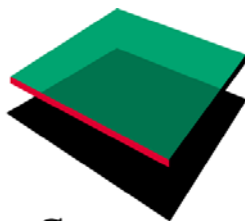


Companen

Directoraat-Generaal Wonen

**Feiten en achtergronden van het huurbeleid  
2006**

27 november 2006



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.67

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Directoraat-Generaal Wonen

## **Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2006**

27 november 2006

# Inhoud

<b>Samenvatting: evaluatie parameters huurbeleid</b>	<b>1</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1. Algemeen	2
1.2. Onderzoeksopzet	2
1.3. Veranderingen in het huurprijsbeleid	2
1.4. Leeswijzer	3
<b>2. Aspecten van het huurbeleid</b>	<b>4</b>
2.1. Huurbeleid: inflatie + opslagpercentage	4
2.2. Huurprijsnorm corporaties 0,8% boven het inflatiepercentage	12
2.3. Huurharmonisatie	13
<b>Bijlage 1: Achtergrondinformatie huurbeleid</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 2: Enkele begrippen</b>	<b>7</b>

## Samenvatting: evaluatie parameters huurbeleid

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste parameters van het huurbeleid per 1 juli 2006 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 2006	Pagina
1.	Huurbeleid: inflatie + opslagpercentage	1,7% + 1,5% = 3,2%	gemiddelde huurstijging: 2,4% exclusief harmonisatie, 2,8% inclusief harmonisatie	4
2.	Huurprijsnorm corporaties 0,8% boven inflatiepercentage	2,5%	2,4%	12
3.	Huurharmonisatie	ruimte voor huurharmonisatie	3,2% van de huurwoningvoorraad	13

# 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 2006 gerealiseerde huuraanpassingen centraal. Het onderzoek kent dit jaar een wat beperktere opzet dan in de jaren hiervoor, omdat is afgezien van aanvullend kwalitatief enquêteonderzoek onder verhuurders in Nederland. De rapportage kent daarom een meer cijfermatige insteek dan andere jaren. Een aantal aspecten van het huurbeleid, zoals de mate waarin verhuurders het huurbeleid waarderen en de mate waarin huurders en verhuurders met elkaar overleggen over de huurverhoging, kunnen daarom dit jaar niet in beeld worden gebracht.

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 gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2006. Dit onderzoek is gebaseerd op een panel met huurwoningen. In 2006 zijn gegevens over 13.202 huurwoningen verzameld.

Op verzoek van het Ministerie van VROM is de vragenlijst van de huurenquête op enkele onderdelen aangepast. Deze aanpassingen maken het mogelijk een beter inzicht te verkrijgen in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering in de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het nu beter dan voorheen mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, geschoond van de effecten van harmonisatie en renovatie. Met deze verbetering vormt de CBS-huurenquête 2006 ook een goede basis voor het bepalen van de parameters van de huurtoeslag.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de hier gepresenteerde uitkomsten op enkele punten 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 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. Ten opzichte van het vorige jaar zijn de volgende veranderingen van belang:

- Per 1 juli 2006 is de motiveringsplicht bij huurverhogingen komen te vervallen. Hiermee is het voor verhuurders niet langer verplicht bij een huurverhoging met meer dan het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar het voorstel tot de

huurverhoging te motiveren. Daardoor vervalt ook de verplichting bij een dergelijk huurverhogingsvoorstel de puntentelling van de woning op grond van het WWS en een toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid van de verhuurder te voegen.

- 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 opgebouwd uit de inflatie over het voorgaande jaar, opgehoogd met een opslagpercentage. Per 1 juli 2006 is dit opslagpercentage verhoogd van 0,4% naar 0,8%.

#### **1.4. Leeswijzer**

Het volgende 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 2006. In bijlage 1 is een aantal tijdreeksstabellen en -figuren opgenomen. Bijlage 2 bevat enkele belangrijke begripsomschrijvingen.

## 2. Aspecten van het huurbeleid

<b>2.1. Huurbeleid: inflatie + opslagpercentage</b>	Rijksbeleid: 1,7% + 1,5% = 3,2% Realisatie 2005: gemiddelde huurstijging: 2,4% exclusief harmonisatie, 2,8% inclusief harmonisatie
<p>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. Sinds 1 juli 2005 wordt uitgegaan van het inflatiecijfer over het voorgaande jaar, zoals het CBS dat jaarlijks publiceert in de Staatcourant, vermeerderd met een vast opslagpercentage. Over 2005 bedroeg de inflatie 1,7%. Het opslagpercentage bedraagt in 2006 1,5%. De maximale huurstijging mag dus 3,2% bedragen. Dit geldt zowel voor zelfstandige woningen, als voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.</p>	

### Lichte toename van de gemiddelde huurstijging

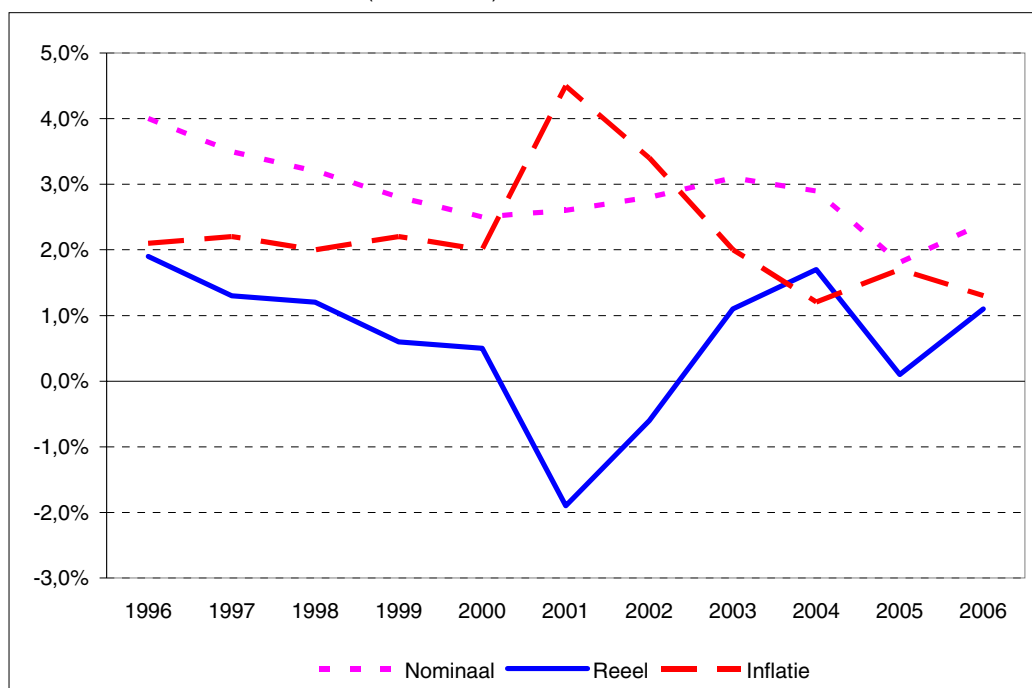
Tabel 2.1: De gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie en exclusief woningverbetering**, naar type verhuurder, 2002 – 2006

	2002	2003	2004	2005	2006
Sociale verhuurders	2,9%	3,2%	2,9%	1,6%	2,4%
Commerciële verhuurders	2,4%	2,7%	2,9%	2,5%	2,7%
<b>Totaal</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,4%</b>

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. Per 1 juli 2005 is dit principe verlaten en wordt uitgegaan van het inflatiepercentage over het voorgaande jaar, vermeerderd met een opslagpercentage. Over 2005 bedroeg de inflatie 1,7%. Het opslagpercentage is in 2006 gesteld op 1,5%. De maximale huurstijging mag dus 3,2% bedragen. De gemiddelde huurstijging (exclusief huurharmonisatie) is in 2006 uitgekomen op 2,4%. Inclusief huurharmonisatie bedroeg de gemiddelde huurstijging in 2006 2,8%. Na de historisch lage gemiddelde huurverhoging van vorig jaar zijn de huren ook dit jaar minder sterk gestegen dan in de jaren daarvoor.

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging, **exclusief huurharmonisatie en exclusief woningverbetering**, in nominale en reële termen (1996 – 2006)



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Naar verwachting zal de inflatie in 2006 uitkomen op 1,3%<sup>1</sup>. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie bedroeg 2,4%. Op grond van de verwachte inflatie over 2006 kan geconcludeerd worden dat de reële huurstijging in 2006 op 1,1% zal uitkomen (zie figuur 2.1).

<sup>1</sup> CPB Informatief, Centraal Planbureau.



## Huurstijging en harmonisatie

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging, **inclusief huurharmonisatie en exclusief woningverbetering**, naar type verhuurder, 1998 – 2006

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Harmonisatie-effect 2006
Toegelaten instellingen	3,8%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%	0,4%
Overheid	-	-	-	-	-	2,5%	2,7%	2,2%	1,9%	2,2%	. <sup>1)</sup>
Niet – commerciële instellingen	-	-	3,0%	2,5%	2,6%	3,2%	3,2%	3,0%	2,2%	1,9%	. <sup>1)</sup>
<b>Sociale huursector</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,4%</b>
Commerciële verhuurders	-	-	-	-	-	2,9%	3,2%	3,2%	2,9%	3,1%	. <sup>1)</sup>
Natuurlijke personen	-	-	-	-	-	2,6%	2,7%	3,2%	2,7%	2,6%	. <sup>1)</sup>
<b>Commerciële huursector</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,2%</b>
<b>Totaal</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,4%</b>

1) Het aantal woningen met huurharmonisatie en / of woningverbetering 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 2006 2,8%. Er waren nauwelijks verschillen tussen de sociale huursector en de commerciële huursector. In de sociale huursector bedroeg de gemiddelde huurverhoging inclusief harmonisatie 2,8%, in de commerciële huursector 2,9%. Wel waren er behoorlijke verschillen binnen de huursectoren. Binnen de commerciële huursector verhoogden de grotere commerciële verhuurders de huur sterker (3,1%) dan de kleinere particuliere verhuurders (2,6%).

In de sociale huursector zijn naar verhouding in 2006 meer huren geharmoniseerd dan in de commerciële huursector. Binnen de sociale huursector was het aandeel van de huurharmonisatie op de totale huurstijging 0,4%. In de commerciële huursector was dit 0,2%.

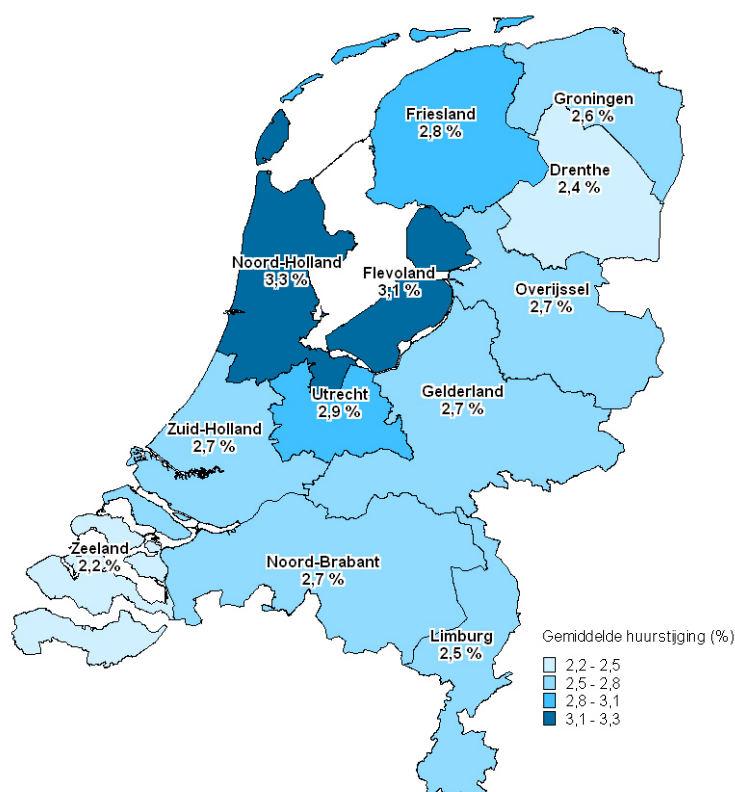
## Woningverbetering

In de berekening van de gemiddelde huurstijging worden de effecten van woningverbetering buiten beschouwing gelaten. Door een verbetering in de vragenlijst van de CBS-huurenquête is het dit jaar ook mogelijk het effect van woningverbetering te presenteren. Gemiddeld bedroeg dit zogenoemde renovatie-effect 0,2%. Ongecorrigeerd voor de invloed van woningverbetering bedroeg de gemiddeld huurstijging (inclusief

harmonisatie) per 1 juli 2006 dus 3,0%. In de sociale huursector was het renovatie-effect 0,3%, in de commerciële huursector 0,1% (zie voor rekenvoorbeeld bijlage 2).

## Grootste huurstijgingen in Noord-Holland en Flevoland

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging, inclusief huurharmonisatie en exclusief woningverbetering, per provincie, 2006



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De huren stegen het sterkst in de provincies Noord-Holland (3,3%) en Flevoland (3,1%), gevolgd door Utrecht (2,9%) en Friesland (2,8%). In de provincies Zeeland (2,2%), Drenthe (2,4%) en Limburg (2,5%) waren de gemiddelde huurstijgingen relatief bescheiden.

## Differentiatie naar huurprijsklasse

Tabel 2.3: Aandeel huurwoningen, de gemiddelde procentuele huurstijging en de gemiddelde maandelijkse huurstijging in euro's, **inclusief harmonisatie en exclusief woningverbetering** naar huurprijsklasse, 2006

Huurprijsklasse <sup>2</sup>	Aandeel huurwoningen	Huurstijging in %	Gemiddelde maandelijkse stijging in euro's
Tot € 339,08	28%	2,5%	€ 6,79
€ 339,08 tot € 485,33	55%	2,8%	€ 10,89
€ 485,33 tot € 520,12	6%	3,1%	€ 14,25
€ 520,12 tot € 615,01	7%	2,9%	€ 15,16
Vanaf € 615,01	4%	3,0%	€ 21,01
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>2,8%</b>	<b>€ 10,61</b>

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Als we kijken naar de huurprijsstijgingen in de verschillende huurprijsklassen, blijkt dat sprake is van enige differentiatie in de huurverhogingen. Van duurdere huurwoningen is de huur wat sterker gestegen dan van goedkopere woningen. De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie van woningen met een huur tot € 339,08 bedroeg 2,5%. Voor woningen in het geliberaliseerd gebied (met een huur boven de € 615,01) bedroeg de gemiddelde huurstijging 3,0%. De relatief grootste huurstijging werd doorgevoerd bij woningen met een huur van € 485,33 tot € 520,12 (3,1%). Uitgedrukt in euro's bedroeg de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie € 10,61. Voor woningen met de laagste huren was dit gemiddeld € 6,79 en voor woningen boven de liberalisatiegrens € 21,01.

## 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 Woningwaarderingssysteem groter was, een hogere huurverhoging was toegestaan. De toegestane huurverhoging ging uit van het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen vijf jaar voor woningen met een feitelijke huur die lag tussen de 75% en de 100% van de maximale huur. Naarmate de afstand tussen feitelijke en maximale huur toenam, was een opslag toegestaan. Per 1 juli 2005 is het principe van deze gestaffelde differentiatie verlaten en is een vast opslagpercentage geïntroduceerd.

<sup>2</sup> De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag:  
€ 339,08: kwaliteitskortingsgrens  
€ 485,33 en € 520,12: aftoppingsgrenzen  
€ 615,01: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

Tabel 2.4: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur, naar type verhuurder, 2002 - 2006

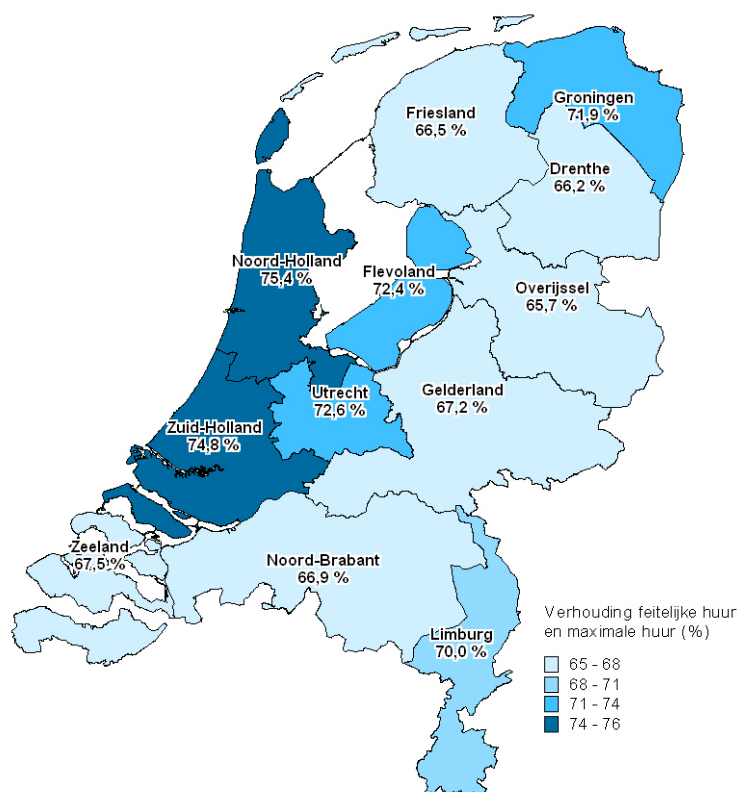
	2002	2003	2004	2005	2006
Sociale verhuurders	67,8%	68,7%	67,6%	68,2%	70,0%
Commerciële verhuurders	81,7%	82,6%	80,9%	81,7%	83,5%
Natuurlijke personen	81,6%	88,2%	77,0%	81,0%	84,2%
Totaal	69,6%	70,6%	69,1%	69,8%	71,3%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel 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.

Sociale verhuurders berekenen hun huurders gemiddeld een feitelijke huur die op 70% ligt van de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. In de commerciële sector ligt de gemiddelde feitelijke huur dicht bij de maximale huur, en zijn prijs en kwaliteit meer in overeenstemming met elkaar. Grote commerciële verhuurders en kleine particuliere verhuurders vragen gemiddeld een feitelijke huur die ligt tegen de 85% van de maximale huur.

Figuur 2.2: Verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) per provincie, in %



Bron: CBS – huurenquête, bewerking Companen.

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur die kan worden gevraagd op grond van het Woningwaarderingstelsel verschilt per provincie. In het westen (met name Noord-Holland en Zuid-Holland, maar ook in Utrecht en Flevoland) ligt de feitelijke huur dicht bij de maximale huur dan elders in het land. Als we naar de rest van het land kijken vragen verhuurders in Groningen en Limburg naar verhouding meer voor hun woningen dan in de andere provincies.

Tabel 2.5: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding, **exclusief harmonisatie en exclusief woningverbetering**, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2006

Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs	Sociale huursector	Commerciële huursector	Alle verhuurders
Meer dan 100%	1,7%	3,3%	2,5%
75% - 100%	2,2%	2,9%	2,3%
65% - 75%	2,4%	3,1%	2,5%
55% - 65%	2,5%	3,1%	2,5%
Tot 55%	2,1%	3,3%	2,1%
<b>Totaal</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,7%<sup>1)</sup></b>	<b>2,4%</b>

1) Om de verhouding te berekenen tussen de feitelijke huur en de maximale huur, moet het aantal WWS-punten van een woning bekend zijn. Dit is vooral in de commerciële huursector lang niet altijd het geval. Als we het in de totaalrij gepresenteerde percentage zouden berekenen op de woningen in de huurenquête waarvan de WWS-punten bekend zijn, zou het percentage niet overeenkomen met de informatie uit tabel 2.2. Daarom is ervoor gekozen in deze cel het percentage te baseren op alle commerciële huurwoningen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Als we kijken naar de doorgevoerde huurverhoging (exclusief huurharmonisatie) in relatie tot de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur, blijkt dat vooral sociale verhuurders hun huurverhogingen niet zonder meer afstemmen op de prijs-kwaliteit-verhouding die woningen bieden. Zij voeren de grootste huurverhogingen door in woningen met een feitelijke huur die ligt tussen de 55% en de 75% van de maximale huur. In de klasse tot 55% zijn de huurstijgingen relatief laag. Bij commerciële verhuurders is er een duidelijker verband tussen de mogelijkheden tot huurverhoging op grond van de prijs-kwaliteitverhouding en de doorgevoerde huurverhoging.

Een klein deel van de Nederlandse huurwoningen heeft een feitelijke huur die hoger is dan de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. De meeste van deze woningen hebben een huur boven de liberalisatiegrens. Ook kan het voorkomen dat bewoners geen bezwaar maken tegen een voorgestelde huurverhoging, ondanks dat de feitelijke huur door deze huurverhoging de maximale huurprijs overstijgt.

## Differentiatie naar huurprijsontwikkeling

Tabel 2.6: Differentiatie huurontwikkeling, **inclusief huurharmonisatie en exclusief woningverbetering** (1997 - 2006)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Tot 1%	7%	8%	8%	11%	9%	8%	8%	7%	11%	8%
1 tot 2%	4%	7%	12%	9%	6%	2%	2%	4%	54%	16%
2 tot 3%	17%	26%	36%	51%	54%	50%	21%	34%	29%	45%
3 tot 4%	33%	34%	26%	28%	30%	31%	47%	40%	2%	27%
4 tot 5%	19%	13%	10%	} 2%	} 2%	7%	17%	10%	1%	1%
5 tot 6%	12%	8%	6%			1%	2%	2%	1%	0%
6% en meer	8%	5%	8%			1%	3%	3%	2%	3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2005 was sprake van een historisch lage huurverhoging. Dit jaar is de gemiddelde huurstijging weer wat toegenomen. Dat uit zich in de differentiatie van de gemiddelde huurstijging. Het aandeel woningen dat een huurverhoging heeft gekregen van 2% tot 4% is fors toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Toen kreeg het merendeel van de woningen een huurverhoging tussen de 1% en de 3%. Het gaat hierbij om de huurverhoging inclusief harmonisatie. Bij deze ontwikkeling speelt ook de verruiming van de huurprijsnorm voor corporaties van 0,4% naar 0,8% boven het inflatiepercentage een rol. Het aandeel woningen met een huurverhoging van meer dan 4% is onveranderd laag. In de jaren voor 2005 viel een behoorlijk deel van de huurvoorraad nog wel in deze klasse.

## Huurstijging in euro's

De hoogte van de maximale huurstijging wordt bepaald op grond van het inflatiepercentage over het voorgaande jaar, opgehoogd met een vast opslagpercentage. Echter, voor woningen met een relatief lage huur ten opzichte van de geboden kwaliteit geldt een andere regel. Als de huurprijs van een woning minder bedraagt dan € 200 en tevens lager is dan 50% van de maximale huurprijs (peildatum 30 juni 2006) mag de verhuurder een huurverhoging doorvoeren van € 25 per maand. Dit bedrag in euro's geldt ongeacht het huurstijgingspercentage dat dit op zou leveren.

## **2.2. Huurprijsnorm corporaties 0,8% boven het inflatiepercentage**

Rijksbeleid:	2,5%
Realisatie 2005:	2,4%

Voor sociale verhuurders is in het Besluit Beheer Sociale Huursector vastgesteld dat op instellingsniveau een maximum gesteld wordt aan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Dit maximum is voor de periode tot 30 juni 2007 vastgesteld op 0,8% boven het inflatiepercentage over het voorgaande jaar (2005). Voor 2006 bedraagt de maximale stijging van de huursom voor corporaties dus 2,5%. Dit heeft betrekking op huurwoningen van zittende huurders. Huurverhogingen wegens woningverbetering en huurharmonisatie worden buiten beschouwing gelaten. Dit geldt ook voor huurverhogingen in het geliberaliseerde gebied. Sociale verhuurders zijn verplicht de gemiddelde stijging van hun huursom in het jaarverslag te rapporteren.

### **Corporaties benutten ruimte maximale huurprijsnorm niet geheel**

In 2006 bedroeg de maximale stijging van de gemiddelde huursom voor toegelaten instellingen 2,5%. Corporaties hebben de ruimte die de maximale huurprijsstijging hen biedt niet geheel benut. Exclusief harmonisatie is de gemiddelde huurprijsstijging bij corporaties uitgekomen op 2,4%. In het verleden gaven corporaties veelvuldig aan problemen te ondervinden door de opgelegde huurprijsnorm. Deze problemen hadden vooral betrekking op een beperking van de inkomsten en een beperking van de mogelijkheden tot huurprijsdifferentiatie. Het feit dat corporaties met hun huurverhoging in 2006 onder de maximale huurprijsnorm zijn gebleven, doet vermoeden dat in elk geval het eerste probleem dit jaar minder heeft gespeeld.

### 2.3. Huurharmonisatie

Rijksbeleid: ruimte voor huurharmonisatie  
 Realisatie 2005: 3,2% van de huurwoningvoorraad

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuur) 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 woningwaarderingsstelsel. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens (€ 615). Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden een eigen huurprijsbeleid te voeren.

### Ruim 3% huurwoningen bij mutatie geharmoniseerd

Tabel 2.7: Effecten van huurharmonisatie, 1997 – 2006

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Huurverhoging exclusief huurharmonisatie	3,5%	3,2%	2,8%	2,5%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	1,8%	2,4%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%
Huurverhoging inclusief huurharmonisatie	3,7%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	4,1%	3,1%	2,1%	2,2%	2,3%	2,7%	2,3%	2,1%	2,7%	3,2%
Gemiddeld huurverhogingspercentage voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is	9,9%	9,4%	12,0%	6,0%	5,7%	7,4%	11,3%	12,7%	12,4%	13,5%
Huur na huurharmonisatie	€ 296	€ 304	€ 329	€ 365	€ 376	€ 391	€ 411	€ 432	€ 425	€ 422

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

In 2006 is het aandeel huurwoningen waarvan bij mutatie de huur is geharmoniseerd gestegen naar 3,2%. Dat is een stijging van 0,5% ten opzichte van vorig jaar. Daarmee ligt het aandeel geharmoniseerde huurwoningen op de huurwoningvoorraad op het hoogste niveau sinds 1997. Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen was in de sociale huursector en in de commerciële huursector ongeveer even groot (3,2% respectievelijk 3,1% van de woningvoorraad). Wel was in de sociale huursector het harmonisatie-effect, beduidend groter dan in de commerciële huursector. In de sociale huursector bedroeg het harmonisatie-effect 0,4%, in de commerciële huursector 0,2%.

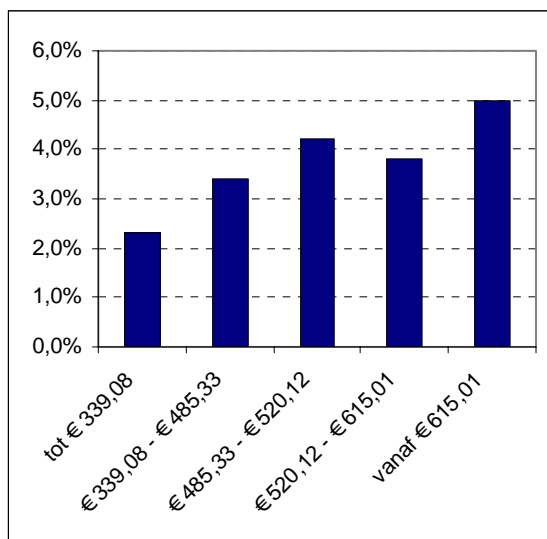


Gemiddeld werd de huur van geharmoniseerde woningen verhoogd met 13,5%. Ook op dit punt waren er aanzienlijke verschillen tussen de sociale huursector en de commerciële huursector. Sociale verhuurders verhoogden de huur bij harmonisatie gemiddeld met 14,4%. In de commerciële huursector bedroeg dit percentage 8,1% (zie ook tabel 9 in bijlage 1).

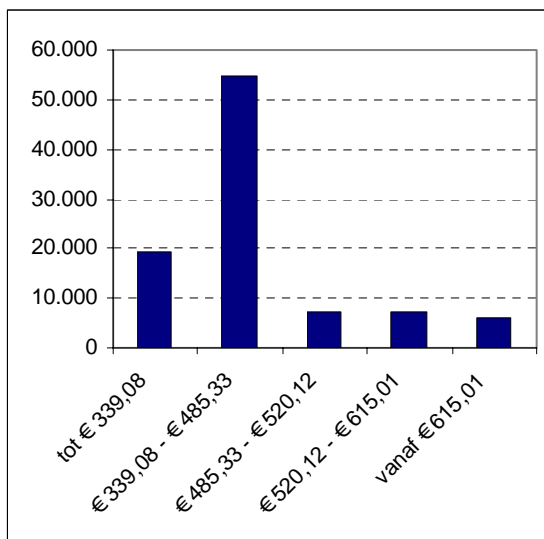
Na harmonisatie bedroeg de huur van woningen die dit betreft gemiddeld € 422. Dit is een kleine daling ten opzichte van vorig jaar, toen het gemiddelde huurbedrag na harmonisatie € 425 was. Ook toen was op dit punt sprake van een daling ten opzichte van het jaar daarvoor. De verklaring voor deze ontwikkeling moet gezocht worden in de verschuiving in het segment van de huurwoningmarkt waar veel geharmoniseerd wordt. Enkele jaren geleden vond het merendeel van de huurharmonisaties plaats in de commerciële huursector. Commerciële huurwoningen hebben gemiddeld een hogere huur dan sociale huurwoningen. De laatste twee jaar wordt juist meer geharmoniseerd door sociale verhuurders. Omdat sociale huurwoningen gemiddeld een wat lagere huur hebben dan commerciële huurwoningen, komt ook de gemiddelde huur van geharmoniseerde huurwoningen lager uit. Immers, het betreft een ander segment van de woningmarkt.

### Naar verhouding vaker harmonisatie bij duurdere huurwoningen, in absolute zin meeste harmonisaties in goedkoper segment

Figuur 2.3a: Aandeel woningen met huurharmonisatie naar huurprijs, 2006



Figuur 2.3b: Aantal woningen met huurharmonisatie naar huurprijs, 2006



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Huurharmonisatie is procentueel vaker toegepast in de wat duurdere huurwoningenvoorraad dan bij goedkopere huurwoningen (zie figuur 2.3a). In de goedkoopste klasse is ruim 2% van de huurwoningen in 2006 geharmoniseerd. Van woningen met een huur van € 485 - € 520 betreft het ruim 4% van de woningvoorraad, in de klasse van € 520 – € 615 gaat om bijna 4%, en in de klasse daarboven zelfs om 5% van de woningen. Als we echter naar het aantal woningen in de verschillende segmenten kijken, dan blijkt dat huurharmonisatie verreweg het meest heeft plaatsgevonden in de prijsklasse tot € 485. Bijna 80% van de huurharmonisaties heeft plaatsgevonden in dit segment van de huurwoningmarkt (zie figuur 2.3b).

## 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 2006	WWS-punten
Toegelaten instellingen	2.424	82%	384	129
Overheid (gemeentelijk woning- bezit)	20	1%	355	136
Niet commerciële instellingen	33	1%	440	124
<b>Sociale huursector</b>	<b>2.477</b>	<b>84%</b>	<b>384</b>	
Commerciële verhuurders	287	10%	530	148
Natuurlijke personen	188	6%	434	113
<b>Commerciële huursector</b>	<b>475</b>	<b>16%</b>	<b>491</b>	<b>140</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.952</b>	<b>100%</b>	<b>402</b>	<b>130</b>

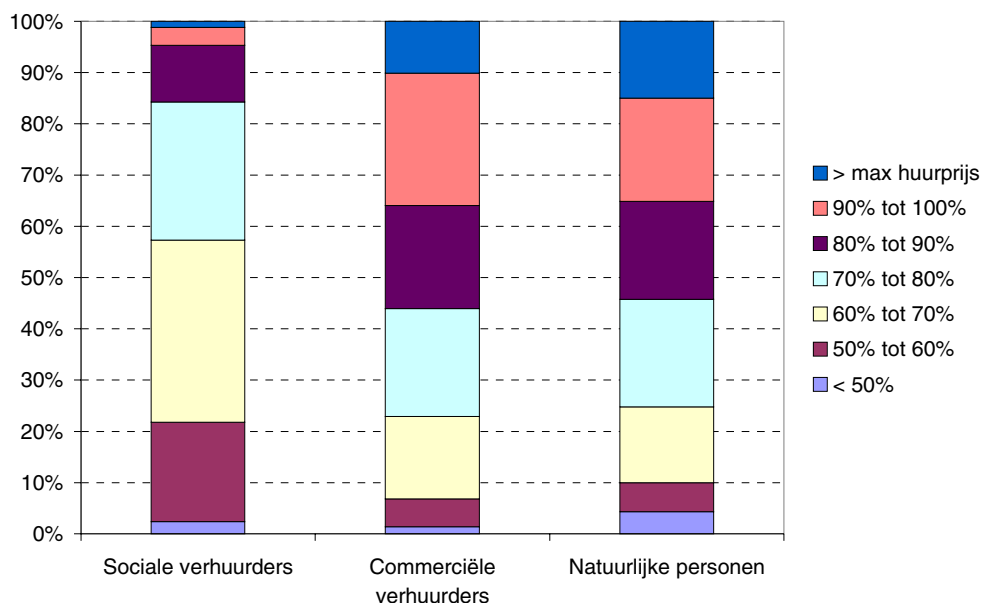
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 2: Jaarlijkse aanpassing van de voor het huurbeleid belangrijkste parameters (1997 – 2006)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Huurparameters										
Maximale huurstijging	6,5%	6,5%	6,5%	3,8%	3,8%	2,7%	3,0%	3,0%	2,7%	3,2%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor zelf- standige woningen en woonwagens en stand- plaatsen	3,5%	3,1%	2,0%	2,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	1,7%
Stijging maximale huur- prijsgrens voor onzelf- standige woonruimte							3,0%	3,0%	2,7%	1,7%
Minimale huursomstijging	3,5%	2,6%	-	-	-	-	-	-	-	-
Maximale huursomstijging op instellingsniveau (sociale verhuurders)	-	-	-	-	-	3,1%	3,4%	3,4%	1,6%	2,5%
Maximale huursomstijging op woningniveau (sociale verhuurders)									2,7%	3,2%
Liberalisatiegrens, maxi- male huurgrens huur- subsidie (in euro's)	493	493	503	522	542	565	585	598	605	615
Motiveringsplicht										
WWS-punten	5,5	5,5	5,5	2,2	2,6	2,7	3,0	3,0	2,8	-
Toelichting	-	-	-	-	2,6	2,7	3,0	3,0	2,8	-

Bron: MG 2006-2, Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2006 tot 1 januari 2007, 2006, Ministerie van VROM.

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



Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 3: De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 1998 – 2006, naar provincie en vier grote steden

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	2,7%	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,2%	2,9%	1,6%	2,6%
Friesland	2,8%	2,5%	2,4%	2,6%	2,9%	3,0%	3,2%	2,3%	2,8%
Drenthe	2,3%	2,4%	2,3%	2,7%	2,5%	3,3%	2,7%	1,6%	2,4%
Overijssel	3,0%	2,6%	2,3%	2,7%	2,9%	3,0%	2,8%	1,8%	2,7%
Flevoland	3,7%	3,4%	3,2%	3,2%	3,0%	3,4%	3,4%	2,0%	3,1%
Gelderland	3,2%	2,7%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,0%	2,7%
Utrecht	3,6%	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,4%	3,0%	2,0%	2,9%
Noord-Holland	3,9%	3,4%	2,7%	2,8%	2,9%	3,6%	3,4%	2,2%	3,3%
Zuid-Holland	3,7%	3,3%	2,7%	2,7%	2,9%	3,3%	3,1%	2,2%	2,7%
Zeeland	2,9%	2,7%	2,4%	2,5%	3,2%	2,9%	3,2%	2,2%	2,2%
Noord-Brabant	3,3%	2,9%	2,5%	2,6%	2,9%	3,2%	3,3%	2,0%	2,7%
Limburg	3,2%	2,8%	2,4%	2,7%	2,8%	3,2%	3,3%	1,7%	2,5%
Amsterdam	4,2%	3,7%	2,7%	2,8%	3,1%	3,8%	3,8%	2,4%	3,6%
Den Haag	3,8%	3,9%	2,7%	2,9%	2,9%	3,4%	3,0%	2,7%	2,8%
Rotterdam	4,3%	3,7%	2,8%	2,7%	2,9%	3,4%	3,3%	2,2%	2,9%
Utrecht	3,7%	3,4%	2,7%	2,7%	2,8%	3,5%	2,7%	2,3%	2,8%
Totaal	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,3%	3,2%	2,1%	2,8%

Bron: CBS – huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 4: De gemiddelde huurstijging in de sociale huursector, inclusief huurharmonisatie 1998 - 2006, naar provincie en vier grote steden

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	2,7%	2,5%	2,3%	2,5%	2,8%	3,1%	2,8%	1,4%	2,5%
Friesland	2,8%	2,5%	2,3%	2,7%	3,0%	3,1%	3,0%	2,2%	2,7%
Drenthe	2,3%	2,4%	2,4%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%	1,6%	2,5%
Overijssel	3,0%	2,6%	2,4%	2,7%	2,9%	3,2%	2,9%	1,8%	2,7%
Flevoland	3,9%	3,5%	3,2%	3,1%	3,0%	3,4%	3,3%	1,8%	3,1%
Gelderland	3,2%	2,7%	2,4%	2,6%	3,0%	3,3%	3,2%	1,8%	2,7%
Utrecht	3,6%	3,5%	2,8%	2,8%	3,0%	3,5%	3,1%	2,0%	2,9%
Noord-Holland	4,0%	3,4%	2,7%	2,8%	3,0%	3,8%	3,5%	2,0%	3,3%
Zuid-Holland	3,7%	3,3%	2,8%	2,7%	2,9%	3,3%	2,9%	1,9%	2,7%
Zeeland	3,0%	2,6%	2,5%	2,6%	3,1%	3,1%	3,1%	2,0%	2,2%
Noord-Brabant	3,4%	2,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	1,9%	2,7%
Limburg	3,3%	2,9%	2,4%	2,6%	2,8%	3,4%	3,3%	1,6%	2,5%
Amsterdam	4,5%	3,7%	2,8%	2,9%	3,2%	4,1%	4,0%	2,2%	3,9%
Den Haag	4,0%	3,9%	2,9%	2,7%	3,0%	3,4%	3,0%	1,7%	2,8%
Rotterdam	4,4%	3,8%	3,0%	2,9%	3,1%	3,5%	3,0%	2,1%	2,9%
Utrecht	3,9%	3,5%	2,8%	2,9%	2,9%	3,4%	2,7%	2,0%	2,8%
Totaal	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%

Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 5: De gemiddelde huurstijging in de commerciële huursector, inclusief huurharmonisatie 1998 - 2006, naar provincie en vier grote steden

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Groningen	-	-	2,2%	-	-	3,4%	3,3%	2,6%	2,7%
Friesland	-	-	2,9%	2,3%	2,6%	2,8%	3,8%	2,5%	3,2%
Drenthe	-	-	2,3%	-	1,5%	3,2%	2,7%	1,8%	2,1%
Overijssel	-	-	1,8%	2,9%	2,8%	2,3%	2,3%	2,2%	2,5%
Flevoland	-	-	3,3%	3,5%	3,2%	3,1%	3,7%	2,6%	3,3%
Gelderland	-	-	3,1%	2,6%	2,5%	2,8%	3,1%	2,5%	3,0%
Utrecht	-	-	2,4%	2,8%	2,8%	3,3%	2,4%	2,3%	2,7%
Noord-Holland	-	-	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	3,1%	2,9%	3,2%
Zuid-Holland	-	-	2,3%	2,5%	2,9%	3,2%	3,6%	3,2%	2,9%
Zeeland	-	-	2,2%	2,5%	3,3%	2,5%	3,3%	2,6%	2,5%
Noord-Brabant	-	-	3,4%	2,8%	2,7%	3,0%	3,3%	2,8%	2,8%
Limburg	-	-	1,9%	3,0%	2,8%	2,3%	3,3%	2,1%	2,4%
Amsterdam	-	-	2,2%	2,5%	2,6%	2,5%	3,1%	3,3%	3,0%
Den Haag	-	-	2,0%	2,7%	2,7%	3,5%	3,0%	4,6%	3,0%
Rotterdam	-	-	2,2%	1,9%	2,5%	3,2%	4,3%	2,6%	3,1%
Utrecht	-	-	2,1%	-	2,5%	3,6%	2,6%	3,2%	2,6%
Totaal	3,0%	3,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9%

Bron: CBS - huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 6: Het gemiddelde huurniveau, inclusief huurharmonisatie, naar provincie (2002 - 2006)

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

Bron: CBS – huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 7: Huidige huur ten opzichte van de maximale huurprijsgrens en gemiddelde huurstijging, inclusief harmonisatie, naar huursector (1996 – 2006)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Sociale huursector</b>											
<b>Aandeel</b>											
100% of meer	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	. <sup>1)</sup>	1%
90 tot 100%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	4%
80 tot 90%	5%	5%	5%	5%	7%	10%	10%	10%	9%	9%	11%
70 tot 80%	13%	13%	14%	16%	17%	21%	23%	24%	23%	24%	27%
60 tot 70%	30%	32%	34%	36%	34%	37%	37%	36%	36%	35%	35%
55 tot 60%	33%	32%	30%	28%	24%	18%	16%	17%	20%	25%	14%
Minder dan 55%	16%	16%	15%	13%	11%	8%	8%	8%	9%	3%	8%
Onbekend	1%	1%	1%	1%	4%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
<b>Gemiddelde huurstijging</b>											
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	-	1,7%	. <sup>1)</sup>	3,3%	. <sup>1)</sup>	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%
<b>Totaal</b>	4,2%	3,8%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	3,0%	3,4%	3,1%	1,9%	2,8%
<b>Commerciële huursector</b>											
<b>Aandeel</b>											
100% of meer	6%	5%	5%	9%	6%	10%	9%	11%	10%	11%	11%
90 tot 100%	14%	13%	11%	13%	10%	10%	12%	9%	16%	20%	25%
80 tot 90%	13%	14%	12%	12%	10%	10%	10%	11%	21%	19%	20%
70 tot 80%	13%	14%	14%	14%	11%	10%	11%	11%	20%	20%	21%
60 tot 70%	17%	19%	19%	17%	11%	12%	12%	12%	22%	22%	16%
55 tot 60%	9%	9%	10%	6%	5%	4%	3%	3%	6%	6%	4%
Minder dan 55%	4%	4%	5%	4%	5%	3%	2%	2%	5%	2%	3%
Onbekend	25%	24%	24%	25%	42%	41%	41%	41%	0%	0%	0%
<b>Gemiddelde huurstijging<sup>2)</sup></b>											
Meer dan 100%	-	-	-	-	-	-	2,6%	2,7%	2,4%	2,9%	4,1%
75 tot 100%	-	-	-	-	-	-	2,7%	3,2%	3,3%	3,3%	3,2%
65 tot 75%	-	-	-	-	-	-	3,4%	3,6%	3,6%	2,7%	3,1%
55 tot 65%	-	-	-	-	-	-	2,0%	3,8%	4,4%	3,2%	3,1%
Minder dan 55%	-	-	-	-	-	-	2,8%	. <sup>1)</sup>	4,2%	. <sup>1)</sup>	3,3%
<b>Totaal</b>	4,1%	3,7%	3,4%	3,0%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	2,8%	2,9% <sup>3)</sup>

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 <sup>2)</sup>), bepaald op *alle* woningen van commerciële verhuurders.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 8: De huidige huur versus de maximale huurprijsgrens, naar huurprijsklasse (2000 – 2006)

Huurprijsklasse	Huidige huur vs. max. huurprijsgrens (in %)						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Tot ijkpunt inkomensgrens <sup>1)</sup>	63%	64%	62%	59%	55%	.	.
Tot € 339,08	66%	67%	68%	67%	64%	64%	67%
€ 339,08 tot € 485,33	67%	67%	69%	71%	69%	70%	71%
€ 485,33 tot € 520,12	71%	71%	73%	74%	74%	74%	75%
€ 520,12 tot € 615,01	76%	75%	78%	79%	78%	79%	80%
Vanaf € 615,01	87%	84%	87%	92%	95%	93%	93%
Totaal	68%	68%	70%	71%	69%	70%	71%

1) Per 2005 is deze grens komen te vervallen.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

Tabel 9: Huurdifferentiatie en het huurharmonisatie-effect, naar huursector (1996 – 2006)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Sociale huursector											
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	5%	6%	7%	8%	7%	6%	5%	5%	6%	10%	7%
1 tot 2%	3%	4%	6%	12%	10%	6%	3%	2%	4%	66%	17%
2 tot 3%	12%	18%	27%	37%	54%	57%	50%	22%	36%	20%	52%
3 tot 4%	34%	35%	34%	27%	29%	30%	34%	50%	41%	1%	20%
4 tot 5%	20%	20%	14%	9%			7%	18%	10%	1%	1%
5 tot 6%	14%	11%	7%	4%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%
Meer dan 6%	13%	7%	5%	3%			1%	2%	2%	2%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	1,7%	3,3%	3,1%	1,9%	1,5%	1,9%	1,5%	1,5%	1,2%	2,5%	3,2%
Huurstijging	16,4%	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%	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%
Commerciële huursector											
Inclusief huurharmonisatie											
Tot 1%	15%	19%	16%	13%	25%	20%	18%	19%	14%	13%	14%
1 tot 2%	4%	6%	9%	13%	6%	4%	2%	2%	2%	7%	8%
2 tot 3%	13%	14%	22%	28%	36%	38%	49%	19%	26%	66%	12%
3 tot 4%	18%	20%	26%	16%	27%	32%	18%	39%	38%	7%	60%
4 tot 5%	13%	11%	6%	8%			8%	14%	11%	1%	2%
5 tot 6%	19%	18%	14%	14%	7%	6%	2%	3%	3%	1%	1%
Meer dan 6%	18%	12%	8%	8%			4%	4%	6%	4%	3%
Huurharmonisatie											
Aandeel woningen	1,8%	5,6%	4,8%	3,7%	5,0%	4,2%	7,6%	5,2%	5,6%	3,6%	3,1%
Huurstijging	20,2%	10,6%	4,5%	5,5%	4,5%	7,0%	6,3%	8,4%	8,0%	10,8%	8,1%
Harmonisatie-effect	0,3%	0,5%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

## 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 worden representatief 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 huursector:

- *Woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties en overheid*, oftewel alle toegelaten instellingen.
- *Niet-commerciële instellingen*, dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen.

Commerciële huursector:

- *Commerciële verhuurders*: dit betreft institutionele beleggers (pensioenfondsen, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen, beursmaatschappijen maar niet vastgoedhandelsmaatschappijen) en 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.

De in deze rapportage gehanteerde indeling in sociale huursector en commerciële huursector wijkt op één punt af van de indeling die het CBS hanteert. Het CBS rekent de niet-commerciële instellingen tot de commerciële huursector. In deze rapportage wordt deze groep tot de sociale huursector gerekend. Verder worden de commerciële verhuurders en de natuurlijke personen apart behandeld.

### **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). Een rekenvoorbeeld verduidelijkt dit:

Huurstijging 2006 exclusief harmonisatie:	2,4%	
Harmonisatie-effect 2006:	0,4%	+
Huurstijging inclusief harmonisatie 2006:	2,8%	
Renovatie-effect 2006:	0,2%	+
Huurstijging inclusief harmonisatie en inclusief renovatie 2006:	3,0%	