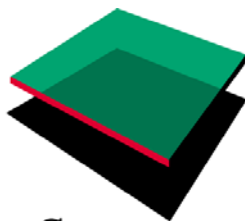


Companen

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

**Feiten en achtergronden van het huurbeleid
2007**

1 november 2007



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.71

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en
Integratie

Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2007

1 november 2007

Inhoud

Samenvatting parameters huurbeleid	1
1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Onderzoeksopzet	3
1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Aspecten van het huurbeleid	5
2.1. Huurbeleid: maximale huurstijging = inflatie over voorgaand jaar	5
2.2. Huurharmonisatie	14
Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid	1
Bijlage 2: Enkele begrippen	9

Samenvatting parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2007 weergegeven, met de realisatie daarvan. De laatste kolom verwijst naar de pagina waar het betreffende aspect van het huurbeleid wordt behandeld in de hoofdtekst.

	Aspect van het huurbeleid	Rijksbeleid	Realisatie 2007	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatiecijfer voorgaande jaar	1,1%	gemiddelde huurstijging: 1,1% exclusief harmonisatie, 1,4% inclusief harmonisatie	5
2.	Huurharmonisatie	ruimte voor huurharmonisatie	3,1% van de huurwoningvoorraad	14

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Elk jaar wordt door het Ministerie van VROM het onderzoek 'Feiten en achtergronden bij het huurbeleid' uitgevoerd. In dit onderzoek worden de effecten van de huurprijsmaatregelen van de overheid gemeten. Hierbij staat de kwantitatieve analyse van de per 1 juli 2007 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek is gebaseerd op de uitkomsten van de CBS-huurenquête 2007.

Evenals in de voorgaande jaren worden de uitkomsten van het onderzoek gepubliceerd in een kernpublicatie.

1.2. Onderzoeksopzet

Voor het opstellen van de kernpublicatie is zoals aangegeven gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2007. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2007 zijn gegevens over 13.682 huurwoningen verzameld. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering in de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, geschoond van de effecten van harmonisatie en renovatie. De CBS-huurenquête 2007 vormt daarom ook een goede basis voor het bepalen van de parameters van de huurtoeslag.

In deze rapportage worden waar relevant uitkomsten gepresenteerd inclusief of exclusief de effecten van huurharmonisatie. Dit wordt in de bijschriften van de tabellen en figuren expliciet aangegeven. Alle gepresenteerde gegevens zijn gecorrigeerd voor de effecten van woningverbetering. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of tot het geliberaliseerde gebied behoren. Waar relevant is in deze rapportage op dit punt een onderscheid gemaakt.

Bij eerdere edities van het onderzoek werd bij de indeling van de diverse typen verhuurders naar de sociale huursector en de commerciële huursector, op enkele kleine punten afgeweken van de CBS-indeling. Daar waren ooit goede argumenten voor, en de afwijkende indeling is omwille van het continueren van tijdreeksen lange tijd aangehouden. Bij deze editie van het onderzoek is toch besloten de gehanteerde indeling in huursectoren gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert.

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

1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid voor deze periode is in essentie een voortzetting van het beleid zoals dat ook voor de voorgaande periode gold, zij het dat de verschillende parameters zijn aangepast aan de actuele situatie en enkele vereenvoudigingen zijn doorgevoerd. Ten opzichte van het vorige jaar zijn de volgende veranderingen van belang:

- Per 1 juli is de maximale huurverhoging vastgesteld door deze te stellen op het niveau van de inflatie van voorgaande jaar 2006.
- De maximale huurverhoging van € 25 per maand voor zelfstandige woningen met een relatief lage huur ten opzichte van de geboden kwaliteit is komen te vervallen. De huurstijging per 1 juli 2007 mag ook voor deze woningen maximaal 1,1% bedragen.
- Voor sociale verhuurders is in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) vastgesteld dat op instellingsniveau een maximum wordt gesteld aan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Deze huurprijsnorm is voor 2007 gelijkgesteld aan de inflatie over het voorgaande jaar (2006).

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de evaluatie van de ontwikkelingen van het huurbeleid. Per aspect van het huurbeleid is een overzicht opgenomen met een uiteenzetting van het aspect en de realisatie in 2007. In bijlage 1 is een aantal tijdreeksstabellen en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

2. Aspecten van het huurbeleid

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

Tabel 2.1: Omvang van het bezit naar type verhuurder, 2007

	Aantal woningen	
	Absoluut x 1.000	Relatief in %
Toegelaten instellingen	2.274	74%
Niet commerciële verhuurders	77	3%
Institutionele beleggers	189	6%
Bedrijven	231	8%
Natuurlijke personen	281	9%
Commerciële verhuurders	701	23%
Totaal	3.052	100%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Gemiddelde huurstijging gelijk aan inflatie 2006

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 2002 – 2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Toegelaten instellingen	2,9%	3,2%	2,9%	1,6%	2,4%	1,1%
Niet-commerciële verhuurders	2,8%	3,2%	2,9%	2,0%	2,0%	0,4%
Commerciële verhuurders	2,4%	2,7%	2,9%	2,5%	2,7%	1,1%
Totaal	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,1%

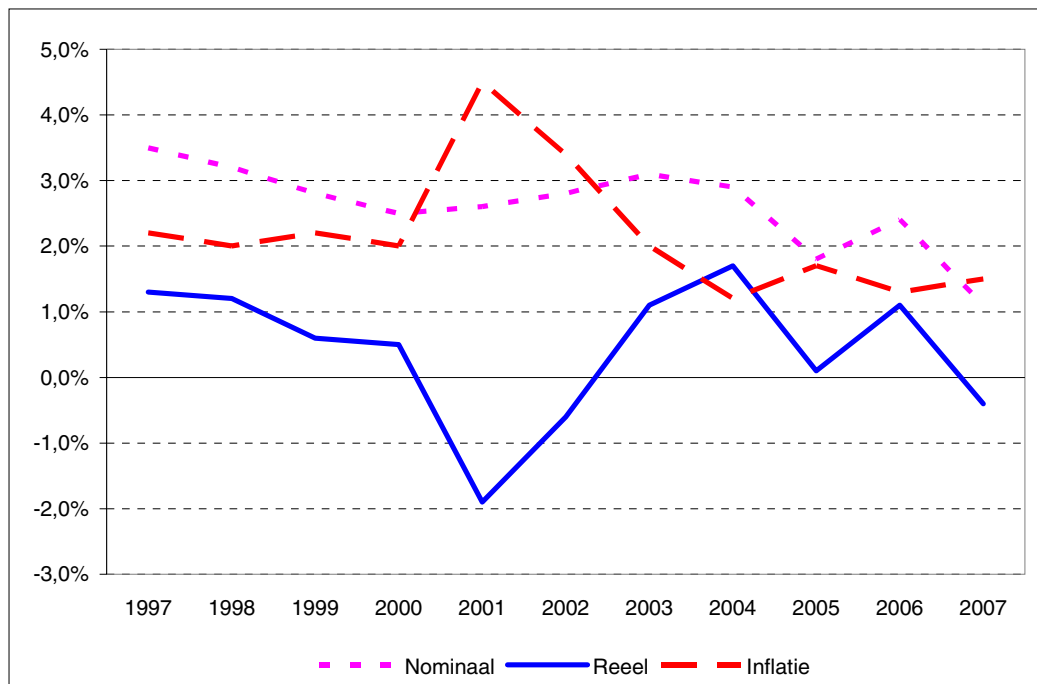
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In de periode 2001 tot en met 2004 vormde de gemiddelde inflatie over de afgelopen vijf kalenderjaren de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. In 2005 werd dit principe verlaten en werd uitgegaan van het inflatiepercentage over het voorgaande jaar, vermeerderd met een opslagpercentage. Deze regeling gold ook in 2006. Per 1 juli 2007

is het opslagpercentage komen te vervallen en is de maximale huurverhoging gelijk gesteld aan het inflatiepercentage over het voorgaande jaar. Over 2006 bedroeg de inflatie 1,1%. De maximale huurstijging mag in 2007 dus ook 1,1% bedragen. De gemiddelde huurstijging (exclusief huurharmonisatie) is uitgekomen op deze 1,1%. Dit geldt zowel voor de toegelaten instellingen als voor de commerciële verhuurders. De groep niet-commerciële verhuurders (gemeentelijke woningbedrijven en niet-commerciële instellingen) verhoogden de huur gemiddeld met 0,4%.

Inclusief huurharmonisatie bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2007 1,4%. De gemiddelde huurstijging is daarmee lager dan in 2005, de tot nu toe laagste huurverhoging in recente jaren. In paragraaf 2.2 wordt uitgebreider ingegaan op de effecten van huurharmonisatie.

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie**, in nominale en reële termen (1997 – 2007)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2007 uitkomen op 1,5%¹. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie bedroeg 1,1%. Op grond van de verwachte inflatie over 2007 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2007 op -0,4% zal uitkomen (zie figuur 2.1).

¹ CPB Informatief, Centraal Planbureau.

Huurstijging en harmonisatie

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie**, naar type verhuurder, 1998 – 2007

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Harmonisatie-effect 2007
Toegelaten instellingen	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	1,4%	0,3%
Niet commerciële verhuurders	.	.	2,5%	2,5%	3,1%	3,2%	2,9%	2,1%	2,0%	0,4%	¹⁾
Institutionele beleggers	.	2,8%	2,8%	3,2%	3,0%	3,3%	3,4%	2,8%	3,2%	1,7%	¹⁾
Bedrijven	2,9%	3,3%	2,4%	2,4%	2,6%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	1,6%	¹⁾
Natuurlijke personen	3,1%	3,9%	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	1,7%	¹⁾
Commerciële verhuurders	3,0%	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%	0,5%
Totaal	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	0,3%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De gemiddelde huurverhoging inclusief huurharmonisatie bedroeg per 1 juli 2007 1,4%. Commerciële verhuurders verhoogden de huur gemiddeld met 1,7%, toegelaten instellingen met 1,4%. Binnen de commerciële huursector waren er weinig verschillen tussen de diverse soorten verhuurders. Natuurlijke personen verhoogden de huur gemiddeld met hetzelfde percentage als de institutionele beleggers. De niet-commerciële verhuurders verhoogden de huur gemiddeld met 0,4%. Onder deze groep was nauwelijks sprake van het harmoniseren van huren. Commerciële verhuurders harmoniseerden hun huren iets sterker dan de toegelaten instellingen. In de commerciële huursector bedroeg het harmonisatie-effect 0,5% van de gemiddelde huurstijging, in de sociale huursector ging het om 0,3%.

Woningverbetering

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging, naar type verhuurder, 2002 – 2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Toegelaten instellingen	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%
Niet-commerciële verhuurders ¹⁾
Commerciële verhuurders	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,1%
Totaal	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%

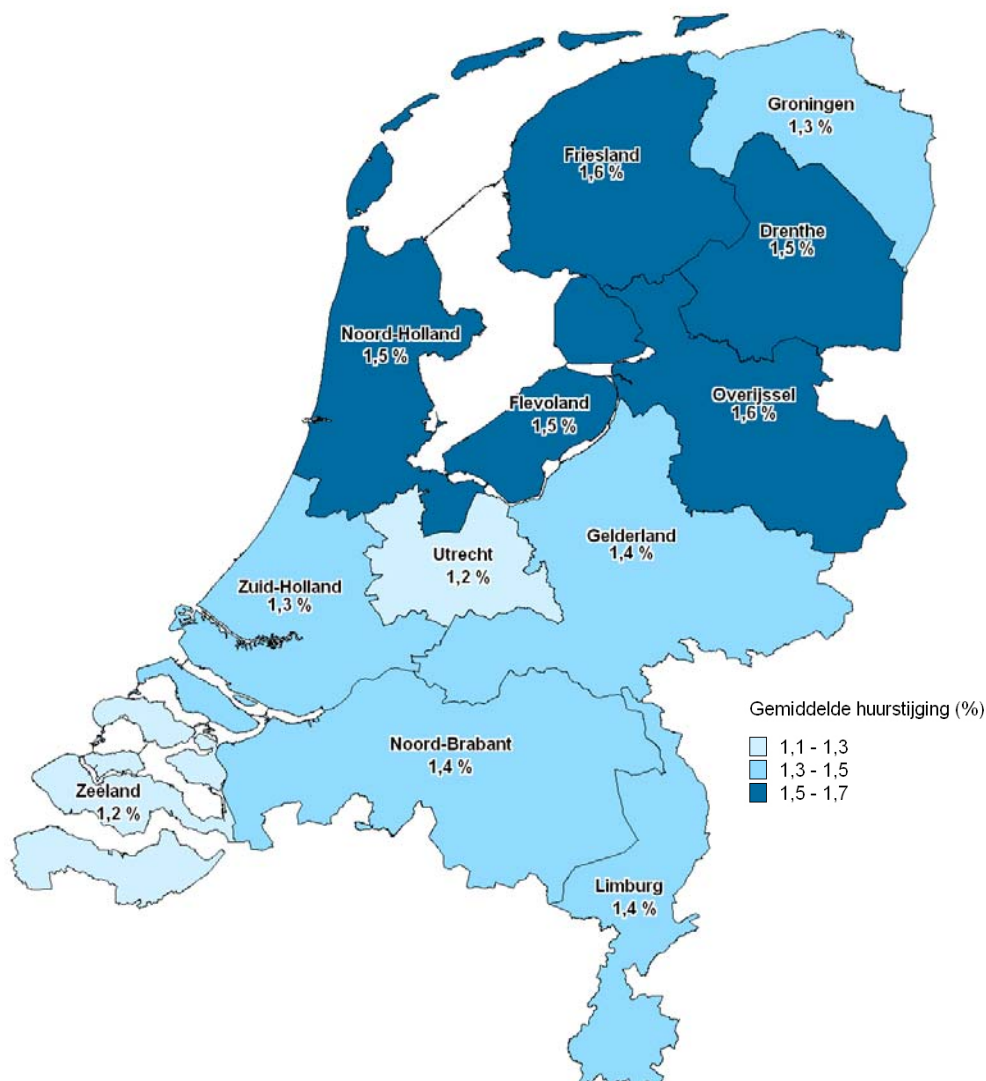
1) Het aantal woningen met woningverbetering in de steekproef is onvoldoende groot om uitsplitsingen te maken naar alle verschillende soorten verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In de berekening van de gemiddelde huurstijging worden de effecten van woningverbetering buiten beschouwing gelaten. Gemiddeld bedroeg dit zogenoemde renovatie-effect 0,3%. Ongecorrigeerd voor de invloed van woningverbetering bedroeg de gemiddeld huurstijging (inclusief harmonisatie) per 1 juli 2007 dus 1,7%. In de sociale huursector was het renovatie-effect 0,3%, bij commerciële verhuurders 0,1%. Deze verhoudingen liggen hetzelfde als in 2006.

Huurstijging regionaal

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie, per provincie, 2007



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen het sterkst in de provincies Friesland en Overijssel (1,6%) en in Noord-Holland, Flevoland en Drenthe (1,5%). In Zeeland en Utrecht was de gemiddelde huurverhoging het laagst (1,2%). Overigens is de bandbreedte waarbinnen alle huurstijgingen zich bevinden dit jaar uitzonderlijk laag, vanwege de geringe maximale huurverhoging.

Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.5: Aandeel huurwoningen, de gemiddelde procentuele huurstijging en de gemiddelde maandelijkse huurstijging in euro's, **inclusief harmonisatie** naar huurprijsklasse, 2007

Huurprijsklasse ²	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %		
		Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Tot € 343,49	26%	1,1%	.	1,1%
€ 343,49 tot € 491,64	53%	1,4%	.	1,4%
€ 491,64 tot € 526,89	7%	1,5%	.	1,5%
€ 526,89 tot € 621,78	8%	1,7%	.	1,7%
Vanaf € 621,78	6%	1,6%	2,6%	2,1%
Totaal	100%	1,4%	2,6%	1,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Gemiddeld bedroeg de huurstijging inclusief huurharmonisatie 1,4%. De huurstijging was echter niet in elke prijsklasse gelijk. Bij woningen in hogere huurprijsklassen is de huur het sterkst gestegen. De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie van woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 343,49) bedroeg 1,1%. Voor woningen met een huur boven de € 621,78 bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,1%. Een flink deel van deze woningen (45%) heeft een geliberaliseerde huur en valt daarom buiten de scope van het huurbeleid van het Ministerie van VROM. De gemiddelde huurverhoging bij deze woningen was 2,6%. Niet geliberaliseerde woningen met een huur van meer dan € 621,78 kregen gemiddeld een huurverhoging van 1,6%. Als de effecten van huurharmonisatie buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de huurverhoging van niet geliberaliseerde woningen met een huur boven de € 621,78 gemiddeld 0,9%. In paragraaf 2.2 wordt uitgebreider ingegaan op de effecten van huurharmonisatie.

Differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

Tot 2005 was er in het huurbeleid sprake van een gestuurde differentiatie van de maximale huurverhoging. Dit betekende dat naarmate de afstand tussen de feitelijke huur van een woning en de maximale huur op basis van het Woningwaarderingstelsel groter was, een hogere huurverhoging was toegestaan. De toegestane huurverhoging ging uit van het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar voor woningen met een feitelijke huur die lag tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. Naarmate de afstand tussen feitelijke en maximale huur toenam, was een opslag toegestaan. Per 1 juli 2005 is het principe van deze gestaffelde differentiatie verlaten en is een vast opslagpercentage geïntroduceerd. Per 1 juli 2007 is het opslagpercentage verlaten en geldt de inflatie over het voorgaande jaar als maximum voor de huurverhoging. Het staat

² De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag:
 € 343,49: kwaliteitskortingsgrens
 € 491,64 en € 526,89: aftoppingsgrenzen
 € 621,78: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

verhuurders uiteraard vrij de huurverhoging te differentiëren naar prijs-kwaliteit-verhouding.

Tabel 2.6: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder, 2002 - 2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Toegelaten instellingen	67,8%	68,6%	67,6%	68,1%	69,9%	68,4%
Niet-commerciële verhuurders	68,2%	69,1%	68,6%	69,1%	76,6%	77,5%
Commerciële verhuurders	81,7%	82,6%	80,9%	81,7%	83,5%	82,5%
Totaal	69,6%	70,6%	69,1%	69,8%	71,3%	70,6%

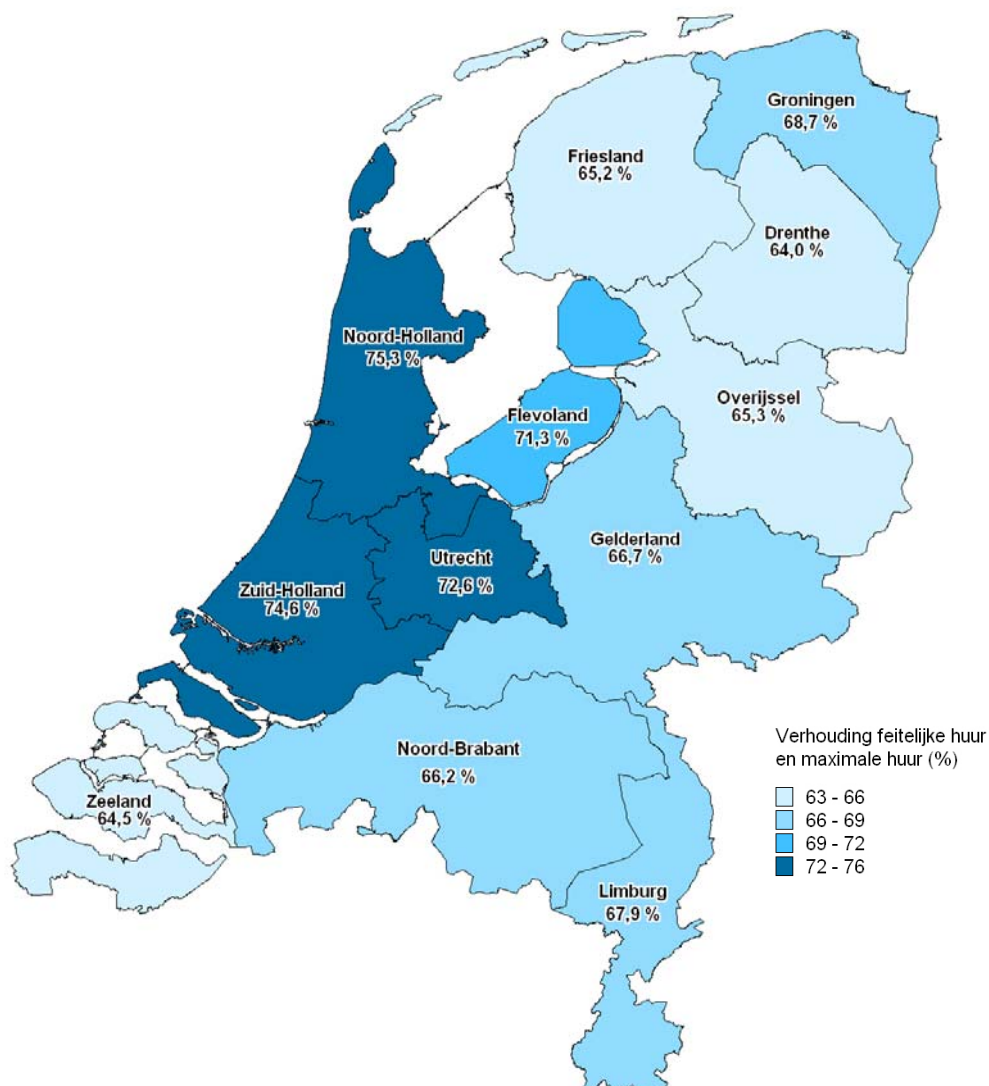
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

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

Toegelaten instellingen berekenden hun huurders per 1 juli 2007 een feitelijke huur die gemiddeld op ruim 68% van de maximale huur ligt, die op grond van het Woningwaarderingssysteem gevraagd kan worden. Bij de niet-commerciële verhuurders lag dit percentage op bijna 78%. Commerciële verhuurders rekenen de hoogste huur ten opzichte van de kwaliteit van hun woningen. Bij commerciële verhuurders ligt de feitelijke huur op ruim 82% van de maximale huur.

De afstand tussen de feitelijke en de maximale huur was per 1 juli 2007 wat groter dan het jaar hiervoor. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de kwaliteit van de woningvoorraad in 2007 gemiddeld wat is toegenomen (onder meer door renovatie en sloop-nieuwbouwprocessen), terwijl de feitelijke huur door de lage maximale huurverhoging wat bij deze ontwikkeling is achtergebleven.

Figuur 2.3: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, 2007



Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per provincie. In het westen (met name Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, maar ook in Flevoland) ligt de feitelijke huur dichterbij de maximale huur dan elders in het land. Als we naar de rest van het land kijken vragen verhuurders in Friesland, Drenthe, Overijssel en Zeeland naar verhouding minder voor hun woningen dan in de andere provincies.

In de randstad ligt de feitelijke huur die gemiddeld wordt gevraagd dichterbij de maximale huur dan elders in het land. Nagegaan is wat de positie is van de vier grote steden ten opzichte van de andere gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Dan blijkt dat met name in Amsterdam en Den Haag de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur beduidend kleiner is dan in de rest van de provincies waarin deze steden zijn gelegen. In Rotterdam en Utrecht komt de afstand tussen feitelijke huur en maximale huur vrijwel overeen met het provinciale gemiddelde.

Tabel 2.7: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2007

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

1) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Er blijkt weinig differentiatie te zijn geweest in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke huur en maximale huur die voor een woning gevraagd mag worden. Gemiddeld liep de huurverhoging van 0,8% voor woningen met een feitelijke huur onder de 55% van de maximale huur tot 1,1% voor woningen met een feitelijke huur tussen de 75% en de 100% van de maximale huur.

Een klein deel van de Nederlandse huurwoningen heeft een feitelijke huur die hoger is dan de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. Echter, de meeste van deze woningen bevinden zich in het geliberaliseerde gebied, en zijn daarom niet gebonden aan het Woningwaarderingstelsel. Als de geliberaliseerde woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedroeg de gemiddelde huurverhoging van woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur 1,0%.

Er zijn weinig verschillen tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders waar het de differentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding betreft.

2.2. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie
 Realisatie 2007: 3,1% van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen (harmonisatie ineens). Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Hierbij geldt uiteraard de maximale huurprijs die voortkomt uit het Woningwaarderingstelsel. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 622). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

Ruim 3% huurwoningen bij mutatie geharmoniseerd

Tabel 2.8: Effecten van huurharmonisatie, 1998 – 2007

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007		
								Gereguleerd	Geliberaliseerd	Totaal
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	2,5%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%	1,0%	2,1%	1,1%
Harmonisatie-effect	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%	0,4%	0,3%
Huurverhoging inclusief huurharmonisatie	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%	2,5%	1,4%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	2,2%	2,3%	2,7%	2,3%	2,1%	2,7%	3,2%	3,0%	6,9%	3,1%
Gemiddeld huurverhogingspercentage voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	6,0%	5,7%	7,4%	11,3%	12,7%	12,4%	13,5%	12,2%	7,9%	12,0%
Huur na huurharmonisatie	€ 365	€ 376	€ 391	€ 411	€ 432	€ 425	€ 422	€ 432	€ 794	€ 454

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2007 was het aandeel huurwoningen waarvan bij mutatie de huur is geharmoniseerd bijna gelijk aan het jaar daarvoor. In 2006 betrof dit 3,2% van de huurwoningvoorraad, in 2007 was dit 3,1%. Commerciële verhuurders hebben naar verhouding vaker huren

geharmoniseerd dan toegelaten instellingen. Van het bezit van commerciële verhuurders werd in 4,3% van de voorraad bij mutatie de huur geharmoniseerd, een stijging ten opzichte van de 3,1% in 2006. Bij toegelaten instellingen was dit aandeel 2,8%, een daling ten opzichte van de 3,3% in 2006. Voor de sociale huursector was dit in 2006 3,2% (zie ook tabel 8a en 8b in bijlage 1). Het effect van huurharmonisatie op de gemiddelde huurstijging bedroeg in 2007 0,3%. Inclusief harmonisatie-effect stegen de huren gemiddeld met 1,4%. Het harmonisatie-effect was in de commerciële huursector met 0,5% wat groter dan in de sociale huursector, waar het effect 0,3% bedroeg. Dit is een ander beeld dan in 2006, toen juist in de sociale huursector meer werd geharmoniseerd en het effect in die sector ook groter was (zie ook tabel 8 in bijlage 1). De huur van geharmoniseerde woningen steeg gemiddeld met 12%. Bij toegelaten instellingen was dit gemiddeld 11,6%, bij commerciële verhuurders 13%. Uitgedrukt in euro's steeg de huur van geharmoniseerde huurwoningen gemiddeld naar € 454. Dit niveau ligt beduidend hoger dan in de voorgaande jaren. In 2006 was het gemiddelde huurbedrag na harmonisatie nog € 422. Toen werd echter vaker door sociale verhuurders geharmoniseerd, terwijl nu het accent op dit punt in de commerciële huursector ligt. Commerciële huurwoningen hebben gemiddeld een hogere huur dan sociale huurwoningen. Bij geharmoniseerde sociale huurwoningen lag de huur na harmonisatie gemiddeld op € 406. Bij commerciële huurwoningen was dit € 554. In het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad is het aandeel woningen met huurharmonisatie meer dan twee keer zo groot als in het gereguleerde deel van de voorraad. Het gemiddelde huurverhogingspercentage van geharmoniseerde huurwoningen in het geliberaliseerde gebied is lager dan in het gereguleerde gebied (7,9% respectievelijk 12,2%). Het gaat in het geliberaliseerde gebied echter om woningen met gemiddeld een veel hogere huur (€ 794 na harmonisatie).

Tabel 2.9: Aandeel geharmoniseerde huurwoningen naar prijs-kwaliteitverhouding en type verhuurder, 2007

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

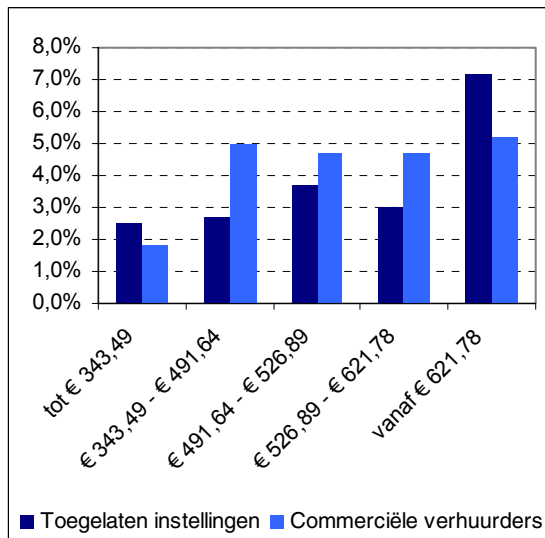
1) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

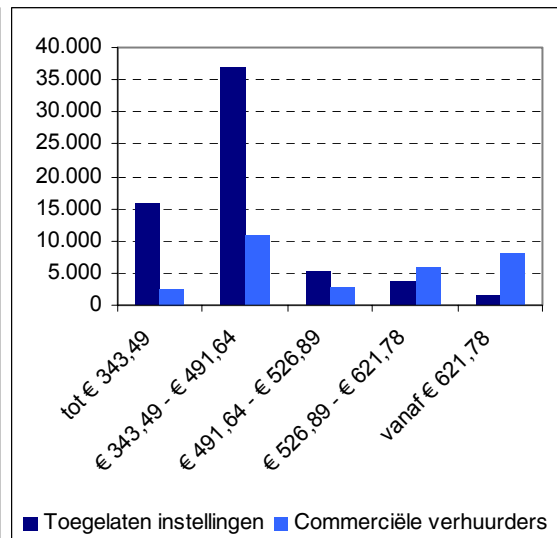
Huren werden vaker geharmoniseerd bij woningen waarvan de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur kleiner is. Het harmoniseren van huren lijkt dus vaker te worden toegepast bij woningen die al een hoge huur hebben in verhouding tot de kwaliteit die zij bieden. Dit geldt zowel voor woningen van toegelaten instellingen als voor woningen in de commerciële huursector. Woningen met een feitelijke huur die boven de maximale huur ligt, bevinden zich vaak in het geliberaliseerde gebied.

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

Figuur 2.4a: Aandeel woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2007



Figuur 2.4b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huursector en huurprijs, 2007



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Huurharmonisatie is relatief vaker toegepast in de wat duurdere huurwoningenvoorraad dan bij goedkopere huurwoningen (zie figuur 2.4a). In de goedkoopste klasse is ruim 2% van de huurwoningen in 2007 geharmoniseerd. Van woningen met een huur van € 492 - € 527 betreft het ruim 4% van de woningvoorraad, in de klasse van € 527 – € 622 gaat om bijna 4%, en in de klasse daarboven zelfs om ruim 5% van de woningen. Toegelaten instellingen hebben in het duurdere segment vaker geharmoniseerd dan in de goedkope en betaalbare voorraad. Commerciële verhuurders hebben gelijkmatiger in alle segmenten geharmoniseerd. Dit beeld komt overigens overeen met de stand van zaken in 2006. Als we naar het *aantal* woningen in de verschillende segmenten kijken, dan blijkt dat huurharmonisatie verreweg het meest (ruim 70%) heeft plaatsgevonden in de prijsklasse tot € 492, en dan met name in de klasse van € 343 - € 492 (zie figuur 2.4b). Overigens heeft bijna 80% van de Nederlandse huurwoningenvoorraad een huur tot € 492. De meeste van deze woningen zijn corporatiewoningen. In de duurste segmenten zijn in absolute zin veruit de meeste woningen waarvan de huur is geharmoniseerd, eigendom van commerciële verhuurders.

Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid

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

	Aantal woningen		Gemiddelde			
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2007	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Afstand feitelijke huur – maximale huur
Toegelaten instellingen	2.274	74%	395	134	585	68%
Niet commerciële verhuurders	77	3%	418	126	548	77%
Institutionele beleggers	189	6%	604	165	728	83%
Bedrijven	231	8%	499	139	608	83%
Natuurlijke personen	281	9%	448	123	534	80%
Commerciële verhuurders	701	23%	507	146	640	83%
Totaal	3.052	100%	421	136	594	71%

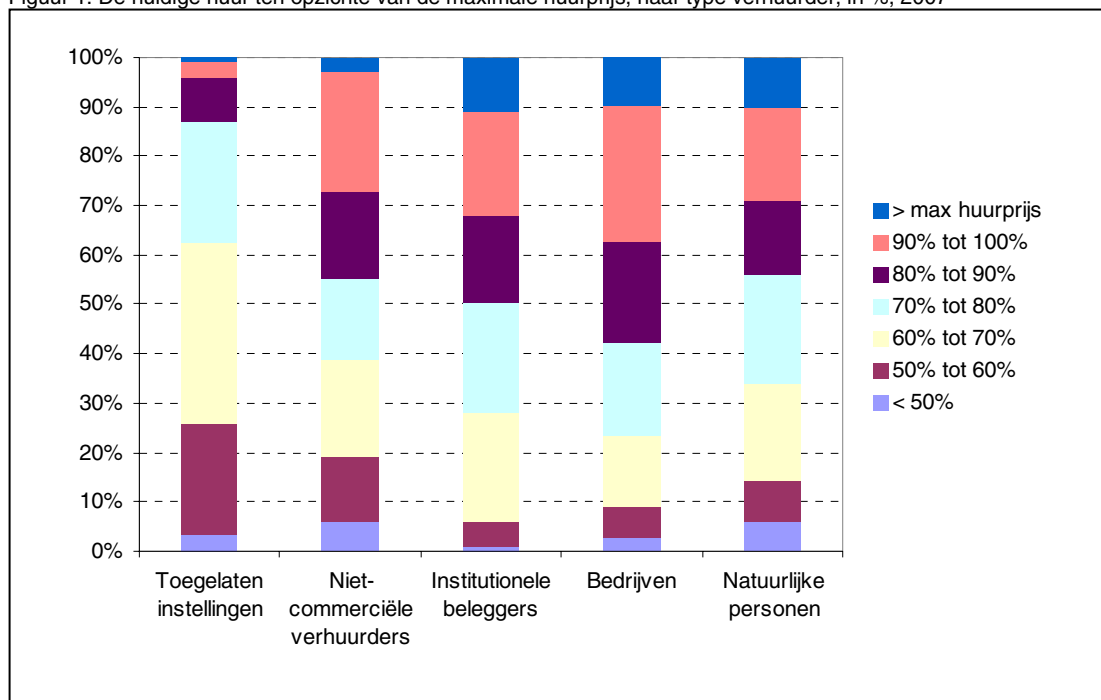
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (1998 – 2007)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Huurparameters										
Maximale huurstijging	6,5%	6,5%	3,8%	3,8%	2,7%	3,0%	3,0%	2,7%	3,2%	1,1%
					–	–	–			
					4,7%	5,0%	5,0%			
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	3,1%	2,0%	2,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%	1,1%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte						3,0%	3,0%	2,7%	1,7%	1,1%
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (sociale verhuurders)	-	-	-	-	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%	1,1%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	493	503	522	542	565	585	598	605	615	622

Bron: MG 2007-1, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2008, 2007, Ministerie van VROM.

Figuur 1: De huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijs, naar type verhuurder, in %, 2007



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3: De gemiddelde huurstijging **inclusief huurharmonisatie** 1999 – 2007, naar provincie en vier grote steden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%	1,3%
Friesland	2,5%	2,4%	2,6%	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%	1,6%
Drenthe	2,4%	2,3%	2,7%	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%	1,5%
Overijssel	2,6%	2,3%	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%	1,6%
Flevoland	3,4%	3,2%	3,2%	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%	1,5%
Gelderland	2,7%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%	1,4%
Utrecht	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%	1,3%
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%	1,5%
Zuid-Holland	3,3%	2,7%	2,7%	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%	1,3%
Zeeland	2,7%	2,4%	2,5%	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%	1,2%
Noord-Brabant	2,9%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%	1,4%
Limburg	2,8%	2,4%	2,7%	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%	1,4%
Amsterdam	3,7%	2,7%	2,8%	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%	1,5%
Den Haag	3,9%	2,7%	2,9%	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%	1,5%
Rotterdam	3,7%	2,8%	2,7%	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%	1,3%
Utrecht	3,4%	2,7%	2,7%	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%	1,2%
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%	1,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4a: De gemiddelde huurstijging *in de sociale huursector, inclusief huurharmonisatie* 1999 - 2006, naar provincie en vier grote steden³

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,1%	2,8%	1,4%	2,5%	.
Friesland	2,5%	2,3%	2,7%	3,0%	3,1%	3,0%	2,2%	2,7%	.
Drenthe	2,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%	1,6%	2,5%	.
Overijssel	2,6%	2,4%	2,7%	2,9%	3,2%	2,9%	1,8%	2,7%	.
Flevoland	3,5%	3,2%	3,1%	3,0%	3,4%	3,3%	1,8%	3,1%	.
Gelderland	2,7%	2,4%	2,6%	3,0%	3,3%	3,2%	1,8%	2,7%	.
Utrecht	3,5%	2,8%	2,8%	3,0%	3,5%	3,1%	2,0%	2,9%	.
Noord-Holland	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,8%	3,5%	2,0%	3,3%	.
Zuid-Holland	3,3%	2,8%	2,7%	2,9%	3,3%	2,9%	1,9%	2,7%	.
Zeeland	2,6%	2,5%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%	2,0%	2,2%	.
Noord-Brabant	2,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	1,9%	2,7%	.
Limburg	2,9%	2,4%	2,6%	2,8%	3,4%	3,3%	1,6%	2,5%	.
Amsterdam	3,7%	2,8%	2,9%	3,2%	4,1%	4,0%	2,2%	3,9%	.
Den Haag	3,9%	2,9%	2,7%	3,0%	3,4%	3,0%	1,7%	2,8%	.
Rotterdam	3,8%	3,0%	2,9%	3,1%	3,5%	3,0%	2,1%	2,9%	.
Utrecht	3,5%	2,8%	2,9%	2,9%	3,4%	2,7%	2,0%	2,8%	.
Totaal	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	.

Tabel 4b: De gemiddelde huurstijging *bij toegelaten instellingen, inclusief huurharmonisatie* 2006 - 2007, naar provincie en vier grote steden³

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	2,6%	1,2%
Friesland	2,7%	1,5%
Drenthe	2,5%	1,1%
Overijssel	2,7%	1,7%
Flevoland	3,1%	1,4%
Gelderland	2,7%	1,3%
Utrecht	2,9%	1,2%
Noord-Holland	3,3%	1,5%
Zuid-Holland	2,7%	1,3%
Zeeland	2,1%	1,0%
Noord-Brabant	2,7%	1,3%
Limburg	2,5%	1,4%
Amsterdam	3,9%	1,5%
Den Haag	2,8%	1,4%
Rotterdam	2,9%	1,5%
Utrecht	2,7%	0,8%
Totaal	2,8%	1,4%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

³ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 4a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 4b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 4c: De gemiddelde huurstijging bij *commerciële verhuurders*, inclusief huurharmonisatie 1999 – 2007, naar provincie en vier grote steden

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	-	2,2%	-	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%	1,9%
Friesland	-	2,9%	2,3%	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%	2,1%
Drenthe	-	2,3%	-	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%	3,7%
Overijssel	-	1,8%	2,9%	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%	1,4%
Flevoland	-	3,3%	3,5%	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%	1,7%
Gelderland	-	3,1%	2,6%	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%	2,1%
Utrecht	-	2,4%	2,8%	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%	1,3%
Noord-Holland	-	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%	1,6%
Zuid-Holland	-	2,3%	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%	1,5%
Zeeland	-	2,2%	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%	1,6%
Noord-Brabant	-	3,4%	2,8%	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%	1,8%
Limburg	-	1,9%	3,0%	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%	1,3%
Amsterdam	-	2,2%	2,5%	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%	1,6%
Den Haag	-	2,0%	2,7%	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%	1,6%
Rotterdam	-	2,2%	1,9%	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%	1) ¹⁾
Utrecht	-	2,1%	-	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%	1,4%
Totaal	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%	1,7%

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2002 - 2007)

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

N.B.: De hier gepresenteerde gemiddelde huurprijzen kunnen op punten afwijken van de huurniveaus die uit andere landelijke onderzoeken blijken. De oorzaak van deze mogelijke afwijkingen ligt in de aard en het doel van het hier gebruikte onderzoeksbestand. De CBS-huurenquête is een panelonderzoek en heeft als doel zo betrouwbaar mogelijk de *huurontwikkeling* in beeld te brengen. Het gemiddelde huurniveau is daarbij van ondergeschikt belang. Wij kiezen ervoor de huurniveaus hier toch te presenteren om de nodige context te schetsen bij de uitkomsten in deze rapportage.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6a: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, sociale verhuurders (1997 – 2006)**⁴

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aandeel											
100% of meer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	. ¹⁾	1%	.
90 tot 100%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	.
80 tot 90%	5%	5%	5%	7%	10%	10%	10%	9%	9%	11%	.
70 tot 80%	13%	14%	16%	17%	21%	23%	24%	23%	24%	27%	.
60 tot 70%	32%	34%	36%	34%	37%	37%	36%	36%	35%	35%	.
55 tot 60%	32%	30%	28%	24%	18%	16%	17%	20%	25%	14%	.
Minder dan 55%	16%	15%	13%	11%	8%	8%	8%	9%	3%	8%	.
Onbekend	1%	1%	1%	4%	2%	2%	2%	0%	0%	0%	.
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	1,7%	. ¹⁾	3,3%	. ¹⁾	3,3%	.
75 tot 100%	-	-	-	-	-	2,8%	3,2%	3,1%	2,1%	3,0%	.
65 tot 75%	-	-	-	-	-	3,1%	3,5%	3,2%	1,8%	2,8%	.
55 tot 65%	-	-	-	-	-	3,0%	3,4%	3,1%	1,7%	2,6%	.
Minder dan 55%	-	-	-	-	-	3,0%	3,2%	2,8%	1,7%	2,0%	.
Totaal	3,8%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6b: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, toegelaten instellingen (2006 – 2007)**⁴

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aandeel											
100% of meer	1%	1%
90 tot 100%	3%	3%
80 tot 90%	11%	9%
70 tot 80%	27%	25%
60 tot 70%	36%	36%
55 tot 60%	14%	16%
Minder dan 55%	8%	10%
Onbekend	0%	0%
Gemiddelde huurstijging											
Meer dan 100%	3,4%	. ¹⁾
75 tot 100%	3,1%	1,7%
65 tot 75%	2,8%	1,3%
55 tot 65%	2,6%	1,2%
Minder dan 55%	2,0%	0,8%
Totaal	2,8%	1,4%

1) Deze cel bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁴ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 6a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 6b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Tabel 6c: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, **inclusief harmonisatie, commerciële verhuurders (1997 – 2007)**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aandeel											
100% of meer	5%	5%	9%	6%	10%	9%	11%	10%	11%	11%	10%
90 tot 100%	13%	11%	13%	10%	10%	12%	9%	16%	20%	25%	23%
80 tot 90%	14%	12%	12%	10%	10%	10%	11%	21%	19%	20%	18%
70 tot 80%	14%	14%	14%	11%	10%	11%	11%	20%	20%	21%	21%
60 tot 70%	19%	19%	17%	11%	12%	12%	12%	22%	22%	16%	19%
55 tot 60%	9%	10%	6%	5%	4%	3%	3%	6%	6%	4%	4%
Minder dan 55%	4%	5%	4%	5%	3%	2%	2%	5%	2%	3%	4%
Onbekend	24%	24%	25%	42%	41%	41%	41%	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde huurstijging²⁾											
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	2,6%	2,7%	2,4%	2,9%	4,1%	2,2%
75 tot 100%	-	-	-	-	-	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%	1,6%
65 tot 75%	-	-	-	-	-	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%	1,2%
55 tot 65%	-	-	-	-	-	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%	1,1%
Minder dan 55%	-	-	-	-	-	2,8%	. ¹⁾	4,2%	. ¹⁾	3,3%	1,0%
Totaal	3,7%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%³⁾	1,7%³⁾

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

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

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

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 7: De huidige huur versus de maximale huurprijsgrens, naar huurprijsklasse (2000 – 2007)

Huurprijsklasse	Huidige huur vs. Maximale huurprijsgrens (in %)							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Tot ijkpunt inkomensgrens ¹⁾	63%	64%	62%	59%	55%	.	.	.
Tot € 343,49	66%	67%	68%	67%	64%	64%	67%	64%
€ 343,49 tot € 491,64	67%	67%	69%	71%	69%	70%	71%	70%
€ 491,64 tot € 526,89	71%	71%	73%	74%	74%	74%	75%	75%
€ 526,89 tot € 621,78	76%	75%	78%	79%	78%	79%	80%	79%
Vanaf € 621,78	87%	84%	87%	92%	95%	93%	93%	91%
Totaal	68%	68%	70%	71%	69%	70%	71%	71%

1) Per 2005 is deze grens (€ 179,61) komen te vervallen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 8a: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *sociale verhuurders* (1997 – 2006)⁵

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	6%	7%	8%	7%	6%	5%	5%	6%	10%	7%	.
1 tot 2%	4%	6%	12%	10%	6%	3%	2%	4%	66%	17%	.
2 tot 3%	18%	27%	37%	54%	57%	50%	22%	36%	20%	52%	.
3 tot 4%	35%	34%	27%	29%	30%	34%	50%	41%	1%	20%	.
4 tot 5%	20%	14%	9%			7%	18%	10%	1%	1%	.
5 tot 6%	11%	7%	4%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	.
Meer dan 6%	7%	5%	3%			1%	2%	2%	2%	3%	.
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,3%	3,1%	1,9%	1,5%	1,9%	1,5%	1,5%	1,2%	2,5%	3,2%	.
Huurstijging	8,5%	10,1%	13,5%	7,1%	5,0%	8,8%	13,7%	18,7%	12,9%	14,4%	.
Harmonisatie-effect	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	.

Tabel 8b: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *toegelaten instellingen* (2006 – 2007)⁵

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	6%	17%
1 tot 2%	17%	79%
2 tot 3%	52%	1%
3 tot 4%	21%	1%
4 tot 5%	1%	0%
5 tot 6%	0%	0%
Meer dan 6%	3%	2%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	3,3%	2,8%
Huurstijging	14,5%	11,6%
Harmonisatie-effect	0,4%	0,3%

Tabel 8c: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, *commerciële verhuurders* (1997 – 2007)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	19%	16%	13%	25%	20%	18%	19%	14%	13%	14%	25%
1 tot 2%	6%	9%	13%	6%	4%	2%	2%	2%	7%	8%	61%
2 tot 3%	14%	22%	28%	36%	38%	49%	19%	26%	66%	12%	4%
3 tot 4%	20%	26%	16%	27%	32%	18%	39%	38%	7%	60%	5%
4 tot 5%	11%	6%	8%			8%	14%	11%	1%	2%	2%
5 tot 6%	18%	14%	14%	7%	6%	2%	3%	3%	1%	1%	1%
Meer dan 6%	12%	8%	8%			4%	4%	6%	4%	3%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	5,6%	4,8%	3,7%	5,0%	4,2%	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%	4,3%
Huurstijging	10,6%	4,5%	5,5%	4,5%	7,0%	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%	13,0%
Harmonisatie-effect	0,5%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,5%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

⁵ In 2007 is ervoor gekozen de indeling van de sociale huursector gelijk te trekken met de indeling die het CBS hanteert. In deze tabel is een onderscheid gemaakt tussen de indeling van de sociale huursector die in dit onderzoek *tot 2007* werd gehanteerd (tabel 8a) en de indeling die *vanaf 2007* wordt gehanteerd (tabel 8b). Om een beeld te krijgen van de verschillen die deze wijziging met zich meebrengt is het jaar 2006 in beide tabellen opgenomen. Zie ook bijlage 2.

Bijlage 2: Enkele begrippen

CBS-huurenquête

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

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

Sociale verhuurders:

- *Toegelaten instellingen*: woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties

Niet-commerciële verhuurders:

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

Commerciële verhuurders:

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

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

Harmonisatie-effect

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

Renovatie-effect

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

(Zuivere) huurstijging

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