

Woningwaardering vereenvoudigd

Actualisatie en varianten



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Vereenvoudigde woningwaardering

Actualisatie en varianten

Opdrachtgever

Ministerie van BZK

Auteurs

Rob de Wildt, Peter Berkhout

Rapportnummer

25950

Uitgave

13-6-2013

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond	
1.2	Basiselementen van een vereenvoudigde woningwaardering	
1.3	Maximaal redelijke huur in formule	
1.4	De verdien capaciteit en de huurruimte	
1.5	Indexeren	
1.6	Opzet van de analyse	
1.7	Voorbehoud	
2	Herverdelen in de WWS-basisvariant	7
2.1	De uitgangssituatie	
2.2	Systeemparemeters	
2.3	De WWS-basisvariant	
2.4	Samenvattend	
3	Varianten	13
3.1	Variant 1: constant liberalisatiepotentieel	
3.2	Variant 2: Energie voor locatie	
3.3	Variant 3: Meer markt en milieu	
4	Samenvatting en conclusies	19
	Bijlage 1: Berekeningen in WoON 2012	25
	Bijlage 2: Regressie systeemparemeters	27
	Bijlage 3: Wonen met zorg	29
	Bijlage 4: Feitelijke en maximale huur	30

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In het Regeerakkoord “Bruggen slaan” van Rutte II wordt in maatregel 102 op pagina 76 voorgenomen om de maximale huur niet langer te bepalen op basis van punten in het woningwaarderingsstelsel (WWS), maar vast te stellen op 4,5% van de WOZ-waarde. Dit voornemen oogstte discussie en kritiek. In de brief aan de Tweede Kamer over het Woonakkoord heeft minister Blok aangegeven dat dit plan zal worden bijgesteld. In punten 3 en 4 van deze brief van 13 februari 2013 staat dat: *a)* niet zal worden gewerkt met 4,5% van de WOZ-waarde; en *b)* het WWS zal worden vereenvoudigd en daarbij gebruik gemaakt zal worden van een combinatie van WOZ en WWS. In zijn brief van 28 februari 2013 wordt dat laatste als volgt verwoord (op pagina 3, vierde alinea): “...om te komen tot vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel met als grondslag een mix van WOZ en het bestaande woningwaarderingsstelsel.” Als randvoorwaarde wordt daarbij expliciet genoemd dat een vereenvoudigd woningwaarderingsstelsel ‘niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten.’

De idee van een vereenvoudigd woningwaarderingsstelsel werd in december 2012 naar aanleiding van het Regeerakkoord door RIGO naar voren gebracht¹. De basisgedachte daarin is dat de maximale huur wordt bepaald aan de hand van een beperkt aantal objectieve criteria, waaronder woningkenmerken zoals grootte en energieprestatie, en de WOZ-waarde (per m²) als indicator voor de marktwaarde van de locatie van de woning. Een afgeleide dus van het huidige WWS en het oorspronkelijke plan in het Regeerakkoord, waarvan de mix-verhouding naar smaak kan worden vastgesteld en zelfs mettertijd kan worden aangepast om desgewenst een geleidelijke overgang naar meer marktconforme huren vorm te geven.

In opdracht van de G4 en later het stedennetwerk G32 werd een prototype van dit vereenvoudigde woningwaarderingsstelsel uitgewerkt^{2, 3}. De berekeningen van dit prototype waren om een aantal redenen tentatief van aard. Ten eerste waren de analyses gebaseerd op de enigszins gedateerde gegevens van WoON 2009. Effecten voor 2012 werden geschat op grond van veronderstellingen over ontwikkelingen in huren en WOZ-waarden en daardoor met onzekerheid omgeven. Ten tweede werden de parameters van het systeem (de mix-verhouding) geprikt op voor de hand liggende waarden met als hoofddoel de exercitie enigszins concreet te maken. Indien het sys-

¹ Rob de Wildt, “De tovenaars van WOZ”, RIGO, december 2012, www.rigo.nl

² De Wildt, R. en P. Berkhout (2013), Een proeve van vereenvoudigde woningwaardering; Analyse voor de vier grote steden. RIGO-rapport 25030, 30 januari 2013

³ De Wildt, R. en P. Berkhout (2013), Een vervolg op de vereenvoudigde woningwaardering; Aanvullend analyse voor de G32-steden. RIGO-rapport 25530, 15 februari 2013

teem in de praktijk wordt gebracht, is een meer gedegen afweging van de parametermix nodig.

In het voorliggende rapport wordt in het kader van het Woonakkoord in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) het prototype van het vereenvoudigd woningwaarderingstelsel een stap verder gebracht. Dat wil zeggen dat de berekeningen worden gebaseerd op de actuele gegevens van WoON 2012 en dat voor een goede maatvoering van het stelsel varianten worden uitgewerkt met een verschillende mix van de parameters. Centraal daarbij staan de gevolgen van het stelsel voor de ruimte tussen de gevraagde huur en de maximale huur in de gereguleerde sector.

1.2 Basiselementen van een vereenvoudigde woningwaardering

Een vereenvoudigd systeem om de maximaal redelijke huur te bepalen zou bij voorkeur op een beperkt aantal objectieve criteria moeten leunen. Het huidige woningwaarderingstelsel kent 13 onderdelen met per onderdeel uitgewerkte rekengrondslagen. Delen daarvan zoals de woningomgevingspunten zijn geobjectiveerd maar daardoor minder passend voor uiteenlopende woonvoorkeuren. Andere vergen een nauwgezette meting van de betreffende delen van de woning.

Binnen de grenzen van het maximum kunnen verhuurders hun huren nader differentiëren, bijvoorbeeld naar kwaliteitsverschillen als gevolg van onderhoudsstaat en ouderdom. Het maximum dient tegelijkertijd als een rem voor (particuliere) verhuurders, die bij woningen van beperkte kwaliteit niet vrijelijk de huur te hoog kunnen stellen.

De kern van het voorgestelde vereenvoudigde stelsel wordt gevormd door:

- een basishuur;
- een toeslag voor eengezinswoningen
- het woningoppervlak;
- de locatie;
- de energieprestatie en
- het zorgaanbod.

Basishuur. Door met een basishuur als vast bedrag te beginnen wordt aangesloten bij de bestaande praktijk, dat iedere woning een pakket vaste voorzieningen heeft: aansluiting op voorzieningen, een keuken, toilet en badruimte, buitenruimte, etc. Dit geeft bovendien aansluiting bij de vaste kosten voor beheer, administratie en onderhoud, die weinig verband houden met de andere woningkenmerken. De basishuur is niet hetzelfde als de laagst mogelijke maximaal redelijke huur in het huidige WWS bij 40 punten. In het WWS zijn de basisvoorzieningen toilet, wastafel en douche in een zelfstandige woning van meer dan 30 m² goed voor meer dan 40 punten. De laagst mogelijke maximaal redelijke huur staat dus garant voor een zeker minimaal voorzieningenniveau. De basishuur in het vereenvoudigde stelsel geldt voor elke woning, ongeacht de kenmerken.

Eengezinswoningen. Een toeslag voor eengezinswoningen is een toevoeging ten opzichte van eerdere berekeningen met het vereenvoudigde stelsel voor de G4 en G32. Eengezinswoningen bieden over het algemeen meer woondiensten (buitenruimte e.d.) en men heeft daarin geen last van bovenburen. Deze toeslag voor eengezinswoningen is een versimpeling van het WWS, waarin voor diverse woningtypen punten worden gegeven.

Woonoppervlak. Zowel in de puntwaardering als in de WOZ-waarde is de woninggrootte een van de belangrijkste kwaliteitskenmerken van de woning. In de huidige woningwaardering telt een vierkante meter voor ongeveer € 5,- per m². Hiervoor in de plaats zou het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (gbo) of bruto vloeroppervlak (bvo) kunnen worden gehanteerd. Het gebruiksoppervlak is een betere maat voor de bruikbaarheid van de woning dan het bvo. De WOZ-waardebepaling refereert ook aan het gebruiksoppervlak.

Locatie. Waar de woning staat is medebepalend voor de waarde van de geleverde woondiensten. Dat komt door de aanwezigheid van voorzieningen zoals winkels, parken, bioscopen, restaurants e.d. en door de gewildheid van de locatie, wat tot uiting komt in vraag/aanbod-verhoudingen op de woningmarkt. In het WWS worden omgevingspunten aan woningen toegekend. Eind 2011 zijn schaarstepunten ingevoerd als een factor in de huurprijsbepaling. Regio's met hoge WOZ-waarden kunnen de huur maximaal ongeveer € 125 hoger vaststellen. De relatieve WOZ-waarde per m² binnen de regio speelt daarin een rol. In het vereenvoudigde stelsel wordt daarbij aangesloten. De WOZ-waarde per m² wordt opgenomen als maat voor de gewildheid van de locatie. Daarmee krijgt het stelsel een schaarstecomponent, die over het hele land recht doet aan verschillen in locatiewaarde. Het stelsel kan desgewenst zo worden vormgegeven dat trendmatige ontwikkelingen in het Nederlands gemiddelde van de WOZ-waarde geen effect hebben op de maximale huur.

Energielabel. Het energielabel is een maat voor de energetische kwaliteit van de woning. Een betere kwaliteit verdient de huurder terug in meer energiebesparing. Veel woningcorporaties hebben investeringsprogramma's om het label te verbeteren, vaak met compensatie in de vorm van een huurverhoging.

Zorgaanbod. Sinds 20-25 jaar is het beleid rond wonen en zorg gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, waarbij de laatste jaren ook sprake is van een verschuiving van het aanbod aan zorg met verblijf naar wonen met zorg. Het zorgaanbod kan in het huidige woningwaarderingstelsel tot uiting komen in de waardering voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, de waardering voor woonvoorzieningen voor gehandicapten en in een 'serviceflat'-opslag waarvoor een reeks voorwaarden is gesteld. De beschikbaarheid van verzorging en verpleging als zodanig kan niet in de huur worden verwerkt, terwijl daarvoor in het verleden of recent aanzienlijke investeringen voor gedaan kunnen zijn. Het huidige kabinetsbeleid is erop gericht veel bestaande vormen van zorg met verblijf ook om te zetten in wonen met zorg. Een opslag in de huur voor dit aanbod kan dit faciliteren, als ook nieuwe investeringen uitlokken. De woningen met zorgaanbod vormen een klein, specifiek segment in de totale huursector. Deze component van het stelsel blijft in deze rapportage buiten beschouwing omdat op basis van WoON hierover geen betrouwbare uitspraken kunnen worden gedaan. Zie ook bijlage 3.

1.3 Maximaal redelijke huur in formule

De maximaal redelijke huur P_{mrh} wordt berekend door bij een basishuur b toeslagen op te tellen voor eengezinswoningen (EGW), het gebruiksoppervlak (OPP), het energielabel (L) en de locatie van de woning. De relatieve locatiewaarde WPM is gebaseerd op de WOZ-waarde en wordt berekend als de WOZ-waarde gedeeld door de gebruiksoppervlakte. In de praktijk resulteert dan een niet-geheel getal. In WoON 2012 varieert WPM (na verwijdering van uitbijters) tussen 750 en 7500 met een gemiddelde waarde van 2350. Voor een praktische invulling wordt WPM afgerond op een geheel getal, met een maximum van bijvoorbeeld 7500. Voor een woning van 75 m² met een WOZ-waarde van €240 duizend is de relatieve locatiewaarde dus 3200.

Dit resulteert in de volgende formule voor het bepalen van de maximaal redelijke huur P_{mrh} :

$$P_{mrh} = b + EGW \times c + OPP \times x + L \times y + WPM \times z$$

De formule kent 5 in euro's uitgedrukt parameters: b , c , x , y en z . In hoofdletters genoteerd zijn de variabelen die de woning karakteriseren: EGW, OPP, L en WPM.

1.4 De verdien capaciteit en de huurruimte

Essentieel voor een alternatief voor het WWS is, zoals minister Blok in zijn brief van 28 februari aan de Tweede Kamer heeft aangegeven, dat 'het nieuwe voorstel voor een aangepast woningwaarderingssysteem niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten'.

In deze notitie wordt het effect van een vereenvoudigde woningwaardering afgemeten aan de gevolgen voor de huurruimte. De huurruimte is de ruimte die een verhuurder (in de gereguleerde sector) heeft om de huur te verhogen en is gedefinieerd als het verschil tussen de gevraagde huur en de maximaal redelijke huur (we spreken hier verder over de maximale huur). De huurruimte wordt per huurwoning vastgesteld. In de gereguleerde sector is de huidige huurruimte in principe niet-negatief. In het vereenvoudigde stelsel zou de huurruimte negatief kunnen worden als de alternatieve maximale huur onder de huidige huur uitkomt. Deze negatieve bedragen tellen gewoon mee in de berekeningen. In de geliberaliseerde sector is de huurruimte niet gedefinieerd, omdat daar geen maximum aan de huur word gesteld.

De door minister Blok gestelde 'verdien capaciteitsvoorwaarde' wordt geoperationaliseerd aan de hand van de huurruimte. *Verondersteld wordt dat de totale verdien capaciteit van verhuurders in de gereguleerde sector op macroniveau gelijk blijft als de som van de afzonderlijke **huurruimtes** in het vereenvoudigde stelsel gelijk is aan de huidige som.*

In onze analyses gebruiken we de basishuur als sluitpost om de totale huurruimte in de gereguleerde sector op macroniveau gelijk te houden aan het niveau onder het huidige WWS. Bij die basishuur wordt in beginsel dus aan de door Blok gestelde voorwaarde voldaan. Bij een hogere basishuur neemt de verdien capaciteit toe ten opzichte van de huidige situatie.

1.5 Indexeren

De parameters b , c , x , y en z stellen bedragen in euro's voor; ze dienen evenals de punten in het huidige WWS jaarlijks te worden geïndexeerd. Daarnaast is de bovenstaande formule in theorie niet ongevoelig voor een algehele daling of stijging van de WOZ-waarden. Bij de recente ontwikkelingen in de WOZ-waarden zou dat een daling van de maximaal redelijke huur teweeg brengen. Dat kan worden voorkomen door bij de jaarlijks indexering de parameter z te corrigeren voor de landelijke ontwikkeling in de WOZ-waarden. Stel λ_t is de gewenste indexering van de maximale huur in jaar t en ω_t stelt de relevante ontwikkeling in de gemiddelde WOZ-waarde voor, dan worden de parameters in jaar t als volgt vastgesteld:

$$\begin{aligned}b_t &= b_{t-1}(1 + \lambda_t) \\c_t &= c_{t-1}(1 + \lambda_t) \\x_t &= x_{t-1}(1 + \lambda_t) \\y_t &= y_{t-1}(1 + \lambda_t) \\z_t &= z_{t-1}(1 + \lambda_t)/(1 + \omega_t)\end{aligned}$$

waarbij λ_t en ω_t zijn gedefinieerd als perunages, bijvoorbeeld $\lambda_t = 0,02$ als de maximale huur 2% moet stijgen in jaar t .

Tot slot wordt opgemerkt dat de speciale behandeling van de WOZ-parameter z de mogelijkheid biedt om locatie mettertijd een ander gewicht te geven in de bepaling van de maximale huur. Wanneer het vanuit beleidsoogpunt gewenst is om op termijn meer ruimte te bieden aan marktconforme huren, dan kan het ministerie ω_t lager (dichter bij nul) vaststellen dan de werkelijke WOZ-ontwikkeling.

1.6 Opzet van de analyse

In hoofdstuk 2 kijken we naar het effect van het vereenvoudigde stelsel als de basis-huur zo wordt vastgesteld dat de totale huurruimte in de gereguleerde sector gelijk blijft aan de huidige huurruimte onder het WWS. In dat geval is feitelijk alleen sprake van een alternatieve verdeling van de totale huurruimte over woningen, type verhuurder, gemeenten en regio's. Dit is een *zero sum* herverdeling: wat bij de ene woning aan huurruimte wordt ingeleverd, komt er bij een andere woning bij. Deze exercitie toont de zuivere effecten van een vereenvoudigd stelsel indien de systeemparameters zo dicht mogelijk aansluitend bij het huidige WWS worden gekozen. Deze analyse laat zien in welke richting het alternatieve stelsel de huurruimte in de gereguleerde sector herverdeelt. Dit is de **WWS-basisvariant**.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een aantal varianten gepresenteerd, waarin de effecten zichtbaar worden als andere gewichten aan de systeemvariabelen worden toegekend. Onderscheiden worden de volgende varianten:

- 1) **Constant liberalisatiepotentieel**: vanuit de WWS-basisvariant wordt de basis-huur dusdanig verhoogd dat het percentage van mogelijk te liberaliseren huurwoningen in de gereguleerde sector constant blijft.

- 2) **Energie voor locatie:** meer gewicht aan de energieprestatie van de woning ten koste van de WOZ-locatievariabele.
- 3) **Meer markt en milieu:** grotere gewichten aan de woningkenmerken grootte, locatie en energieverbruik in combinatie met een lagere basishuur.

De varianten hebben een logische opbouw. De WWS-basisvariant is het vertrekpunt waarin de huurruimte gelijk is aan het huidige niveau. Vervolgens wordt in variant 1 een additionele eis opgelegd: het liberalisatiepotentieel blijft constant, zonder dat de huurruimte wordt aangetast. In variant 2 worden energie en locatie tegen elkaar afgeruild, waarbij huurruimte en liberalisatiepotentieel gelijk zijn aan variant 1. Ten slotte wordt in de laatste variant een groter gewicht toegekend aan oppervlak, energieprestatie en locatie. In deze variant wordt de maximale huur het sterkst bepaald door kenmerken van de woning en zijn de mogelijkheden om huren te verhogen en/of woningen te liberaliseren het grootst. De basishuur is in deze variant lager. Ook dit is een uiting van 'meer markt': de verhuurder krijgt impliciet een lagere vergoeding voor zijn vaste beheers- en administratiekosten. Dit bevoordeelt verhuurders die efficiënt hun woningen beheren.

In hoofdstuk 4 worden de bevindingen kort samengevat.

In deze notitie blijven onzelfstandige woningen (zoals studentenhuysvesting) en woningen met zorgdiensten buiten beschouwing.

1.7 Voorbehoud

De in deze notitie gepresenteerde berekeningen zijn gebaseerd op een selectie van huurwoningen uit WoON 2012. Alle uitkomsten dienen te worden opgevat als een ruwe benadering, en wel om de volgende redenen. Ten eerste is WoON een steekproefonderzoek, waardoor per definitie onzekerheidsmarges ontstaan. Ten tweede treden onnauwkeurigheden op in cruciale grootheden zoals de gevraagde huur en het aantal WWS-punten, omdat ze door respondenten zijn ingeschat of modelmatig zijn geïmputeerd. Ten derde is van ruim een derde deel van de huurwoningen geen informatie over het energielabel beschikbaar. Dit zijn relatief vaak woningen van particuliere verhuurders, met een relatief hoge huur en een relatief hoge maximale huur. Deze woningen zonder labelinformatie blijven buiten beschouwing. Dit verstoort met name de uitkomsten voor de particuliere verhuurders. In de gereguleerde sector blijven daardoor slechts 538 waarnemingen van particuliere huurwoningen over. De uitkomsten voor particuliere verhuurders in deze sector zijn derhalve met grotere onzekerheidsmarges omgeven. In de tabellen wordt dit met een * benadrukt.

2 Herverdelen in de WWS-basisvariant

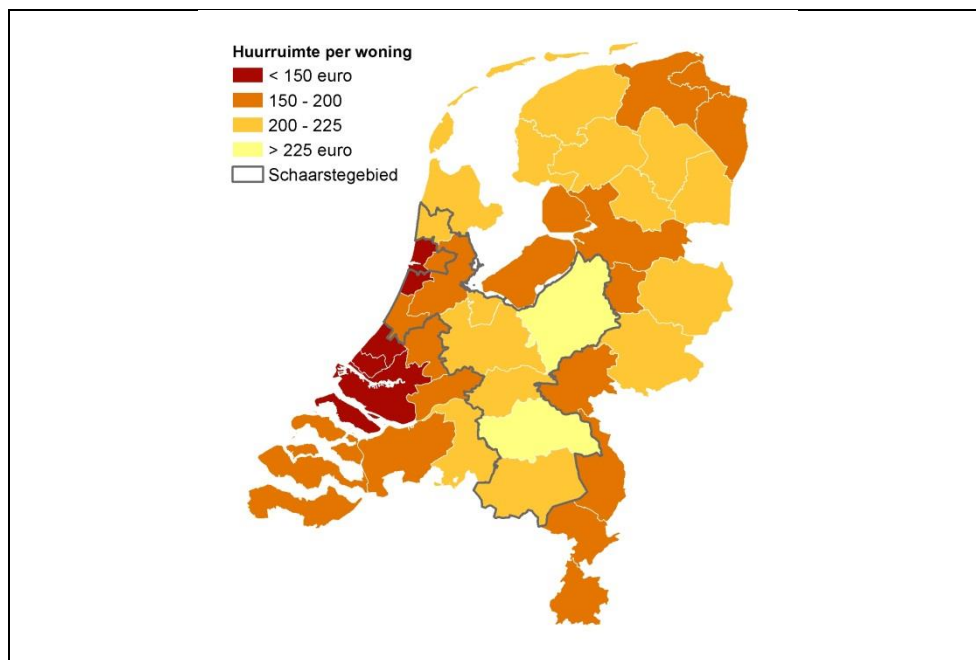
In de WWS-basisvariant worden de systeemparementers aansluitend bij het huidige WWS gekozen. De basishuur krijgt het niveau waarbij de totale huurruimte constant blijft. De huurruimte wordt als het ware herverdeeld.

2.1 De uitgangssituatie

In de WWS-basisvariant wordt de ruimte om in de gereguleerde sector de huur te verhogen *zero sum* herverdeeld. Voor een referentiekader van de effecten wordt in deze eerste paragraaf de uitgangssituatie geschetst. Figuur 2.1 toont grafisch de huidige spreiding van de huurruimte over het land. Uit de figuur blijkt dat er vergeleken met andere regio's weinig ruimte is om de huur te verhogen in Zuid-Holland rond Den Haag en Rotterdam en in Noord-Holland bij Haarlem en IJmond. Deze gebieden kleuren donkerrood. In de lichtgele gebieden (Veluwe en Noord-Oost Brabant) is de ruimte groot.

Het schaarstegebied waar de maximale huur door middel van schaarstepunten hoger kan uitvallen is grijs omlijnd aangegeven. Daarin valt op dat alle vier kleurcategorieën in het gebied voorkomen. Voorts zien we dat de regio's met de grootste huurruimte tot het schaarstegebied worden gerekend, wat wellicht een effect van de schaarstepunten is.

Figuur 2.1 De gemiddelde huurruimte in € per maand (gereguleerde sector 2012)



Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

Overigens zij opgemerkt dat het beeld van waar huur en maximale huur veel/weinig van elkaar afwijken in grote lijnen overeenkomt met de grafische presentatie van de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur op grond van de CBS-huurenquête (Companen, 2012)⁴. Voor het gemak van de lezer is die figuur in bijlage 4 overgenomen.

2.2 Systeemparameters

In eerdere tentatieve uitwerkingen van het door RIGO voorgestelde vereenvoudigde woningwaarderingssysteem voor de G4 en de G32 waren de parameters van het systeem afgeleid van bestaande correlaties tussen de maximale huur en de betreffende variabelen op basis van een regressieanalyse (op gegevens uit WoON 2009). In de onderhavige analyse is het uitgangspunt dezelfde regressie op WoON 2012 (zie bijlage 2). Afgerond op gehele getallen zijn de systeemparameters die daaruit volgen:

- Eengezinswoningen: €60 toeslag
- Woonoppervlak: €3,5 per m² gebruiksoppervlak
- Energieprestatie: €20 per labelstap vanaf G⁵;
- Locatie: 8 eurocent per eenheid WPM (WOZ-waarde per m²).

Deze waarden zijn het uitgangspunt van de analyse. De bijbehorende basishuur voor een onveranderde huurruimte komt uit op circa €110.

Om een indruk te krijgen van de mate waarin de maximale huur langs deze drie dimensies varieert, kunnen we kijken naar de 5% en 95%-percentielen van de betreffende variabelen. In de gereguleerde sector ligt het woonoppervlak van 90% van de woningen tussen 38 en 140 m². Verder alles constant houdend is de maximale huur bij 140 m² ongeveer €360 hoger ($= [140 - 38] \times 3,5$) dan bij 38 m². Echter, in de praktijk neemt tussen deze twee percentielen de WOZ per m² met gemiddeld bijna 2000 eenheden af. Hiervoor gecorrigeerd komt de netto variatie van de maximale huur als gevolg van variatie in het woonoppervlak uit op naar schatting €200. Let wel, deze bedragen stellen niet de maximale huur voor, maar het *verschil* tussen de maxima voor de 5% en 95%-percentielen van de populatie van huurwoningen in de gereguleerde sector. Analoog is de variatie in de maximale huur als gevolg van het energielabel €80. Bij gegeven woonoppervlak is de variatie als gevolg van variatie in de locatiecomponent ongeveer €240.

De gevoeligheid van de maximale huur in de basisvariant is dus relatief groot voor oppervlak en locatie, en klein voor de energieprestatie van de woning. Dit komt voort uit het feit dat we de parameters in beginsel baseren op het huidige WWS. In hoofdstuk 3 wordt een variant uitgewerkt waarin de energieprestatie een relatief zwaarder gewicht heeft in het stelsel.

⁴ Companen (2012), Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012, Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie, Companen 13 december 2012

⁵ Van A naar A+ en hoger wordt daarbij als één labelstap gezien

2.3 De WWS-basisvariant

Tabel 2.1 geeft een overzicht van de effecten van het vereenvoudigde stelsel in de gereguleerde sector. Uitgangspunt is dat de totale huurruimte in de gereguleerde sector niet verandert; de rood omcirkelde cijfers accentueren deze voorwaarde. In de eerste regel van de tabel is de gemiddelde maximale huur en de huurruimte per huurwoning in beide stelsels gelijk: respectievelijk €636 en €185. Bij 2,6 miljoen huurwoningen in de gereguleerde sector is de maximaal haalbare extra opbrengst uit huurverhogingen tot de liberalisatiegrens €5,7 miljard⁶.

Tabel 2.1 De WWS-basisvariant, gereguleerde sector (bedragen in € per huurwoning; ▲ ▼ buiten 10%-marge)

	HUIDIGE WWS			VEREENVOUDIGD WWS				
	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	nieuw liberalisatiepotentieel	verloren liberalisatiepotentieel
GEREGULEERDE SECTOR								
Nederland gemiddeld	636	185	40%	636	185	37% ▼	8%	11%
minder dan 20.000 inwoners	677	231	53%	675	228	54%	11%	10%
20.000 tot 50.000 inwoners	667	218	50%	661	212	47% ▼	10%	13%
50.000 tot 250.000 inwoners	630	175	38%	628	173	33% ▼	7%	12%
Utrecht	620	189	38%	634	203 ▲	31% ▼	6%	14%
Rotterdam	563	104	13%	566	108	10% ▼	3%	7%
Den Haag	548	94	17%	560	107 ▲	13% ▼	3%	6%
Amsterdam	597	165	28%	629	198 ▲	35% ▲	16%	10%
Zeer sterk stedelijk	578	132	22%	596	151 ▲	22%	22%	8%
Sterk stedelijk	640	181	41%	634	176	36% ▼	36%	7%
Matig stedelijk	667	207	50%	658	199	44% ▼	44%	8%
Weinig stedelijk	675	229	53%	672	226	54%	54%	12%
Niet stedelijk	665	236	48%	654	226	41% ▼	41%	8%
krimpgebieden	632	186	36%	601	156 ▼	24% ▼	6%	18%
kleine woningen (≤ 40 m2)	515	138	13%	583	205 ▲	23% ▲	13%	3%
egw, 2 onder 1 kap	710	277	58%	695	263 ▼	55%	11%	13%
egw, hoek	714	245	66%	710	240	67%	13%	12%
egw, tussen	706	238	64%	704	236	66%	13%	11%
egw, overig	733	276	76%	702	244 ▼	66% ▼	4%	15%
etagewoning	574	135	19%	577	139	12% ▼	5%	12%
corporaties	634	187	39%	636	188	37% ▼	9%	11%
particuliere verhuurders*	683	160	55%	647	124 ▼	39% ▼	3%	18%

Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

*mogelijk onzuivere schatting

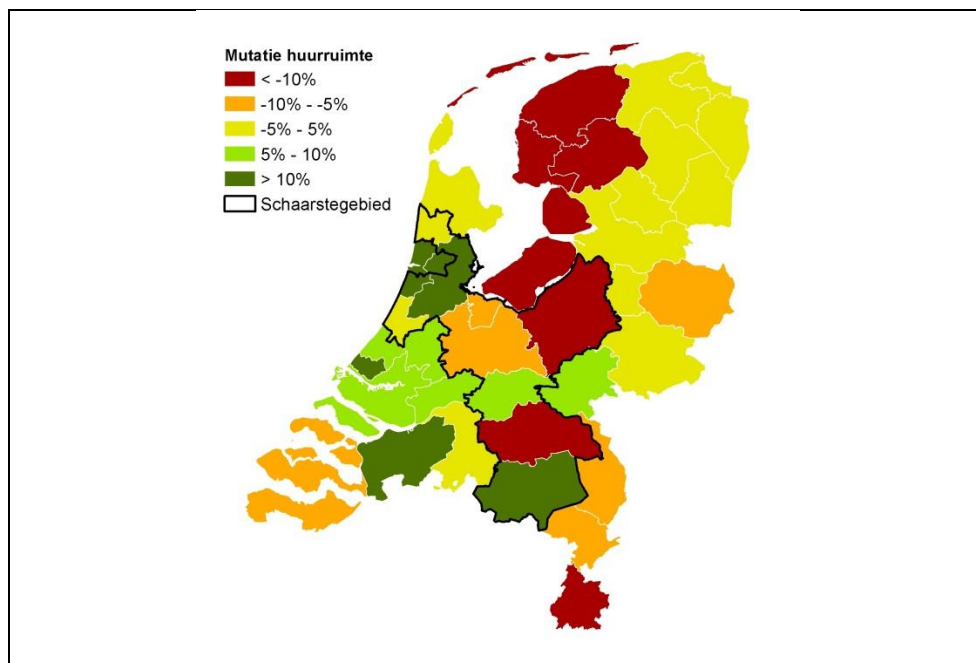
⁶ Berekend als: 2,6 miljoen woningen x 12 maanden x €185 huurruimte

In Tabel 2.1 wordt direct zichtbaar dat in het huidige WWS de ruimte om de huur te verhogen afneemt naarmate de gemeente groter is. In de vier grote steden is de huurruimte het kleinst; met name in Rotterdam en Den Haag ligt, zoals al in Figuur 2.1 naar voren kwam, het huurniveau dicht tegen het maximum aan. Ook wordt duidelijk dat de beperkte huurruimte in de grote gemeenten voor een belangrijk deel voortkomt uit verschillen in de maximale huur. Dat wil zeggen: het verschil in de maximale huur tussen grote en kleine gemeenten is groter dan het verschil in de gevraagde huur. De relatief grote verschillen in de maximale huur laten zien dat het kennelijk moeilijk is om een huurwoning met veel WWS-punten neer te zetten in gebieden waar de ruimte om te bouwen schaars is.

Het verschil in huurruimte binnen de G4 tussen Amsterdam/Utrecht enerzijds en Rotterdam/Den Haag anderzijds kan wellicht voor een deel worden toegeschreven aan de introductie van de schaarstepunten in 2011. Mede daardoor is de gemiddelde maximale huur in Amsterdam en Utrecht in 2012 omhoog gegaan.

In het vereenvoudigde stelsel wordt de huurruimte door de locatiecomponent overgeheveld naar de vier grote steden. Dat wil zeggen: de kleinere gemeenten leveren kleine bedragen in; in de G4 leiden al die kleine beetjes tot een significante toename van de huurruimte. Dat beeld wordt bevestigd door de toename van de huurruimte in de zeer sterk stedelijke gebieden. Voorts zien we dat de huurruimte in krimpgebieden kleiner wordt. Voor de verdien capaciteit van de woningcorporaties als geheel heeft het stelsel geen gevolgen: de huurruimte blijft gelijk: circa €188 per woning. Particuliere verhuurders zien hun huurruimte fors dalen, maar zoals aangegeven in paragraaf 1.7 zijn de uitkomsten voor de particuliere verhuurders met onzekerheid omgeven vanwege omvang en selectiviteit van de steekproef.

Figuur 2.2 Mutatie van de huurruimte ten opzichte van het WWS (corop-gebieden)



Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

Figuur 2.2 geeft een landelijk overzicht van de verschuivingen in de gemiddelde huurruimte in 40 corop-gebieden. Daarin 'doneren' rode en oranje regio's gezamenlijk huurruimte aan de licht en donker groene gebieden. Merk op dat alle gebieden die in de uitgangssituatie (Figuur 2.1) donkerrood gekleurd zijn, nu licht of donkergroen zijn. In de regio's waar de huurruimte krap is, wordt dus ruimte gecreëerd. In het schaarstegebied leveren de twee regio's met de grootste huurruimte (Veluwe en Noord-Oost Brabant) het meeste in. Ook Flevoland, krimpgebied Zuid-Limburg en Friesland zijn 'huurruimtedonateurs', evenals Twente en de provincies Utrecht en Zeeland.

Het liberalisatiepotentieel – woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens van €664,66 – bedraagt thans in het WWS 40%. In het vereenvoudigde stelsel daalt dat percentage naar gemiddeld 37%. Van belang is daarbij echter vooral de vraag waar het liberalisatiepotentieel afneemt en waar sprake is van een toename. Het alternatieve systeem zou geen verbetering zijn als het potentieel afneemt in krappe markten en toeneemt in ruime markten. Uit Tabel 2.1 kan evenwel worden afgeleid dat dat niet het geval is. In krimpgebieden (met een ruime woningmarkt) neemt het potentieel af van 36% naar 24%; in de krappe markt van Amsterdam neemt het potentieel toe van 28% naar 35%. In de meeste segmenten wordt echter een kleiner liberalisatiepotentieel waargenomen. Dit negatieve bijeffect wordt in varianten in hoofdstuk 3 gerepareerd door middel van een iets hogere basishuur.

Voorts is onderzocht of het vereenvoudigde stelsel in de gereguleerde sector kan leiden tot gedwongen huurverlagingen, omdat voor een individuele woning het nieuwe maximum lager uitvalt dan de huidige gevraagde huur. Op grond van de berekeningen met WoON zijn geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat het vereenvoudigde stelsel leidt tot structurele veranderingen in de voorraad individuele woningen met een feitelijke huurprijs boven de maximaal redelijke⁷.

Overigens kan een alternatieve berekening van de maximale redelijke huur in de geliberaliseerde sector gevolgen hebben indien het nieuwe maximum lager uit zou vallen dan de geldende liberalisatiegrens. Uit de simulatie komt naar voren dat naar schatting 22% van de geliberaliseerde huurwoningen mogelijk een maximum onder de liberalisatiegrens krijgt⁸. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit voortkomt uit de beperkingen van de WoON-gegevens, dan wel een negatief bijeffect is van het vereenvoudigde stelsel.

2.4 Samenvattend

Een vereenvoudigd woningwaarderingstelsel waarin de maximale huur wordt vastgesteld aan de hand van vier kenmerken (eengezinswoning, oppervlak, energielabel en WOZ-waarde) en waarvan de systeemparameters zo dicht mogelijk bij het huidige WWS aansluiten heeft de volgende herverdeeffecten.

⁷ Analyses o.b.v. WoON laten zien dat zowel in het huidige WWS als in het vereenvoudigde stelsel circa 4% van de huurwoningen in de gereguleerde sector een huur heeft die hoger is dan maximaal redelijk.

⁸ Bij deze schatting is rekening gehouden met het feit dat in WoON 2012 circa 10% van de vrije sector huurwoningen een maximaal redelijke huur heeft onder de liberalisatiegrens.

De ruimte voor verhuurders in de gereguleerde sector om huren te verhogen wordt:

1. Groter in de zeer sterk stedelijke gebieden; in het bijzonder in de vier grote steden;
2. Groter voor kleine woningen;
3. Kleiner in de krimpgebieden.

Bij gelijkblijvende totale huurruimte zou het gemiddelde liberalisatiepotentieel licht afnemen van 40% tot 37%. Echter, dat is niet overal het geval. In zeer sterk stedelijke gebieden verandert het liberalisatiepotentieel niet en in Amsterdam neemt het zelfs toe. Het aantal mogelijk te liberaliseren kleine woningen neemt ook toe.

Voor de verdien capaciteit van corporaties heeft het stelsel geen gevolgen: de ruimte om de huren te verhogen blijft gelijk. Het effect op de huurruimte van particuliere verhuurders in de gereguleerde sector kan met de beschikbare gegevens niet betrouwbaar worden vastgesteld. In hoeverre huurwoningen in de geliberaliseerde sector mogelijk een nieuwe maximale huur onder de liberalisatiegrens krijgen moet nader worden onderzocht.

De systeemp parameters in de basisvariant zijn:

- Basishuur: €110
- plus: €60 toeslag voor een gezinswoningen
- plus €3,5 per m² gebruiksoppervlak
- plus €20 per labelstap vanaf G
- plus 8 eurocent per WPM (=WOZ-waarde per m²).

3 Varianten

Met als uitgangspunt de WWS-basisvariant worden in dit hoofdstuk drie varianten gepresenteerd met telkens een andere mix van de systeemparemeters.

3.1 Variant 1: constant liberalisatiepotentieel

Verhoging van de basishuur leidt voor alle huurwoningen direct tot een hogere maximale huur. In de WWS-basisvariant was een basishuur van €110 het uitgangspunt, omdat bij die basishuur de totale huurruimte in de gereguleerde sector per saldo niet verandert. In de WWS-basisvariant neemt het liberalisatiepotentieel af van 40% tot 37%. In variant 1 wordt de basishuur zodanig hoger vastgesteld dat het liberalisatiepotentieel even groot blijft, namelijk 40%. De basishuur die daarbij hoort is €10 hoger: €120.

De systeemparemeters in deze variant zijn:

- Basishuur: €120
- plus €60 toeslag voor eengezinswoningen
- plus €3,5 per m² gebruiksoppervlak
- plus €20 per labelstap vanaf G
- plus 8 eurocent per WPM (=WOZ-waarde per m²).

Bij 2,6 miljoen huurwoningen in de gereguleerde sector is de maximaal haalbare extra opbrengst uit huurverhogingen tot de liberalisatiegrens in deze variant €6,1 miljard.

In Tabel 3.1 worden de resultaten weergegeven; de rood omcirkelde cijfers tonen de voorwaarde: het gemiddelde liberalisatiepotentieel in Nederland is gelijk in beide stelsels. Uit de tabel blijkt ten eerste dat conform de toename van de basishuur de huurruimte over de hele linie met €10 toeneemt. In de meest rechtse kolom met rode en groene pijltjes is ten opzichte van de WWS-basisvariant (Tabel 2.1) het aantal rode pijltjes afgenomen en het aantal groene pijltjes toegenomen. Met andere woorden: veranderingen in het liberalisatiepotentieel zijn nu meer evenwichtig over de diverse segmenten verdeeld. Volgens de berekeningen daalt in deze variant het liberalisatiepotentieel in Utrecht, Rotterdam en Den Haag.

Voorts blijkt uit de simulatie dat het percentage van de geliberaliseerde huurwoningen dat een maximum onder de liberalisatiegrens krijgt lager uitvalt (18%) dan in de basisvariant.

Tabel 3.1 Variant 1: **Constant liberalisatiepotentieel** (gereguleerde sector, bedragen in € per huurwoning; ▲ ▼ buiten 10%-marge)

	HUIDIGE WWS			VEREENVOUDIGD WWS				
	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	nieuw liberalisatiepotentieel	verloren liberalisatiepotentieel
GEREGULEERDE SECTOR								
Nederland gemiddeld	636	185	40%	646	195 ▲	40%	10%	10%
minder dan 20.000 inwoners	677	231	53%	684	238	58% ▲	14%	9%
20.000 tot 50.000 inwoners	667	218	50%	671	221	51%	12%	10%
50.000 tot 250.000 inwoners	630	175	38%	638	182	36%	8%	10%
Utrecht	620	189	38%	643	212 ▲	32% ▼	6%	12%
Rotterdam	563	104	13%	576	117 ▲	11% ▼	5%	6%
Den Haag	548	94	17%	569	116 ▲	15% ▼	4%	6%
Amsterdam	597	165	28%	639	207 ▲	38% ▲	18%	8%
Zeer sterk stedelijk	578	132	22%	606	160 ▲	24% ▲	24%	9%
Sterk stedelijk	640	181	41%	644	185	39%	39%	9%
Matig stedelijk	667	207	50%	668	208	49%	49%	10%
Weinig stedelijk	675	229	53%	681	235	58% ▲	58%	14%
Niet stedelijk	665	236	48%	664	236	45% ▼	45%	10%
krimpgebieden	632	186	36%	610	165 ▼	27% ▼	8%	17%
kleine woningen (≤ 40 m2)	515	138	13%	592	215 ▲	25% ▲	14%	2%
egw, 2 onder 1 kap	710	277	58%	705	272	61% ▲	13%	10%
egw, hoek	714	245	66%	719	250	72% ▲	16%	10%
egw, tussen	706	238	64%	713	246	71% ▲	15%	8%
egw, overig	733	276	76%	711	254 ▼	70% ▼	8%	13%
etagewoning	574	135	19%	587	148 ▲	14% ▼	6%	10%
corporaties	634	187	39%	645	198 ▲	40%	10%	9%
particuliere verhuurders*	683	160	55%	656	133 ▼	41% ▼	3%	17%

Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

*mogelijk onzuivere schatting

3.2 Variant 2: Energie voor locatie

Uitgaande van variant 1 wordt in deze tweede variant ter bevordering van energie-investeringen in de woning een hoger gewicht toegekend aan de energieprestatie van de woning: €40 per labelstap boven G in plaats van €20. Tegelijkertijd wordt het gewicht van de locatiecomponent WPM verlaagd zodanig dat de huurruimte en het liberalisatiepotentieel gelijk blijven op respectievelijk €195 en 40% (rood omcirkeld zoals in de voorgaande varianten).

De systeemp parameters in deze variant zijn:

- Basishuur: €140
- plus €60 toeslag voor eengezinswoningen
- plus €3,5 per m² oppervlak
- plus €40 per labelstap vanaf G
- plus 4 eurocent per WPM (=WOZ-waarde per m²).

Bij 2,6 miljoen huurwoningen in de gereguleerde sector is de maximaal haalbare extra opbrengst uit huurverhogingen tot de liberalisatiegrens ook in deze variant gelijk aan naar schatting €6,1 miljard. Voorts blijkt uit de simulatie dat het percentage van de geliberaliseerde huurwoningen dat een maximum onder de liberalisatiegrens krijgt lager uitvalt (19%) dan in de basisvariant.

In Tabel 3.2 worden de resultaten van de simulatie op WoON 2012 weergegeven. De gevolgen zijn opmerkelijk. In Amsterdam is niet langer sprake van een (significante) toename van de huurruimte en het liberalisatiepotentieel neemt af. In Rotterdam en Den Haag nemen beide toe. Dit betekent dat met een lager gewicht voor locatie de verschillen tussen enerzijds Amsterdam/Utrecht en anderzijds Rotterdam/Den Haag effectief kleiner kunnen worden gemaakt. Ook worden effecten voor de krimpgebieden sterk afgezwakt.

Tabel 3.2 Variant 2: **energie voor locatie** (gereguleerde sector, bedragen in € per huurwoning; ▲ ▼ buiten 10%-marge)

	HUIDIGE WWS			VEREENVOUDIGD WWS				
	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	nieuw liberalisatiepotentieel	verloren liberalisatiepotentieel
GEREGULEERDE SECTOR								
Nederland gemiddeld	636	185	40%	646	195 ▲	40%	11%	11%
minder dan 20.000 inwoners	677	231	53%	686	240	55%	13%	11%
20.000 tot 50.000 inwoners	667	218	50%	673	224	49%	12%	13%
50.000 tot 250.000 inwoners	630	175	38%	640	184 ▲	37%	10%	11%
Utrecht	620	189	38%	626	195	30% ▼	6%	14%
Rotterdam	563	104	13%	587	129 ▲	18% ▲	11%	5%
Den Haag	548	94	17%	573	120 ▲	19% ▲	6%	3%
Amsterdam	597	165	28%	601	169	24% ▼	7%	11%
Zeer sterk stedelijk	578	132	22%	597	151 ▲	23% ▲	23%	8%
Sterk stedelijk	640	181	41%	646	187	39%	39%	9%
Matig stedelijk	667	207	50%	670	210	48%	48%	11%
Weinig stedelijk	675	229	53%	686	240	55%	55%	15%
Niet stedelijk	665	236	48%	672	243	49%	49%	14%
krimpgebieden	632	186	36%	628	182	34% ▼	10%	13%
kleine woningen (≤ 40 m2)	515	138	13%	540	162 ▲	6% ▼	2%	9%
egw, 2 onder 1 kap	710	277	58%	700	267	54% ▼	13%	16%
egw, hoek	714	245	66%	718	249	66%	14%	13%
egw, tussen	706	238	64%	716	249	66%	14%	12%
egw, overig	733	276	76%	706	249 ▼	68% ▼	9%	17%
etagewoning	574	135	19%	586	147 ▲	17% ▼	8%	9%
corporaties	634	187	39%	646	198 ▲	40%	11%	10%
particuliere verhuurders*	683	160	55%	652	129 ▼	40% ▼	4%	18%

Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

*mogelijk onzuivere schatting

3.3 Variant 3: Meer markt en milieu

Ten slotte wordt in de laatste variant een groter gewicht toegekend aan oppervlak, energieprestatie en locatie. In deze variant wordt de maximale huur het sterkst bepaald door kenmerken van de woning en zijn de mogelijkheden om huren te verhogen en/of woningen te liberaliseren het grootst. De basishuur is lager. Ook dit kan worden opgevat als een uiting van 'meer markt': de verhuurder krijgt een lagere vergoeding voor zijn vaste beheers- en administratiekosten. Dit bevoordeelt de verhuurders die efficiënt hun woningen beheren.

De systeemp parameters in deze variant zijn:

- Basishuur: €50
- plus €60 toeslag voor eengezinswoningen
- plus €4,0 per m² oppervlak
- plus €25 per labelstap vanaf G
- plus 10 eurocent per WPM (=WOZ-waarde per m²).

In Tabel 3.3 worden de resultaten weergegeven. Uit de tabel blijkt dat in vrijwel alle segmenten van de gereguleerde sector zowel de huurruimte als het liberalisatiepotentieel verruimd wordt. Alleen in de krimpgebieden en voor de overige verhuurders (ongeveer 5% van de gereguleerde sector) nemen beide indicatoren af. In deze variant stijgt de maximale huur met 3% naar gemiddeld €656. Vooral in Amsterdam is sprake van een sterke stijging van de maximaal redelijke huur. Bij 2,6 miljoen huurwoningen in de gereguleerde sector is de maximaal haalbare extra opbrengst uit huurverhogingen tot de liberalisatiegrens dan naar schatting €6,4 miljard.

Uit de simulatie komt naar voren dat naar schatting 13% van de geliberaliseerde huurwoningen mogelijk een maximum onder de liberalisatiegrens krijgt.

Tabel 3.3 Variant 3: **meer markt en milieu** (gereguleerde sector, bedragen in € per huurwoning; ▲ ▼ buiten 10%-marge)

	HUIDIGE WWS			VEREENVOUDIGD WWS					
	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	maximale huur	huurruimte 2012	liberalisatiepotentieel	nieuw liberalisatiepotentieel	verloren liberalisatiepotentieel	
GEREGULEERDE SECTOR									
Nederland gemiddeld	636	185	40%	656	205	▲	45% ▲	13%	8%
minder dan 20.000 inwoners	677	231	53%	697	251	▲	62% ▲	16%	7%
20.000 tot 50.000 inwoners	667	218	50%	683	234	▲	55% ▲	15%	9%
50.000 tot 250.000 inwoners	630	175	38%	647	191	▲	40%	11%	9%
Utrecht	620	189	38%	660	229	▲	42% ▲	13%	9%
Rotterdam	563	104	13%	576	118	▲	14% ▲	7%	5%
Den Haag	548	94	17%	570	117	▲	18% ▲	6%	4%
Amsterdam	597	165	28%	660	228	▲	47% ▲	27%	7%
Zeer sterk stedelijk	578	132	22%	615	170	▲	29% ▲	29%	13%
Sterk stedelijk	640	181	41%	654	195	▲	43% ▲	43%	11%
Matig stedelijk	667	207	50%	681	221	▲	52%	52%	13%
Weinig stedelijk	675	229	53%	694	248	▲	63% ▲	63%	17%
Niet stedelijk	665	236	48%	672	244		49%	49%	13%
krimpgebieden	632	186	36%	611	166	▼	28% ▼	8%	16%
kleine woningen (≤ 40 m2)	515	138	13%	608	231	▲	33% ▲	21%	1%
egw, 2 onder 1 kap	710	277	58%	719	287		66% ▲	17%	9%
egw, hoek	714	245	66%	736	266	▲	76% ▲	18%	9%
egw, tussen	706	238	64%	728	260	▲	75% ▲	17%	7%
egw, overig	733	276	76%	727	270		78%	11%	8%
etagewoning	574	135	19%	593	155	▲	19%	9%	9%
corporaties	634	187	39%	656	208	▲	45% ▲	13%	8%
particuliere verhuurders*	683	160	55%	670	147	▼	46% ▼	5%	14%

Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

*mogelijk onzuivere schatting

4 Samenvatting en conclusies

Een tot slechts enkele basiskennmerken vereenvoudigd WWS leidt in eerste instantie tot een enorme administratieve lastenverlichting. De maximale huur kan dan worden vastgesteld aan de hand van de WOZ-beschikking, het energielabel en het basale onderscheid woning versus appartement. Meer informatie voor het vaststellen van de maximale huur is niet nodig. Het hier voorgestelde vereenvoudigde stelsel vergt een eenmalige administratieve omzetting en kan daarna door het beperkt aantal gegevens gemakkelijk worden bijgehouden. Hierover kan weinig discussie ontstaan: de benodigde gegevens komen uit vaste gegevensbestanden (E-label, WOZ, BAG). Dit zal bijdragen aan de verlaging van de regeldruk, maar het vergt een regeleffectrapportage om dit goed in beeld te brengen.

De analyses in de voorliggende notitie laten zien dat het vereenvoudigde stelsel handvatten biedt om de verdien capaciteit van verhuurders (in termen van huurruimte en liberalisatiepotentieel) in de verschillende gebieden van het land beleidsmatig te sturen. Dat wil zeggen: het is in grote lijnen mogelijk de verdien capaciteit (huurruimte) van verhuurders in gebieden met een ruime woningmarkt over te hevelen naar gebieden met een meer gespannen woningmarkt. Dit komt door de introductie van WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlak(WPM) in het systeem. De beleidsmaker heeft met deze modelparameter een knop in handen waarmee hij effectief kan sturen.

Het vereenvoudigde stelsel kan zo worden ingericht dat voor de grote meerderheid van de huurwoningen in gereguleerde sector geen nadelige gevolgen optreden, zoals een gedwongen huurverlaging. Door de basishuur enigszins te verhogen kunnen dergelijke negatieve gevolgen vrijwel geheel worden uitgesloten.

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de doorgerekende varianten, de systeemparameters en de effecten. In de variant die het sterkst afwijkt van het huidige WWS (variant 3) neemt de maximaal redelijke huur in de gereguleerde sector toe met €20 tot gemiddeld €656 per maand. Daarmee corresponderend wordt ook de huurruimte groter en neemt ook het liberalisatiepotentieel toe.

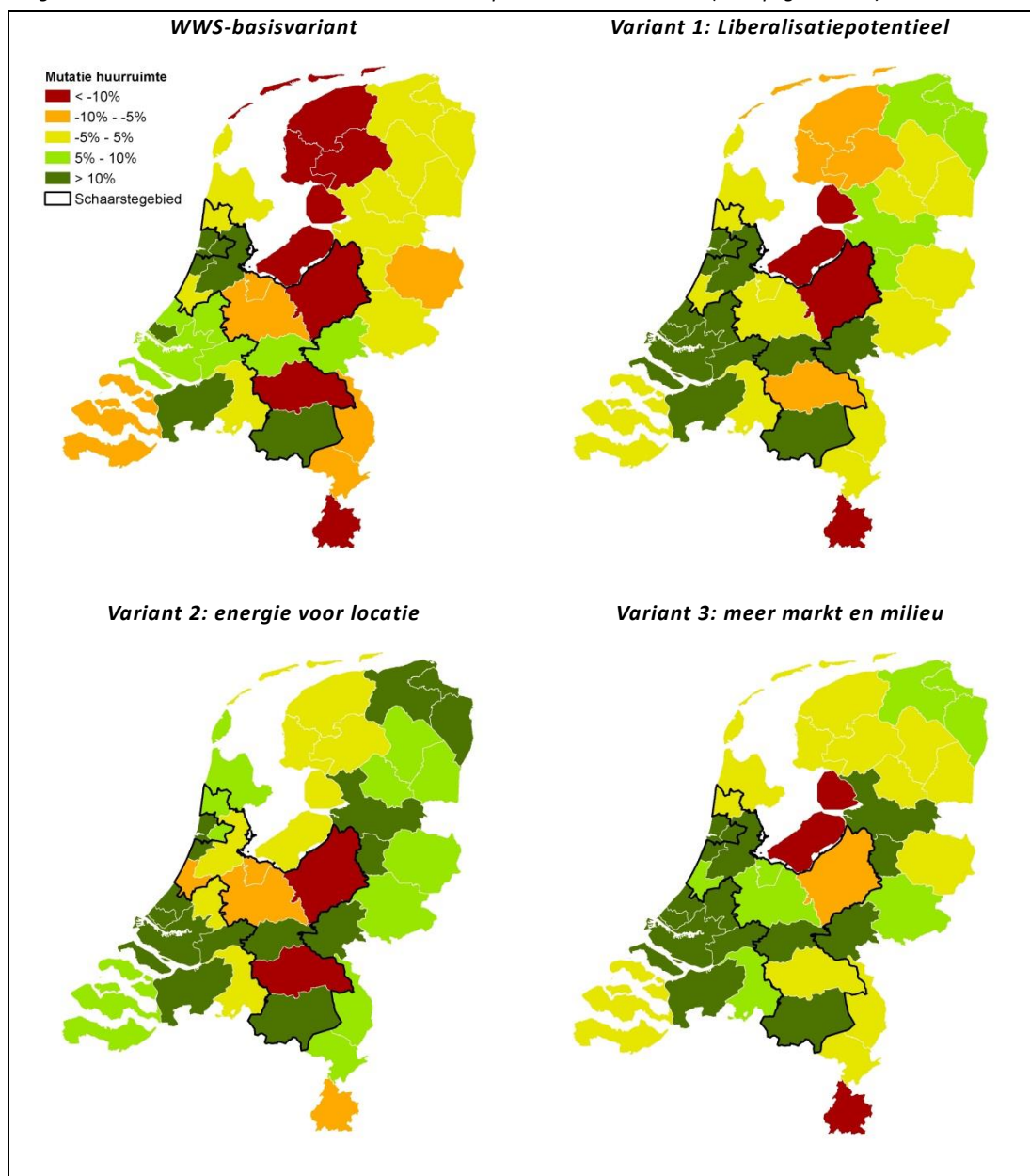
Tabel 4.1 Overzicht van de varianten

	WWS-basis	Variant 1 <i>Liberalisatie- potentieel</i>	Variant 2 <i>Energie voor locatie</i>	Variant 3 <i>Meer markt en milieu</i>
basishuur	€110	€120	€140	€50
toeslag egw	€60	€60	€60	€60
m ²	€3,5	€3,5	€3,5	€4,0
labelstappen	€20	€20	€40	€25
WOZ-waarde/m ²	8 eurocent	8 eurocent	4 eurocent	10 eurocent
Maximaal redelijk	€636	€646	€646	€656
Huurruimte per woning	€185	€195	€195	€205
Huurruimte totaal	€5,7 miljard	€6,1 miljard	€6,1 miljard	€6,4 miljard
Liberalisatiepotentieel	37%	40%	40%	45%

Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

Figuur 4.1 toont grafisch de regionale verschuivingen van de huurruimte in de vier geïllustreerde varianten. De berekeningen zijn gemaakt voor (clusters van) corop-gebieden; gebiedsindeling op lager schaalniveau is met WoON niet mogelijk. Dit relatief hoge schaalniveau kan soms lokale effecten maskeren omdat ze verdwijnen in een groter geheel. Desondanks wordt het effectverloop in de vier varianten in grote lijnen zichtbaar.

Figuur 4.1 Mutatie van de huurruimte ten opzichte van het WWS (corop-gebieden)



Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

In de licht en donkergroene regio's neemt de huurruimte toe, in de oranje en rode regio's af. In de gele gebieden blijft de huurruimte ongeveer gelijk. In de WWS-basisvariant is het aantal regio's dat huurruimte afstaat het grootst. In variant 3 blijft dat aantal beperkt tot drie: Flevoland, Zuid-Limburg en de Veluwe.

Voorts kan op grond van de simulaties worden geconcludeerd dat een overgang naar een vereenvoudigd stelsel geen gevolgen hoeft te hebben voor de verdien capaciteit van corporaties. Uit de berekeningen kunnen evenwel (vanwege een kleine en selectieve steekproef) geen betrouwbare conclusies worden getrokken ten aanzien van effecten voor particuliere verhuurders.

In de WoON-gegevens zijn geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat het vereenvoudigde stelsel in de gereguleerde sector leidt tot structureel meer gevallen met een maximaal redelijke huur die lager is dan huidige gevraagde huur. Wel zijn er aanwijzingen dat mogelijk circa 10 tot 20 procent van de vrije sector huurwoningen een nieuw maximum onder de liberalisatiegrens krijgt. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit voortkomt uit de beperkingen van de WoON-gegevens, dan wel daadwerkelijk een negatief bijeffect is van het vereenvoudigde stelsel.

Meer in het algemeen strekt het tot aanbeveling de effecten van een sterk vereenvoudigd stelsel met meer betrouwbaarheid vast te stellen op basis van registratiedata. Een eerste stap in die richting wordt thans gezet door het ministerie van BZK in samenwerking met Aedes. Ook het combineren van de CBS-huurenquête met kadastragegevens, BAG en de energielabel-database biedt perspectief.

Bijlagen

Bijlage 1: Berekeningen in WoON 2012

Woon Onderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks grootschalig steekproef onderzoek, waarin Nederlandse huishoudens worden ondervraagd over hun woonsituatie, woonwensen en hun woningmarktgedrag. WoON 2012 gaat over de periode september 2011 tot en met juni 2012. WoON bevat voornamelijk door respondenten gerapporteerde informatie, maar ook is informatie toegevoegd uit registraties, zoals indicaties van het huishoudinkomen en de WOZ-waarde.

De volgende gegevens worden in de berekeningen gebruikt:

- Huidige huur (variabele naam: *bhuurii*)
- WWS-punten (variabele naam: *huurpnt_imp*)
- WOZ-waarde op 1 januari 2011 (variabele naam: *wozwaarde*), gecorrigeerd naar 2012
- Woningoppervlakte (variabele naam: *opptbin*)
- Energielabel (variabele naam: *E_label*)
- Classificerende variabelen:
 - *huko* voor onderscheid huur- en koopwoningen
 - *verhwie* om corporatiewoningen te identificeren
 - *ggk8* voor gemeentegrootte
 - *typwon* voor woningtypen
 - *krimp/schaarste* voor krimp- en schaarste gebieden
 - *stedgem* voor de stedelijkheidsgraad

Respondenten zijn op het niveau van huishoudens gewogen met *hweegwon*. Waarnemingen met ontbrekende gegevens (*missing values*) op bovengenoemde variabelen blijven buiten beschouwing. Van ruim 6 duizend waarnemingen ontbreekt het energielabel, mogelijk omdat de woning daadwerkelijk geen label heeft of omdat die informatie niet beschikbaar was. Deze woningen blijken een selecte groep te zijn, zoals blijkt uit Tabel B.1

Tabel B.1 Het percentage huurwoningen zonder informatie over het energielabel

	gereguleerd	geliberaliseerd	beide sectoren
corporaties	25%	44%	27%
overige verhuurders	81%	68%	77%
alle verhuurders	35%	59%	38%

Bron: WoON 2012/bewerking RIGO

Van 38% van de huurwoningen is geen informatie beschikbaar over het energielabel (of heeft de woning geen label). Dat geldt met name voor geliberaliseerde woningen en voor woningen van overige verhuurders. In die woningen is huur gemiddeld €50 hoger en de maximale huur gemiddeld €35 hoger dan bij woningen met label in

WoON2012. De woningen zonder labelinformatie blijven buiten beschouwing, omdat voor deze woningen de berekeningen onbetrouwbaar zijn.

Dataschoning van extreme onrealistische waarden heeft plaatsgevonden op woz-waarde en opptbin. Daarbij zijn 561 waarnemingen verwijderd. De hoogst waargenomen woz-waarde per m² (€7400) is daardoor ongeveer een factor 10 hoger dan de laagste (€758). De berekeningen zijn gebaseerd op 13.390 respondenten, waarvan 12.493 in de gereguleerde sector en 897 in geliberaliseerde sector. Een kleine woning is gedefinieerd als een woning met een opptbin < 41 m². De liberalisatiegrens bedroeg 664 in 2012.

Wanneer de gemiddelde huurruimte per (gereguleerde) huurwoning wordt uitgerekend op alle beschikbare waarnemingen in WoON resulteert dat in een bedrag van €195 per maand. Het weglaten van woningen met ontbrekende informatie over cruciale variabelen (met name het energielabel) heeft tot gevolg dat de berekende huurruimte lager uitvalt: €185.

Bijlage 2: Regressie systeemp parameters

In de basisvariant van het vereenvoudigde woningwaarderingssysteem worden de parameters vastgesteld door middel van een (gewogen) OLS-regressie van WWS-maximale huur op woonoppervlakte, het aantal labelstappen en WOZ (in duizendtal-len) per m². Hieronder worden de resultaten daarvan weergegeven.

Source	SS	df	MS			
Model	151543185	4	37885796,2	Number of obs = 13390		
Residual	144910117	13385	10826,3069	F(4, 13385) = 3499,42		
Total	296453302	13389	22141,5567	Prob > F = 0,0000		
				R-squared = 0,5112		
				Adj R-squared = 0,5110		
				Root MSE = 104,05		

maxhuur	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
egw	58,82386	1,993588	29,51	0,000	54,91615	62,73157
opptbin	3,568315	,0416914	85,59	0,000	3,486594	3,650036
elabel	19,50549	,6823535	28,59	0,000	18,16798	20,843
wozm2	79,43108	1,324195	59,98	0,000	76,83547	82,02669
_cons	120,9484	5,407336	22,37	0,000	110,3493	131,5476

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ruim de helft ($R^2=0,51$) van de variatie in huidige maximale huur volgens het WWS kan worden verklaard met een indicator voor eengezinswoningen (egw), woonoppervlakte (opptbin), het energielabel en de WOZ per m². Uit de zeer hoge t-waarden blijkt een sterke correlatie tussen de maximale huur en de drie genoemde variabelen.

In bovenstaande regressieanalyse is van ongeveer de helft van de steekproef het aantal WWS-punten en dus de maximale huur modelmatig vastgesteld, omdat de WoON-respondent het aantal punten niet konden aangeven. Hieronder de regressie-uitkomsten indien de steekproef wordt beperkt tot de respondenten die wel een inschatting van de WWS-punten konden maken.

Source	SS	df	MS			
Model	80160805,8	4	20040201,5	Number of obs = 6773		
Residual	60388424,3	6768	8922,63952	F(4, 6768) = 2245,99		
Total	140549230	6772	20754,464	Prob > F = 0,0000		
				R-squared = 0,5703		
				Adj R-squared = 0,5701		
				Root MSE = 94,46		

maxhuur	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
egw	109,4621	2,613873	41,88	0,000	104,3381	114,5861
opptbin	2,866691	,0556283	51,53	0,000	2,757642	2,97574
elabel	24,74152	,8631623	28,66	0,000	23,04945	26,43358
wozm2	59,71721	1,694845	35,23	0,000	56,39478	63,03964
_cons	170,753	6,917015	24,69	0,000	157,1934	184,3125

In dit model is de verklaringskracht zelfs groter ($R^2=0,57$) en ook de t-waarden zijn zeer hoog. Wel valt op dat de geschatte coëfficiënten soms aanzienlijk afwijken. Met name de opslag voor eengezinswoningen is bijna twee keer zo groot (109 i.p.v. 59). De coëfficiënt van wozm2 is aanzienlijk kleiner: ongeveer 60 i.p.v. 80.

Het verschil in de coëfficiënten suggereert dat in WoON voor een selectieve groep van respondenten (woningen) het aantal WWS-punten modelmatig is vastgesteld. Daarbij

dient ook te worden opgemerkt dat deze kunstmatig vastgestelde punten inclusief de energiestatistiek van de woning zijn, terwijl ook in dat model voor een groot deel van de woningen geen labelinformatie beschikbaar is. De kans bestaat dat het puntenimputatiemodel fouten in het bestand introduceert die de uitkomsten van deze analyse vertroebelen.

Bijlage 3: Wonen met zorg

Het regeerakkoord streeft naar een versnelde omzetting van de intramurale AWBZ-woonvoorzieningen (zorg met verblijf) naar wonen met zorg. Dat kan in bestaande woningen, in nieuwe woonzorgvoorzieningen of door bestaande AWBZ-voorzieningen aan nieuwe cliënten te verhuren met levering van zorg aan de woning. Uit een analyse in 2008 bleek dat bij huren op een niveau van 70% van maximaal redelijk in het huidige woningwaarderingsstelsel ongeveer € 100 per maand aan vastgoedbekostiging wegvalt bij verzorgingshuisplaatsen⁹. Bij verpleeghuisplaatsen is dit het dubbele hiervan. Het tekort ontstaat omdat de kleine appartementen in de bestaande zorgvoorzieningen dan een huuropbrengst hebben die aanzienlijk minder zou zijn dan de bekostiging van het AWBZ-verblijf.

Omdat veel zorggebouwen een lage WOZ-waarde hebben per appartement zal de voorgestelde 4,5% van de WOZ-waarde als maximale huur dit probleem nog verergeren. Het is daarbij nog onduidelijk hoe met onzelfstandige woonruimte zal worden omgegaan: een aanzienlijk deel van de AWBZ-voorzieningen kan niet als zelfstandige woning worden verhuurd¹⁰.

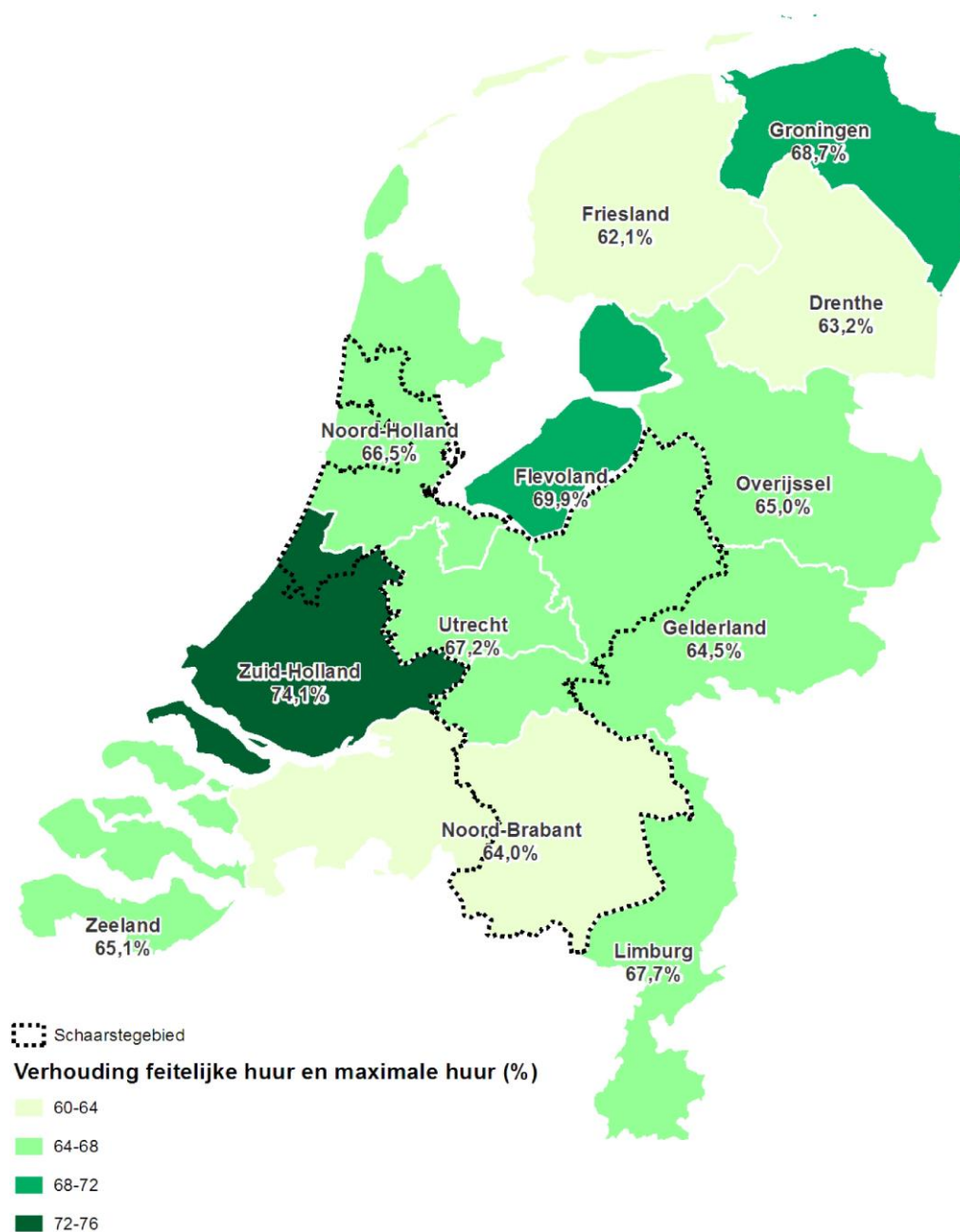
Ook een vereenvoudigd woningwaarderingsstelsel zal vermoedelijk dit gat tussen AWBZ-bekostiging en verhuur als woonruimte niet kunnen dekken. Dit zou kunnen worden ondervangen door de maximaal redelijke huur voor verzorgingshuisplaatsen en woonruimte in GGZ en gehandicaptenzorg met 100 punten te verhogen bij geschiktheid voor ZZP 1-3. Voor zwaardere zorg zou dit op 200 punten kunnen worden gesteld. Wij schatten dat door het scheiden van wonen en zorg de komende jaren bij 100.000 tot 200.000 woningen of wooneenheden sprake zal zijn van zo'n extra puntental. Het zou de overgang van zorg met verblijf naar wonen met zorg kunnen versoepelen.

⁹ R. de Wildt, J. Neele, "Zorg met verblijf >> wonen met zorg", RIGO 2008.

¹⁰ In 2009 is nog verkend hoe een aparte AWBZ-woningwaarderingsstelsel zou kunnen worden gehanteerd bij het scheiden van wonen en zorg. Die optie is niet toegepast: indien zorginstellingen hun appartementen willen gaan verhuren, zoals zou moeten gebeuren voor de ZZP1-4 situaties moeten ze zich conformeren aan het geldende woningwaarderingsstelsel.

Bijlage 4: Feitelijke en maximale huur

Figuur B.4 Verhouding feitelijke huur en maximale huur per provincie (2012)



Bron: Companen (2012), obv CBS-huurenquête