



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Monitoring huurbeleid 2017

1 november 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 1 november 2017

TITEL Monitoring huurbeleid 2017

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 2700.200

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	5
1.1 Onderzoeksopzet	5
1.2 Wettelijk kader huurprijsbeleid	6
1.3 Leeswijzer	8
2 Belangrijkste effecten huurbeleid verhuurders	9
2.1 Kenmerken van de Nederlandse huurwoningenvoorraad	9
2.2 De huurstijging per 1 juli 2017	10
2.3 Het effect van woningverbetering op de huurstijging	14
2.4 Regionale verschillen in de huurstijging	15
2.5 Gemiddelde huurstijging naar inkomensklassen	16
2.6 Maximale huurverhoging	18
3 Differentiatie in de huurverhoging	20
3.1 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag	20
3.2 Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding	21
3.3 Regionale differentiatie	23
3.4 Differentiatie in de maximale huurverhoging	24
4 Huurontwikkeling bij woningmutatie	26
4.1 Huurontwikkeling bij mutatie op hoofdlijnen	26
4.2 Huurstijging bij mutatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag	28
4.3 Huurstijging bij mutatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding	31
Bijlage 1: Enkele begrippen	32

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 2017 gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal.

De belangrijkste aspecten van het huurbeleid 2017

Onderdeel van de Wet Doorstroming Huurmarkt is de invoering van de huursombenadering. Deze stelt onder meer dat de totale huursom van een corporatie over een jaar inclusief huurharmonisatie niet meer mag stijgen dan de inflatie + 1 procentpunt. Voor 2017 is dat 1,3%. Daarnaast is bij de maximale huurverhoging ruimte geboden voor het toepassen van een staffel naar prijs/kwaliteit door deze te verhogen naar inflatie + 2,5%. De maximale huursomstijging heeft betrekking op een kalenderjaar, van 1 januari tot 1 januari. De voorliggende rapportage gaat over de huurstijging per 1 juli 2017, halverwege het eerste jaar dat de huursomstijging over een kalenderjaar wordt berekend. Op basis van deze rapportage kunnen daarom nog geen conclusies worden getrokken over de invoering van de huursombenadering.

Per 1 juli 2017 geldt ook een huurverhoging na inkomenstoets die bepaalt dat huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren en een huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst bewonen, een hogere huurverhoging mogen krijgen. Er is één inkomensgrens waarboven een verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging mag voorstellen. Deze grens is per 1 januari 2017 € 40.349. Huurders met een huishoudinkomen tot en met die grens kunnen een maximale huurverhoging krijgen van 2,8% (0,3% inflatie + 2,5 procentpunt), huurders met een inkomen boven die grens een maximale huurverhoging van 4,3% (0,3% inflatie + 4 procentpunt). De huurverhoging na inkomenstoets geldt niet voor alle huishoudens; onder meer bij huishoudens waarvan één of meer van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en huishoudens van vier of meer personen is ongeacht het huishoudinkomen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan.

Verder hebben corporaties vanaf 1 januari 2016 te maken met regels rond 'passend toewijzen'. Van de woningen die ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet 95% een huur hebben onder de aftoppingsgrens van deze groep (in 2017 € 592,55 voor een en tweepersoonshuishoudens, € 635,05 voor grotere huishoudens).

Gemiddelde huurstijging

- De huurstijging per 1 juli 2017 in de gereguleerde huursector bij zittende huurders, is gemiddeld uitgekomen op 1,1%. Hiermee is de huurstijging exclusief harmonisatie nog wat lager geweest dan in 2016 (toen 1,3%). In 2016 was ook al sprake van een aanzienlijk lagere huurstijging dan in de jaren daarvoor, zelfs als rekening wordt gehouden met de lage inflatie. In 2015 bedroeg de gemiddelde huurstijging nog 2,0%, in 2014 3,9% en in 2013 4,1%.
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders met gemiddeld 0,6%, beduidend lager dan huurstijging van 1,0% in 2016.
- Commerciële verhuurders verhoogden in de gereguleerde huurwoningvoorraad hun huren bij zittende huurders gemiddeld met 2,4%. Bij deze categorie huurders was juist sprake van een stijging van de gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het jaar ervoor.
- De gemiddelde stijging van de consumentenprijzen over het afgelopen jaar bedroeg in Nederland 0,3%. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 1,1%. In reële termen bedroeg de huurstijging daarmee 0,8%.
- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie bedroeg in 2017 in de gereguleerde sector 1,4%. Het effect van de huurharmonisatie op de huurontwikkeling was dus 0,3%. Toegelaten instellingen lieten de huren dit jaar inclusief huurharmonisatie met 1,1% stijgen. Het effect van huurharmonisatie in de gereguleerde corporatiesector was daarmee 0,5%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren gemiddeld met 2,6%.

Het effect van woningverbetering

- 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.

Huurverhoging na inkomenstoets

- Gemiddeld bedroeg de huurverhoging bij zittende huurders met een laag inkomen/AOW/groot huishouden (huishoudens die zijn vrijgesteld van een extra huurverhoging op grond van het huishoudensinkomen) in een woning met een gereguleerde huur 0,9%. Bij huishoudens met een hoog inkomen was dit 2,3%.
- Toegelaten instellingen zijn terughoudend geweest met de huurverhoging bij huishoudens met een laag inkomen en andere huishoudens die niet in aanmerking komen voor een huurverhoging na inkomenstoets. De huurverhoging was bij huishoudens met een laag inkomen/AOW/groot huishouden die een huurwoning bewonen met een gereguleerde huur gemiddeld 0,5%. Toegelaten instellingen verhoogde de huur van zittende huurders met een hoog inkomen gemiddeld met 2,0%. Ook bij deze groep huurders bleven de toegelaten instellingen daarmee ruim binnen de maximale huurverhoging die wettelijk mogelijk was.
- Commerciële verhuurders verhoogden de huur bij zittende huurders met een laag inkomen/AOW/groot huishouden gemiddeld met 2,3%, een beduidend grotere huurverhoging dan bij de toegelaten instellingen, maar ook ruim binnen het wettelijk maximum. Huishoudens met een hoog inkomen in een commerciële huurwoning kregen gemiddeld een huurverhoging van 2,7%.

Huuraanpassing naar richting

- Naast huurverhogingen komen ook huurverlagingen voor. Door wijzigingen in wet- en regelgeving komen huurverlagingen op een grotere schaal voor dan in het verleden. Deze ontwikkeling hangt samen met de (her)introduktie van het passend toewijzen. Hierdoor komt het voor dat de huur van woningen bij mutatie wordt teruggebracht om de woning te kunnen verhuren aan een huishouden dat op grond van het inkomen recht heeft op huurtoeslag. Daarnaast kan de wijziging van het Woningwaarderingstelsel in 2015 tot gevolg hebben dat de maximale huur van woningen door fluctuatie van de WOZ-waarde onder de feitelijke huur komt, waardoor een huurverlaging moet worden doorgevoerd.
- In de gereguleerde huurwoningenvoorraad is bij ruim driekwart (76%) van de woningen de huur verhoogd. Bij 19% van de woningen bleef de huur gelijk en bij 5% werd de huur verlaagd.
- Bij 78% van de zittende huurders werd in 2017 de huur verhoogd, bij 19% van de huurders bleef de huur dit jaar gelijk aan het vorige jaar en bij 4% van de huurwoningen werd de huur van de zittende huurder verlaagd.
- Bij een bewonerswissel werd in 77% van de gevallen de huur verhoogd en betaalt de nieuwe huurders dus een hogere huur dan de vorige huurder. Bij bijna een kwart (23%) van de vrijkomende woningen werd de huur juist verlaagd. Naar alle waarschijnlijkheid speelt de eis aan corporaties woningen passend toe te wijzen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag hierbij een grote rol.

- Bij huurwoningen met een gereguleerde huur waar een huurverlaging werd doorgevoerd, bedroeg die huurverlaging gemiddeld -4,3%. Bij commerciële verhuurders (-4,7%) was de huurverlaging gemiddeld nog wat groter dan bij toegelaten instellingen (-4,3%).
- Naarmate de huren hoger zijn, wordt bij mutatie de huur door toegelaten instellingen minder vaak verhoogd en juist vaker verlaagd.

Huurdifferentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor de totale huurvoorraad is 1,6% geweest. Echter is deze huurstijging niet gelijk in de verschillende huurprijsklassen. Over het algemeen is bij hogere huren ook een hogere huurstijging doorgevoerd. Bij woningcorporaties gebeurde dit sterker dan bij commerciële verhuurders.
- Woningen in het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,2%. Hoe hoger vervolgens de huurprijs, hoe hoger ook de gemiddelde huurverhoging is geweest. Gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens hebben de grootste huurstijging inclusief harmonisatie gekregen, namelijk 2,2%.

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.
- Door de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel in oktober 2015 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 2017 is het gemiddelde puntenaantal van woningen gemiddeld gelijk gebleven ten opzichte van het jaar ervoor.
- De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per type verhuurder. In het algemeen lag de feitelijke huur op gemiddeld 72% van de maximale huur over de gehele huurvoorraad. Bij de toegelaten instellingen lag de verhouding tussen de feitelijke huur en maximale huur gemiddeld op 71%. Bij de commerciële verhuurders lag de feitelijke huur in 2016 gemiddeld op 85% van de maximale huur.
- 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 en 2017 voortgezet en er was maar zeer beperkt sprake van differentiatie, ondanks de huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond, waarvan een gestaffelde huurverhoging naar prijs-kwaliteit onderdeel uitmaakte.

Huuraanpassing bij mutatie

- In 2017 was bij 5,6% van de huurwoningen sprake van een huuraanpassing bij mutatie (huurharmonisatie). In het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad betrof dit 5,3% van de woningen, in het geliberaliseerde deel 8,1%. In de gereguleerde huursector werd bij 3,9% van de woningen bij mutatie de huur verhoogd en bij 1,4% van de woningen bij mutatie de huur verlaagd.

- Per 1 januari 2017 is de huursombenadering ingevoerd. Dit moment viel halverwege het huurjaar 2016 - 2017 waar het voorliggende onderzoek betrekking op heeft. Onder de huursombenadering vallen geharmoniseerde huren onder de maximale huursomstijging. Toegelaten instellingen zijn rond de invoering van de huursombenadering niet anders omgegaan met de huuraanpassing bij mutatie; voor en na de ingang van het nieuwe beleid lag het aandeel woningen van toegelaten instellingen waarvan bij mutatie de huur werd aangepast ongeveer op hetzelfde niveau en ook de mate waarin de huren werden aangepast veranderde niet substantieel.
- Huurharmonisatie biedt verhuurders de mogelijkheid de huren van hun woningen aan te passen aan hun streefhuurbeleid of aan de marktomstandigheden. Het grootste effect van huurharmonisatie op de verdeling van de huren naar huurprijsklasse, was er bij de goedkoopste huurwoningen, met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Vóór harmonisatie had 18% van de woningen waarbij sprake was van een bewonerswissel een huur in deze huurprijsklasse, na huurharmonisatie was dit bij deze woningen nog 12%.
- Vooral toegelaten instellingen brachten geregeld de huur van de goedkoopste huurwoningen (met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens) bij een bewonerswissel naar het segment daarboven. Verder brachten toegelaten instellingen wat vaker de huren van woningen bij mutatie tot boven de aftoppingsgrenzen.
- Commerciële verhuurders verkleinden bij mutatie vooral het aandeel huurwoningen in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens en verhoogden het aandeel woningen met een geliberaliseerd huurcontract (van de woningen waar een bewonerswissel plaatsvond had 47% voor mutatie een huurprijs boven de liberalisatiegrens, na mutatie was dit bij 57% van de gemuteerde woningen het geval).

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 Onderzoekopzet

CBS-huurenquête

Voor het opstellen van de rapportage wordt primair gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2017. 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.

Aansluiten bij rekenmethode CBS

Het onderzoek naar het huurbeleid van verhuurders wordt uitgevoerd met een stabiele set kernindicatoren die jaarlijks wordt gepresenteerd en waarvan de uitkomsten door de tijd zijn te volgen. Voor de analyse van de uitkomsten is in voorgaande jaren een rekenmethode gehanteerd die afwijkt van de wijze waarop het CBS de uitkomsten van de CBS-huurenquête analyseert. Waar volgens de CBS-methode de huurontwikkeling op macroniveau wordt berekend door uit te gaan van de ontwikkeling van het volume van alle geïnde huren, ging de voor dit onderzoek gehanteerde methode uit van de procentuele huurontwikkeling op het niveau van individuele huurders. De verschillen tussen de uitkomsten volgens beide methoden zijn klein en waren met name zichtbaar in jaren met een wat hogere huurverhoging. Omdat het niet langer wenselijk wordt geacht dat verschillende uitkomsten op basis van dezelfde bron worden gepresenteerd, wordt vanaf 2017 voor het berekenen van de huurontwikkeling in deze rapportage aangesloten bij de berekeningswijze van het CBS. Voor het doortrekken van de opgenomen tijdreeksen zijn de uitkomsten van voorgaande onderzoeken opnieuw berekend.

Achtergronden van het panel

Sinds 2015 is de steekproef van de huurenquête gesplitst in een integraal deel en een steekproefdeel. In 2017 bestaat het integrale deel uit 413.879 huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders, uit o.a. de registratie van het Nationaal Computer Centrum Woningcorporaties (NCCW). Dit integrale deel is aangevuld met een panel van 16.467 huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders, zodat de hele steekproef van de huurenquête een goede afspiegeling vormt van de totale voorraad huurwoningen in Nederland. Van het integrale deel zijn na controle de gegevens van 383.835 huurwoningen en van het panel de gegevens van 14.137 huurwoningen kwalitatief goed bevonden voor de berekening van de huurstijging en overige analyses.

Focus op de gereguleerde huurwoningvoorraad

De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningvoorraad 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 huurwoningvoorraad behoren. Indien relevant wordt in deze rapportage ook op dit punt een onderscheid gemaakt. Waar dit onderscheid wordt gemaakt, wordt hierbij uitgegaan van de aanduiding door de verhuurder in de CBS-huurenquête dat het om een geliberaliseerd huurcontract gaat, en niet (zoals vaak ten onrechte gebeurt) van het huurprijsniveau van de betreffende woning. Door bijvoorbeeld extra huurverhogingen sinds het ingaan van het contract, of juist zeer gematigde huurverhogingen, kan een gereguleerde respectievelijk geliberaliseerde woning een huur boven respectievelijk onder de liberalisatiegrens krijgen.

Onderscheid tussen verschillende typen verhuurders

Veel tabellen en figuren maken een onderscheid tussen verschillende typen verhuurders. Tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders wordt dit onderscheid consequent gemaakt. Een derde categorie, de niet-commerciële verhuurders (instellingen zonder winstoogmerk niet zijnde toegelaten instellingen) betreft een kleine groep verhuurders die weinig woningen vertegenwoordigen in 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 apart te presenteren, door het beperkte aantal cases, deze categorie wél is meegenomen in de gepresenteerde totalen.

1.2 Wettelijk kader huurprijsbeleid

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

Gereguleerd versus geliberaliseerd en de maximale huurprijsgrens

In de huursector wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde en geliberaliseerde huurcontracten. Is de huur bij aanvang van het huurcontract lager dan de dan geldende liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2016 en 2017), dan valt de woning onder het gereguleerde regime. De huur mag dan niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel. Met het woningwaarderingstelsel wordt op objectieve wijze op basis van een aantal kenmerken (oppervlakte, WOZ-waarde, energielabel, ...) het aantal WWS-punten bepaald en op basis daarvan de maximale huurprijsgrens. Met ingang van 1 oktober 2015 maakt de WOZ-waarde onderdeel van het WWS. Doordat de WOZ-waarde van jaar tot jaar kan fluctueren, geldt dat nu ook voor de maximale huurprijsgrens. Dit kan er toe leiden dat huren verlaagd moeten worden.

Zijn maximale huurprijsgrens en aanvangshuur hoger dan de liberalisatiegrens, dan stelt de wetgever geen verdere eisen aan de aanvangshuur en huurverhogingen. In het contract tussen huurder en verhuurder zullen hier dan afspraken over worden gemaakt. Is de maximale huurprijsgrens lager dan de liberalisatiegrens, dan kan de huurder binnen zes maanden huurverlaging aanvragen bij de huurcommissie en valt de huurwoning alsnog onder het gereguleerde regime.

Jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders

Naast de maximale huurprijsgrens geldt er ook een maximale huurverhoging voor zittende huurders van gereguleerde huurwoningen. Met ingang van juli 2013 wordt hierbij gekeken naar het inkomen van de huurder. Tot en met 2016 werden hierbij drie groepen gehanteerd. De groep met de laagste inkomens kreeg maximaal een huurverhoging van 1,5% boven inflatie, de groep met een inkomen tussen € 34 678 en € 44 360 (prijsspeil 2016) kreeg maximaal 2,0% boven inflatie en de groep met een inkomen boven de bovenste grens kreeg maximaal 4,0% boven inflatie. Met ingang van 2017 is deze systematiek met de Wet Doorstroming Woningmarkt 2015 aangepast. Er is nu een inkomenstoets met een grens van € 40.349 (2017). Huishoudens met een inkomen boven deze grens kunnen maximaal een huurverhoging van 4,0% boven inflatie krijgen, huishoudens met een inkomen onder deze grens krijgen een maximale huurverhoging van 2,5% boven inflatie. Huishoudens met AOW-gerechtigde personen en huishoudens van vier of meer personen mogen altijd maximaal 2,5% boven inflatie krijgen, onafhankelijk van het inkomen. Binnen deze maximale huurverhogingen is er ruimte voor het hanteren van een staffel naar prijs en kwaliteit.

Specifieke regels voor woningcorporaties

Voor woningcorporaties geldt dat met ingang van 2017 de totale huursom voor het bestaande gereguleerde bezit inclusief harmonisatie per kalenderjaar met niet meer mag stijgen dan 1% boven inflatie. Dit betreft zowel het effect van huurprijswijzigingen bij zittende huurders als bij mutatie. Effecten van nieuwbouw, verkoop en huurverhoging bij renovaties worden hierbij buiten de berekening gelaten. In 2016 gold ook al een beperking van de huurverhoging per 1 juli bij zittende huurders (inflatie + 0,4%), toen nog zonder harmonisatie. Omdat de maximale huursomstijging met ingang van 2017 gaat over het kalenderjaar kan in deze rapportage het effect van de maximale huursomstijging over 2017 nog niet volledig in beeld worden gebracht.

Verder hebben corporaties vanaf 1 januari 2016 te maken met regels rond 'passend toewijzen'. Van de woningen die ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moet 95% een huur hebben onder de aftoppingsgrens van deze groep (in 2017 € 592,55 voor een en tweepersoonshuishoudens, € 635,05 voor grotere huishoudens). In 2015 kreeg nog 27% van de huurtoeslagdoelgroep bij toewijzing een hogere huur (Staat van de Volkshuisvesting 2017). Om de huurtoeslagdoelgroep te kunnen huisvesten zullen corporaties hun huurbeleid aangepast hebben. Onderdeel hiervan kan zijn het verlagen van de huur bij mutatie.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 behandelt de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verhuurders op de huurstijging per 1 juli 2017.
- In hoofdstuk 3 wordt de differentiatie binnen de huurstijging behandeld. Het gaat dan om de huurontwikkeling naar huurprijssegment en prijs-kwaliteitverhouding van woningen, en om regionale verschillen in de huurprijsontwikkeling. Apart wordt stilgestaan bij de wijze waarop verhuurders de maximale huurverhoging hebben gebruikt in relatie tot de verschillende huurprijssegmenten en de prijs-kwaliteitverhouding.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten van huurharmonisatie op de huurontwikkeling. Hierbij wordt in beeld gebracht hoe verhuurders zijn omgegaan met de mogelijkheid om bij een bewonerswissel de huur aan te passen om de huurprijs van woningen meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woningen of juist bereikbaar te maken voor huurders met een laag inkomen.
- 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

In dit eerste hoofdstuk worden de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verschillende typen verhuurders op de huurontwikkeling in Nederland en de uitkomsten daarvan voor huurders in verschillende inkomensklassen. In de navolgende hoofdstukken wordt vervolgens verder ingezoomd op de verschillende aspecten van het huurbeleid van de Rijksoverheid. In die hoofdstukken zijn diepgaande analyses opgenomen over de inzet van de huurverhoging na inkomenstoets, de huurontwikkeling bij een bewonerswissel (huurharmonisatie) en de door verhuurders gehanteerde differentiaties binnen de huurverhoging, in relatie tot de grenzen van de huurtoeslag, in relatie tot de prijskwaliteitverhouding van woningen en in relatie tot de druk op de woningmarkt (regionale verschillen). In dit hoofdstuk nu eerst de hoofdteksten.

2.1 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, 2017

Type verhuurder	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2017	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur	Gemiddelde WOZ- waarde (x € 1.000)
Toegelaten instellingen	2.253	69%	€529	151	€746	71%	140
Niet-commerciële verhuurders	.	4%	€623	150	€741	84%	182
Commerciële verhuurders	.	27%	€723	164	€813	89%	180
Totaal	3.247	100%	€585	153	€756	77%	152

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De Nederlandse huurwoningenvoorraad bestaat op dit moment uit ongeveer 3.247.000 woningen. Toegelaten instellingen hebben ongeveer 2.253.000 woningen in bezit. Dit is 69% van de totale huurwoningenvoorraad. Het overgrote deel van deze woningen heeft een gereguleerde huur en valt daarmee onder het huurbeleid van de minister. Maar toegelaten instellingen hebben ook woningen in bezit met een geliberaliseerd huurcontract en een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68.
- De commerciële huursector omvat ongeveer 27% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad.
- De overige 4% van de huurwoningenvoorraad is in bezit van niet-commerciële verhuurders. Dit zijn instellingen zonder winstoogmerk die geen toegelaten instelling zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook gemeenten die huurwoningen exploiteren.
- De gemiddelde kale huur van Nederlandse huurwoningen bedroeg op 1 juli 2017 € 585 per maand. In dit gemiddelde zijn 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, € 529 per maand. Bij commerciële verhuurders lag de gemiddelde kale huur op € 723 per maand.
- Het Woningwaarderingstelsel (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

met een gereguleerde huur mag worden gevraagd. Op 1 juli 2017 hadden de woningen gemiddeld 153 punten op basis van het WWS. De maximale huurprijs die hier bij hoort, is € 756 per maand. Commerciële verhuurders hadden woningen met een gemiddeld hogere kwaliteit (164 WWS-punten). Hierbij hoort een maximale huur van € 813 per maand.

- Gemiddeld lag de feitelijke huur per 1 juli 2016 op 77% van de maximale huur die op grond van de kwaliteit voor woningen gevraagd mocht worden. Bij toegelaten instellingen lag dit aandeel op 71%, bij commerciële verhuurders was dit 89%.
- De gemiddelde WOZ-waarde van Nederlandse huurwoningen is € 152.000. Bij toegelaten instellingen is de gemiddelde WOZ-waarde met € 140.000 beduidend lager dan bij commerciële verhuurders (€ 180.000).

Verhuurders doen aan hun huurders jaarlijks een voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli. Een huuraanpassing hoeft niet per definitie een huurverhoging te betekenen. Verhuurders kunnen we ook voor kiezen de huur niet aan te passen of de huur te verlagen. De onderstaande tabel brengt in beeld hoe toegelaten instellingen en commerciële verhuurders de huren hebben aangepast tussen 1 juli 2016 en 1 juli 2017.

Tabel 2.2: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, naar type verhuurder, 2017

	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Totaal
Huurverlaging	5%	3%	5%
Huur gelijk gebleven	22%	9%	18%
Huurverhoging	73%	88%	77%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

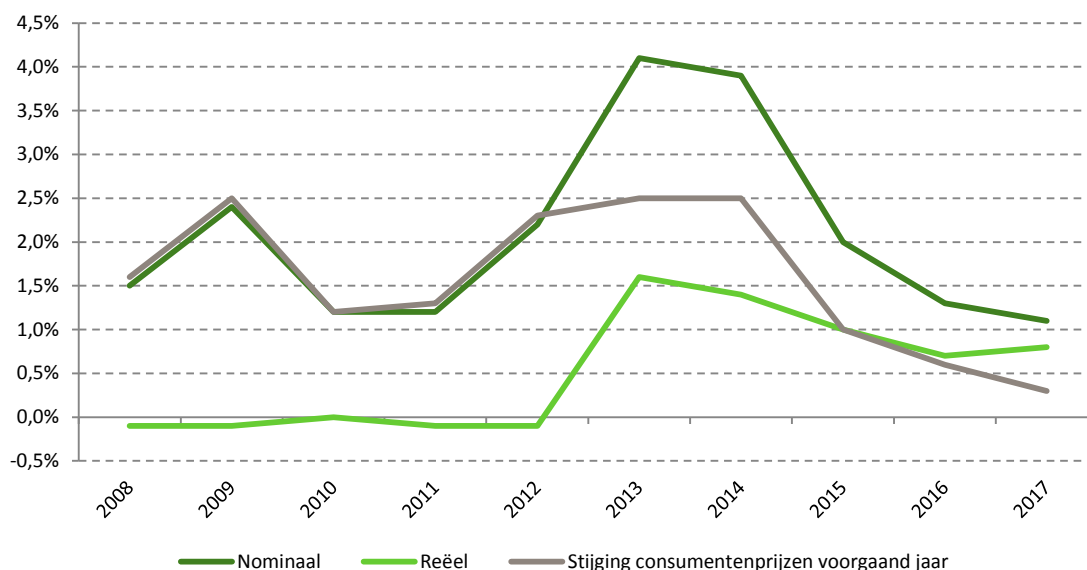
- Toegelaten instellingen verhoogden bij bijna driekwart (73%) van hun woningen in het afgelopen jaar de huur. Bij 22% van de huurwoningen van toegelaten instellingen bleef de huur gelijk en bij 5% van de woningen werd de huur verlaagd. Dat betekent niet zonder meer dat de huur bij zittende huurders werd verlaagd, in veel gevallen was sprake van het terugbrengen van de huur na een bewonerswissel. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de achtergronden van huurverlagingen.
- Commerciële verhuurders verhoogden de huur bij 88% van hun woningen. Ook bij deze categorie verhuurders werd bij een deel van de woningen de huur verlaagd. Het betrof 3% van de huurwoningen van commerciële verhuurders.
- Op de totale huurwoningenvoorraad, zowel het gereguleerde als het geliberaliseerde deel van de voorraad, werd bij 77% van de huurwoningen de huur verhoogd en bij 5% van de huurwoningen de huur verlaagd.

2.2 De huurstijging per 1 juli 2017

De gemiddelde huurstijging in de Nederlandse huurwoningenvoorraad is in belangrijke mate het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders voorstellen aan zittende huurders. Daarnaast wordt zoals beschreven 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, of juist verlaagd om de woning passend te kunnen toewijzen. Daarnaast dragen investeringen in woningverbetering bij aan de huurstijging.

De gemiddelde huurstijging in reële termen

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



Bron: CBS-huurenquête, CBS 2017.

- In de jaren van het inflatievolgend huurbeleid (tot en met 2012) verhoogden verhuurders hun huren gemiddeld met hetzelfde percentage als de stijging van de consumentenprijsindex, waardoor de huurontwikkeling in reële termen rond de nullijn lag.
- Vanaf 2013 geldt voor de maximale huurverhoging een opslagpercentage op de inflatie. Vanaf dat jaar was in reële termen sprake van een huurstijging.
- De gemiddelde stijging van de consumentenprijzen over het afgelopen jaar bedroeg in Nederland 0,3%. De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg 1,1%. In reële termen bedroeg de huurstijging daarmee 0,8%.

De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie

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

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder 2008-2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toegelaten instellingen	1,5%	2,4%	1,2%	1,3%	2,2%	4,2%	4,0%	1,9%	1,0%	0,6%
Commerciële verhuurders	1,5%	2,3%	1,3%	1,2%	2,0%	3,6%	3,5%	2,5%	2,0%	2,4%
Totaal	1,5%	2,4%	1,2%	1,2%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,1%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De huurstijging per 1 juli 2017 in de gereguleerde huursector bij zittende huurders, is gemiddeld uitgekomen op 1,1%. Hiermee is de huurstijging exclusief harmonisatie nog wat lager geweest dan in 2016 (toen 1,3%). In 2016 was door de beperking van de huursomstijging bij woningcorporaties ook al sprake van een aanzienlijk lagere huurstijging dan in de jaren daarvoor. In 2015 bedroeg de gemiddelde huurstijging nog 2,0%, in 2014 3,9% en in 2013 4,1%.

- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders met gemiddeld 0,6%, beduidend lager dan huurstijging van 1,0% in 2016.
- Commerciële verhuurders verhoogden in de gereguleerde huurwoningvoorraad hun huren bij zittende huurders gemiddeld met 2,4%. Bij deze categorie huurders was dus juist sprake van een stijging van de gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het jaar ervoor. De maximale huurverhoging lag dan ook hoger dan vorig jaar.

Gemiddelde huurstijging inclusief het effect van huurharmonisatie

Tabel 2.4: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie¹⁾, naar type verhuurder, 2008 – 2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
										Huurstijging incl. harmonisatie	Harmonisatie-effect 2017
Toegelaten instellingen	1,9%	2,8%	1,6%	1,8%	2,8%	5,0%	4,7%	2,6%	1,6%	1,1%	0,4% ²⁾
Niet-commerciële verhuurders	1,7%	2,7%	1,5%	1,6%	2,4%	4,7%	4,4%	2,4%	1,9%	2,0%	. ³⁾
Commerciële verhuurders	1,7%	2,7%	1,5%	1,2%	2,4%	4,0%	3,8%	2,7%	2,3%	2,6%	0,1% ²⁾
Totaal	1,8%	2,8%	1,6%	1,7%	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%	0,3%

- 1) Exclusief het effect van huurharmonisatie van woningen waarvan het contract gedurende het huurjaar is geliberaliseerd.
- 2) Door afronding zijn de gepresenteerde harmonisatie-effecten bij de uitsplitsing naar type verhuurders niet precies gelijk aan het verschil tussen de huurstijging inclusief harmonisatie en de huurstijging exclusief harmonisatie.
- 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 2017 in de gereguleerde sector 1,4%. Het effect van de huurharmonisatie op de huurontwikkeling was dus 0,3%.
- De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie van 1,4% in de gereguleerde huursector is exclusief het effect van huurharmonisatie van woningen waarvan het contract gedurende het huurjaar is geliberaliseerd en die dus nu niet meer tot de gereguleerde huursector behoren. Volgens de rekenwijze van de huursombenadering moet het effect van de harmonisatie van deze woningen worden gerekend tot de huurontwikkeling in de gereguleerde huursector. In 2017 leidt het meerekenen van de huurontwikkeling van woningen die in de loop van het huurjaar zijn geliberaliseerd tot een iets hogere gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huursector, namelijk 1,5% in plaats van 1,4%.
- Toegelaten instellingen lieten de huren dit jaar inclusief huurharmonisatie met 1,1% stijgen. Het effect van huurharmonisatie in de gereguleerde corporatiesector was 0,4%.
- Commerciële verhuurders verhoogden de huren gemiddeld met 2,6%. In deze sector is het aandeel van de huurharmonisatie op de totale gemiddelde huurstijging met 0,1% beduidend kleiner dan bij toegelaten instellingen. Met andere woorden: bij de commerciële verhuurders sloeg een groter deel van de huurstijging neer bij zittende huurders dan bij de toegelaten instellingen.

Huuraanpassing naar richting

Zoals in het wettelijk kader in hoofdstuk 1 is aangegeven, zijn er nu meer dan in het verleden redenen voor verhuurders om de huren te verlagen. Het gaat dan als eerste om het passend toewijzen, waar corporaties mogelijk huren verlagen om huishoudens met een laag inkomen een woning met een passende huur toe te kunnen wijzen. Daarnaast leidt de introductie van de WOZ-waarde in het WWS tot meer fluctuaties in de maximaal huurprijsgrens, die ook kunnen leiden tot huurverlagingen. Ook kan een huurverlaging bijvoorbeeld veroorzaakt worden door een uitspraak van de huurcommissie over onderhoud of aanvangshuurprijs, of door een huurverlaging na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tabel 2.5: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, naar het onderscheid gereguleerde – geliberaliseerde huursector, 2017

		Gereguleerde voorraad	Geliberaliseerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instelling	Huurverlaging	5%	7%	5%
	Huur gelijk gebleven	22%	13%	22%
	Huurverhoging	73%	80%	73%
	Totaal	100%	100%	100%
Commerciële verhuurder	Huurverlaging	3%	4%	3%
	Huur gelijk gebleven	9%	9%	9%
	Huurverhoging	88%	87%	88%
	Totaal	100%	100%	100%
Totaal	Huurverlaging	5%	5%	5%
	Huur gelijk gebleven	19%	9%	18%
	Huurverhoging	76%	86%	77%
	Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In de gereguleerde huurwoningenvoorraad is bij ruim driekwart (76%) van de woningen de huur verhoogd. Bij 19% van de woningen bleef de huur gelijk en bij 5% werd de huur verlaagd. Toegelaten instellingen verhoogden in het gereguleerde deel van hun bezit de huren bij 73% van hun woningen; bij 22% van de woningen in dit segment bleef de huur gelijk. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van 88% van hun gereguleerde huurwoningen; bij 9% van de woningen in dit segment bleef de huur gelijk.
- In het geliberaliseerde deel van de huursector was het aandeel huurwoningen waarvan de huur werd verhoogd wat hoger dan in de gereguleerde huursector. Het betrof 86% van de woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Het aandeel geliberaliseerde woningen waarvan de huur gelijk bleef was lager dan in de gereguleerde huursector, 9%. Het aandeel huurwoningen met een geliberaliseerd contract waarvan de huur werd verlaagd, bedroeg 5%. Dit is hetzelfde aandeel als in de gereguleerde huursector. Toegelaten instellingen verhoogden de huren van 80% van hun geliberaliseerde huurwoningen. Bij 13% van de woningen van toegelaten instellingen in dit segment bleef de huur gelijk en bij 7% werd de huur verlaagd. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van 87% van hun geliberaliseerde bezit, bij 9% bleef de huur gelijk en bij 4% werd de huur verlaagd.
- De beschreven huurontwikkeling is inclusief huuraanpassingen bij een bewonerswissel.

Tabel 2.6: Huurontwikkeling in de totale huurvoorraad, bij zittende huurders en bij bewonerswissel, 2017

	Zittende huurders	Bewonerswissel	Totale voorraad
Huurverlaging	4%	23%	5%
Huur gelijk gebleven	19%	. ¹⁾	18%
Huurverhoging	78%	77%	77%
Totaal	100%	100%	100%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Bij 78% van de zittende huurders werd in 2017 de huur verhoogd, bij 19% van de zittende huurders bleef de huur dit jaar gelijk aan het vorige jaar en bij 4% van de huurwoningen werd de huur van de zittende huurder verlaagd.
- Bij een bewonerswissel werd in 77% van de gevallen de huur verhoogd en betaalt de nieuwe huurders dus een hogere huur dan de vorige huurder. Bij bijna een kwart (23%) van de vrijkomende woningen werd de huur juist verlaagd. Naar alle waarschijnlijkheid speelt de eis aan corporaties woningen passend toe te wijzen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag hierbij een grote rol.

Tabel 2.7: De gemiddelde huurontwikkeling (inclusief woningen waar een bewonerswissel plaatsvond) bij woningen waar een huurverlaging is doorgevoerd, naar type verhuurder en het onderscheid geregeleerde huursector en totale huursector, 2017

	Geregeleerde voorraad	Totale voorraad
Toegelaten instellingen	-4,3%	-4,5%
Commerciële verhuurders	-4,7%	-4,3%
Totaal	-4,3%	-4,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Bij huurwoningen met een geregeleerde huur waar een huurverlaging werd doorgevoerd, bedroeg die huurverlaging gemiddeld -4,3%. Bij commerciële verhuurders (-4,7%) was de huurverlaging gemiddeld nog wat groter dan bij toegelaten instellingen (-4,3%).
- Op de totale voorraad, dus inclusief huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract, bedroeg de gemiddelde huuraanpassing bij woningen waarvan de huur is verlaagd -4,4%.
- De beschreven huurontwikkeling betreft zowel huuraanpassingen bij zittende huurders als de woningen waar de huur bij een bewonerswissel werd aangepast.

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 2017 moeten betalen.

Tabel 2.8: Het effect van woningverbetering op de huurstijging in de geregeleerde huurwoningenvoorraad, naar type verhuurder, 2017

	Huurverhoging inclusief harmonisatie	Renovatie-effect
Toegelaten instellingen	1,1%	0,0%
Commerciële verhuurders	2,6%	0,2%
Totaal	1,4%	0,0%

Bron: CBS- huurenquête, bewerking Companen.

- 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.

2.4 Regionale verschillen in de huurstijging

De gemiddelde huurstijging is niet in heel Nederland hetzelfde geweest. Regionaal is sprake van aanzienlijke verschillen. De onderstaande tabel geeft het beeld van de verschillen per provincie.

Tabel 2.9: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, naar provincie 2017

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging was het hoogst in Noord-Holland. In deze provincie werden de huren, exclusief het effect van huurharmonisatie, gemiddeld met 1,4% verhoogd. Inclusief harmonisatie-effect was de huurstijging in Noord-Holland 1,7%. Toegelaten instellingen lieten de huren in Noord-Holland gemiddeld stijgen met 0,9% exclusief huurharmonisaties en 1,4% inclusief huurharmonisatie. De huurstijging bij toegelaten instellingen was in Noord-Holland dus beduidend hoger dan gemiddeld in Nederland.
- Ook in Zuid-Holland stegen de huren naar verhouding sterker dan het landelijke gemiddelde. Ook hier lieten toegelaten instellingen de huren sterker stijgen dan gemiddeld.
- Na de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland stegen de huren het sterkst in de provincie Limburg. Inclusief huurharmonisatie ging het om een huurstijging van 1,5%, exclusief harmonisatie was dit 1,1%.
- In de overige provincies lag de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie-effect onder het landelijke gemiddelde. Opvallend is ook de naar verhouding beperkte huurstijging in de provincie Utrecht (0,8% exclusief harmonisatie-effect).
- In de noordelijke provincies Groningen en Drenthe was de huurstijging exclusief harmonisatie het geringst. In Groningen stegen de huren van zittende huurders gemiddeld met 0,7%, in Drenthe gemiddeld met 0,6%. In Friesland was de huurstijging groter dan in de andere twee noordelijke

provincies. Hier stegen de huren van zittende huurders gemiddeld met 0,9%. Toegelaten instellingen waren in deze provincies zeer terughoudend met het verhogen van de huren.

- In de grote steden Amsterdam en Den Haag was de gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie duidelijk hoger dan in Utrecht en Rotterdam. In Amsterdam en Den Haag stegen de huren gemiddeld met 1,6%, in Rotterdam met 1,2% en in de stad Utrecht met 0,9%. In Amsterdam werd duidelijk sterker geharmoniseerd dan in de andere grote steden. De huurstijging in Amsterdam bedroeg inclusief de geharmoniseerde huren 2,3%. In Den Haag was dit 1,8%, in Rotterdam 1,6% en in de stad Utrecht 1,1%.

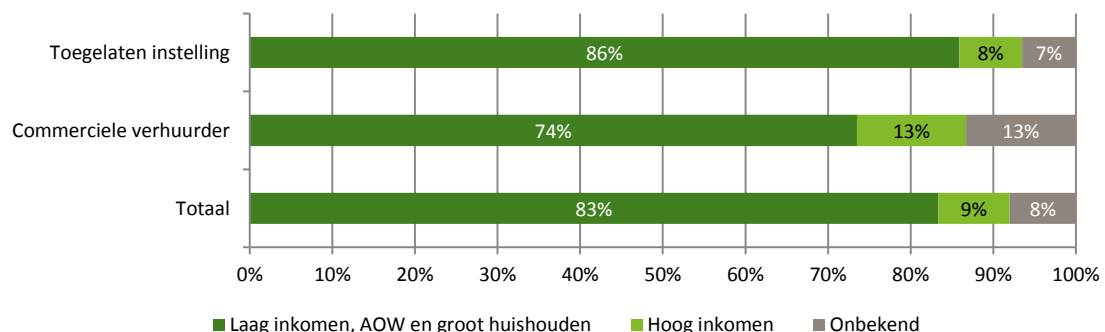
2.5 Gemiddelde huurstijging naar inkomensklassen

In 2013 is, om de doorstroming in het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad te bevorderen, de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Verhuurders konden huurders van een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huur een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van de toegelaten instellingen behoren. Daarbij werd een driedeling in inkomens gehanteerd. Er werd een onderscheid gemaakt tussen huishoudens met een laag inkomen, afgebakend door de grens van de EU-norm, met een middeninkomen en met een hoog inkomen. Bij huishoudens met een middeninkomen en een hoog inkomen mochten verhuurders een hogere huurverhoging doorvoeren.

Sinds 1 januari 2017 is de huursombenadering van kracht. Ook een inkomensafhankelijke huurverhoging na inkomenstoets is nog steeds onderdeel van het nieuwe huurbeleid. De inkomensafhankelijke huurverhoging is wel aangepast. Er is hierbij nog één inkomensgrens waarboven een verhuurder een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging mag voorstellen. Deze grens is per 1 januari 2017 € 40.349. Huurders met een huishoudinkomen tot en met die grens kunnen een maximale huurverhoging krijgen van 2,8% (0,3% inflatie + 2,5 procentpunt), huurders met een inkomen boven die grens een maximale huurverhoging van 4,3% (0,3% inflatie + 4 procentpunt). De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt niet voor alle huishoudens; onder meer bij huishoudens waarvan één of meer van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en huishoudens van vier of meer personen is ongeacht het huishoudinkomen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan.

De onderstaande figuur laat zien hoe de spreiding is van huurders over de relevante inkomensklassen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders.

Figuur 2.2: Aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2017



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van 8% van alle huurders die een woning huren met een gereguleerde huur is geen informatie over het huishoudinkomen bekend bij de Belastingdienst. Van 92% de huishoudens is het inkomen wel

bekend; 9% van de huishoudens heeft een hoog inkomen (vanaf € 40.350), 83% heeft een laag inkomen of is vrijgesteld van een hogere huurverhoging omdat het een huishouden betreft waarvan minstens een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt of omdat het een huishouden betreft met minstens vier leden.

- Het aandeel huishoudens met een (bekend) laag inkomen of vrijstelling van een huurverhoging na inkomenstoets is bij de toegelaten instellingen (86%) wat hoger dan bij de commerciële verhuurders die actief zijn in het gereguleerde segment (74%). Bij de commerciële verhuurders is het aandeel huurders met een hoog huishoudensinkomen dat in een woning met een gereguleerde huur woont hoger dan bij de toegelaten instellingen. Het betreft respectievelijk 13% en 8% van de huurders.

Tabel 2.10: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2017

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Toegelaten instellingen zijn terughoudend geweest met de huurverhoging bij huishoudens met een laag inkomen en andere huishoudens die niet in aanmerking komen voor een huurverhoging na inkomenstoets. De huurverhoging was bij huishoudens met een laag inkomen/AOW/groot huishouden die een huurwoning bewonen met een gereguleerde huur gemiddeld 0,5%. Toegelaten instellingen verhoogde de huur van zittende huurders met een hoog inkomen gemiddeld met 2,0%. Ook bij deze groep huurders bleven de toegelaten instellingen daarmee ruim binnen de maximale huurverhoging die wettelijk mogelijk was.
- Commerciële verhuurders verhoogden de huur bij zittende huurders met een laag inkomen/AOW/groot huishouden gemiddeld met 2,3%, een beduidend grotere huurverhoging dan bij de toegelaten instellingen, maar ook ruim binnen het wettelijk maximum. Huishoudens met een hoog inkomen in een commerciële huurwoning kregen gemiddeld een huurverhoging van 2,7%.
- Gemiddeld bedroeg de huurverhoging bij zittende huurders met een laag inkomen/AOW/groot huishouden in een woning met een gereguleerde huur 0,9%. Bij huishoudens met een hoog inkomen was dit 2,3%.

2.6 Maximale huurverhoging

Tabel 2.11: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2017¹⁾

	Inkomen laag, AOW en grote huishoudens		Inkomen hoog		Totaal	
	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging	Gemiddelde huurverhoging	Aandeel maximale huurverhoging ²⁾
Toegelaten instelling	0,5%	3%	2,0%	30%	0,6%	6%
Commerciële verhuurder	2,3%	72%	2,7%	42%	2,4%	67%
Totaal	0,9%	17%	2,3%	34%	1,1%	18%

- 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 2017 18% de maximale huurverhoging gekregen die op grond van het huishoudensinkomen mogelijk was. Dit aandeel is in 2017 opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (toen: 24%). Bij huurders van een woning van een toegelaten instelling lag dit aandeel nog aanzienlijk lager. In deze sector werd bij 6% van de huurders de maximale huurverhoging doorgevoerd. Bij commerciële verhuurders gebeurde dit veel vaker, hier betrof het 67% van de huurders.
- Toegelaten instellingen zijn bij huishoudens met een laag inkomen of vrijstelling van een hogere huurverhoging na inkomenstoets zeer terughoudend geweest in het toepassen van de maximale huurverhoging die mogelijk was. In 3% van de gevallen kregen huurders van een gereguleerde corporatiewoning de maximale huurverhoging. Bij huurders met een hoog inkomen werd in 30% van de gevallen de maximale huurverhoging toegepast die wettelijk mogelijk was.
- Commerciële verhuurders zijn anders omgegaan met de ruimte die er was de huren te verhogen. Huurders van een gereguleerde huurwoning van een commerciële verhuurder met een laag inkomen/AOW/groot huishouden kregen in 72% van de gevallen de maximale huurverhoging die mogelijk was. Bij huurders met een hoog inkomen werd in 42% van de gevallen de maximale huurverhoging toegepast.

Tabel 2.12 Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder, 2017¹⁾

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

- 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 van een gereguleerde huurwoning dat de maximale huurverhoging kreeg is in 2017 opnieuw gestaag gedaald. Vier jaar geleden werd nog bij 73% van de huurders van een gereguleerde huurwoningen de maximale huurverhoging doorgevoerd, in 2017 was dit nog bij 18% van de huurders het geval.

- De grootste ontwikkeling is er op dit punt geweest bij de toegelaten instellingen. In 2013 voerden zij bij 77% van hun huurders de maximaal toegestane huurverhoging door. In 2014 was dit aandeel ook nog erg hoog (69%), daarna daalde het naar 37% in 2015, 12% in 2016 en 6% in 2017.
- Bij de commerciële verhuurders is het aandeel huurders dat de maximale huurverhoging kreeg door de jaren constanter geweest, hoewel het de afgelopen drie jaar wat hoger lag dan de jaren daarvoor.

3 Differentiatie in de huurverhoging

3.1 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Tabel 3.1: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur) naar huurprijsklasse, 2005, 2010, 2017

Huurprijsklasse ¹	2005	2010	2015	2016	2017
Tot kwaliteitskortingsgrens	31%	22%	16%	17%	17%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	58%	60%	54%	56%	56%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	6%	8%	11%	10%	11%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5%	8%	14%	12%	11%
Vanaf liberalisatiegrens	1%	2%	5%	5%	5%
Totaal	100%	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 de laatste jaren stabiel.
- Het aandeel corporatiewoningen met een goedkope huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode 2005 - 2015 bijna gehalveerd. Het aandeel van dit segment op de totale huurwoningenvoorraad van toegelaten instellingen is de laatste jaren stabiel.
- Het aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens is toegenomen van 5% in 2005 naar 11% in 2017. In 2015 was het aandeel van dit segment op de totale woningvoorraad van toegelaten instellingen 14%.
- Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is door de jaren toegenomen, maar ligt sinds 2015 redelijk stabiel 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.

¹ De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2017:
€ 414,02: kwaliteitskortingsgrens
€ 592,55 en € 635,05: aftoppingsgrenzen
€ 710,68: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

Tabel 3.2: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid gereguleerd en geliberaliseerd deel van de huurwoningvoorraad en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2017

Huurprijsklasse	Huurstijging in %		
	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	1,2%	.	1,2%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	1,3%	.	1,3%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	1,3%	.	1,3%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1,7%	.	1,7%
Vanaf liberalisatiegrens	2,2%	2,3%	2,3%
Totaal	1,4%	2,3%	1,6%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor de totale huurvoorraad is 1,6% geweest. Echter is deze huurstijging niet gelijk in de verschillende huurprijsklassen. Over het algemeen is bij hogere huren ook een hogere huurstijging doorgevoerd.
- Woningen in het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,2%. Hoe hoger vervolgens de huurprijs, hoe hoger ook de gemiddelde huurverhoging is geweest. Gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens hebben de grootste huurstijging inclusief harmonisatie gekregen, namelijk 2,2%.
- In de geliberaliseerde voorraad was de gemiddelde huurverhoging inclusief huurharmonisatie 2,3%.

Tabel 3.3: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief huurharmonisatie, naar het onderscheid toegelaten instelling en commerciële verhuurder en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2017

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Toegelaten instellingen verhoogde de huren wat sterker in de huurprijsklassen vanaf de bovenste aftoppingsgrens. Commerciële verhuurders hebben de huurverhoging minder gedifferentieerd.

3.2 Differentiatie 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.

Tabel 3.4: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2008 - 2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toegelaten instellingen	68%	69%	69%	69%	67%	67%	69%	70%	71%	71%
Commerciële verhuurders	80%	81%	82%	80%	78%	80%	83%	83%	83%	85%
Totaal	70%	71%	71%	70%	68%	69%	70%	72%	72%	72%
<i>Gemiddelde feitelijke huur</i>	€ 414	€ 428	€ 439	€ 444	€ 457	€ 480	€ 503	€ 516	€ 526	€ 529

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Door de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel in oktober 2015 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 2017 is het gemiddelde puntenaantal van woningen gemiddeld gelijk gebleven ten opzichte van het jaar ervoor.
- De ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per type verhuurder. In het algemeen lag de feitelijke huur op gemiddeld 72% van de maximale huur over de gehele huurvoorraad.
- Bij de toegelaten instellingen lag de verhouding tussen de feitelijke huur en maximale huur gemiddeld op 71%.
- Bij de commerciële verhuurders lag de feitelijke huur in 2016 gemiddeld op 85% van de maximale huur.

Tabel 3.5: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitsverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2017¹⁾

Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Meer dan 100% ²⁾	0,7%	1,9%	1,8%
80% - 100%	0,6%	2,5%	1,0%
75% - 80%	0,6%	2,6%	0,8%
65% - 75%	0,6%	2,7%	0,7%
55% - 65%	0,8%	2,2%	0,8%
Tot 55%	0,6%	2,7%	0,8%
Totaal	0,6%	2,4%	1,1%

- 1) Om de gemiddelde huurverhoging naar prijs-kwaliteitsverhouding 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 huurverhogingen naar prijs-kwaliteitsverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurverhoging. De totaalregel, waarin de uitsplitsing naar prijs-kwaliteitsverhouding 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 en 2017 voortgezet en er was maar zeer beperkt sprake van differentiatie, ondanks de huursombenadering uit het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond, waarvan een gestaffelde huurverhoging naar prijs-kwaliteit onderdeel uitmaakte.

3.3 Regionale differentiatie

Tabel 3.6: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) in de gereguleerde huurwoningvoorraad, per provincie, per type verhuurder, 2017

Provincie	Toegelaten instellingen	Alle verhuurders
Groningen	73%	73%
Friesland	66%	68%
Drenthe	69%	71%
Overijssel	69%	71%
Flevoland	75%	76%
Gelderland	69%	70%
Utrecht	71%	73%
Noord-Holland	70%	71%
Zuid-Holland	76%	77%
Zeeland	72%	74%
Noord-Brabant	67%	68%
Limburg	72%	75%
Totaal	71%	72%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde afstand tussen de feitelijke huur die voor woningen wordt gevraagd en de maximale huur die op grond van het woningwaarderingstelsel mag worden gevraagd, verschilt per provincie. Enkele jaren geleden werd het schaarstegebied geïntroduceerd in het WWS, met een eenvoudige extra puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde. Dat zorgde voor meer huurruimte in met name Noord-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland. Vervolgens is de WOZ-waarde gedifferentieerd 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.
- In Zuid-Holland (77%), Flevoland (76%) en Limburg (75%) liggen de feitelijke huren gemiddeld het dichtst bij de maximale huren.
- In Friesland (68%), Noord-Brabant (68%) en Gelderland (70%) is er de meeste ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur.
- Van de vier grote steden hebben huurwoningen in Amsterdam (69%) en Utrecht (75%) de meeste ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur. In Den Haag (83%) en Rotterdam (82%) is de ruimte beduidend lager. Mogelijk speelt hierbij de grote druk op de woningmarkt in Amsterdam en , in iets mindere mate, Utrecht een rol. Hierdoor stijgen de WOZ-waarden in deze steden sterker dan elders, wat zich vertaalt naar de ontwikkeling van de maximale huur.
- Bij toegelaten instellingen is er structureel wat meer ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur dan gemiddeld bij alle huurders. Dit wordt ingegeven door het feit dat commerciële verhuurders doorgaans streven naar een feitelijke huur die overeenkomt met de markthuur, terwijl toegelaten instellingen vanuit hun sociale taakstelling andere afwegingen maken in hun huurbeleid. De eis van passend toewijzen die geldt voor toegelaten instellingen speelt daarbij ook een belangrijke rol.

3.4 Differentiatie in de maximale huurverhoging

Tabel 3.7: Aandeel huurders in de op 1 juli 2017 gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2017*

Huurprijsklasse	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
Tot kwaliteitskortingsgrens	7%	73%	19%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	5%	68%	14%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	5%	66%	18%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6%	61%	24%
Vanaf liberalisatiegrens	15%	70%	49%
Totaal	6%	67%	18%

* 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 zoals in het vorige hoofdstuk beschreven over het algemeen veel vaker de maximale huurverhoging toegepast dan de toegelaten instellingen. Commerciële verhuurders deden dit het vaakst bij de goedkoopste woningen; bij woningen die na de huurverhoging een huurprijs hadden tot de kwaliteitskortingsgrens was in 73% van de gevallen de maximale huurverhoging toegepast. Ook in het segment met een huur die na de huurverhoging lag tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens, was de huur bovengemiddeld vaak maximaal verhoogd.
- Toegelaten instellingen hebben de maximale huurverhoging het vaakst toegepast bij woningen met de hoogste huren. Bij 15% van de gereguleerde woningen van toegelaten instellingen die (na de huurverhoging) een huurprijs hadden boven de liberalisatiegrens was sprake van het toepassen van de maximale huurverhoging. In de overige huurprijsklassen lag het aandeel rond het gemiddelde voor de sector. Dit betreft een klein aantal woningen die waarschijnlijk deels door inkomensafhankelijke huurverhogingen een huur boven de liberalisatiegrens hebben gekregen.
- Van alle huurders met een niet-geliberaliseerd huurcontract kregen de huurders met de hoogste huren (boven de liberalisatiegrens) in 2017 het vaakst de maximale huurverhoging die op grond van hun inkomen mogelijk was. Het betrof 49% van de huurders met een dergelijke huur. In 2015 en 2016 was eenzelfde beeld zichtbaar. Het betreft hier overigens een beperkt aantal woningen.

Het is de vraag in hoeverre verhuurders de maximale huurverhoging inzetten om de prijs-kwaliteitverhouding te verbeteren. De onderstaande tabel geeft hiervan een beeld.

Tabel 3.8: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en maximale huur, 2017¹⁾²⁾³⁾

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs ⁴⁾	Toegelaten instellingen	Commerciële verhuurders	Alle verhuurders
80% - 100%	5%	73%	19%
75% - 80%	5%	70%	11%
65% - 75%	4%	82%	9%
55% - 65%	6%	64%	8%
Tot 55%	9%	79%	14%
Totaal	6%	67%	18%

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

- Toegelaten instellingen hebben bij het toepassen van de maximale huurverhoging weinig gedifferentieerd naar prijs-kwaliteitverhouding van de woningen. Alleen bij de woningen met de grootste afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur (woningen met een huur tot 55% van de maximale huur) werd beduidend vaker de maximale huurverhoging toegepast. Bij deze laatste categorie betrof het 9% van de gereguleerde huurwoningen.
- Bij de commerciële verhuurders is het beeld grilliger; in de klassen waar de feitelijke huur ligt op 80% - 100% van de maximale huur en de klasse daaronder, van 75% - 80%, werd bij (ruim) 70% van de gereguleerde huurwoningen de maximale huurverhoging doorgevoerd. Bij de woningen met een feitelijke huur die ligt op 65% - 75% was dit aandeel hoger, 82%. In de categorie daaronder was het aandeel weer beduidend lager, 64%. En bij de woningen met de grootste afstand tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huur die op grond van de woningkwaliteit gevraagd mag worden was het aandeel woningen waar de maximale huurverhoging werd gevraagd weer beduidend hoger, namelijk 79%. In hoeverre specifieke marktsituaties of andere overwegingen daarbij een rol speelden is niet vast te stellen op basis van de CBS-huurenquête.

4 Huurontwikkeling bij woningmutatie

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.

4.1 Huurontwikkeling bij mutatie op hoofdlijnen

De onderstaande tabel geeft de huurontwikkeling weer bij een bewonerswissel. Het betreft zowel huurstijgingen als –dalingen.

Tabel 4.1: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie, 2010 - 2017

Gereguleerde huren	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst	Totaal
Huurontwikkeling zittende huurder (excl. huurharmonisatie)	1,2%	1,2%	2,2%	4,1%	3,9%	2,0%	1,3%	1,1%	1,7%	1,2%
Harmonisatie-effect	0,4%	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%	0,6%	0,5%	0,3%	0,6%	0,4%
Huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie	1,6%	1,7%	2,7%	4,8%	4,6%	2,6%	1,8%	1,4%	2,3%	1,6%
Aandeel woningen met huurharmonisatie ¹⁾	4,4%	4,3%	4,7%	4,9%	5,1%	4,9%	6,2%	5,3%	8,1%	5,6%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€441	€448	€449	€482	€504	€518	€526	€529	€957	€585

1) Het aandeel woningen waar bij een bewonerswissel de huur is aangepast (zowel huurverhogingen als huurverlagingen).

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In 2017 was bij 5,6% van de huurwoningen sprake van een huuraanpassing bij mutatie (huurharmonisatie). In het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad betrof dit 5,3% van de woningen, in het geliberaliseerde deel 8,1%.

- Het harmonisatie-effect, het aandeel op de huurontwikkeling dat is toe te rekenen aan huurharmonisaties, was in 2017 gemiddeld over de gehele voorraad huurwoningen 0,4%. In het gereguleerde deel van de voorraad was het harmonisatie-effect per saldo 0,3%, in het geliberaliseerde deel 0,6%.
- In het gereguleerde deel van de voorraad was de gemiddelde huurontwikkeling exclusief het effect van huurharmonisatie 1,1%; in het geliberaliseerde deel van de voorraad was dit 1,7%.
- De huurstijging *inclusief* harmonisatie was in de gereguleerde voorraad dit jaar (juli 2016 – juli 2017) daarmee 1,4%, waar dit in de geliberaliseerde voorraad 2,3% was. Gemiddeld was de huurstijging inclusief huurharmonisatie over de gehele voorraad 1,6%.
- De gemiddelde huur inclusief de geharmoniseerde huren voor de gereguleerde voorraad was per 1 juli 2017 € 529 per maand. Voor het geliberaliseerde deel was dit € 957. Over de gehele voorraad lag de gemiddelde huur inclusief de geharmoniseerde huren op € 585.

Tabel 4.2: Huurontwikkeling na huurharmonisatie, 2017

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

1) Het aandeel woningen waar bij een bewonerswissel de huur is aangepast (zowel huurverhogingen als huurverlagingen).
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In de gereguleerde huurvoorraad was bij 5,3% van de huurwoningen sprake van een huuraanpassing bij een bewonerswissel. Bij 3,9% van de woningen werd bij mutatie de huur verhoogd en bij 1,4% van de woningen verlaagd.
- In de geliberaliseerde huursector was bij 8,1% van de woningen sprake van een huuraanpassing bij een bewonerswissel. Bij 6,5% van de woningen werd bij mutatie de huur verhoogd, bij 1,6% van de woningen werd de huur verlaagd.

Tabel 4.3: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie voor woningen waarvan de huur bij vrijkomen is geharmoniseerd (zowel huurverhogingen als huurverlagingen), 2010 - 2017

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
								Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst ¹⁾	Totaal
Gereguleerde huren	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Gereguleerde huurovereenkomst	Geliberaliseerde huurovereenkomst ¹⁾	Totaal
Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	11,1%	10,6%	13,5%	17,2%	16,7%	13,3%	8,9%	7,1%	8,2%	7,4%
Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	€466	€466	€483	€511	€557	€544	€544	€543	€934	€619
Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	79%	79%	77%	80%	82%	82%	83%	81%	n.v.t.	n.v.t.

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

- Van woningen waarbij sprake was van een bewonerswissel, bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 7,4%. 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 huurontwikkeling van woningen waar sprake was van huurharmonisatie gemiddeld 8,2%. In het gereguleerde deel van de woningvoorraad was het gemiddelde percentage huuraanpassing bij woningen met huurharmonisatie 7,1%.
- Na de harmonisatie lag de feitelijke huur van gereguleerde huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd op 81% van de maximale huur. In 2016 was dit 83%.
- De gemiddelde kale huur van gereguleerde huurwoningen waarbij sprake was van een bewonerswissel bedroeg na harmonisatie € 543. Bij geliberaliseerde huurwoningen was dit € 934. Gemiddeld bedroeg de huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd na harmonisatie € 619.

Per 1 januari 2017 is de huursombenadering ingevoerd. Dit moment viel halverwege het huurjaar 2016 - 2017 waar het voorliggende onderzoek betrekking op heeft. Onder de huursombenadering vallen geharmoniseerde huren onder de maximale huursomstijging.

Tabel 4.4: Wijze waarop toegelaten instellingen zijn omgegaan met huurharmonisatie bij vrijkomende gereguleerde huurwoningen, voor en na 1 januari 2017

	1 juli tot en met 31 december 2016	1 januari tot en met 1 juli 2017
Gereguleerde huurovereenkomsten waar huurverlaging is doorgevoerd		
Aandeel huurverlagingen	25%	27%
Huurontwikkeling	-9%	-8%
Gereguleerde huurovereenkomst waar huurverhoging is doorgevoerd		
Aandeel huurverhogingen	70%	72%
Huurontwikkeling	+14%	+15%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

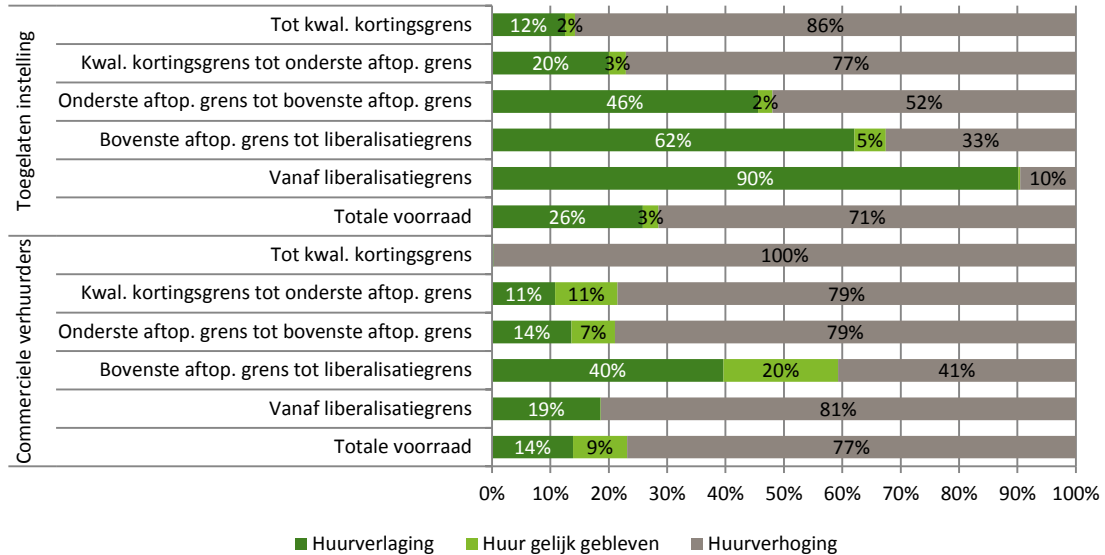
- In de tweede helft van 2016 verlaagden toegelaten instellingen de huur bij 25% van de vrijkomende huurwoningen met een gereguleerde huur. In de eerste helft van 2017 was dit aandeel 27%. In de tweede helft van 2016 werd de huur bij deze woningen gemiddeld verlaagd met 9%. In de eerste helft van 2017 was de huurverlaging gemiddeld 8%.
- In de tweede helft van 2016 werd door toegelaten instellingen bij 70% van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen de huur verhoogd. In de eerste helft van 2017 gebeurde dit bij 72% van de vrijkomende woningen met een gereguleerde huur. In de tweede helft van 2016 werden de huren van deze woningen gemiddeld met 14% verhoogd. In de eerste helft van 2017 bedroeg de gemiddelde huurverhoging bij deze woningen 15%.
- De conclusie is dat toegelaten instellingen rond de invoering van de huursombenadering niet anders zijn omgegaan met de huuraanpassing bij mutatie.

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

Zoals aangegeven kunnen verhuurders bij een bewonerswissel de huur harmoniseren. De onderstaande figuur geeft per huurprijsklasse (huur voor mutatie) aan van welk deel huurwoningvoorraad de huur

werd geharmoniseerd (naar boven of naar beneden) en van welk deel de huur bij mutatie ongewijzigd bleef. Het betreft de gereguleerde huurvoorraad van toegelaten instellingen.

Figuur 4.1: Huurontwikkeling van gemuteerde woningen met een gereguleerde huur op 1 juli 2016 (klasseindeling op huur voor huurverhoging), naar huurprijsklasse, 2017

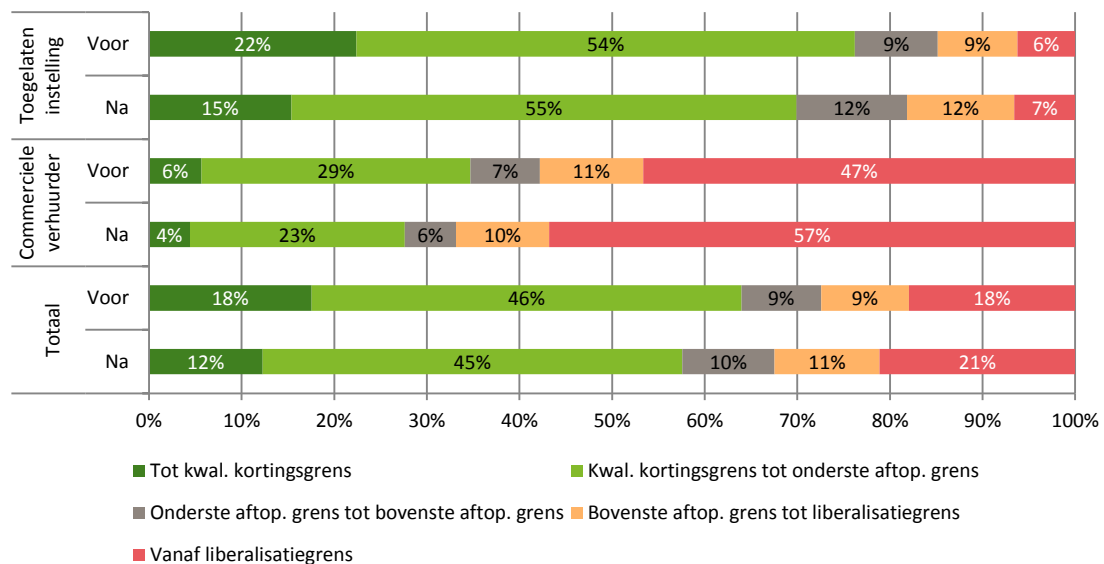


Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Bij woningen van toegelaten instellingen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (huur voor mutatie) was in de meeste gevallen de huur na mutatie hoger dan voor de bewonerswissel. Dit betrof 86% van de gemuteerde corporatiewoningen in deze huurprijsklasse.
- Ook bij huurwoningen van toegelaten instellingen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens werd de huur bij een bewonerswissel voornamelijk verhoogd. In deze huurprijsklasse betrof het 77% van de woningen die een nieuwe huurder kregen.
- Naarmate de huren hoger zijn, wordt bij mutatie door toegelaten instellingen de huur minder vaak verhoogd en juist vaker verlaagd. Dit hangt naar alle waarschijnlijkheid samen met de eis dat corporaties woningen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag passend moeten toewijzen (een woning moeten aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrens die geldt voor het specifieke huishouden). Bij woningen die door reguliere of inkomensafhankelijke huurverhogingen een huurontwikkeling hebben doorgemaakt, wordt bij mutatie de huur weer verlaagd.
- Bij woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, die voor mutatie een huur hadden boven de liberalisatiegrens, werd in 90% van de gevallen de huur bij mutatie verlaagd. Bij 10% van deze woningen werd de huur verhoogd en werd het huurcontract geliberaliseerd.
- Commerciële verhuurders verlaagden minder vaak dan toegelaten instellingen bij mutatie de huur van gereguleerde huurwoningen.

De onderstaande figuur brengt in beeld wat de effecten zijn van huuraanpassing bij mutatie op de verdeling van de huurwoningenvoorraad naar huurprijsklasse. Voor de toegelaten instellingen, de commerciële huursector en de totale huursector is in beeld gebracht hoe de verdeling naar huurklasse was voor en na huurharmonisatie.

Figuur 4.2: Effect harmonisatie (zowel gereguleerde huurprijzen als geliberaliseerde huurcontracten) op de huurprijsklassen van geharmoniseerde woningen.

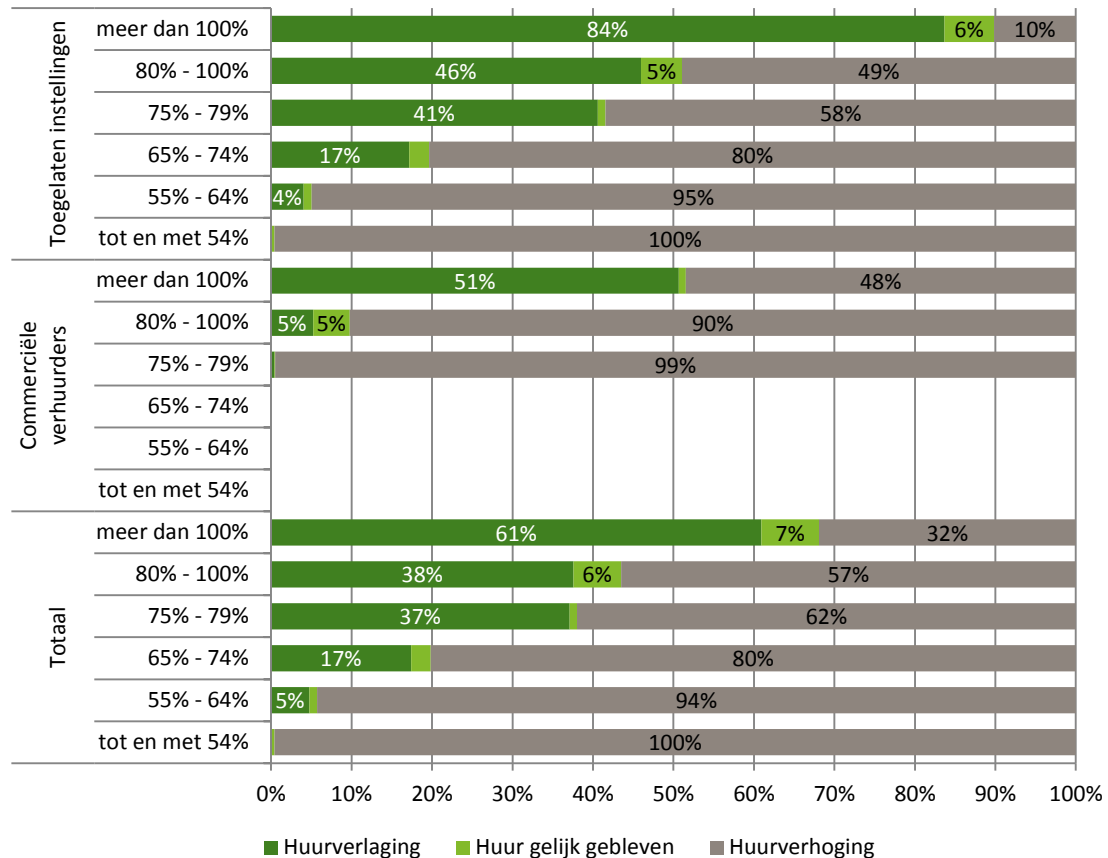


Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Het grootste effect van huurharmonisatie op de verdeling van de huren naar huurprijsklasse, was er bij de goedkoopste huurwoningen, met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Vóór harmonisatie had 18% van de woningen waarbij sprake was van een bewonerswissel een huur in deze huurprijsklasse, na huurharmonisatie was dit bij deze woningen nog 12%. De overige huurprijsklassen bleven naar verhouding ongeveer even groot, met uitzondering van de vrije huursector, die door huurharmonisatie wat groter werd.
- Vooral toegelaten instellingen brachten geregeld de huur van de goedkoopste huurwoningen (met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens) naar het segment daarboven. Voor mutatie had 22% van de woningen van toegelaten instellingen waar sprake was van een bewonerswissel een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, na mutatie was dit nog 15%. Verder brachten toegelaten instellingen wat vaker de huren van woningen bij mutatie tot boven de aftoppingsgrenzen.
- Commerciële verhuurders verkleinden bij mutatie vooral het aandeel huurwoningen in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens en verhoogden het aandeel woningen met een geliberaliseerd huurcontract (van de woningen waar een bewonerswissel plaatsvond had 47% voor mutatie een huurprijs boven de liberalisatiegrens, na mutatie was dit bij 57% van de gemuteerde woningen het geval).

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

Figuur 4.3: Huurontwikkeling van gemuteerde woningen met een gereguleerde huur, naar type verhuurder¹⁾ en prijs-kwaliteitverhouding (gebaseerd op feitelijke huur voor harmonisatie), 2017²⁾



1) Bij de commerciële verhuurders kunnen niet voor alle klassen uitkomsten worden gepresenteerd, omdat het aantal gemuteerde woningen in de CBS-huurenquête in deze klassen daarvoor te klein is.

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.

Bron: CBS – Huurenquête, bewerking Companen.

- Naarmate woningen waarbij sprake was van een bewonerswissel een feitelijke huur hadden die dichterbij de maximale huur lag, werd de huur bij mutatie vaker verlaagd. Woningen met veel ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur, woningen dus waar op grond van de kwaliteit veel ruimte is om de huur te verhogen, kregen veel vaker een huurverhoging bij mutatie.
- Bij de toegelaten instellingen is dit beeld heel eenduidig. Bij de commerciële verhuurders was minder sprake van huurverlagingen dan bij de toegelaten instellingen (commerciële verhuurders hoeven niet te voldoen aan de eis van passend toewijzen en opereren doorgaans sterker marktgericht) en speelde dit vooral bij gereguleerde huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Bijlage 1: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

De CBS-huurenquête is oorspronkelijk een panelonderzoek waarmee jaarlijks bij dezelfde huurwoningen de ontwikkeling van de huurprijs wordt gevolgd. In 2015 is de steekproef van het panel grondig herzien en is er een integraal deel op basis van registraties (o.a. NCCW) aan het onderzoek toegevoegd. Het paneeldeel van de huurenquête wordt jaarlijks geschoond doordat er huurwoningen worden verkocht, gesloopt of een andere bestemming krijgen. Ter compensatie van de woningen die uit het panel worden verwijderd wordt een representatief aantal huurwoningen toegevoegd. In 2017 zijn gegevens van 430.346 huurwoningen verzameld. Na controle zijn de gegevens van 397.972 goed bevonden voor analyse.

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

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

Woningmutatie

Woningmutatie wil zeggen dat een woning vrijkomt door verhuizing van de zittende huurder en vervolgens verhuurd wordt aan een nieuwe huurder. In deze rapportage is sprake van een woningmutatie als in de periode 1 juli 2016 - 1 juli 2017 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 huurvaststelling² 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 ingangs-

² Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie of de kantonrechter bindend is vastgesteld.

datum 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 2017

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
2017	> € 710,68

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

Wijziging van het 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 2017 worden punten toegekend voor elke € 8.259 WOZ-waarde en voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 127.