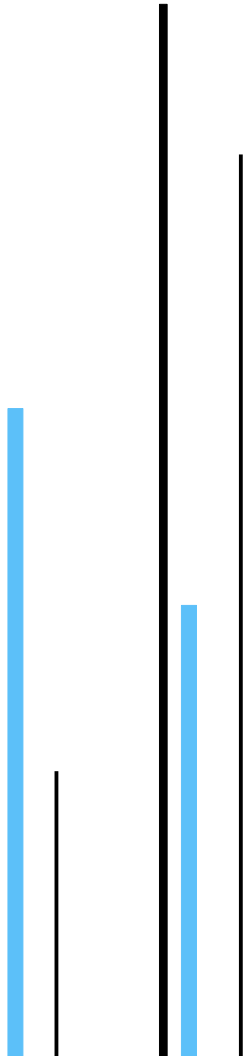


Huurbeleid en verhuurderheffing



Huurbeleid en verhuurderheffing

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DG WBI

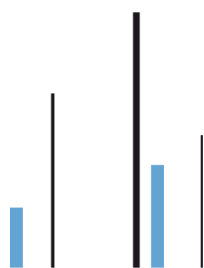
ir. C. Poulus, dr. Ir. B. Marchal

Februari 2013 | r2013-0011CP | 11212-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2012

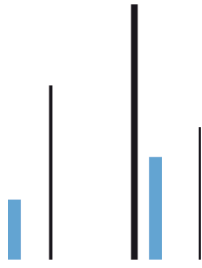
ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.



Inhoudsopgave

1	Het regeerakkoord.....	7
2	Achtergrondinformatie omtrent de huursector.....	9
2.1	Kerncijfers huren.....	9
2.2	Huur versus maximale huur	10
2.3	Regionale verschillen.....	10
3	Raming effecten kabinetsbeleid.....	13
3.1	Scenario's	13
3.1.1	Nadere toelichting huurbeleid	13
3.1.2	Nadere toelichting huurplafond	14
3.1.3	Nadere toelichting overige uitgangspunten.....	14
3.1.4	Nadere toelichting verhuurderheffing	14
3.2	Uitkomsten.....	15
3.2.1	Landelijk beeld.....	15
3.2.2	Regionaal beeld.....	16
	Bijlage: uitkomsten per Corop, 2017	19

1



Het regeerakkoord

In het regeerakkoord tussen VVD en PvdA van 29 oktober 2012, is hoofdstuk 10 gewijd aan de woningmarkt. Hierin staan maatregelen voor huur en koopsector. Op 13 februari 2013 zijn aanvullende afspraken op het regeerakkoord gemaakt. In dit rapport wordt nader ingegaan op de maatregelen en effecten ten aanzien van de huursector.

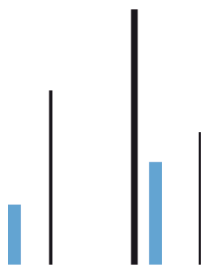
Uit het regeerakkoord:

“Voor het gereguleerde deel van de huursector worden gedifferentieerde huurverhoging mogelijk gemaakt. Voor huurders met een huishoudinkomen tot 33.000 is dat 1,5 procent plus inflatie. Bij mensen met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 gaat het om 2,5 procent bovenop de inflatie. Boven de 43.000 is de huurverhoging 6,5 procent plus inflatie. Hierbij blijft de huurtoeslag intact om gereguleerde woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Verhuurders mogen werken met een huursombenadering. De huurliberalisatiegrens blijft gehandhaafd. Het systeem voor woningwaardering wordt sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5 procent van de waarde op basis van de wet waardering onroerende zaken. De extra huuropbrengsten die het gevolg zijn van de maatregelen in de huursector worden via een heffing afgeroomd.”

In de afspraken van 13 februari 2013 is overeengekomen de boveninflatoire huurverhogingen te beperken tot 1,5, 2% resp. 4% (boven inflatie). Tegelijk is het bedrag van de verhuurderheffing verlaagd.

In dit rapport worden de extra inkomsten voor de huursector berekend door het boven inflatoir en naar inkomen gedifferentieerd verhogen van de huren. Deze extra inkomsten worden afgezet tegen de verhuurderheffing. Dit zowel op landelijk als regionaal niveau voor de komende jaren (2013-2017).

2



Achtergrondinformatie omtrent de huursector

De cijfers en berekeningen die hier gepresenteerd worden, zijn gebaseerd op het Woononderzoek Nederland (WoON) 2012.¹ Voor dit rapport is aan het WoON informatie ontleend over de huren, de huurpunten, de WOZ waarde en de inkomenspositie van de huurders. Het complete onderzoek wordt op 11 april 2013 gepresenteerd.

2.1 Kerncijfers huren

De Kabinetsmaatregelen zijn gericht op het gereguleerde segment van de woningmarkt. Dat segment omvat 88% van de totale huursector. De overige 12% van de huursector bestaat uit geliberaliseerde huurwoningen.

- De sociale verhuurders verhuren 2,2 miljoen woningen waarvan 94% in het gereguleerde segment valt (6% ofwel ruim 100.000 corporatiewoningen vallen in het geliberaliseerde segment).
- De particuliere verhuurders verhuren bijna 700.000 huurwoningen waarvan 69% in het gereguleerde segment (31% ofwel circa 200.000 woningen uit hun bezit vallen in het geliberaliseerde segment).

In het gereguleerde huursegment geldt het woningwaarderingssysteem. Op basis van het aantal huurpunten wordt de maximale huur bepaald. In de praktijk blijkt dat corporaties (anno 2012) woningen in dit segment verhuren voor 70% van deze maximale huurprijs. Particuliere verhuurders verhuren hun bezit in dit segment voor 63% van de maximale huurprijs.

In het geliberaliseerde segment geldt een vrije huurprijsbepaling. In de praktijk blijkt dat de huren daar dicht tegen de maximale huur aan liggen die gevraagd zouden mogen worden op basis van het puntensysteem. Zowel sociale als particuliere verhuurders verhuren die woningen voor circa 95% van de maximale huur op basis van het puntensysteem.

De afgelopen jaren is door huurharmonisatie – het verhogen van de huur bij een nieuwe verhuring – de huurprijs in de bestaande voorraad opgetrokken. Dit proces van extra huurverhogingen verloopt langzaam.² Dit komt mede doordat op jaarbasis slechts zo'n 8% van de huurwoningen opnieuw verhuurd wordt. Momenteel wordt bij een kwart van deze nieuwe verhuringen de huur opgetrokken. Dat heeft tot effect dat jaarlijks bij 2% van de huurwoningen de gemiddelde huurprijs extra omhoog gaat. Hierdoor gaat de totale huursom jaarlijks met 0,5% extra omhoog.

¹ Gebruik is gemaakt van een versie van dit WoON 2012 welke per 1 januari 2013 beschikbaar was.

² Uit het WoON 2009 kwam naar voren dat corporaties hun gereguleerde bezit verhuren voor 71% van de maximale huurprijs. Een verklaring voor deze op zich kleine terugval kan zijn dat de extra huurpunten die recent in schaarstegebieden zijn toegestaan (nog) niet zijn verwerkt in de huurprijs.

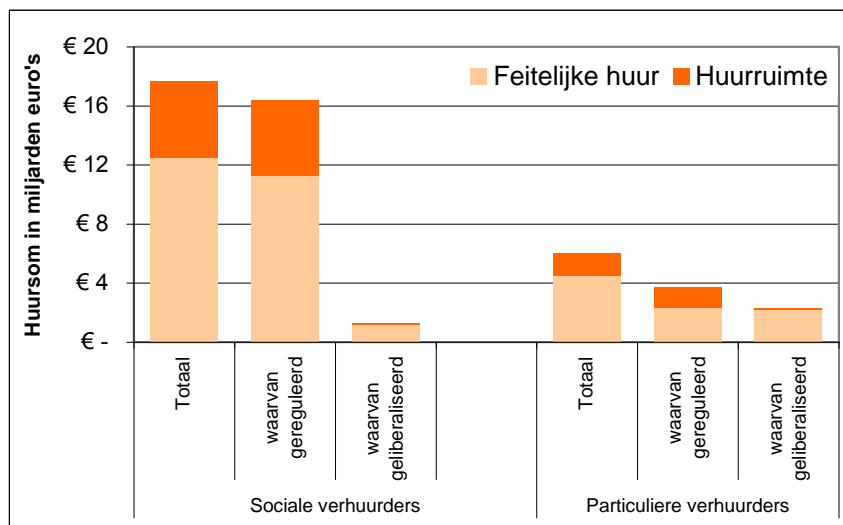
Ook woningverbetering en het proces van sloop/nieuwbouw zorgt voor hogere huren. Daar staat een kwaliteitstoename van de voorraad tegenover. Zo hebben de corporatiewoningen in het gereguleerde segment en gebouwd in de jaren negentig gemiddeld 138 huurpunten. De corporatiewoningen die na het jaar 2000 gebouwd zijn hebben gemiddeld 149 punten. Door de hogere kwaliteit van de nieuwbouw gaat de gemiddelde huur van het gereguleerde segment dus wel omhoog maar wordt het verschil tussen de feitelijke huur en de maximale huur niet (veel) kleiner.

2.2 Huur versus maximale huur

De voorstellen uit het Regeerakkoord zijn erop gericht de huren structureel te verhogen en de extra huuropbrengsten die het gevolg zijn van de maatregelen via een heffing af te romen. De totale huurinkomsten van de corporaties bedragen (op basis van het WoON 2012) circa 12,5 miljard. Uitgaande van de maximale huur op basis van het puntensysteem zouden de corporaties 17,7 miljard euro huurinkomsten kunnen ontvangen. De huurruimte tussen feitelijke huur en maximale huur bedraagt derhalve 5,2 miljard. Deze huurruimte is vooral in de gereguleerde voorraad te vinden.

Voor de particuliere verhuurders geldt dat zij 4,5 miljard euro aan huurinkomsten ontvangen en dat de maximale huuropbrengst 6 miljard zou bedragen: een huurruimte van 1,5 miljard.

Figuur 2.1: Jaarlijkse huursom op basis van de feitelijke huur en de huurruimte (het verschil met de maximale huur op basis van de huurpunten) in miljarden euro's; bron: WoON 2012



2.3 Regionale verschillen

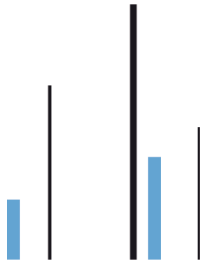
Er is sprake van behoorlijk regionale verschillen in huren en huurders. Dit betreft enerzijds de verhouding tussen feitelijke huur en maximale huur op basis van de huurpunten. Naarmate de huur meer afwijkt van de maximale huur, is de huurruimte groter. Anderzijds speelt mee de mate waarin huishoudens met hogere inkomens woonachtig zijn in het gereguleerde segment. Daar waar meer hoge inkomensgroepen in het gereguleerde segment wonen, kunnen de huren met de maatregelen uit het Regeerakkoord sneller verhoogd worden.

In bijgaande tabel is naar landsdeel en per Corop-gebied weergegeven welk deel van de maximale huur gevraagd wordt en hoeveel procent van de huurders meer dan 43.000 euro op jaarbasis aan inkomen hebben. De tabel betreft het gereguleerde deel van het corporatiebezit.

Tabel 2.1: De verhouding tussen de huur en de maximale huur in procenten en het percentage huurders met een inkomen boven 43.000 euro; voor het gereguleerde deel van het corporatiebezit; per Corop gebied; bron: WoON 2012

		Huur als percentage van maximale huur	Percentage huishoudens met inkomen > 43000
	Nederland	70%	13%
	Landsdeel Noord	67%	7%
	Landsdeel Oost	67%	13%
	Landsdeel West	73%	15%
	Landsdeel Zuid	67%	13%
Noord Nederland	Oost-Groningen	67%	7%
	Delfzijl en omgeving	66%	6%
	Overig Groningen	71%	6%
	Noord-Friesland	69%	11%
	Zuidwest-Friesland	62%	12%
	Zuidoost-Friesland	59%	7%
	Noord-Drenthe	60%	3%
	Zuidoost-Drenthe	71%	3%
	Zuidwest-Drenthe	65%	9%
Oost Nederland	Noord-Overijssel	71%	17%
	Zuidwest-Overijssel	66%	17%
	Twente	66%	7%
	Veluwe	64%	14%
	Achterhoek	66%	9%
	Arnhem/Nijmegen	70%	14%
Zuidwest-Gelderland	64%	17%	
West Nederland	Utrecht	67%	16%
	Kop van Noord-Holland	66%	16%
	Alkmaar en omgeving	66%	14%
	IJmond	72%	19%
	Agglomeratie Haarlem	73%	13%
	Zaanstreek	73%	15%
	Groot-Amsterdam	71%	14%
	Het Gooi en Vechtstreek	71%	19%
	Agglomeratie Leiden en Bollen	67%	14%
	Agglomeratie s-Gravenhage	79%	15%
	Delft en Westland	80%	18%
	Oost-Zuid-Holland	74%	24%
	Groot-Rijnmond	76%	14%
Zuidoost-Zuid-Holland	73%	16%	
Zuid Nederland	Zeeuwsch-Vlaanderen	68%	13%
	Overig Zeeland	68%	12%
	West-Noord-Brabant	69%	15%
	Midden-Noord-Brabant	68%	15%
	Noordoost-Noord-Brabant	61%	16%
	Zuidoost-Noord-Brabant	67%	12%
	Noord-Limburg	69%	7%
	Midden-Limburg	71%	14%
	Zuid-Limburg	71%	8%
West	Flevoland	71%	11%

3



Raming effecten kabinetsbeleid

In dit rapport worden de effecten geschetst van de maatregelen uit het Regeerakkoord en de aanvullende afspraken van 13 februari 2013. De extra huurinkomsten als gevolg van de maatregelen worden gekwantificeerd en afgezet tegen de verhuurderheffing. De berekeningen zijn gebaseerd op de informatie uit het WoON 2012. Deze gegevens zijn zeer recent maar bedacht moet worden dat enkel op basis van deze gegevens nog geen compleet inzicht geboden kan worden in “gedragseffecten” en “lange termijn verschuivingen”. Met gedragseffecten wordt bedoeld op reacties van bewoners en verhuurders waardoor vraag, aanbod en prijsverhoudingen tussen en binnen huur- en koopsector zouden kunnen verschuiven. Met lange termijn effecten wordt bedoeld op de demografische en economische ontwikkelingen die vooralsnog niet ingeschat zijn. De berekeningen laten derhalve de effecten zien bij “ongewijzigde omstandigheden”.

3.1 Scenario's

Om het effect van de maatregelen te kwantificeren is een tweetal scenario's doorgerekend. Beide scenario's worden vergeleken met een referentiescenario dat uitgaat van het vigerend huurbeleid. Het verschil in huursom van ieder scenario met dat referentiescenario geeft aan hoeveel extra inkomsten mogelijk zijn als gevolg van de maatregelen. De navolgende scenario's zijn opgesteld:

1. Een referentie scenario dat uitgaat van het vigerend huurbeleid waarbij de huren alleen met inflatie verhoogd worden.
2. Een scenario waarbij de huren naar gelang het inkomen boven inflatie verhoogd worden conform de afspraken uit het regeerakkoord en waarbij het huidige punten systeem geldt als huurplafond.
3. Een scenario waarbij de huren naar gelang het inkomen boven inflatie verhoogd worden conform de afspraken van 13 februari 2013 en waarbij het huidige punten systeem geldt als huurplafond.

3.1.1 Nadere toelichting huurbeleid

In het referentiescenario wordt voor alle huurders uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid. Het scenario gebaseerd op het regeerakkoord gaat uit van een huurstijging in de gereguleerde sector welke voor huishoudens behorend tot de zgn. “EC doelgroep” 1,5% bedraagt boven inflatie; voor de groep tot 43.000 euro jaarinkomen 2,5% boven inflatie en voor de groep met een inkomen boven 43.000 euro 6,5% boven inflatie. In het scenario gebaseerd op de aanvullende afspraken zijn de percentages resp. 1,5%, 2% en 4% boven inflatie.

Voor het geliberaliseerde segment is daarvan een te verwachten huurstijging afgeleid: 1% boven inflatie. Immers, indien de huren in het gereguleerde segment boven inflatie stijgen, mag verwacht worden dat dit doorwerkt op de huurprijzen in het geliberaliseerde segment.

Aanvullend op de jaarlijkse huurverhogingen wordt rekening gehouden met huurharmonisatie. In de afgelopen jaren werd bij circa 25% van de nieuwe verhuringen huurharmonisatie toegepast. Er is in de berekeningen vanuit gegaan dat de verhuurders in de komende jaren bij 60% van de nieuwe verhuringen de huren verhogen tot 90% van de maximale huur.

Tabel 3.1: Overzicht scenario's

	(1)	(2)	(3)
		Regeerakkoord huurbeleid; Referentie 2012 huurpuntenplafond	Aangepast akkoord huurbeleid; huurpuntenplafond
Huurverhoging boven inflatie			
Gereguleerd - Lage inkomens	0%	1.50%	1.50%
Gereguleerd - Middeninkomens	0%	2.50%	2.00%
Gereguleerd - Hoge inkomens	0%	6.50%	4.00%
Geliberaliseerd	0%	1.00%	1.00%
Plafond obv			
Wel (P) of geen plafond (L) voor:			
Gereguleerd - Lage inkomens	Punten	Punten	Punten
Gereguleerd - Middeninkomens	P	P	P
Gereguleerd - Hoge inkomens	P	P	P
Geliberaliseerd	(L)	(L)	(L)

3.1.2 Nadere toelichting huurplafond

In alle scenario's levert het huidige puntensysteem een huurplafond op, met twee kanttekeningen:

- In de eerste plaats is er de vraag of iedere woning in de huurmarkt verhuurd kan worden tegen het huurplafond uit het WWS. Hier is wel vanuit gegaan.
- In de tweede plaats zijn er woningen in het gereguleerde segment met zoveel kwaliteit dat het huurplafond een huur boven de liberalisatiegrens mogelijk maakt. Er is vanuit gegaan dat de huren door de inkomensafhankelijke huurstijgingen de liberalisatiegrens kunnen passeren..

3.1.3 Nadere toelichting overige uitgangspunten

De overige meer macro-economische uitgangspunten zijn voor alle scenario's dezelfde.

- Voor de inflatie is uitgegaan van 2% per jaar – conform de CPB verwachtingen op dit punt.
- De huren zijn medio 2012 met 2,3% verhoogd (en opgetrokken door reguliere huurharmonisatie).¹
- Voor de komende jaren wordt er vanuit gegaan dat de puntenhuur met inflatie verhoogd wordt.

Voor de WOZ-waarde wordt rekening gehouden met een waardedaling per 1-1-2013 van 10% ten opzichte van de WOZ waarde in WoON2012 (peiljaar 2011). Voor de komende jaren is uitgegaan van een WOZ ontwikkeling welke overeenkomt met inflatie.

3.1.4 Nadere toelichting verhuurderheffing

De verhuurderheffing is verdeeld over de sociale en particuliere verhuurders naar rato van de WOZ waarde van het bezit (83% corporaties - 17% particuliere verhuurders).

¹ Het WoON 2012 bevat de huur per 1 januari 2012. Dat is doorgaans de huur na de huurverhoging van 1 juli 2011. Op 1 juli 2012 is de huur inmiddels verhoogd met 2,3%. Dat percentage is in de tabel vermeld voor 2012. Vanaf 1 juli 2013 gelden de nieuwe afspraken. Dit impliceert dat hier gerekend wordt met huurtijdvakken resp. "huurjaren" die lopen van 1 juli tot 1 juli.

Tabel 3.2: De verhuurderheffing (in mln. euro)

	2013	2014	2015	2016	2017
Heffing vorig Kabinet	5	800	800	800	800
Heffing regeerakkoord	45	485	725	965	1190
Totale heffing regeerakkoord	50	1285	1525	1765	1990
Waarvan corporaties	42	1067	1266	1465	1652
Totale heffing nieuw akkoord	50	1165	1335	1520	1700
Waarvan corporaties	42	967	1108	1262	1411

3.2 Uitkomsten

3.2.1 Landelijk beeld

In tabel 3.3 zijn de resultaten weergegeven voor de jaren 2012-2017. Voor het Referentie scenario is de huursom vermeld per jaar. Voor de andere scenario's is het verschil in huursom ten opzichte van dit Referentie scenario vermeld: de extra huurinkomsten.

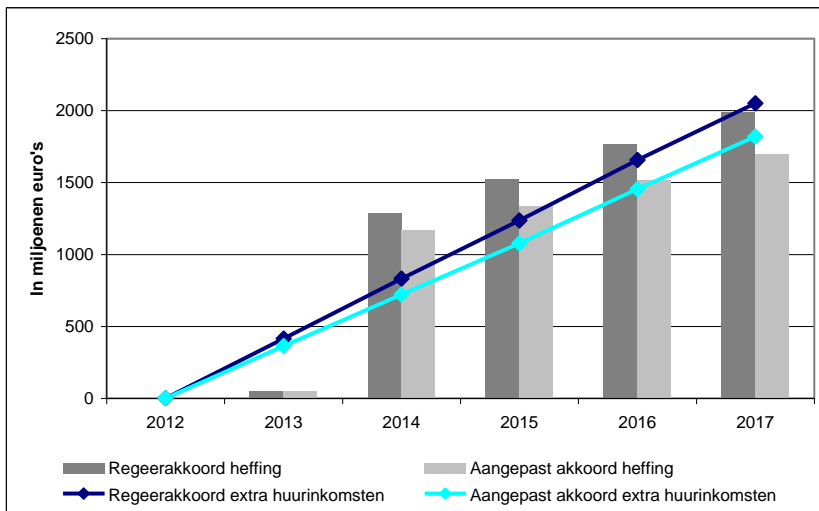
Het gaat hierbij om de totale huursom (resp. het verschil in huursom) in zowel het gereguleerde als geliberaliseerde gebied, waarbij sociale en particuliere verhuurders tezamen zijn genomen, zij het dat de huursom van de particuliere verhuurders gekort is met 25%. De inschatting is namelijk dat circa 25% van het particuliere bezit in handen is van verhuurders met minder dan 10 woningen die derhalve vrijgesteld zijn van de verhuurderheffing. Naast deze extra inkomsten is de heffing vermeld.

De extra huurinkomsten bedragen op basis van het regeerakkoord in 2017 2050 miljoen waar tegenover een heffing staat van 1990 miljoen. Bij het aangepaste huurbeleid komen de extra inkomsten uit op 1819 miljoen tegenover 1700 miljoen heffing.

Tabel 3.3: Totale jaarlijkse huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; 2012-2017

	(1) Referentie 2012	(2) Regeerakkoord huurbeleid Extra inkomsten	(2) Heffing	(3) Aangepast akkoord huurbeleid Extra inkomsten	(3) Heffing
TOTALE HUURSECTOR					
Sociaal en (75%) particulier					
2012	16315	0	0	0	0
2013	16699	416	50	363	50
2014	17084	831	1285	722	1165
2015	17489	1236	1525	1076	1335
2016	17891	1656	1765	1454	1520
2017	18308	2050	1990	1819	1700
Totaal 2013--2017		6188	6615	5433	5770

Figuur 3.1: Extra huurinkomsten op basis van de maatregelen en verhuurderheffing; 2012-2017



3.2.2 Regionaal beeld

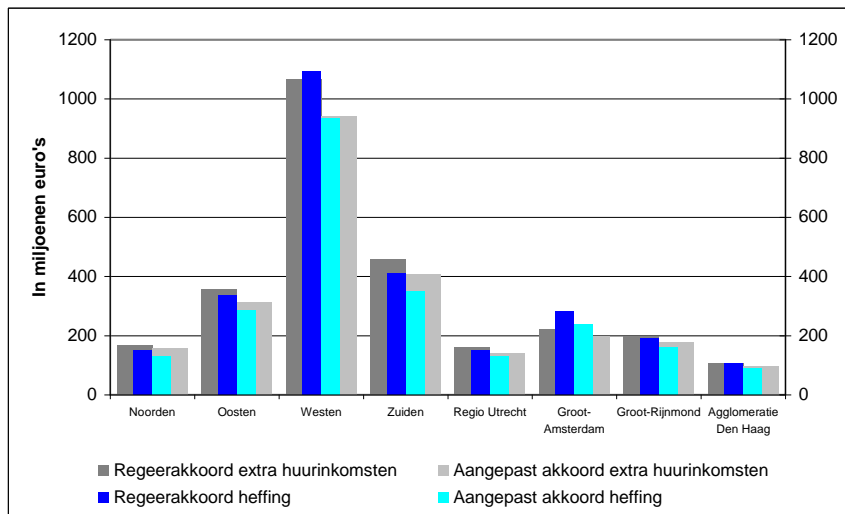
In onderstaande tabel is het resultaat voor 2017 uitgesplitst naar landsdeel. Ook zijn de resultaten voor de 4 regio's rondom de grote steden vermeld. De tabel heeft een zelfde opbouw als tabel 3.3. De verhuurderheffing is hierbij regionaal verdeeld op basis van de WOZ waarde van de huurwoningen in die regio.

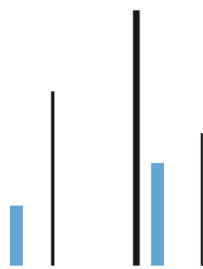
Tabel 3.4: Totale jaarlijkse huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; per regio; 2017

2017	(1)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)
	Referentie 2012	Regeerakkoord huurbeleid Extra inkomsten	Heffing	Verskil	Aangepast akkoord huurbeleid Extra inkomsten	Heffing	Verskil
TOTALE HUURSECTOR							
Sociaal en (75%) particulier							
Noorden	1494	169	152	17	157	130	27
Oosten	2908	357	335	22	313	286	27
Westen	10019	1067	1093	-27	942	934	8
Zuiden	3887	457	409	48	407	350	57
Regio Utrecht	1314	160	151	8	139	129	10
Groot-Amsterdam	2175	222	281	-59	197	240	-43
Groot-Rijnmond	2040	199	190	9	178	162	16
Agglomeratie Den Haag	1226	105	106	-1	95	90	5
Nederland'	18308	2050	1990	60	1819	1700	119

De extra huurinkomsten zijn in onderstaande grafiek per regio vergeleken met de heffing.

Figuur 3.2: Extra huurinkomsten op basis van de maatregelen en verhuurderheffing; per regio; 2017





Bijlage: uitkomsten per Corop, 2017

Tabel B.1: Totale huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; Sociale huursector; per Corop gebied; 2017

2017	(1) Referentie 2012	(2) Regeerakkoord huurbeleid Extra inkomsten	(2) Heffing	(2) Verschil	(3) Aangepast akkoord huurbeleid Extra inkomsten	(3) Heffing	(3) Verschil
TOTALE HUURSECTOR							
Sociale verhuurders							
Oost-Groningen;	106	11	9	2	10	7	2
Delfzijl en omgeving;	45	6	4	2	6	3	2
Overig Groningen;	311	34	33	1	32	28	4
Noord-Friesland;	232	29	23	7	27	19	7
Zuidwest-Friesland;	73	9	8	2	8	7	2
Zuidoost-Friesland;	145	19	16	2	17	14	3
Noord-Drenthe;	111	11	12	-2	10	10	0
Zuidoost-Drenthe;	112	12	11	1	11	9	2
Zuidwest-Drenthe;	83	9	9	0	8	8	0
Noord-Overijssel;	244	34	29	5	29	25	5
Zuidwest-Overijssel;	119	17	12	5	15	10	5
Twente;	485	56	49	7	52	42	10
Veluwe;	453	60	60	0	52	51	1
Achterhoek;	262	32	29	3	29	25	4
Arnhem/Nijmegen;	638	77	74	3	67	63	4
Zuidwest-Gelderland;	165	22	21	1	19	18	1
Utrecht;	1013	134	128	5	115	110	6
Kop van Noord-Holland;	265	37	31	6	31	26	4
Alkmaar en omgeving;	165	22	20	2	19	17	2
IJmond;	174	23	21	2	20	18	2
Agglomeratie Haarlem;	190	21	27	-6	19	23	-4
Zaanstreek;	176	20	21	-1	17	18	0
Groot-Amsterdam;	1596	166	221	-56	146	189	-43
Het Gooi en Vechtstreek;	212	29	28	1	24	24	0
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek;	305	41	42	-1	36	36	1
Agglomeratie s-Gravenhage;	834	78	79	0	70	67	3
Delft en Westland;	235	23	27	-4	20	23	-3
Oost-Zuid-Holland;	220	31	27	4	25	23	2
Groot-Rijnmond;	1701	172	165	7	154	141	12
Zuidoost-Zuid-Holland;	360	41	43	-2	35	36	-1
Zeeuwsch-Vlaanderen;	56	7	4	3	6	4	3
Overig Zeeland;	192	23	18	5	21	16	5
West-Noord-Brabant;	500	61	58	3	53	49	4
Midden-Noord-Brabant;	382	50	46	4	44	40	5
Noordoost-Noord-Brabant;	467	67	60	7	59	51	8
Zuidoost-Noord-Brabant;	596	73	78	-4	65	66	-1
Noord-Limburg;	203	21	20	1	19	17	2
Midden-Limburg;	145	18	13	5	17	11	5
Zuid-Limburg;	554	55	46	8	50	40	10
Flevoland;	305	34	29	5	30	25	5
Nederland	14430	1684	1652	32	1487	1411	76

Tabel B.2: Totale huursom (inclusief huurharmonisatie) in miljoenen euro's op basis van het Referentiescenario en per scenario de extra huurinkomsten op basis van de maatregelen; alsmede de verhuurderheffing; Particuliere huursector met meer dan 10 woningen (75%); per Corop gebied; 2017

2017	(1) Referentie 2012	(2) Regeerakkoord huurbeleid Extra inkomsten	(2) Heffing	Vershil	(3) Aangepast akkoord huurbeleid Extra inkomsten	(3) Heffing	(3) Vershil
TOTALE HUURSECTOR							
75% Particuliere verhuurders							
Oost-Groningen;	26	5	3	3	5	2	3
Delfzijl en omgeving;	7	1	1	0	1	1	0
Overig Groningen;	99	8	7	1	8	6	2
Noord-Friesland;	40	5	5	0	4	5	0
Zuidwest-Friesland;	13	2	2	0	2	2	1
Zuidoost-Friesland;	16	1	2	-1	1	2	-1
Noord-Drenthe;	25	4	3	1	4	3	1
Zuidoost-Drenthe;	33	3	3	0	3	2	0
Zuidwest-Drenthe;	16	1	2	-1	1	2	-1
Noord-Overijssel;	52	6	6	1	6	5	1
Zuidwest-Overijssel;	36	4	4	0	4	3	0
Twente;	87	10	10	1	8	8	0
Veluwe;	119	11	15	-3	10	13	-3
Achterhoek;	65	8	10	-2	6	9	-2
Arnhem/Nijmegen;	158	16	14	1	14	12	1
Zuidwest-Gelderland;	26	4	3	1	3	2	1
Utrecht;	300	26	23	3	24	20	4
Kop van Noord-Holland;	53	5	5	-1	4	4	-1
Alkmaar en omgeving;	36	4	3	1	3	3	1
IJmond;	32	3	3	0	3	2	0
Agglomeratie Haarlem;	65	6	5	1	5	4	1
Zaanstreek;	26	4	3	0	3	3	0
Groot-Amsterdam;	579	56	59	-3	50	51	0
Het Gooi en Vechtstreek;	80	5	6	0	5	5	0
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek;	118	12	9	3	11	7	3
Agglomeratie s-Gravenhage;	392	26	27	-1	25	23	1
Delft en Westland;	30	3	3	0	2	2	0
Oost-Zuid-Holland;	67	5	5	0	5	4	0
Groot-Rijnmond;	340	27	24	2	25	21	4
Zuidoost-Zuid-Holland;	74	8	6	2	8	5	3
Zeeuwsch-Vlaanderen;	16	1	1	0	1	1	0
Overig Zeeland;	48	6	4	1	5	4	1
West-Noord-Brabant;	99	10	10	0	9	8	1
Midden-Noord-Brabant;	91	9	10	-1	7	8	-1
Noordoost-Noord-Brabant;	121	15	12	3	13	10	3
Zuidoost-Noord-Brabant;	153	14	10	4	13	9	4
Noord-Limburg;	42	6	3	4	6	2	3
Midden-Limburg;	50	5	3	1	4	3	2
Zuid-Limburg;	172	15	12	2	14	11	4
Flevoland;	77	7	3	4	6	3	4
Nederland	3879	366	338	27	332	289	43