%
Totaal	73%	67%	42%	24%

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, bewerking Companen.

- Sinds de afschaffing van het inflatievolgend huurbeleid in 2013 en de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen in de corporatiesector steeds verder afgenomen. In 2013 kreeg 77% van de huurders de maximale verhoging die op grond van het huishoudensinkomen mogelijk was. In 2016 is dit afgenomen naar 12%.
- In de commerciële huursector is in de periode 2013 - 2015 het aandeel huurders waarvan de huur maximaal werd verhoogd juist toegenomen, van 54% in 2013 tot 66% in 2015. In 2016 is sprake van een lichte daling ten opzichte van het voorgaande jaar en werd bij 63% van de huurders van een woning met een gereguleerde huur de huur maximaal verhoogd.
- Over de gehele gereguleerde huursector bezien is het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging kreeg gestaag afgenomen van 73% in 2013 naar 24% in 2016.

Tabel 3.3: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar inkomensklasse, 2016¹⁾

	2013	2014	2015	2016
Inkomen tot € 34.678	84%	70%	41%	22%
Inkomen € 34.678 - € 44.360	47%	55%	38%	25%
Inkomen meer dan € 44.360	51%	63%	51%	34%
Totaal	73%	67%	42%	24%

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, bewerking Companen.

- Het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen is door de jaren heen het sterkst afgenomen onder huishoudens met een lager inkomen (tot € 34.678). In 2013 kreeg 84% de maximale huurverhoging, in 2016 was dit teruggelopen tot ruim een kwart daarvan en kreeg nog 22% de maximale huurverhoging.
- Bij de huishoudens met een middeninkomen en de huishoudens met een hoger inkomen was de afname minder groot, maar zeker aanzienlijk.

3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot de huurgrenzen van de huurtoeslag

Tabel 3.4: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2016¹⁾

Huurprijsklasse ²	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Tot kwaliteitskortingsgrens	10%	69%	23%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	10%	66%	20%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	13%	61%	24%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	61%	34%
Vanaf liberalisatiegrens	30%	57%	48%
Totaal	12%	63%	24%

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, bewerking Companen.

- Commerciële verhuurders hebben over het algemeen veel vaker de maximale huurverhoging toegepast dan de toegelaten instellingen. Commerciële verhuurders deden dit het vaakst bij de goedkoopste woningen; woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Ook in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens werd de huur bovengemiddeld vaak maximaal verhoogd.
- Toegelaten instellingen hebben de maximale huurverhoging het vaakst toegepast bij woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens. Ook in het segment tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens werd bovengemiddeld vaak de maximale huurverhoging doorgevoerd. Bij woningen met een lagere huur waren toegelaten instellingen juist gematigder. Dit is zeer waarschijnlijk mede een uitvloeisel van de wijze waarop corporaties in hun huurbeleid omgaan met het passend toewijzen.
- Van alle huurders met een niet-geliberaliseerd huurcontract kregen de huurders met de hoogste huren (boven de liberalisatiegrens) in 2016 het vaakst de maximale huurverhoging die op grond van hun inkomen mogelijk was. Het betrof 48% van de huurders met een dergelijke huur. In 2015 was eenzelfde beeld zichtbaar, zij het dat het aandeel huurders in de dure huurwoningen dat de maximale huurverhoging kreeg toen nog hoger lag (59%).

3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

Het verschil tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingstelsel voor een woning gevraagd kan worden, geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van woningen. Als deze ruimte groot is, wordt een naar verhouding lage huurprijs gevraagd voor de kwaliteit die de woning biedt. Is de ruimte kleiner, dan komt de gevraagde huurprijs meer overeen met de prijs die de woning op grond van de kwaliteit mag hebben. Het is de vraag in hoeverre verhuurders de maxi-

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2015: € 409,92: kwaliteitskortingsgrens
€ 586,68 en € 628,76: aftoppingsgrenzen
€ 710,68: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

male huurverhoging inzetten om de afstand tussen de gevraagde huur en de huur die op grond van de woningkwaliteit mogelijk is in te lopen.

Tabel 3.5: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en maximale huur, 2016¹⁾²⁾³⁾

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs ⁴⁾	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
75% - 100%	13%	67%	23%
65% - 75%	11%	71%	16%
55% - 65%	11%	82%	14%
Tot 55%	14%	60%	19%
Totaal	12%	65%	19%

- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.
- 5) Bij enkele gevallen is in het bestand van de CBS-huurenquête een huur geregistreerd die hoger is dan de maximaal toegestane huur. Deze zijn in de bovenstaande tabel niet opgenomen. Vermoedelijk is in deze gevallen de huur of de maximale huur door de verhuurder niet goed opgegeven.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Comapanen.

- Commerciële verhuurders zetten de mogelijkheid tot maximale huurverhoging vaker in wanneer er meer ruimte zit tussen de feitelijke huur en de maximaal toegestane huur op basis van het Woningwaarderingstelsel. Hieruit kan worden opgemaakt dat commerciële verhuurders het doorvoeren van de maximale huurverhoging inderdaad inzetten als een middel om de prijs van een huurwoning meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. De uitzondering hierop vormen de woningen met de meeste ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur (feitelijke huur tot 55% van de maximale huur). In dit segment werd door commerciële verhuurders minder vaak de maximale huurverhoging gevraagd. Het aandeel huishoudens waarbij dat wel gebeurde is echter veel hoger dan bij toegelaten instellingen in hetzelfde segment.
- Bij de toegelaten instellingen is deze werkwijze niet zichtbaar. Wel blijkt dat toegelaten instellingen de mogelijkheid tot maximale huurverhoging wat minder inzetten bij de woningen met veel ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur. Maar juist in het segment met de meeste ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur hebben toegelaten instellingen naar verhouding het vaakst de huur maximaal verhoogd. Het segment waarin de corporatiewoningen vallen met een feitelijke huur die ligt op maximaal 55% van de maximale huur, omvat ongeveer 7% van de voorraad corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs.

4 Huurstijging bij mutatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders kunnen verhuurders ook bij een nieuwe verhuring de huurprijs aanpassen (huurharmonisatie). Daarbij 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. Als de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt kan een verhuurder er bij een woningmutatie voor kiezen om de huurovereenkomst te liberaliseren. Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden om een eigen huurprijzenbeleid te voeren. Huurharmonisatie betekent niet per definitie dat de huur wordt verhoogd; ook negatieve huurharmonisatie komt voor. Dit speelt in toenemende mate 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. In paragraaf 2.7 is specifiek ingegaan op het fenomeen van de huurverlagingen, zowel bij zittende huurders als bij een mutatie. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de effecten van huurharmonisatie op de huurontwikkeling en de huurprijsniveaus als de huur van woningen bij mutatie wordt opgetrokken om deze meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning.

4.1 Huurstijging bij mutatie op hoofdlijnen

Tabel 4.1: Effecten van huurstijging bij mutatie, 2009 - 2016

Gereguleerde huren	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		Totaal
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst ²⁾	
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,6%	1,3%
Harmonisatie-effect	0,5%	0,5%	0,5%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,2%	0,7%
Huurstijging inclusief huurharmonisatie	2,9%	1,7%	1,8%	2,9%	4,9%	4,7%	2,8%	2,1%	1,8%	2,0%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	4,0%	3,9%	3,9%	4,2%	4,4%	4,3%	4,1%	4,7%	5,1%	4,7%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie ¹⁾	€ 443	€ 441	€ 448	€ 461	€ 482	€ 503	€ 516	€ 525	€ 944	€ 584

1) Huurprijs na huurverhoging.

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Het aandeel woningen waarvan de huur bij mutatie werd opgetrokken was in 2016 beduidend hoger dan in 2015 en de jaren daarvoor. In 2016 werd bij 4,7% van de huurwoningen de huur bij een bewonerswissel opgetrokken om deze meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning.

- Het harmonisatie-effect, het aandeel op de huurstijging dat is toe te rekenen aan huurharmonisaties, was in 2016 gemiddeld over de gehele voorraad huurwoningen 0,7%. In het gereguleerde deel van de woningvoorraad was het effect van huurharmonisatie op de huurstijging 0,8% (dit is inclusief de huurharmonisaties van woningen waarvan het huurcontract lopende het jaar is geliberaliseerd). Ook in 2015 lag het harmonisatie-effect in de gereguleerde voorraad op 0,8%. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was het harmonisatie-effect beduidend lager. Hier bedroeg het harmonisatie-effect 0,2%. Dit betreft de woningen die ook vorig jaar al een geliberaliseerde huurovereenkomst hadden.
- In de gereguleerde voorraad was de gemiddelde huurverhoging *exclusief* huurharmonisatie in 2016 1,3%. In de geliberaliseerde voorraad was de huurverhoging 1,6%.
- De huurstijging *inclusief* harmonisatie was in de gereguleerde voorraad dit jaar daarmee 2,1%, waar dit in de geliberaliseerde voorraad 1,8% was. Gemiddeld was de huurstijging inclusief huurharmonisatie over de gehele voorraad 2,0%.
- De gemiddelde huur inclusief de geharmoniseerde huren voor de gereguleerde voorraad was per 1 juli 2016 € 525 per maand. Voor het geliberaliseerde deel was dit € 944. Over de gehele voorraad lag de gemiddelde huur inclusief de geharmoniseerde huren op € 584.

Tabel 4.2: Effecten van huurstijging bij mutatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, 2009 - 2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst ¹⁾	Totaal
Gereguleerde huren										
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	16,8%	16,0%	15,8%	19,6%	22,6%	22,5%	22,4%	20,8%	9,1%	19,2%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€ 462	€ 467	€ 466	€ 495	€ 519	€ 561	€ 556	€ 548	€ 971	€ 628
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	78%	79%	79%	77%	80%	82%	82%	83%	n.v.t.	n.v.t.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

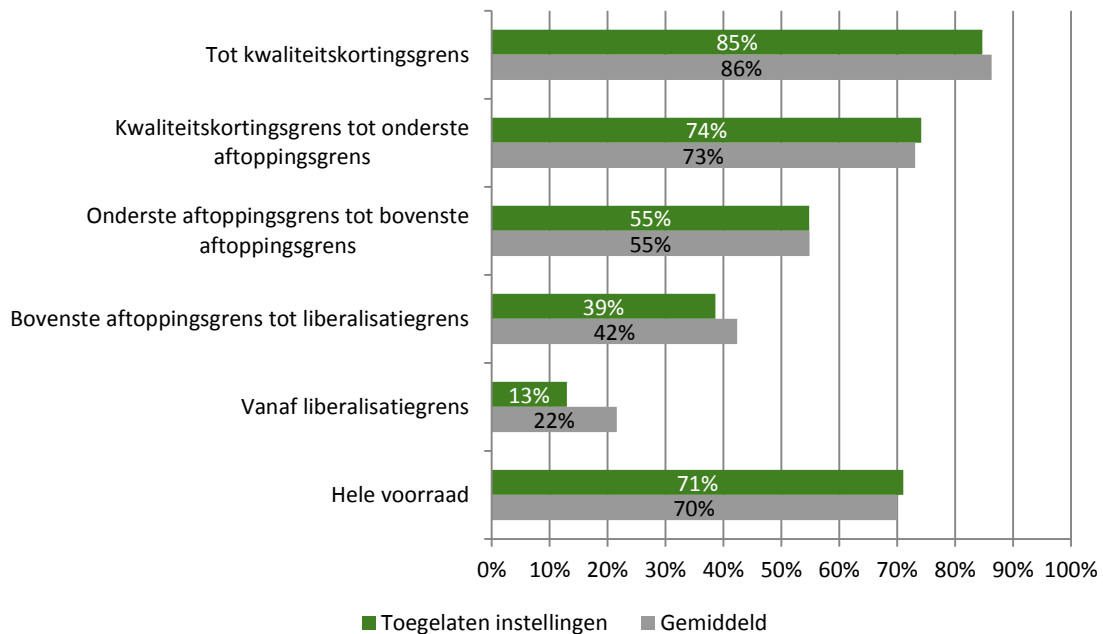
- Van woningen waarvan de huur bij mutatie werd opgetrokken, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 19,2%. Het gaat hier zowel om gereguleerde huurovereenkomsten als woningen waarvan de huurovereenkomst lopende het afgelopen jaar is geliberaliseerd.
- In het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad was de huurstijging van woningen waarvan de huur bij mutatie werd opgetrokken gemiddeld 9,1%. Het betreft hier woningen die ook vorig jaar al een geliberaliseerd huurcontract hadden. In het gereguleerde deel van de woningvoorraad was het gemiddelde percentage huuraanpassing bij woningen waarvan de huur bij mutatie werd opgetrokken 20,8%. Dit aandeel is iets lager dan in 2015.
- Na de harmonisatie lag de feitelijke huur van gereguleerde huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd op 83% van de maximale huur. In 2015 was dit 82%.

- De gemiddelde kale huur van geregeleerde huurwoningen waarvan de huur bij mutatie werd opgetrokken, bedroeg na harmonisatie € 548. Bij geliberaliseerde huurwoningen was dit € 971. Gemiddeld bedroeg de huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd na harmonisatie € 628.

4.2 Huurstijging bij mutatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Zoals aangegeven kan een verhuurder alleen de huur naar boven harmoniseren bij een woningmutatie. De onderstaande figuur geeft per huurprijsklasse (huur na mutatie) aan van welk deel huurwoningvoorraad de huur werd geharmoniseerd, waar dat door mutatie mogelijk was. Dit geeft een beeld van de intensiteit waarmee verhuurders hun huren bij mutatie optrokken.

Figuur 4.1: Woningen met een geregeleerde huur op 1 juli 2015 waarvan de huur bij mutatie is verhoogd, als percentage van het aantal mutaties, naar huursector en huurprijsklasse, 2016¹



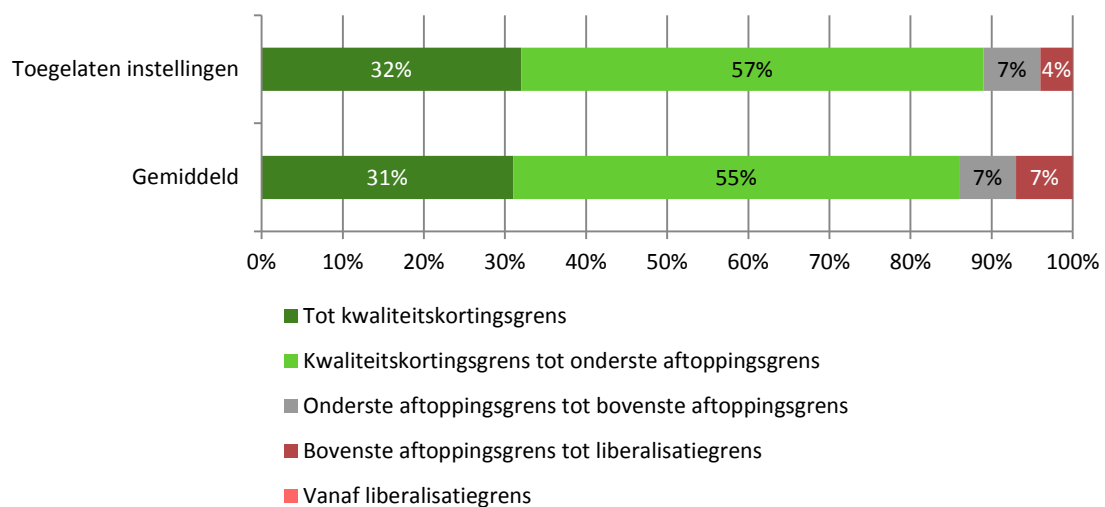
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Gemiddeld werd in de geregeleerde huurwoningvoorraad in 70% van de gevallen waar dat door mutatie mogelijk was de huur geharmoniseerd om deze meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. In 2015 gebeurde dit gemiddeld in 72% van de gevallen. Corporaties trokken in 71% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur op.
- In de lagere huursegmenten werden huren bij mutatie naar verhouding vaker opgetrokken dan in de hogere segmenten. In het segment tot de kwaliteitskortingsgrens werd door toegelaten instellingen in 85% van de gevallen waar dat mogelijk was, omdat er een bewonerswissel plaatsvond, de huur opgetrokken. Het betreft in dit segment ruim 30.000 gevallen. In het betaalbare segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens gebeurde dat in 75% van de gevallen, tussen de aftoppingsgrenzen ging het om 55% van de gemuteerde woningen van toegelaten instellingen en in het gebied tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens

om 39% van de gereguleerde woningen van toegelaten instellingen. Het is in verband met de (her)invoering van het passend toewijzen begrijpelijk dat door toegelaten instellingen in de huurprijssegmenten boven de aftoppingsgrenzen de huren naar verhouding weinig naar boven werden geharmoniseerd.

- In het gereguleerde segment boven de liberalisatiegrens waren verhuurders terughoudend in het verhogen van huren door harmonisatie. Toegelaten instellingen deden dit in 13% van de gevallen waar dat mogelijk was, in de totale voorraad ging het om 22% van de gevallen. De in de grafiek getoonde uitkomsten hebben voor deze klasse betrekking op woningen waarvan de huur op 1 juli 2015 al boven de liberalisatiegrens lag en waarvan de huur gedurende het jaar is geharmoniseerd, waarbij het huurcontract werd geliberaliseerd.

Figuur 4.2: Verdeling huren van woningen met een gereguleerde huur waarvan de huur gedurende het jaar werd verhoogd door harmonisatie (huurprijzen per 1 juli 2015), naar prijsklasse, per type verhuurder, 2016



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van de woningen van toegelaten instellen met een gereguleerde huur waarvan de huur bij mutatie werd verhoogd, had 32% op het moment dat de huur werd geharmoniseerd een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Op de totale voorraad ging het om 31% van de geharmoniseerde woningen met een gereguleerde huur.
- De meeste woningen waar de huur bij mutatie werd opgetrokken hadden op dat moment een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens.

Tabel 4.3: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen (zowel gereguleerde huurprijzen als geliberaliseerde huurcontracten) dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens, naar type verhuurder, 2016

	Kwaliteits-kortingsgrens	Aftoppings-grenzen	Liberalisatie-grens	Geen effect	Totaal
Toegelaten instellingen	16%	26%	4%	54%	100%
Commerciële verhuurders ¹⁾	100%
Totaal	14%	23%	6%	57%	100%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Sinds sprake is van de verhuurderheffing en het inkomensafhankelijke huurbeleid is ingevoerd, was zichtbaar dat toegelaten instellingen vaker huren harmoniseren tot boven de aftoppingsgrenzen

van de huurtoeslag. In 2016 is zichtbaar dat dit minder vaak gebeurde dan in 2015. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met de invoering van de eis aan corporaties om passend toe te wijzen.

- Van de woningen van toegelaten instellingen waarvan de huur werd geharmoniseerd bij mutatie, lag de huur in 26% van de gevallen voor harmonisatie onder de aftoppingsgrenzen en na harmonisatie daarboven. In 2015 was dit nog 35%.
- Gemiddeld over de gehele huursector werd bij 14% van de woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, de huur verhoogd tot boven de kwaliteitskortingsgrens. In 23% van de gevallen werd er geharmoniseerd tot boven de aftoppingsgrenzen en in 6% van de gevallen werd geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens.
- Bij meer dan de helft (57%) van de gevallen waar de huur naar boven toe werd geharmoniseerd, had dit geen consequenties in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag.

4.3 Huurstijging bij mutatie in relatie tot prijs-kwaliteit-verhouding

Huurharmonisatie is een instrument dat kan worden ingezet om achtergebleven huren bij een bewonerswissel meer in overeenstemming te kunnen brengen met de kwaliteit van de woning. Naarmate de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur groter is, is er in principe meer ruimte om huurharmonisatie op deze manier toe te passen.

Tabel 4.4: Aandeel geharmoniseerde huren op het aantal mutaties van huurwoningen met een gereguleerde huur (huurprijs per 1 juli 2016), naar type verhuurder en prijs-kwaliteitverhouding, 2016¹⁾

Feitelijke huurprijs (na harmonisatie) in % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders ²⁾	Alle verhuurders
Meer dan 100%	74%	.	60%
75% - 100%	73%	.	72%
65% - 75%	67%	.	66%
55% - 65%	66%	.	67%
Tot 55%	78%	.	78%
Totaal	71%	63%	69%

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 komt de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.

2) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om nader te kunnen uitsplitsen.

Bron: CBS – Huurenquête, bewerking Companen.

- Net als in voorgaande jaren werden vaker huren geharmoniseerd van woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. De uitzondering daarop vormden de woningen met juist de grootste afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur. In het segment waar de feitelijke huur op 55% of minder lag van de maximale huur, werden de huren in 2016 naar verhouding het vaakst opgetrokken. Hierbij moet worden aangetekend dat het een naar verhouding klein segment betreft waarin in absolute zin weinig mutaties plaatsvinden.
- Toegelaten instellingen trokken in 2016 71% van de huren van gemuteerde woningen op. Bij woningen met een feitelijke huur tussen de 55% en 65% van de maximale huur, werd in 66% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur opgetrokken. In het segment waar de feitelijke huur op meer dan 75% van de maximale huur lag, werd in 73% van de gevallen waar het kon de huur opgetrokken.
- Belangrijk om op te merken bij de interpretatie van de bovenstaande tabel, is dat de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur niets zegt over het huurniveau van de woningen die het betreft.

Als een woning relatief grote ruimte heeft tussen de feitelijke en de maximale huur, betekent dat niet noodzakelijk dat het een woning met een lage huur is. De afstand geeft een beeld van de verhouding tussen prijs en kwaliteit, niet van de prijs op zich.

- De woningen met een feitelijke huur boven de maximale huurprijs zijn woningen waarvan het huurcontract gaandeweg het huurjaar is geliberaliseerd.

5 Differentiatie in de huurverhoging

5.1 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Tabel 5.1: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur) naar huurprijsklasse, 2005, 2010, 2016

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

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- Ruim de helft van de huurwoningen van toegelaten instellingen (56%) heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. Dit aandeel is behoorlijk afgenomen sinds 2010 (toen: 60%).
- Het aandeel corporatiewoningen met een goedkope huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode 2005 - 2015 bijna gehalveerd, maar dit segment lijkt het laatste jaar weer iets in omvang te zijn toegenomen.
- Het aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens is toegenomen van 5% in 2005 naar 12% in 2016. In dit segment is sinds vorig jaar sprake van een daling van het aantal woningen.
- Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is toegenomen van 1% in 2005 naar 5% in 2016. Ook in 2015 lag het aandeel in dit segment op 5%. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit niet allemaal woningen zijn met een geliberaliseerd huurcontract. Het betreft ook gereguleerde woningen die door de huurverhoging bij de zittende huurders een huur hebben gekregen boven de liberalisatiegrens. Bij mutatie kunnen deze huurcontracten worden geliberaliseerd, of kan de huur worden teruggebracht naar een niveau onder de liberalisatiegrens. Het betreft ongeveer 46.000 woningen. Het aantal woningen van toegelaten instellingen met een geliberaliseerd contract in dit segment bedraagt ongeveer 65.000.

Tabel 5.2: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid gereguleerd en geliberaliseerd deel van de huurwoningvoorraad en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2016

Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	1,5%	.	1,5%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	1,9%	.	1,9%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2,0%	.	1,9%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	2,7%	.	2,6%
Vanaf liberalisatiegrens	4,4%	.	2,5%
Totaal	2,1%	1,8%	2,0%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor de totale huurvoorraad is 2,0% geweest. Echter is deze huurstijging niet gelijk in de verschillende huurprijsklassen. Over het algemeen is bij hogere huren ook een hogere huurstijging doorgevoerd.
- Bij woningen in het gereguleerde deel is deze ontwikkeling beter te zien. Woningen tot de kwaliteitskortingsgrens kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,5%. Hoe hoger vervolgens de huurprijs, hoe hoger ook de gemiddelde huurverhoging is geweest. Gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens hebben veruit de grootste huurstijging inclusief harmonisatie gekregen, namelijk 4,4%.
- In de geliberaliseerde voorraad was de gemiddelde huurverhoging inclusief huurharmonisatie 1,8%.

5.2 Differentiatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Bij woningen met een feitelijke huur ver onder de maximale huur, biedt de huurprijsregelgeving meer mogelijkheden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan bij woningen met een feitelijke huur dicht bij de maximale huur. Of een verhuurder gebruik maakt van deze mogelijkheden, is uiteraard afhankelijk van het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en van de marktomstandigheden.

Tabel 5.3: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2008 - 2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toegelaten instellingen	68%	69%	69%	69%	67%	67%	69%	70%	72%
Commerciële verhuurders	80%	81%	82%	80%	78%	80%	83%	83%	86%
Totaal	70%	71%	71%	70%	68%	69%	70%	72%	74%
<i>Gemiddelde feitelijke huur</i>	€ 414	€ 428	€ 439	€ 444	€ 457	€ 480	€ 503	€ 516	€ 525

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Door de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel kan het puntenaantal van woningen jaarlijks fluctueren. Dit is het gevolg van het meewegen van de WOZ-waarde in de puntentelling. Daarnaast worden inspanningen gedaan om de kwaliteit van de huurvoorraad te vergroten; dit leidt tot meer punten voor onder meer de energetische kwaliteit. In 2016 is het gemiddelde puntenaantal van woningen toegenomen. Door de aanpassing van de puntprijzen, als onderdeel van de wijziging van het Woningwaarderingstelsel, is echter de gemiddelde maximale huur minder sterk gestegen dan de WWS-punten. Omdat de feitelijke huren, ondanks de gematigde huurverhogingen in 2016 gemiddeld wat sterker toenamen dan de maximale huren, is de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur gemiddeld toch wat kleiner geworden.
- De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per type verhuurder. In het algemeen lag de feitelijke huur op gemiddeld 74% van de maximale huur over de gehele huurvoorraad. Dit is een stijging van 2 procentpunt ten opzichte van 2015.
- Bij de toegelaten instellingen lag de verhouding tussen de feitelijke huur en maximale huur gemiddeld op 72%.
- Bij de commerciële verhuurders lag de feitelijke huur in 2016 gemiddeld op 86% van de maximale huur.

Tabel 5.4: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2016¹⁾

Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Meer dan 100% ²⁾	-0,4%	1,5%	1,1%
75% - 100%	0,9%	2,2%	1,2%
65% - 75%	1,1%	2,1%	1,2%
55% - 65%	1,1%	2,2%	1,1%
Tot 55%	0,9%	2,0%	1,1%
Totaal	1,0%	2,0%	1,3%

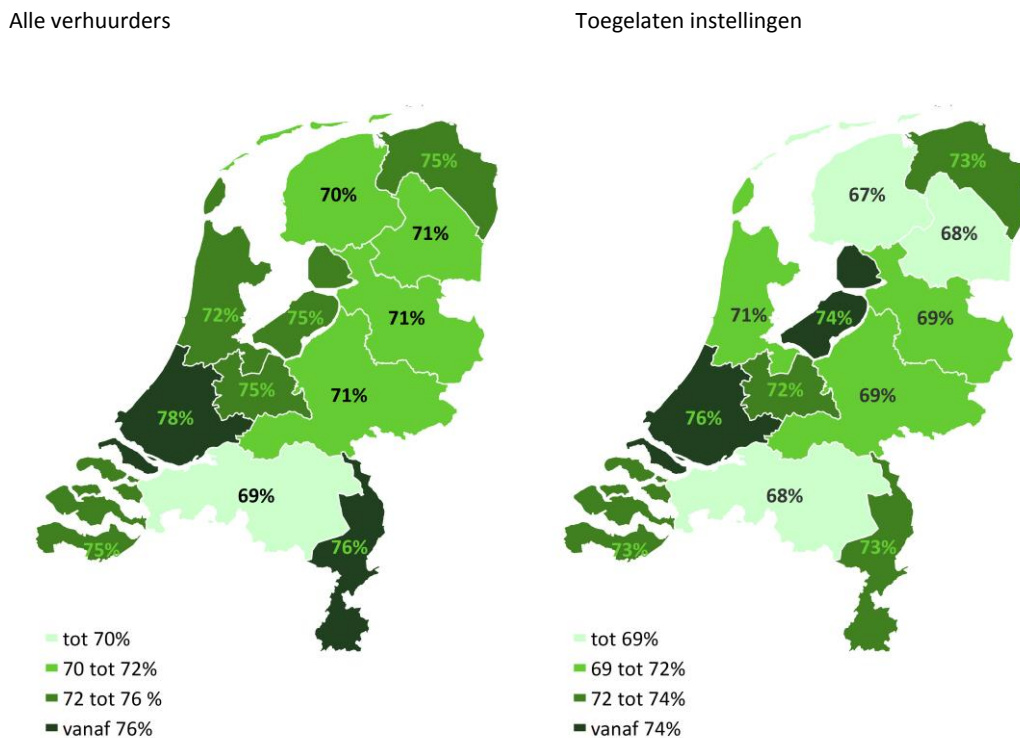
- 1) Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurstijging. De totaalregel, waarin de uitsplitsing naar prijs-kwaliteitverhouding niet is gemaakt, is wel gebaseerd op alle cases.
- 2) Woningen met een hogere feitelijke huur dan de toegestane maximale huur kunnen in de gereguleerde huursector formeel niet voorkomen. Vermoedelijk is in deze gevallen de huur of de maximale huur door de verhuurder niet goed opgegeven of speelt de wijziging van het Woningwaarderingstelsel een rol.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In de jaren voor 2015 was altijd sprake van een zekere differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur. In 2015 werd deze trend doorbroken en waren er nauwelijks verschillen in de gemiddelde huurverhogingen naar afstand tussen de feitelijke en maximale huur. Dat beeld heeft zich in 2016 voortgezet en er was maar zeer beperkt sprake van differentiatie (een maximale spreiding van 0,1%).
- Alleen bij woningen met een huur boven de maximale huur is sprake van een afwijkend beeld. Feitelijke huurprijzen boven de maximale huur kunnen formeel niet voorkomen in de gereguleerde voorraad. Mogelijk speelt hier een overgangseffect van de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015 een rol.

5.3 Differentiatie in relatie tot regionale verschillen

Figuur 5.1: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) in de gereguleerde huurwoningvoorraad, per provincie, per type verhuurder, 2015



Bron: CBS-huurenquête 2016, bewerking Companen.

- De afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur van woningen fluctueert tussen provincies. Het beeld wijkt af van voorgaande jaren door de wijzigingen in het Woningwaarderingstelsel. Enkele jaren geleden werd het schaarstegebied geïntroduceerd in het WWS. Dat zorgde voor meer huurruimte in met name Noord-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland. Vervolgens is de WOZ-waarde onderdeel geworden van de puntentelling bij de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel in oktober 2015. De totale huurruimte per 1 oktober 2015 bleef daarbij gelijk. Door verschillen in marktomstandigheden tussen provincies, en door veranderende marktomstandigheden, kan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur onder het aangepaste Woningwaarderingstelsel meer fluctueren dan voorheen.
- De grootste afstand tussen de feitelijke en de maximale huur is er in de provincies Friesland, Drenthe, Noord-Brabant, Overijssel en Gelderland.
- Van de vier grote steden hebben huurwoningen in Amsterdam (72%) en Utrecht (76%) de meeste ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur. In Den Haag (83%) en Rotterdam (82%) is de ruimte beduidend lager.
- Bij toegelaten instellingen is er structureel meer ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur dan gemiddeld. Dit wordt ingegeven door het feit dat commerciële verhuurders overigens streven naar een feitelijke huur die overeenkomt met de markthuur, terwijl toegelaten instellingen vanuit hun sociale taakstelling andere afwegingen maken in hun huurbeleid.

- Bij de interpretatie van de verschillen dient te worden opgemerkt dat de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur geen informatie verschaft over het huurniveau. In alle huurklassen komen grote verschillen voor in de afstand tussen feitelijke en maximale huur.

6 Energetische kwaliteit van huurwoningen

De energieprestatie van woningen telt in het Woningwaardingsstelsel mee bij het bepalen van de maximale huur die voor een woning mag worden gevraagd. Sinds 1 januari 2015 is er een vernieuwd energielabel en bepaalt de Energie-Index in principe de energieprestatie van een woning. Als er na 1 januari 2015 geen Energie-Index is opgesteld bepaalt het energielabel de energieprestatie, mits er een geldig label is dat niet ouder is dan tien jaar. Als er geen geldig energielabel is, wordt de energieprestatie bepaald op basis van het bouwjaar van de woning.

De energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningvoorraad wordt gepresenteerd in de onderstaande tabel. Hierbij moet worden aangetekend dat de CBS-huurenquête geen inzicht geeft in de Energie-Index van woningen maar alleen in het energielabel, en dat van een deel van de woningen in het bestand van de CBS-huurenquête het energielabel niet bekend is. Dat is bij huurwoningen van commerciële verhuurders naar verhouding vaker het geval dan bij corporatiewoningen. Bij de toegelaten instellingen betreft dit 7% van de woningen, bij de commerciële verhuurders betreft dit 41% van de woningen. In het totaal is bij 19% van de huurwoningen in de huursector niet bekend welke energetische kwaliteit deze woningen hebben.

Tabel 6.1: Energielabels naar type verhuurder en totaal in de totale huurwoningvoorraad, 2016

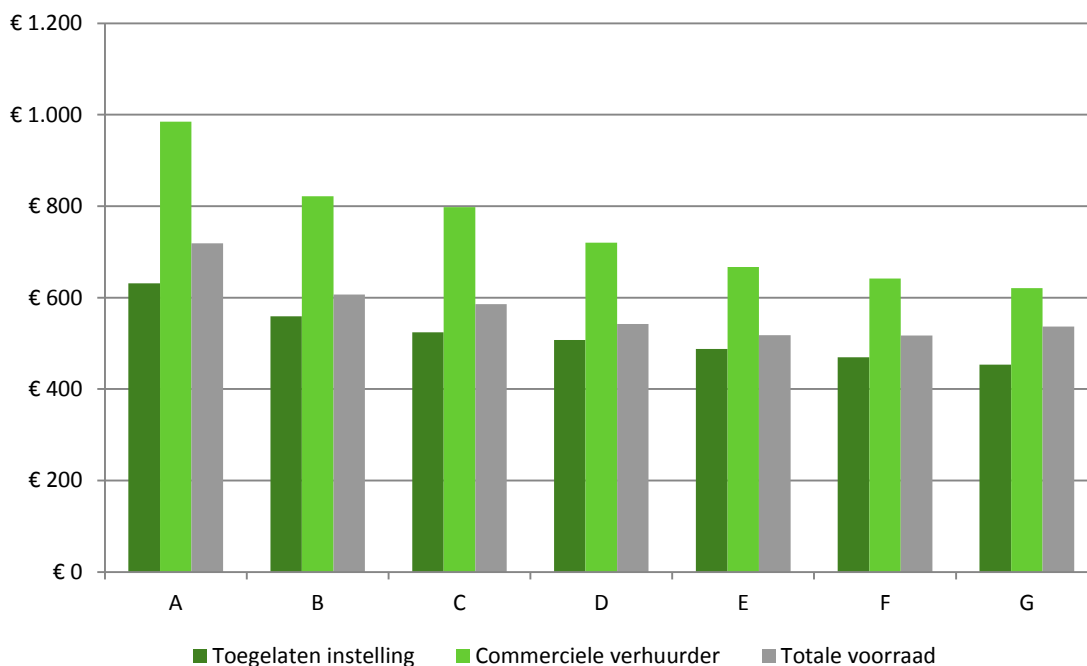
Energielabel	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
A++	0%	0%	0%
A+	0%	1%	1%
A	8%	10%	8%
B	16%	13%	15%
C	29%	30%	29%
D	24%	17%	23%
E	13%	10%	12%
F	7%	8%	7%
G	3%	11%	5%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Energielabels C en D komen in de Nederlandse huursector het meest voor. Ruim de helft van de woning heeft één van deze twee energielabels.
- Bijna een kwart van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C, en hebben dus label B, A of zelfs nog hoger (hoewel labels hoger dan A maar zeer sporadisch voorkomen; de label A+ en A++ komen eigenlijk alleen bij nieuwbouwwoningen voor).
- De resterende woningen (eveneens ongeveer een kwart) heeft een lagere energetische kwaliteit dan label D.
- Commerciële verhuurders hebben wat meer woningen met een hoge energetische kwaliteit (labels A+ en A) dan toegelaten instellingen. Hoewel het aandeel woningen met de laagste labels (F en G) bij commerciële verhuurders ook beduidend hoger is dan bij toegelaten instellingen. Dit hangt samen met de grote diversiteit onder commerciële verhuurders en de grote diversiteit in hun bezit.

In de onderstaande figuur is weergegeven wat de gemiddelde huurprijzen zijn per label, uitgesplitst naar type verhuurder.

Figuur 6.1: Gemiddelde huur per energielabel, naar type verhuurder en het totaal, in de totale huurwoningvoorraad, 2016



Bron: CBS-huurenquête, 2016.

- Woningen van toegelaten instellingen met energielabel C of D komen in Nederland het meest voor. De gemiddelde huurprijs per maand voor deze woningen is respectievelijk € 524 en € 507 per maand. Een huurwoning van toegelaten instellingen met een energielabel A heeft een gemiddelde huurprijs van € 631 per maand. Huurwoningen van toegelaten instellingen met de laagste energetische kwaliteit (energielabel G) hebben een gemiddelde maandhuur van € 453.
- Bijna één derde van de woningen van commerciële verhuurders heeft energielabel C. Van deze woningen is de gemiddelde huurprijs van de woningen met dat label € 798 per maand. Woningen met de slechtste energetische kwaliteit hebben in de commerciële huursector gemiddeld een maandhuur van € 621. Woningen met energielabel A hebben een gemiddelde maandhuur van € 985.

Bijlage 1: 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 huurwoningvoorraad vallen ook woningen weg uit het panel. Vorig jaar is het panel grootschaliger vernieuwd en uitgebreid. Onder meer werden gegevens over meer dan 350.000 corporatiewoningen uit de registratie van het NCCW aan het panel toegevoegd. In 2016 zijn gegevens over 398.542 huurwoningen verzameld.

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. Hieronder vallen dus ook gemeenten die huurwoningen exploiteren.

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 2015 - 1 juli 2016 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 huurovereenkomst.

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 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 2016

Huurliberalisatiegrens	
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

*) 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. De huurliberalisatiegrens per 1 januari 2017 wordt in het najaar van 2016 bekend gemaakt.

Energie label

Het energielabel of energieprestatiecertificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig). De energieprestatie van woningen telt in het Woningwaarderingssysteem mee bij het bepalen van de maximale huur die voor een woning mag worden gevraagd. Sinds 1 januari 2015 is er een vernieuwd energielabel en bepaalt de Energie-Index in principe de energieprestatie van een woning. Als er na 1 januari 2015 geen Energie-Index is opgesteld bepaalt het energielabel de energieprestatie, mits er een geldig label is dat niet ouder is dan tien jaar.

³ 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.

Als er geen geldig energielabel is, wordt de energieprestatie bepaald op basis van het bouwjaar van de woning.

Wijziging van het Woningwaarderingsstelsel per 1 oktober 2015

Per 1 oktober 2015 is het Woningwaarderingsstelsel 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 2016 worden punten toegekend voor elke € 7.995 WOZ-waarde en voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 122.