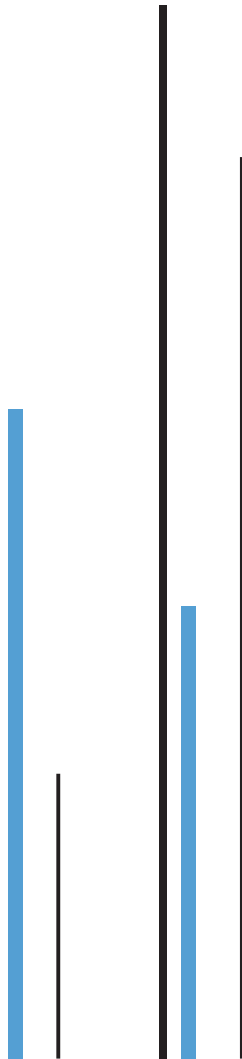


Modernisering van het woningwaarderingstelsel

Vereenvoudiging via de WOZ-waarde



Modernisering van het woningwaarderingsstelsel

Vereenvoudiging via de WOZ-waarde

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

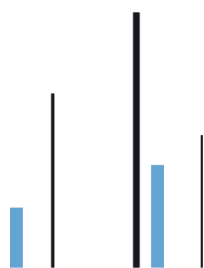
Kenneth Gopal

24 oktober 2013 | r2013-0055KG | 13227-WON

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

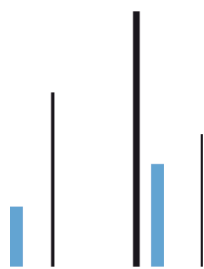
Copyright ABF Research 2013

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	Inleiding.....	7
1.1	Introductie	7
1.2	Beleidsachtergrond.....	7
1.3	Overwegingen bij mogelijke aanpassingen WWS.....	7
1.4	Gebruikte bronnen	9
1.5	Aandacht voor bijzondere doelgroepen en regio's.....	9
1.6	Leeswijzer.....	10
2	Huurpunten voor gereguleerde huurwoningen	11
2.1	Beschrijving huidige WWS.....	11
2.2	Het WoON 2012 als basis.....	11
2.3	Kenmerken van gereguleerde huurwoningen volgens het WoON 2012	12
2.4	Microbestanden voor detailanalyses.....	15
3	Varianten voor het WWS.....	17
3.1	Beschrijving varianten.....	17
3.2	Uitgangspunten berekening varianten	18
3.3	Beschrijving uitkomsten WoON	19
3.4	Beschrijving uitkomsten microbestanden.....	23
4	Samenvatting en conclusies	37
4.1	Samenvatting.....	37
4.2	Conclusies	39
	Bijlage 1: Benadering WWS-onderdelen in het WoON 2012	41
	Bijlage 2: Bewerkingen op het WoON 2012 en de microdata.....	45
	Bijlage 3: Lijst van gemeenten in krimp- of anticiperregio's.....	49
	Bijlage 4: Aanvullende tabellen WoON 2012	51
	Bijlage 5: Aanvullende tabellen microbestanden.....	77
	Literatuurlijst.....	97



1.1 Introductie

In dit rapport wordt, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), een aantal varianten uitgewerkt om het huidige woningwaarderingstelsel (WWS) voor gereguleerde¹ huurwoningen te moderniseren en vereenvoudigen. Dit gebeurt door een deel van de huurpunten volgens het WWS te vervangen door de WOZ-waarde van een woning. Ook zijn er varianten uitgewerkt waarin de schaarstepunten in het WWS worden vervangen. Bij de berekeningen gelden de randvoorwaarden uit het Woonakkoord van 13 februari 2013, namelijk dat de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en dat er geen sprake mag zijn van grote schokeffecten. De uitgewerkte varianten voor aanpassing van het WWS gelden alleen voor zelfstandige huurwoningen en niet voor kamerbewoning of zorgseenheden.

1.2 Beleidsachtergrond

Om de stagnerende woningmarkt weer in beweging te krijgen heeft het kabinet op het terrein van huren en kopen een aantal maatregelen genomen. Een van de maatregelen om de marktwerking in de huursector te bevorderen en te stimuleren dat er meer geïnvesteerd wordt in huurwoningen, betreft het moderniseren en vereenvoudigen van het huidige WWS.

Deze marktwerking kan worden verbeterd door in het WWS gebruik te maken van de WOZ-waarde van een woning. Deze WOZ-waarde geeft een goede indicatie van de woonvoorkeuren van consumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten waaronder de locatie van een woning. Daarnaast is de WOZ-waarde van een woning gerelateerd aan eventueel gedane investeringen hierin. De vervanging van een aantal onderdelen in het huidige WWS leidt tevens tot een vereenvoudiging van het stelsel.

1.3 Overwegingen bij mogelijke aanpassingen WWS

Het huidige WWS voor zelfstandige woningen kent een waardering voor oppervlakte, energieprestatie, keuken en sanitair, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. Vanuit het oogpunt van de bevordering van marktwerking en de logische opbouw in combinatie met interne consistentie van het stelsel is het zaak om die onderdelen te vervangen waar de WOZ-waarde een meer marktconforme waardering oplevert dan de huidige. Daarnaast moet ook gewaakt worden voor overlap en dus dubbeltelling van waardering van bepaalde woningkenmerken in het puntenstelsel.

¹ Gereguleerde huurwoningen zijn woningen met een maandhuur onder de liberalisatiegrens (per 1-1-2012 € 664,66).

1.3.1 De WOZ-waarde ter vervanging

Van oudsher is er kritiek op het feit dat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt in het puntenstelsel niet goed tot uitdrukking komt, terwijl dit bij kooptransacties een bepalende factor is voor de prijs. De huidige puntenwaardering voor woonomgeving meet de aanwezigheid van bijvoorbeeld speeltoestellen of de nabijheid van openbaar vervoer, maar kent geen waardering voor de locatie op zichzelf. De huidige puntenwaardering kan daardoor ver afliggen van de marktwaarde. Ook door de complexiteit van de systematiek voor het bepalen van de waardering voor de woonomgeving, is deze moeilijk uitvoerbaar en actueel te houden door de verhuurder. Het ligt daarom voor de hand om dit onderdeel door de WOZ-waarde te vervangen.

In de tweede helft van 2011 zijn de schaarstepunten binnen het WWS geïntroduceerd om beter rekening te houden met verschillen in gespannenheid van de woningmarkt tussen regio's. Huurwoningen in schaarstegebieden kunnen 15 of 25 huurpunten extra krijgen afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde per vierkante meter. De opname van de WOZ-waarde in het WWS leidt tot een zekere dubbeltelling. Het is dus te overwegen om in een nieuw WWS de schaarstepunten te laten vervallen.

Ook de woonvorm is bij koopwoningen een belangrijke factor voor de prijs en daardoor in de WOZ-waarde verdisconteerd. De huidige waardering voor woonvorm in het WWS kent een indeling in eengezinswoning, hoek- of tussenwoning, en appartement, daarbij een onderscheid makend tussen de verdiepingen in een flatgebouw en de eventuele aanwezigheid van een lift. Vervanging van de punten van de woonvorm door op de WOZ-waarde gebaseerde punten leidt tot een betere aansluiting bij de marktwaarde en eveneens tot een duidelijke vereenvoudiging van het WWS.

Tot slot kunnen ook de punten voor de oppervlakte van een woning in het WWS gebaseerd worden op de WOZ-waarde.

Getoetst moet worden of een vervanging door de WOZ-waarde geen te grote schokeffecten in de maximale huurprijzen te weeg brengt, zowel op individueel woningniveau als tussen regio's. In het huidige puntenstelsel speelt dit vooral bij de punten voor het woonoppervlak waarvan het gewicht relatief groot is. Bij varianten waarbij de bestaande WWS-punten voor woonoppervlak blijven gehandhaafd, kan ter voorkoming van dubbeltellingen niet met de absolute WOZ-waarde van een woning gerekend worden. In dat geval wordt de WOZ-waarde per vierkante meter gebruikt.

Met de eerder genoemde vier onderdelen van het WWS die al dan niet in combinatie vervangen kunnen worden door de WOZ-waarde, zijn tal van varianten op het huidige WWS denkbaar. In dit rapport naar de gevolgen van een gemoderniseerd WWS worden de effecten van een zestal varianten inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is het van belang om op te merken dat de analyses enkel gericht zijn op de gereguleerde huurwoningvoorraad. Het WWS voor zelfstandige woningen is immers enkel van toepassing op dit deel van de huurmarkt.

1.3.2 Randvoorwaarde

Bij de berekeningen van de varianten geldt de randvoorwaarde uit het Woonakkoord van 13 februari 2013, namelijk dat de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en zo weinig mogelijk sprake mag zijn van schokeffecten. De (theoretische) verdien capaciteit wordt bepaald door de ruimte die de maximale huurprijzen bieden en wordt ook wel aangeduid met de maximale huursom. Met

behoud van de maximale huursom op nationaal niveau resulteert de invoering van de WOZ-waarde in het WWS uiteindelijk in een herverdeling van de potentiële verdien capaciteit tussen verhuurders en regio's, en daarmee ook in een verbetering van de werking van de woningmarkt.

1.4 Gebruikte bronnen

Voor het onderzoek naar een vereenvoudigd WWS is gebruik gemaakt van de volgende databestanden:

- **Het WoonOnderzoek Nederland 2012 (peildatum 1-1-2012):** grootschalig enquêteonderzoek, beter bekend als WoON, gehouden onder bijna 70.000 respondenten. Deze zijn gevraagd naar de huishoudensamenstelling, de huidige en eventueel gewenste woning, woon- en leefsituatie. Het WoON betreft een van de weinige onderzoeksbestanden waarin de gehele woningmarkt – de koop-, de sociale huur- en de particuliere huursector – integraal is opgenomen. Alle huurwoningen zijn voorzien van een huurpuntentotaal, echter zonder puntenopbouw;
- **Microbestand corporaties (peildatum 1-1-2013):** door woningcorporaties aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor ruim 1,6 miljoen huurwoningen;
- **Microbestand IVBN (peildatum 1-1-2013):** door de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, kortweg de IVBN, aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor bijna 52.000 gereguleerde huurwoningen in het bezit van institutionele beleggers. Omdat het bestand slechts over een klein en selectief gedeelte van de particuliere voorraad informatie verschaft en omdat gezien de kwaliteit van de woningen er geen representatief beeld voor de particuliere sector mee ontstaat, worden deze gegevens maar in beperkte mate meegenomen in deze rapportage. Daarnaast wordt geen cijfermateriaal gepubliceerd gezien de gewenste vertrouwelijke behandeling van deze bedrijfsgevoelige gegevens.

Het WoON 2012 vormt de basis voor de berekening van de effecten van de verschillende WWS-varianten. In aanvulling op de analyses met het WoON is voor meer gedetailleerde effectberekeningen gebruik gemaakt van de microbestanden die door de corporaties en de IVBN aangeleverd zijn. In dit rapport zijn de analyses op de microbestanden beperkt (zie kader).

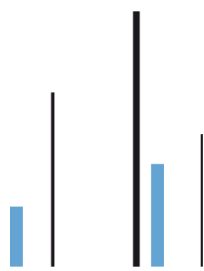
1.5 Aandacht voor bijzondere doelgroepen en regio's

Het huidige woningwaarderingstelsel wordt breed geaccepteerd door huurders en verhuurders. Er is het kabinet veel aan gelegen dat ook het gemoderniseerde stelsel op acceptatie bij huurders en verhuurders kan rekenen. Om deze reden heeft tijdens het onderzoek intensief overleg plaatsgevonden met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders, zoals de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Daarnaast is ook met andere partijen gesproken, waaronder de steden behorend tot de G4 en de G32, VNG, Kences, de Landelijke Studentenvakbond, de Topkrimpgebieden en de zorgkoepels. Ook voor specifieke regio's en doelgroepen zijn de gevolgen van de verschillende varianten voor het huidige WWS in beeld gebracht. In het rapport is aandacht besteed aan de effecten voor onder meer de

huurders in de vier grootste gemeenten, in krimpgebieden, van specifieke zorgwoningen en bij studentenhuisvesters.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op het huidige WWS en op welke wijze het WoON als informatiebron voor het onderzoek dient. Hoofdstuk 3 beschrijft de zes varianten en de achterliggende uitgangspunten voor het onderzoek naar de effecten van deze varianten. Daarnaast worden in dit hoofdstuk ook de resultaten op nationaal en regionaal niveau besproken, evenals voor specifieke doelgroepen. Tot slot volgt hoofdstuk 4 waarin de conclusies zijn opgenomen. Dit rapport is tevens voorzien van een reeks bijlagen. Deze bevatten een technische uitleg achter alle berekeningen en uitgebreide informatie en aanvullende tabellen en figuren.



Huurpunten voor gereguleerde huurwoningen

2.1 Beschrijving huidige WWS

In het huidige WWS voor zelfstandige woningen² in de gereguleerde huursector wordt met behulp van een puntensysteem de maximaal toegestane huurprijs bepaald. Hierbij geldt: hoe meer punten een woning heeft, des te hoger de maximale huurprijs. De woning wordt gewaardeerd op een aantal onderdelen waarvoor afzonderlijk punten worden toegekend. In het huidige stelsel worden de volgende onderdelen beoordeeld:

- **Soort woning:** eengezinswoningen worden hoger gewaardeerd dan meergezinswoningen;
- **Woonomgeving:** aanwezigheid van groen, scholen of winkels worden als pluspunten voor de omgeving ervaren. Minpunten worden eventueel toegekend voor hinderlijke situaties zoals geluidsoverlast en bodemverontreiniging;
- **Ligging in schaarstegebied:** afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde per vierkante meter kan een woning in een van de tien aangewezen schaarstegebieden 15 of 25 extra huurpunten krijgen;
- **Oppervlakte binnenruimte:** hoe groter de vertrekken, hoe meer huurpunten voor de oppervlakte. Voor overige ruimtes als een bergruimte, zolder of een garage worden eveneens punten toegekend;
- **Buitenruimte:** hoe groter de privé buitenruimte, des te hoger de waardering. De afwezigheid van buitenruimte resulteert in puntaftrek;
- **Verwarmde vertrekken:** meer verwarmde vertrekken leveren meer punten op. De waardering is daarnaast afhankelijk van het type verwarming;
- **Energieprestatie:** de energetische kwaliteit van de woning komt tot uitdrukking in het energielabel, dat kan variëren van A++ tot G. Hoe zuiniger de woning, hoe groter het wooncomfort en daarom ook hoe hoger de waardering op dit onderdeel;
- **Keuken en sanitair:** naarmate de woning beschikt over meer keuken- en sanitaire voorzieningen neemt het aantal huurpunten toe;
- **Bijzondere voorzieningen:** de investeringen van de verhuurder voor speciale voorzieningen voor gehandicapten of ouderen worden vertaald in extra huurpunten.

2.2 Het WoON 2012 als basis

Voor de effectberekeningen van de zes varianten is het Woon Onderzoek Nederland (kortweg: WoON) uit 2012 als basis gebruikt. Dit betreft een enquêteonderzoek per drie jaar naar hoe mensen wonen en willen wonen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de samenstelling van huishoudens, kenmerken van de

² Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken, douche en toilet.

woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. De module Woningmarkt levert de belangrijkste informatie over de situatie op de woningmarkt en het gedrag van mensen op deze markt. Het WoON is een van de weinige integrale onderzoeksbestanden met kenmerken van zowel bewoners als de woningen. Verder omvat het WoON zowel het koopsegment als de corporatie- en de particuliere huursector, waarmee de totale woningmarkt in beeld kan worden gebracht.

Van de bijna 70.000 respondenten in het WoON wonen er naar eigen zeggen bijna 22.000 in een huurwoning, waarvan 87% in het gereguleerde segment. In alle gevallen is de WOZ-waarde bekend, evenals de binnenoppervlakte, zodat voor iedere woning de WOZ-waarde per vierkante meter bepaald kan worden. Verder zijn alle huurwoningen in het WoON voorzien van een huurpuntutotaal, echter zonder gedetailleerde gegevens over de puntenopbouw. De WWS-onderdelen die een rol van betekenis spelen in de varianten – woonomgeving, schaarstegebied, woonvorm en oppervlakte – zijn daarom in het WoON bijgeschat op basis van beschikbare relevante informatie. Een uitgebreide beschrijving van de schatting van de punten voor de diverse onderdelen is terug te vinden in bijlage 1.

2.3 Kenmerken van gereguleerde huurwoningen volgens het WoON 2012

2.3.1 Kenmerken in nationaal perspectief

Per 2012 zijn er in Nederland bijna 2,5 miljoen woningen³ die tot de gereguleerde huursector behoren (Tabel 2.1). Hiervan is 83% in bezit van de corporatiesector of een gemeentelijk woonbedrijf. Het overige deel van de gereguleerde huurmarkt is in handen van overige verhuurders zoals institutionele beleggers, makelaars of particuliere personen. Deze worden gezamenlijk de particuliere verhuurders of particuliere huursector genoemd.

Tabel 2.1 De gereguleerde huursector (bron:WoON 2012)

	Aantal	%
Corporatie	2.081.000	83%
Particulier	412.000	17%
Totaal	2.493.000	100%

Een gereguleerde huurwoning heeft volgens het WoON 2012 gemiddeld 137 huurpunten (Tabel 2.2). Gelet op het verschil tussen het type verhuurders is het gemiddelde in de corporatiesector lager dan in de particuliere huursector. De huurpunten voor het woonoppervlak van een woning bedragen meer dan de helft van alle punten: 75 punten voor het woonoppervlak op een totaal van 137 punten. Het aantal huurpunten voor het woonoppervlak is onder de particuliere verhuurders en corporaties gemiddeld genomen gelijk. Woningen in de gereguleerde particuliere huursector hebben meer omgevingspunten dan in de corporatiesector, namelijk 19 respectievelijk 15 punten. De extra punten voor woningen in schaarstegebieden zijn landelijk gemiddeld 6 punten, gegeven dat slechts een op de vier COROP-gebieden in Nederland als schaarstegebied is aangemerkt.

³ Na toepassing van filters op extreme waarden. Zie Bijlage 2.

Tabel 2.2 Kengetallen gereguleerde huursector: huurpunten totaal, voor de omgeving, voor schaarstegebieden, woonvorm en voor de oppervlakte, en de WOZ-waarde per vierkante meter (bron: WoON 2012)

	WWS-onderdelen					WOZ/m ²
	Totaal	Omgeving	Schaarste	Woonvorm	Oppervlakte	
Corporatie	136	15	6	8	75	€ 2.150
Particulier	143	19	7	7	75	€ 2.400
Totaal	137	16	6	8	75	€ 2.200

2.3.2 Kenmerken in regionaal perspectief

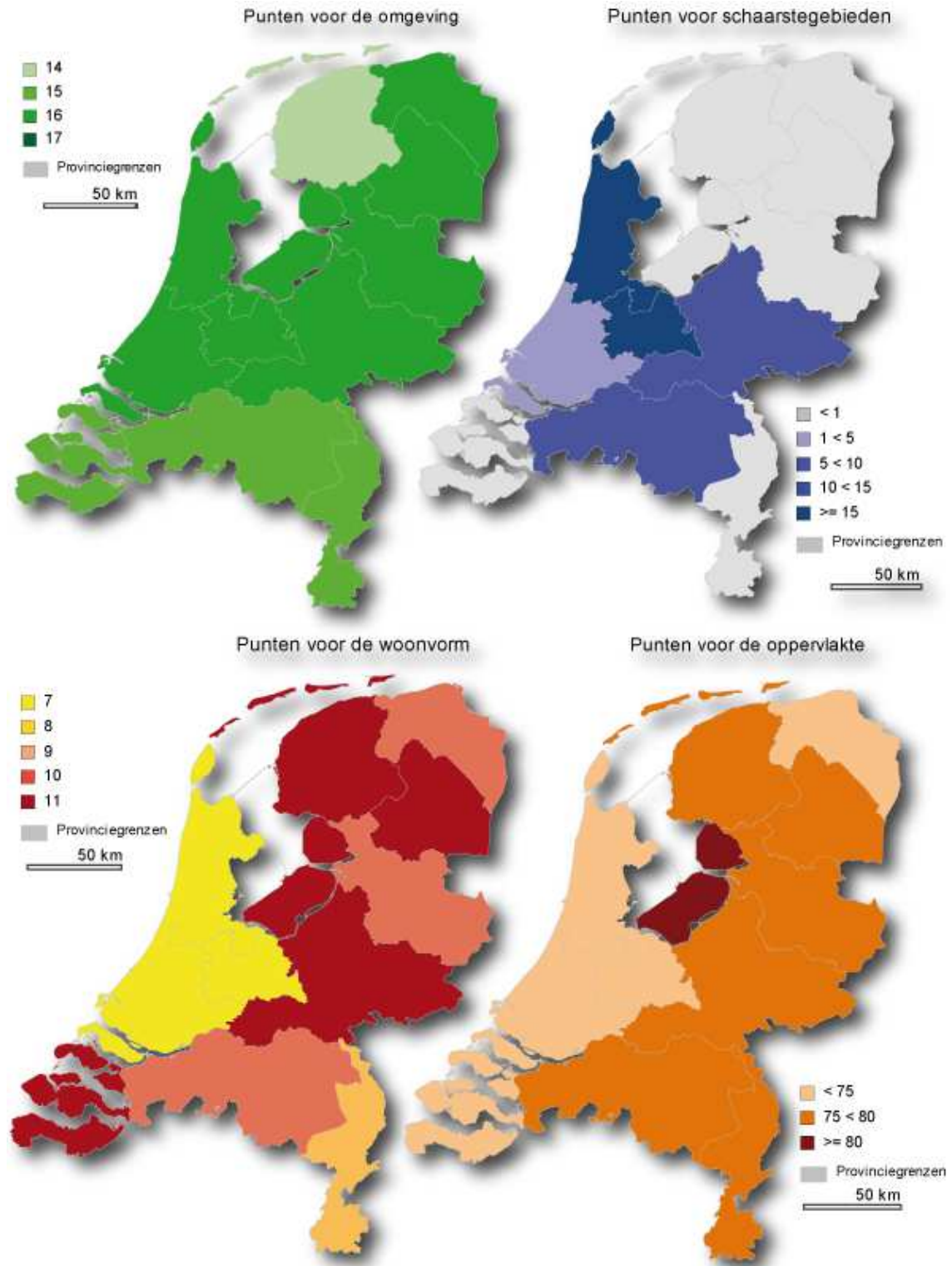
Regionaal gezien (zie Figuur 2.1) hebben huurwoningen in de provincies Friesland, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg gemiddeld genomen minder omgevingspunten door een lager aanbod van stedelijke voorzieningen, haltes voor openbaar vervoer en winkelvevoorzieningen.

Schaarstegebieden zijn in de tweede helft van 2011 aangewezen als de meest gespannen 10 woningmarkt (COROP-)gebieden met de hoogste WOZ-waarde per vierkante meter. Bij gevolg kunnen dan ook enkel aan huurwoningen in deze gebieden 15 of 25 huurpunten schaarstepunten worden toegekend en in de rest van Nederland niet.

Eengezinswoningen krijgen meer punten voor de woonvorm dan meergezinswoningen. De provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland herbergen relatief de meeste meergezinswoningen, waardoor het gemiddelde aantal punten voor de woonvorm in deze provincies het laagst is.

Met een punt per vierkante meter voor de binnenoppervlakte is de relatie tussen de waardering van het WWS-onderdeel oppervlakte en het kenmerk zelf het meest direct. Groningen, Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland behoren tot de provincies met de kleinste gemiddelde oppervlakte voor gereguleerde huurwoningen. Bij gevolg worden in deze provincies de minste huurpunten voor dit onderdeel toegekend.

Figuur 2.1 Per provincie gemiddeld aantal punten in de gereguleerde huursector voor de onderdelen omgeving (links boven), schaarste (rechts boven), woonvorm (links beneden) en oppervlakte (rechts beneden) (bron: WoON 2012)



Tabel 2.3 zet per WWS-onderdeel de provinciale gemiddelden af tegen het nationale gemiddelde. Wanneer het gemiddelde in de provincie meer dan 5 procentpunt hoger ligt dan nationaal, wordt dit aangeduid met “+” (meer dan 5%) of met “+ +” (meer dan 10%). Evenzo worden de negatieve afwijkingen aangegeven met “-” (meer dan -5%) respectievelijk “- -” (meer dan -10%). Naast de vier WWS-onderdelen is ook de WOZ-waarde per vierkante meter in de tabel opgenomen, zodat op voorhand een inschatting gemaakt kan worden van welke uitwerking een specifieke variant met zich mee zou kunnen brengen.

Een variant waarin bijvoorbeeld de WWS-punten voor de schaarstegebieden en de woonvorm vervangen worden door de WOZ-waarde per vierkante meter, resulteert vermoedelijk in een daling van het gemiddelde aantal huurpunten in Noord-Brabant. De punten voor schaarstegebieden en de woonvorm liggen daar immers boven het nationale gemiddelde (meer dan 10 procentpunt) en wordt vermoedelijk onvoldoende gecompenseerd door de punten verkregen uit de WOZ-waarde per vierkante meter. Deze wijken namelijk niet meer dan 5% af van het landelijke gemiddelde.

Tabel 2.3 De relatieve verschillen in de gereguleerde huursector per provincie ten opzichte van het nationale gemiddelde voor de WWS-onderdelen en de WOZ-waarde (bron: WoON 2012)

	WWS-onderdelen				WOZ-waarde
	Omgeving	Schaarste	Woonvorm	Oppervlakte	
Groningen		--	+		--
Friesland	--	--	++	+	--
Drenthe		--	++	+	--
Overijssel		--	++	+	--
Flevoland		--	++	++	--
Gelderland			++	+	
Utrecht		++	-		+
Noord-Holland		++	--	-	++
Zuid-Holland		--	--	-	--
Zeeland	-	--	++		--
Noord-Brabant		++	++	+	
Limburg	-	--		+	--

++ = meer dan 10% ten opzichte van nationaal gemiddelde

+ = meer dan 5% ten opzichte van nationaal gemiddelde

- = meer dan -5% ten opzichte van nationaal gemiddelde

-- = meer dan -10% ten opzichte van nationaal gemiddelde

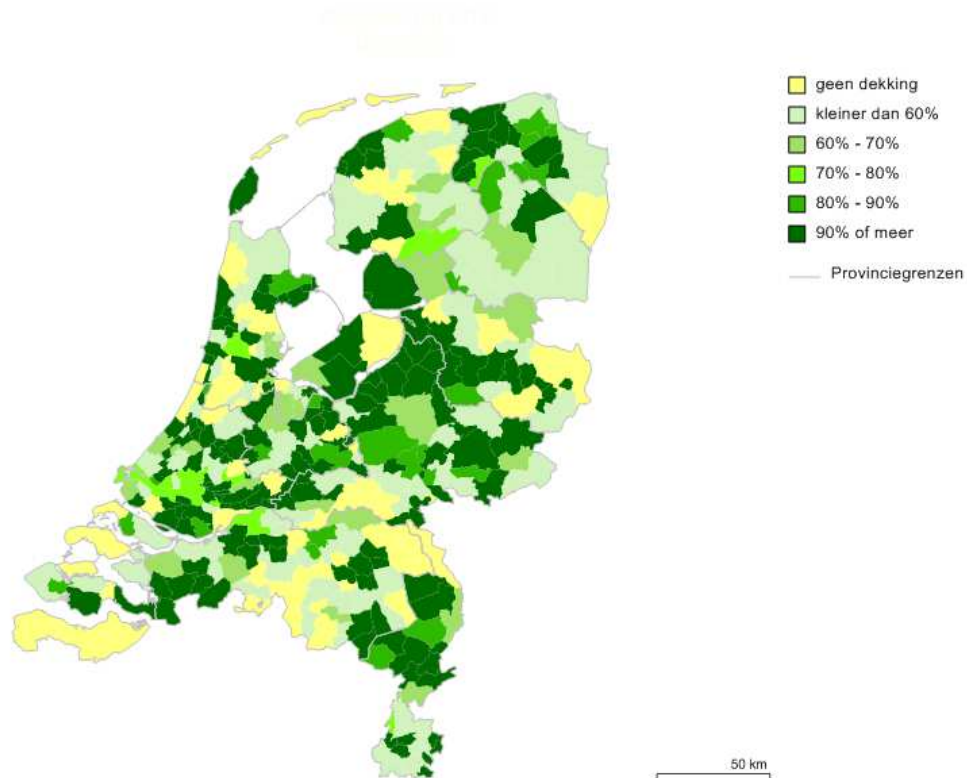
2.4 Microbestanden voor detailanalyses

De beperkingen van het WoON 2012 maken niet alle detailanalyses mogelijk. Ter aanvulling van dit onderzoek hebben het ministerie van BZK en Aedes, als branchevereniging en belangenbehartiger van de woningcorporaties, een gezamenlijke brief naar alle corporaties verzonden met het verzoek om gegevens per verhuureenheid met betrekking de opbouw van de huurpunten van het eigen woningbezit beschikbaar te stellen. Hetzelfde verzoek is ook gedaan met de IVBN aan de IVBN-leden.

In totaal hebben circa 260 woningcorporaties en het merendeel van de leden van de IVBN gehoor gegeven aan dit verzoek. Alle binnengekomen gegevens zijn verzameld, bewerkt en ondergebracht in een database van ruim 1,4 miljoen records. Hiervan zijn 45.000 adressen met gereguleerde huurwoningen afkomstig van de IVBN-leden. Volgens de IVBN zelf gaat het om 80% van haar eigen gereguleerde woningbezit. De mate waarin de database (zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen) uiteindelijk de corporatiesector representeert, is te zien aan de dekkingsgraad in Figuur 2.2. De

dekkingsgraad is per gemeente berekend als het percentage woningen in de database ten opzichte van de geregistreerde huurvoorraad in het Besluit Beheer Sociale Huursector, kortweg BBSH. Het meest recente BBSH-bestand heeft betrekking op 2011. In de figuur is goed te zien dat niet alle gemeenten en regio's even goed vertegenwoordigd zijn in de database. Met name de provincies Friesland, Overijssel, Flevoland, Noord-Holland, Zeeland en Noord-Brabant kennen relatief veel gemeenten zonder dekkingsgraad en zijn daarmee ondervertegenwoordigd.

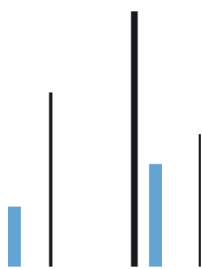
Figuur 2.2 Dekkingsgraad corporatiesector in microdatabase ten opzichte van BBSH 2011



De database met microdata biedt een aantal voordelen ten opzichte van het WoON 2012. De hoeveelheid records bieden de mogelijkheid voor een goede indicatie van effecten die regionaal of voor specifieke doelgroepen, zoals huurders bij studentenhuisvesters of in krimpregio's, gelden. Daarnaast bevatten de data ook gedetailleerde door de verhuurders bepaalde gegevens over de samenhang tussen het huurpuntentotaal en de samenstellende onderdelen, daar waar sommige onderdelen in het WoON zijn afgeleid uit andere gegevens. Tot slot kunnen nu ook de effecten per variant voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN worden doorgerekend. Dit in tegenstelling tot met het WoON, waarin de verschillende categorieën van particuliere verhuurders moeilijk te onderscheiden zijn.

Het nadeel is dat de database niet geheel representatief is. Dat geldt niet alleen voor de corporatiesector (zie de dekkingsgraad in Figuur 2.2), maar zeker ook voor de particuliere huursector. De verhuurders die lid zijn van de IVBN zijn immers een selectieve uitsnede van de totale particuliere huursector.

3



Varianten voor het WWS

3.1 Beschrijving varianten

In dit hoofdstuk worden zes varianten voor een nieuw puntenstelsel nader uitgewerkt en op zijn effecten vergeleken met het huidige WWS, de Basisvariant genaamd. Voor elke variant geldt dat de huurpunten voor de onderdelen omgeving, schaarstegebieden, woonvorm en oppervlakte in verschillende combinaties vervangen worden door de WOZ-waarde van een woning.

In dit rapport zijn de effecten van de volgende zes varianten voor een alternatief stelsel verkend (schematisch weergegeven in Tabel 3.1):

- Variant 1: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 2: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en schaarstepunten;
- Variant 3: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 4: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten en de woonvorm;
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm;
- Variant 6: opname van de individuele WOZ-waarde ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten, de woonvorm en oppervlakte (zowel binnen- als buiten-).

Tabel 3.1 Schematische weergave van de varianten op het WWS met de onderdelen die vervangen worden

	WWS-onderdelen vervangen door WOZ-waarde			
	Omgeving	Schaarste	Woonvorm	Oppervlakte
Variant 1	-			
Variant 2	-	-		
Variant 3 *	-	-		
Variant 4	-		-	
Variant 5 *	-	-	-	
Variant 6	-	-	-	-

* = met 5,19% ophoging van huurrijzentabel

In de eerste vijf varianten wordt de WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de bestaande onderdelen aan het stelsel toegevoegd. Dit voorkomt dubbeltelling van de waardering van de oppervlakte, die anders zowel direct in het stelsel als indirect via de WOZ-waarde zou worden meegenomen in het huurpuntentotaal. In de laatste variant wordt de oppervlakte samen met de andere WWS-onderdelen vervangen en is dubbeltelling niet meer aan de orde. Een dergelijke correctie is daarmee overbodig, waardoor in Variant 6 de absolute WOZ-waarde ter vervanging wordt toegevoegd aan het stelsel.

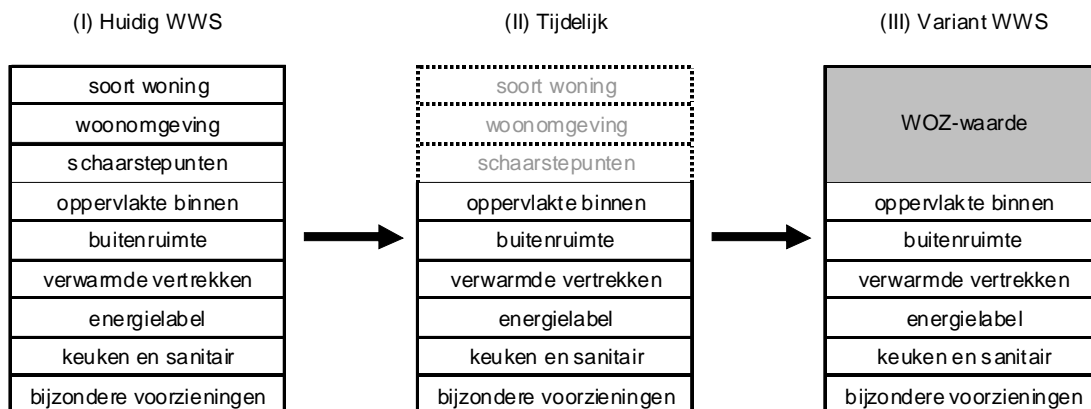
Hoewel Variant 2 en 3 op het eerste gezicht op elkaar lijken, is er wel degelijk verschil in de uitwerking van beide varianten. In Variant 2 worden de schaarstepunten simultaan met de punten voor de andere WWS-onderdelen vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Daarentegen in Variant 3 komen de schaarstepunten eerst te vervallen. Alvorens de WOZ-waarde per vierkante meter in deze variant kan worden ingebracht, is het noodzakelijk om de prijs per huurpunt te verhogen met 5,19% voor het behoud van de verdien capaciteit – waarover meer toelichting in de volgende paragraaf. De algemene verhoging van de puntprijs leidt er toe dat de verdien capaciteit als gevolg van de schaarstepunten meer gelijkmatig over Nederland verspreid wordt in vergelijking met de herverdeling op basis van de WOZ-waarde. Dit komt verder in het rapport (in paragraaf 3.3.1) nogmaals aan de orde. Hetzelfde geldt voor Variant 4 en 5, die eveneens sterk op elkaar lijken, maar toch anders uitwerken.

3.2 Uitgangspunten berekening varianten

3.2.1 Randvoorwaarden

Het alternatieve stelsel moet aan twee randvoorwaarden voldoen, die beide in het Woonakkoord expliciet benoemd zijn. Ten eerste is het noodzaak dat de (theoretische) verdien capaciteit, ofwel de maximale huursom, voor verhuurders op macroniveau gehandhaafd blijft. Ten tweede mag het alternatieve stelsel niet leiden tot al te grote schokeffecten. Ter illustratie van het principe om de verdien capaciteit te behouden is Figuur 3.1 opgenomen.

Figuur 3.1 Schematische weergave van een voorbeeldvariant waarin met behoud van verdien capaciteit WWS-onderdelen worden vervangen door de WOZ-waarde



In deze voorbeeldvariant worden de onderdelen soort woning, woonomgeving en schaarstepunten vervangen door de WOZ-waarde. Onder (I) wordt het huidige stelsel weergegeven, dat tegelijkertijd een bepaalde maximale huursom weerspiegelt. Na het laten vervallen van de genoemde onderdelen uit dit stelsel in fase (II), wordt de leemte, die feitelijk staat voor een aantal huurpunten, in de variant ingevuld door de WOZ-waarde (III).

Om de maximale huursom te behouden is het essentieel dat in iedere variant de WOZ-waarde (per vierkante meter) op een geschikte manier in huurpunten gewaardeerd wordt. Alvorens de

effectberekeningen plaatsvinden, wordt eerst vastgesteld bij welke WOZ-waarde (per vierkante meter) een huurpunt toegekend moet worden om de verdien capaciteit te behouden. De vaststelling van de juiste waarde gebeurt voor iedere variant op basis van het WoON 2012.

3.2.2 Overige uitgangspunten

Als peildatum voor het onderzoek is aangesloten bij de peildatum van het WoON, te weten 1-1-2012. Verder hebben de effecten van de verschillende varianten enkel betrekking op de gereguleerde huurvoorraad, omdat het WWS enkel van toepassing is op dit deel van de huurvoorraad. Een meer uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten en de rekenmethodiek is opgenomen in bijlage 2.

3.3 Beschrijving uitkomsten WoON

3.3.1 Invloed van de WOZ-waarde

Alvorens de effecten van de varianten te bespreken wordt eerst Tabel 3.2 gepresenteerd. Deze is grotendeels gelijk aan Tabel 3.1, echter aangevuld met de wijze waarop de WOZ-waarde opgenomen is en per welke eenheid deze gewaardeerd dient te worden met een huurpunt. Zo worden bijvoorbeeld in Variant 1 enkel de omgevingspunten vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Om de nationale verdien capaciteit te behouden wordt het verlies van de omgevingspunten binnen het stelsel gecompenseerd door per woning een huurpunt toe te kennen voor iedere € 140 van de WOZ-waarde per vierkante meter. In dit geval is de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter (€ 2.200) goed voor 16 punten, gelijk aan het gemiddelde aantal omgevingspunten in het huidige puntenstelsel (in Tabel 2.2).

Tabel 3.2 Schematische weergave van de varianten met de compenserende eenheden voor de WOZ-waarde

	WWS-onderdelen				WOZ	
	Omgeving	Schaarste	Woonvorm	Oppervlakte	per m2	eenheid
Variant 1	-	-	-	-	ja	€ 140
Variant 2	-	-	-	-	ja	€ 100
Variant 3*	-	-	-	-	ja	€ 140
Variant 4	-	-	-	-	ja	€ 70
Variant 5*	-	-	-	-	ja	€ 90
Variant 6	-	-	-	-	nee	€ 1.460

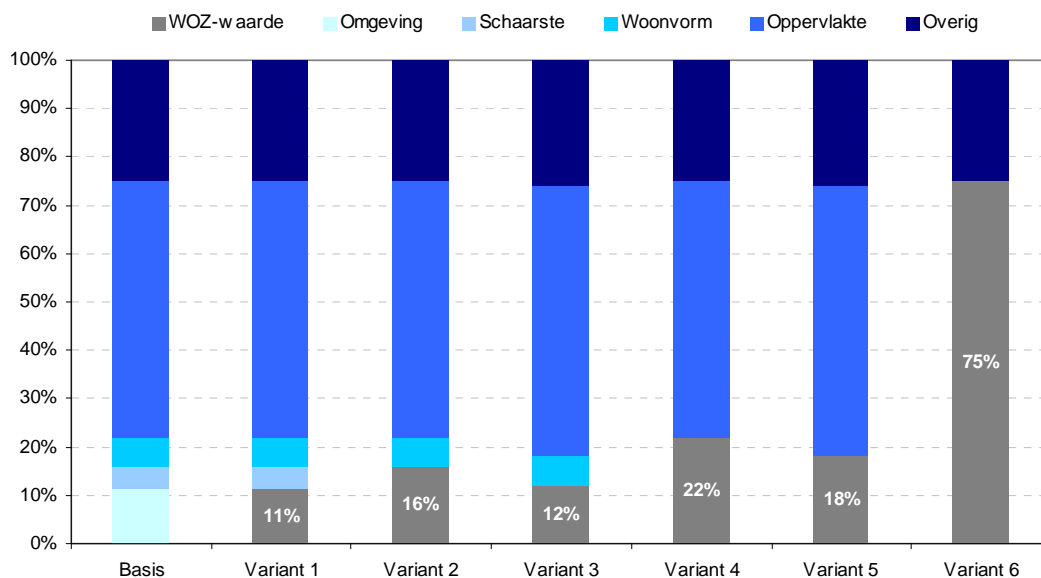
* = met 5,19% ophoging van huurrijzentabel

In Figuur 3.2 is de opbouw van het puntenstelsel onder de verschillende varianten te zien. Daar waar in de Basisvariant het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenopbouw gelijk aan nul is, neemt dit naarmate er meer onderdelen vervangen worden in de verschillende varianten ook steeds toe. In Variant 1 wordt iets meer dan 10% van de punten bepaald op grond van de WOZ-waarde per vierkante meter. In Variant 6, de enige variant waarin uitgegaan wordt van de absolute WOZ-waarde, neemt het aandeel toe tot 75%.

Eerder is in paragraaf 3.1 al gewezen op het subtiele verschil tussen enerzijds Variant 2 en 3, en anderzijds tussen Variant 4 en 5. De uitwerking van de wijze waarop de schaarstepunten vervangen worden is goed te zien in Figuur 3.2. Daar waar in Variant 3 de puntprijs eerst wordt opgehoogd na het uitsluiten van de schaarstepunten, leidt dit tot een lager aandeel van de WOZ-waarde (12%) in het nieuwe

puntenstelsel – in vergelijking met diens ‘tegenhanger’ Variant 2, waarin de schaarstepunten simultaan met de andere WWS-onderdelen vervangen worden door de WOZ-waarde (16%). Ditzelfde verschil in uitwerking volgt ook uit de vergelijking tussen Variant 4 en 5. De algemene ophoging van de prijs per huurpunt in Variant 5 resulteert in een lager aandeel van de WOZ-waarde (18%) ten opzichte van Variant 4 (22%).

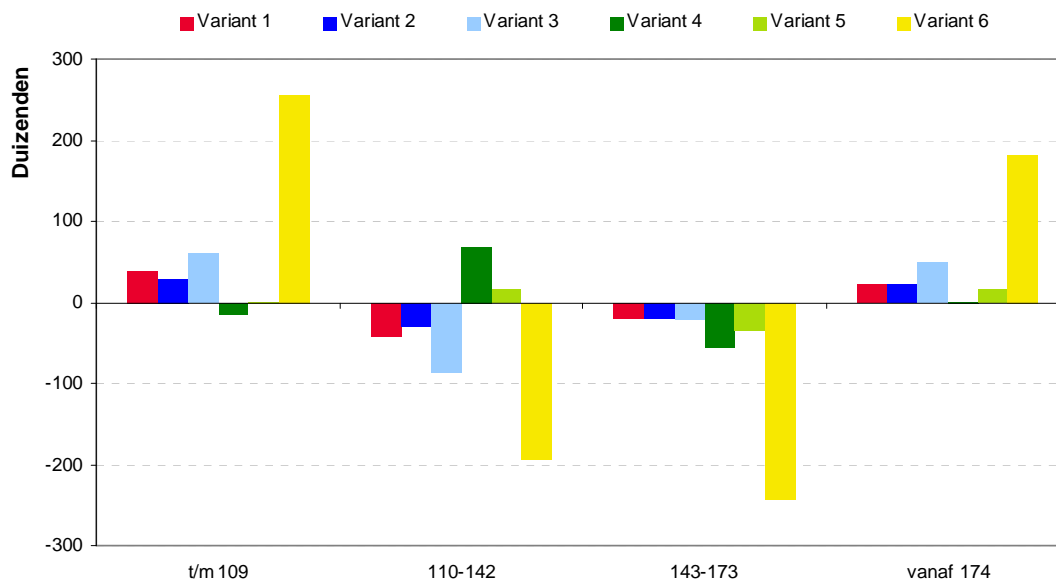
Figuur 3.2 Opbouw van de huurpunten in de gereguleerde huursector per variant (bron: WoON 2012)



De bijna 2,5 miljoen gereguleerde huurwoningen zijn op basis van de huurpunten in iedere variant verdeeld over vier huurpuntklassen. Uit een vergelijking van de aantallen per huurpuntklasse, ofwel de verdeling, wordt inzichtelijk of de invoering van de WOZ-waarde ten opzichte van de Basisvariant tot meer of minder woningen leidt met relatief veel of weinig huurpunten. Deze verschillen zijn in Figuur 3.3 opgenomen.

Kijkend naar het effect van de inbreng van de WOZ-waarde op de verdeling in huurpuntklassen valt vooral Variant 6 op. De dominantie van de WOZ-waarde in het puntenstelsel binnen deze variant resulteert in een gereguleerde huursector met een toename van circa 200.000 woningen in zowel de laagste als in de hoogste klasse. Logischerwijs staat hiertegenover een afname van de woningen met 110 tot 173 huurpunten. Dit is in schril contrast met de verdeling in klassen voor de overige varianten, die gezien de relatief kleine verschillen redelijk in lijn liggen met de verdeling in de Basisvariant. Overigens geldt ook voor Variant 1, 2 en 3 dat het aantal woningen in de laagste en de hoogste klasse toenemen, ten gunste van de twee middelste klassen. De verschillen met de Basisvariant zijn echter in vergelijking met Variant 6 veel kleiner. Variant 5 wijkt in de verdeling over de huurpuntklassen het minst af van de Basisvariant.

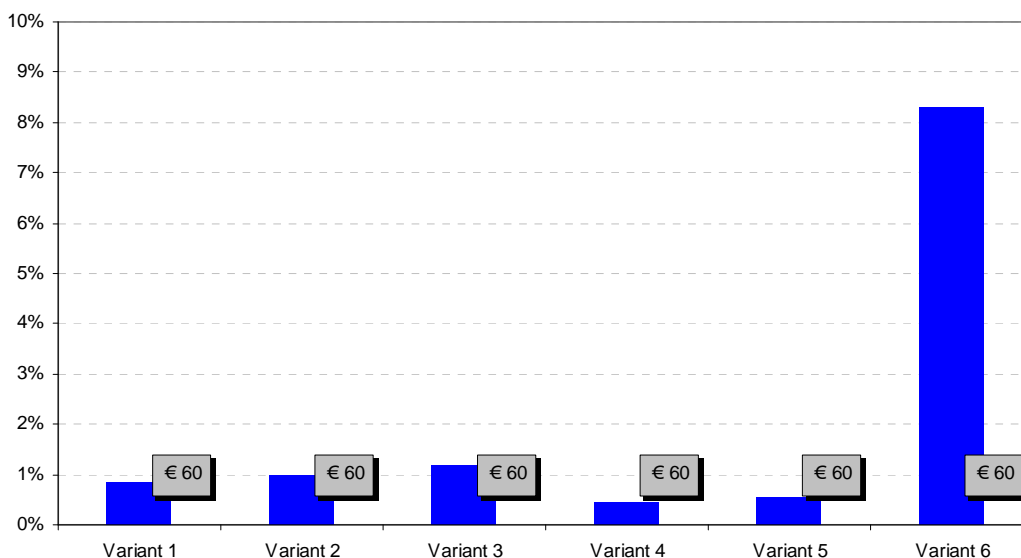
Figuur 3.3 De gereguleerde huursector verdeeld naar puntenklasse met per variant de afwijkingen ten opzichte van het huidige WWS (bron: WoON 2012)



De wijzigingen in het puntenstelsel hebben eveneens gevolgen voor de maximale huur. Hierdoor kan het in de varianten voorkomen dat de nieuwe maximale huur onder de huidige feitelijke huur komt te liggen. In Figuur 3.4 is per variant weergegeven met welk percentage het aandeel woningen waarvoor dit geldt toeneemt ten opzichte van de Basisvariant. Daarnaast is in de figuur per variant te zien hoe groot in dat geval het verschil is tussen de feitelijke en de maximale huur.

Ten opzichte van de Basisvariant neemt in Variant 1 het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan met bijna 1% toe. In Variant 2 en 3 stijgt het percentage heel licht, maar is dit nog altijd rond de 1%. In Variant 4 en 5 schommelt de toename rond 0,5%. Net als in het voorgaande leidt ook nu Variant 6 tot de grootste verandering ten opzichte van de huidige situatie. Het aandeel woningen in de gereguleerde huursector met een maximale huur die onder de feitelijke huur ligt neemt in deze variant met ruim 8% toe. In alle varianten ligt de feitelijke huur per maand gemiddeld rond de € 60 hoger dan de maximale huur.

Figuur 3.4 Per variant de mutatie ten opzichte van de Basisvariant in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde huursector, met bijbehorend gemiddelde verschil tussen feitelijke huur en maximale huur (bron: WoON 2012)



3.3.2 De effectberekeningen

Met de geschikte waarderingen van de WOZ-waarde waarmee de nationale verdien capaciteit in alle varianten gelijk is gehouden, zijn de effecten van de alternatieve stelsels nader bekeken. Naarmate de WOZ-waarde een steeds meer bepalende rol binnen het stelsel krijgt, is de verwachting dat dit gevolgen heeft voor de (her)verdeling van de verdien capaciteit. Wijzigingen in de onderliggende maximale huren werken weer door in de huurruimte. Kortom, de effecten kunnen langs verschillende thema's worden belicht.

In Tabel 3.3 wordt de aandacht gevestigd op de uitkomsten voor de maximale huur. De maximale huur is immers de belangrijkste uitkomst van de herverdeling van de huurpunten na opname van de WOZ-waarde in het WWS. In de Basisvariant bedraagt deze gemiddeld over de gehele gereguleerde voorraad € 640 per maand. In het particuliere segment ligt de maximale huur gemiddeld € 30 hoger en in de corporatiesector € 10 lager. Regionaal gezien blijkt de maximale huur in het oosten en het zuiden (met € 670) hoger dan het landelijke gemiddelde. De verklaring hiervoor is dat in deze landsdelen meer kleinere en minder stedelijke gemeenten voorkomen met meer eengezinswoningen met meer huurpunten.

De effecten van een stelselwijziging op de maximale huur zijn in Tabel 3.3 voor de zes varianten gerelateerd aan de Basisvariant. Positieve of negatieve afwijkingen van meer dan 2,5% worden hierin met "+" respectievelijk "-" aangeduid. De grotere afwijkingen van meer dan 5% zijn met "+ +" dan wel "- -" te herkennen.

Variante 6 leidt tot de meeste verschuivingen in de maximale huur, mede doordat ruim driekwart van de huurpunten in deze variant bepaald wordt door de hoogte van de WOZ-waarde. Het is met name in de zeer stedelijke gebieden waar de maximale huur in deze variant met meer dan 5% toeneemt. Dit gaat vooral ten koste van de niet-stedelijke gebieden.

De verschuivingen zijn in de andere varianten minder groot. In Variant 4 en 5 bedragen de veranderingen op geografisch niveau niet meer dan 2,5%. Echter omdat in deze varianten ook de woonvorm door de WOZ-waarde vervangen is, treden er wel veranderingen op het niveau van het woningtype op. De maximale huur neemt in Variant 4 en 5 voor alle eengezinsvormen met meer dan 2,5% af. Dat hiermee dan ook niet automatisch de maximale huur voor de meergezinswoningen toeneemt, kan verklaard worden uit de stijging van de maximale huur voor de kleinere woningen (met maximaal 40 m²). Deze bestaan namelijk voor driekwart uit meergezinswoningen. Overigens neemt de maximale huur voor de kleinere woningen in alle varianten met meer dan 5% toe. Ondanks de weinige vierkante meters die een dergelijke woning te bieden heeft, is de WOZ-waarde relatief veel hoger dan gemiddeld. Mede door de sterke gelijkenis is er op hoofdlijnen nauwelijks verschil tussen Variant 2 en 3 en tussen Variant 4 en 5.

Tabel 3.3 De maximale huur in de gereguleerde huursector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: WoON 2012)

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Gereguleer de huurvoorraad NL	€ 640						
Corporatie	€ 630						
Particulier	€ 670						+
Noord	€ 640	-					--
Oost	€ 670						-
West	€ 620						+
Zuid	€ 670						-
minder dan 20.000	€ 690		+	+			
20.000 tot 50.000	€ 670						
meer dan 50.000	€ 650						
G4	€ 580			-			++
G27	€ 630						--
Zeer sterk stedelijk	€ 580						++
Sterk stedelijk	€ 640						
Matig stedelijk	€ 670						
Weinig stedelijk	€ 690						
Niet stedelijk	€ 680		+	+			--
Kleine woning (<= 40 m2)	€ 520	++	++	++	++	++	++
Twee onder een kap	€ 720				-	-	-
Hoekwoning	€ 720				--	-	--
Tussenwoning	€ 710				-	-	-
Overig eengezins	€ 790				-	-	+
Meergezins	€ 600						

- ++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
- + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

3.4 Beschrijving uitkomsten microbestanden

3.4.1 WoON 2012 en microbestanden

Met het WoON is een kader gecreëerd waarin voor de zes varianten is vastgelegd hoe de WOZ-waarde gewaardeerd moet worden, opdat de verdien capaciteit behouden blijft. Het WoON is echter ontoereikend voor detailanalyses naar bijvoorbeeld de effecten voor specifieke doelgroepen van huurders. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de microbestanden die de corporaties en de IVBN aangeleverd hebben.

In deze paragraaf worden met hulp van de microbestanden effecten van de zes varianten voor specifieke doelgroepen binnen de gereguleerde huurvoorraad beschreven. De gekozen doelgroepen betreffen de huurders in de vier grootste gemeenten (G4), huurders in krimpgebieden, huurders van zorgwoningen en huurders bij studentenhuysvesters. Ook bij de bespreking van effecten voor de doelgroepen wordt in eerste instantie de aandacht gericht op de maximale huur en eventuele veranderingen daarin. Waar mogelijk en relevant worden de uitkomsten voor de corporatiesector en voor het woningbezit van de IVBN afzonderlijk gepresenteerd.

Verschillen tussen WoON 2012 en microbestanden

Daar waar het WoON in feite de gehele woningmarkt (op macroniveau) beslaat, geldt dat niet voor de microbestanden. Niet elke corporatie heeft gehoor gegeven aan het verzoek van het ministerie van BZK en Aedes. Dit betekent dat het microbestand niet geheel representatief is voor de totale corporatiesector, zoals ook al blijkt uit de dekkingsgraad in Figuur 2.2. Daarnaast is vanuit de particuliere sector enkel informatie over de gereguleerde woningportefeuille van de IVBN ter beschikking gesteld. Naar schatting betreft dit 11% van de gereguleerde voorraad in particulier bezit, waarmee voor de totale particuliere sector de beschikbare microdata eveneens niet representatief is.

In samenhang met het voorgaande moet ook worden opgemerkt dat er een steekproefdesign ten grondslag gelegen heeft aan het WoON 2012 om er voor te zorgen dat verschillende groepen binnen de bevolking en de huishoudens (zoals thuiswonende jongeren, ouderen, allochtonen) in voldoende mate vertegenwoordigd zijn. Het WoON biedt daarmee informatie om een representatief beeld te scheppen over de huurders. Gegevens over de huurders ontbreken in de microbestanden, waardoor geen volledige controle op de representativiteit van deze bestanden mogelijk is.

Tot slot is er een verschil tussen de peildatums van beide bestanden. De gekoppelde huurpunten aan het WoON hebben 1-1-2012 als peildatum, maar zijn vermoedelijk gedurende 2011 voor het laatst geactualiseerd. De ontvangen microbestanden zijn medio 2013 ontvangen. Dit betekent dat beide peildatums bijna twee jaar verschillen. In twee jaar tijd is de kwaliteit van de huurvoorraad door nieuwbouw en renovatie verbeterd, wat ook in de huurpunten tot uitdrukking zou moeten komen. Daarnaast is het WWS in 2011 op twee onderdelen aangepast. Tot 1 juli 2011 telden sommige energiezuinige of energiebesparende woningvoorzieningen mee voor het puntenaantal van zelfstandige huurwoningen. Sinds 1 juli 2011 telt het energielabel mee, zij het dat er tot 1 januari 2014 nog sprake is van een overgangmaatregel. Vanaf oktober 2011 zijn de schaarstepunten ingevoerd voor huurwoningen die in de aangewezen schaarstegebieden liggen. Er is nauwelijks zekerheid of deze twee wijzigingen administratief volledig zijn verwerkt in de huurpunten van het WoON 2012. Inmiddels twee jaar verder blijkt uit de geleverde gegevens in de microdata dat het merendeel van de administratie bijgewerkt is (Tabel 3.5).

Door middel van een vergelijking van de Huurenquête uit 2011 en 2012 worden de effecten van deze stelselwijzigingen zichtbaar gemaakt in Tabel 3.4⁴. Volgens de uitkomsten van de Huurenquête is het huurpuntentotaal tussen 2011 en 2012 over de gehele voorraad met 6 punten toegenomen en in de corporatiesector met 7 punten. De huurpunten in het WoON 2012 zijn voor de totale huurvoorraad

⁴ De gegevens in Tabel 3.4 zijn overgenomen uit de rapporten "Feiten en achtergronden van het huurbeleid" van 2011 en 2012 (Companen).

opgenomen in Tabel 3.5 en liggen voor de corporatiesector op het niveau van de uitkomsten van de Huurenquête 2011 (138 vs. 137), terwijl deze voor de particuliere huursector (of commerciële verhuurders) duidelijk hoger zijn (158 vs. 151). De huurpunten in het microbestand van de corporatiesector liggen meer in lijn met de uitkomsten van de Huurenquête 2012 (143 vs. 144). Een dergelijke vergelijking tussen particuliere verhuurders in het WoON en het microbestand van de IVBN is vanwege de selectiviteit van laatstgenoemd bestand niet zinvol.

Tabel 3.4 Kenmerken woningbezit van verschillende type verhuurders volgens Huurenquête 2011 en 2012

	Huurenquête 2011		Huurenquête 2012	
	Aandeel	Punten	Aandeel	Punten
Totale huurvoorraad	100%	139	100%	145
Toegelaten instellingen	77%	137	77%	144
Niet-commerciële verhuurders	3%	128	3%	132
Commerciële verhuurders	20%	151	20%	156
<i>Institutionele beleggers</i>	5%	170	5%	174
<i>Bedrijven</i>	8%	144	8%	144
<i>Natuurlijke personen</i>	7%	125	7%	125

Tabel 3.5 Kenmerken woningbezit van verschillende type verhuurders volgens WoON 2012

	WoON 2012	
	Aandeel	Punten
Totale huurvoorraad	100%	142
Corporatiesector	77%	138
Particuliere sector	23%	158

Bovenstaande verschillen maken duidelijk dat conclusies op basis van het WoON en op basis van de microbestanden niet per definitie eenduidig zijn. Het verschil in huurpunten leidt er onder meer toe dat de gemiddelde maximale huur in de corporatiesector op basis van de microdata € 30 hoger liggen ten opzichte van de maximale huur volgens het WoON. Als een keuze gemaakt moet worden, zal het WoON altijd als leidend genomen worden.

3.4.2 Huurders in de G4

De uitkomsten van de zes varianten worden voor alle G4-gemeenten apart gepresenteerd. Daarbij worden deze gemeenten ook in regionaal perspectief beschouwd. De regio is in alle gevallen gedefinieerd als het omliggende Woningbouwafspraken- (WBA-) gebied.

Amsterdam

Het WBA-gebied gelegen rondom de hoofdstad wordt de Stadsregio Amsterdam genoemd (Figuur 3.5). De gemeente Amsterdam is gelegen in een schaarstegebied en met uitzondering van Zaanstad en Wormerland behoren ook de overige gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam tot hetzelfde schaarstegebied. De uitkomsten van de zes varianten verkregen uit de microbestanden zijn in Tabel 3.6 opgenomen, waarin tevens onderscheid gemaakt is tussen de woningen in de corporatiesector en binnen het woningbezit van IVBN.

Figuur 3.5 Amsterdam en de regio



De gemiddelde maximale huur binnen de Amsterdamse gereguleerde corporatiesector in de microbestanden, en ook in de omringende gemeenten, is in de Basisvariant lager dan het nationale gemiddelde (Tabel 3.6a). In Variant 1, 4 en 6 neemt de maximale huur in Amsterdam met meer dan 5% toe. In Variant 2 en 3 is juist sprake van een daling. De daling in deze varianten heeft te maken met de schaarstepunten die in het huidige stelsel relatief hoog zijn in Amsterdam, maar na uitsluiting niet volledig gecompenseerd worden door de punten voor de WOZ-waarde per vierkante meter. Mede vanwege de dominante positie van de gemeente Amsterdam 'beweegt' de gehele Stadsregio in dezelfde richting mee.

Op hoofdlijnen gebeurt hetzelfde binnen het gereguleerde woningbezit van de IVBN dat gelegen is in Amsterdam en omstreken (Tabel 3.6b), behalve dat de toename van de maximale huur in Amsterdam in Variant 1 en 4 minder dan 2,5% is.

Tabel 3.6 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Amsterdam en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)

a) Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 660						
Stadsregio Amsterdam	€ 620	+		-	+		++
Amsterdam	€ 620	++	-	--	++		++
Overig Stadsregio Amsterdam	€ 630						+

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	***						
Stadsregio Amsterdam	***		-	-			++
Amsterdam	***		-	-			++
Overig Stadsregio Amsterdam	***		-	-		-	++

- ++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
- + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant
- *** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de Stadsregio Amsterdam op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.7 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op

hoofdlijnen is het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden.

Tabel 3.7 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Amsterdam en omliggende regio (bron: WoON 2012)

a) Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 630						
Stadsregio Amsterdam	€ 600	+	-	--			++
Amsterdam	€ 580	++	-	--			++
Overig Stadsregio Amsterdam	€ 650						++

b) Gereguleerde particuliere sector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 670						+
Stadsregio Amsterdam	€ 620	+	-	--			++
Amsterdam	€ 610	+	-	--	+		++
Overig Stadsregio Amsterdam	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

- ++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
- + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant
- (-) = geen waarnemingen

Utrecht

Figuur 3.6 Utrecht en de regio



De gemeente Utrecht is gelegen in het WBA-gebied Bestuur Regio Utrecht (BRU). Dit is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de regio Utrecht (Figuur 3.6). De BRU vormt het hart van de provincie Utrecht en ligt in zijn geheel in een schaarstegebied.

De maximale huur volgens de microbestanden in de gereguleerde corporatiesector van de BRU is hoger dan in Nederland, ook voor de gemeente Utrecht en de rest van de BRU (Tabel 3.8a). In vier varianten neemt de maximale huur in Utrecht af, overwegend met meer dan 5%. Dit geldt ook voor de BRU als geheel. Met name de vervanging van de schaarstepunten is de oorzaak van de afname van de maximale huur. De huurpunten voor de

WOZ-waarde per vierkante meter zijn in deze varianten onvoldoende om dit verlies te compenseren. Dit gebeurt wel in Variant 6, waarin de WOZ-waarde veel zwaarder de huurpunten bepaalt.

De effecten van de varianten zijn voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN nagenoeg identiek aan die voor de corporatiesector (Tabel 3.8b).

Tabel 3.8 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Utrecht en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)

a) Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 660						
BRU	€ 730		--	--	-	--	+
Utrecht	€ 690		--	--	-	--	
Overig BRU	€ 750		--	--	--	--	+

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	***						
BRU	***		--	--	--	--	+
Utrecht	***		--	--	--	--	+
Overig BRU	***		--	--	--	--	

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

-- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de corporatiesector in de BRU op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.10 opgenomen. Op hoofdlijnen is er weinig verschil met het beeld op basis van de microbestanden. Wegens gebrek aan voldoende waarnemingen in het WoON ontbreken de uitkomsten van de particuliere huursector voor deze regio.

Tabel 3.9 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Utrecht en omliggende regio (bron: WoON 2012)

Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 630						
BRU	€ 660		--	--	-	--	
Utrecht	€ 620		--	--	-	--	
Overig BRU	€ 710		--	--	--	--	

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

-- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

Rotterdam

Rotterdam, de op een na grootste gemeente in Nederland, ligt in het WBA-gebied Stadsregio Rotterdam (SRR, zie Figuur 3.7). De SRR behoort tot het COROP-gebied Groot-Rijnmond, dat niet aangewezen is als schaarstegebied. In de huidige situatie is de maximale huur in de SRR, Rotterdam en de overige regiogemeenten volgens de microbestanden lager dan gemiddeld in Nederland (Tabel 3.10), zowel in de gereguleerde corporatiesector als voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN. In Variant 2, 3, 4 en 5

neemt de maximale huur in de gehele SRR toe. Dit heeft er mee te maken dat alle gemeenten in de SRR geen schaarstepunten hebben en die dus ook niet verliezen in de varianten waarin schaarstepunten vervangen worden.

Figuur 3.7 Rotterdam en de regio



Tabel 3.10 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Rotterdam en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)

a) Gereguleerde corporatiesector							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Nederland	€ 660						
Stadsregio Rotterdam	€ 600		+	+	++	++	
Rotterdam	€ 570		+	+	++	++	-
Overig Stadsregio Rotterdam	€ 630		+	+	+	+	+

b) Gereguleerd woningbezit IVBN							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Nederland	***						
Stadsregio Rotterdam	***		+	+	+	+	+
Rotterdam	***		+	+	++	++	++
Overig Stadsregio Rotterdam	***			+			

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
 + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
 - = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
 -- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant
 *** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de Stadsregio Rotterdam op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.11 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op hoofdlijnen is voor de regio het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden. Voor de gemeente Rotterdam zijn er iets grotere verschillen aan te wijzen; specifiek waar het de effecten van Variant 4 en 5 aan gaat. In beide

varianten blijkt uit de microbestanden een toename van iets meer dan 5% van de maximale huur. In het WoON is eveneens een toename van de maximale huur waar te nemen, alleen ligt deze onder de 2,5%. Ofwel, de effecten in deze varianten werken voor Rotterdam met verschillende intensiteit dezelfde kant op.

Tabel 3.11 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Rotterdam en omliggende regio (bron: WoON 2012)

a) Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Nederland	€ 630						
Stadsregio Rotterdam	€ 580		+	+	+	+	-
Rotterdam	€ 570	-					--
Overig Stadsregio Rotterdam	€ 610		++	++	++	++	+

b) Gereguleerde particuliere sector

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Nederland	€ 670						+
Stadsregio Rotterdam	€ 570	--					-
Rotterdam	€ 560	--			+	+	-
Overig Stadsregio Rotterdam	€ 620	-					-

- ++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
- + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

Den Haag

Haaglanden, het WBA-gebied rondom de gemeente Den Haag, is gelegen in het COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage (Figuur 3.8). Deze wordt niet gerekend tot de schaarstegebieden.

Figuur 3.8 Den Haag en de regio



In de Basisvariant is de maximale huur volgens de microbestanden in Haaglanden, zowel in de corporatiesector als in het woningbezit van de IVBN, lager dan het nationale gemiddelde (Tabel 3.12). Net als voor de gemeente Rotterdam en de SRR het geval is, geldt ook voor Den Haag en Haaglanden dat daar geen schaarstepunten vervangen worden door de WOZ-waarde per vierkante meter. Het is dan ook met name in die varianten waar dit in aan de orde is, waar de maximale huur in de corporatiesector toeneemt: Variant 2, 3, 4, en 5. In Variant 4 en 5 neemt de maximale huur in de gehele regio met meer dan 5% toe.

Een dergelijke toename is ook aan de orde

voor het Rotterdamse woningbezit van de IVBN, alleen in minder mate ten opzichte van de corporatiesector. Een verschil ten opzichte van de corporatiesector is de uitwerking van Variant 1 en 6. In Variant 1 neemt de maximale huur voor het woningbezit van de IVBN met meer dan 2,5 % af. In Variant 6 is de toename in de gehele regio meer dan 5%.

Tabel 3.12 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Den Haag en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)

a) Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 660						
Haaglanden	€ 590		+	+	++	++	+
Den Haag	€ 560		+	+	++	++	
Overig Haaglanden	€ 620		+	+	++	++	++

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	***						
Haaglanden	***	-			+	+	++
Den Haag	***			+	+	+	++
Overig Haaglanden	***	-			+	+	++

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
 + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
 - = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
 -- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant
 *** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de regio Haaglanden op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.13 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op hoofdlijnen is het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden.

Tabel 3.13 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Den Haag en omliggende regio (bron: WoON 2012)

a) Gereguleerde corporatiesector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 630						
Haaglanden	€ 570		+	+	++	++	+
Den Haag	€ 540	-			+	+	
Overig Haaglanden	€ 600		++	++	++	++	++

b) Gereguleerde particuliere sector

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 670						+
Haaglanden	€ 590	-				+	
Den Haag	€ 580	--					
Overig Haaglanden	€ 600	-			+	+	++

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
 + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
 - = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
 -- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

3.4.3 Huurders in krimpgebieden

Naast de grootste gemeenten is ook gekeken naar de effecten voor huurders in krimpregio's en anticipeergebieden. Krimpregio's hebben momenteel al te kampen met een structurele bevolkings- en huishoudensdaling. Gemeenten waar een dergelijke daling in de komende tien jaar verwacht wordt behoren tot de anticipeergebieden. Bijlage 3 bevat de lijst van gemeenten per krimpgebied en in de anticipeerregio's.

In de microbestanden ligt 23% van de gereguleerde corporatiewoningen in een krimp- of anticipeergebied. Dit is vrijwel gelijk aan het aandeel volgens het WoON 2012 (22%). Voor het krimpgebied Zeeuws Vlaanderen zijn geen corporatiegegevens beschikbaar waardoor deze niet gepresenteerd worden. Uit Tabel 3.14 kan worden afgeleid welke gevolgen de varianten hebben voor de maximale huur in de gereguleerde corporatiesector van de krimpgebieden. IVBN-leden hebben te weinig woningbezit in krimpgebieden om dit zinvol in deze analyse te betrekken.

Tabel 3.14 De maximale huur per krimpgebied en over alle anticipeerregio's in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestanden corporaties)

Gereguleer de corporatiesector							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 660						
Rest Nederland	€ 660						
Anticipeerregio's	€ 670			+			--
Krimpgebieden	€ 650	-			-		--
Oost-Groningen	€ 670	--			--	-	--
Eemdelta	€ 670	-			-		--
De Marne	€ 630	-			-	-	--
Zeeuws Vlaanderen	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Parkstad Limburg	€ 650	--	-		--	-	--
Maastricht Mergelland	€ 630	-					--
Westelijke mijnstreek	€ 640	-					--

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
 + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
 - = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
 -- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant
 (-) = geen waarnemingen

Over alle krimpgebieden bekeken bedraagt de maximale huur in de corporatiesector (Tabel 3.14) volgens het huidige stelsel gemiddeld rond € 660. Dit is niet alleen gelijk aan het nationale gemiddelde, maar ook aan het gemiddelde voor de anticipeerregio's en de rest van Nederland. Tussen de krimpgebieden onderling bestaan verschillen in de maximale huur. In de noordelijke krimpregio's zijn deze net wat hoger dan in het zuiden van het land.

In Variant 1 neemt de maximale huur in de corporatiesector zonder uitzondering in alle krimpgebieden af. Dit geldt eveneens in Variant 6 waar de afname structureel meer dan 5% is. In Variant 2 zijn de relatieve veranderingen in alle krimpgebieden minder dan 2,5%, behalve voor Parkstad Limburg. In Variant 3 neemt de maximale huur in de anticipeerregio's en in de krimpgebieden als geheel met meer dan 2,5% toe, maar wordt een dergelijke groei voor de individuele krimpgebieden niet waargenomen. Maastricht Mergelland daargelaten, daalt in Variant 4 de maximale huur voor alle krimpgebieden. In Variant 5 neemt de maximale huur in de helft van de krimpgebieden af, met meer dan 2,5% maar minder dan 5%.

3.4.4 Huurders van ouderenwoningen

Er is ook nagegaan welke consequenties er mogelijk kunnen gelden voor de meer kwetsbare doelgroepen binnen de corporatiesector, zoals de huurders van ouderenhuisvesting. In totaal telt de gereguleerde corporatiesector in de microbestanden bijna 190.000 woningen die gerekend worden tot de ouderenhuisvesting. Dit betreft in driekwart van de gevallen een seniorenwoning, maar kunnen ook bejaardenwoningen, serviceflats, zorgwoningen en aanleunwoningen zijn.

Tabel 3.15 De maximale huur per type ouderenwoning in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Nederland	€ 660						
Totaal ouderenwoningen	€ 650						
Seniorenwoningen	€ 650						
Bejaardenwoningen	€ 590				+		
Serviceflats	€ 810	-			+	+	--
Zorgwoningen	€ 650				++	++	++
Aanleunwoningen	€ 580				+		

- ++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
- + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

In het huidige stelsel wijkt de gemiddelde maximale huur over alle ouderenwoningen niet veel af van het nationale gemiddelde (Tabel 3.15). Daarnaast verandert de maximale huur over alle ouderenwoningen in alle varianten niet meer dan 2,5% ten opzichte van de Basisvariant. Dit geldt eveneens specifiek voor de seniorenwoning, verreweg de grootste deelvoorraad binnen de ouderenwoningen. De maximale huur voor bejaarden- en aanleunwoningen neemt alleen in Variant 4 met meer dan 2,5 % toe. Voor de serviceflats en de zorgwoningen zijn de relatieve veranderingen doorgaans wat groter. In Variant 3, 4 en 5 neemt de maximale huur voor zorgwoningen met meer dan 5% toe. Dit blijkt uit nader onderzoek van de microdata vooral te komen door de hoge WOZ-waarde per vierkante meter voor dit type ouderenwoning. Serviceflats kennen daarentegen de laagste WOZ-waarde per vierkante meter. Vooral in Variant 6, waarin de WOZ-waarde voor 75% meetelt in de bepaling van de huurpunten, resulteert dit in een daling van de maximale huurprijs met meer dan 5%.

3.4.5 Huurders bij studentenhuisevesters

Een andere kwetsbare doelgroep onder de huurders zijn de studenten. Omdat zij doorgaans in studentenwoningen verblijven die relatief klein zijn en ook nog eens een relatief lage WOZ-waarde hebben, zou de opname van de WOZ-waarde in het puntenstelsel tot een daling van de maximale huur kunnen leiden. Van vijf studentenhuisevesters is gedetailleerde informatie met betrekking tot de opbouw van de huurpunten ontvangen: DUWO, SSH Nijmegen, SSH, Vestide en Vestia Rotterdam.

In het huidige puntenstelsel bedraagt de maximale huur gemiddeld over alle studentenhuisvesters⁵ € 510 (Tabel 3.16). Dit is ruim lager dan het nationale gemiddelde binnen de gereguleerde corporatiesector. Ook voor de individuele studentenhuisvesters geldt een lager gemiddelde ten opzichte van de totale gereguleerde corporatiesector, hoewel er nog onderling aanzienlijke verschillen aanwezig zijn in de hoogte van de maximale huur.

In vier van de zes varianten neemt de maximale huur voor de studentenhuisvesters als geheel toe. De maximale huur verandert in Variant 2 met minder dan 2,5% en neemt in Variant 3 met meer dan 2,5% af. In Variant 4 neemt de maximale huur voor bijna alle individuele studentenhuisvesters met meer dan 5% toe. In principe geldt voor de meeste studentenhuisvesters dat de maximale huur in bijna alle varianten toeneemt. Twee individuele studentenhuisvesters vormen in Variant 2 en 3 hier een uitzondering op. De reden dat in deze gevallen de maximale huur daalt, is het verlies van de schaarstepunten die voor beide studentenhuisvesters gemiddeld rond de 20 liggen. Dit verlies wordt in Variant 2 en 3 kennelijk onvoldoende gecompenseerd met de inbreng van de WOZ-waarde per vierkante meter.

Tabel 3.16 De maximale huur over alle studentenhuisvesters⁵ in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestanden corporaties)

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Nederland	€ 660						
Totaal studentenhuisvesters	€ 510	+		-	++	+	+

- + + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
- + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

Over het geheel genomen neemt de maximale huur voor de studentenhuisvesters in de meeste varianten toe. Om na te gaan of dit ook geldt voor alle delen van de gezamenlijke voorraad zijn alle woningen van de studentenhuisvesters verdeeld over WOZ-waardeklassen. In Tabel 3.17 zijn de effecten per variant voor de WOZ-waardeklassen in beeld gebracht.

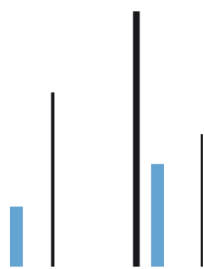
Opmerkelijk is dat in alle varianten de maximale huur voor woningen met een WOZ-waarde tot € 25.000 consequent met meer dan 5% afneemt. Voor de woningen tussen € 25.000 en € 40.000 daalt de maximale huur eveneens in alle varianten met minimaal 2,5% en soms ook met meer dan 5%. Deze bevindingen gelden zelfs in Variant 4, ondanks dat in deze variant de maximale huur met meer dan 5% toeneemt. Kennelijk zijn de woningen van studentenhuisvesters met de laagste WOZ-waarden niet alleen absoluut, maar ook relatief heel goedkoop. Door een zeer lage WOZ-waarde per vierkante meter wordt aan woningen met een WOZ-waarde tot € 40.000 te weinig huurpunten toegekend om het verlies van de huurpunten van de huidige WWS-onderdelen voldoende te compenseren.

⁵ Om de privacy van de individuele verhuurders te borgen is de tabel beperkt tot het totaal over alle studentenhuisvesters.

Tabel 3.17 De maximale huur over alle studentenhuisvesters per WOZ-waardeklasse in de gereuleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Totaal studentenhuisvesters	€ 510	+		-	++	+	+
tot € 6.000	€ 290	--	--	--	--	--	--
€ 6.000 - € 25.000	€ 410	--	--	--	--	--	--
€ 25.000 - € 40.000	€ 380	-	--	-	-	-	--
€ 40.000 - € 75.000	€ 390		+		++	++	--
€ 75.000 - € 150.000	€ 520	+		-	++	+	
€ 150.000 - € 225.000	€ 620	+		-	++	+	++
vanaf € 225.000	€ 760	++		-	+		++

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
 + = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
 - = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
 -- = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant



Samenvatting en conclusies

4.1 Samenvatting

Meer marktwerking met de WOZ-waarde

Om de stagnerende woningmarkt weer in beweging te krijgen heeft het kabinet op het terrein van huren en kopen een aantal maatregelen genomen. Een van de maatregelen om de marktwerking in de huursector te bevorderen betreft het moderniseren en vereenvoudigen van het huidige woningwaarderingstelsel (WWS) voor gereguleerde huurwoningen.

Vanuit dat oogpunt zijn in dit rapport zes varianten op het huidige WWS uitgewerkt, waarbij diverse onderdelen uit het huidige puntenstelsel vervangen zijn door de WOZ-waarde. Het betreft de onderdelen die een minder marktconforme waardering van de huurwoning opleveren dan de WOZ-waarde. Deze betreffen de woonomgeving, schaarstegebieden, de woonvorm en het woonoppervlak. Tijdens de effectberekeningen zijn de randvoorwaarden uit het Woonakkoord van 13 februari 2013 gehanteerd: de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en de varianten mogen niet leiden tot grote schokeffecten.

WoON 2012 en microbestanden als bronnen voor de analyses

De effectberekeningen zijn uitgevoerd met het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2012. In dit onderzoek is zowel de corporatie- als de particuliere huursector opgenomen, waarmee een totaalbeeld van de gehele huursector gegeven wordt. Het WoON bevat echter onvoldoende waarnemingen voor betrouwbare detailanalyses op specifieke doelgroepen en bevat voor alle huurwoningen enkel de huurpunten zonder de achterliggende huurpuntenopbouw. Om die reden is een aantal onderdelen van het WWS in het WoON geschat.

Voor de detailanalyses is gebruik gemaakt van de microbestanden die individuele corporaties en de IVBN beschikbaar hebben gesteld. De hoeveelheid waarnemingen in combinatie met de opbouw van de huurpunten maakt deze mogelijk. Echter, niet alle corporaties hebben informatie aangeleverd waardoor het microbestand voor de corporatiesector niet helemaal representatief is. Daarnaast is vanuit de particuliere verhuurders enkel microdata van de IVBN-leden ter beschikking gesteld. Aanvullende informatie van andere particuliere verhuurders ontbreekt, waarmee ook voor de particuliere huursector als geheel geen representatief microbestand beschikbaar is.

Mede door verschillen in peildatum, wijze van dataverzameling en representativiteit hoeven de gegevens van het WoON 2012 en van de microbestanden niet tot cijfermatig gelijke uitkomsten te leiden. Desondanks laten beide bestanden wel hetzelfde beeld van de effecten van de WWS-varianten zien.

De varianten

De effecten van de volgende zes varianten voor een alternatief op het WWS zijn verkend:

- Variant 1: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 2: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en schaarstepunten;
- Variant 3: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 4: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten en de woonvorm;
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm;
- Variant 6: opname van de individuele WOZ-waarde ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten, de woonvorm en oppervlakte (zowel binnen- als buiten-).

Naarmate meer onderdelen uit het huidige puntenstelsel vervangen worden, neemt de invloed van de WOZ-waarde in de varianten ook steeds toe. In Variant 1 wordt iets meer dan 10% van de punten bepaald op grond van de WOZ-waarde. In Variant 6 neemt het aandeel van de WOZ-waarde toe tot meer dan 75%. Mede daarom leidt Variant 6 tot de meeste verschuivingen. Het is vooral in de zeer stedelijke gebieden waar de maximale huur in deze variant met meer dan 5% toeneemt. Dit gaat vooral ten koste van de maximale huur in de niet-stedelijke gebieden.

De verschuivingen zijn in de andere varianten minder groot. De maximale huur voor de kleinere woningen neemt in alle varianten met meer dan 5% toe. Ondanks een klein woonoppervlak dat een dergelijk woning te bieden heeft, is de WOZ-waarde relatief veel hoger dan gemiddeld.

Mede door de sterke gelijkenis is er op hoofdlijnen nauwelijks verschil tussen Variant 2 en 3 en tussen Variant 4 en 5. In Variant 4 en 5 bedragen de veranderingen op geografisch niveau niet meer dan 2,5%. Omdat ook de woonvorm in deze varianten vervangen is door de WOZ-waarde, zijn er wel verschuivingen op dat niveau. De maximale huur neemt in Variant 4 en 5 voor alle eengezinsvormen met meer dan 2,5% af.

Doelgroepen

Voor de zes varianten is ook gekeken naar de effecten voor specifieke doelgroepen op de huurmarkt, te weten: de huurders in de vier grootste gemeenten, huurders in krimpgebieden, huurders van zorgwoningen en huurders bij studentenhuisvesters.

De maximale huur in Rotterdam en Den Haag neemt over het algemeen in de meeste varianten toe. In Amsterdam en Utrecht is het beeld anders. Met name in Utrecht neemt de maximale huur over het algemeen met meer dan 5% af. Dit heeft te maken met het verlies van de schaarstepunten, die in Utrecht relatief hoog zijn en in de varianten onvoldoende gecompenseerd worden door de WOZ-waarde. In Amsterdam, die eveneens tot een schaarstegebied behoort, neemt de maximale huur in Variant 2 en 3 met meer dan 2,5% af. In de overige varianten neemt de maximale huur toe vanwege de relatief hoge WOZ-waarde in Amsterdam.

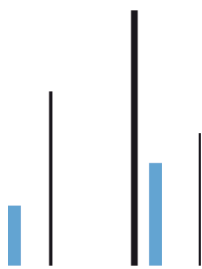
Voor de meeste krimpgebieden geldt een afname van de maximale huur van meer dan 2,5%, met uitzondering van Variant 2 en 3. In Variant 1 en 4 neemt de maximale huur over het totaal van alle krimpgebieden met meer dan 2,5% af en in Variant 6 met meer dan 5%.

Driekwart van de ouderenwoning betreft een seniorenwoning. In geen van de zes varianten stijgt of daalt de maximale huur voor dit specifieke ouderenwoningtype met meer dan 2,5%. Voor de overige woningtypen neemt de maximale huur in Variant 4 wel met minstens 2,5% toe; voor zorgwoningen met meer dan 5%. Dit gebeurt ook in Variant 5 en 6.

Met uitzondering van Variant 2 en 3 stijgt de maximale huur over alle studentenhuisvesters met meer dan 2,5%. In Variant 4 geldt voor bijna alle studentenhuisvesters een stijging van meer dan 5%. Er is echter wel een groot onderscheid tussen de studentenwoning met een WOZ-waarde onder en boven de € 40.000. Voor de woningen onder deze grens neemt de maximale huur in alle varianten met meer dan 2,5% af. Als alleen gekeken wordt naar de woningen met een WOZ-waarde tot € 25.000, dan neemt de maximale huur met meer dan 5% af.

4.2 Conclusies

De analyses laten zien, dat naar mate het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenbepaling toeneemt, meer effecten zullen optreden. Deze effecten hebben met name betrekking op de maximale huur. In hoeverre die aanvaardbaar zijn is een beleidskeuze. Aandachtspunt hierbij is, dat de getoonde effecten het gevolg zijn van een lineair verband tussen WOZ-waarde en de toe te kennen punten daarvoor. Een puntentoekenning op basis van WOZ-waardeklassen zal echter andere effecten laten zien, en vergt een nadere analyse.



Bijlage 1: Benadering WWS-onderdelen in het WoON 2012

Achtereenvolgens wordt voor de WWS-onderdelen omgeving, schaarstegebied, woonvorm en oppervlakte uitleg gegeven hoe de punten hiervoor in het WoON bepaald zijn.

Omgeving

Op basis van de huurpunten voor de woonomgeving zou de kwaliteit van de woonomgeving tot uitdrukking moeten komen. Deze worden in het WWS gewoonlijk bepaald aan de hand van het niveau van de stedelijke voorzieningen, de aanwezigheid van groen, bereikbaarheid, openbaar gebruiksgroen, openbaar parkeren, speelgelegenheden voor kinderen kind (jong en oud), haltes openbaar vervoer, basisscholen en winkelvoorzieningen. In het WWS kunnen maximaal 25 punten voor de omgeving⁶ verkregen worden.

In het WoON kunnen deze punten niet eenvoudig berekend worden. Daarom is gekozen voor een benadering op basis van wel beschikbare informatie. Voor elk van de tien voorzieningen die in het WWS genoemd worden is in het WoON 2012 gezocht naar een variabele die deze op een of ander manier representeert. Deze blijken variabelen te zijn die middels een vijfpuntsschaal de tevredenheid over het niveau van het type voorziening aangeven. Gekeken is naar de waardering voor de variabelen WINKELS (x2), GROEN (x2), HALTES (x2), PARKEER, SPEELGEL, JONGEREN en SCHOLEN. De waarderingen op deze variabelen zijn omgezet in een cijfer tussen 0 en 10 en vervolgens bij elkaar opgeteld om tot een totaalscore te komen. Deze totaalscore kent een minimum van 0 en een maximum van 100, zodat de totaalscore ook als een percentage geïnterpreteerd kan worden.

Via de huurprijscheck van de Huurcommissie⁷ is te bepalen dat huurwoningen in dorpen maximaal 12 omgevingspunten kunnen krijgen, in middelgrote steden maximaal 15 punten en in de grote steden maximaal 17 punten. Dit sluit aan bij informatie op de website van de Woonbond⁸. Gegeven de gemeentegrootte (variabele GGK8) is het eerder berekende percentage toegepast op het maximaal te behalen punten voor de omgeving.

Een van de weinige bronnen over de werkelijke hoogte van de omgevingspunten betreft het rapport "Het huurprijsplafond en de WOZ-waarde"⁹ van RIGO (november 2003). Hierin wordt vermeld dat het

⁶ In het WWS kunnen ook (maximaal 40) minpunten voor de omgeving worden toegekend aan de woning. Dit is afhankelijk van de mate van geluidsoverlast, bodemverontreiniging, nabijheid van hinderlijke bedrijven en de onderhoudssituatie in de omgeving. Het WoON biedt te weinig aanknopingspunten om de minpunten te benaderen. Daarnaast hebben minpunten gemiddeld genomen nauwelijks effect op het huurpuntertotaal, zoals blijkt uit het rapport "Het huurprijsplafond en de WOZ-waarde" van RIGO (november 2003).

⁷ <http://huurprijscheck.huurcommissie.nl/>

⁸ Zie <http://www.woonbond.nl/puntentelling/perjuli2013/info/woonomgeving.php>.

⁹ Het rapport betreft een verslaglegging van de mogelijkheden om de maximale huurprijzen geheel of gedeeltelijk te baseren op de WOZ-waarde en welke consequenties een dergelijk systeem met zich meebrengt. Het onderzoek is in opdracht van het toenmalige ministerie van VROM uitgevoerd door RIGO Research en Advies. Tijdens dit onderzoek is gebruik gemaakt van de huurpuntenopbouw van ruim 1 miljoen corporatiewoningen (peildatum 1-1-2002) en ruim 80.000 woningen van institutionele beleggers (peildatum 1-1-2003).

gemiddelde aantal huurpunten voor de omgeving voor corporatiewoningen op 15 uitkomt en in de particuliere sector op 19. Onder de aanname dat de bijdrage van de omgevingspunten bijna tien jaar later van dezelfde orde grootte blijft, zijn de berekende scores geschaald, zodat nationaal voor beide huursectoren dezelfde gemiddelden voor omgevingspunten behaald worden.

Schaarstegebieden

De punten die toegekend kunnen worden aan woningen in schaarstegebieden zijn eind 2011 onder bewind van minister Donner aan het WWS toegevoegd. Schaarstegebieden zijn regio's waar grote vraag is naar woningen, maar waar relatief weinig woningen beschikbaar komen. Huurwoningen in gemeenten die tot deze regio's behoren, krijgen maximaal 25 huurpunten extra.

De huurpunten voor schaarstegebieden kunnen in het WoON relatief eenvoudig benaderd worden met behulp van de variabelen SCHAARST, OPPTBIN en WAARWONC. Woningen buiten de schaarstegebieden krijgen 0 punten op dit onderdeel. Eenmaal gelegen in een schaarstegebied krijgt een woning tot en met een WOZ-waarde van € 2.900 per vierkante meter 15 punten. Een woning met een hogere WOZ-waarde per vierkante meter krijgt 25 extra punten. De individuele WOZ-waarde per vierkante meter wordt in het WoON bepaald op basis van de verhouding tussen WAARWONC en OPPTBIN.

Woonvorm

De woonvorm van de woning betreft een fysiek kenmerk dat direct betrekking heeft op de woning. De range van punten ligt tussen 17 en 1. De eengezinswoningen worden duidelijk beter gewaardeerd (tussen 12 en 17 punten), terwijl meergezinswoningen maximaal 7 punten op dit onderdeel kan krijgen.

De huurpunten voor de woonvorm zijn gebaseerd op de variabelen HUISTYP, EXTTOE, HFDWVERT, APPTYP, LIFT en AANTEIG. De extra punten voor duplexwoningen (1 of 4 huurpunten) kunnen wegens gebrek aan informatie niet worden berekend.

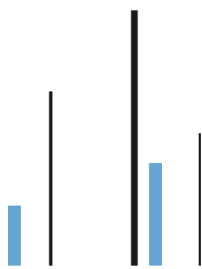
Oppervlakte

De oppervlakte van de woning betreft een ander fysieke kenmerk dat direct betrekking heeft op de woning. Voor de binnenoppervlakte wordt in het WWS een punt per vierkante meter toegekend, waarmee dit onderdeel eigenlijk als het meest bepalend voor het huurpuntentotaal gezien mag worden. Ook voor de buitenruimte kan een woning (maximaal 17) huurpunten verdienen.

Voor punten op basis van de binnenoppervlakte (zowel vertrekken als overige ruimten) is gebruik gemaakt van de variabele OPPTBIN. Volgens het WoON bedraagt de gemiddelde oppervlakte in het huursegment 79 vierkante meter in de corporatiesector en 93 vierkante meter in de particuliere sector. Bij rechtstreekse toekenning van een punt per vierkante meter zou de waardering voor de binnenoppervlakte flink hoger liggen, dan in het rapport van RIGO dat gebaseerd op directe data van de verhuurders. Daarom is er voor gekozen om de binnenoppervlakte te maximeren, opdat het gemiddelde aantal punten voor de binnenoppervlakte niet al te veel afwijkt van het RIGO-rapport.

Een woning kan voor de buitenruimte op een aantal aspecten huurpunten krijgen:

- Punten voor de oppervlakte van de buitenruimte en de aanwezigheid van een carport zijn benaderd met de variabelen OPPBUI1, OPPBUI2 en GARCARP;
- Punten voor de aanwezigheid van de gemeenschappelijke buitenruimte zijn wegens gebrek aan voldoende informatie achterwege gelaten;
- Strafpunten worden toegekend als een buitenruimte volledig ontbreekt. Om dit vast stellen in het WoON is gekeken naar de variabelen TUIN5 en BALKON1.
- In het stelsel is het aantal punten voor de buitenruimte gelimiteerd tot 15 of 17 punten, afhankelijk van de aanwezigheid van een carport. Deze restrictie is ook toegepast op het WoON.



Bijlage 2: Bewerkingen op het WoON 2012 en de microdata

Bewerkingen op het WoON 2012

Ten behoeve van de doorrekeningen zijn de volgende bewerkingen uitgevoerd op het WoON 2012:

- De WOZ-waarde in het WoON is met peildatum 1-1-2011. Deze is op basis van gegevens via Statline gecorrigeerd per provincie en woningtype naar peildatum 1-1-2012. Deze gecorrigeerde variabele wordt WAARWONC genoemd en in de berekeningen als de WOZ-waarde gebruikt;
- De huidige huurbedragen in het WoON (BHUURII) zijn van peildatum 1-1-2012 en worden als zodanig gebruikt in de berekeningen. De liberalisatiegrens is per 1-1-2012 vastgelegd op € 664,66. Woningen met een huur onder of gelijk aan deze grens worden tot de gereguleerde voorraad gerekend;
- De maximale huurprijzen zijn gebaseerd op de huurprijzentabel per 1 juli 2011. Conform deze tabel ligt de maximale huur vanaf 143 punten (€ 668,64) boven de liberalisatiegrens. Woningen vanaf 143 huurpunten worden als potentieel te liberaliseren beschouwd;
- Gereguleerde woningen met een verhouding van 10% of minder tussen feitelijke en maximale huur vallen buiten de analyses. De zogenaamde 'rekenvoorraad' betreft de gereguleerde huurvoorraad met een verhouding boven de 10%;
- Woningen die tot uitschieters gerekend worden met betrekking tot de oppervlakte en de WOZ-waarde per vierkante meter zijn buiten de analyseset gehouden. Dit betreft voor beide variabelen de bovenste en onderste percentiel;
- De doelvariabele is de verhouding binnen de rekenvoorraad tussen het nationale gemiddelde van de feitelijke huur en het nationale gemiddelde van de maximale huur. Vanwege de macro benadering komt deze op hetzelfde neer als de verhouding tussen de feitelijke huursom en de maximale huursom. Bij de vaststelling van de waardering van de WOZ-elementen blijft deze verhouding in alle varianten nationaal min of meer onveranderd (met uitzondering van Variant 8). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eisen die enerzijds door de minister en anderzijds door de Woonbond en Aedes gesteld zijn. De eisen hebben betrekking op handhaving van de verdien capaciteit respectievelijk het mijden van een algehele ophoging van de maximale huren ter bescherming van de bewoners.

Bewerkingen op de microdata van corporaties en IVBN

Voor de effectberekeningen op de microbestanden van de corporaties en de IVBN zijn in eerste instantie dezelfde bewerkingen uitgevoerd:

- Als peildatum voor de WOZ-waarde is 1-1-2012 gehanteerd. Bij melding van een afwijkend peiljaar is met hulp van Statline een correctiefactor bepaald om de WOZ-waarde naar de gewenste peildatum over te zetten. Bij niet-vermelding van een (afwijkend) peiljaar is aangenomen dat de WOZ-waarde betrekking heeft op de waarde per 1-1-2012.

- Als peildatum voor de kale huurbedragen is eveneens uitgegaan van 1-1-2012. Aangezien aan de corporaties niet gevraagd is om een expliciete peildatum voor de huren aan te geven, is aangenomen dat alle huren betrekking hebben op de eerste helft van 2013 omdat vanaf mei dit jaar de gegevens aangeleverd zijn. Daarom zijn alle huren gecorrigeerd met de reciproque van 2,3% – de algemene huurverhoging tussen 2012 en 2013.
- De liberalisatiegrens is per 1-1-2012 vastgelegd op € 664,66. Woningen afkomstig van een corporatie met een huur onder of gelijk aan deze grens worden tot de gereguleerde voorraad gerekend. De vanuit de IVBN aangeleverde woningen hebben per definitie betrekking op de gereguleerde voorraad. Een deel van deze gereguleerde huurvoorraad heeft een huur boven de liberalisatiegrens;
- De maximale huurprijzen zijn gebaseerd op de huurprijzentabel per 1 juli 2011. Conform deze tabel ligt de maximale huur vanaf 143 punten (€ 668,64) boven de liberalisatiegrens. Woningen vanaf 143 huurpunten of met een maximale huur boven op € 664,66 worden als potentieel te liberaliseren beschouwd;
- Woningen die tot uitschieters gerekend worden met betrekking tot de oppervlakte en de WOZ-waarde per vierkante meter zijn buiten de analyseset gehouden. Dit betreft voor beide variabelen de grenzen die corresponderen met de bovenste en onderste percentiel, zoals vastgesteld in het WoON;
- Schaarstepunten zijn ten behoeve van de berekeningen volledig geëffectueerd.

De brief namens BZK en Aedes was voorzien van een bijlage met daarin een overzicht van de gewenste noodzakelijke informatie. Veel corporaties bleken echter niet in staat om de informatie in de gevraagde vorm aan te leveren. Als gevolg van de grote diversiteit in de toegezonden bestanden, vergde het stroomlijnen van de bestanden veel tijd. De inspanningen hebben uiteindelijk geresulteerd in een database met ruim 1,6 miljoen records.

Echter niet alle records in de database bleken geschikt voor analyse. Een deel van de corporaties had ook informatie over parkeerplaatsen, garages, winkelruimtes, etc. in de bestanden opgenomen. Aangezien de analyse zich beperkt tot woningen dienen deze te worden uitgesloten. Daarnaast is het voor de effectberekeningen noodzakelijk dat een aantal gegevens in ieder geval aanwezig moet zijn, zoals de punten voor mogelijk te vervangen WWS-onderdelen in de varianten, de oppervlakte en de WOZ-waarde. Kortom, naast het stroomlijnen van de individuele bestanden om tot een totaalbestand te komen, is ook veel tijd besteed aan de samenstelling van de rekenvoorraad.

Om de zes varianten en de Basisvariant te kunnen berekenen zijn de volgende filters op de adressen en de gegevens van de verhuureenheden in het microbestand toegepast:

- Per adres moet het totaal aantal huurpunten bekend zijn evenals de deelpunten voor de woonomgeving, de schaarstegebieden en de woonvorm. Daarnaast wordt 40 punten als ondergrens voor het puntentotaal aangehouden en wordt ook gecontroleerd op het mogelijke interval waar de punten per onderdeel binnen dienen te vallen;
- Omdat in alle varianten de WOZ per vierkante meter wordt ingebracht is het noodzakelijk dat de WOZ-waarde en de punten voor de oppervlakte (zowel voor vertrekken als voor overige ruimten) bekend zijn;
- Indien voor een verhuureenheid in de microdata de postcode of de gemeente ontbreekt, kan hiervoor niet bepaald worden of deze in een schaarstegebied gelegen is. Dit is voor de varianten 3.2, 5.0 en 5.2 een cruciaal gegeven;

- Om de huurruimte en de verhouding tussen feitelijke en maximale huur te berekenen in de verschillende varianten is het noodzakelijk dat de kale of netto huur bekend is. Als deze ontbreekt wordt de bruto huur als substituuut genomen. De huur mag overigens niet lager zijn dan € 91,73. Deze grenswaarde komt overeen met 50% van de maximale huur in het geval een woning 40 huurpunten heeft;
- Gereguleerde woningen met een verhouding van 10% of minder tussen feitelijke en maximale huur vallen buiten de analyses. De zogenaamde 'rekenvoorraad' betreft de gereguleerde huurvoorraad met een verhouding boven de 10%;
- Tot slot blijkt dat het strikt hanteren van consistentie tussen het geregistreerde puntentotaal en de samenstellende onderdelen (met tolerantie van maximale afwijking van 5 punten) er toe leidt dat de rekenvoorraad slinkt tot een omvang van net iets groter dan de helft van de oorspronkelijke database. Omdat onder dit criterium de uitval te groot is, wordt dit versoepeld toegepast.

Voor de woningen waar het puntentotaal exact te reproduceren is, is gekeken naar het aandeel van de onderdelen omgeving, schaarste en woonvorm op het totaal. Aangezien voor het onderdeel schaarstegebieden 0, 15 of 25 punten kunnen worden verkregen is voor elk van deze 'categorieën' gekeken hoe groot het gemiddelde aandeel en de bijbehorende standaard deviatie zijn. Gegeven de 'schaarstecategorie' zijn woningen met een aandeel dat meer dan 2,5 keer de standaard deviatie afwijkt van het gemiddelde als uitschieter bestempeld, en als zodanig buiten de rekenvoorraad gelaten.

Van de oorspronkelijk ruim 1,6 miljoen records blijven na toepassing van bovenstaande filters ruim 1,3 miljoen gehandhaafd in de rekenvoorraad, waarvan 45.000 afkomstig van IVBN-leden. Binnen de rekenvoorraad is het gereguleerde deel iets minder van 1,2 miljoen records. Hiermee zijn de analyses voortgezet.

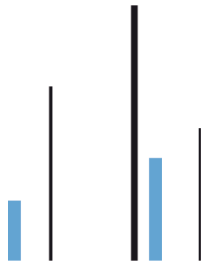
Samenstellen weegfactor microdata

Voor de corporatiesector en het woningbezit van de IVBN is een eigen weegfactor berekend. Voor de corporatiesector is eerst met hulp van BBSH 2011 (en BBSH 2010 voor Vestia) de omvang van de totale en de gereguleerde huurvoorraad bepaald op vier gebiedsniveaus, te weten de gemeentegrootte, de provincie, de WBA-gebieden en de stedelijkheidsgraad. Deze gecombineerde informatie resulteert in acht weegranden, die vervolgens in het weegschema opgenomen zijn. Als negende rand is daar de kale huur in vier prijsklassen¹⁰ aan toegevoegd.

Naar eigen inschatting van de IVBN telt de totale gereguleerde huurvoorraad onder haar leden circa 56.000 woningen. Daarnaast is er volgens de IVBN geen reden om aan te nemen dat de 52.000 geleverde woningen een selectief deel van de populatievoorraad vormen. Dit gegeven, is de initiële verdeling ten aanzien van de vier gebiedsniveaus onder de 52.000 aangeleverde woningen voor 'waar' aangenomen en als weegrand toegepast op de 45.000 woningen die in de rekenvoorraad tot het bezit van de IVBN-gerekend worden. Als vijfde weegrand is daar nog de verdeling naar vier prijsklassen aan toegevoegd.

¹⁰ De klassengrenzen zijn gebaseerd op de kwaliteitskortingsgrens (€ 366,37), de aftoppingsgrens (€ 56198) en de liberalisatiegrens (€ 664,66) per 1-1-2012.

Beide weegfactoren zijn bovendien voorzien van een ophoogfactor, zodanig dat de gewogen corporatievoorraad optelt tot 2,26 miljoen huurwoningen (waarvan ruim 60 duizend woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens) en de gewogen gereguleerde huurvoorraad van de IVBN-leden gezamenlijk optelt tot 56.000.



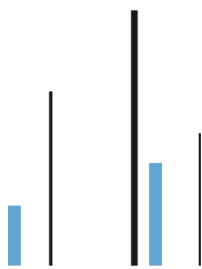
Bijlage 3: Lijst van gemeenten in krimp- of anticepeerregio's

Tabel B3.1 Lijst van gemeenten per krimpgebied

Oost-Groningen	Bellingwedde Stadskanaal Veendam Vlagtwedde Pekele Oldambt Menterwolde	Eemsdelta	Appingedam Delfzijl Loppersum Eemsmond
Zeeuws Vlaanderen	Hulst Temeuzen Sluis	Parkstad Limburg	Onderbanken Landgraaf Brunssum Heerlen Kerkrade Nuth Simpelveld Voerendaal
Maastricht Mergelland	Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg aan de Geul Gulpen-Wittem Eijsden-Margraten	Westelijk Mijnstreek	Beek Schinnen Stein Sittard-Geleen
De Marne	De Mame		

Tabel B3.2 Lijst van gemeenten in anticepeerregio's

Anticepeerregio's	Dongeradeel Achtkarspelen het Bildt Franekeradeel Harlingen Ferwerderadiel Leeuwarderadeel Coevorden Emmen Littenseradiel Almelo Borne Enschede Haaksbergen Hellendoorn Hengelo Losser Oldenzaal Tubbergen Wierden Aalten Doetinchem Winterswijk Harenkarspel Den Helder Schagen Texel Zijpe Alphen aan den Rijn Bergambacht	Briele Dirksland Goedereede Gorinchem Hardinxveld-Giessend Hellevoetsluis Leerdam Middelhamis Bernisse Nieuwkoop Nieuw-Lekkerland Oostflakkee Oud-Beijerland Binnenmaas Korendijk Schoonhoven Cromstrijen Spijkenisse Westvoorne Strijen Vlissingen Nederlek Ouderkerk Giessenlanden Graafstroom Liesveld Zederik Tholen Tytsjerksteradiel Aalburg	Baarle-Nassau Bergen op Zoom Breda Etten-Leur Geertruidentberg Oosterhout Rucphen Steenbergen Werkendam Woensdrecht Woudrichem Zundert Beesel Bergen (L.) Gennep Mook en Middelaar Nedenweert Roermond Venlo Venray Weert Horst aan de Maas Oude IJsselstreek Oost Gelre Leudal Maasgouw Halderberge Roerdalen Rijnwoude Roosendaal	Schouwen-Duiveland Aa en Hunze Borger-Odoorn Twenterand Moerdijk Echt-Susteren Drimmelen Alphen-Chaam Hof van Twente Rijssen-Holten Dinkelland Berkelland Bronckhorst Dantumadiel Peel en Maas Menameradiel Hollands Kroon Montferland Kollumerland en Nieuwkruisland
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Bijlage 4: Aanvullende tabellen WoON 2012

Wijzigingen in het WWS werken op verschillende manieren door. Om de gevolgen van alle doorgerekende varianten in beeld te brengen worden de uitkomsten op een zestal thema's gepresenteerd. De thema's zijn sterk gecorreleerd, maar belichten de uitkomsten telkens net vanuit een ander perspectief. Daarnaast is de voorraad naar diverse kenmerken uitgesplitst om ook de gevolgen voor de deelvoorraden in beeld te brengen. Hieronder volgt een overzicht van de thema's en de kenmerken.

Thema's:

- Verhouding feitelijk en maximale huur
- Huurpunten
- Maximale huur
- Potentieel te liberaliseren
- Huurruimte
- Mutatie aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur

Uitgesplitst naar:

- Gemeentegrootte
- Provincie
- Woningbouwafsprake gebieden
- Stedelijkheid
- Soort woning
- Bouwperiode

Alle aanvullende tabellen gebaseerd op het WoON 2012 zijn in deze bijlage opgenomen. De resultaten hebben betrekking op de gereguleerde huurvoorraad en worden voor de corporatie- en de particuliere sector afzonderlijk gepresenteerd. Als uitzondering hierop gelden de tabellen met betrekking tot het thema 'Potentieel te liberaliseren', omdat in dat geval ook de terugval van de vrije sector naar de reguliere voorraad meegenomen dient te worden. Specifiek voor dit thema zijn daarom de tabellen gebaseerd op gehele huurvoorraad, zodat het saldo-effect (plus nieuw potentieel minus verloren potentieel) ten opzichte van de Basisvariant zichtbaar gemaakt kan worden.

Bij Variant 3 en 5 is gerekend met een prijs per punt die met 5,19% is opgehoogd. Vanwege de vergelijkbaarheid is dit bij de tabellen die punten weergeven toegepast op het puntenaantal.

Verschillen van meer dan 5% of 5 procentpunt ten opzichte van de Basisvariant zijn groen (+5%) of oranje (-5%) gemarkeerd.

Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid. Dit heeft er onder meer toe geleid dat voor de particuliere sector geen gegevens op provinciaal en WBA-niveau opgenomen zijn, omdat voor de helft van de gebieden geen uitkomsten gepresenteerd kunnen worden. Om dezelfde reden ontbreken ook de uitkomsten voor de regionale uitsplitsingen met betrekking tot de mutaties in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan en voor de particuliere sector in de gemeente Utrecht.

Tabel B4.1 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	66%	64%	63%	63%	65%	65%	69%
20.000 tot 50.000	67%	67%	67%	66%	68%	68%	71%
meer dan 50.000	72%	72%	72%	72%	72%	72%	74%
G4	75%	75%	77%	78%	74%	75%	77%
G27	71%	72%	71%	71%	72%	72%	78%
Totaal	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	70%	71%	68%	67%	69%	68%	81%
Friesland	65%	67%	64%	63%	67%	66%	82%
Drenthe	66%	68%	65%	64%	67%	66%	79%
Overijssel	68%	69%	66%	65%	67%	67%	75%
Flevoland	71%	74%	71%	70%	73%	72%	85%
Gelderland	67%	67%	67%	67%	68%	68%	70%
Utrecht	67%	66%	72%	72%	71%	71%	69%
Noord-Holland	71%	69%	74%	75%	72%	73%	68%
Zuid-Holland	76%	77%	74%	74%	74%	74%	79%
Zeeland	69%	70%	67%	66%	69%	68%	82%
Noord-Brabant	67%	67%	68%	68%	69%	69%	69%
Limburg	71%	72%	69%	69%	70%	70%	82%
Totaal	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	69%	70%	67%	67%	67%	67%	76%
Friesland	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-
Twente	66%	68%	65%	64%	66%	66%	77%
Zwolle-Kampen	72%	73%	69%	69%	69%	69%	71%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	70%	71%	67%	67%	68%	68%	71%
Stedendriehoek	67%	67%	67%	67%	68%	68%	70%
BRU	67%	66%	72%	72%	70%	71%	68%
Sg Amersfoort	67%	66%	72%	73%	72%	72%	69%
Stadsregio Amsterdam	72%	69%	75%	77%	72%	73%	66%
Noord-Holland minus ROA	71%	70%	74%	75%	74%	74%	71%
Haaglanden	79%	81%	77%	77%	75%	75%	80%
Stadsregio Rotterdam	78%	80%	76%	76%	76%	75%	84%
Holland Rijnland	68%	67%	73%	73%	72%	72%	68%
Drechtsteden	77%	78%	75%	74%	75%	75%	81%
Zeeland	69%	70%	68%	67%	69%	69%	83%
SRE	67%	67%	72%	73%	73%	74%	72%
Noord-Brabant overig	68%	68%	67%	67%	68%	67%	68%
Limburg	72%	73%	71%	70%	71%	71%	86%
Flevoland	73%	76%	73%	72%	75%	73%	86%
niet-WBA-gemeente	67%	66%	66%	65%	67%	67%	72%
Totaal	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	75%	75%	76%	77%	74%	75%	76%
Sterk stedelijk	71%	72%	71%	71%	72%	72%	76%
Matig stedelijk	68%	68%	68%	68%	69%	69%	71%
Weinig stedelijk	66%	65%	65%	65%	67%	66%	70%
Niet stedelijk	65%	65%	63%	62%	65%	65%	73%
Totaal	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	72%	66%	65%	68%	62%	64%	65%
Twee onder een kap	61%	61%	60%	59%	64%	63%	68%
Hoekwoning	66%	66%	66%	65%	70%	69%	73%
Tussenwoning	67%	67%	67%	67%	70%	69%	73%
Overig eengezins	64%	64%	64%	64%	68%	68%	68%
Meergezins	74%	75%	76%	76%	73%	74%	78%
Totaal	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	69%	68%	69%	70%	68%	69%	69%
1946 - 1959	68%	69%	69%	69%	69%	69%	74%
1960 - 1970	70%	71%	71%	71%	71%	71%	77%
1971 - 1980	71%	71%	71%	71%	72%	72%	76%
1981 - 1990	71%	71%	71%	71%	71%	71%	73%
1991 - 2000	73%	72%	72%	73%	72%	72%	72%
vanaf 2001	74%	72%	72%	73%	72%	72%	69%
Totaal	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

Tabel B4.2 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	65%	64%	64%	64%	65%	65%	67%
20.000 tot 50.000	67%	69%	69%	68%	69%	69%	72%
meer dan 50.000	72%	74%	74%	74%	74%	73%	76%
G4	73%	75%	76%	78%	73%	74%	72%
G27	71%	74%	73%	73%	72%	72%	77%
Totaal	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

IV) Stedelijkheid							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Zeer sterk stedelijk	74%	75%	76%	77%	73%	74%	73%
Sterk stedelijk	72%	74%	73%	73%	73%	73%	77%
Matig stedelijk	69%	71%	71%	71%	71%	71%	74%
Weinig stedelijk	65%	66%	66%	65%	67%	66%	69%
Niet stedelijk	62%	63%	61%	60%	63%	63%	69%
Totaal	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

V) Soort woning							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Kleine woning (<= 40 m2)	73%	70%	69%	72%	65%	68%	69%
Twee onder een kap	56%	57%	57%	56%	60%	60%	62%
Hoekwoning	67%	68%	68%	68%	72%	71%	72%
Tussenwoning	68%	71%	70%	70%	73%	72%	75%
Overig eengezins	55%	56%	55%	55%	58%	58%	58%
Meergezins	74%	76%	77%	77%	74%	74%	76%
Totaal	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

VI) Bouwperiode							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
t/m 1945	67%	68%	68%	69%	66%	67%	66%
1946 - 1959	71%	74%	73%	73%	72%	72%	76%
1960 - 1970	73%	76%	76%	76%	75%	75%	79%
1971 - 1980	73%	76%	76%	76%	76%	76%	82%
1981 - 1990	72%	74%	74%	73%	74%	74%	77%
1991 - 2000	73%	75%	74%	74%	73%	73%	73%
vanaf 2001	72%	72%	72%	72%	71%	71%	68%
Totaal	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

Tabel B4.3 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	145	148	150	151	146	147	144
20.000 tot 50.000	142	143	144	145	142	143	141
meer dan 50.000	139	139	139	139	138	139	137
G4	124	125	122	120	125	125	129
G27	133	131	132	133	132	132	126
Totaal	136	136	136	137	136	136	134

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	130	128	134	135	131	132	115
Friesland	136	133	138	140	133	135	113
Drenthe	137	135	140	142	136	138	122
Overijssel	139	137	143	144	140	141	130
Flevoland	146	141	146	149	142	145	126
Gelderland	143	144	143	144	142	142	141
Utrecht	143	145	135	134	136	136	144
Noord-Holland	133	136	130	128	133	131	144
Zuid-Holland	128	127	132	132	132	133	130
Zeeland	135	133	139	140	135	136	120
Noord-Brabant	143	144	141	142	140	140	142
Limburg	137	135	140	142	137	139	122
Totaal	136	136	136	137	136	136	134

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	130	128	134	135	133	134	121
Friesland	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-
Twente	140	138	143	145	140	142	126
Zwolle-Kampen	131	130	136	137	136	137	135
Stadsregio Arnhem Nijmegen	135	135	141	142	140	140	136
Stedendriehoek	145	145	144	144	142	143	141
BRU	142	144	134	133	136	135	144
Sg Amersfoort	141	144	133	133	134	133	142
Stadsregio Amsterdam	130	135	126	123	131	129	148
Noord-Holland minus ROA	137	139	133	133	133	133	140
Haaglanden	123	122	128	128	129	130	128
Stadsregio Rotterdam	126	123	129	130	130	131	122
Holland Rijnland	143	147	137	136	138	137	150
Drechtsteden	133	132	137	139	136	137	130
Zeeland	134	132	137	139	134	136	118
SRE	141	143	132	132	130	130	135
Noord-Brabant overig	145	145	146	147	145	146	146
Limburg	133	131	136	137	134	135	116
Flevoland	147	142	147	149	143	146	128
niet-WBA-gemeente	142	142	144	145	141	142	135
Totaal	136	136	136	137	136	136	134

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	124	125	123	122	126	126	129
Sterk stedelijk	137	136	136	137	135	136	133
Matig stedelijk	142	143	143	144	142	143	142
Weinig stedelijk	145	147	147	148	144	145	141
Niet stedelijk	142	143	146	148	142	143	132
Totaal	136	136	136	137	136	136	134

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	113	123	125	121	131	127	130
Twee onder een kap	151	152	154	155	146	147	142
Hoekwoning	153	152	153	155	145	146	144
Tussenwoning	151	150	150	152	145	146	144
Overig eengezins	156	157	157	159	150	152	153
Meergezins	126	125	125	125	128	128	127
Totaal	136	136	136	137	136	136	134

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	124	126	124	123	125	124	129
1946 - 1959	129	129	129	129	128	128	124
1960 - 1970	135	134	135	136	133	134	128
1971 - 1980	141	140	141	142	139	140	135
1981 - 1990	136	137	137	137	137	138	137
1991 - 2000	140	141	140	141	141	142	146
vanaf 2001	152	154	154	155	155	156	166
Totaal	136	136	136	137	136	136	134

Tabel B4.4 Gemiddeld aantal huurpunten in de geregeuleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	159	162	164	165	163	164	171
20.000 tot 50.000	155	153	154	155	153	154	159
meer dan 50.000	145	142	143	143	143	143	146
G4	127	127	124	122	130	128	144
G27	142	138	141	141	142	142	142
Totaal	143	141	141	141	143	143	149

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Zeer sterk stedelijk	129	128	126	125	131	130	143
Sterk stedelijk	144	141	142	142	142	143	144
Matig stedelijk	152	150	150	151	150	151	154
Weinig stedelijk	159	158	159	160	158	159	164
Niet stedelijk	163	163	168	170	164	165	166
Totaal	143	141	141	141	143	143	149

V) Soort woning

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Kleine woning (<= 40 m2)	114	121	122	118	130	126	129
Twee onder een kap	159	156	158	160	151	152	161
Hoekwoning	161	158	159	161	152	153	162
Tussenwoning	158	154	155	157	150	152	154
Overig eengezins	175	176	178	180	172	173	193
Meergezins	137	134	133	133	138	138	144
Totaal	143	141	141	141	143	143	149

VI) Bouwperiode

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
t/m 1945	139	139	138	137	141	140	156
1946 - 1959	136	132	133	134	135	135	136
1960 - 1970	139	135	136	136	137	137	138
1971 - 1980	144	140	140	141	139	140	137
1981 - 1990	156	154	155	156	154	156	158
1991 - 2000	148	146	148	148	149	149	156
vanaf 2001	156	156	157	157	160	160	173
Totaal	143	141	141	141	143	143	149

Tabel B4.5 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	676	696	701	706	684	688	676
20.000 tot 50.000	666	670	675	677	664	666	657
meer dan 50.000	647	647	647	648	643	645	640
G4	574	578	563	556	583	576	602
G27	619	611	616	618	612	614	584
Totaal	633	635	635	635	633	633	626

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	606	596	622	627	610	615	533
Friesland	633	620	643	653	618	627	522
Drenthe	640	628	653	661	634	640	564
Overijssel	648	639	666	672	654	659	606
Flevoland	681	660	684	694	666	675	587
Gelderland	668	672	671	672	662	663	658
Utrecht	669	680	629	625	635	631	673
Noord-Holland	618	637	603	594	617	609	674
Zuid-Holland	595	591	613	614	616	617	605
Zeeland	628	621	647	653	628	634	555
Noord-Brabant	670	674	661	661	652	653	662
Limburg	637	629	653	661	641	648	566
Totaal	633	635	635	635	633	633	626

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	604	596	624	627	618	620	559
Friesland	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-
Twente	655	642	667	675	653	660	585
Zwolle-Kampen	610	604	634	635	634	635	630
Stadsregio Arnhem Nijmegen	631	629	660	662	652	654	635
Stedendriehoek	676	679	672	673	666	666	661
BRU	664	674	623	618	633	629	674
Sg Amersfoort	659	672	622	616	623	617	663
Stadsregio Amsterdam	604	628	583	569	608	596	692
Noord-Holland minus ROA	638	651	620	617	620	617	655
Haaglanden	569	564	593	593	602	601	594
Stadsregio Rotterdam	584	573	599	602	602	605	565
Holland Rijnland	671	687	637	631	642	637	701
Drechtsteden	620	614	641	645	633	636	607
Zeeland	626	615	640	647	625	632	547
SRE	661	666	615	613	607	604	629
Noord-Brabant overig	677	679	683	685	679	680	685
Limburg	619	607	632	639	622	629	537
Flevoland	688	663	687	698	671	681	594
niet-WBA-gemeente	663	666	674	679	659	663	631
Totaal	633	635	635	635	633	633	626

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Zeer sterk stedelijk	576	578	571	565	586	582	598
Sterk stedelijk	637	634	635	637	631	633	617
Matig stedelijk	666	671	671	673	664	666	663
Weinig stedelijk	680	687	688	692	672	675	661
Niet stedelijk	662	668	686	692	662	667	616
Totaal	633	635	635	635	633	633	626

V) Soort woning

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Kleine woning (<= 40 m2)	520	571	581	557	612	590	607
Twee onder een kap	710	712	720	728	681	687	663
Hoekwoning	716	715	717	724	678	683	673
Tussenwoning	706	702	702	709	677	683	672
Overig eengezins	734	738	739	744	705	710	719
Meergezins	586	582	579	577	595	595	588
Totaal	633	635	635	635	633	633	626

VI) Bouwperiode

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
t/m 1945	575	585	575	568	580	573	600
1946 - 1959	598	598	599	598	593	592	574
1960 - 1970	630	625	628	631	621	624	594
1971 - 1980	656	655	657	660	650	652	630
1981 - 1990	634	639	638	638	640	640	637
1991 - 2000	652	658	656	655	661	661	682
vanaf 2001	711	723	724	725	730	731	780
Totaal	633	635	635	635	633	633	626

Tabel B4.6 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	748	764	773	775	766	768	808
20.000 tot 50.000	729	719	723	727	717	721	745
meer dan 50.000	681	666	666	667	667	668	684
G4	591	588	575	563	604	594	672
G27	664	644	657	657	662	663	664
Totaal	666	657	658	656	666	665	699

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	599	594	587	577	612	603	670
Sterk stedelijk	675	657	662	664	666	668	674
Matig stedelijk	715	705	705	707	703	706	725
Weinig stedelijk	746	742	748	752	741	745	773
Niet stedelijk	769	769	793	801	770	777	781
Totaal	666	657	658	656	666	665	699

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	526	560	568	543	605	582	598
Twee onder een kap	746	734	742	748	707	710	758
Hoekwoning	757	742	749	755	714	718	763
Tussenwoning	743	723	727	734	703	709	723
Overig eengezins	827	831	842	847	811	815	913
Meergezins	637	623	620	617	643	641	675
Totaal	666	657	658	656	666	665	699

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	647	648	644	636	659	653	733
1946 - 1959	632	614	621	621	628	629	636
1960 - 1970	648	631	633	633	639	639	643
1971 - 1980	673	655	654	656	651	653	638
1981 - 1990	734	721	726	729	725	729	742
1991 - 2000	695	685	694	692	700	699	731
vanaf 2001	732	734	739	738	753	752	816
Totaal	666	657	658	656	666	665	699

Tabel B4.7 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	55%	61%	63%	53%	56%	47%	51%
20.000 tot 50.000	52%	54%	55%	45%	49%	40%	45%
meer dan 50.000	46%	47%	46%	37%	44%	34%	43%
G4	25%	26%	23%	18%	27%	20%	35%
G27	37%	36%	36%	29%	33%	26%	28%
Totaal	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	31%	28%	35%	28%	28%	21%	15%
Friesland	41%	38%	46%	38%	35%	29%	19%
Drenthe	39%	38%	43%	38%	36%	26%	22%
Overijssel	46%	46%	53%	46%	49%	41%	36%
Flevoland	61%	50%	58%	50%	47%	39%	24%
Gelderland	52%	55%	54%	44%	49%	39%	45%
Utrecht	51%	54%	43%	34%	43%	36%	51%
Noord-Holland	37%	41%	34%	26%	36%	26%	48%
Zuid-Holland	30%	31%	36%	29%	36%	29%	37%
Zeeland	39%	36%	47%	36%	38%	30%	25%
Noord-Brabant	56%	57%	50%	39%	45%	35%	45%
Limburg	45%	42%	50%	42%	43%	38%	26%
Totaal	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	34%	31%	38%	31%	33%	25%	19%
Friesland	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-
Twente	48%	47%	54%	47%	48%	40%	31%
Zwolle-Kampen	36%	37%	42%	37%	42%	36%	43%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	40%	41%	51%	41%	45%	36%	39%
Stedendriehoek	56%	59%	53%	44%	51%	39%	43%
BRU	49%	52%	42%	33%	42%	37%	51%
Sg Amersfoort	47%	51%	37%	29%	33%	27%	43%
Stadsregio Amsterdam	34%	39%	29%	22%	34%	25%	53%
Noord-Holland minus ROA	40%	44%	36%	27%	36%	26%	43%
Haaglanden	26%	26%	33%	26%	35%	28%	36%
Stadsregio Rotterdam	26%	26%	30%	26%	31%	25%	28%
Holland Rijnland	53%	56%	42%	32%	43%	33%	56%
Drechtsteden	36%	36%	45%	36%	42%	33%	39%
Zeeland	40%	36%	46%	36%	40%	33%	28%
SRE	53%	56%	32%	20%	27%	18%	37%
Noord-Brabant overig	59%	59%	61%	48%	56%	44%	51%
Limburg	39%	34%	43%	34%	35%	31%	20%
Flevoland	66%	54%	60%	54%	50%	41%	24%
niet-WBA-gemeente	50%	51%	54%	45%	47%	38%	39%
Totaal	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	25%	26%	24%	19%	27%	20%	34%
Sterk stedelijk	43%	43%	42%	34%	39%	31%	36%
Matig stedelijk	52%	54%	54%	44%	50%	39%	47%
Weinig stedelijk	57%	59%	59%	49%	52%	44%	47%
Niet stedelijk	50%	52%	59%	49%	48%	39%	37%
Totaal	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	18%	33%	36%	26%	40%	32%	41%
Twee onder een kap	61%	61%	69%	56%	52%	41%	44%
Hoekwoning	69%	68%	70%	60%	55%	45%	50%
Tussenwoning	67%	65%	65%	55%	55%	45%	49%
Overig eengezins	77%	77%	74%	68%	60%	53%	58%
Meergezins	24%	25%	23%	17%	27%	20%	30%
Totaal	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	23%	25%	22%	17%	22%	15%	33%
1946 - 1959	30%	31%	31%	22%	26%	19%	27%
1960 - 1970	39%	40%	40%	32%	35%	27%	30%
1971 - 1980	50%	49%	50%	41%	47%	37%	40%
1981 - 1990	41%	42%	42%	34%	40%	32%	39%
1991 - 2000	47%	50%	50%	39%	52%	41%	53%
vanaf 2001	72%	72%	72%	66%	74%	67%	74%
Totaal	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

Tabel B4.8 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	74%	74%	78%	69%	74%	67%	72%
20.000 tot 50.000	72%	69%	70%	64%	69%	64%	67%
meer dan 50.000	68%	63%	62%	56%	62%	56%	62%
G4	44%	44%	42%	36%	47%	40%	56%
G27	61%	56%	57%	52%	58%	52%	55%
Totaal	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

IV) Stedelijkheid							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	45%	44%	44%	37%	48%	40%	55%
Sterk stedelijk	65%	61%	61%	56%	61%	56%	59%
Matig stedelijk	72%	70%	69%	61%	68%	61%	67%
Weinig stedelijk	74%	72%	73%	67%	72%	68%	69%
Niet stedelijk	76%	74%	79%	72%	74%	67%	66%
Totaal	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

V) Soort woning							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	23%	36%	39%	27%	46%	35%	43%
Twee onder een kap	74%	72%	76%	68%	69%	57%	68%
Hoekwoning	86%	84%	84%	79%	78%	76%	77%
Tussenwoning	80%	74%	75%	71%	71%	68%	69%
Overig eengezins	78%	77%	78%	74%	75%	73%	77%
Meergezins	53%	50%	49%	42%	52%	46%	55%
Totaal	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

VI) Bouwperiode							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	51%	51%	51%	44%	53%	46%	59%
1946 - 1959	47%	45%	42%	39%	44%	39%	46%
1960 - 1970	54%	50%	51%	43%	50%	44%	49%
1971 - 1980	63%	58%	59%	54%	58%	53%	55%
1981 - 1990	75%	71%	71%	65%	71%	64%	66%
1991 - 2000	78%	79%	78%	75%	80%	76%	81%
vanaf 2001	83%	83%	84%	77%	84%	80%	85%
Totaal	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

Tabel B4.9 Huurruimte in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	237	256	262	266	245	248	236
20.000 tot 50.000	223	228	232	235	221	223	214
meer dan 50.000	187	187	187	189	184	186	181
G4	147	151	136	128	155	149	174
G27	185	177	182	184	179	180	150
Totaal	193	195	194	195	192	193	186

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	193	183	209	214	196	201	120
Friesland	228	215	238	247	213	221	116
Drenthe	221	208	234	241	214	221	144
Overijssel	216	208	235	241	222	228	174
Flevoland	198	176	200	210	182	191	103
Gelderland	223	226	225	227	216	217	213
Utrecht	224	235	184	180	190	186	228
Noord-Holland	184	202	168	159	182	174	240
Zuid-Holland	147	144	166	167	169	170	157
Zeeland	197	190	215	222	197	203	124
Noord-Brabant	227	231	217	218	209	209	219
Limburg	193	185	209	217	197	204	122
Totaal	193	195	194	195	192	193	186

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	198	189	218	220	211	214	153
Friesland	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-
Twente	230	217	242	250	228	235	160
Zwolle-Kampen	181	175	205	206	205	206	201
Stadsregio Arnhem Nijmegen	190	188	219	221	211	213	195
Stedendriehoek	227	231	223	224	217	217	212
BRU	223	233	183	177	192	188	233
Sg Amersfoort	214	226	176	170	177	171	217
Stadsregio Amsterdam	175	199	154	140	180	167	264
Noord-Holland minus ROA	189	201	170	167	171	167	205
Haaglanden	123	118	148	147	156	156	149
Stadsregio Rotterdam	134	122	149	152	152	155	115
Holland Rijnland	218	234	184	178	190	185	248
Drechtsteden	159	153	180	184	172	175	146
Zeeland	196	184	209	216	194	201	116
SRE	220	225	174	172	166	163	188
Noord-Brabant overig	223	224	229	231	224	226	231
Limburg	181	170	195	202	185	191	100
Flevoland	190	165	188	199	172	183	96
niet-WBA-gemeente	226	229	238	243	222	226	194
Totaal	193	195	194	195	192	193	186

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Zeer sterk stedelijk	147	149	142	137	158	153	169
Sterk stedelijk	190	186	188	190	184	185	170
Matig stedelijk	214	219	219	221	212	214	212
Weinig stedelijk	239	246	247	251	231	234	220
Niet stedelijk	235	242	259	266	235	241	190
Totaal	193	195	194	195	192	193	186

V) Soort woning

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Kleine woning (<= 40 m2)	153	204	214	191	245	223	241
Twee onder een kap	280	282	290	298	251	256	233
Hoekwoning	249	247	249	257	210	215	205
Tussenwoning	237	234	234	241	209	215	203
Overig eengezins	279	283	283	289	250	254	264
Meergezins	154	150	147	145	163	163	156
Totaal	193	195	194	195	192	193	186

VI) Bouwperiode

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
t/m 1945	185	195	185	178	190	183	211
1946 - 1959	196	196	198	197	192	191	173
1960 - 1970	194	189	191	194	185	187	157
1971 - 1980	197	196	198	201	190	193	171
1981 - 1990	189	193	193	192	195	194	192
1991 - 2000	184	191	189	188	194	193	215
vanaf 2001	203	215	216	217	222	223	271
Totaal	193	195	194	195	192	193	186

Tabel B4.10 Huurruimte in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	271	287	295	298	288	291	331
20.000 tot 50.000	246	236	241	244	235	238	263
meer dan 50.000	196	181	181	182	182	184	199
G4	158	154	141	129	170	160	238
G27	192	172	185	185	190	191	192
Totaal	201	192	193	190	201	199	234

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	158	152	145	135	170	161	229
Sterk stedelijk	195	177	182	184	186	188	194
Matig stedelijk	228	218	217	219	216	218	237
Weinig stedelijk	268	263	270	274	263	266	295
Niet stedelijk	299	299	322	330	299	306	311
Totaal	201	192	193	190	201	199	234

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	134	168	176	150	213	190	206
Twee onder een kap	321	310	318	324	282	286	333
Hoekwoning	251	236	243	248	208	212	257
Tussenwoning	237	217	221	228	197	203	217
Overig eengezins	380	384	395	400	364	368	466
Meergezins	169	155	152	149	175	173	207
Totaal	201	192	193	190	201	199	234

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	222	223	219	212	235	228	309
1946 - 1959	187	168	176	175	183	183	190
1960 - 1970	178	160	163	162	169	168	172
1971 - 1980	184	166	165	166	162	164	149
1981 - 1990	214	200	205	209	204	208	222
1991 - 2000	183	174	182	181	188	187	220
vanaf 2001	212	213	219	218	232	232	296
Totaal	201	192	193	190	201	199	234

Tabel B4.11 Mutatie in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, zes varianten ten opzichte van de Basisvariant (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	0%	0%	0%	0%	0%	5%
20.000 tot 50.000	0%	0%	0%	0%	0%	5%
meer dan 50.000	0%	0%	0%	0%	0%	4%
G4	2%	2%	3%	1%	1%	12%
G27	1%	1%	1%	1%	1%	10%
Totaal	1%	1%	1%	0%	0%	7%

IV) Stedelijkheid

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	2%	2%	3%	1%	1%	9%
Sterk stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Matig stedelijk	0%	0%	1%	0%	0%	5%
Weinig stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Niet stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Totaal	1%	1%	1%	0%	0%	7%

V) Soort woning

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Twee onder een kap	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Hoekwoning	0%	0%	0%	1%	0%	7%
Tussenwoning	0%	0%	0%	1%	1%	6%
Overig eengezins	0%	0%	0%	1%	1%	5%
Meergezins	2%	2%	2%	0%	1%	10%
Totaal	1%	1%	1%	0%	0%	7%

VI) Bouwperiode

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	0%	1%	2%	0%	0%	7%
1946 - 1959	1%	1%	1%	0%	0%	8%
1960 - 1970	1%	1%	1%	1%	1%	10%
1971 - 1980	1%	0%	1%	0%	0%	8%
1981 - 1990	1%	1%	1%	0%	1%	6%
1991 - 2000	1%	1%	1%	1%	1%	6%
vanaf 2001	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Totaal	1%	1%	1%	0%	0%	7%

Tabel B4.12 Mutatie in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur in de gereguleerde particuliere sector, zes varianten ten opzichte van de Basisvariant (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	1%	0%	0%	1%	0%	9%
20.000 tot 50.000	1%	0%	1%	0%	0%	10%
meer dan 50.000	1%	1%	1%	2%	1%	14%
G4	5%	5%	5%	2%	3%	12%
G27	0%	2%	2%	1%	1%	18%
Totaal	2%	2%	3%	1%	1%	13%

IV) Stedelijkheid

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	4%	5%	5%	2%	3%	12%
Sterk stedelijk	1%	2%	1%	1%	1%	16%
Matig stedelijk	2%	1%	1%	1%	1%	10%
Weinig stedelijk	1%	1%	1%	1%	1%	13%
Niet stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	14%
Totaal	2%	2%	3%	1%	1%	13%

V) Soort woning

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Twee onder een kap	0%	0%	0%	0%	0%	14%
Hoekwoning	0%	0%	0%	0%	0%	6%
Tussenwoning	0%	2%	2%	3%	2%	12%
Overig eengezins	1%	1%	1%	2%	1%	8%
Meergezins	3%	3%	4%	2%	2%	16%
Totaal	2%	2%	3%	1%	1%	13%

VI) Bouwperiode

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	3%	2%	2%	1%	1%	11%
1946 - 1959	2%	2%	4%	1%	1%	12%
1960 - 1970	2%	3%	2%	2%	2%	19%
1971 - 1980	3%	3%	4%	2%	2%	16%
1981 - 1990	2%	5%	5%	4%	4%	17%
1991 - 2000	2%	2%	3%	2%	2%	9%
vanaf 2001	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Totaal	2%	2%	3%	1%	1%	13%

Tabel B4.13 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Amsterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	72%	68%	76%	78%	71%	73%	64%
Overig Stadsregio Amsterdam	72%	71%	74%	75%	73%	74%	69%
Stadsregio Amsterdam	72%	69%	75%	77%	72%	73%	66%
Nederland	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

b) huurpunten							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	125	131	120	117	128	124	147
Overig Stadsregio Amsterdam	139	142	137	137	138	137	149
Stadsregio Amsterdam	130	135	126	123	131	128	148
Nederland	136	136	136	137	136	136	134

c) maximale huur							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	582	612	557	539	593	576	691
Overig Stadsregio Amsterdam	650	662	639	635	642	638	696
Stadsregio Amsterdam	604	628	583	569	608	596	692
Nederland	633	635	635	635	633	633	626

d) liberalisatiepotentieel							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	27%	33%	22%	15%	29%	20%	52%
Overig Stadsregio Amsterdam	48%	51%	45%	37%	45%	35%	55%
Stadsregio Amsterdam	34%	39%	29%	22%	34%	25%	53%
Nederland	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

e) huurruiimte							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	169	199	144	125	180	163	278
Overig Stadsregio Amsterdam	188	200	177	173	179	176	233
Stadsregio Amsterdam	175	199	154	140	180	167	264
Nederland	193	195	194	195	192	193	186

Tabel B4.14 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Utrecht en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	67%	66%	72%	74%	70%	71%	69%
Overig BRU	67%	66%	71%	71%	70%	70%	67%
BRU	67%	66%	72%	72%	70%	71%	68%
Nederland	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	133	135	125	123	128	126	135
Overig BRU	152	155	144	144	145	145	154
BRU	142	144	134	133	136	136	144
Nederland	136	136	136	137	136	136	134

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	620	629	578	570	595	587	630
Overig BRU	714	726	675	674	677	677	725
BRU	664	674	623	618	633	629	674
Nederland	633	635	635	635	633	633	626

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	39%	41%	32%	25%	33%	28%	41%
Overig BRU	61%	67%	55%	43%	53%	47%	62%
BRU	49%	52%	42%	33%	42%	37%	51%
Nederland	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

e) huurruiimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	206	215	165	156	181	173	216
Overig BRU	242	254	203	202	206	205	253
BRU	223	233	183	177	192	188	233
Nederland	193	195	194	195	192	193	186

Tabel B4.15 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Rotterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	79%	82%	79%	78%	78%	78%	90%
Overig Stadsregio Rotterdam	76%	76%	72%	72%	72%	72%	75%
Stadsregio Rotterdam	78%	80%	76%	76%	76%	75%	84%
Nederland	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	122	118	123	124	124	125	112
Overig Stadsregio Rotterdam	131	132	138	139	138	139	137
Stadsregio Rotterdam	126	123	129	129	130	130	122
Nederland	136	136	136	137	136	136	134

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	567	546	571	574	575	579	518
Overig Stadsregio Rotterdam	611	614	644	646	644	646	637
Stadsregio Rotterdam	584	573	599	602	602	605	565
Nederland	633	635	635	635	633	633	626

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	20%	17%	21%	17%	22%	17%	18%
Overig Stadsregio Rotterdam	37%	40%	46%	40%	45%	38%	44%
Stadsregio Rotterdam	26%	26%	30%	26%	31%	25%	28%
Nederland	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

e) huurruiimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	121	100	125	129	130	133	72
Overig Stadsregio Rotterdam	154	156	186	188	187	189	180
Stadsregio Rotterdam	134	122	149	152	152	155	115
Nederland	193	195	194	195	192	193	186

Tabel B4.16 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Den Haag en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	81%	84%	80%	80%	78%	78%	88%
Overig Haaglanden	78%	77%	73%	73%	72%	72%	72%
Haaglanden	79%	81%	77%	77%	75%	75%	80%
Nederland	71%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	117	114	120	120	122	122	115
Overig Haaglanden	128	129	136	136	137	138	141
Haaglanden	123	122	128	128	129	129	128
Nederland	136	136	136	137	136	136	134

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	543	528	555	555	564	565	531
Overig Haaglanden	596	601	634	632	640	639	661
Haaglanden	569	564	593	593	602	601	594
Nederland	633	635	635	635	633	633	626

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	21%	19%	25%	19%	27%	21%	25%
Overig Haaglanden	32%	33%	41%	33%	42%	35%	47%
Haaglanden	26%	26%	33%	26%	35%	28%	36%
Nederland	42%	43%	43%	35%	40%	32%	39%

e) huurruimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	106	91	118	119	128	129	94
Overig Haaglanden	141	146	178	177	185	184	206
Haaglanden	123	118	148	147	156	156	149
Nederland	193	195	194	195	192	193	186

Tabel B4.17 Effecten in de geregeleerde particuliere sector voor Amsterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	69%	67%	74%	77%	68%	71%	57%
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-	-	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	69%	67%	74%	76%	69%	71%	59%
Nederland	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

b) huurpunten

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	131	136	125	120	134	130	170
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-	-	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	134	138	127	123	135	131	168
Nederland	143	141	141	141	143	143	149

c) maximale huur

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	610	635	580	556	626	604	800
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-	-	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	622	643	592	571	631	612	791
Nederland	666	657	658	656	666	665	699

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	45%	49%	41%	34%	47%	39%	69%
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-	-	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	50%	54%	45%	38%	49%	42%	70%
Nederland	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

e) huurruiimte

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Amsterdam	188	213	158	134	204	182	378
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-	-	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	191	212	161	141	200	182	360
Nederland	201	192	193	190	201	199	234

- = minder dan 100 waarnemingen

Tabel B4.18 Effecten in de geregeuleerde particuliere sector voor Rotterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	76%	82%	77%	78%	75%	75%	85%
Overig Stadsregio Rotterdam	75%	79%	76%	75%	76%	75%	83%
Stadsregio Rotterdam	76%	81%	77%	77%	76%	75%	85%
Nederland	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	120	114	120	120	123	123	116
Overig Stadsregio Rotterdam	133	128	133	135	132	134	127
Stadsregio Rotterdam	123	117	123	123	125	126	119
Nederland	143	141	141	141	143	143	149

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	556	526	555	553	571	571	538
Overig Stadsregio Rotterdam	621	593	618	624	617	621	590
Stadsregio Rotterdam	572	543	571	571	582	583	551
Nederland	666	657	658	656	666	665	699

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	33%	30%	35%	30%	37%	32%	36%
Overig Stadsregio Rotterdam	51%	43%	46%	43%	49%	42%	46%
Stadsregio Rotterdam	38%	33%	38%	33%	41%	35%	38%
Nederland	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

e) huurruiimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	133	103	132	131	148	148	116
Overig Stadsregio Rotterdam	158	130	154	160	153	158	126
Stadsregio Rotterdam	139	110	138	138	150	150	118
Nederland	201	192	193	190	201	199	234

Tabel B4.19 Effecten in de geregeuleerde particuliere sector voor Den Haag en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

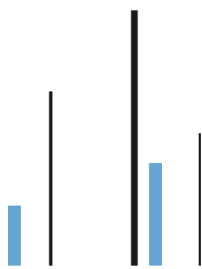
a) verhouding feitelijk maximaal							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Den Haag	81%	86%	82%	82%	80%	80%	88%
Overig Haaglanden	76%	79%	75%	75%	74%	74%	76%
Haaglanden	80%	84%	80%	80%	78%	78%	84%
Nederland	71%	72%	72%	73%	71%	72%	73%

b) huurpunten							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Den Haag	125	119	124	125	127	127	123
Overig Haaglanden	129	125	131	131	133	134	138
Haaglanden	126	121	126	127	129	129	127
Nederland	143	141	141	141	143	143	149

c) maximale huur							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Den Haag	579	549	577	578	590	591	572
Overig Haaglanden	599	580	611	611	622	622	643
Haaglanden	585	558	587	587	599	600	592
Nederland	666	657	658	656	666	665	699

d) liberalisatiepotentieel							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Den Haag	45%	38%	44%	38%	48%	40%	47%
Overig Haaglanden	54%	49%	54%	49%	58%	50%	60%
Haaglanden	48%	41%	47%	41%	51%	44%	51%
Nederland	61%	59%	59%	53%	60%	54%	61%

e) huurruijnte							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Den Haag	106	77	105	105	118	119	99
Overig Haaglanden	145	126	157	156	168	168	188
Haaglanden	118	91	120	120	132	133	125
Nederland	201	192	193	190	201	199	234



Bijlage 5: Aanvullende tabellen microbestanden

Wijzigingen in het WWS werken op verschillende manieren door. Om de gevolgen van alle doorgerekende varianten in beeld te brengen worden de uitkomsten op een zestal thema's gepresenteerd. De thema's zijn sterk gecorreleerd, maar belichten de uitkomsten telkens net vanuit een ander perspectief. Daarnaast is de voorraad naar diverse kenmerken uitgesplitst om ook de gevolgen voor de deelvoorraden in beeld te brengen. Hieronder volgt een overzicht van de thema's en de kenmerken.

Thema's:

- Verhouding feitelijk en maximale huur
- Huurpunten
- Maximale huur
- Potentieel te liberaliseren
- Huurruimte
- Mutatie aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur

Uitgesplitst naar:

- Gemeentegrootte
- Provincie
- Woningbouwafpraak gebieden
- Stedelijkheid
- Soort woning
- Bouwperiode

Alle aanvullende tabellen gebaseerd op de microbestanden zijn in deze bijlage opgenomen. De resultaten hebben betrekking op de gereguleerde huurvoorraad en worden enkel voor de corporatiesector gepresenteerd¹¹.

Als uitzondering hierop gelden de tabellen met betrekking tot het thema 'Potentieel te liberaliseren', omdat in dat geval ook de terugval van de vrije sector naar de reguliere voorraad meegenomen dient te worden. Specifiek voor dit thema zijn daarom de tabellen voor de corporatiesector gebaseerd op gehele huurvoorraad, zodat het saldo-effect (plus nieuw potentieel minus verloren potentieel) ten opzichte van de Basisvariant zichtbaar gemaakt kan worden.

Bij Variant 3 en 5 is gerekend met een prijs per punt die met 5,19% is opgehoogd. Vanwege de vergelijkbaarheid is dit bij de tabellen die punten weergeven toegepast op het puntenaantal.

Verschillen van meer dan 5% of 5 procentpunt ten opzichte van de Basisvariant zijn groen (+5%) of oranje (-5%) gemarkeerd. Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid. Om deze reden ontbreken de uitkomsten voor de regionale uitsplitsingen met betrekking tot de mutaties in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan en voor het krimpgebied Zeeuws Vlaanderen.

¹¹ Omwille van de vertrouwelijke behandeling van bedrijfsgevoelige informatie worden geen gegevens over het woningbezit van de IVBN gepresenteerd.

Tabel B5.1 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	63%	64%	63%	63%	64%	64%	69%
20.000 tot 50.000	65%	67%	66%	65%	65%	65%	68%
meer dan 50.000	70%	71%	70%	70%	68%	69%	71%
G4	71%	70%	72%	73%	68%	69%	70%
G27	67%	68%	68%	67%	67%	67%	72%
Totaal	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	68%	69%	66%	65%	66%	66%	77%
Friesland	66%	67%	64%	63%	66%	65%	79%
Drenthe	60%	60%	58%	57%	60%	59%	69%
Overijssel	65%	67%	64%	63%	64%	63%	71%
Flevoland	69%	72%	69%	68%	69%	69%	77%
Gelderland	63%	65%	65%	64%	64%	64%	66%
Utrecht	62%	63%	68%	68%	66%	67%	62%
Noord-Holland	68%	66%	69%	70%	66%	67%	63%
Zuid-Holland	74%	76%	73%	73%	71%	71%	75%
Zeeland	71%	73%	70%	70%	71%	70%	84%
Noord-Brabant	63%	64%	64%	64%	63%	63%	65%
Limburg	69%	72%	69%	68%	69%	69%	84%
Totaal	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	69%	70%	67%	66%	66%	66%	75%
Friesland	68%	68%	66%	65%	67%	67%	80%
Drenthe	56%	56%	55%	54%	57%	56%	67%
Twente	65%	67%	64%	63%	64%	63%	73%
Zwolle-Kampen	66%	67%	64%	64%	63%	63%	66%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	68%	70%	66%	66%	66%	66%	68%
Stedendriehoek	65%	67%	68%	67%	67%	67%	71%
BRU	63%	63%	68%	69%	66%	67%	62%
Sg Amersfoort	63%	63%	68%	68%	66%	67%	64%
Stadsregio Amsterdam	68%	65%	70%	71%	65%	67%	61%
Noord-Holland minus ROA	66%	67%	69%	70%	67%	68%	64%
Haaglanden	76%	78%	74%	74%	71%	72%	77%
Stadsregio Rotterdam	76%	77%	74%	74%	72%	72%	78%
Holland Rijnland	67%	67%	72%	73%	70%	71%	68%
Drechtsteden	73%	76%	73%	73%	72%	72%	78%
Zeeland	73%	77%	74%	73%	75%	74%	92%
SRE	58%	58%	62%	62%	62%	62%	62%
Noord-Brabant overig	64%	66%	65%	65%	64%	64%	66%
Limburg	68%	72%	69%	68%	69%	69%	87%
Flevoland	71%	74%	71%	70%	71%	70%	79%
niet-WBA-gemeente	65%	66%	64%	64%	64%	64%	69%
Totaal	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Zeer sterk stedelijk	71%	71%	72%	72%	68%	69%	71%
Sterk stedelijk	69%	71%	70%	70%	69%	69%	72%
Matig stedelijk	65%	66%	66%	66%	65%	65%	69%
Weinig stedelijk	62%	63%	63%	62%	63%	63%	65%
Niet stedelijk	64%	65%	62%	62%	63%	63%	72%
Totaal	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

V) Soort woning

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Kleine woning (<= 40 m2)	69%	66%	67%	69%	61%	64%	69%
Eengezins	62%	63%	62%	61%	64%	63%	67%
Meergezins	72%	73%	73%	73%	69%	70%	73%
Totaal	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
t/m 1945	66%	63%	65%	66%	63%	64%	63%
1946 - 1959	65%	66%	66%	66%	65%	65%	70%
1960 - 1970	66%	68%	68%	67%	67%	67%	74%
1971 - 1980	67%	69%	69%	68%	68%	68%	74%
1981 - 1990	69%	70%	69%	69%	68%	68%	70%
1991 - 2000	71%	71%	70%	70%	68%	68%	67%
vanaf 2001	70%	70%	70%	70%	67%	68%	64%
onbekend	66%	67%	66%	66%	66%	66%	72%
Totaal	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

Tabel B5.2 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	149	148	149	151	148	148	142
20.000 tot 50.000	149	146	147	149	148	148	146
meer dan 50.000	142	140	141	142	143	144	142
G4	129	132	128	127	135	133	140
G27	141	138	139	140	140	140	133
Totaal	142	140	140	141	142	143	140

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	135	132	137	139	136	138	119
Friesland	140	139	144	146	140	142	120
Drenthe	150	149	154	157	150	152	133
Overijssel	142	139	144	146	144	145	133
Flevoland	152	145	150	153	149	151	135
Gelderland	152	149	148	150	149	150	148
Utrecht	156	154	144	144	148	147	159
Noord-Holland	137	141	134	133	141	139	153
Zuid-Holland	131	129	134	134	136	137	133
Zeeland	138	135	139	142	138	140	121
Noord-Brabant	154	152	149	151	150	151	150
Limburg	138	134	138	140	137	139	118
Totaal	142	140	140	141	142	143	140

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	134	132	137	138	137	138	123
Friesland	137	136	141	143	137	139	119
Drenthe	157	157	161	165	155	157	134
Twente	143	140	145	147	144	146	131
Zwolle-Kampen	134	132	137	138	139	139	136
Stadsregio Arnhem Nijmegen	141	137	143	144	144	144	142
Stedendriehoek	148	144	143	144	143	144	137
BRU	155	154	144	143	148	147	161
Sg Amersfoort	154	152	143	143	145	145	153
Stadsregio Amsterdam	133	139	130	128	139	136	155
Noord-Holland minus ROA	145	144	139	139	143	142	153
Haaglanden	127	124	130	131	135	135	132
Stadsregio Rotterdam	128	127	132	133	135	135	127
Holland Rijnland	145	145	135	135	139	138	146
Drechtsteden	131	127	132	133	134	134	127
Zeeland	141	134	138	141	137	139	116
SRE	164	164	154	156	154	155	155
Noord-Brabant overig	151	147	147	148	148	149	148
Limburg	136	130	134	137	133	135	111
Flevoland	152	145	150	152	150	151	135
niet-WBA-gemeente	148	146	148	149	147	148	141
Totaal	142	140	140	141	142	143	140

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	130	131	129	129	135	134	138
Sterk stedelijk	142	138	139	140	141	142	138
Matig stedelijk	148	146	146	147	147	148	145
Weinig stedelijk	154	153	153	154	152	152	150
Niet stedelijk	145	144	148	151	146	147	133
Totaal	142	140	140	141	142	143	140

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	98	104	102	98	110	107	102
Eengezins	162	159	160	162	156	158	154
Meergezins	130	128	128	128	134	134	133
Totaal	142	140	140	141	142	143	140

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	129	133	129	128	134	133	142
1946 - 1959	132	131	131	131	132	132	127
1960 - 1970	142	138	138	140	139	140	130
1971 - 1980	151	146	147	149	147	148	140
1981 - 1990	140	139	139	140	142	142	141
1991 - 2000	145	145	146	146	150	150	156
vanaf 2001	160	161	161	161	165	165	177
onbekend	140	139	140	142	140	141	134
Totaal	142	140	140	141	142	143	140

Tabel B5.3 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	698	691	699	706	691	694	664
20.000 tot 50.000	696	685	690	695	691	692	681
meer dan 50.000	666	652	659	662	671	670	663
G4	601	615	596	590	628	620	653
G27	660	643	647	651	653	654	621
Totaal	663	656	656	658	666	665	656

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	630	616	641	648	636	640	553
Friesland	656	649	672	683	655	662	558
Drenthe	704	698	723	734	702	710	619
Overijssel	665	648	674	682	672	677	620
Flevoland	711	680	705	715	700	707	631
Gelderland	711	697	696	700	698	699	693
Utrecht	732	724	675	672	692	686	748
Noord-Holland	641	657	626	618	657	646	719
Zuid-Holland	610	600	622	624	636	635	621
Zeeland	644	627	651	660	645	651	561
Noord-Brabant	724	711	700	705	704	705	701
Limburg	646	622	644	654	638	645	544
Totaal	663	656	656	658	666	665	656

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	624	613	638	645	641	644	572
Friesland	640	634	658	667	640	645	550
Drenthe	740	735	759	774	727	737	623
Twente	668	652	677	685	675	680	611
Zwolle-Kampen	626	613	641	644	649	649	634
Stadsregio Arnhem Nijmegen	657	640	670	674	674	674	662
Stedendriehoek	694	675	668	674	670	672	641
BRU	729	722	672	668	693	686	755
Sg Amersfoort	722	714	667	666	680	676	720
Stadsregio Amsterdam	620	650	605	594	647	632	726
Noord-Holland minus ROA	679	675	650	646	666	660	720
Haaglanden	590	578	607	608	627	626	617
Stadsregio Rotterdam	597	588	615	619	628	629	592
Holland Rijnland	677	677	630	627	650	643	684
Drechtsteden	610	589	616	619	624	624	589
Zeeland	661	625	646	657	639	647	534
SRE	774	770	723	729	725	727	729
Noord-Brabant overig	707	688	688	692	694	695	691
Limburg	635	604	625	636	621	628	511
Flevoland	712	678	703	713	701	708	631
niet-WBA-gemeente	692	681	692	699	689	692	659
Totaal	663	656	656	658	666	665	656

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	603	611	600	596	628	621	643
Sterk stedelijk	663	646	651	654	660	660	642
Matig stedelijk	695	681	684	689	689	690	676
Weinig stedelijk	725	717	717	723	711	713	701
Niet stedelijk	678	673	696	705	682	687	621
Totaal	663	656	656	658	666	665	656

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	450	475	466	448	508	488	470
Eengezins	760	749	753	761	734	739	721
Meergezins	603	596	595	593	624	620	619
Totaal	663	656	656	658	666	665	656

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	599	621	602	594	627	616	662
1946 - 1959	616	607	610	610	614	611	588
1960 - 1970	663	642	646	652	648	651	605
1971 - 1980	706	686	688	696	688	692	652
1981 - 1990	653	649	650	651	665	662	659
1991 - 2000	679	679	683	683	702	699	735
vanaf 2001	752	755	755	757	776	775	838
onbekend	655	647	656	661	656	658	624
Totaal	663	656	656	658	666	665	656

Tabel B5.4 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	60%	58%	62%	63%	59%	60%	50%
20.000 tot 50.000	58%	56%	59%	59%	59%	59%	53%
meer dan 50.000	49%	46%	47%	48%	50%	50%	48%
G4	31%	35%	28%	28%	37%	36%	43%
G27	48%	44%	44%	46%	45%	46%	37%
Totaal	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

II) provincie							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Groningen	40%	36%	42%	45%	38%	40%	18%
Friesland	50%	48%	54%	56%	50%	52%	22%
Drenthe	66%	66%	72%	75%	67%	69%	31%
Overijssel	49%	47%	53%	54%	52%	53%	40%
Flevoland	61%	55%	61%	63%	61%	62%	37%
Gelderland	62%	59%	60%	60%	61%	61%	57%
Utrecht	68%	64%	50%	50%	57%	55%	66%
Noord-Holland	42%	47%	37%	36%	46%	43%	56%
Zuid-Holland	33%	31%	36%	37%	39%	40%	38%
Zeeland	45%	44%	52%	53%	50%	51%	25%
Noord-Brabant	64%	62%	61%	62%	63%	63%	60%
Limburg	46%	40%	46%	49%	42%	45%	21%
Totaal	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

III) WBA-regio							
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Groningen-Assen	39%	36%	42%	45%	41%	42%	22%
Friesland	46%	42%	51%	52%	48%	49%	24%
Drenthe	85%	85%	90%	93%	84%	85%	24%
Twente	49%	47%	53%	55%	52%	54%	38%
Zwolle-Kampen	40%	38%	44%	45%	44%	45%	45%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	47%	43%	52%	53%	52%	53%	48%
Stedendriehoek	58%	52%	51%	53%	52%	53%	44%
BRU	68%	64%	49%	48%	57%	55%	67%
Sg Amersfoort	66%	63%	47%	48%	52%	51%	61%
Stadsregio Amsterdam	36%	44%	30%	29%	43%	39%	57%
Noord-Holland minus ROA	53%	52%	44%	43%	48%	46%	56%
Haaglanden	28%	26%	32%	33%	37%	37%	38%
Stadsregio Rotterdam	29%	28%	34%	36%	37%	38%	31%
Holland Rijnland	50%	50%	37%	37%	42%	41%	51%
Drechtsteden	28%	25%	32%	33%	33%	33%	30%
Zeeland	49%	43%	48%	50%	47%	48%	22%
SRE	76%	76%	69%	69%	71%	71%	70%
Noord-Brabant overig	59%	56%	55%	56%	58%	58%	56%
Limburg	41%	34%	39%	43%	35%	38%	15%
Flevoland	61%	55%	60%	61%	61%	62%	37%
niet-WBA-gemeente	58%	56%	60%	61%	58%	59%	47%
Totaal	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	32%	34%	29%	29%	37%	35%	40%
Sterk stedelijk	48%	44%	45%	46%	47%	47%	44%
Matig stedelijk	57%	54%	55%	56%	57%	57%	51%
Weinig stedelijk	67%	66%	68%	68%	66%	67%	58%
Niet stedelijk	57%	56%	64%	66%	58%	60%	37%
Totaal	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	2%	5%	2%	2%	6%	4%	7%
Eengezins	78%	77%	80%	81%	75%	75%	63%
Meergezins	29%	27%	25%	25%	33%	33%	35%
Totaal	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	28%	34%	28%	27%	33%	31%	43%
1946 - 1959	35%	34%	35%	36%	33%	33%	31%
1960 - 1970	48%	43%	43%	45%	43%	44%	32%
1971 - 1980	60%	55%	56%	57%	57%	58%	46%
1981 - 1990	46%	46%	45%	45%	50%	49%	46%
1991 - 2000	51%	51%	51%	51%	61%	60%	65%
vanaf 2001	78%	79%	81%	81%	86%	85%	86%
onbekend	50%	47%	49%	50%	47%	48%	39%
Totaal	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

Tabel B5.5 Huurruimte in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
minder dan 20.000	261	254	262	268	253	256	226
20.000 tot 50.000	249	238	243	248	244	245	234
meer dan 50.000	210	196	203	206	215	214	207
G4	176	191	172	166	204	196	229
G27	228	212	216	220	222	223	189
Totaal	223	216	216	219	226	225	216

II) provincie							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen	213	200	224	232	219	224	136
Friesland	229	222	245	256	229	236	131
Drenthe	287	281	305	317	285	292	202
Overijssel	239	222	248	256	247	251	194
Flevoland	230	198	223	234	219	225	150
Gelderland	268	254	253	257	256	256	251
Utrecht	278	270	221	218	238	232	294
Noord-Holland	211	227	195	188	227	216	288
Zuid-Holland	164	154	175	177	190	189	175
Zeeland	193	175	199	208	194	200	110
Noord-Brabant	280	268	257	261	260	262	258
Limburg	207	183	205	215	199	206	104
Totaal	223	216	216	219	226	225	216

III) WBA-regio							
	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Groningen-Assen	204	193	218	224	220	224	152
Friesland	215	209	233	242	215	220	125
Drenthe	326	321	345	360	313	323	209
Twente	241	225	250	259	248	254	185
Zwolle-Kampen	218	204	233	236	240	240	226
Stadsregio Arnhem Nijmegen	219	202	232	236	236	236	224
Stedendriehoek	248	228	222	227	223	226	194
BRU	274	267	216	213	237	231	299
Sg Amersfoort	272	264	217	216	231	226	270
Stadsregio Amsterdam	200	230	186	174	227	213	307
Noord-Holland minus ROA	234	230	205	202	221	215	275
Haaglanden	146	133	162	163	183	182	173
Stadsregio Rotterdam	148	140	167	170	180	180	143
Holland Rijnland	226	226	179	175	198	192	233
Drechtsteden	166	145	172	175	180	181	146
Zeeland	191	155	176	187	169	177	64
SRE	329	325	279	284	280	282	285
Noord-Brabant overig	263	245	244	248	250	251	247
Limburg	207	177	198	208	193	201	84
Flevoland	218	184	209	219	207	214	137
niet-WBA-gemeente	251	241	251	258	248	251	219
Totaal	223	216	216	219	226	225	216

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	178	185	174	170	202	195	217
Sterk stedelijk	215	197	203	206	211	212	193
Matig stedelijk	249	235	238	243	243	244	230
Weinig stedelijk	280	273	272	278	266	269	257
Niet stedelijk	249	243	266	275	252	257	191
Totaal	223	216	216	219	226	225	216

V) Soort woning

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m ²)	145	170	162	144	204	183	165
Eengezins	294	283	287	295	268	273	255
Meergezins	173	166	165	164	194	191	190
Totaal	223	216	216	219	226	225	216

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	209	232	213	205	237	226	272
1946 - 1959	223	215	217	218	221	219	196
1960 - 1970	233	212	216	222	218	221	175
1971 - 1980	243	222	225	232	225	229	188
1981 - 1990	207	202	204	205	218	216	213
1991 - 2000	206	207	210	210	229	226	262
vanaf 2001	235	238	238	240	259	258	321
onbekend	228	220	229	234	229	231	197
Totaal	223	216	216	219	226	225	216

Tabel B5.6 Mutatie in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, zes varianten ten opzichte van de Basisvariant (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
minder dan 20.000	0%	0%	0%	0%	0%	4%
20.000 tot 50.000	0%	0%	0%	0%	0%	4%
meer dan 50.000	0%	0%	0%	0%	0%	2%
G4	0%	0%	0%	0%	0%	6%
G27	1%	0%	0%	0%	0%	5%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	4%

IV) Stedelijkheid

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Zeer sterk stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Sterk stedelijk	1%	0%	0%	0%	0%	5%
Matig stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Weinig stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Niet stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	4%

V) Soort woning

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Eengezins	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Meergezins	1%	0%	0%	0%	0%	6%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	4%

VI) Bouwperiode

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
t/m 1945	0%	0%	0%	0%	0%	3%
1946 - 1959	1%	0%	0%	0%	0%	7%
1960 - 1970	1%	0%	0%	0%	0%	6%
1971 - 1980	1%	0%	0%	0%	0%	5%
1981 - 1990	0%	0%	0%	0%	0%	2%
1991 - 2000	0%	0%	0%	0%	0%	1%
vanaf 2001	0%	0%	0%	0%	0%	1%
onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	4%

Tabel B5.7 Effecten in de geregeuleerde corporatiesector voor Amsterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Amsterdam	67%	63%	69%	71%	64%	66%	59%
Overig Stadsregio Amsterdam	71%	72%	71%	72%	69%	70%	69%
Stadsregio Amsterdam	68%	65%	70%	71%	65%	67%	61%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Amsterdam	133	141	129	126	139	136	158
Overig Stadsregio Amsterdam	135	134	134	135	137	137	141
Stadsregio Amsterdam	133	139	130	128	139	136	155
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Amsterdam	617	657	600	586	648	631	744
Overig Stadsregio Amsterdam	631	624	626	625	641	636	657
Stadsregio Amsterdam	620	650	605	594	647	632	726
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Amsterdam	35%	46%	29%	27%	44%	39%	60%
Overig Stadsregio Amsterdam	40%	36%	36%	37%	39%	39%	45%
Stadsregio Amsterdam	36%	44%	30%	29%	43%	39%	57%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) huurruiimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Amsterdam	203	243	186	172	234	217	330
Overig Stadsregio Amsterdam	189	182	184	182	198	194	215
Stadsregio Amsterdam	200	230	186	174	227	213	307
Nederland	223	216	216	219	226	225	216

Tabel B5.8 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Utrecht en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	62%	62%	68%	68%	65%	65%	63%
Overig BRU	64%	64%	69%	70%	67%	68%	62%
BRU	63%	64%	69%	69%	66%	67%	62%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	148	147	137	136	142	141	150
Overig BRU	160	158	148	148	152	150	167
BRU	155	154	144	143	148	147	161
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	693	687	637	632	664	656	701
Overig BRU	752	744	694	691	711	705	788
BRU	729	722	672	668	693	686	755
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	57%	54%	37%	37%	48%	45%	53%
Overig BRU	74%	69%	56%	55%	63%	61%	75%
BRU	68%	64%	49%	48%	57%	55%	67%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) huurruimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Utrecht	268	262	212	207	239	231	276
Overig BRU	277	270	219	216	237	231	314
BRU	274	267	216	213	237	231	299
Nederland	223	216	216	219	226	225	216

Tabel B5.9 Effecten in de geregeuleerde corporatiesector voor Rotterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	77%	78%	75%	74%	73%	73%	82%
Overig Stadsregio Rotterdam	75%	76%	73%	73%	71%	71%	74%
Stadsregio Rotterdam	76%	77%	74%	74%	72%	72%	78%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	123	122	127	128	130	130	118
Overig Stadsregio Rotterdam	135	133	138	140	141	141	139
Stadsregio Rotterdam	128	127	132	134	135	136	127
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	572	564	590	594	604	605	546
Overig Stadsregio Rotterdam	628	617	646	649	658	657	648
Stadsregio Rotterdam	597	588	615	619	628	629	592
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	21%	20%	25%	27%	28%	30%	19%
Overig Stadsregio Rotterdam	39%	38%	45%	46%	47%	47%	44%
Stadsregio Rotterdam	29%	28%	34%	36%	37%	38%	31%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) huurruiimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Rotterdam	137	130	155	159	170	171	112
Overig Stadsregio Rotterdam	162	151	181	184	192	192	182
Stadsregio Rotterdam	148	140	167	170	180	180	143
Nederland	223	216	216	219	226	225	216

Tabel B5.10 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Den Haag en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	79%	80%	77%	76%	74%	74%	86%
Overig Haaglanden	74%	76%	72%	72%	69%	70%	69%
Haaglanden	76%	78%	74%	74%	72%	72%	77%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	121	119	124	125	128	128	118
Overig Haaglanden	132	129	136	136	141	140	145
Haaglanden	127	124	130	130	135	135	132
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	559	550	576	579	594	595	547
Overig Haaglanden	617	602	634	633	657	654	679
Haaglanden	590	578	607	608	627	626	617
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	23%	22%	26%	27%	30%	31%	26%
Overig Haaglanden	34%	31%	37%	38%	43%	43%	49%
Haaglanden	28%	26%	32%	33%	37%	37%	38%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) huurruimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Den Haag	124	115	140	144	159	160	111
Overig Haaglanden	164	150	182	181	205	202	227
Haaglanden	146	133	162	163	183	182	173
Nederland	223	216	216	219	226	225	216

Tabel B5.11 Effecten per krimpgebied en over alle anticipeerregio's in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Oost-Groningen	65%	69%	66%	65%	69%	68%	84%
Eemsdelta	62%	64%	62%	61%	64%	63%	80%
De Marne	67%	69%	67%	66%	70%	69%	89%
Zeeuws Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-
Parkstad Limburg	70%	75%	72%	71%	73%	72%	98%
Maastricht Mergelland	69%	71%	68%	68%	68%	68%	76%
Westelijke mijnstreek	71%	74%	71%	70%	71%	71%	85%
Anticipeerregio's	67%	68%	65%	65%	65%	65%	72%
Rest Nederland	68%	68%	69%	69%	67%	67%	69%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) huurpunten

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Oost-Groningen	144	137	141	144	136	138	115
Eemsdelta	144	140	144	147	139	141	115
De Marne	135	130	134	137	128	130	104
Zeeuws Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-
Parkstad Limburg	139	130	134	137	132	135	102
Maastricht Mergelland	135	131	137	138	137	138	125
Westelijke mijnstreek	137	132	136	139	135	137	116
Anticipeerregio's	142	140	145	147	144	145	135
Rest Nederland	142	141	140	140	142	142	143
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) maximale huur

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Oost-Groningen	673	637	658	670	633	642	530
Eemsdelta	672	653	675	687	650	659	533
De Marne	628	603	624	634	597	603	479
Zeeuws Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-
Parkstad Limburg	648	607	625	638	615	626	469
Maastricht Mergelland	631	611	637	643	638	642	579
Westelijke mijnstreek	639	612	634	644	631	638	535
Anticipeerregio's	665	652	679	686	676	679	630
Rest Nederland	663	659	652	652	665	663	670
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Oost-Groningen	50%	36%	44%	49%	31%	34%	17%
Eemsdelta	54%	46%	54%	58%	41%	47%	14%
De Marne	34%	24%	32%	36%	21%	25%	7%
Zeeuws Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-
Parkstad Limburg	44%	33%	38%	42%	31%	37%	7%
Maastricht Mergelland	43%	38%	45%	46%	43%	45%	29%
Westelijke mijnstreek	45%	40%	44%	47%	42%	45%	20%
Anticipeerregio's	51%	49%	56%	58%	55%	56%	40%
Rest Nederland	48%	47%	45%	46%	49%	49%	49%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) huuruimte

	Basis	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
Oost-Groningen	247	211	232	244	207	216	104
Eemsdelta	259	241	262	274	237	246	120
De Marne	212	187	208	218	180	186	62
Zeeuws Vlaanderen	-	-	-	-	-	-	-
Parkstad Limburg	202	161	179	193	170	180	23
Maastricht Mergelland	200	180	206	212	207	211	147
Westelijke mijnstreek	195	169	191	201	187	194	92
Anticipeerregio's	227	214	241	248	238	241	192
Rest Nederland	223	218	211	212	225	223	230
Nederland	223	216	216	219	226	225	216

- = minder dan 100 waarnemingen

Tabel B5.12 Effecten per type ouderenwoning in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) Verhouding feitelijk-maximaal

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Seniorenwoningen	71%	72%	71%	71%	69%	70%	72%
Bejaardenwoningen	72%	74%	71%	71%	70%	70%	74%
Serviceflats	63%	65%	63%	63%	61%	61%	70%
Zorgwoningen	77%	78%	75%	75%	72%	73%	74%
Aanleunwoningen	79%	80%	79%	79%	76%	77%	82%
Totaal ouderenwoningen	71%	72%	71%	71%	69%	70%	73%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) Huurpunten

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Seniorenwoningen	140	138	139	140	141	141	139
Bejaardenwoningen	128	126	129	129	131	130	127
Serviceflats	171	166	171	171	176	177	162
Zorgwoningen	138	137	141	141	146	145	147
Aanleunwoningen	125	124	124	124	128	127	124
Totaal ouderenwoningen	140	138	140	141	142	142	140
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) Maximale huur

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Seniorenwoningen	653	644	649	651	660	659	651
Bejaardenwoningen	593	584	602	602	609	606	588
Serviceflats	807	781	807	809	832	831	763
Zorgwoningen	646	641	659	658	682	679	689
Aanleunwoningen	580	575	576	575	595	591	577
Totaal ouderenwoningen	654	645	653	654	665	664	652
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) Liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Seniorenwoningen	45%	43%	45%	46%	47%	48%	45%
Bejaardenwoningen	26%	23%	28%	30%	27%	28%	27%
Serviceflats	75%	67%	76%	76%	77%	77%	65%
Zorgwoningen	45%	41%	50%	50%	57%	57%	55%
Aanleunwoningen	23%	23%	20%	21%	24%	24%	32%
Totaal ouderenwoningen	44%	42%	44%	46%	47%	47%	45%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) Huurruimte

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Seniorenwoningen	200	191	196	198	207	206	199
Bejaardenwoningen	170	161	179	179	186	183	165
Serviceflats	316	290	316	318	341	341	272
Zorgwoningen	158	153	170	170	193	191	200
Aanleunwoningen	133	128	129	128	148	144	130
Totaal ouderenwoningen	200	190	198	200	211	209	197
Nederland	223	216	216	219	226	225	216

Tabel B5.13 Effecten voor studentenhuisvesters in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) Verhouding feitelijk-maximaal

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Totaal studentenhuisvesters	75%	73%	75%	77%	70%	72%	75%
Nederland	68%	68%	68%	68%	67%	67%	70%

b) Huurpunten

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Totaal studentenhuisvesters	110	114	110	107	117	115	113
Nederland	142	140	140	141	142	143	140

c) Maximale huur

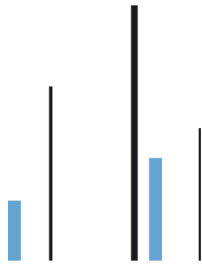
	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Totaal studentenhuisvesters	508	525	505	491	543	526	521
Nederland	663	656	656	658	666	665	656

d) Liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Totaal studentenhuisvesters	6%	10%	5%	5%	12%	8%	14%
Nederland	49%	47%	47%	48%	50%	50%	46%

e) Huurruimte

	Basis	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Totaal studentenhuisvesters	134	152	131	118	169	153	147
Nederland	223	216	216	219	226	225	216



Literatuurlijst

- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010, november 2010, Companen
- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011, november 2011, Companen
- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012, december 2012, Companen
- Het huurprijsplafond en de WOZ-waarde, november 2003, RIGO
- Huurbeleid 2011/2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties