

Bijlage 5: Aanvullende cijfers reguleren vrije huursegment op basis van het WWS (WoON2018)

Door het verhogen van de liberalisatiegrens krijgen meer woningen dan nu bij nieuwe verhuring een maximale huurprijs op basis van het WWS. Het kan echter zo zijn dat deze woningen al onder het dan geldende maximum worden verhuurd. Voor deze woningen zal regulering geen effect hebben, anders dan dat de betaalbaarheid ook geborgd blijft als er sprake is van een bewonerswisseling.

Stec Groep heeft op basis van *WoON2018* en de *Staat van de Woningmarkt 2021* een globale inschatting gemaakt hoeveel woningen een maximale huurprijs op basis van het WWS tot circa € 1.000,- c.q. € 1.350,- (bij de variant met 250 WWS-punten) hebben, die dus *potentieel* door deze reguleringsscenario's geraakt kunnen worden (bijlage 4, tabel 1). Dat is relevant, aangezien deze woningen *in principe* (als de marktomstandigheden dit toelaten en de eigenaar naar marktconforme huurprijzen streeft), bij bewonerswissel voor een huurprijs boven de huidige liberalisatiegrens verhuurd *kunnen* worden.

Hierbij wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen woningen die *nu* al boven dan wel onder het dan geldende maximum worden verhuurd, of die -ondanks dat het aantal WWS-punten een hoger maximum toestaat-, wel degelijk voor een gereguleerde huurprijs onder de huidige liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit betreft bijvoorbeeld woningen van woningcorporaties en/of woningen in minder gespannen markten waar de markthuren onder het maximum van het WWS liggen.

In de *Staat van de Woningmarkt 2021* (p. 71) heb ik echter, ook op basis van WoON2018, laten zien dat een aanzienlijk deel van de woningen in de vrije sector huurprijzen heeft *onder* het maximum behorend bij het aantal WWS-punten (landelijk bijna circa 72 procent, in het noorden circa 90 procent, in de G4 iets minder dan de helft). Het feit dat een woning 143 of meer punten heeft, betekent dus zeker niet automatisch dat deze in de vrije huursector verhuurd wordt.

Daarom heb ik voor elk van de reguleringsvarianten een schatting gemaakt van a) hoeveel woningen in de betreffende WWS-puntencategorie *nu* al boven de liberalisatiegrens verhuurd wordt en dus nieuw onder de regulering zouden komen te vallen en b) voor welk deel van die woningen de huidige huurprijs ook al daadwerkelijk hoger ligt dan de voorgestelde maximum. Deze aantallen komen beduidend lager uit dan de inschatting van Stec Groep over het potentiële maximale bereik (zie, tabel 3). Zo blijkt bijvoorbeeld dat van de circa 890 duizend woningen met 143 tot en met 170 WWS-punten er ongeveer 120 duizend boven de liberalisatiegrens zitten en circa 24 duizend ook daadwerkelijk boven het voorgestelde maximum van 110 procent van het WWS-maximum zitten. Binnen deze cijfers zijn regionale verschillen zichtbaar. Van de 120 duizend woningen met een huur boven de liberalisatiegrens staan er 50 duizend in de G4. Van de 24 duizend woningen met ook daadwerkelijk een huur van boven het voorgestelde maximum van 110 procent van het WWS-maximum, staan er 12 duizend in de G4. In de noordelijke en oostelijke provincies is het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens al veel kleiner en ook zitten er maar sporadisch woningen boven het voorgestelde maximum. Ook bij de andere varianten zien we soortgelijke regionale verschillen.

Daarbij besef ik me uiteraard terdege dat de koop- en huurprijzen van vrijkomende woningen in het geliberaliseerde segment de afgelopen jaren gestegen zijn. Daarom streef ik er continu naar de meest actuele data in de beleidsontwikkeling te betrekken. Zo komt het actuelere *WoON2021* in het voorjaar van 2022 beschikbaar.

Tabel 3: Aanvullende informatie over de reikwijdte van de verschillende varianten

Aanvullende informatie over de reikwijdte van de verschillende varianten			
Scenario	170 WWS punten +10%	187 WWS punten	250 WWS punten
Totaal aantal woningen (gereguleerd en geliberaliseerd) van 143 tot en met 170, 187 resp. 250 WWS-punten¹	890 duizend	1,28 miljoen	1,73 miljoen
Aantal extra woningen waarvoor de huurprijs op een maximum wordt gesteld ten opzichte van het huidige systeem	120 duizend	230 duizend	470 duizend
Aantal woningen met een huurprijs boven het maximum dat gaat gelden na invoering van de maatregel (impact maatregel bij nieuwe verhuring)	24 duizend	98 duizend	160 duizend

Bron: WoON2018

¹ Volgens WoON2018 zijn er circa 1,22 miljoen huurwoningen met 142 of minder WWS-punten en ongeveer 52 duizend met meer dan 250 WWS-punten