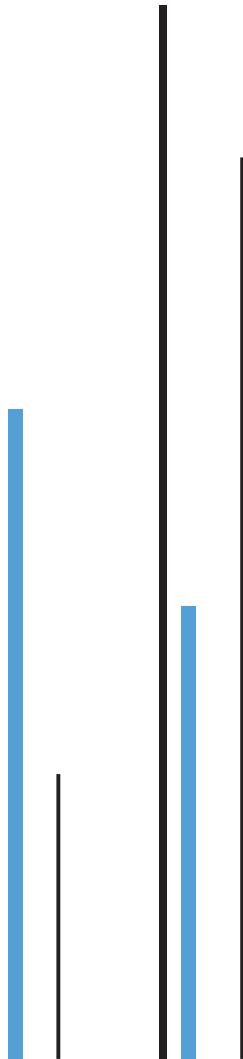


Evaluatie WWS



Evaluatie WWS

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

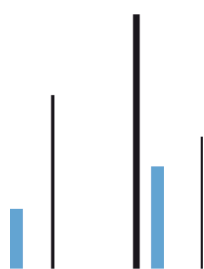
Sandra van Zoelen, Kenneth Gopal

februari 2019 | r2018-0057SZ | 18212-WON

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

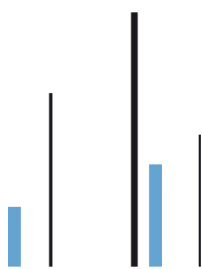
Copyright ABF Research 2019

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
1.1 Het WWS.....	3
1.2 De aanpassing van het WWS.....	3
1.3 Gehanteerde methodiek en leeswijzer	5
2 Aandeel WOZ-punten	7
2.1 Aandeel punten voor de WOZ-waarde	7
3 Mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie.....	11
3.1 Liberalisatiepotentieel.....	11
3.2 Relatie tussen WOZ-aandeel en liberalisatiepotentieel	12
4 Maximale huurprijzen.....	15
4.1 Maximale huurprijzen	15
4.2 Maximale huurprijs en verdien capaciteit.....	19
5 Feitelijke huurprijzen.....	21
5.1 Huurprijsontwikkeling algemeen.....	21
5.2 Verlagen huurprijzen.....	22
5.3 Hogere huurprijzen door WWS.....	25
6 De WOZ-waarde in de praktijk.....	27
Bijlage 1: tabellen op basis van dVi.....	29
Bijlage 2: Tabellen op basis van de huurenquête	43
Bijlage 3: onderzoeksmethodiek.....	47



Samenvatting

Wijzigingen in het WWS

Met het Woningwaarderingssstelsel (WWS) worden huurpunten toegewezen aan een huurwoning. Aan het puntenaantal is een maximum huur verbonden, die mede bepaalt tot welk huurprijssegment de woning behoort. Per 1 oktober 2015 is het WWS aangepast waarbij punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving en woonvorm zijn komen te vervallen. In plaats daarvan worden punten voor de WOZ-waarde aan de huurwoning toegekend. Tijdens de invoering van de aanpassing is uitgegaan van een versleuteling van de WOZ-waarde in het huurpuntentotaal met een gemiddeld gewicht van 25%. Om de WOZ-punten te bepalen wordt deze voor 50% berekend met de absolute WOZ-waarde en voor 50% met de WOZ-waarde per vierkante meter. De effecten van deze aanpassing in het WWS zijn in dit rapport geëvalueerd.

Ijkpunten van de evaluatie van het WWS

Voorafgaand aan de aanpassing van het WWS is een aantal aspecten aan de orde geweest. Deels zijn die aspecten expliciet benoemd, deels niet. De volgende ijkpunten komen in deze evaluatie aan bod:

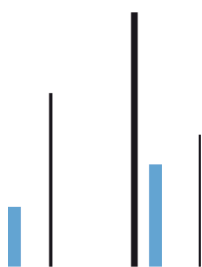
- Het gerealiseerde percentage punten voor de WOZ;
- Gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden;
- Verdien capaciteit: landelijk gelijkblijvend maximale huursom;
- Schokeffecten: huurverlagingen, hogere maximale huurprijzen;
- Het effect op de huurprijzen in de praktijk;
- Het percentage bezwaren tegen de WOZ-waarde op basis van gegevens van de Waarderingskamer.

Resultaten van de evaluatie

Wijzigingen in het puntenaantal hebben alleen voor het gereguleerde segment betekenis voor de huurprijs. Daarom is vooral gekeken naar dit deel van de huurmarkt. Voor de evaluatie is op een tweetal manieren gebruik gemaakt van de CBS Huurenquête. Voor meer gedetailleerde analyses voor de corporatiesector zijn gegevens uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) gebruikt en in de bijlage van dit rapport opgenomen. Op hoofdlijnen kan het volgende geconcludeerd worden:

- De WOZ-waarde bepaalt gemiddeld voor 22% à 23% het totaal aan huurpunten;
- Vlak na de wijziging in oktober 2015 is het potentieel aan te liberaliseren woningen nagenoeg gelijk gebleven. In de navolgende jaren is dit licht toegenomen.
- Het directe effect van de stelselwijziging resulteerde in een lichte daling van de gemiddelde maximale huur, en daarmee ook van de maximale verdien capaciteit. Deze nam met 0,5% af. Inmiddels is deze in 2018 licht toegenomen.
- In de periode van 2015 tot 2018 zijn de feitelijke huurprijzen op landelijk niveau toegenomen van 521 euro tot 534 euro. Dat komt overeen met een gemiddelde jaarlijkse stijging van 0,8%.
- Het percentage huurwoningen onder bezwaar tegen de WOZ-waarde evenals het percentage gehonoreerde bezwaren blijkt in de periode 2014-2018 te zijn afgenomen.

1



Inleiding

1.1 Het WWS

Met het Woningwaarderingstelsel (WWS) worden huurpunten toegewezen aan een huurwoning. Aan het puntenaantal is een maximum huur verbonden, die mede bepaalt tot welk huurprijssegment de woning behoort: het gereguleerde segment of het geliberaliseerde segment. Dit laatste segment wordt in de praktijk vaak aangeduid met de term vrije sector.

De aanvangshuurprijs, vastgelegd bij afsluiten van het huurcontract, bepaalt tot welk segment een huurwoning hoort. Bij een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens valt een woning in het gereguleerde segment. De afgelopen jaren bedroeg deze grens € 710,68 per maand. Een woning kan behoren tot het gereguleerde segment én meer dan 142 huurpunten hebben; de grens waarboven de woningen volgens het WWS over voldoende kwaliteit bezit om geliberaliseerd verhuurd te worden.¹ In het geliberaliseerde segment kan het WWS wel leiden tot een puntenaantal, maar niet tot een maximale huurprijs. Wijzigingen in het puntenaantal in het geliberaliseerde segment hebben hierdoor wettelijk geen betekenis voor de huurprijs. Om deze reden ligt de nadruk van de rapportage op de ontwikkelingen in het gereguleerde segment.

In het gereguleerde segment leidt het WWS wel tot een maximale huurprijs. Elke aanpassing in het WWS kan vaak niet direct leiden tot een hogere huurprijs. Bij een zittende huurder is namelijk alleen de feitelijke huurprijs het uitgangspunt. Vervolgens is het mogelijk die in twee situaties (gematigd) te verhogen. In de eerste plaats bij de jaarlijkse huurverhoging met een maximaal huurverhogingspercentage en in de tweede plaats bij woningverbetering met een bedrag bepaald door de investeringen voor de woningverbetering. Alleen bij een huurderswissel kan een verhuurder direct een huurprijs bepalen gelijk aan de maximale huurprijs. Of een wijziging in het WWS automatisch leidt tot hogere huurprijzen zal in de landelijke cijfers dan ook pas na enige tijd duidelijk zichtbaar kunnen worden; nadat er de nodige huurderswissels hebben plaatsgevonden.

1.2 De aanpassing van het WWS

Hoofdlijn wijziging per 1 oktober 2015

De aanpassing van het WWS per 1 oktober 2015 houdt in dat de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving en woonvorm zijn komen te vervallen en dat in plaats daarvan punten voor de WOZ-waarde worden toegekend. Daarnaast is in de aanpassing een huurprijscorrectie verwerkt gericht op een versleuteling van de WOZ-waarde in het huurpuntentotaal met een gemiddeld gewicht van 25%. De aanpassing werd daarbij zo vormgegeven, dat de WOZ-punten voor 50% werden berekend met de absolute WOZ-waarde en voor 50% met de WOZ-waarde per vierkante meter.

¹ De grens van 142 punten is geen hard gegeven. Afhankelijk van de jaarlijkse tabel met maximale huurprijzen kan de grens ook bij 143 of 144 punten liggen.

Specifieke regelingen

In het WWS zijn per 1 oktober 2015 ook regelingen opgenomen om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het ging hierbij om een beperkt aantal woningen zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuisvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS in deze gevallen niet de reële WOZ-waarde maar een minimale waarde. Per 1 oktober 2015 werd deze waarde vastgesteld op € 40.000.

Per 1 oktober 2015 is ook een specifieke regeling in werking getreden voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment. Deze regeling bepaalt voor deze woningen een minimum aantal punten voor de WOZ-waarde, waarmee wordt gegarandeerd dat een dalende WOZ-waarde altijd leidt tot een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze regeling geldt voor woningen gebouwd in het kalenderjaren 2015-2019 met een puntenaantal zonder WOZ-waarde van 110 punten of meer. In dat geval worden er voor de WOZ-waarde in elk geval minimaal 40 punten toegekend.

Tenslotte is er ook een specifieke regeling voor nieuwe woningen waarbij de WOZ-beschikking slechts de waarde weergeeft van de woning in aanbouw.

De hiervoor aangegeven aanpassing heeft geleid tot een WWS waarbij het puntenaantal gerelateerd aan de WOZ-waarde bepaald wordt met een aantal kengetallen dat jaarlijks per 1 juli wordt geïndexeerd op basis van de landelijke ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze indexering heeft als doel dat een landelijke stijging van de WOZ-waarde, zoals die de afgelopen jaren plaatsvond, niet leidt tot landelijk hogere maximale huurprijzen.

Tabel 1-1: Jaarlijkse kengetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde

Ingangsdatum	Absoluut: punt per WOZ eenheid	Relatief: punt per WOZ/m ² eenheid	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2015	7.900	120	40.000
1 juli 2016	7.995	122	40.480
1 juli 2017	8.259	127	41.816
1 juli 2018	8.747	135	44.284

Wijziging per 1 oktober 2016

Per 1 oktober 2016 vond een tweede wijziging plaats. Deze wijziging was gericht op stimulering van het middensegment door een verruiming van het WWS voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen. Daarbij gaat het om woningen in deze COROP-gebieden tot 40 m² met een bouwjaar in kalenderjaren 2018-2022.

Deze verruiming vond plaats door een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter (toen: WOZ/oppervlakte/€ 120). Rekening houdend met de vastgestelde jaarlijkse aanpassingsmethodiek in verband met de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde werd deze formule aangepast tot WOZ/oppervlakte/€ 51. Dit leidde tot de volgende kengetallen voor deze kleine woningen in de regio's Amsterdam en Utrecht.

Tabel 1-2: Jaarlijkse kengetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde voor kleine woningen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht

Ingangsdatum	Absoluut: punt per WOZ eenheid	Relatief: punt per WOZ/m ² eenheid	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2016	7.995	51	40.480
1 juli 2017	8.259	53	41.816
1 juli 2018	8.747	57	44.284

De ijkpunten bij de aanpassing van het WWS

Voorafgaand aan de aanpassing van het WWS is een aantal aspecten aan de orde geweest. Deels zijn die aspecten expliciet benoemd, deels niet. Wel zijn al die aspecten aan de orde gekomen in het overleg met de Tweede Kamer en in eerdere rapportages met betrekking tot de wijzigingen in het WWS.

Het geheel overziend leidt dit tot de volgende ijkpunten in deze evaluatie:

- Het gerealiseerde percentage punten voor de WOZ;
- Gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden;
- Verdien capaciteit: landelijk gelijkblijvend maximale huursom;
- Schokeffecten: huurverlagingen, hogere maximale huurprijzen;
- Het effect op de huurprijzen in de praktijk.

Een ander aspect in deze evaluatie richt zich op de vraag of de WOZ-waarde in de praktijk voldoende zekerheid biedt voor een gebruik in de huurprijsregelgeving. Tegen een WOZ-beschikking is namelijk bezwaar en beroep mogelijk. Hierdoor zou het langdurig onmogelijk kunnen zijn om een maximale huurprijs vast te stellen.

1.3 Gehanteerde methodiek en leeswijzer

In de rapportage zijn twee methodieken toegepast. De eerste methodiek is die met een constante steekproef waarbij dezelfde woningen door de tijd worden gevolgd. De tweede methodiek is die waarbij de situatie vóór de stelselwijziging vergeleken is met de situatie in 2018. Deze methodiek leidt ertoe, dat ook wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw worden meegenomen.

In de rapportage leidt dit tot drie soorten tabellen:

- Tabellen op basis van de Huurenquête met constante steekproef. Hierin worden woningen gevolgd vanaf 1 juli 2015 (vlak voor invoering van het herziende WWS) tot en met 1 juli 2018, opdat het effect van de herziening het scherpst in beeld kan worden gebracht. Doordat in de particuliere markt maar weinig woningen gevolgd kunnen worden, kunnen voor Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht geen afzonderlijke resultaten gepresenteerd worden. Derhalve worden deze gezamenlijk als G4 gepresenteerd.
- Tabellen waarin woningen uit de Huurenquête 2016 voor de stand per 1-10-2015 vergeleken worden met de woningen uit de Huurenquête 2018. Hierdoor is er minder uitval van woningen waardoor wel tabellen gemaakt kunnen worden voor de individuele G4-gemeenten. Verschillen tussen de jaren kunnen echter ook worden veroorzaakt door samenstellingseffecten in de onderliggende steekproef van de Huurenquête. Daarbij spelen wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw een rol.

- Tabellen op basis van de verantwoordingsinformatie van woningcorporaties (dVi). Dit betreft alleen woningcorporaties en de standen per 31/12 in 2015, 2016 en 2017. Doordat in deze bestanden alle corporatiewoningen zijn opgenomen kunnen hier veel meer uitsplitsingen mee gemaakt worden.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 geldt er een aantal specifieke regelingen in het WWS. Door het beperkt aantal woningen in de gegevens bevat deze rapportage geen informatie over de effecten van deze specifieke regelingen. De informatie in deze rapportage is in essentie hierdoor ook niet vertekend door deze specifieke regelingen.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt het effect van het nieuwe WWS op basis van diverse indicatoren in beeld gebracht voor de woningen die per 1 oktober 2015 tot het gereguleerde segment behoorden. De indicatoren betreffen het aandeel van de WOZ-punten binnen het huurpuntentotaal (hoofdstuk 2), het liberalisatiepotentieel (hoofdstuk 3), de maximale huur (hoofdstuk 4) en de feitelijke huurprijzen (hoofdstuk 5).

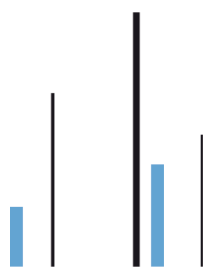
De hoofdstukken 2 tot en met 5 bevatten min of meer dezelfde soort tabellen. De eerste twee tabellen zijn gebaseerd op de Huurenquêtes 2016, 2017 en 2018, waarbij de resultaten voor 2015 zijn gebaseerd op de vorige verslagperiode van Huurenquête 2016 en gebruik is gemaakt van een constante steekproef. Deze geven vooral een goed beeld van de landelijke ontwikkeling, zowel voor de corporatie- als de particuliere sector. De twee volgende tabellen vergelijken voor de particuliere sector de situatie vlak voor de stelselwijzing met de huidige (juli 2018), zowel voor G4-gemeenten als voor de omliggende regio's.

Op basis van gegevens afkomstig van de Waarderingskamer wordt in hoofdstuk 6 een beeld geschetst van het aantal bezwaar- en beroepsprocedures. Zoals eerder aangegeven is dit gedaan om te zien of de WOZ-waarde in de praktijk voldoende zekerheid biedt voor een gebruik in de huurprijsregelgeving.

In de bijlage zijn tabellen opgenomen gebaseerd op cijfers afkomstig uit dVi. Daarmee is het mogelijk meer detaillering in beeld te brengen door bijvoorbeeld te kijken naar verschillen tussen regio's of type corporatie. Daarnaast bevat de bijlage ook informatie over verschillen tussen gemeentegrootteklassen, type woning en bouwperiode. Vanzelfsprekend kunnen de nationale resultaten voor de corporatiesector uit dVi afwijken van de Huurenquête; de ene bron betreft registratiedata, de andere een steekproef.

De bijlage bevat eveneens gedetailleerde informatie over de onderzoeksmethodiek, een toelichting op de constante steekproef en selectie-effecten.

2



Aandeel WOZ-punten

2.1 Aandeel punten voor de WOZ-waarde

Aan de hand van de jaarlijkse kengetallen (Tabel 1-1) is te bepalen hoeveel huurpunten voor de WOZ-waarde verkregen worden. Door deze te relateren aan het totaal aantal huurpunten is bekend wat het 'gewicht' van de WOZ-punten is. In Tabel 2-1 is het aantal WOZ-punten als percentage van het totaal aantal punten weergegeven naar sector en provincie. De uitkomsten zijn daarbij gebaseerd op de constante steekproef. Gezien er voor de particuliere sector niet genoeg cases beschikbaar zijn in de Huurenquête (HE) om cijfers te presenteren op provinciaal niveau is hier onderscheid gemaakt tussen de periferie en de Randstad.

Te zien is dat het gemiddelde percentage WOZ-punten op landelijk niveau over de jaren nagenoeg stabiel is op 22% à 23%. De percentages aan WOZ-punten in de Randstad liggen enkele procentpunten hoger dan in de periferie. Daarnaast liggen de percentages in de particuliere sector ook enkele procentpunten hoger dan bij de corporaties.

Dat het landelijke percentage in de loop der jaren niet is toegenomen als gevolg van de gestegen WOZ-waarde komt vanwege de jaarlijkse indexatie van de kengetallen die toegepast worden om de WOZ-punten te berekenen. Echter, als gevolg van soms grote lokale verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde zal ook het percentage WOZ-punten lokaal variëren. Hierover meer in het navolgende.

Tabel 2-1: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Groningen	20%	20%	19%	18%	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	17%	17%	17%	16%	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	17%	17%	16%	16%	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	21%	20%	20%	19%	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	19%	19%	19%	18%	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	22%	21%	21%	20%	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	24%	24%	24%	24%	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	26%	26%	26%	27%	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	23%	23%	22%	22%	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	18%	18%	18%	18%	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	23%	23%	22%	21%	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	18%	18%	17%	17%	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	21%	20%	20%	19%	20%	20%	20%	19%	21%	20%	20%	19%
Randstad	24%	24%	24%	24%	28%	28%	29%	29%	25%	24%	24%	24%
Nederland	22%	22%	22%	21%	24%	26%	25%	25%	23%	23%	22%	22%

In Tabel 2-2 is het aantal WOZ-punten als percentage van het totaal aantal punten weergegeven naar sector en G4-gemeente. Vanwege het geringe aantal cases voor de particuliere sector worden de percentages in deze sector voor de G4 als geheel gepresenteerd. De percentages in de G4 nemen in de particuliere sector geleidelijk toe over de jaren, waar de percentages in de corporatiesector nagenoeg stabiel zijn. Binnen de corporatiesector valt met name Amsterdam op. Niet alleen is het aandeel punten dat verkregen wordt voor de WOZ-waarde hier beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde, in de loop der jaren neemt dit ook toe:

van 31% naar 36%. De achterliggende verklaring betreft de ontwikkeling van de WOZ-waarde in Amsterdam; deze is harder gestegen dan landelijk (zie Figuur 8-4 in de bijlage).

Tabel 2-2: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Overig NL	22%	22%	21%	21%	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	24%	23%	23%	24%	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	31%	32%	32%	36%	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	23%	23%	22%	22%	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	20%	20%	20%	20%	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	22%	22%	21%	21%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	21%	21%
G4	25%	25%	25%	26%	31%	31%	32%	34%	25%	26%	25%	27%
Nederland	22%	22%	22%	21%	24%	24%	25%	25%	23%	22%	22%	22%

Bij gebruikmaking van een constante steekproef blijven er onvoldoende waarnemingen voor de particuliere sector over om deze nader te verbijzonderen. Vandaar dat in de volgende tabellen uitkomsten uit de afzonderlijke Huurenquêtes van 2016 en 2018 worden gepresenteerd. In dat geval is het wel mogelijk om uitkomsten op het niveau van individuele G4-gemeenten te tonen. Verschillen tussen de jaren kunnen echter ook worden veroorzaakt door samenstellingseffecten binnen de steekproef. Ook mutaties in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw kunnen daarbij een rol spelen.

In Tabel 2-3 is het aandeel punten voor de WOZ-waarde voor woningen in het particuliere segment in de G4-gemeenten te zien. In Tabel 2-4 is dit op het niveau van de omliggende gemeenten die deel uitmaken van hetzelfde COROP-gebied als de G4-gemeenten. Landelijk is sprake van een stabiel aandeel van de WOZ-punten van 25% à 26%. Het aandeel in Amsterdam en Utrecht is in 2016 fors hoger dan gemiddeld; in 2018 is het verschil toegenomen. In de omliggende COROP-gebieden ligt het percentage WOZ-punten over het algemeen lager dan in de gemeente zelf. In de regio Amsterdam is het verschil tussen gemeente en omliggend gebied het grootst. Toch geldt ook voor de regio rondom Amsterdam dat het percentage WOZ-punten het meest is toegenomen tussen 2016 en 2018. Uit Tabel 7-2 van de bijlage blijkt dat er voor corporatiewoningen een vergelijkbare trend zichtbaar is. Ook daar valt Amsterdam op met een hoger dan landelijk gemiddelde en een stijgend percentage door de jaren heen.

Tabel 2-3: Aandeel WOZ-punten per gemeente in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2016	2018
Overig NL	22%	22%
Utrecht	30%	33%
Amsterdam	43%	66%
Den Haag	27%	27%
Rotterdam	23%	23%
Nederland	25%	26%

Tabel 2-4: Aandeel WOZ-punten in omliggend COROP-gebied in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

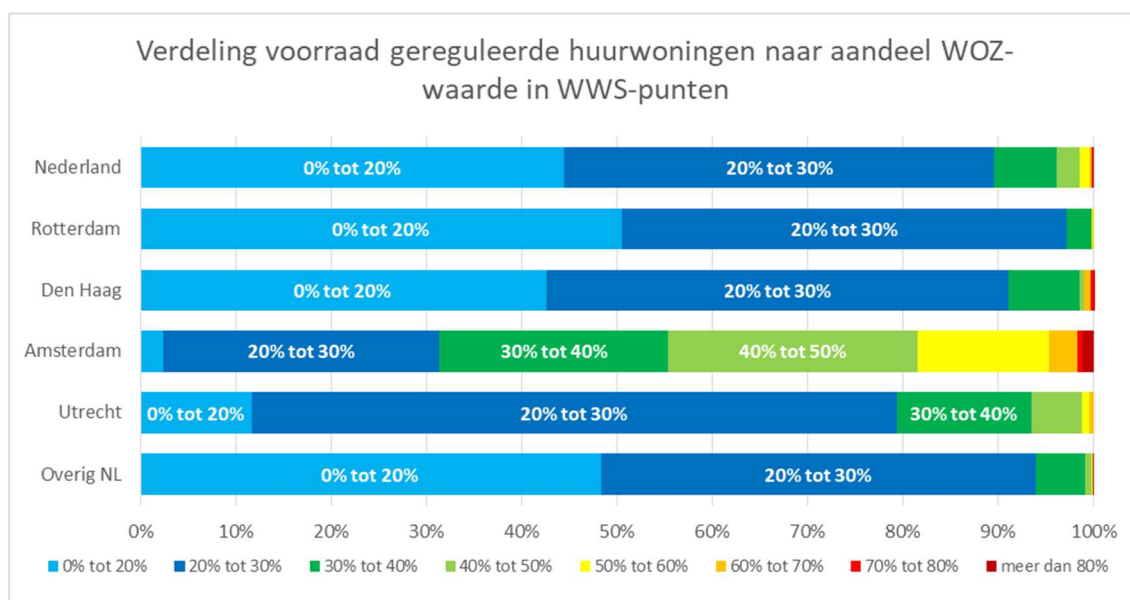
	2016	2018
Utrecht	30%	30%
Amsterdam	28%	35%
Den Haag	24%	25%
Rotterdam	21%	23%

Voor het percentage WOZ-punten is een klassenindeling gemaakt. In Figuur 2-1 is op basis van deze indeling de gereguleerde huursector verdeeld, zowel voor heel Nederland als voor de G4-gemeenten. Het betreft hier de situatie in 2018 (waarbij geen criteria zijn toegepast voor aanwezigheid in vorige jaren).

Landelijk bekeken behoort 45% van de gereguleerde voorraad tot de categorie huurwoningen waarvan het totaal aantal huurpunten ten hoogste voor 20% bepaald wordt door de WOZ-waarde. Voor circa 5% van de voorraad bepaalt de WOZ-waarde voor ten minste 40% het huurpunter totaal. In Figuur 8-5 van de bijlage is een fijnere klassenindeling gehanteerd. De meeste gereguleerde huurwoningen (bijna 35%) heeft een percentage WOZ-punten van 15% tot 20%, ruim 30% een percentage tussen 20% en 25%.

De verdeling in Rotterdam, Den Haag en de rest van Nederland komt het meest overeen met de landelijke verdeling (Figuur 2-1). In Amsterdam en Utrecht is het aandeel woningen met een aandeel WOZ-punten tot 20% aanzienlijk kleiner. In Utrecht heeft het grootste deel van de woningen een aandeel WOZ-punten tussen de 20% en 30%. In Amsterdam heeft ongeveer 45% een aandeel WOZ-punten van ten minste 40% en bijna 5% een aandeel van minstens 60%.

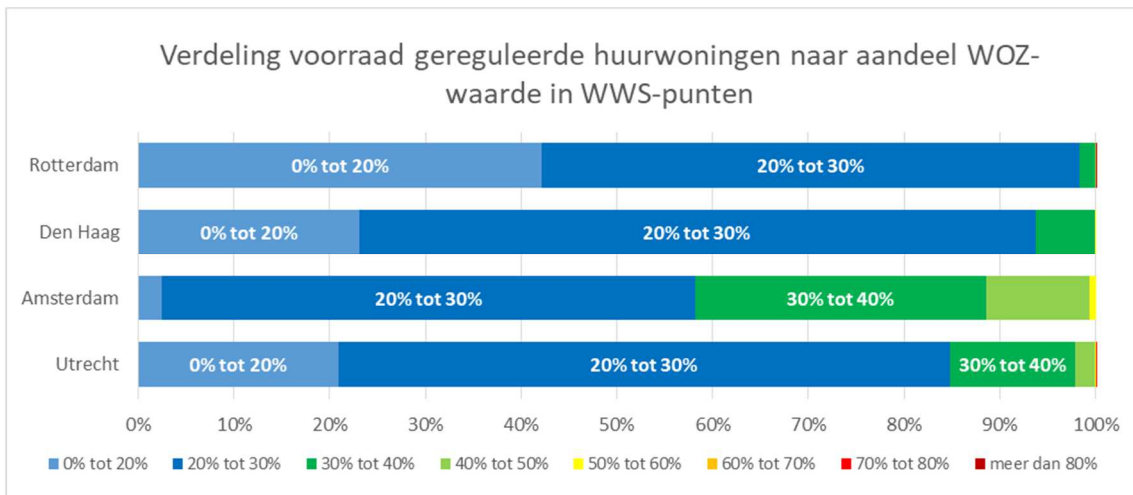
Figuur 2-1: Aandeel WOZ-waarde in totaal aantal WWS-punten naar gemeente (in gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef



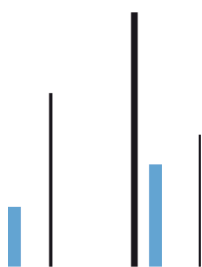
In Figuur 2-2 wordt vergelijkbare informatie weergegeven voor de COROP-gebieden rond de G4, exclusief de gemeenten zelf. De verschillen in de verdeling tussen de regio's zijn in zekere zin vergelijkbaar met de verschillen tussen de gemeenten. In alle gebieden bevindt het grootste deel van de woningen zich in de klasse van 20% tot 30% WOZ-punten. In de regio rond Rotterdam zijn er naar verhouding meer woningen

met een percentage WOZ-punten tot 20% dan rond de andere gemeente. Rond Rotterdam is dit ruim 40% van de voorraad, rond Amsterdam slechts 2% van de voorraad. In vergelijking met de G4-gemeente zelf zijn er in de omliggende gebieden naar verhouding minder woningen met een percentage WOZ-punten van meer dan 40%.

Figuur 2-2: Aandeel WOZ-waarde in totaal aantal WWS-punten in het omliggende COROP-gebied, exclusief G4 gemeente (in gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef



3



Mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie

3.1 Liberalisatiepotentieel

In Tabel 3-1 is het liberalisatiepotentieel weergegeven: het deel van de woningvoorraad dat in 2015 tot de gereguleerde sector behoorde maar op basis van de huurpunten geliberaliseerd kan worden. Ook hier worden de cijfers voor de corporatiesector op provincieniveau gepresenteerd en voor de particuliere sector slechts met onderscheid naar periferie en Randstad.

Voor de totale huursector lag het liberalisatiepotentieel in 2015 voor stelselwijziging op 52% en erna op 53%. In 2018 is het potentieel licht toegenomen tot 54%.² In de periferie is het liberalisatiepotentieel direct na stelselwijziging afgenomen van 61% tot 57%, terwijl dit in de Randstad toenam van 42% tot 45%. In de navolgende jaren is het percentage in de Randstad en in de periferie enkele procentpunten toegenomen. Voor zowel de corporatie- als de particuliere huursector geldt dat het liberalisatiepotentieel in de periferie hoger ligt dan in de Randstad.

Tabel 3-1: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Groningen	41%	40%	40%	39%	42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	54%	48%	48%	51%	53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	59%	53%	54%	53%	52%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	55%	55%	55%	55%	55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	67%	68%	69%	66%	74%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	68%	64%	65%	66%	67%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	62%	56%	57%	56%	58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	50%	49%	52%	54%	57%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	34%	40%	41%	42%	42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	61%	55%	55%	56%	55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	66%	66%	66%	67%	68%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	52%	45%	46%	49%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	61%	58%	58%	59%	60%	60%	53%	55%	55%	57%	61%	57%	58%	59%	60%
Randstad	43%	45%	47%	48%	49%	30%	33%	34%	34%	37%	42%	45%	46%	47%	48%
Nederland	52%	52%	53%	53%	55%	43%	40%	40%	41%	46%	52%	53%	53%	54%	54%

Tabel 3-2 presenteert het liberalisatiepotentieel in de G4-gemeenten. Alleen in Utrecht is het percentage bij corporaties afgenomen na stelselwijziging, van 65% tot 47%. In 2018 nam het percentage bij de corporaties pas weer significant toe, met 53% in 2018 ten opzichte van 46% in 2017. Opnieuw valt Amsterdam op met een toename bij corporaties van het liberalisatiepotentieel van 38% in 2015 voor wijziging naar 65% in 2018. Dit hangt sterk samen met het toegenomen aandeel WOZ-punten in de gemeente, zoals besproken in het voorgaande hoofdstuk.

² Gemiddeld is jaarlijks van 1% van de huurwoningen in de Huurenquête bekend dat ze gerenoveerd zijn. Als gevolg van renovatiewerkzaamheden zou ook het liberalisatiepotentieel toe kunnen nemen. Hiervan blijkt echter nauwelijks sprake te zijn, zoals aan het eind van paragraaf 4.1 zal blijken.

Tabel 3-2: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Overig NL	56%	55%	55%	56%	56%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	65%	47%	48%	46%	53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	38%	41%	49%	56%	65%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	21%	29%	31%	32%	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	21%	28%	30%	30%	31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	56%	55%	55%	56%	56%	50%	47%	49%	47%	49%	55%	54%	55%	55%	56%
G4	31%	34%	38%	40%	45%	20%	27%	28%	32%	36%	30%	34%	37%	40%	44%
Nederland	52%	52%	53%	53%	55%	43%	42%	44%	44%	46%	52%	51%	52%	53%	54%

In Tabel 3-3 is het liberalisatiepotentieel weergegeven voor de gereguleerde particuliere sector in 2015 – voorafgaand aan de stelselwijziging – en in 2018, zonder toegepast criterium voor aanwezigheid in andere jaren. Op landelijk niveau ligt het aandeel op 45% in 2015 voor stelselwijziging en in 2018 op 43%. In alle G4 gemeente is het percentage toegenomen tussen 2015 en 2018. De grootste toename is opnieuw te zien in Amsterdam. Buiten de G4 is het liberalisatiepotentieel afgenomen van 52% naar 44%.

Tabel 3-3: Liberalisatiepotentieel per gemeente in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Overig NL	52%	44%
Utrecht	19%	31%
Amsterdam	32%	50%
Den Haag	13%	29%
Rotterdam	10%	25%
Nederland	45%	43%

Tabel 3-4 bevat het liberalisatiepotentieel voor het omliggende COROP-gebied bij de gemeente. Voor stelselwijziging ligt het liberalisatiepotentieel in de omliggende gebieden hoger dan in de bijhorende G4-gemeente. In 2018 is dit alleen nog het geval voor Utrecht en Rotterdam. Alleen in het COROP-gebied rond Rotterdam nam het liberalisatiepotentieel toe in de periode 2015 tot 2018, van 41% tot 57%. In de andere regio's is het potentieel juist afgenomen.

Tabel 3-4: Liberalisatiepotentieel in omliggend COROP-gebied in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Utrecht	51%	33%
Amsterdam	41%	34%
Den Haag	20%	14%
Rotterdam	41%	57%

3.2 Relatie tussen WOZ-aandeel en liberalisatiepotentieel

In Tabel 3-5 en Tabel 3-6 staat voor 2016 per gemeente en indeling naar percentage WOZ-punten weergegeven welk aandeel bij wisseling van huurder geliberaliseerd kan worden, respectievelijk voor de corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Indien er minder dan 50 woningen beschikbaar zijn in de analyseset wordt er geen percentage weergegeven. De kleuren in de tabellen maken inzichtelijk wanneer

het liberalisatiepotentieel relatief hoog (rood), dan wel relatief laag is (blauw) is ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Over het algemeen geldt dat het liberalisatiepotentieel afneemt naarmate de percentageklasse toeneemt. Woningen met een hoger percentage aan WOZ-punten zijn doorgaans ook de woningen met een hoog huurpunctentotaal. De kans dat een dergelijke woning al geliberaliseerd is daarmee wat groter – met als gevolg een lager potentieel binnen deze groep woningen.

In de corporatiesector zijn het in Nederland buiten de G4 vooral woningen met een laag aandeel WOZ-punten die mogelijk geliberaliseerd kunnen worden. In Amsterdam is het aandeel woningen in de categorie 40% tot 60% WOZ-punten dat geliberaliseerd kan worden hoger dan in de rest van Nederland. In Amsterdam ligt dit aandeel op 40% waar dit voor overig Nederland op 20% ligt. Ditzelfde patroon is terug te zien in de cijfers voor de particuliere sector. Hierbij is verder nog opvallend dat in Utrecht 86% van de particuliere sector in de categorie tot 20% WOZ-punten te liberaliseren is.

Tabel 3-5: Aandeel van gereguleerde corporatiewoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2016) in relatie tot percentage WOZ-punten, bron: HE16 zonder constante steekproef

	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	66%	51%	20%	-	56%
Utrecht	-	50%	-	-	52%
Amsterdam	-	50%	40%	-	47%
Den Haag	27%	33%	2%	-	31%
Rotterdam	39%	21%	-	-	30%
Nederland	63%	49%	34%	-	53%

Tabel 3-6: Aandeel van gereguleerde particuliere huurwoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2016) in relatie tot percentage WOZ-punten, bron: HE16 zonder constante steekproef

	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	65%	35%	21%	-	47%
Utrecht	86%	31%	-	-	28%
Amsterdam	-	61%	33%	0%	38%
Den Haag	-	27%	-	-	26%
Rotterdam	27%	12%	-	-	18%
Nederland	62%	34%	27%	0%	43%

In Tabel 3-7 en Tabel 3-8 worden vergelijkbare cijfers weergegeven voor 2018. In vergelijking met 2016 ligt in 2018 het aandeel te liberaliseren woningen in de klasse 40% tot 60% WOZ-punten aanzienlijk hoger. Het liberalisatiepotentieel in Amsterdam in de klasse 40% tot 60% WOZ-punten is opgelopen tot 67% in de corporatiesector en tot 75% in de particuliere huursector.

Tabel 3-7: Aandeel van gereguleerde corporatiewoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2018) in relatie tot percentage WOZ-punten, bron: HE18 zonder constante steekproef

	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	66%	49%	8%	-	57%
Utrecht	-	53%	-	-	58%
Amsterdam	-	66%	67%	-	65%
Den Haag	29%	38%	3%	-	34%
Rotterdam	38%	19%	-	-	29%
Nederland	62%	48%	58%	-	55%

Tabel 3-8: Aandeel van gereguleerde particuliere huurwoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2018) , bron: HE18 zonder constante steekproef

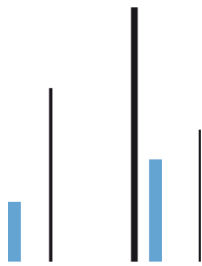
	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	61%	34%	24%	-	46%
Utrecht	-	39%	-	-	34%
Amsterdam	-	30%	75%	-	52%
Den Haag	25%	32%	-	-	29%
Rotterdam	46%	26%	-	-	33%
Nederland	60%	34%	51%	-	44%

In de voorgaande tabellen is het liberalisatiepotentieel weergegeven. Het aandeel waar liberalisatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden is beduidend lager. In Tabel 3-9 wordt het aandeel woningen binnen de gereguleerde steekproef per 2015 weergegeven waarvoor daadwerkelijk liberalisatie heeft plaatsgevonden. In 2018 ligt dit percentage op 0,6% voor de totale corporatiesector. Tussen de G4-gemeenten en de rest van Nederland is er een duidelijk verschil in de mate waarin woningen geliberaliseerd zijn in dezelfde periode. Rotterdam geldt daarbij als uitschieter. In de particuliere sector ligt het percentage geliberaliseerde woningen hoger; over heel Nederland ligt het aandeel hier op 6,6%. In de rest van Nederland heeft net wat vaker liberalisatie plaatsgevonden in vergelijking met de G4-gemeenten.

Tabel 3-9: Aandeel van gereguleerde huurwoningen die geliberaliseerd zijn (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17, 18 met constante steekproef

	Corporatie			Particulier		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Overig NL	0,2%	0,4%	0,5%	-	-	-
Utrecht	0,6%	0,6%	0,6%	-	-	-
Amsterdam	0,4%	1,3%	0,6%	-	-	-
Den Haag	0,6%	0,9%	1,0%	-	-	-
Rotterdam	0,5%	1,1%	1,7%	-	-	-
Overig NL	0,2%	0,4%	0,5%	0,5%	2,2%	6,9%
G4	0,5%	1,1%	1,1%	1,9%	5,8%	5,8%
Nederland	0,3%	0,5%	0,6%	0,8%	3,1%	6,6%

4

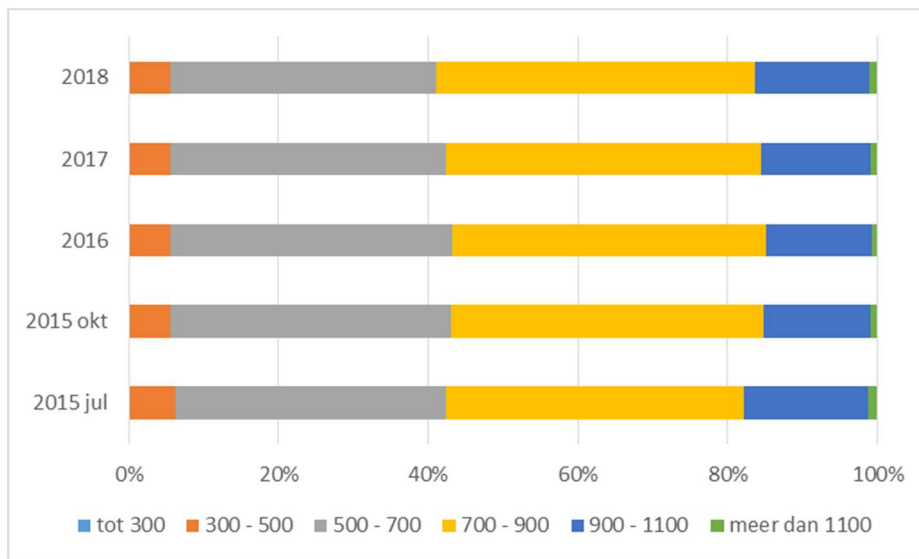


Maximale huurprijzen

4.1 Maximale huurprijzen

Aan de huurpunten is verbonden wat de huur is die een verhuurder maximaal mag vragen. Onderstaande figuur brengt de spreiding van de maximale huurprijzen in beeld voor alle woningen die in 2015 tot de gereguleerde huurvoorraad gerekend werden. Daartoe is voor de maximale huur een klasseindeling gemaakt. Het deel van de huurvoorraad met een maximale huur tot € 700 is tijdens de overgang in 2015 nauwelijks veranderd. Het aandeel woningen vanaf 900 euro is na de invoering van het nieuwe stelsel iets afgenomen. Na de invoering van het nieuwe WWS zijn de verschillen door de jaren beperkt gebleven. Vanaf 2016 is het aandeel woningen met een maximale huur tot € 700 licht afgenomen.

Figuur 4-1: Spreiding maximale huur (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef



In Tabel 4-1 wordt de gemiddelde maximale huur weergegeven naar sector en provincie. Alle huurprijzen zijn hierbij geïndexeerd naar prijsniveau 2018 om de reële ontwikkeling in beeld te brengen. De gemiddelde maximale huur, en daarmee de maximale verdien capaciteit binnen het gereguleerde huursegment, is na stelselwijziging licht afgenomen van 741 naar 737 euro; een afname van 0,5%. Zowel in de corporatie- als in de particuliere sector zijn de maximale huurprijzen in de periferie afgenomen en in de Randstad toegenomen. Over de totale particuliere sector liggen de maximale huurprijzen in 2018 nog onder het niveau van voor stelselwijziging, met een gemiddelde van 716 euro in 2018 ten opzichte van 727 euro voor stelselwijziging. Wel is er in 2018 een stijging zichtbaar ten opzichte van 2017. Per saldo is de gemiddelde maximale huur in de corporatiesector landelijk met 4 euro toegenomen in de periode 2015-2018.

Tabel 4-1: Ontwikkeling maximale huur (in euro's, prijspeil 2018) per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Groningen	697	687	685	685	689	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	749	723	721	724	724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	760	739	737	737	737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	754	756	752	753	756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	806	800	799	778	815	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	795	781	777	780	780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	793	760	757	760	767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	730	731	734	744	759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	677	698	697	698	697	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeealand	755	736	735	735	733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	796	787	785	793	795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	737	716	716	724	725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	770	758	755	758	761	805	754	752	750	750	772	758	758	758	761
Randstad	710	717	717	721	727	668	677	679	679	688	708	715	719	719	724
Nederland	741	738	737	740	745	727	712	713	712	716	741	737	736	739	743

In Tabel 4-2 worden de gemiddelde maximale huurprijzen weergegeven voor de G4-gemeenten. Hier is dezelfde ontwikkeling zichtbaar als voor het liberalisatiepotentieel voor de corporatiesector. In Utrecht zijn de maximale huren na stelselwijziging afgenomen van 796 tot 737 euro en in 2018 met 15 euro gestegen ten opzichte van 2017. In Amsterdam nam de gemiddelde maximale huurprijs bij corporaties het meest toe, van 697 euro voor stelselwijziging tot 799 euro in 2018. Tussen 2017 en 2018 namen de maximale huren in Amsterdam bij corporaties, met een toename van 41 euro, het meest toe.

Tabel 4-2: Ontwikkeling maximale huur (in euro's, prijspeil 2018) per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Overig NL	754	748	746	748	750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	796	737	732	738	753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	697	716	733	758	799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	621	649	648	653	663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	635	661	660	661	663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	754	748	746	748	750	755	730	728	722	726	754	747	745	747	749
G4	668	684	688	699	716	642	656	663	679	685	666	682	686	697	713
Nederland	741	738	737	740	745	727	712	713	712	716	741	737	736	739	743

In Tabel 4-3 worden voor de gereguleerde particuliere sector de gemiddelde maximale huren weergegeven voor 2015 en 2018. Hierbij is het criterium dat de woningen in alle jaren voor moeten komen niet toegepast, waardoor er verschillen zijn in de samenstelling van de steekproef van beide jaren. Op landelijk niveau is de maximale huurprijs afgenomen van 738 euro in 2015 tot 711 euro in 2018. In overig Nederland was een daling zichtbaar, terwijl in alle G4-gemeenten sprake is geweest van een stijging van de gemiddelde maximale huurprijs.

Tabel 4-3: Maximale huur (in euro's, prijspeil 2018) per gemeente in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Overig NL	769	721
Utrecht	632	667
Amsterdam	661	711
Den Haag	611	658
Rotterdam	586	616
Nederland	738	711

Ter verklaring voor de gevonden ontwikkelingen voor de particuliere sector in de vorige tabel worden in Tabel 4-4 en Tabel 4-5 de gemiddelde WOZ per m², WOZ-waarde en oppervlakte in de gereguleerde particuliere sector weergegeven voor 2016 en 2018. In deze tabellen is een verschil verdisconteerd in de samenstelling van de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw. Dat verschil uit zich niet significant in de gemiddelde landelijke woningoppervlakte: 78 m² in 2015 en 76 m² in 2018. Wel lijken de verhuurde woningen in Utrecht in 2018 groter te worden, terwijl die in Amsterdam en Rotterdam kleiner werden. Woningen die in 2016 nog tot de gereguleerde voorraad gerekend werden kunnen inmiddels deel uitmaken van het geliberaliseerde segment.

Landelijk is de WOZ per m² in de periode van 2016 tot 2018 toegenomen van 1.987 euro tot 2.598 euro. In Amsterdam liggen zowel de WOZ-waarde als de WOZ per m² het hoogst. In de periode 2016 tot 2018 steeg de WOZ per m² hier van 3.556 euro naar 9.661 euro. Wel zijn de woningen hier aanzienlijk kleiner dan het landelijk gemiddelde; 60 m² in Amsterdam ten opzichte van 76 m² in Nederland (2018). Buiten de G4 ligt het gemiddelde oppervlakte hoger dan binnen de G4.

Tabel 4-4: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte per gemeente (in particuliere gereguleerde sector per 2016), bron: HE 16 zonder constante steekproef

	Particulier		
	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte
Overig NL	1833	142204	81
Utrecht	2454	134832	57
Amsterdam	3556	211691	63
Den Haag	1994	138171	70
Rotterdam	1679	118747	72
Nederland	1987	145941	78

Tabel 4-5: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte per gemeente (in particuliere gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef

	Particulier		
	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte
Overig NL	1947	144447	78
Utrecht	2826	185811	67
Amsterdam	9661	274597	60
Den Haag	2338	163873	72
Rotterdam	1845	126106	70
Nederland	2598	156334	76

In Tabel 4-6 worden de maximale huren weergegeven voor het omliggende COROP-gebied bij de gemeente. Alleen in het omliggende gebied van Rotterdam is de maximale huur in 2018 toegenomen ten opzichte van 2016. Rond Den Haag veranderde de gemiddelde maximale huurprijs nauwelijks en in de overige COROP-gebieden was er een daling zichtbaar. De grootste daling was zichtbaar rond Utrecht waar de maximale huren afnamen van 742 euro in 2015 naar 672 euro in 2018. Ook deze daling kan verklaard worden door een lager gemiddeld oppervlakte, zoals weergegeven in Tabel 4-7 en Tabel 4-8.

Tabel 4-6: Maximale huren (in euro's, prijspeil 2018) in omliggend COROP-gebied in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Utrecht	742	672
Amsterdam	723	693
Den Haag	640	641
Rotterdam	702	717

In Tabel 4-7 en Tabel 4-8 worden de gemiddelde WOZ per m², WOZ-waarde en oppervlakte weergegeven voor de COROP-gebieden rondom de G4-gemeenten. In de regio rond Rotterdam ligt de gemiddelde oppervlakte in 2016 aanzienlijk hoger dan in de overige regio's. De gemiddelde oppervlakte in Rotterdam ligt in 2018 echter een stuk lager dan in 2016; 73 m² ten opzichte van 81 m². Ook in Utrecht en Den Haag is de gemiddelde oppervlakte afgenomen, respectievelijk met 9 m² en 5 m².

Tabel 4-7: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte in omliggend COROP-gebied (in particuliere gereguleerde sector per 2016), bron: HE 16 zonder constante steekproef

	WOZ/m ²	Particulier	
		WOZ	oppervlakte
Utrecht	2213	169386	76
Amsterdam	2546	175962	71
Den Haag	1808	131213	74
Rotterdam	1777	142915	81

Tabel 4-8: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte in omliggend COROP-gebied (in particuliere gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef

	WOZ/m ²	Particulier	
		WOZ	oppervlakte
Utrecht	2647	179818	67
Amsterdam	3121	216368	71
Den Haag	2116	142642	69
Rotterdam	2035	147310	73

In Tabel 4-9 wordt het gemiddelde puntenaantal weergegeven zonder de punten die gegeven worden voor de WOZ-waarde mee te nemen. In dit puntenaantal worden het effect van renovatie aan de woningen zichtbaar. Het puntenaantal over heel Nederland is stabiel, in de corporatiesector neemt het gemiddelde met een punt per jaar toe en in de particuliere sector blijft het gemiddelde over de gehele periode gelijk. Over heel Nederland is er geen duidelijk renovatie-effect zichtbaar.

Tabel 4-9: Gemiddeld aantal punten exclusief WOZ-punten, bron: HE 16, 17, 18 met constante steekproef

	Corporatie			Particulier		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Overig NL	117	118	119	114	113	115
Utrecht	113	113	115	-	-	-
Amsterdam	99	103	102	-	-	-
Den Haag	101	102	105	-	-	-
Rotterdam	106	107	107	-	-	-
Nederland	115	116	117	109	109	109

4.2 Maximale huurprijs en verdien capaciteit

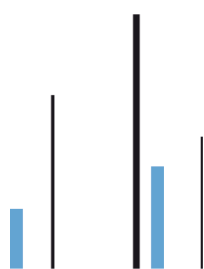
De verdien capaciteit voor verhuurders op macroniveau is voorafgaand aan de wijziging uitdrukkelijk punt van aandacht geweest. Daarbij is de verdien capaciteit gezien als de ruimte die de maximale huurprijzen bieden. Uit de analyses kan worden geconcludeerd dat de maximale huur per juli 2015 gemiddeld 727 euro bedraagt en per oktober 2015 724 euro. De gemiddelde maximale huur, en daarmee de maximale verdien capaciteit, is met 0,5% afgenomen. Gegeven dit geringe verschil lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de verdien capaciteit binnen de geregleerde huursector gelijk is gebleven. Voor het geregleerde bezit van commerciële verhuurders is de verdien capaciteit iets meer afgenomen dan van de toegelaten instellingen.

Tegelijk blijkt het aandeel van de WOZ-punten niet op het vooraf beoogde aandeel van 25% te liggen. Vooralsnog lijkt de oorzaak hierachter vooral te komen door een verschil in de gebruikte bronnen. Voor de effectberekeningen van een eventueel nieuw stelsel is namelijk gebruik gemaakt van het WoON 2012, terwijl de Huurenquête (2016) nu als cijferbron voor de evaluatie fungeert. Beide bronnen dienen in eerste instantie een ander onderzoeksdoel, en daarbij is de steekproef op een andere wijze samengesteld.

Tabel 4-10: Overgang van oud naar nieuw WWS, gevolgen voor maximale huur en percentage aan WOZ-punten, bron: HE 16

	jul-15	okt-15	Vershil	Aandeel WOZ
Toegelaten instellingen	745	744	99,8%	22,2%
Particuliere verhuurders	734	715	97,4%	23,7%
Totaal	744	741	99,6%	22,4%

5



Feitelijke huurprijzen

5.1 Huurprijontwikkeling algemeen

In Tabel 5-1 wordt de gemiddelde feitelijke huur weergegeven naar sector en provincie. Ook in deze tabel worden de woningen die per 2015 tot de gereguleerde sector behoorde meegenomen. Het kan dus voorkomen dat woningen door mutatie en harmonisatie in latere jaren wel tot het geliberaliseerde segment zijn gaan behoren. Alle huurprijzen zijn geïndexeerd naar het prijspeil van 2018. In de periode van 2015 tot 2018 zijn de feitelijke huurprijzen op landelijk niveau toegenomen van 521 euro tot 534 euro. Dit betreft een gemiddelde jaarlijkse stijging van 0,8%. In de particuliere sector was de stijging hoger dan in de corporatiesector, waar de prijzen in de particuliere sector stegen van 581 euro naar 613 euro. Er is geen aanzienlijk verschil zichtbaar tussen de stijging in de periferie ten opzichte van de Randstad.

Tabel 5-1: Ontwikkeling kale huur per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Groningen	496	500	503	502	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	471	474	480	481	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	505	505	508	502	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	509	516	522	524	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	574	579	581	581	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	528	532	536	538	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	537	542	544	547	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	514	521	526	529	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	519	525	530	533	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	516	522	525	525	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	519	525	529	530	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	507	512	516	518	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	515	520	524	525	595	603	619	634	519	524	528	530
Randstad	520	526	531	534	569	582	599	613	523	529	535	539
Nederland	517	523	527	529	581	591	608	623	521	526	531	534

In Tabel 5-2 worden de gemiddelde feitelijke huurprijzen weergegeven voor de G4. Voor de corporatiesector geldt dat ook voor alle G4-steden de huurprijzen zijn toegenomen. In Utrecht was de stijging in de corporatiesector 7 euro in 2018 ten opzichte van 2015 en hiermee kleiner dan in de overige G4 gemeenten.

Tabel 5-2: Ontwikkeling kale huur per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Overig NL	517	522	526	528	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	526	534	534	533	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	508	516	524	528	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	525	530	536	541	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	516	525	529	533	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	517	522	526	528	592	599	613	629	521	526	531	533
G4	516	524	530	533	544	565	591	603	519	528	535	539
Nederland	517	523	527	529	581	591	608	623	521	526	531	534

In Tabel 5-3 wordt de gemiddelde feitelijke huurprijs weergegeven voor de gereguleerde particuliere sector in 2015 voorafgaand de wijziging en in 2018 (en dus zonder gebruikmaking van de constante steekproef). Hierin is te zien dat door een veranderde steekproef de gemiddelde huren in 2018 aanzienlijk lager uit vallen dan in 2015 voor Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en overig Nederland. Alleen in Den Haag is wel een huurstijging zichtbaar.

Tabel 5-3: Kale huur per gemeente in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging en per 2018, bron: HE 16 en 18, zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Overig NL	621	615
Utrecht	551	534
Amsterdam	579	557
Den Haag	549	578
Rotterdam	572	569
Nederland	609	604

In Tabel 5-4 zijn de gemiddelde feitelijke huurprijzen weergegeven voor de omliggende COROP-gebieden van de G4-gemeenten. Alleen in Den Haag is er een huurstijging zichtbaar, van 613 euro in 2015 naar 618 euro in 2018. Met 618 euro ligt de gemiddelde huurprijs in Den Haag ook aanzienlijk hoger dan in de overige G4 gemeenten. Hierbij dient opnieuw rekening te houden worden met eerder genoemde steekproefeffecten.

Tabel 5-4: Kale huur in omliggend COROP-gebied in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging en per 2018, bron: HE 16 en 18, zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Utrecht	618	568
Amsterdam	675	604
Den Haag	613	618
Rotterdam	636	591

5.2 Verlagen huurprijzen

Er is ook gekeken of in de loop der jaren ook sprake is geweest van een verlaging van de huurprijzen. Huurverlagingen kunnen verschillende oorzaken hebben:

1. Een dalende WOZ-waarde waardoor bij bestaande huurders huurverlaging moet plaatsvinden;
2. Huurverlagingen na inkomensafhankelijke huurstijgingen;
3. Passend toewijzen door corporaties.

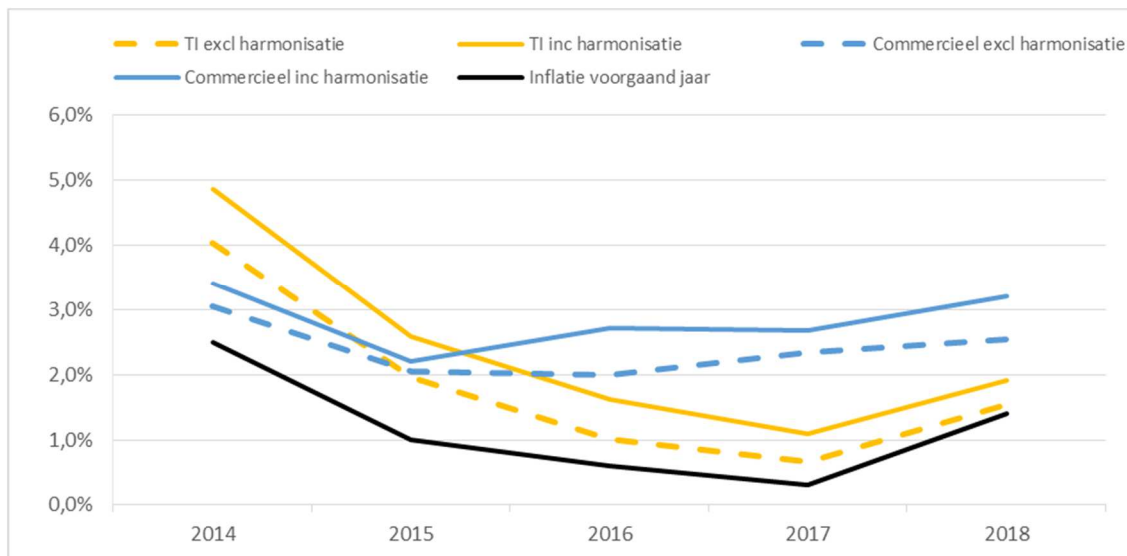
Algemeen beeld

In Figuur 5-1 wordt de ontwikkeling van de gemiddelde huurstijging weergegeven naar sector. De percentages voor 2016, 2017 en 2018 zijn gebaseerd op de constante steekproef van gereguleerde woningen in 2015. De percentages voor 2014 en 2015 zijn daarentegen gebaseerd op de gereguleerde sector in het betreffende jaar, zonder extra selecties toe te passen.

De huurstijgingen in de particuliere sector zijn vanaf 2016 hoger dan in de corporatiesector. Voor de particuliere sector was het harmonisatie-effect in 2016 groter dan in andere jaren. Doordat er in de gebruikte

steekproef een beperkt aantal cases voor de particuliere sector aanwezig is en daarmee het aantal mutaties ook beperkt is, wordt het harmonisatie-aandeel mogelijk onderschat.

Figuur 5-1 Huurstijgingen bij corporaties en particuliere sector in- en exclusief harmonisatie, bron: HE 14-18*



* Cijfers voor 2014 en 2015 zijn gebaseerd op de gereguleerde sector uit HE 2014 en HE 2015, dit betreft een andere steekproef dan 2016, 2017 en 2018

Huurdalingen als gevolg van huursombenadering

Per 1 januari 2017 is de huursombenadering ingevoerd. Dit moment viel halverwege het huurjaar 2016-2017 waar het voorliggende onderzoek betrekking op heeft. Onder de huursombenadering vallen geharmoniseerde huren onder de maximale huursomstijging. Mede hierdoor kan het vaker gebeuren dat huurverlagingen aan de orde zijn. In de gebruikte steekproef is er in de tweede helft van 2016 bij 22% van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen een huurverlaging doorgevoerd, met een gemiddelde verlaging van 8%. In de eerste helft van 2017 speelde dit bij 26% van de vrijgekomen huurwoningen en was de gemiddelde verlaging opnieuw 8%.

Tabel 5-5: Wijze waarop toegelaten instellingen zijn omgegaan met huurharmonisatie bij vrijkomende gereguleerde huurwoningen, voor en na 1 januari 2017, bron: HE 16

	jul-dec '16	jan-jun '17
Gereguleerde huurovereenkomsten waar huurverlaging is doorgevoerd		
Aandeel huurverlagingen	22%	26%
Huurontwikkeling	-8%	-8%
Verhouding feitelijk/maximaal voor	82%	85%
Verhouding feitelijk/maximaal na	75%	79%
Gereguleerde huurovereenkomsten waar huurverhoging is doorgevoerd		
Aandeel huurverhogingen	68%	68%
Huurontwikkeling	13%	16%
Verhouding feitelijk/maximaal voor	71%	69%
Verhouding feitelijk/maximaal na	81%	80%

Bij invoering gewijzigd WWS

De wijziging van het WWS die per 1 oktober 2015 is doorgevoerd kan ertoe leiden dat de maximale huur na wijziging onder de feitelijke huur is gekomen en huren naar beneden worden aangepast. Deze situatie doet zich voor als het puntenaantal van een woning is gedaald, waardoor de maximale huur in de nieuwe situatie na de stelselwijziging lager is dan de feitelijke huur. In ABF-rapportage ABF van oktober 2014 (met kenmerk: r2014-0033KG) werd aangegeven dat dit bij corporaties zou optreden bij naar schatting maximaal 1% van de voorraad.

In Tabel 5-6 is het aantal woningen weergegeven waarbij het puntenaantal in 2016 lager was dan in 2015 en de huurprijs in 2016 lager was dan in 2015.³ In totaal is dit voorgekomen bij 23.300 woningen in de corporatiesector, ofwel 1,7% van de totale voorraad binnen deze sector. Bij de particuliere sector speelde dit bij 2.400 woningen, wat gelijk is aan 2,2% van de particuliere sector.

Tabel 5-6: Aantal gereguleerde woningen waarvan de huurprijs in 2016 is gedaald ten opzichte van 2015, samenhangende met een daling in het aantal huurpunten, bron: HE16 met constante steekproef

	Aantal	% van voorraad
Toegelaten instellingen	23.300	1,7%
Particuliere verhuurders	2.400	2,2%
Totaal	25.800	1,7%

Huurdalingen na invoering nieuw WWS als gevolg van dalende WOZ

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld, waardoor ook het aantal huurpunten kan fluctueren. Dit heeft mogelijk invloed op het aantal huurverlagingen dat doorgevoerd wordt. In Tabel 5-7 is het aandeel woningen weergegeven waarbij het puntenaantal in 2017 lager was dan in 2016 (tweede kolom), waarna de maximale huurprijs in 2017 lager uitkwam dan de feitelijke huurprijs in 2016 (derde kolom) en de feitelijke huurprijs in 2017 lager was dan in 2016 (vierde kolom).

Voor toegelaten instellingen vond er bij 31% van de voorraad een vermindering van het aantal punten plaats, wat er bij 1% van de voorraad toe leidde dat de nieuwe maximale huurprijs lager uitkwam dan de feitelijke huurprijs in 2016. Bij 0,3% van de corporatievoorraad leidde dit tot een feitelijke huurprijs die in 2017 lager was dan in 2016. Onder particuliere verhuurders vond er bij 29% van de woningen een vermindering van de huurpunten plaats. Uiteindelijk resulteerde dit een jaar later voor 1% van de voorraad in een daling van de feitelijke huurprijs. Zolang er nog ruimte zit tussen feitelijke en maximale huur hoeft een daling van huurpunten niet automatisch te leiden tot een daling van de feitelijke huur.

³ De tabel is een reproductie uit het Companen-rapport "Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016". Door het gebruik van extra selecties wijken de cijfers licht af.

Tabel 5-7: Aandeel woningen waarbij huurpunten 2017 minder zijn dan 2016, én waarbij maximale huurprijs 2017 lager is dan feitelijke huur 2016, bron: HE 17 met constante steekproef

	% woningen waarbij punten 2016 > punten 2017	en waarbij max. huurprijs 2017 < dan feit. huurprijs 2016	en waarbij feit. huurprijs 2017 < dan feit. huurprijs 2016
Toegelaten instellingen	31%	1%	0,3%
Particuliere verhuurders	29%	7%	1,0%
Totaal	31%	1%	0,4%

5.3 Hogere huurprijzen door WWS

Effect nieuw WWS op huurprijzen na huurdermutatie

In Tabel 5-8 wordt de huurontwikkeling weergegeven voor de periode 2014-2018 voor de gereguleerde sector. Hierbij is voor 2016 tot 2018 gebruik gemaakt van de constante steekproef met alleen de woningen die in 2015 gereguleerd zijn. In de periode van 2016 tot 2018 is zowel het harmonisatie-effect als het aandeel woningen met harmonisatie afgenomen. In 2018 was het harmonisatie effect slechts 0,2%.

Tabel 5-8: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie, bron: HE 14-18*

	2014*	2015*	2016	2017	2018
Huurontwikkeling zittende huurder (excl. huurharmonisatie)	4,0%	2,1%	1,1%	0,8%	1,6%
Harmonisatie-effect	0,7%	0,5%	0,9%	0,4%	0,2%
Huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie	4,7%	2,6%	2,0%	1,1%	1,8%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	4,8%	4,5%	6,3%	5,1%	5,0%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€ 503	€ 518	€ 525	€ 524	€ 532

* Cijfers voor 2014 en 2015 zijn gebaseerd op de gereguleerde sector uit HE 2014 en HE 2015, dit betreft een andere steekproef dan voor 2016, 2017 en 2018

Met de Woningwet 2015 zou als gevolg van toepassing van de passendheidsnorm de door corporaties toepaste streefhuurpercentage minder belangrijk kunnen zijn geworden. Dit zou daarom kunnen hebben geleid tot een ander aandeel feitelijke/maximale huurprijs. In Tabel 5-9 wordt het aandeel feitelijke/maximale huurprijs en de verdeling van corporatiewoningen over de huurprijsklassen weergegeven voor zowel de gereguleerde als geliberaliseerde corporatiewoningen voor de periode van 2015 tot 2018.

In deze periode is er geen significante verandering zichtbaar in de verhouding tussen de feitelijke en maximale huur. Daarnaast blijft ook de verhouding naar huurprijsklasse over de gehele periode nagenoeg gelijk. Een klein deel van de woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens heeft zich verplaatst naar de categorie boven de liberalisatiegrens. Hierdoor is het aandeel boven de liberalisatiegrens in de periode 2015 tot 2018 toegenomen van 1% tot 3%.

Tabel 5-9: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van corporaties (zowel gereguleerd geliberaliseerd) en verhouding feitelijke vs. maximale huurprijs naar huurprijsklasse, bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	2015		2016		2017		2018	
	Aandeel	Feit./max.	Aandeel	Feit./max.	Aandeel	Feit./max.	Aandeel	Feit./max.
Tot kwaliteitskortingsgrens	16%	64%	16%	64%	16%	64%	15%	65%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	59%	72%	59%	72%	60%	72%	59%	72%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	11%	74%	11%	74%	11%	75%	12%	74%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	13%	78%	11%	78%	11%	78%	11%	77%
Vanaf liberalisatiegrens	1%	79%	2%	80%	2%	82%	3%	80%
Totaal	100%	72%	100%	72%	100%	72%	100%	72%

6

De WOZ-waarde in de praktijk

Tegen een WOZ-beschikking is bezwaar en beroep mogelijk. Hierdoor zou het langdurig onmogelijk kunnen zijn om een maximale huurprijs vast te stellen. Om te toetsen hoe dit in de praktijk heeft uitgepakt is in Tabel 6-1 de ontwikkeling van de WOZ-waarde en het effect van bezwaren op de WOZ-waarde bij huurwoningen opgenomen. Het aantal huurwoningen waarvoor een bezwaar tegen de WOZ-waarde wordt ingediend is in de periode van 2014 tot 2018 afgenomen van 5,1% tot 2,0%. Dit betekent dat de invoering van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS niet heeft geleid tot toenemend aantallen bezwaren tegen de WOZ-beschikking.

Voorts leidt het relatief geringe aantal bezwaren tot de algemene conclusie dat de WOZ-beschikking in de praktijk voldoende zekerheid geeft ter vaststelling van de maximale huurprijs. Na een daling van de gemiddelde WOZ-waarde in 2014 en 2015 neemt de WOZ-waarde in de volgende jaren weer toe. De gemiddelde WOZ-waarde in 2018 ligt 7,2% hoger dan in 2017. Het grootste deel van de bezwaren wordt ingediend door de verhuurders.

Naast het aantal bezwaren nam ook het aandeel gehonoreerde bezwaren ingediend door verhuurders of huurders af. In 2018 werd nog maar 4,9% en 10,5% van de bezwaren van respectievelijk de huurders en verhuurders gehonoreerd. Het percentage van de bezwaren dat gehonoreerd wordt wanneer beide partijen een bezwaar indiene is redelijk gelijk gebleven. In totaal vond er in 2018 bij slechts 0,3% van alle huurwoningen een aanpassing van de WOZ-waarde plaats.

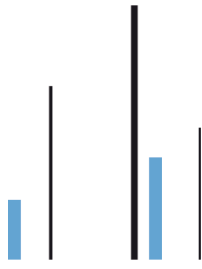
Tabel 6-1: Ontwikkeling van de WOZ-waarde, 2014-2018, bron: Waarderingskamer

		2014	2015	2016	2017	2018*
Waardeildatum		2013-01-01	2014-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2017-01-01
Gemiddelde waarde-ontwikkeling WOZ waarde		-6,8%	-2,5%	1,8%	4,1%	7,2%
Percentage huurwoningen onder bezwaar	Huurders	0,3%	0,2%	0,4%	0,3%	0,3%
	Verhuurders	3,8%	3,1%	2,0%	2,4%	1,6%
	Beide	0,6%	0,2%	0,3%	0,2%	0,1%
	Onbekend	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%
	Totaal	5,1%	3,7%	2,7%	2,9%	2,0%
Percentage gehonoreerde bezwaren	Huurders	41,4%	44,1%	34,1%	20,1%	4,9%
	Verhuurders	46,1%	44,8%	37,3%	43,3%	10,5%
	Beide	82,3%	76,2%	90,5%	88,5%	82,8%
	Onbekend	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Totaal	53,4%	50,5%	43,5%	44,9%	13,0%
Percentage huurwoningen dat een andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	Huurders	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
	Verhuurders	1,8%	1,4%	0,7%	1,0%	0,2%
	Beide	0,5%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%
	Onbekend	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%
	Totaal	2,7%	1,9%	1,2%	1,3%	0,3%
Gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar	Huurders	15,6%	17,1%	16,2%	17,6%	15,5%
	Verhuurders	12,0%	12,6%	16,0%	12,4%	13,9%
	Beide	13,6%	12,1%	11,9%	13,4%	12,2%
	Onbekend	50,4%	16,8%	25,1%	19,4%	47,2%
	Totaal	16,7%	13,4%	15,6%	13,1%	13,9%
Aantal beroepsprocedures huurwoningen		813	466	714	828	42

* De cijfers voor 2018 betreffen voorlopige cijfers

In Tabel 6-1 is ook de gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar opgenomen. Het gaat hier om de gemiddelde absolute procentuele verandering, waarbij enkel woningen waar een aanpassing heeft plaatsgevonden zijn meegenomen. Behalve de categorieën huurders, verhuurders en beide komt ook de categorie onbekend voor. Hierbij is het plaatsvinden van een bezwaar gebaseerd op een waargenomen aanpassing van de WOZ-waarde, maar is het onbekend door wie deze ingediend is. Hierdoor komt het percentage gehonoreerde bezwaren voor deze categorie uit op 100%.

7



Bijlage 1: tabellen op basis van dVi

In dit hoofdstuk zijn aanvullende tabellen opgenomen, die als bijlage dienen bij het voorgaande. Het gaat om aanvullende informatie afkomstig uit dVi-bestanden voor de jaren 2015, 2016 en 2017. Als gevolg van verschillende oorzaken kunnen de uitkomsten uit dVi verschillen met de eerder gepresenteerde uitkomsten op basis van de Huurenquête. In de tabellen zijn het percentage WOZ-punten, het liberalisatiepotentieel, de maximale huren en de feitelijke huren opgenomen. Voor ieder onderwerp is de opbouw hetzelfde met een verdeling over COROP-gebied, G4-gemeenten en omliggend gebied, doelgroep, gemeentegrootte, type woning en bouwjaar.

Aandeel WOZ-punten

Tabel 7-1: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per corop gebied (in geregeleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Oost-Groningen	15%	15%	15%
Delfzijl en omgeving	15%	14%	14%
Overig Groningen	18%	18%	18%
Noord-Friesland	16%	16%	16%
Zuidwest-Friesland	16%	16%	16%
Zuidoost-Friesland	16%	16%	16%
Noord-Drenthe	16%	16%	16%
Zuidoost-Drenthe	15%	15%	14%
Zuidwest-Drenthe	18%	18%	17%
Noord-Overijssel	21%	20%	20%
Zuidwest-Overijssel	19%	19%	19%
Twente	17%	17%	17%
Veluwe	22%	22%	22%
Achterhoek	18%	18%	18%
Arnhem/Nijmegen	22%	20%	20%
Zuidwest-Gelderland	21%	20%	20%
Utrecht	24%	24%	25%
Kop van Noord-Holland	19%	19%	18%
Alkmaar en omgeving	21%	21%	22%
IJmond	22%	22%	22%
Agglomeratie Haarlem	26%	27%	29%
Zaanstreek	22%	22%	23%
Groot-Amsterdam	32%	34%	36%
Het Gooi en Vechtstreek	26%	25%	26%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	26%	25%	26%
Agglomeratie 's-Gravenhage	22%	22%	22%
Delften Westland	25%	25%	25%
Oost-Zuid-Holland	22%	22%	22%
Groot-Rijnmond	20%	20%	20%
Zuidoost-Zuid-Holland	21%	21%	21%
Zeeuwsch-Vlaanderen	15%	15%	15%
Overig Zeeland	19%	19%	18%
West-Noord-Brabant	21%	21%	21%
Midden-Noord-Brabant	22%	21%	21%
Noordoost-Noord-Brabant	21%	21%	21%
Zuidoost-Noord-Brabant	21%	21%	21%
Noord-Limburg	18%	18%	18%
Midden-Limburg	18%	18%	18%
Zuid-Limburg	16%	16%	16%
Flevoland	18%	18%	18%
Nederland	22%	22%	22%

Tabel 7-2: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Utrecht	24%	25%	27%
Utrecht omgeving	24%	24%	24%
Amsterdam	34%	37%	39%
Amsterdam omgevi	26%	26%	27%
Den Haag	21%	21%	22%
Den Haag omgeving	23%	23%	23%
Rotterdam	19%	19%	20%
Rotterdam omgevin	22%	21%	21%
Overig NL	20%	20%	20%
Nederland	22%	22%	22%

Tabel 7-3: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Senioren	23%	23%	22%
Studenten	26%	29%	28%
Overig	22%	22%	22%
Totaal	22%	22%	22%

Tabel 7-4: Ontwikkeling aandeel WOZ per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
G4	26%	27%	29%
100.00+ (m.u.v. G4)	21%	21%	22%
50.000-100.000	20%	20%	20%
20.000-50.000	21%	20%	20%
Tot 20.000	20%	20%	20%
Totaal	22%	22%	22%

Tabel 7-5: Ontwikkeling aandeel WOZ per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Meergezins	23%	24%	24%
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	23%	23%	23%
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	20%	20%	20%
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	23%	22%	22%
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	21%	21%	21%
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	20%	20%	20%
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	20%	20%	20%
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	21%	21%	22%
Totaal	22%	22%	22%

Tabel 7-6: Ontwikkeling aandeel WOZ per bouwperiode (in gereuleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties		
	2015	2016	2017
t/m 1945	28%	29%	30%
1946-1959	22%	22%	22%
1960-1970	20%	20%	20%
1971-1980	20%	20%	20%
1981-1990	22%	22%	22%
1991-2000	22%	22%	23%
Vanaf 2001	22%	22%	22%
Totaal	22%	22%	22%

Huurprijsliberalisatie

Tabel 7-7: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per corop gebied (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVI

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Oost-Groningen	50%	37%	40%	39%
Delfzijl en omgeving	56%	42%	46%	46%
Overig Groningen	40%	37%	41%	41%
Noord-Friesland	47%	40%	42%	43%
Zuidwest-Friesland	61%	52%	54%	54%
Zuidoost-Friesland	64%	58%	59%	60%
Noord-Drenthe	69%	65%	66%	66%
Zuidoost-Drenthe	57%	47%	50%	48%
Zuidwest-Drenthe	62%	61%	62%	62%
Noord-Overijssel	55%	57%	61%	61%
Zuidwest-Overijssel	63%	63%	65%	65%
Twente	53%	50%	51%	52%
Veluwe	73%	66%	67%	68%
Achterhoek	66%	66%	67%	67%
Arnhem/Nijmegen	55%	48%	57%	58%
Zuidwest-Gelderland	79%	73%	75%	76%
Utrecht	62%	54%	56%	57%
Kop van Noord-Holland	57%	58%	59%	59%
Alkmaar en omgeving	64%	52%	53%	53%
IJmond	38%	44%	47%	46%
Agglomeratie Haarlem	61%	44%	48%	51%
Zaanstreek	31%	34%	36%	36%
Groot-Amsterdam	45%	47%	52%	58%
Het Gooi en Vechtstreek	59%	55%	57%	58%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	54%	49%	52%	52%
Agglomeratie 's-Gravenhage	25%	34%	36%	36%
Delften Westland	27%	34%	35%	36%
Oost-Zuid-Holland	42%	52%	54%	53%
Groot-Rijnmond	30%	34%	38%	38%
Zuidoost-Zuid-Holland	42%	44%	48%	49%
Zeeuwsch-Vlaanderen	53%	48%	47%	50%
Overig Zeeland	59%	59%	61%	62%
West-Noord-Brabant	59%	60%	62%	63%
Midden-Noord-Brabant	66%	71%	73%	75%
Noordoost-Noord-Brabant	77%	73%	73%	74%
Zuidoost-Noord-Brabant	77%	68%	69%	70%
Noord-Limburg	61%	59%	61%	61%
Midden-Limburg	53%	50%	53%	53%
Zuid-Limburg	44%	38%	40%	40%
Flevoland	63%	64%	66%	67%
Nederland	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-8: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Utrecht	57%	45%	47%	50%
Utrecht omgeving	64%	58%	60%	61%
Amsterdam	39%	44%	50%	58%
Amsterdam omgeving	64%	56%	57%	59%
Den Haag	19%	28%	30%	31%
Den Haag omgeving	34%	44%	46%	45%
Rotterdam	21%	27%	30%	30%
Rotterdam omgeving	41%	42%	47%	48%
Overig NL	57%	54%	56%	57%
Nederland	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-9: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Senioren	27%	23%	24%	24%
Studenten	34%	34%	38%	41%
Overig	53%	51%	54%	55%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-10: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
G4	32%	36%	40%	43%
100.00+ (m.u.v. G4)	50%	45%	48%	49%
50.000-100.000	51%	49%	51%	52%
20.000-50.000	63%	61%	64%	64%
Tot 20.000	66%	62%	65%	66%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-11: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Meergezins	28%	29%	32%	34%
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	64%	64%	66%	67%
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	71%	67%	69%	70%
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	60%	60%	60%	65%
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	66%	63%	67%	67%
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	83%	78%	80%	81%
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	83%	78%	81%	81%
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	63%	59%	61%	62%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-12: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
t/m 1945	33%	33%	37%	42%
1946-1959	40%	35%	38%	39%
1960-1970	51%	45%	48%	49%
1971-1980	60%	56%	59%	59%
1981-1990	48%	47%	50%	50%
1991-2000	55%	60%	63%	64%
Vanaf 2001	82%	85%	88%	88%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Maximale huren

Tabel 7-13: Ontwikkeling maximale huur per corop gebied (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Oost-Groningen	735	687	697	694
Delfzijl en omgeving	749	703	714	711
Overig Groningen	695	685	695	696
Noord-Friesland	723	692	696	698
Zuidwest-Friesland	778	736	735	734
Zuidoost-Friesland	786	759	759	759
Noord-Drenthe	794	767	765	764
Zuidoost-Drenthe	756	717	720	717
Zuidwest-Drenthe	776	772	774	775
Noord-Overijssel	748	760	765	769
Zuidwest-Overijssel	788	789	791	791
Twente	747	731	733	734
Veluwe	824	794	789	790
Achterhoek	784	772	774	774
Arnhem/Nijmegen	744	714	746	749
Zuidwest-Gelderland	854	807	810	813
Utrecht	787	755	756	762
Kop van Noord-Holland	751	748	746	749
Alkmaar en omgeving	789	734	733	737
IJmond	700	722	727	725
Agglomeratie Haarlem	766	720	728	735
Zaanstreek	662	675	678	682
Groot-Amsterdam	719	726	741	764
Het Gooi en Vechtstreek	769	753	757	760
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	758	737	742	742
Agglomeratie 's-Gravenhage	632	676	679	684
Delften Westland	634	668	669	671
Oost-Zuid-Holland	705	739	743	740
Groot-Rijnmond	668	681	688	689
Zuidoost-Zuid-Holland	701	706	717	720
Zeeuwsch-Vlaanderen	732	712	707	727
Overig Zeeland	754	748	753	758
West-Noord-Brabant	757	763	765	768
Midden-Noord-Brabant	775	796	800	808
Noordoost-Noord-Brabant	846	816	807	817
Zuidoost-Noord-Brabant	848	793	792	795
Noord-Limburg	771	758	761	761
Midden-Limburg	739	727	731	732
Zuid-Limburg	711	685	689	689
Flevoland	791	781	783	786
Nederland	742	732	738	742

Tabel 7-14: Ontwikkeling maximale huur in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Utrecht	767	727	727	737
Utrecht omgeving	795	768	769	772
Amsterdam	695	716	737	767
Amsterdam omgeving	785	751	751	758
Den Haag	616	647	651	659
Den Haag omgeving	659	723	726	724
Rotterdam	634	660	661	663
Rotterdam omgeving	706	705	718	719
Overig NL	761	744	748	750
Nederland	742	732	738	742

Tabel 7-15: Ontwikkeling maximale huur per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Senioren	662	650	652	650
Studenten	656	664	674	688
Overig	746	736	741	746
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-16: Ontwikkeling maximale huur per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
G4	671	687	696	712
100.00+ (m.u.v. G4)	737	715	721	725
50.000-100.000	742	726	730	732
20.000-50.000	778	769	773	775
Tot 20.000	791	773	777	780
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-17: Ontwikkeling maximale huur per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Meergezins	658	664	669	675
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	793	799	798	801
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	805	786	791	794
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	805	830	821	818
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	790	780	788	789
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	852	822	827	831
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	854	827	831	834
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	771	757	763	766
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-18: Ontwikkeling maximale huur per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
t/m 1945	666	680	691	706
1946-1959	687	673	677	683
1960-1970	740	716	720	725
1971-1980	782	756	761	765
1981-1990	724	717	723	726
1991-2000	756	766	771	773
Vanaf 2001	848	864	870	871
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-19: Verdien capaciteit onder WWS oud en WWS nieuw (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Maximale huur per 1-7-2015		Maximale huur per 1-10-2015	
	Gemiddeld	Totaal (mIn.)	Gemiddeld	Totaal (mIn.)
Groningen	714	40	688	38
Friesland	746	39	714	37
Drenthe	775	29	747	28
Overijssel	751	80	745	79
Flevoland	791	30	781	30
Gelderland	785	150	756	144
Utrecht	787	102	755	98
Noord-Holland	729	237	726	236
Zuid-Holland	670	271	691	279
Zeeland	747	23	737	23
Noord-Brabant	817	181	793	175
Limburg	731	77	710	75
Nederland	742	1259	732	1243

Feitelijke huurprijzen

Tabel 7-20: Ontwikkeling kale huur per corop gebied (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVI

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Oost-Groningen	503	507	503
Delfzijl en omgeving	498	504	501
Overig Groningen	487	492	491
Noord-Friesland	476	482	483
Zuidwest-Friesland	467	473	477
Zuidoost-Friesland	491	497	501
Noord-Drenthe	502	503	502
Zuidoost-Drenthe	505	505	503
Zuidwest-Drenthe	513	514	513
Noord-Overijssel	515	522	526
Zuidwest-Overijssel	531	540	541
Twente	508	515	519
Veluwe	536	543	544
Achterhoek	527	532	533
Arnhem/Nijmegen	522	526	528
Zuidwest-Gelderland	522	528	531
Utrecht	538	544	547
Kop van Noord-Holland	505	511	511
Alkmaar en omgeving	517	520	523
IJmond	515	519	521
Agglomeratie Haarlem	528	542	543
Zaanstreek	514	523	528
Groot-Amsterdam	513	526	530
Het Gooi en Vechtstreek	538	548	550
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	527	539	538
Agglomeratie 's-Gravenhage	521	531	536
Delften Westland	512	521	529
Oost-Zuid-Holland	514	519	522
Groot-Rijnmond	521	529	533
Zuidoost-Zuid-Holland	513	520	523
Zeeuwsch-Vlaanderen	505	506	509
Overig Zeeland	520	528	529
West-Noord-Brabant	525	531	535
Midden-Noord-Brabant	527	533	533
Noordoost-Noord-Brabant	531	535	539
Zuidoost-Noord-Brabant	511	514	516
Noord-Limburg	515	528	523
Midden-Limburg	512	528	518
Zuid-Limburg	509	516	520
Flevoland	565	576	576
Nederland	519	526	529

Tabel 7-21: Ontwikkeling kale huur in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Utrecht	529	533	535
Utrecht omgeving	542	549	552
Amsterdam	501	514	519
Amsterdam omgeving	547	559	560
Den Haag	513	527	532
Den Haag omgeving	535	538	543
Rotterdam	516	524	530
Rotterdam omgeving	527	534	535
Overig NL	517	524	525
Nederland	519	526	529

Tabel 7-22: Ontwikkeling kale huur per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Senioren	548	631	555
Studenten	485	494	499
Overig	520	526	529
Totaal	519	526	529

Tabel 7-23: Ontwikkeling kale huur per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
G4	511	522	527
100.00+ (m.u.v. G4)	520	526	529
50.000-100.000	520	526	528
20.000-50.000	523	530	530
Tot 20.000	519	526	528
Totaal	519	526	529

Tabel 7-24: Ontwikkeling kale huur per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Meergezins	499	506	508
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	478	483	486
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	495	502	506
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	522	549	550
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	522	535	535
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	550	558	561
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	546	553	557
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	518	525	527
Totaal	519	526	529

Tabel 7-25: Ontwikkeling kale huur per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties		
	2015	2016	2017
t/m 1945	463	472	479
1946-1959	472	479	483
1960-1970	504	510	513
1971-1980	538	546	546
1981-1990	521	529	531
1991-2000	550	559	560
Vanaf 2001	605	613	612
Totaal	519	526	529

Tabel 7-26: Ontwikkeling huurprijs als % maximale huurprijs per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
G4	77%	76%	76%	76%
100.00+ (m.u.v. G4)	72%	74%	74%	74%
50.000-100.000	71%	73%	73%	73%
20.000-50.000	69%	69%	69%	69%
Tot 20.000	66%	68%	68%	68%
Totaal	72%	72%	72%	72%

Tabel 7-27: Ontwikkeling huurprijs als % maximale huurprijs per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Meergezins	77%	76%	76%	76%
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	61%	60%	61%	61%
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	62%	64%	64%	64%
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	66%	64%	69%	69%
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	67%	68%	69%	69%
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	65%	67%	68%	68%
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	65%	67%	67%	67%
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	68%	69%	69%	69%
Totaal	72%	72%	72%	72%

Tabel 7-28: Ontwikkeling huurprijs als % maximale huurprijs per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
t/m 1945	71%	69%	69%	69%
1946-1959	70%	71%	72%	72%
1960-1970	70%	72%	72%	72%
1971-1980	71%	73%	73%	73%
1981-1990	73%	74%	74%	74%
1991-2000	74%	73%	74%	73%
Vanaf 2001	73%	71%	71%	71%
Totaal	72%	72%	72%	72%

In Tabel 7-29 zijn de woningen weergegeven naar categorie procentuele verandering in maximale huur. Hierbij zijn woningen waar in de periode 2015-2017 renovatie heeft plaats gevonden buiten beschouwing gelaten. Er wordt gesproken van renovatie wanneer er een punten verhoging heeft plaatsgevonden die niet verklaard kan worden door een toename van het aantal WOZ-punten.

In de laatste twee kolommen wordt het aandeel woningen waarbij er een effect heeft plaatsgevonden in de vorm van een huurverhoging hoger dan de reguliere huurverhoging (inflatie plus mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging). Hierbij is uitgegaan van de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging. Gezien de huurverhoging hoger is dan de maximaal toegestane huurverhoging bij een zittende huurder, moet er in deze gevallen een bewonerswissel plaatsgevonden hebben waarbij de huur geharmoniseerd is.

Tabel 7-29: Veranderingen in gemiddelde en maximale huur naar procentuele verandering maximale huur na aanpassing WWS (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	N	Gemiddelde huur			Maximale huur		Schokeffect (% won.)	
		2015	2016	2017	2015-voor	2015-na	2016	2017
< -7,5%	216613	508	512	513	799	711	4,5%	3,2%
-7,5% tot -2,5%	339790	528	534	535	786	748	5,1%	3,9%
-2,5% tot 2,5%	308275	529	535	536	747	745	5,7%	3,9%
2,5% tot 7,5%	199274	525	532	533	699	732	6,6%	4,1%
> 7,5%	159618	499	508	511	635	721	7,9%	5,2%

8

Bijlage 2: Tabellen op basis van de huurenquête

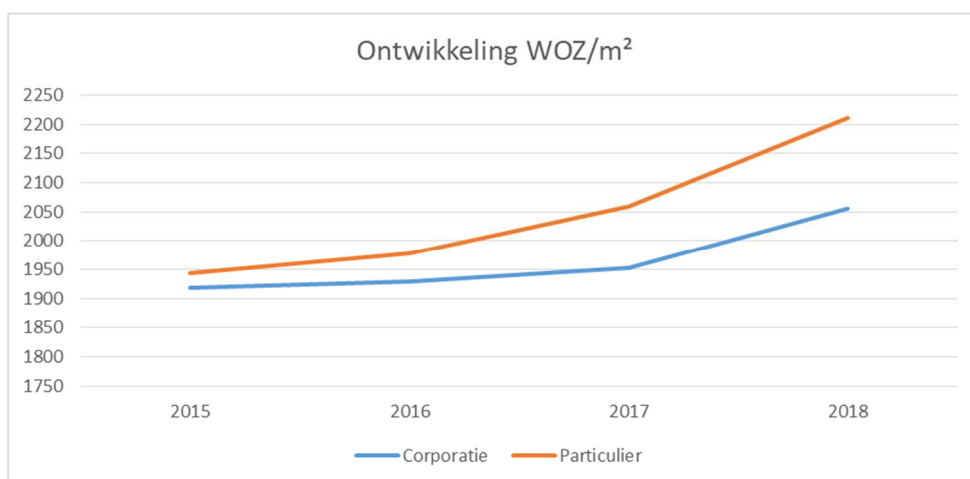
Tabel 8-1: Gemiddelde WOZ/m², WOZ en oppervlakte naar G4 en type eigenaar (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16

	Corporatie			Particulier			Totaal		
	WOZ/m ²	WOZ oppervlakte		WOZ/m ²	WOZ oppervlakte		WOZ/m ²	WOZ oppervlakte	
Overige	1893	131326	72	1790	133619	78	1888	131438	72
Utrecht	1902	145135	81	2460	154309	65	1949	145911	80
Amsterdam	2726	170005	64	3378	191637	58	2781	171824	63
Den Haag	1858	113395	62	2103	155361	73	1889	118733	63
Rotterdam	1613	106168	66	1468	103400	72	1605	106028	67
Totaal	1918	131483	71	1943	139045	75	1919	131891	71

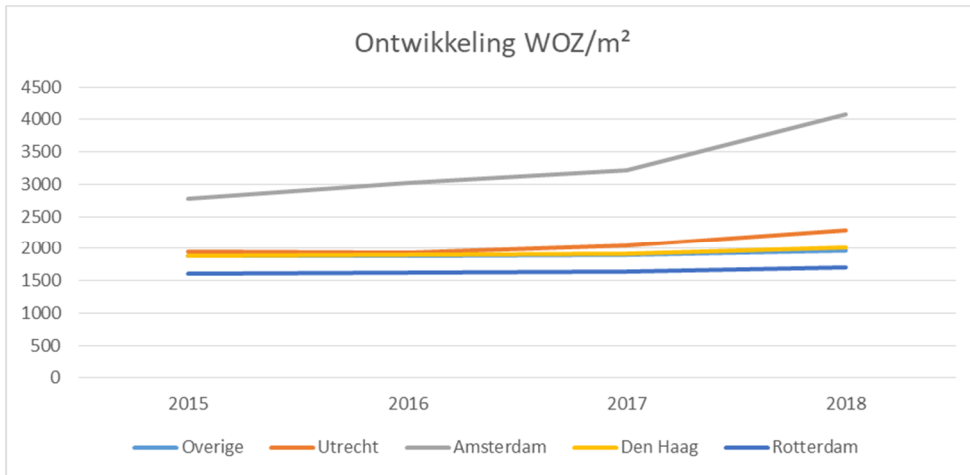
Tabel 8-2: Gemiddelde WOZ/m², WOZ en oppervlakte naar G4 en type eigenaar (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 18

	Corporatie			Particulier			Totaal		
	WOZ/m ²	WOZ oppervlakte		WOZ/m ²	WOZ oppervlakte		WOZ/m ²	WOZ oppervlakte	
Overige	1967	138305	73	1893	143254	79	1963	138542	73
Utrecht	2226	168336	81	3044	191580	65	2295	170302	80
Amsterdam	3982	245928	65	5050	295780	60	4075	250239	65
Den Haag	1958	124250	65	2386	177269	74	2012	130993	66
Rotterdam	1708	116008	69	1640	114477	71	1705	115930	69
Totaal	2055	142369	72	2211	158451	76	2064	143228	72

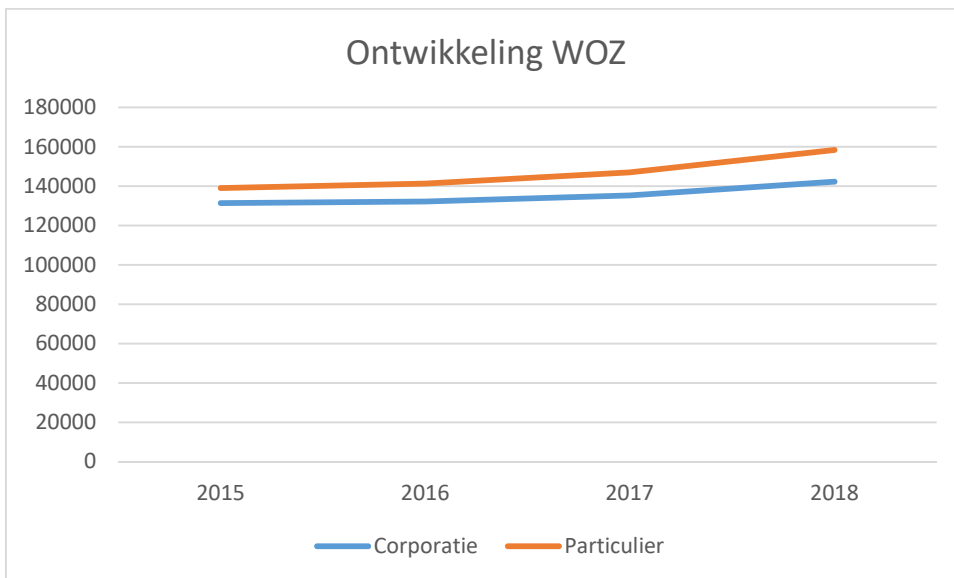
Figuur 8-1: Ontwikkeling van de WOZ/m² naar sector (binnen gereguleerd segment 2015)



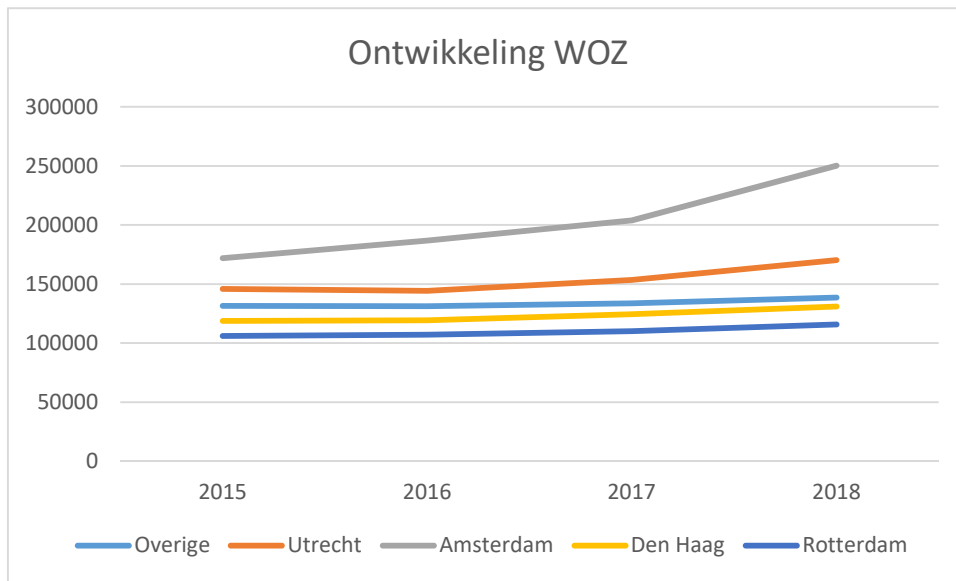
Figuur 8-2: Ontwikkeling van de WOZ/m² naar gemeente (binnen gereguleerd segment 2015)



Figuur 8-3: Ontwikkeling van de WOZ-waarde naar sector (binnen gereguleerd segment 2015)

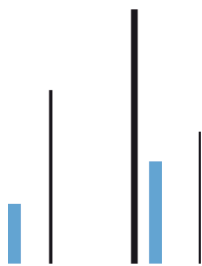


Figuur 8-4: Ontwikkeling van de WOZ-waarde naar gemeente (binnen gereguleerd segment 2015)



Figuur 8-5 Verdeling van het aandeel gereguleerde huurwoningen naar aandeel WOZ-waarde in het WWS-puntenstelsel, bron: HE18





Bijlage 3: onderzoeksmethodiek

CBS Huurenquête

De evaluatie van de aanpassingen in het WWS is overwegend gebaseerd op de CBS Huurenquête (HE). Het ministerie van BZK laat op basis van de HE jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de huurprijsontwikkeling in Nederland. Dit biedt inzicht in de effecten van de huurprijsmaatregelen van de Rijksoverheid op het huurprijsbeleid van verhuurders. De kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal. Tevens wordt dit onderzoek gebruikt om de prijsontwikkeling van het wonen in de eigen woning te ramen in de Consumentenprijsindex. De HE betreft een panel waarbij gestratificeerd is op regio, bouwjaar, type eigenaar en type woning. Het doel van de stratificatie is om de steekproef een zo goed mogelijke weerspiegeling te laten zijn van de gehele populatie.

Methodiek: constante steekproef

Uit eerdere verkenningen van BZK en ABF is gebleken dat er sprake is van een sterk steekproefeffect wanneer uitkomsten uit de HE voor meerdere jaren op een rij worden gezet. De HE is gebaseerd op een roterend panel, waarbij steekproefitems (woningen) kunnen bijkomen of juist afvallen ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook is de weging ieder jaar anders. Het hiermee samenhangende steekproefeffect maakt het lastig de 'werkelijke' ontwikkelingen te monitoren.

In 2016 zitten er toevalligerwijs meer dure woningen in de steekproef dan in 2015 en 2017. Als dan gekeken wordt naar alle woningen in de steekproef, dan lijkt het of de huren stijgen in 2016 en vervolgens weer dalen in 2017. Om dit effect te neutraliseren is alleen gekeken naar woningen die de hele periode gevolgd kunnen worden, opdat ontwikkelingen in de tijd zo zuiver mogelijk in beeld worden gebracht. Het nadeel hiervan is dat een deel van de woningen buiten de analyses gelaten worden. Daarmee wordt het lastig om absolute aantallen te benoemen en wordt het ook lastiger voor deelpopulaties betrouwbare cijfers te presenteren. Dit betreft concreet de particuliere huurwoningen in Amsterdam. Ontwikkeling van gemiddelde huurprijzen, bijvoorbeeld feitelijk en maximaal, kunnen wel worden gepresenteerd – **onder de aanname** dat er geen (grote) selectieve verschillen bestaan tussen woningen die binnen dan wel buiten de analyses zijn gevallen. Hierover volgt later meer.

Naast de voorwaarde dat de woningen in de analyse periode 2015-2018 consequent deel uit moeten maken van de steekproef zijn er ook andere filters toegepast om tot de definitieve selectie van analysewoningen te komen. Zo moeten ook de huurpunten en de WOZ-waarden voor de analysewoningen in alle jaren bekend zijn. Al met al telt de HE in 2016, 2017 en 2018 circa 400 duizend woningen. Hiervan doen zo'n 250.000 woningen mee in de analyses, waarvan ongeveer 350 woningen in de particuliere sector. Gezien dit geringe aantal zijn uitvoerige analyses over de particuliere sector niet mogelijk.

Voor de particuliere sector worden de regio's daarom opgedeeld in Randstad/periferie en G4/overig Nederland. Alle regionale resultaten over deze sector zijn indicatief. Deze methodiek heeft geleid tot diverse tabellen over de periode 2015-2018.

Naast deze methodiek is ook een methodiek toegepast waarbij de situatie vóór de stelselwijziging vergeleken is met de situatie in 2018. Deze methodiek leidt ertoe, dat ook wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw worden meegenomen. Deze methodiek heeft geleid tot tabellen in het hoofdrapport waarbij 2015 wordt vergeleken met 2018. Hierin bevat de steekproef over 2018, ook woningen die niet in HE 16 en 17 voorkwamen. Hierdoor is voor deze tabellen het onderliggende aantal cases hoger, met zo'n 287.000 woningen voor de corporatiesector en zo'n 22.000 woningen voor de particuliere sector. Het gaat dus wel deels ook om andere woningen dan in 2015, verschillen kunnen ook veroorzaakt worden door samenstellingseffecten. Doordat de steekproef voor deze tabellen afwijkt kunnen er verschillen zitten in de uitkomsten ten opzichte van de overige tabellen.

Een vergelijkbare methodiek is toegepast in de tabellen in de bijlagen (hoofdstuk 7). Deze tabellen zijn gebaseerd op de dVI van de corporaties. Nadeel van die tabellen is dat die uitsluitend betrekking hebben op de corporatiesector tot en met 2017. Nadeel verder is dat ook hierin wijzigingen zijn verwerkt in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw. Een groot voordeel van de dVI is dat er meer en gedetailleerder informatie beschikbaar is.

Overige selectiecriteria

Om de effectuering van punten voor de WOZ-waarde na de overgang naar het nieuwe stelsel te bepalen is er voor gekozen om deze te meten binnen de HE 2016. Daarin is niet alleen de stand van zaken per juli 2016 gemeten, maar ook van de vorige verslagperiode – ofwel, per juli 2015. Het nieuwe stelsel is echter per oktober 2015 van kracht gegaan. Om het aantal huurpunten en bijbehorende maximale huur vlak na de overgang te bepalen zijn van het huurpuntentotaal per juli 2016 de punten voor de absolute en relatieve WOZ-waarden volgens de parameters 2016 afgetrokken, en daarna vermeerderd met punten voor de WOZ-waarde aan de hand van parameters 2015. Al met al leidt dit er toe dat het voor de evaluatie noodzakelijk is dat zowel per oktober 2015 als per juli 2016 de huurpunten bekend moeten zijn.

Verder is het WWS van toepassing op het gereguleerde deel van de huursector. Er wordt daarom enkel gekeken naar de woningen die per juli 2015 (vorige verslagperiode in HE 2016) tot de gereguleerde voorraad gerekend worden, en bovendien een WOZ-waarde hebben van ten minste € 40.000.

In welke mate de effectuering van de WOZ-punten doorgang heeft gevonden wordt besproken in paragraaf 4.2.

Selectie-effecten

Het toepassen van bovenstaande selectiecriteria kan de verhoudingen naar woningkenmerken beïnvloeden. Zo blijkt dat woningen gebouwd vanaf 1990, met een oppervlakte van meer dan 80m² of een WOZ-waarde van meer dan 190.000 euro vaker niet in de selectie komen. De samenstelling van de steekproef kan weer effect hebben op de gemeten effectuering van WOZ-punten. Hierover is meer informatie opgenomen in Tabel 9-1 tot en met Tabel 9-6.

Selectie-effecten in analyseset Huurenquête

In het voorgaande is een toelichting gegeven op de totstandkoming van de analyseset op basis waarvan de evaluatie is gebaseerd. In onderstaande tabellen wordt aangegeven in welke mate bepaalde segmenten van de totale huurmarkt onder- dan wel oververtegenwoordigd zijn in de analyse. De percentages betreffen het aandeel woningen dat meegenomen is in de analyseset ten opzichte van het totaal aantal beschikbare

woningen met bijhorende kenmerken. Hoe lager het percentage, hoe minder woningen in verhouding meegenomen zijn in de analyse.

Tabel 9-1: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, voor de corporaties en particuliere sector

	Corporaties	Particulier
Overig NL	66%	0,8%
Utrecht	42%	0,6%
Amsterdam	52%	0,8%
Den Haag	83%	4,3%
Rotterdam	85%	0,7%
Nederland	69%	0,8%

Tabel 9-2: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en bouwperiode

	Particulier & corporaties						NVT
	<1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990+	
Overig NL	64%	59%	65%	60%	62%	55%	5%
Utrecht	30%	31%	13%	17%	29%	4%	0%
Amsterdam	17%	44%	34%	48%	21%	6%	0%
Den Haag	82%	81%	85%	79%	83%	73%	4%
Rotterdam	86%	89%	90%	77%	86%	67%	5%
Nederland	69%	65%	67%	61%	64%	55%	4%

Tabel 9-3: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en WOZ-waarde

	Particulier en corporaties		
	<125	125-190	>190
Overig NL	63%	62%	46%
Utrecht	19%	14%	4%
Amsterdam	26%	38%	6%
Den Haag	84%	77%	43%
Rotterdam	91%	69%	26%
Nederland	68%	62%	42%

Tabel 9-4: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en oppervlakte

	Particulier en corporaties			
	<40	40-80	80-120	120+
Overig NL	65%	62%	56%	10%
Utrecht	3%	14%	7%	12%
Amsterdam	10%	29%	3%	1%
Den Haag	84%	84%	55%	5%
Rotterdam	70%	86%	63%	1%
Nederland	66%	66%	55%	8%

Tabel 9-5: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en huurpunten

	Particulier en corporaties			
	40-99	100-149	150-199	200+
Overig NL	53%	64%	62%	41%
Utrecht	29%	20%	14%	21%
Amsterdam	6%	18%	14%	14%
Den Haag	78%	88%	64%	37%
Rotterdam	85%	91%	70%	37%
Nederland	65%	69%	62%	41%

Tabel 9-6: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en type woning

	Vrijstaand	Particulier & Corporaties								
		Twee-onder-ee	Hoekwoning	Tussenwoning	Meergezins, bg	Meergezins, 1e	Meergezins, 2e	Meergezins, 3e		
Overig NL	29%	11%	60%	63%	44%	66%	67%	61%		
Utrecht	33%	-	39%	19%	2%	28%	26%	44%		
Amsterdam	25%	0%	2%	4%	4%	30%	40%	40%		
Den Haag	25%	-	60%	66%	74%	84%	86%	73%		
Rotterdam	24%	0%	64%	72%	59%	88%	88%	79%		
Nederland	28%	11%	60%	63%	45%	70%	75%	63%		

Verskil steekproef Huurenquête en dVi

In voorgaande hoofdstukken worden uitkomsten gepresenteerd op basis van zowel de Huurenquête als de gegevens vanuit de dVi. Verschillen tussen beide bronnen laten zich grotendeels verklaren door het gegeven dat het ene bestand gebaseerd is op een steekproef en het andere op registratie. Daarnaast spelen er diverse selectie-effecten. Onderstaande tabellen geven op hoofdlijnen het verschil in de samenstelling van de analyseset die in beide bestanden zijn gebruikt voor de evaluatie.

Tabel 9-7: Aantal woningen in bezit van corporatie naar bouwperiode volgens HE en dVi

	Corporaties					
	HE	dVi	verschil	%HE	%dVi	%verschil
<1945	110.270	149.712	-39.442	7,4%	8,8%	-1,4%
1945-1959	208.573	240.199	-31.626	14,0%	14,1%	-0,2%
1960-1969	283.532	313.109	-29.577	19,0%	18,4%	0,6%
1970-1979	288.487	310.454	-21.967	19,3%	18,3%	1,1%
1980-1989	276.731	344.957	-68.226	18,5%	20,3%	-1,8%
>1989	325.519	341.001	-15.482	21,8%	20,1%	1,7%
onbekend	54	6	48	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	1.493.166	1.699.438	-206.272	100,0%	100,0%	0,0%

Tabel 9-8: Aantal woningen in bezit van corporatie naar WOZ-waardeklasse (in duizend euro) volgens HE en dVi

	Corporaties					
	HE	dVi	verschil	%HE	%dVi	%verschil
<125	716.217	714.439	1.778	48,0%	42,0%	5,9%
125-190	668.166	776.677	-108.511	44,7%	45,7%	-1,0%
>190	108.784	208.322	-99.538	7,3%	12,3%	-5,0%
Totaal	1.493.167	1.699.438	-206.271	100,0%	100,0%	0,0%

Tabel 9-9: Aantal woningen in bezit van corporatie naar oppervlakteklasse volgens HE en dVi

	Corporaties					
	HE	dVi	verschil	%HE	%dVi	%verschil
<40	63.823	38.323	25.500	4,3%	2,3%	2,0%
40-80	988.066	719.781	268.285	66,2%	42,4%	23,8%
80-120	421.854	850.769	-428.915	28,3%	50,1%	-21,8%
>120	18.853	90.565	-71.712	1,3%	5,3%	-4,1%
Onbekend	569	0	569	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	1.493.165	1.699.438	-206.273	100,0%	100,0%	0,0%

Tabel 9-10: Aantal woningen in bezit van corporatie naar huurpuntenklasse volgens HE en dVi

	Corporaties					
	HE	dVi	verschil	%HE	%dVi	%verschil
40-99	58.121	75.075	-16.954	3,9%	4,4%	-0,5%
100-149	736.829	834.355	-97.526	49,3%	49,1%	0,3%
150-199	647.765	728.650	-80.885	43,4%	42,9%	0,5%
>199	50.451	61.358	-10.907	3,4%	3,6%	-0,2%
Totaal	1.493.166	1.699.438	-206.272	100,0%	100,0%	0,0%

Specifieke regelingen WOZ in WWS

Zoals aangegeven in 1.2 geldt er een aantal specifieke regelingen in het WWS. Hierdoor zou een selectie effect kunnen zijn opgetreden. Deze regelingen gelden echter voor specifieke woningen die slechts beperkt tot niet in de steekproef aanwezig waren. Dit betekent in de eerste plaats, dat deze rapportage geen informatie bevat over de effecten van deze specifieke regelingen. In de tweede plaats betekent dit dat de informatie in deze rapportage in essentie niet vertekend is door deze specifieke regelingen.

Tabel 9-11: Overzicht van specifieke regelingen en beschikbaarheid van waarnemingen in analyseset

Regeling	Uitwerking in wettelijke regeling	Aantal cases
1 Geen WOZ-waarde	Uitgaan van minimale WOZ-waarde: Op 1 oktober 2015 bedroeg deze € 40.000 ⁴	Zonder toegepaste selecties 3564 cases. Na selecties 0 cases.
2 Lage WOZ-waarde	Uitgaan van minimale WOZ-waarde: Op 1 oktober 2015 bedroeg deze € 40.000	Zonder toegepaste selecties 1275 cases. Na selecties 41 cases.
3 Te lage WOZ-waarde bij nieuwbouw	Uitgaan van WOZ-waarde, maar herberekenen naar 100% realisatie	Zonder toegepaste selecties 138 cases. Na selecties 11 cases.
4 Blijvend gerealiseerde nieuwbouw	Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.	Zonder toegepaste selecties 2328 cases. Na selecties 111 cases.
5 Kleine nieuwbouw COROP Amsterdam en Utrecht	indien sprake is van een woning tot 40 m ² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in COROP Amsterdam of Utrecht méér punten voor oppervlakte	Zonder toegepaste selecties 0 cases. Na selecties 0 cases.

⁴ Kengetallen worden jaarlijks geïndexeerd.

Tabel 9-12: Algemene berekening WOZ-punten en minimaal aan te houden WOZ-waarde behorende bij regelingen 1 en 2

Per	Punt absoluut per WOZ	Relatief: punt per m2 per WOZ/	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2015	7.900	120	40.000
1 juli 2016	7.995	122	40.480
1 juli 2017	8.259	127	41.816
1 juli 2018	8.747	135	44.284

Tabel 9-13: Kengetallen kleine nieuwbouw behorende bij regeling 5

Per	Punt absoluut per WOZ	Relatief: punt per m2 per WOZ/	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2016	7.995	51	40480
1 juli 2017	8.259	53	41.816
1 juli 2018	8.747	57	44.284

Gemeenten in COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht (i.v.m. regeling 5):

Aalsmeer	Montfoort
Amersfoort	Nieuwegein
Amstelveen	Oostzaan
Amsterdam	Ouder-Amstel
Baarn	Oudewater
Beemster	Purmerend
Bunnik	Renswoude
Bunschoten	Rhenen
De Bilt	Soest
De Ronde Venen	Stichtse Vecht
Diemen	Uithoorn
Edam-Volendam	Utrecht
Eemnes	Utrechtse Heuvelrug
Graft-De Rijk	Veenendaal
Haarlemmermeer	Vianen
Houten	Waterland
IJsselstein	Wijk bij Duurstede
Landsmeer	Woerden
Leusden	Woudenberg
Lopik	Zeist