



Centraal Planbureau

CPB Achtergronddocument | 15 november 2016

# Schatting marktconforme huur

*Behoort bij CPB Policy Brief 2016/13  
'De positie van de middeninkomens  
op de woningmarkt'*

Jan Möhlmann  
Stefan Groot



# 1 Inleiding

In de CPB Policy Brief over de positie van de middeninkomens op de woningmarkt (CPB, 2016) spelen subsidies in de verschillende segmenten van de woningmarkt een belangrijke rol als verklaring van de omvang van deze segmenten. Huishoudens in de huurmarkt kunnen in aanmerking komen voor een expliciete subsidie in de vorm van huurtoeslag. Daarnaast liggen de huren in het gereguleerde huursegment gemiddeld onder de marktconforme huur. Dit verschil is een impliciete subsidie van huurders in het gereguleerde segment. Deze impliciete subsidie wordt deels veroorzaakt door de prijsregulering van het Woningwaarderingstelsel (WWS) en deels doordat woningcorporaties geen winstdoelstelling hebben. Om de omvang van de impliciete subsidie te bepalen is een schatting nodig van de marktconforme huur, zodat deze kan worden vergeleken met de werkelijke huur. In dit achtergronddocument wordt toegelicht hoe de marktconforme huur van woningen in het gereguleerde segment is geschat.

## 2 Methode en selectie

Net als bij de analyses die ten grondslag liggen aan CPB (2016), maken we hierbij gebruik van de meest recente editie van het Woon Onderzoek Nederland, WoON 2015. Deze data bevatten onder andere de werkelijke huur, de WOZ-waarde en het aantal huurpunten volgens het WWS. We houden rekening met de gewichten die WoON aan individuele huishoudens toekent om de streekproef representatief te maken.

Bij het schatten van de marktconforme huur is gekeken naar het verband tussen de werkelijke huur en de WOZ-waarde van woningen die op basis van het aantal huurpunten volgens het WWS liberaliseerbaar zijn en die worden verhuurd door private aanbieders. Voor deze woningen nemen wij aan dat de huur marktconform is, omdat marktpartijen voor deze woningen zonder restricties een huur kunnen overeenkomen. Hierin volgen we de methode van Van Dijk et al. (2016), waarin marktconforme huren zijn bepaald ten behoeve van het CPB-woningmarktmodel. Een deel van de woningen die op basis van het aantal huurpunten volgens het WWS liberaliseerbaar is, heeft toch een huur onder de liberalisatiegrens en is daardoor gereguleerd. Wij beschouwen de huur van deze woningen wel als marktconform, aangezien het voorkomt dat de marktconforme huur lager is dan de maximale huren die worden voorgeschreven in het WWS. Selectie op woningen boven de liberalisatiegrens leidt vermoedelijk tot een overschatting van de marktconforme huur, doordat de woningen met een relatief lage marktconforme huur dan niet worden meegenomen. De WOZ-waarde beschouwen we als een goede indicator van de waarde van de woning. De theorie schrijft voor dat deze waarde gelijk is aan de som van de verdisconteerde stroom van huurinkomsten (Van Dijk et al., 2016).

In WoON 2015 selecteren we huurders van zelfstandige woningen. We gebruiken de fiscale WOZ-waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014). Voor het bepalen van marktconforme huren selecteren we alleen woningen van pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en particulieren met minstens 142 WWS-huurpunten<sup>1</sup>. Van deze woningen verwijderen we het eerste en het laatste percentiel op basis van de WOZ-waarde (onder 77.000 euro en boven 644.000 euro), om te voorkomen dat deze uitschieters de uitkomsten te veel beïnvloeden.

Deze selectie bevat ook huurcontracten die al langere tijd lopen. Voor een deel van deze contracten zal gelden dat de huur afwijkt van de marktconforme huur die gevraagd zou worden indien op dit moment aan een nieuwe huurder zou worden verhuurd. De reden hiervoor kan zijn dat de maximale huurverhoging die bij het aangaan van het contract is afgesproken, achteraf bleek af te wijken van de ontwikkelingen in de markt. Aangezien de gemaakte afspraken bij aanvang van de huurovereenkomst marktconform waren, gegeven de inschatting over de marktontwikkeling op dat moment, kan in dergelijke gevallen niet gesproken worden van een subsidie. Wij nemen oude contracten daarom ook mee in de selectie.

### 3 Uitkomsten

Voor de gemaakte selectie op basis van WoON 2015 is de verhouding tussen de totale huursom en de totale WOZ-waarde gelijk aan 5,0%. Als we de verhouding tussen de huur en de WOZ-waarde per woning berekenen op basis van de jaarlijkse huur en de WOZ-waarde, volgt in 2015 een gemiddelde verhouding van 5,4%. Het verschil tussen deze twee cijfers is te verklaren doordat dure woningen op macroniveau een groter aandeel in de totale huursom hebben, terwijl de huur bij grote woningen lager ligt als percentage van de WOZ-waarde. Op het niveau van individuele woningen is de huurratio (jaarhuur / WOZ-waarde) sterk afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning: duurdere woningen hebben gemiddeld een lagere huurratio. Dit komt doordat een deel van de huur uit vaste kosten bestaat – waaronder onderhoudskosten en bedrijfsvoeringslasten – die onafhankelijk zijn van de WOZ-waarde. Tabel 1 toont het verband tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde van woningen. Dit verband is bepaald door middel van een lineaire regressie, waarbij de jaarlijkse huur is geschat als functie van de WOZ-waarde.

---

<sup>1</sup> De liberalisatiegrens in 2015 was 710,68 euro per maand. Wij observeren het aantal WWS-punten per 1-1-2015. Tussen 1-7-2014 en 1-7-2015 was de maximale huur voor een zelfstandige woonruimte 708,10 bij 141 punten en 713,35 bij 142 punten.

**Tabel 1 Regressie tussen jaarhuur en WOZ-waarde**

Afhankelijke variabele: bruto jaarhuur	WoON 2015	WBO 2002 en WoON 2006, 2009, 2012 en 2015
WOZ-waarde	0,0189 (0,0009)	0,0150 (0,0005)
Constante (2015)	6.125,6 (197,3)	6.892,8 (134,2)
Fixed effects 2002, 2006, 2009 en 2012	nee	ja
Observaties	2.004	7.343
R <sup>2</sup>	0,175	0,210

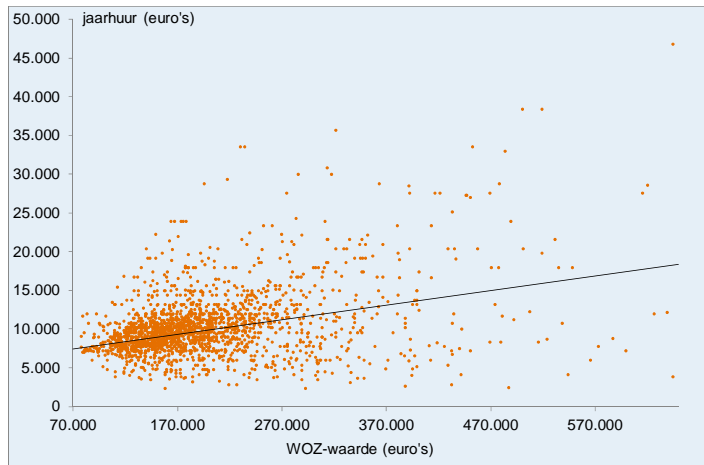
Alle coëfficiënten zijn statistisch significant bij een significantieniveau van 0,1%. Standaardfouten zijn weergegeven tussen haakjes.

Uit de regressie van 2015 volgt een constante van 6126 euro en een additioneel rendement van 1,9% over de WOZ-waarde. Deze additionele component reflecteert een vergoeding voor het door de verhuurder ingezette kapitaal. Om de robuustheid van deze uitkomst te controleren is deze analyse ook herhaald op de gecombineerde cross-secties uit het Woonbehoefte Onderzoek (WBO) 2002 en de WoON bestanden 2006, 2009, 2012 en 2015.<sup>2</sup> Hierbij zijn fixed effects per jaar opgenomen. De toegepaste gewichten zijn zodanig (proportioneel) opgehoogd dat elk jaar een gelijk gewicht heeft in de gewogen regressie. In de periode 2002–2015 was het gemiddelde rendement over een extra euro WOZ-waarde 1,5%, en daarmee iets lager dan in 2015.<sup>3</sup> Hoewel het verband tussen woningwaarde en huur (zeer) statistisch significant is, valt op dat variatie in WOZ-waarde slechts een beperkt deel van de variatie in huren bepaalt. Vermoedelijk komt dit doordat de kosten van kapitaal maar een beperkt aandeel hebben in de totale exploitatielasten van verhuurders, terwijl andere kosten grotendeels onafhankelijk zijn van de huur. Figuur 1 bevat een scatterplot van de jaarhuur en de WOZ-waarde in 2015 met de geschatte regressielijn uit dat jaar.

<sup>2</sup> Het WoON vervangt vanaf 2006 het WBO. De basis van de beide bestanden is gelijk. Eerdere jaargangen van het WBO zijn niet bruikbaar, omdat de WOZ-waarde van huurwoningen pas vanaf 2002 bekend is. In de jaren 2002, 2006 en 2009 is het aantal huurpunten volgens het WWS bijgeschat op basis van de gerapporteerde woningkenmerken, indien het aantal huurpunten niet bekend was. Dit is gedaan volgens de methode die staat beschreven in Romijn en Besseling (2008). Voor 2012 en 2015 is voor dit doel gebruik gemaakt van de imputatie van het CBS in WoON. De selectie van potentieel liberaliseerbare woningen bevat woningen met minstens 130 (2002), 143 (2006, 2009, 2012) of 142 (2015) WWS punten.

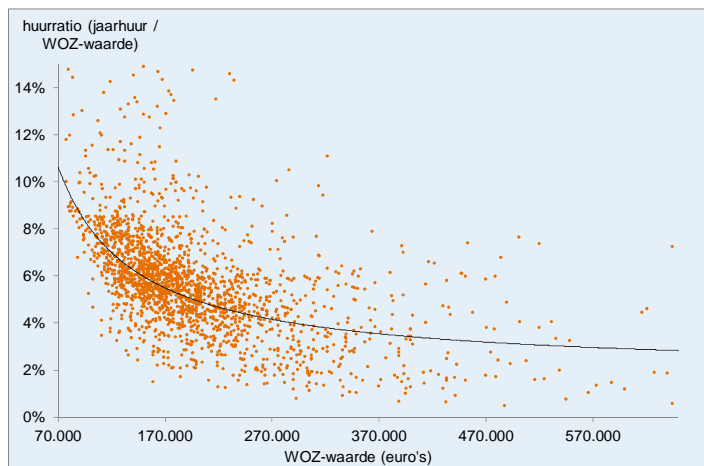
<sup>3</sup> Uit een analyse van het verband tussen WOZ-waarde en huur in de afzonderlijke jaren blijkt dat het rendement over een extra euro WOZ-waarde gelijk is aan 0,0139 (2002); 0,0150 (2006); 0,0150 (2009); 0,0128 (2012) en 0,0189 (2015). Deze schatting is in alle jaren statistisch significant bij een significantieniveau van 0,1%.

**Figuur 1 Relatie tussen jaarhuur en WOZ-waarde in 2015**



Hieruit volgt een dalend verband tussen de huurratio (jaarhuur / WOZ-waarde) en de WOZ-waarde. Figuur 2 bevat een scatterplot van de huurratio en de WOZ-waarde in 2015, met het geschatte verband dat volgt uit bovenstaande regressie.

**Figuur 2 Relatie tussen huurratio en WOZ-waarde in 2015**



Omdat vaste kosten een belangrijke rol spelen in de huur, ligt het niet voor de hand om de gemiddelde verhouding tussen huur en WOZ-waarde te hanteren als indicatie voor een marktconforme huur. Bovenstaande grafiek suggereert dat die benadering leidt tot een onderschatting van de marktconforme huur van goedkope woningen en een overschatting voor dure woningen. Voor woningen in het niet-marktconforme segment vinden we een vergelijkbaar dalend patroon, maar op een lager huurniveau. Daarom is bij het bepalen van de impliciete subsidies in de Policy brief over de positie van middeninkomens op de woningmarkt (CPB, 2016) gebruik gemaakt van de geschatte marktconforme huren op basis van de schattingsresultaten uit tabel 1. Omdat de cijfers uit WoON 2015 het beste aansluiten bij de huidige situatie op de woningmarkt, wordt gebruik gemaakt van het schattingsresultaat van dat jaar.

# Literatuur

CPB, 2016, De positie van de middeninkomens op de woningmarkt, CPB Policy brief 2016/13, Centraal Planbureau, Den Haag. ([link](#))

Romijn, G. en P. Besseling, 2008, Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt, CPB Document 165, Centraal Planbureau, Den Haag. ([link](#))

Van Dijk, M., S.P.T. Groot en J.L. Möhlmann, 2016, CPB woningmarktmodel, CPB Achtergronddocument, Centraal Planbureau, Den Haag. ([link](#))

Dit is een uitgave van:

Centraal Planbureau  
Bezuidenhoutseweg 30  
Postbus 80510 | 2508 GM Den Haag  
T (088) 984 60 00

[info@cpb.nl](mailto:info@cpb.nl) | [www.cpb.nl](http://www.cpb.nl)

November 2016