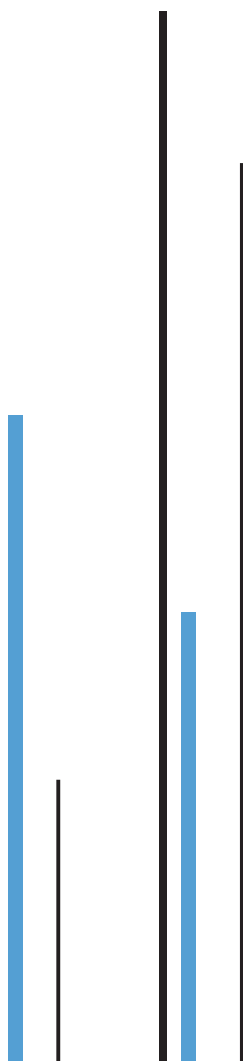


Actualisatie

Kabinetsvoorstel

Modernisering van het
Woningwaarderingstelsel



Actualisatie Kabinetsvoorstel

Modernisering van het Woningwaarderingstelsel

Uitgevoerd in opdracht van
Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

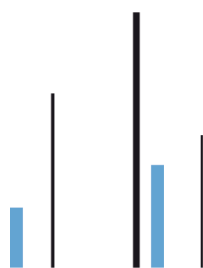
Kenneth Gopal

oktober 2014 | r2014-0033KG | 14220-WON

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

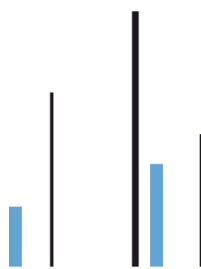
Copyright ABF Research 2014

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport is goedkeuring door ABF Research vereist.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
1.1 Beleidsachtergrond.....	5
1.2 Modernisering van het WWS.....	5
1.3 Het Kabinetsvoorstel	5
1.4 Gebruikte bronnen.....	6
1.5 Leeswijzer	7
2 Het Kabinetsvoorstel.....	9
2.1 Algemene beschrijving	9
2.2 Verdere uitwerking Kabinetsvoorstel	10
3 Uitkomsten van de effectberekeningen.....	11
3.1 Effecten op de maximale huur	11
3.2 Effecten op de verdeling van de huurpunten	12
3.3 Huurders in de G4	14
3.4 Huurders in krimpgebieden	20
3.5 Huurders van ouderenwoningen	21
3.6 Huurders bij studentenhuisvesters	22
Bijlage 1: kengetallen per variant.....	25
Bijlage 2: aanvullende tabellen WoON 2012.....	27
Bijlage 3: aanvullende tabellen microbestanden corporaties.....	53
Bijlage 4: verdelingen huurpuntklassen per regio.....	75
Bijlage 5: lijst van gemeenten in krimp- of anticipeerregio's.....	79



Samenvatting

Aanleiding

In het Woonakkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP is het voornemen opgenomen om het woningwaarderingssysteem (WWS) te vereenvoudigen. Het nieuwe stelsel zou gebruik moeten maken van een combinatie van de WOZ-waarde en het WWS. In de Kamerbrief van 13 september 2013 is vervolgens de voorkeur van het kabinet aangegeven voor Variant 5: de modernisering waarbij enerzijds de WWS-onderdelen woonomgeving en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter, en waarbij anderzijds de schaarstepunten komen te vervallen, maar gelijktijdig de prijs per punt wordt verhoogd voor het gelijk houden van de landelijke maximale huursom.

Ten opzichte van de toen voorgelegde variant is een verfijning aangebracht, waarbij is gekozen voor een vervanging door een mix van de WOZ-waarde per vierkante meter en de absolute WOZ-waarde. Daarnaast wordt een ondergrens voor de WOZ-waarde gehanteerd om grote schokeffecten bij woningen met een hele lage WOZ-waarde te voorkomen.

Dit rapport presenteert de effecten van dit zogenoemde Kabinetsovoorstel. De resultaten van deze variant worden vergeleken met het huidige WWS en eerdergenoemde Variant 5 uit het hoofdrapport 'Modernisering van het woningwaarderingssysteem' (oktober 2013). Alle varianten in dit rapport zijn echter geactualiseerd, omdat nu gerekend is met recentere WOZ-waarden. Voor het overige is aangesloten bij dezelfde uitgangspunten, methodiek en databestanden uit het hoofdrapport.

Het Kabinetsovoorstel (Variant 5V)

Het Kabinetsovoorstel is een verfijning op Variant 5, waarbij de schaarstepunten vervallen en de punten voor de woonomgeving en de woonvorm vervangen worden door de WOZ-waarde. Verschil met Variant 5 is echter dat ter vervanging niet alleen de WOZ-waarde per vierkante meter wordt ingebracht, maar daarnaast ook de absolute WOZ-waarde. Verder is rekening gehouden met de wijze van versleuteling van de WOZ-waarde, zoals aangegeven in de brief van 13 september 2013: deze gaat circa 25% van het huurpuntentotaal, en dus ook van de maximale huurprijs, bepalen. Om de landelijke maximale huursom gelijk te houden wordt een prijscorrectie toegepast. Tot slot is in het nieuwe puntenstelsel ook een ondergrens van € 40.000 voor de WOZ-waarde van een woning geïntroduceerd. Deze is bedoeld voor woningen die een lagere WOZ-waarde hebben.

Effecten op gemiddelde maximale huur van gereguleerde woningen

De gemiddelde maximale huur verandert voor de meeste onderzochte deelvoorraden in Variant 5 en 5V minder dan 2,5% ten opzichte van de huidige situatie. Enkel voor kleine woningen neemt de gemiddelde maximale huur in beide varianten met meer dan 5% toe. De inbreng van de absolute WOZ-waarde heeft voor kleine woningen echter wel een dempende werking, zodat de gemiddelde maximale huur minder hard toeneemt in het Kabinetsovoorstel. Evenzo neemt de gemiddelde maximale huur voor de hoekwoningen en

(de vaak grotere en daarom duurdere) vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen minder af. In het Kabinetsvoorstel treden ten opzichte van het huidige stelsel minder schokken op dan in Variant 5.

Gevolgen voor de verdeling van de huurpunten

De gemiddelde maximale huur geeft een indicatie van de wijzigingen die optreden als gevolg van aanpassingen in het WWS. Om uitspraken te kunnen doen over verschuivingen, zijn de varianten ook vergeleken op de verdeling van aantallen woningen per huurpuntklasse. Uiteindelijk blijft de relatieve verandering in de meeste klassen beperkt tot enkele procenten. De grootste mutaties doen zich voor in de hoogste en de laagste huurpuntklassen. Zowel in Variant 5 als in Variant 5V neemt de voorraad woningen vanaf 201 punten met meer dan 50% toe. In Variant 5V neemt ook de omvang van de laagste huurpuntklasse relatief hard toe. Beide deelvoorraden samen maken echter slechts 3% uit van de gereguleerde voorraad, waardoor de mutaties in beide varianten nauwelijks gevolgen hebben voor het liberalisatiepotentieel.

De gevolgen voor specifieke doelgroepen

De effecten van beide varianten zijn ook bekeken voor specifieke groepen van huurders: in de grootste vier gemeenten, in krimpgebieden, van zorgwoningen en bij studentenhuysvesters.

De gemiddelde maximale huur in Rotterdam en Den Haag neemt over het algemeen in Variant 5 en 5V met meer dan 2,5% toe. Dit is mede het gevolg van het feit dat momenteel in beide gemeenten geen schaarstepunten toegekend kunnen worden. In Amsterdam en Utrecht, beide wel gelegen in een schaarstegebied, hebben Variant 5 en 5V een andere uitwerking: in Utrecht neemt de gemiddelde maximale huur in beide varianten overwegend met meer dan 5% af, terwijl voor Amsterdam de verschillen ten opzichte van het huidige stelsel veel minder groot zijn.

De gemiddelde maximale huur voor de corporatiesector in krimp- en anticipeergebieden wijkt in Variant 5 weinig af van de huidige situatie. Individueel zijn er wel krimpgebieden die meer dan 2,5% in de gemiddelde maximale huur dalen. In Variant 5V neemt de gemiddelde maximale huur over alle krimpgebieden met meer dan 2,5% af. Voor de helft van de gebieden bedraagt de afname meer dan 5%. In beide varianten blijft de maximale huur in het krimpgebied rond Maastricht vrijwel onveranderd.

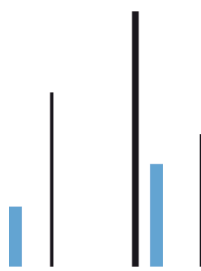
Voor seniorenwoningen¹ verandert de gemiddelde maximale huur in beide varianten met minder dan 2,5%. Voor zorgwoningen² neemt de gemiddelde maximale huur in beide varianten toe, zij het niet meer dan 5%. Dit geldt ook voor de serviceflats in Variant 5.

In Variant 5 neemt de gemiddelde maximale huur voor woningen van studentenhuysvesters met 2,5% tot 5% toe. In Variant 5V blijkt dit echter niet meer het geval, en is het verschil ten opzichte van het huidige stelsel minder dan 2,5%. Ook op de maximale huur van het bezit van de studentenhuysvesters blijkt de toevoeging van de absolute WOZ-waarde in het Kabinetsvoorstel dus een dempende werking te hebben.

¹ Een woning die aanpasbaar gebouwd of aangepast is voor ouderen. Bij deze woning liggen alle primaire ruimten (woonkamer, toilet, keuken, badkamer, slaapkamers) gelijkvloers. Eengezinswoningen, waarin een stoeltraplift geplaatst is voor ouderen kunnen ook seniorenwoningen zijn.

² Een woning die gebouwd is bij of aan een verzorgingshuis. Vanuit het verzorgingshuis worden diensten verleend aan de in de woning wonende ouderen. Zorg is op afroep mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vormen van wonen. Niet zelden gaat het om geclusterde vormen van wonen.

1



Inleiding

1.1 Beleidsachtergrond

In het Woonakkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP is het voornemen opgenomen om te komen tot een vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel, waarbij gebruik wordt gemaakt van een combinatie van de WOZ-waarde en het WWS. Randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau en schokeffecten niet mogen optreden.

1.2 Modernisering van het WWS

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is in het rapport 'Modernisering van het woningwaarderingsstelsel' van oktober 2013 een aantal varianten uitgewerkt om het huidige WWS voor de gereguleerde huurwoningen te moderniseren en vereenvoudigen. Dit is gebeurd door de huurpunten voor sommige onderdelen van het huidige WWS te vervangen door de WOZ-waarde van een woning. De uitgewerkte varianten voor aanpassing van het WWS gelden alleen voor zelfstandige huurwoningen, niet voor kamerbewoning of zorgeenheden.

Naar aanleiding van de discussie over de WWS-varianten in bovengenoemd rapport hebben verschillende partijen in de Tweede Kamer gevraagd om de effecten van een aantal nieuwe varianten in beeld te brengen. Met dezelfde uitgangspunten, methodiek en databestanden zijn de aanvullende analyses uitgevoerd en beschreven in het rapport 'Modernisering van het woningwaarderingsstelsel: de Kamervarianten' (februari 2014).

1.3 Het Kabinetsovoorstel

Op 13 september 2013 heeft minister Blok met een Kamerbrief¹ op hoofdlijnen de Tweede Kamer geïnformeerd over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de modernisering van het WWS onderzocht is. In dezelfde brief is ook de keuze voor Variant 5 toegelicht: de modernisering waarbij de WWS-onderdelen woonomgeving en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter en waarbij de schaarstepunten komen te vervallen, maar gelijktijdig de prijs per punt wordt verhoogd om de landelijke maximale huursom niet te laten dalen.

¹ Kenmerk: 2013-000543047

Ten opzichte van de toen voorgelegde variant is een verfijning aangebracht, zoals de minister schrijft in de Kamerbrief van 11 april 2014². In deze verfijning is gekozen voor een mix van de absolute WOZ-waarde en de WOZ-waarde per vierkante meter. De effecten van dit zogenoemde Kabinetsvoorstel zijn opgenomen in het rapport 'Modernisering van het WWS: verfijning Kabinetsvoorstel' (juni 2014).

Onlangs is op verzoek van het ministerie van BZK het Kabinetsvoorstel geactualiseerd. De uitkomsten van deze actualisatie staan beschreven in dit rapport. Het Kabinetsvoorstel wordt daarbij vergeleken met het huidige WWS en eerdergenoemde Variant 5 uit het hoofdrapport van oktober 2013. Om een zuivere vergelijking te maken zijn beide eveneens geactualiseerd.

Voor alle berekeningen in dit rapport wordt aangesloten bij dezelfde uitgangspunten, methodiek en databestanden uit het hoofdrapport. Daar waar sprake is van een wijziging, staat dit nadrukkelijk vermeld.

1.4 Gebruikte bronnen

Voor dit aanvullende onderzoek zijn de volgende databestanden gebruikt:

- **Het WoonOnderzoek Nederland 2012 (peildatum 1-1-2012):** grootschalig enquêteonderzoek, beter bekend als WoON, gehouden onder bijna 70.000 respondenten. In de enquête is gevraagd naar de huishoudensamenstelling, de huidige en eventueel gewenste woning, woon- en leefsituatie. Het WoON is het enige onderzoeksbestand van dergelijke omvang waarin de gehele woningmarkt – de koop-, de sociale huur- en de particuliere huursector – integraal is opgenomen. Alle huurwoningen zijn voorzien van een huurpuntentotaal, echter zonder puntenopbouw;
- **Microbestand corporaties (peildatum 1-1-2013):** door ruim 200 woningcorporaties aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor ruim 1,6 miljoen huurwoningen.
- **Microbestand IVBN (peildatum 1-1-2013):** door de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, kortweg de IVBN, aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor bijna 52.000 gereguleerde huurwoningen in het bezit van institutionele beleggers. Omdat het bestand slechts over een klein en selectief gedeelte van de particuliere voorraad informatie verschaft en omdat gezien de kwaliteit van de woningen er geen representatief beeld voor de particuliere sector mee ontstaat, worden deze gegevens maar in beperkte mate meegenomen in deze rapportage. Daarnaast wordt geen cijfermateriaal gepubliceerd gezien de gewenste vertrouwelijke behandeling van deze bedrijfsgevoelige gegevens.

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2013–2014, 32 847, nr. 119

1.5 Leeswijzer

Het WoON 2012 vormt de basis voor de berekening van de effecten van de verschillende WWS-varianten. In aanvulling op de analyses met het WoON is ten behoeve van meer gedetailleerde effectberekeningen, bijvoorbeeld voor specifieke groepen huurders, gebruik gemaakt van de microbestanden die door de corporaties en de IVBN aangeleverd zijn. In de beschrijving van alle figuren en tabellen is aangegeven op welke bron deze gebaseerd zijn. De analyses op de microbestanden staan in dit rapport beperkt beschreven.

In hoofdstuk 2 worden het Kabinetsvoorstel en de achterliggende uitgangspunten nader omschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de globale uitkomsten van de effectberekeningen. In navolging van het hoofdrapport komen ook de gevolgen voor specifieke doelgroepen in dit hoofdstuk aan bod. Tot slot is dit rapport tevens voorzien van bijlagen met aanvullende informatie en tabellen.

Hoewel getracht is dit rapport zelfstandig leesbaar op te zetten, wordt kennisneming van het hoofdrapport aangeraden voor een beter begrip van de analyses met betrekking tot het Kabinetsvoorstel.

2

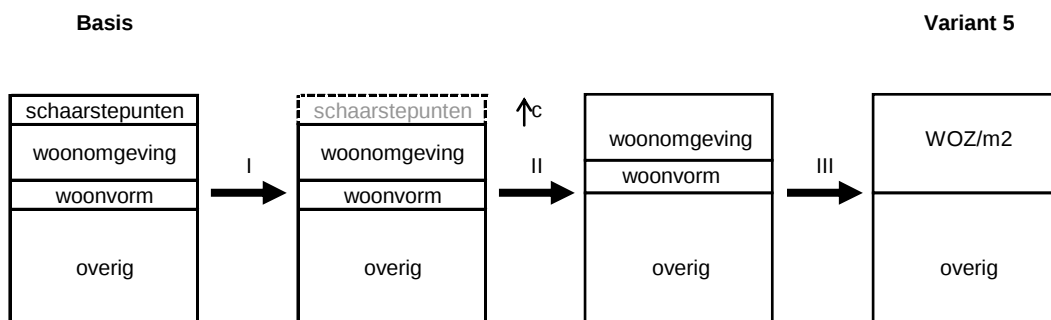
Het Kabinetsvoorstel

2.1 Algemene beschrijving

In dit hoofdstuk wordt het Kabinetsvoorstel nader besproken. In het volgende hoofdstuk, waarin de uitkomsten aan bod komen, wordt dit voorstel op haar effecten vergeleken met de Basisvariant, ofwel het huidige WWS, en met Variant 5. Alvorens het Kabinetsvoorstel te beschrijven volgt eerst voor de volledigheid de omschrijving van Variant 5 (die schematisch wordt weergegeven in Figuur 2.1):

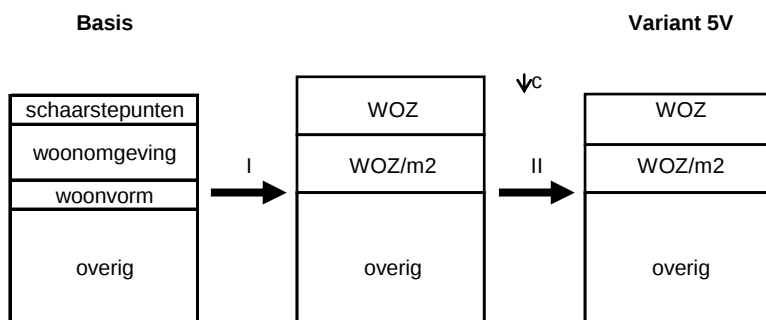
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten (I), vervolgens een opwaartse correctie (c) van de puntprijs (II), daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm (III).

Figuur 2.1 Totstandkoming Variant 5 met behoud van landelijke maximale huursom



Het Kabinetsvoorstel is door de minister aangekondigd als een verfijning op Variant 5 en wordt in dit rapport geoperationaliseerd en gepresenteerd als Variant 5V. In de verfijning komen eveneens de schaarstepunten samen met de punten voor de woonomgeving en de woonvorm te vervallen (Figuur 2.2).

Figuur 2.2 Totstandkoming Variant 5V met behoud van landelijke maximale huursom



Verskil met Variant 5 is echter dat ter vervanging niet alleen de WOZ-waarde per vierkante meter wordt ingebracht, maar daarnaast ook de absolute WOZ-waarde (I). Daarnaast is in Variant 5V verwerkt dat de

versleuteling van de WOZ-waarde in het huurpuntentotaal uiteindelijk leidt tot een gewicht van 25%. Hiertoe is het noodzakelijk om meer punten in deze variant te introduceren. Om te voorkomen dat de landelijke maximale huursom toeneemt vanwege de toevoeging van meer huurpunten aan het stelsel is een puntprijscorrectie (c) nodig. Deze is in het Kabinetsvoorstel neerwaarts (II).

2.2 Verdere uitwerking Kabinetsvoorstel

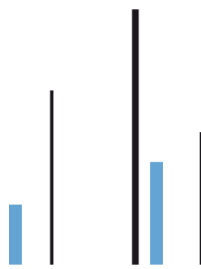
Ten opzichte van de vorige presentatie is het Kabinetsvoorstel op een tweetal punten verfijnd. Ten eerste is er een ondergrens voor de WOZ-waarde geïntroduceerd. Deze ondergrens ligt bij € 40.000 en dient als vervangende WOZ-waarde te worden gehanteerd voor woningen met een werkelijke WOZ-waarde lager dan deze ondergrens. Met name voor de woningen met een hele lage WOZ-waarde heeft de toepassing van de ondergrens een opwaarts effect op het aantal huurpunten en daarmee ook op de maximale huur. Zowel in het WoON 2012 als in de microbestanden maken de woningen met een WOZ-waarde lager dan € 40.000 voor minder dan 0,5% deel uit van de totale gereguleerde voorraad.

De tweede verfijning betreft in feite de actualisering. Het WoON 2012 dient als basis voor alle berekeningen, waarbij gebruik is gemaakt van de aan het WoON gekoppelde WOZ-waarden. Deze hebben oorspronkelijk 1 januari 2011 als peildatum, en zijn in het kader van de eerste berekeningen ten behoeve van de modernisering gecorrigeerd naar 1 januari 2012. Onlangs zijn via het CBS de gerealiseerde WOZ-waarden per 1 januari 2012 beschikbaar gesteld, die vervolgens gebruikt zijn om tot een schatting te komen voor de WOZ-waarde per 1 januari 2013.

Kortom, met de geactualiseerde WOZ-waarden zijn alle berekeningen opnieuw uitgevoerd. Daartoe zijn alle relevante variabelen doorgerekend naar de peildatum 1 januari 2013. Dit heeft onder meer ook gevolgen voor de Basisvariant en Variant 5. Ook deze twee varianten zijn geactualiseerd, opdat een zuivere vergelijking met het Kabinetsvoorstel kan worden gemaakt wanneer de effecten bekeken worden.

In Bijlage 1 zijn de kengetallen van de geactualiseerde varianten opgenomen.

3



Uitkomsten van de effectberekeningen

3.1 Effecten op de maximale huur

Met de berekende parameters voor de waardering van de WOZ-waarde en puntprijscorrecties waarmee de nationale maximale gereguleerde huursom in alle varianten gelijk is gehouden (zie Bijlage 1), zijn de effecten van de alternatieve stelsels nader bekeken. Naarmate de WOZ-waarde een steeds meer bepalende rol binnen het stelsel krijgt, is de verwachting dat dit gevolgen heeft voor de (her)verdeling van de (theoretische) verdien capaciteit. Immers, wijzigingen in de onderliggende maximale huren werken vervolgens door in de verhouding tussen feitelijke en maximale huur, het liberalisatiepotentieel en de huurruimte.

Tabel 3.1 presenteert de effecten voor de maximale huur naar verschillende indelingen van de gereguleerde voorraad. De maximale huur is een belangrijke en directe uitkomst van de herverdeling van de huurpunten door de opname van de WOZ-waarde. In de Basisvariant is de maximale huur over de gehele gereguleerde voorraad gemiddeld (en na afronding) € 650 per maand. In het particuliere huursegment ligt de maximale huur gemiddeld € 30 hoger. Regionaal gezien blijkt de maximale huur in het oosten en het zuiden (met € 690 respectievelijk € 680) hoger dan het landelijke gemiddelde. De verklaring hiervoor is dat in deze landsdelen meer kleinere en minder stedelijke gemeenten voorkomen met meer eengezinswoningen met meer huurpunten.

De effecten van een stelselwijziging op de maximale huur zijn in Tabel 3.1 voor alle varianten gerelateerd aan de Basisvariant. Positieve of negatieve afwijkingen van meer dan 2,5% worden hierin met '+' respectievelijk '-' aangeduid. De grotere afwijkingen van meer dan 5% zijn met '+ +' dan wel '- -' te herkennen.

De effecten op de gemiddelde maximale huur voor de varianten 5 en 5V zijn over het algemeen vergelijkbaar. De afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant bedragen doorgaans niet meer dan 5%, en in de meeste gevallen ook niet meer dan 2,5%. De kleine woningen (met een oppervlakte niet groter dan 40 m²) vormen het enige segment waarvan de maximale huur in beide varianten beduidend toeneemt. De gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter van deze kleine woningen is aanmerkelijk hoger dan in de andere segmenten, waardoor in vergelijking met de Basisvariant het aantal huurpunten voor kleine woningen groter is en de gemiddelde maximale huur meer dan 5% toeneemt. De opname van de absolute WOZ-waarde in Variant 5V heeft nog wel een dempend effect op de toename op de maximale huur voor kleine woningen, maar desondanks komt de stijging boven de 5% uit.

Een soortgelijk effect van de opname van de absolute WOZ-waarde, naast de WOZ-waarde per vierkante meter, doet zich ook gelden bij een deel van de eengezinswoningen. Waar bijna alle eengezinsvormen in Variant 5 een daling van 2,5% tot 5% in de maximale huur kennen, blijft dit in Variant 5V alleen beperkt tot de hoek- en de tussenwoningen. Dit komt doordat de twee-onder-een-kapwoningen en de overige

eengezinswoningen (waar de vrijstaande woningen onder vallen) gemiddeld een grotere WOZ-waarde hebben, waardoor de gemiddelde maximale huur voor deze woningen hoger is ten opzichte van Variant 5. Het Kabinetsvoorstel leidt in vergelijking met Variant 5 tot minder verschillen met het huidige stelsel.

Tabel 3.1 De maximale huur in de gereguleerde huursector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte hiervan in Variant 5 en 5V (bron: WoON 2012)

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Gereguleerde huurvoorraad NL	€	650		
Corporatie	€	650		
Particulier	€	680		
Noord	€	650		
Oost	€	690		
West	€	630		
Zuid	€	680		
minder dan 20.000	€	700		
20.000 tot 50.000	€	690		
meer dan 50.000	€	670		
G4	€	590		
G27	€	640		
Zeer sterk stedelijk	€	590		
Sterk stedelijk	€	660		
Matig stedelijk	€	690		
Weinig stedelijk	€	710		
Niet stedelijk	€	690		
Kleine woning (<= 40 m2)	€	530	++	++
Twee onder een kap	€	740	-	
Hoekwoning	€	740	--	-
Tussenwoning	€	730	-	-
Overig eengezins	€	800		
Meergezins	€	610		

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

Op basis van Tabel 3.1 lijken de verschillen tussen de varianten 5 en 5V beperkt en voor beide niet veel af te wijken van de Basisvariant. In deze tabel wordt echter een vergelijking op gemiddelden gemaakt, zonder de achterliggende verdelingen van de maximale huur te beschouwen. Twee verdelingen kunnen immers hetzelfde gemiddelde hebben, maar toch flink van elkaar verschillen⁵. In de volgende paragraaf worden de achterliggende verdelingen van de huurpunten nader beschouwd.

3.2 Effecten op de verdeling van de huurpunten

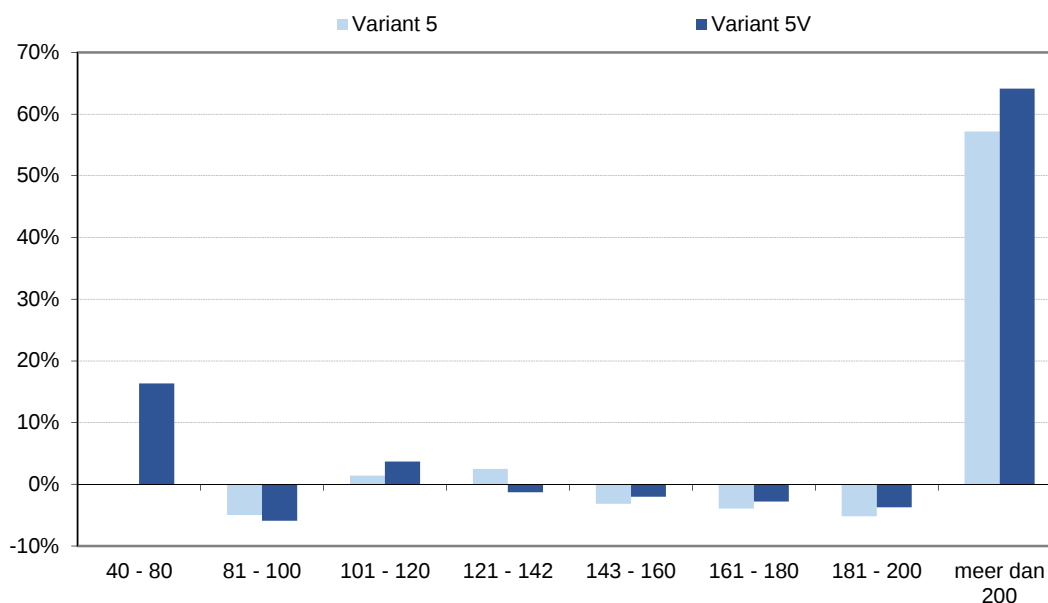
Om de verschillen in de onderliggende verdeling van de maximale huur uit Tabel 3.1 zichtbaar te maken, is voor alle varianten de gereguleerde voorraad in acht klassen verdeeld op basis van de ('nieuwe') huurpunten. Vervolgens zijn voor de varianten 5 en 5V de aantallen per klasse vergeleken met die van de

⁵ Vergelijk bijvoorbeeld een symmetrische verdeling met een piek in het midden versus een symmetrische verdeling met een dal in het midden en een piek in de staarten van de verdeling.

Basisvariant, zodat eventuele verschuivingen naar voren komen (Figuur 3.1). De grootte van de getoonde staven duidt per klasse op de procentuele verandering ten opzichte van de Basisvariant. Hoe dichter de staven van een variant bij 0 liggen, des te kleiner het verschil in de verdeling naar huurpuntklassen ten opzichte van de Basisvariant. Omdat in de varianten 5 en 5V puntprijscorrecties worden toegepast op de maximale huren, zijn deze voor de vergelijking tussen huurpuntklassen eveneens op de huurpunten toegepast.

Om te beginnen wijzen de achterliggende cijfers uit dat het verschil ten opzichte van de Basisvariant in alle klassen maximaal 20.000 woningen bedraagt. Ten opzichte van de gereguleerde voorraad betreft dit minder dan 1%. Dit gegeven, is het algemene beeld in Figuur 3.1 dat de relatieve verandering in de meeste klassen beperkt blijft tot enkele procenten. De grootste mutaties doen zich voor in de hoogste en de laagste huurpuntklassen. Zowel in Variant 5 als in Variant 5V neemt de voorraad woningen vanaf 201 punten met meer dan 50% toe. Daarnaast geldt voor Variant 5V dat ook de omvang in de laagste huurpuntklasse (tot 80 punten) toeneemt, terwijl deze in Variant 5 ongewijzigd blijft. Van belang is echter wel om hierbij op te merken dat de laagste en de hoogste huurpuntklassen slechts een fractie van de totale gereguleerde huurvoorraad representeren; gezamenlijk niet meer dan 3%. De verschuivingen hebben dan ook nauwelijks gevolgen voor het liberalisatiepotentieel.

Figuur 3.1 De gereguleerde huursector verdeeld in huurpuntklassen: per variant de mutatie in procenten ten opzichte van de Basisvariant (bron: WoON 2012)



Met het WoON kan slechts inzicht worden gegeven in de mutaties van de verdelingen op nationaal niveau. Voor de regionale uitkomsten van de mutaties in de huurpuntklassen is gebruik gemaakt van de microbestanden. Deze zijn in Bijlage 4 opgenomen.

3.3 Huurders in de G4

Een van de specifieke doelgroepen waarvoor de effecten van de varianten nader zijn bekeken betreft de huurders in de vier grootste steden in Nederland. De uitkomsten worden in deze paragraaf voor alle G4-gemeenten afzonderlijk gepresenteerd. Daarbij worden deze gemeenten ook in regionaal perspectief beschouwd, met het omliggende Woningbouwafsprakengebied (WBA-gebied) als zijnde de regio.

Amsterdam

Figuur 3.2 Amsterdam in de Stadsregio Amsterdam



Het WBA-gebied rondom de hoofdstad wordt de Stadsregio Amsterdam genoemd (Figuur 3.2). Behalve Zaanstad en Wormerland behoren alle gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam tot hetzelfde schaarstegebied. De uitkomsten van Variant 5 en 5V verkregen uit de microbestanden zijn in Tabel 3.2 opgenomen, met onderscheid tussen de woningen in de corporatiesector en binnen het woningbezit van IVBN.

De gemiddelde maximale huur binnen de Amsterdamse gereguleerde corporatiesector, evenals in de omringende gemeenten, is in de Basisvariant lager dan het nationale gemiddelde (Tabel 3.2a). In Variant 5 verandert de gemiddelde maximale huur in geen van de onderscheiden gebieden met meer dan 2,5% af van de Basisvariant. In

Variant 5V neemt alleen in Amsterdam, en vanwege diens dominante karakter ook in de regio, de maximale huur met meer dan 2,5% toe. Voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN dat gelegen is in Amsterdam en omstreken (Tabel 3.2b) zijn de gevolgen van beide Varianten zeer beperkt. In Variant 5 neemt de gemiddelde maximale huur in het overige deel van de Stadsregio meer dan 2,5% af.

Tabel 3.2 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten, voor Amsterdam en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Stadsregio Amsterdam	€	630		+
Amsterdam	€	630		+
Overig Stadsregio Amsterdam	€	650		

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland		***		
Stadsregio Amsterdam		***		
Amsterdam		***		
Overig Stadsregio Amsterdam		***	-	

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de twee varianten voor de Stadsregio Amsterdam op basis van het WoON 2012 staan in Tabel 3.3, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. De effecten op de maximale huur zijn voor de corporatiesector volgens het WoON minder dan 2,5%. In de gehele Stadsregio en in Amsterdam zelf neemt de gemiddelde maximale huur in de particuliere sector met 2,5% toe.

Tabel 3.3 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten, voor Amsterdam en omliggende regio (bron: WoON 2012)

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	650		
Stadsregio Amsterdam	€	620		
Amsterdam	€	600		
Overig Stadsregio Amsterdam	€	670		

b) Gereguleerde particuliere sector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Stadsregio Amsterdam	€	640		+
Amsterdam	€	630		+
Overig Stadsregio Amsterdam		(-)	(-)	(-)

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

(-) = onvoldoende waarnemingen

Utrecht

Figuur 3.3 Utrecht in het Bestuur Regio Utrecht



De gemeente Utrecht bevindt zich in het WBA-gebied Bestuur Regio Utrecht (BRU). Dit is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de regio Utrecht (Figuur 3.3). De BRU vormt het hart van de provincie Utrecht en ligt in zijn geheel in een schaarstegebied.

De gemiddelde maximale huur volgens de microbestanden in de gereguleerde corporatiesector van de BRU is hoger dan in Nederland, ook voor de gemeente Utrecht en de rest van de BRU (Tabel 3.4a). In beide varianten neemt de maximale huur in (regio) Utrecht met meer dan 5% af binnen de corporatiesector. De vervanging van de schaarstepunten lijkt onvoldoende te worden gecompenseerd door de punten op basis van de WOZ-waarde.

De effecten van de varianten zijn voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN bijna identiek aan die voor de corporatiesector (Tabel 3.4b). Uitzonderingen zijn de gemeente Utrecht en de BRU in Variant 5V: de afname van de gemiddelde maximale huur is daar niet meer dan 5%.

Tabel 3.4 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten, voor Utrecht en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
BRU	€	750	--	--
Utrecht	€	710	--	--
Overig BRU	€	770	--	--

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland		***		
BRU		***	--	-
Utrecht		***	--	-
Overig BRU		***	--	--

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

*** = vertrouwelijke informatie

De uitwerking van beide varianten volgens het WoON 2012 zijn in Tabel 3.6 opgenomen. Voor de corporatiesector is op hoofdlijnen weinig verschil met het beeld op basis van de microbestanden. De daling van de maximale huur is in beide varianten echter minder dan 5%. Wegens gebrek aan voldoende waarnemingen in het WoON ontbreken de uitkomsten van de particuliere huursector voor deze regio.

Tabel 3.5 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten, voor Utrecht en omliggende regio (bron: WoON 2012)

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	650		
BRU	€	680	-	-
Utrecht	€	630	-	-
Overig BRU	€	730	-	-

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

Rotterdam

Rotterdam, de op een na grootste gemeente in Nederland, ligt in het WBA-gebied Stadsregio Rotterdam (SRR, zie Figuur 3.4). De SRR behoort tot het COROP-gebied Groot-Rijnmond, dat niet aangewezen is als schaarstegebied. In de huidige situatie is de gemiddelde maximale huur in de SRR, Rotterdam en de overige regiogemeenten volgens de microbestanden lager dan gemiddeld in Nederland (Tabel 3.6), zowel in de gereguleerde corporatiesector als in het gereguleerde woningbezit van de IVBN. In Variant 5 en in 5V neemt de gemiddelde maximale huur in Rotterdam en de gehele SRR met meer dan 2,5% toe.

Figuur 3.4 Rotterdam in de Stadsregio Rotterdam



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

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Stadsregio Rotterdam	€	610	++	+
Rotterdam	€	590	++	+
Overig Stadsregio Rotterdam	€	640	+	+

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland		***		
Stadsregio Rotterdam		***	+	+
Rotterdam		***	++	++
Overig Stadsregio Rotterdam		***		+

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

De uitkomsten op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.7 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector binnen de Stadsregio Rotterdam. Op hoofdlijnen is voor de regio het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden. Er is echter wel een verschil in de intensiteit van de effecten. In de particuliere sector zijn alle verschillen ten opzichte van de huidige situatie minder dan 2,5%.

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

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	650		
Stadsregio Rotterdam	€	600	+	+
Rotterdam	€	580		
Overig Stadsregio Rotterdam	€	630	++	++

b) Gereguleerde particuliere sector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Stadsregio Rotterdam	€	590		
Rotterdam	€	570		
Overig Stadsregio Rotterdam	€	640		

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

Den Haag

Figuur 3.5 Den Haag in de regio Haaglanden



Haaglanden, het WBA-gebied rondom de gemeente Den Haag, ligt in het COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage (Figuur 3.5) en wordt niet gerekend tot de schaarstegebieden. In de Basisvariant is de maximale huur volgens de microbestanden in Haaglanden, zowel in de corporatiesector als in het woningbezit van de IVBN, lager dan het nationale gemiddelde (Tabel 3.8). Net als in Rotterdam en in de SRR neemt de gemiddelde maximale huur toe in Den Haag en de regio. In de corporatiesector is dit doorgaans met meer dan 5%.

Een dergelijke toename is ook aan de orde voor het Haagse woningbezit van de IVBN, maar dan over het algemeen met meer dan 2,5%.

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

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Haaglanden	€	600	++	++
Den Haag	€	570	++	+
Overig Haaglanden	€	630	++	++

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland		***		
Haaglanden		***	+	+
Den Haag		***	+	++
Overig Haaglanden		***	+	+

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de twee varianten voor de regio Haaglanden op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.9 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op hoofdlijnen is het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden: zowel in Variant 5 als in Variant 5V neemt de gemiddelde maximale huur toe in Den Haag en in het omliggende WBA-gebied.

Tabel 3.9 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten, voor Den Haag en omliggende regio (bron: WoON 2012)

a) Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	650		
Haaglanden	€	580	++	++
Den Haag	€	560	+	+
Overig Haaglanden	€	610	++	++

b) Gereguleerde particuliere sector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Haaglanden	€	600	+	+
Den Haag	€	590	+	
Overig Haaglanden	€	610	+	+

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

3.4 Huurders in krimpgebieden

Naast de effecten voor de huurders in de grootste gemeenten is ook gekeken naar de effecten voor huurders in krimpregio's en anticipeergebieden. Krimpregio's hebben momenteel al te kampen met een structurele bevolkings- en huishoudensdaling. Gemeenten waar een dergelijke daling in de komende tien jaar verwacht wordt behoren tot de anticipeergebieden. Bijlage 5 bevat de lijst van gemeenten die behoren tot een krimpgebied of tot de anticipeerregio's.

In de microbestanden ligt 23% van de gereguleerde corporatiewoningen in een krimp- of anticipeergebied. Dit is gelijk aan het aandeel volgens het WoON 2012. Uit Tabel 3.10 kan worden afgeleid welke gevolgen de varianten hebben voor de maximale huur in de gereguleerde corporatiesector van de krimpgebieden. Voor het krimpgebied Zeeuws-Vlaanderen zijn geen corporatiegegevens beschikbaar waardoor deze niet gepresenteerd worden. IVBN-leden hebben te weinig woningbezit in krimpgebieden om dit zinvol in deze analyse te betrekken.

Over alle krimpgebieden bekeken bedraagt de maximale huur in de corporatiesector (Tabel 3.10) volgens het huidige stelsel gemiddeld rond € 660. Dit lager dan gemiddeld nationaal, in de anticipeerregio's en de rest van Nederland. Tussen de krimpgebieden onderling bestaan verschillen: in de noordelijke krimpregio's (vooral Oost-Groningen en Eemsdelta) is de gemiddelde maximale huur wat hoger dan in de zuidelijke krimpgebieden.

De gemiddelde maximale huur in de krimp- en anticipeergebieden wijkt in Variant 5 minder dan 2,5% af van de gemiddelden in de huidige situatie. Gelet op de individuele krimpgebieden, neemt in de helft van de gevallen de gemiddelde maximale huur met meer dan 2,5%, maar minder dan 5%, af. In Variant 5V neemt de gemiddelde maximale huur over alle krimpgebieden met meer dan 2,5% af. Voor de helft van de gebieden bedraagt de afname meer dan 5%. Het krimpgebied rondom Maastricht verandert in beide varianten nauwelijks in de gemiddelde maximale huur ten opzichte van de huidige situatie.

Tabel 3.10 De maximale huur per krimpgebied en over alle anticipeerregio's in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten (bron: microbestanden corporaties)

Gereguleerde corporatiesector

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Nederland	€	680		
Rest Nederland	€	680		
Anticipeerregio's	€	680		
Krimpgebieden	€	660		-
Oost-Groningen	€	690	-	--
Eemsdelta	€	690		-
De Marne	€	640	-	--
Zeeuws-Vlaanderen		(-)	(-)	(-)
Parkstad Limburg	€	660	-	--
Maastricht Mergelland	€	650		
Westelijke mijnstreek	€	650		-

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

(-) = onvoldoende waarnemingen

3.5 Huurders van ouderenwoningen

De meer kwetsbare doelgroepen binnen de corporatiesector zijn de huurders van ouderenhuisvesting. In totaal telt de gereguleerde corporatiesector in de microbestanden bijna 190.000 woningen die gerekend worden tot de ouderenhuisvesting. Dit betreft in driekwart van de gevallen een seniorenwoning, maar kunnen ook bejaardenwoningen, serviceflats, zorgwoningen en aanleunwoningen zijn (zie kader voor een omschrijving van de verschillende typen).

Seniorenwoning

Een woning die aanpasbaar gebouwd of aangepast is voor ouderen. Bij deze woning liggen alle primaire ruimten (woonkamer, toilet, keuken, badkamer, slaapkamers) gelijkvloers. Eengezinswoningen, waarin een stoeltraplift geplaatst is voor ouderen kunnen ook seniorenwoningen zijn.

Zorgwoning, aanleunwoning, bejaardenwoning

Een woning die gebouwd is bij of aan een verzorgingshuis. Vanuit het verzorgingshuis worden diensten verleend aan de in de woning wonende ouderen. Zorg is op afroep mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vormen van wonen. Niet zelden gaat het om geclusterde vormen van wonen.

Serviceflats

Een woning is onderdeel van een serviceflat als:

- er een noodoproepinstallatie in de woning is;
- er altijd iemand in het gebouw aanwezig is die eenvoudige (para)medische zorg kan verlenen;
- de verhuurder voor maaltijden zorgt;
- er een gemeenschappelijke recreatieruimte in het gebouw of complex is;
- er logeermogelijkheden voor gasten van de huurders in het gebouw of complex zijn.

In het huidige stelsel wijkt de gemiddelde maximale huur over alle ouderenwoningen niet veel af van het nationale gemiddelde (Tabel 3.11). Daarnaast verandert de maximale huur over alle ouderenwoningen in

beide varianten niet meer dan 2,5% ten opzichte van de Basisvariant. Dit geldt eveneens specifiek voor de seniorenwoning, verreweg de grootste deelvorraad binnen de ouderenwoningen.

De gemiddelde maximale huur voor zorgwoningen neemt in Variant 5 en 5V toe. Uit nader onderzoek van de microdata blijkt dit vooral het gevolg van de hoge WOZ-waarde per vierkante meter voor dit type ouderenwoning. Ook voor de serviceflats neemt de gemiddelde maximale huur toe, zij het alleen in Variant 5. In de genoemde gevallen is de toename meer dan 2,5%; in alle overige gevallen zijn de verschillen ten opzichte van de Basisvariant minder dan 2,5%.

Tabel 3.11 De maximale huur per type ouderenwoning in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)

	Basis	Variant 5	Variant 5V	Aandeel
Nederland	€ 680			-
Totaal ouderenwoningen	€ 670			100%
Seniorenwoningen	€ 670			74%
Bejaardenwoningen	€ 610			8%
Serviceflats	€ 820	+		7%
Zorgwoningen	€ 660	+	+	5%
Aanleunwoningen	€ 590			6%

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

3.6 Huurders bij studentenhuysvesters

Van vijf studentenhuysvesters is gedetailleerde informatie met betrekking tot de huurpuntenopbouw ontvangen. De gemiddelde woonoppervlakte van een woning ligt voor studentenhuysvesters rond 40 m². Daardoor is er een overlap met de kleine woningen waarvoor in Tabel 3.1 de effecten op de maximale huur in beeld zijn gebracht. Uit deze tabel blijkt dat de maximale huur voor kleine woningen in beide varianten 5 en 5V met meer dan 5% toeneemt ten opzichte van de Basisvariant.

In het huidige puntenstelsel bedraagt de maximale huur gemiddeld over alle studentenhuysvesters⁶ € 520 (Tabel 3.12). Dit is ruim lager dan het nationale gemiddelde binnen de gereguleerde corporatiesector. Ondanks aanzienlijke onderlinge verschillen, hebben ook alle individuele studentenhuysvesters een lager gemiddelde maximale huur dan het gemiddelde over de totale gereguleerde corporatiesector.

In Variant 5 neemt de maximale huur voor de studentenhuysvesters als geheel toe tot € 540; een stijging van bijna 3,5% ten opzichte van de Basisvariant. In Variant 5V blijft de maximale huur nagenoeg onveranderd. Ook voor de studentenhuysvesters blijkt de toevoeging van de absolute WOZ-waarde – of de afgenomen invloed van de WOZ-waarde per vierkante meter – een dempende werking te hebben op de gemiddelde maximale huur. Deze conclusie geldt echter niet voor alle individuele studentenhuysvesters.

⁶ Om de privacy van de individuele verhuurders te borgen is de tabel beperkt tot het totaal over alle studentenhuysvesters.

Tabel 3.12 De maximale huur over alle studentenhuysvesters⁶ in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in Variant 5 en 5V (bron: microbestanden corporaties)

		Basis	Variant 5	Variant 5V
Gereguleerde corporatiesector	€	680	€ 680	€ 680
Totaal studentenhuysvesters	€	520	€ 540	€ 520

In Tabel 3.13 worden per WOZ-waardeklasse de effecten weergegeven voor het gezamenlijke bezit van de studentenhuysvesters. Per klasse is ook het aandeel binnen de voorraad vermeld. Bij Variant 5 een zekere tweedeling waar te nemen. De gemiddelde maximale huur voor woningen met een WOZ-waarde tot € 40.000 neemt vrijwel consequent af met meer dan 5%. Het gaat hier voornamelijk om zogenoemde containerwoningen of 'reguliere' woningen die gemiddeld niet meer dan 25 vierkante meter beslaan. Deze woningen kennen absoluut en relatief een lage WOZ-waarde, waardoor deze te weinig huurpunten toegekend krijgen om de uit het huidige WWS verwijderde onderdelen te compenseren. Het gaat hier echter wel om een zeer beperkte deel van de voorraad van de studentenhuysvesters – niet meer dan 6%. Ruim 80% van de voorraad van studentenhuysvesters bevindt zich in de WOZ-klasse tussen € 40.000 en € 150.000. Voor de woningen vanaf € 40.000 neemt de gemiddelde maximale huur in Variant 5 ten opzichte van de Basisvariant doorgaans met 2,5% tot 5% toe. Uitzondering hierop zijn de woningen in de klasse tussen € 150.000 en € 225.000, die 11% van de voorraad vormen.

In Variant 5V is minder sprake van een zekere tweedeling. In de klassen tot en met € 40.000 neemt de gemiddelde maximale huur overwegend met meer dan 5% af, maar dat geldt ook voor de klasse € 75.000 tot € 110.000. De afname is hier echter minder dan 5%. Tot slot valt de toename van de maximale huur in het duurste segment op. Daar werkt de invloed van de absolute WOZ-waarde door in het aantal huurpunten, en daarmee ook in de maximale huur.

Tabel 3.13 De maximale huur over alle studentenhuysvesters per WOZ-waardeklasse⁷ in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)

		Basis	Variant 5	Variant 5V	Aandeel
Totaal studentenhuysvesters	€	520	+		100%
tot € 6.000	€	300	- -	- -	1%
€ 6.000 - € 25.000	€	430	- -		2%
€ 25.000 - € 40.000	€	380	-	- -	3%
€ 40.000 - € 75.000	€	410	+ +		25%
€ 75.000 - € 110.000	€	520	+	-	36%
€ 110.000 - € 150.000	€	560	+		23%
€ 150.000 - € 225.000	€	650			11%
vanaf € 225.000	€	790	+	+ +	1%

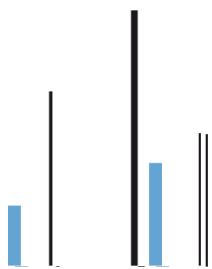
+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

⁷ De gekozen indeling in klassen is overeengekomen met Kences, de brancheorganisatie voor studentenhuysvesting.



Bijlage 1: kengetallen per variant

De kengetallen achter de Basisvariant, Variant 5 en Variant 5V staan in Tabel B1.1. In het huidige stelsel heeft een woning gemiddeld 137 huurpunten, waarvan 6 punten voor schaarstegebieden, 16 voor de omgeving en 8 voor de woonvorm. Uiteraard kent het huidige stelsel geen WOZ-waardering en bedraagt de maximale maandhuur gemiddeld € 653. Tot slot ligt de liberalisatiegrens op € 681 (peildatum 1 januari 2013). Uitgedrukt in huurpunten ligt de liberalisatiegrens bij 142.

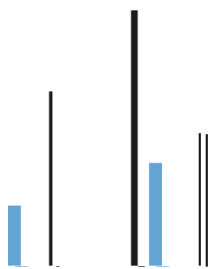
In Variant 5 komen de schaarstepunten te vervallen waardoor het gemiddeld aantal huurpunten daalt tot 130. Hierdoor neemt in eerste instantie ook de gemiddelde maximale huur af tot € 621. Om de landelijke maximale huursom te behouden is een opwaartse puntprijscorrectie van 5,18% nodig, zodat de gemiddelde maximale huur na correctie in Variant 5 overeenkomt met de huidige situatie. Verder worden de punten voor de woonomgeving en de woonvorm vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Voor behoud van de maximale huursom moet voor elke € 90 per vierkante meter een punt worden toegekend. De 24 punten die gemiddeld op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter worden verkregen hebben ten opzichte van het (nieuwe) totaal een aandeel van 19%. De liberalisatiegrens blijft in Variant 5 op € 681, maar als gevolg van het lager aantal punten in combinatie met de puntprijscorrectie komt dit overeen met 135 punten. Dit ligt 7 punten lager ten opzichte van de Basisvariant.

In Variant 5V is het aandeel punten voor de WOZ-waarde 25%, in gelijk mate als gevolg van de WOZ-waarde per vierkante meter en van de absolute WOZ-waarde. Uitgedrukt in punten voor de WOZ-waarde betreft dit 35 huurpunten, 12 punten meer in vergelijking met Variant 5, waardoor het totaal huurpunten in het Kabinetsvoorstel op 142 uitkomt. De gemiddelde maximale huur komt aanvankelijk uit op € 679. Echter, de toepassing van een neerwaartse correctie van de puntprijs met 3,8% maakt de gemiddelde maximale huur weer vergelijkbaar met de Basisvariant. Tot slot blijft ook in deze variant de liberalisatiegrens gelijk aan € 681. De huurpuntengrens komt bij 147 te liggen.

Tabel B1.1 Kengetallen gereguleerde huursector voor de Basisvariant, Variant 5 en 5V

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal aantal huurpunten	137	130	142
waarvan voor schaarstegebied	6	-	-
waarvan voor omgeving	16	-	-
waarvan voor woonvorm	8	-	-
WOZ-element	-	WOZ rel.	WOZ relatief en absoluut
WOZ-waardering	-	punt per € 90 WOZ rel.	punt per € 120 WOZ rel. punt per € 7.900 WOZ abs.
Punten voor WOZ	0	24	35
Aandeel WOZ in punten	0%	19%	25%
			(12,5% abs. en 12,5% rel.)
Maximale huur zonder correctie	€ 653	€ 621	€ 679
Puntprijscorrectie	-	5,18%	-3,80%
Maximale huur met correctie	-	€ 653	€ 653
Liberalisatiegrens in punten	142	135	147
Liberalisatiegrens in prijs	€ 681	€ 681	€ 681

Let op: door afrondingsverschillen zijn de gepresenteerde cijfers in de tabel niet altijd reproduceerbaar



Bijlage 2: aanvullende tabellen WoON 2012

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

Thema's:

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

Uitgesplitst naar:

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

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

Bij Variant 5 is gerekend met een prijs per punt die met 5,18% is opgehoogd. Omwille van de vergelijkbaarheid van het totaal aantal huurpunten (in Tabel B2.3, B2.4 en onderdeel b van B2.13 tot en met B2.19) is voor deze variant het puntenaantal eveneens met 5,18% gecorrigeerd. In dezelfde tabellen is voor Variant 5V een correctie van -3,8% toegepast.

Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid. Dit heeft er onder meer toe geleid dat voor de particuliere sector helemaal geen gegevens op provinciaal en WBA-niveau opgenomen zijn, omdat voor de helft van de gebieden geen uitkomsten gepresenteerd kunnen worden. Om dezelfde reden ontbreken ook de uitkomsten voor de particuliere sector in de gemeente Utrecht.

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

Tabel B2.1 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

II) provincie			
	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	70%	69%	71%
Friesland	65%	67%	68%
Drenthe	67%	67%	69%
Overijssel	68%	67%	68%
Flevoland	72%	72%	72%
Gelderland	68%	68%	68%
Utrecht	67%	71%	71%
Noord-Holland	72%	73%	72%
Zuid-Holland	77%	74%	75%
Zeeland	69%	68%	70%
Noord-Brabant	67%	69%	69%
Limburg	71%	70%	72%
Totaal	71%	71%	71%

III) WBA-regio			
	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	70%	68%	69%
Friesland	-	-	-
Drenthe	-	-	-
Twente	66%	66%	67%
Zwolle-Kampen	72%	69%	69%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	71%	68%	69%
Stedendriehoek	67%	68%	69%
BRU	67%	71%	70%
Sg Amersfoort	68%	73%	72%
Stadsregio Amsterdam	72%	73%	72%
Noord-Holland minus ROA	72%	74%	73%
Haaglanden	80%	76%	76%
Stadsregio Rotterdam	78%	76%	76%
Holland Rijnland	69%	72%	71%
Drechtsteden	77%	75%	76%
Zeeland	69%	69%	70%
SRE	68%	74%	73%
Noord-Brabant overig	68%	68%	68%
Limburg	72%	71%	73%
Flevoland	73%	73%	74%
niet-WBA-gemeente	67%	67%	67%
Totaal	71%	71%	71%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	76%	75%	75%
Sterk stedelijk	71%	72%	72%
Matig stedelijk	69%	69%	69%
Weinig stedelijk	66%	67%	67%
Niet stedelijk	66%	65%	66%
Totaal	71%	71%	71%

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	72%	64%	68%
Twee onder een kap	61%	63%	63%
Hoekwoning	66%	70%	69%
Tussenwoning	67%	70%	69%
Overig eengezins	65%	68%	66%
Meergezins	75%	74%	74%
Totaal	71%	71%	71%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	69%	69%	69%
1946 - 1959	69%	70%	70%
1960 - 1970	71%	71%	72%
1971 - 1980	71%	72%	72%
1981 - 1990	72%	71%	71%
1991 - 2000	73%	72%	72%
vanaf 2001	74%	72%	72%
Totaal	71%	71%	71%

Tabel B2.2 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde particuliere huursector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	66%	65%	65%
20.000 tot 50.000	67%	69%	69%
meer dan 50.000	72%	74%	74%
G4	74%	74%	74%
G27	72%	73%	73%
Totaal	71%	72%	72%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	74%	74%	74%
Sterk stedelijk	72%	73%	73%
Matig stedelijk	70%	71%	71%
Weinig stedelijk	65%	67%	66%
Niet stedelijk	63%	63%	63%
Totaal	71%	72%	72%

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	74%	69%	73%
Twee onder een kap	56%	60%	58%
Hoekwoning	67%	72%	71%
Tussenwoning	69%	73%	72%
Overig eengezins	54%	57%	55%
Meergezins	74%	75%	75%
Totaal	71%	72%	72%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	67%	67%	67%
1946 - 1959	70%	71%	71%
1960 - 1970	74%	75%	75%
1971 - 1980	74%	76%	77%
1981 - 1990	72%	74%	74%
1991 - 2000	74%	74%	74%
vanaf 2001	72%	71%	71%
Totaal	71%	72%	72%

Tabel B2.3 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	145	147	147
20.000 tot 50.000	142	143	142
meer dan 50.000	138	139	138
G4	124	125	125
G27	133	132	130
Totaal	136	136	135

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	130	132	129
Friesland	136	134	131
Drenthe	137	137	134
Overijssel	138	141	139
Flevoland	145	146	144
Gelderland	143	142	141
Utrecht	143	136	137
Noord-Holland	133	132	133
Zuid-Holland	128	133	132
Zeeland	135	137	134
Noord-Brabant	143	140	140
Limburg	137	139	136
Totaal	136	136	135

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	130	133	130
Friesland	-	-	-
Drenthe	-	-	-
Twente	140	140	138
Zwolle-Kampen	131	137	136
Stadsregio Arnhem Nijmegen	135	140	139
Stedendriehoek	144	143	141
BRU	142	136	137
Sg Amersfoort	141	132	134
Stadsregio Amsterdam	130	129	131
Noord-Holland minus ROA	137	133	134
Haaglanden	123	130	129
Stadsregio Rotterdam	126	131	129
Holland Rijnland	143	137	139
Drechtsteden	133	137	135
Zeeland	134	136	133
SRE	141	130	132
Noord-Brabant overig	145	145	144
Limburg	133	135	131
Flevoland	147	148	146
niet-WBA-gemeente	142	142	141
Totaal	136	136	135

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	124	126	126
Sterk stedelijk	137	136	135
Matig stedelijk	142	143	142
Weinig stedelijk	145	144	144
Niet stedelijk	142	143	142
Totaal	136	136	135

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	113	127	121
Twee onder een kap	151	147	148
Hoekwoning	153	147	147
Tussenwoning	151	146	147
Overig eengezins	156	152	153
Meergezins	126	128	127
Totaal	136	136	135

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	124	124	124
1946 - 1959	129	128	127
1960 - 1970	135	134	133
1971 - 1980	140	140	139
1981 - 1990	136	138	136
1991 - 2000	140	142	141
vanaf 2001	151	156	156
Totaal	136	136	135

Tabel B2.4 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde particuliere huursector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	159	163	163
20.000 tot 50.000	155	154	154
meer dan 50.000	145	143	144
G4	127	129	130
G27	142	142	141
Totaal	143	142	143

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	129	130	131
Sterk stedelijk	144	143	143
Matig stedelijk	153	151	151
Weinig stedelijk	159	159	159
Niet stedelijk	163	164	165
Totaal	143	142	143

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	114	125	118
Twee onder een kap	159	154	158
Hoekwoning	161	153	156
Tussenwoning	158	152	154
Overig eengezins	174	172	178
Meergezins	137	138	138
Totaal	143	142	143

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	139	140	142
1946 - 1959	136	136	136
1960 - 1970	139	137	137
1971 - 1980	144	140	140
1981 - 1990	157	155	156
1991 - 2000	148	147	148
vanaf 2001	156	160	160
Totaal	143	142	143

Tabel B2.5 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	692	704	704
20.000 tot 50.000	681	681	680
meer dan 50.000	661	661	661
G4	588	593	595
G27	633	626	622
Totaal	648	648	647

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	621	625	613
Friesland	648	639	627
Drenthe	655	651	639
Overijssel	661	671	664
Flevoland	696	696	690
Gelderland	683	678	677
Utrecht	684	649	656
Noord-Holland	632	626	634
Zuid-Holland	609	633	631
Zeeland	642	651	640
Noord-Brabant	686	666	670
Limburg	653	662	649
Totaal	648	648	647

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	618	631	618
Friesland	-	-	-
Drenthe	-	-	-
Twente	667	669	659
Zwolle-Kampen	624	651	649
Stadsregio Arnhem Nijmegen	646	669	665
Stedendriehoek	691	681	676
BRU	679	648	655
Sg Amersfoort	673	629	638
Stadsregio Amsterdam	618	614	624
Noord-Holland minus ROA	653	632	640
Haaglanden	584	619	616
Stadsregio Rotterdam	597	620	614
Holland Rijnland	686	654	665
Drechtsteden	634	652	648
Zeeland	640	647	635
SRE	676	618	629
Noord-Brabant overig	692	693	692
Limburg	635	643	627
Flevoland	705	706	700
niet-WBA-gemeente	678	678	675
Totaal	648	648	647

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	589	598	598
Sterk stedelijk	652	648	646
Matig stedelijk	681	680	679
Weinig stedelijk	695	689	689
Niet stedelijk	677	683	678
Totaal	648	648	647

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	533	604	573
Twee onder een kap	726	704	712
Hoekwoning	733	700	708
Tussenwoning	722	700	706
Overig eengezins	751	728	735
Meergezins	599	609	607
Totaal	648	648	647

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	588	588	591
1946 - 1959	612	607	606
1960 - 1970	645	638	636
1971 - 1980	671	668	666
1981 - 1990	649	655	653
1991 - 2000	666	676	677
vanaf 2001	726	747	751
Totaal	648	648	647

Tabel B2.6 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde particuliere huursector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	766	782	788
20.000 tot 50.000	746	736	743
meer dan 50.000	696	685	689
G4	606	610	621
G27	679	676	675
Totaal	682	680	685

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	613	617	626
Sterk stedelijk	691	684	685
Matig stedelijk	732	721	726
Weinig stedelijk	764	761	768
Niet stedelijk	786	790	795
Totaal	682	680	685

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	540	590	558
Twee onder een kap	765	736	759
Hoekwoning	773	732	751
Tussenwoning	759	726	740
Overig eengezins	841	830	862
Meergezins	653	656	660
Totaal	682	680	685

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	662	667	679
1946 - 1959	649	647	651
1960 - 1970	664	654	656
1971 - 1980	689	669	669
1981 - 1990	752	745	752
1991 - 2000	707	703	708
vanaf 2001	751	766	770
Totaal	682	680	685

Tabel B2.7 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde corporatiesector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	55%	57%	58%
20.000 tot 50.000	52%	51%	52%
meer dan 50.000	46%	45%	47%
G4	25%	28%	28%
G27	37%	35%	34%
Totaal	42%	42%	42%

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	31%	32%	29%
Friesland	41%	38%	36%
Drenthe	39%	37%	35%
Overijssel	46%	50%	47%
Flevoland	61%	57%	57%
Gelderland	52%	50%	51%
Utrecht	51%	44%	46%
Noord-Holland	37%	36%	38%
Zuid-Holland	30%	38%	38%
Zeeland	39%	43%	39%
Noord-Brabant	56%	46%	50%
Limburg	45%	46%	43%
Totaal	42%	42%	42%

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	34%	36%	32%
Friesland	-	-	-
Drenthe	-	-	-
Twente	48%	50%	47%
Zwolle-Kampen	36%	43%	42%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	40%	48%	47%
Stedendriehoek	56%	51%	50%
BRU	49%	44%	45%
Sg Amersfoort	47%	37%	38%
Stadsregio Amsterdam	34%	34%	36%
Noord-Holland minus ROA	40%	35%	37%
Haaglanden	26%	36%	35%
Stadsregio Rotterdam	26%	33%	32%
Holland Rijnland	53%	43%	47%
Drechtsteden	36%	45%	44%
Zeeland	40%	43%	40%
SRE	53%	29%	34%
Noord-Brabant overig	59%	58%	59%
Limburg	39%	38%	34%
Flevoland	66%	62%	62%
niet-WBA-gemeente	50%	49%	50%
Totaal	42%	42%	42%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	25%	28%	28%
Sterk stedelijk	43%	41%	41%
Matig stedelijk	52%	52%	52%
Weinig stedelijk	57%	54%	55%
Niet stedelijk	50%	51%	51%
Totaal	42%	42%	42%

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	18%	36%	31%
Twee onder een kap	61%	55%	58%
Hoekwoning	69%	58%	61%
Tussenwoning	67%	58%	61%
Overig eengezins	77%	65%	67%
Meergezins	24%	28%	28%
Totaal	42%	42%	42%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	23%	22%	23%
1946 - 1959	30%	27%	28%
1960 - 1970	39%	38%	37%
1971 - 1980	50%	48%	48%
1981 - 1990	41%	43%	43%
1991 - 2000	47%	53%	53%
vanaf 2001	72%	75%	76%
Totaal	42%	42%	42%

Tabel B2.8 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde particuliere huursector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	74%	75%	78%
20.000 tot 50.000	72%	70%	71%
meer dan 50.000	68%	63%	64%
G4	44%	46%	47%
G27	61%	59%	58%
Totaal	61%	60%	61%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	45%	47%	48%
Sterk stedelijk	65%	63%	63%
Matig stedelijk	72%	70%	70%
Weinig stedelijk	74%	72%	74%
Niet stedelijk	76%	75%	76%
Totaal	61%	60%	61%

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	23%	42%	34%
Twee onder een kap	74%	72%	77%
Hoekwoning	86%	78%	81%
Tussenwoning	80%	73%	75%
Overig eengezins	78%	75%	78%
Meergezins	53%	53%	54%
Totaal	61%	60%	61%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	51%	53%	54%
1946 - 1959	47%	47%	46%
1960 - 1970	54%	52%	53%
1971 - 1980	63%	59%	60%
1981 - 1990	75%	71%	72%
1991 - 2000	78%	78%	78%
vanaf 2001	83%	86%	86%
Totaal	61%	60%	61%

Tabel B2.9 Huurruimte in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	239	252	251
20.000 tot 50.000	226	226	225
meer dan 50.000	188	188	188
G4	147	153	154
G27	187	180	176
Totaal	194	195	194

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	195	199	186
Friesland	230	221	209
Drenthe	222	218	206
Overijssel	218	228	220
Flevoland	198	199	192
Gelderland	225	219	218
Utrecht	226	191	198
Noord-Holland	185	178	187
Zuid-Holland	147	172	169
Zeeland	199	208	197
Noord-Brabant	229	209	213
Limburg	197	206	193
Totaal	194	195	194

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	199	212	200
Friesland	-	-	-
Drenthe	-	-	-
Twente	232	233	223
Zwolle-Kampen	182	209	207
Stadsregio Arnhem Nijmegen	192	215	211
Stedendriehoek	229	219	214
BRU	225	195	202
Sg Amersfoort	215	172	180
Stadsregio Amsterdam	176	173	183
Noord-Holland minus ROA	190	169	178
Haaglanden	124	158	155
Stadsregio Rotterdam	134	157	150
Holland Rijnland	221	189	200
Drechtsteden	159	177	173
Zeeland	196	204	192
SRE	222	164	175
Noord-Brabant overig	225	225	224
Limburg	186	193	178
Flevoland	191	191	186
niet-WBA-gemeente	229	229	226
Totaal	194	195	194

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	148	156	156
Sterk stedelijk	192	187	186
Matig stedelijk	216	215	215
Weinig stedelijk	242	236	236
Niet stedelijk	238	245	239
Totaal	194	195	194

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	156	227	196
Twee onder een kap	284	262	270
Hoekwoning	251	218	226
Tussenwoning	240	217	223
Overig eengezins	282	259	266
Meergezins	154	164	162
Totaal	194	195	194

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	187	188	190
1946 - 1959	198	194	192
1960 - 1970	195	189	186
1971 - 1980	198	195	193
1981 - 1990	190	196	194
1991 - 2000	186	195	197
vanaf 2001	204	224	228
Totaal	194	195	194

Tabel B2.10 Huurruimte in de gereguleerde particuliere huursector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd
(bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	274	291	297
20.000 tot 50.000	252	242	249
meer dan 50.000	197	186	190
G4	159	163	175
G27	194	191	190
Totaal	204	201	207

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	160	164	173
Sterk stedelijk	198	190	192
Matig stedelijk	229	218	222
Weinig stedelijk	274	270	277
Niet stedelijk	302	306	311
Totaal	204	201	207

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	135	186	154
Twee onder een kap	325	296	319
Hoekwoning	252	212	231
Tussenwoning	239	206	220
Overig eengezins	392	380	412
Meergezins	171	174	178
Totaal	204	201	207

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	225	231	242
1946 - 1959	197	196	200
1960 - 1970	179	170	171
1971 - 1980	185	165	164
1981 - 1990	217	209	217
1991 - 2000	185	181	186
vanaf 2001	215	230	234
Totaal	204	201	207

Tabel B2.11 Mutatie ten opzichte van de Basisvariant in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	0%	0%
20.000 tot 50.000	0%	0%
meer dan 50.000	0%	0%
G4	2%	2%
G27	1%	1%
Totaal	1%	1%

II) provincie

	Variant 5	Variant 5V
Groningen	0%	0%
Friesland	2%	1%
Drenthe	0%	0%
Overijssel	1%	0%
Flevoland	1%	0%
Gelderland	0%	0%
Utrecht	0%	1%
Noord-Holland	0%	2%
Zuid-Holland	3%	1%
Zeeland	0%	0%
Noord-Brabant	0%	1%
Limburg	0%	0%
Totaal	1%	1%

III) WBA-regio

	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	0%	0%
Friesland	7%	6%
Drenthe	1%	1%
Twente	1%	0%
Zwolle-Kampen	0%	0%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	0%	0%
Stedendriehoek	1%	1%
BRU	0%	2%
Sg Amersfoort	0%	0%
Stadsregio Amsterdam	0%	3%
Noord-Holland minus ROA	0%	1%
Haaglanden	3%	0%
Stadsregio Rotterdam	3%	1%
Holland Rijnland	1%	5%
Drechtsteden	2%	0%
Zeeland	0%	0%
SRE	0%	3%
Noord-Brabant overig	0%	0%
Limburg	1%	0%
Flevoland	1%	0%
niet-WBA-gemeente	0%	0%
Totaal	1%	1%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	2%	2%
Sterk stedelijk	0%	0%
Matig stedelijk	0%	0%
Weinig stedelijk	0%	0%
Niet stedelijk	0%	0%
Totaal	1%	1%

V) Soort woning

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

VI) Bouwperiode

	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	0%	1%
1946 - 1959	1%	1%
1960 - 1970	1%	1%
1971 - 1980	1%	0%
1981 - 1990	1%	1%
1991 - 2000	1%	1%
vanaf 2001	0%	0%
Totaal	1%	1%

Tabel B2.12 Mutatie ten opzichte van de Basisvariant in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur in de gereguleerde particuliere sector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: WoON 2012)

I) gemeentegrootte

	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	1%	0%
20.000 tot 50.000	1%	0%
meer dan 50.000	1%	1%
G4	5%	5%
G27	0%	2%
Totaal	2%	2%

IV) Stedelijkheid

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

V) Soort woning

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

VI) Bouwperiode

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

Tabel B2.13 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Amsterdam en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	72%	73%	72%
Overig Stadsregio Amsterdam	73%	74%	73%
Stadsregio Amsterdam	73%	73%	72%
Nederland	71%	71%	71%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	125	126	127
Overig Stadsregio Amsterdam	139	138	139
Stadsregio Amsterdam	130	129	131
Nederland	136	136	135

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	595	596	607
Overig Stadsregio Amsterdam	666	654	663
Stadsregio Amsterdam	618	614	624
Nederland	648	648	647

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	27%	29%	31%
Overig Stadsregio Amsterdam	48%	45%	47%
Stadsregio Amsterdam	34%	34%	36%
Nederland	42%	42%	42%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	170	170	181
Overig Stadsregio Amsterdam	190	178	187
Stadsregio Amsterdam	176	173	183
Nederland	194	195	194

Tabel B2.14 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Utrecht en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	68%	71%	71%
Overig BRU	67%	70%	70%
BRU	67%	71%	70%
Nederland	71%	71%	71%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	133	128	129
Overig BRU	152	146	147
BRU	142	136	137
Nederland	136	136	135

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	634	607	612
Overig BRU	730	696	705
BRU	679	648	655
Nederland	648	648	647

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	39%	34%	35%
Overig BRU	61%	55%	58%
BRU	49%	44%	45%
Nederland	42%	42%	42%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	208	181	186
Overig BRU	245	211	220
BRU	225	195	202
Nederland	194	195	194

Tabel B2.15 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Rotterdam en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	79%	78%	79%
Overig Stadsregio Rotterdam	76%	72%	72%
Stadsregio Rotterdam	78%	76%	76%
Nederland	71%	71%	71%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	122	125	122
Overig Stadsregio Rotterdam	131	140	139
Stadsregio Rotterdam	126	130	129
Nederland	136	136	135

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	579	591	583
Overig Stadsregio Rotterdam	625	664	662
Stadsregio Rotterdam	597	620	614
Nederland	648	648	647

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	20%	24%	23%
Overig Stadsregio Rotterdam	37%	47%	47%
Stadsregio Rotterdam	26%	33%	32%
Nederland	42%	42%	42%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	120	133	124
Overig Stadsregio Rotterdam	154	193	191
Stadsregio Rotterdam	134	157	150
Nederland	194	195	194

Tabel B2.16 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Den Haag en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	82%	79%	80%
Overig Haaglanden	78%	73%	73%
Haaglanden	80%	76%	76%
Nederland	71%	71%	71%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	118	123	121
Overig Haaglanden	128	138	138
Haaglanden	123	130	129
Nederland	136	136	135

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	558	583	576
Overig Haaglanden	610	656	656
Haaglanden	584	619	616
Nederland	648	648	647

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	21%	29%	27%
Overig Haaglanden	32%	43%	44%
Haaglanden	26%	36%	35%
Nederland	42%	42%	42%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	106	130	124
Overig Haaglanden	142	187	187
Haaglanden	124	158	155
Nederland	194	195	194

Tabel B2.17 Effecten in de gereguleerde particuliere sector voor Amsterdam en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	69%	71%	68%
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	69%	71%	69%
Nederland	71%	72%	72%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	131	131	137
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	134	134	139
Nederland	143	142	143

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	625	624	654
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	637	632	663
Nederland	682	680	685

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	45%	44%	48%
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	50%	48%	52%
Nederland	61%	60%	61%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	191	190	220
Overig Stadsregio Amsterdam	-	-	-
Stadsregio Amsterdam	195	190	221
Nederland	204	201	207

- = minder dan 100 waarnemingen

Tabel B2.18 Effecten in de gereguleerde particuliere sector voor Rotterdam en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 1	Variant 2
Rotterdam	77%	77%	78%
Overig Stadsregio Rotterdam	75%	75%	75%
Stadsregio Rotterdam	77%	76%	77%
Nederland	71%	72%	72%

b) huurpunten

	Basis	Variant 1	Variant 2
Rotterdam	121	123	121
Overig Stadsregio Rotterdam	133	135	136
Stadsregio Rotterdam	124	126	124
Nederland	143	142	143

c) maximale huur

	Basis	Variant 1	Variant 2
Rotterdam	571	580	574
Overig Stadsregio Rotterdam	636	641	646
Stadsregio Rotterdam	587	596	592
Nederland	682	680	685

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 1	Variant 2
Rotterdam	33%	39%	38%
Overig Stadsregio Rotterdam	51%	49%	53%
Stadsregio Rotterdam	38%	42%	42%
Nederland	61%	60%	61%

e) huurruimte

	Basis	Variant 1	Variant 2
Rotterdam	133	143	136
Overig Stadsregio Rotterdam	159	165	170
Stadsregio Rotterdam	140	148	144
Nederland	204	201	207

Tabel B2.19 Effecten in de gereguleerde particuliere sector voor Den Haag en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: WoON 2012)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 1	Variant 2
Den Haag	82%	80%	81%
Overig Haaglanden	76%	74%	74%
Haaglanden	80%	78%	79%
Nederland	71%	72%	72%

b) huurpunten

	Basis	Variant 1	Variant 2
Den Haag	124	128	127
Overig Haaglanden	129	135	135
Haaglanden	126	129	129
Nederland	143	142	143

c) maximale huur

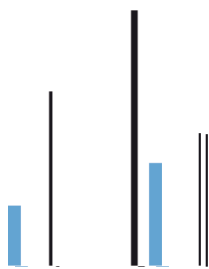
	Basis	Variant 1	Variant 2
Den Haag	590	607	604
Overig Haaglanden	613	639	642
Haaglanden	597	616	615
Nederland	682	680	685

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 1	Variant 2
Den Haag	45%	49%	48%
Overig Haaglanden	54%	58%	60%
Haaglanden	48%	52%	52%
Nederland	61%	60%	61%

e) huurruimte

	Basis	Variant 1	Variant 2
Den Haag	106	122	119
Overig Haaglanden	146	171	175
Haaglanden	118	137	136
Nederland	204	201	207



Bijlage 3: aanvullende tabellen microbestanden corporaties

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

Thema's:

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

Uitgesplitst naar:

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

Alle aanvullende tabellen gebaseerd op de microbestanden zijn in deze bijlage opgenomen. De resultaten hebben betrekking op de gereguleerde huurvoorraad binnen de corporatiesector⁸.

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

Bij Variant 5 is gerekend met een prijs per punt die met 5,18% is opgehoogd. Omwille van de vergelijkbaarheid van het totaal aantal huurpunten (in Tabel B3.2 en onderdeel b van B3.7 tot en met B3.13) is voor deze variant het puntenaantal eveneens met 5,18% gecorrigeerd. In dezelfde tabellen is voor Variant 5V een correctie van -3,8% toegepast.

Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid. Om deze reden ontbreken de uitkomsten voor het krimpggebied Zeeuws-Vlaanderen in Tabel B3.11.

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

⁸ Omwille van de vertrouwelijke behandeling van bedrijfsgevoelige informatie worden geen gegevens over het woningbezit van de IVBN gepresenteerd.

Tabel B3.1 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	63%	64%	64%
20.000 tot 50.000	65%	66%	66%
meer dan 50.000	70%	69%	69%
G4	71%	69%	70%
G27	67%	67%	68%
Totaal	68%	67%	68%

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	68%	66%	67%
Friesland	66%	65%	67%
Drenthe	60%	59%	61%
Overijssel	65%	64%	65%
Flevoland	69%	69%	70%
Gelderland	63%	64%	65%
Utrecht	62%	67%	67%
Noord-Holland	68%	67%	67%
Zuid-Holland	74%	71%	72%
Zeeland	71%	70%	71%
Noord-Brabant	63%	64%	64%
Limburg	69%	69%	70%
Totaal	68%	67%	68%

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	69%	66%	67%
Friesland	68%	67%	69%
Drenthe	56%	56%	58%
Twente	65%	64%	65%
Zwolle-Kampen	66%	63%	64%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	68%	66%	67%
Stedendriehoek	65%	67%	68%
BRU	63%	67%	67%
Sg Amersfoort	63%	67%	67%
Stadsregio Amsterdam	68%	67%	67%
Noord-Holland minus ROA	66%	68%	68%
Haaglanden	76%	72%	72%
Stadsregio Rotterdam	76%	72%	73%
Holland Rijnland	67%	71%	71%
Drechtsteden	73%	72%	72%
Zeeland	73%	74%	75%
SRE	58%	62%	62%
Noord-Brabant overig	64%	65%	65%
Limburg	68%	69%	70%
Flevoland	71%	70%	72%
niet-WBA-gemeente	65%	64%	65%
Totaal	68%	67%	68%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	71%	69%	70%
Sterk stedelijk	69%	69%	69%
Matig stedelijk	65%	65%	66%
Weinig stedelijk	62%	63%	63%
Niet stedelijk	64%	63%	64%
Totaal	68%	67%	68%

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	69%	64%	67%
Eengezins	62%	64%	64%
Meergezins	72%	70%	71%
Totaal	68%	67%	68%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	66%	64%	64%
1946 - 1959	65%	65%	66%
1960 - 1970	66%	67%	68%
1971 - 1980	67%	68%	69%
1981 - 1990	69%	68%	69%
1991 - 2000	71%	69%	69%
vanaf 2001	70%	68%	68%
onbekend	66%	66%	67%
Totaal	68%	67%	68%

Tabel B3.2 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	149	148	147
20.000 tot 50.000	149	148	147
meer dan 50.000	143	143	142
G4	129	133	133
G27	141	140	138
Totaal	142	142	141

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	135	138	134
Friesland	140	142	138
Drenthe	150	151	148
Overijssel	142	145	142
Flevoland	152	151	148
Gelderland	152	149	148
Utrecht	156	146	147
Noord-Holland	137	138	139
Zuid-Holland	131	136	135
Zeeland	138	140	137
Noord-Brabant	154	150	149
Limburg	139	138	136
Totaal	142	142	141

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	134	138	135
Friesland	137	138	134
Drenthe	157	157	153
Twente	143	145	143
Zwolle-Kampen	134	139	138
Stadsregio Arnhem Nijmegen	141	144	142
Stedendriehoek	148	144	142
BRU	156	147	147
Sg Amersfoort	154	144	144
Stadsregio Amsterdam	133	136	136
Noord-Holland minus ROA	145	141	141
Haaglanden	127	134	133
Stadsregio Rotterdam	129	135	133
Holland Rijnland	145	138	138
Drechtsteden	131	134	133
Zeeland	142	139	136
SRE	164	155	154
Noord-Brabant overig	151	148	147
Limburg	136	135	132
Flevoland	152	151	148
niet-WBA-gemeente	148	148	146
Totaal	142	142	141

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	130	133	132
Sterk stedelijk	142	141	140
Matig stedelijk	148	147	146
Weinig stedelijk	154	152	151
Niet stedelijk	145	147	144
Totaal	142	142	141

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	98	106	100
Eengezins	162	157	157
Meergezins	130	133	132
Totaal	142	142	141

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	129	132	132
1946 - 1959	132	131	130
1960 - 1970	142	139	138
1971 - 1980	151	148	146
1981 - 1990	140	142	140
1991 - 2000	145	149	148
vanaf 2001	160	165	164
onbekend	140	141	139
Totaal	142	142	141

Tabel B3.3 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	715	708	703
20.000 tot 50.000	713	706	704
meer dan 50.000	682	684	681
G4	614	633	633
G27	675	667	661
Totaal	679	678	675

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	645	655	641
Friesland	671	675	661
Drenthe	721	723	710
Overijssel	680	691	682
Flevoland	727	722	711
Gelderland	727	712	709
Utrecht	750	700	705
Noord-Holland	656	659	664
Zuid-Holland	625	649	646
Zeeland	660	668	658
Noord-Brabant	741	718	716
Limburg	662	659	648
Totaal	679	678	675

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	639	658	646
Friesland	654	657	643
Drenthe	757	751	735
Twente	684	694	683
Zwolle-Kampen	641	661	659
Stadsregio Arnhem Nijmegen	673	687	682
Stedendriehoek	711	685	680
BRU	747	700	706
Sg Amersfoort	739	688	692
Stadsregio Amsterdam	634	645	651
Noord-Holland minus ROA	695	672	678
Haaglanden	604	639	637
Stadsregio Rotterdam	611	642	636
Holland Rijnland	694	656	658
Drechtsteden	625	637	633
Zeeland	677	664	651
SRE	792	741	738
Noord-Brabant overig	724	708	706
Limburg	650	642	628
Flevoland	728	724	712
niet-WBA-gemeente	709	706	701
Totaal	679	678	675

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	617	634	633
Sterk stedelijk	679	673	669
Matig stedelijk	711	704	701
Weinig stedelijk	742	727	725
Niet stedelijk	694	701	692
Totaal	679	678	675

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	460	496	471
Eengezins	778	754	754
Meergezins	617	632	628
Totaal	679	678	675

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	613	628	629
1946 - 1959	630	623	620
1960 - 1970	679	664	661
1971 - 1980	723	706	703
1981 - 1990	668	675	670
1991 - 2000	695	713	711
vanaf 2001	771	792	793
onbekend	671	670	666
Totaal	679	678	675

Tabel B3.4 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde corporatiesector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	60%	59%	58%
20.000 tot 50.000	58%	58%	58%
meer dan 50.000	49%	50%	49%
G4	31%	35%	35%
G27	48%	45%	44%
Totaal	49%	49%	48%

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	40%	40%	37%
Friesland	50%	51%	47%
Drenthe	66%	68%	64%
Overijssel	49%	52%	50%
Flevoland	61%	62%	59%
Gelderland	62%	60%	59%
Utrecht	68%	54%	55%
Noord-Holland	42%	42%	44%
Zuid-Holland	33%	39%	39%
Zeeland	45%	52%	50%
Noord-Brabant	64%	62%	62%
Limburg	46%	44%	42%
Totaal	49%	49%	48%

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	39%	42%	39%
Friesland	46%	49%	42%
Drenthe	85%	85%	80%
Twente	49%	53%	50%
Zwolle-Kampen	40%	43%	43%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	47%	52%	50%
Stedendriehoek	58%	52%	51%
BRU	68%	54%	55%
Sg Amersfoort	66%	50%	51%
Stadsregio Amsterdam	36%	39%	40%
Noord-Holland minus ROA	53%	45%	47%
Haaglanden	28%	37%	37%
Stadsregio Rotterdam	29%	37%	36%
Holland Rijnland	50%	40%	42%
Drechtsteden	28%	32%	33%
Zeeland	49%	48%	47%
SRE	76%	70%	69%
Noord-Brabant overig	59%	58%	57%
Limburg	41%	38%	34%
Flevoland	61%	62%	60%
niet-WBA-gemeente	58%	59%	57%
Totaal	49%	49%	48%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	32%	35%	35%
Sterk stedelijk	48%	47%	46%
Matig stedelijk	57%	56%	56%
Weinig stedelijk	67%	66%	65%
Niet stedelijk	57%	60%	57%
Totaal	49%	49%	48%

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	2%	3%	2%
Eengezins	78%	75%	74%
Meergezins	29%	32%	31%
Totaal	49%	49%	48%

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	28%	30%	31%
1946 - 1959	35%	32%	32%
1960 - 1970	48%	43%	43%
1971 - 1980	60%	57%	56%
1981 - 1990	46%	49%	47%
1991 - 2000	51%	59%	58%
vanaf 2001	78%	84%	84%
onbekend	50%	48%	46%
Totaal	49%	49%	48%

Tabel B3.5 Huurruimte in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% zijn gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

I) gemeentegrootte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	266	259	255
20.000 tot 50.000	254	248	246
meer dan 50.000	215	217	214
G4	180	199	199
G27	233	225	219
Totaal	228	228	225

II) provincie

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen	218	228	215
Friesland	235	238	224
Drenthe	293	296	283
Overijssel	245	255	246
Flevoland	235	230	219
Gelderland	274	259	256
Utrecht	284	235	240
Noord-Holland	216	218	223
Zuid-Holland	167	191	188
Zeeland	197	206	195
Noord-Brabant	286	264	262
Limburg	211	209	198
Totaal	228	228	225

III) WBA-regio

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	208	228	216
Friesland	220	222	208
Drenthe	333	327	311
Twente	247	257	247
Zwolle-Kampen	223	243	241
Stadsregio Arnhem Nijmegen	224	238	234
Stedendriehoek	253	228	223
BRU	280	233	239
Sg Amersfoort	279	228	231
Stadsregio Amsterdam	205	215	221
Noord-Holland minus ROA	239	215	221
Haaglanden	149	184	182
Stadsregio Rotterdam	152	183	176
Holland Rijnland	231	193	195
Drechtsteden	170	183	179
Zeeland	196	183	169
SRE	337	285	283
Noord-Brabant overig	269	253	252
Limburg	212	204	190
Flevoland	223	218	206
niet-WBA-gemeente	257	254	249
Totaal	228	228	225

IV) Stedelijkheid

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	182	198	197
Sterk stedelijk	220	214	210
Matig stedelijk	254	247	244
Weinig stedelijk	287	272	270
Niet stedelijk	254	261	252
Totaal	228	228	225

V) Soort woning

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	148	184	159
Eengezins	300	276	276
Meergezins	177	193	189
Totaal	228	228	225

VI) Bouwperiode

	Basis	Variant 5	Variant 5V
t/m 1945	214	229	230
1946 - 1959	228	221	218
1960 - 1970	239	224	221
1971 - 1980	248	232	228
1981 - 1990	211	218	213
1991 - 2000	211	229	227
vanaf 2001	240	261	262
onbekend	234	233	228
Totaal	228	228	225

Tabel B3.6 Mutatie ten opzichte van de Basisvariant in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

I) gemeentegrootte

	Variant 5	Variant 5V
minder dan 20.000	0%	0%
20.000 tot 50.000	0%	0%
meer dan 50.000	0%	0%
G4	0%	0%
G27	1%	0%
Totaal	0%	0%

II) provincie

	Variant 5	Variant 5V
Groningen	0%	0%
Friesland	0%	0%
Drenthe	0%	0%
Overijssel	0%	0%
Flevoland	1%	0%
Gelderland	1%	0%
Utrecht	0%	1%
Noord-Holland	0%	0%
Zuid-Holland	1%	0%
Zeeland	1%	0%
Noord-Brabant	0%	0%
Limburg	1%	0%
Totaal	0%	0%

III) WBA-regio

	Variant 5	Variant 5V
Groningen-Assen	1%	0%
Friesland	0%	0%
Drenthe	0%	0%
Twente	0%	0%
Zwolle-Kampen	0%	0%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	1%	0%
Stedendriehoek	1%	0%
BRU	0%	1%
Sg Amersfoort	0%	1%
Stadsregio Amsterdam	0%	1%
Noord-Holland minus ROA	0%	1%
Haaglanden	1%	0%
Stadsregio Rotterdam	2%	0%
Holland Rijnland	0%	3%
Drechtsteden	1%	0%
Zeeland	2%	0%
SRE	0%	0%
Noord-Brabant overig	0%	0%
Limburg	1%	0%
Flevoland	1%	0%
niet-WBA-gemeente	0%	0%
Totaal	0%	0%

IV) Stedelijkheid

	Variant 5	Variant 5V
Zeer sterk stedelijk	0%	0%
Sterk stedelijk	1%	0%
Matig stedelijk	0%	0%
Weinig stedelijk	0%	0%
Niet stedelijk	0%	0%
Totaal	0%	0%

V) Soort woning

	Variant 5	Variant 5V
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%
Eengezins	0%	0%
Meergezins	1%	0%
Totaal	0%	0%

VI) Bouwperiode

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

Tabel B3.7 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Amsterdam en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	67%	66%	66%
Overig Stadsregio Amsterdam	71%	70%	70%
Stadsregio Amsterdam	68%	67%	67%
Nederland	68%	67%	68%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	133	136	137
Overig Stadsregio Amsterdam	135	136	136
Stadsregio Amsterdam	133	136	137
Nederland	142	142	141

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	632	645	652
Overig Stadsregio Amsterdam	646	647	648
Stadsregio Amsterdam	634	645	651
Nederland	679	678	675

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	35%	39%	41%
Overig Stadsregio Amsterdam	40%	38%	39%
Stadsregio Amsterdam	36%	39%	40%
Nederland	49%	49%	48%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Amsterdam	208	221	228
Overig Stadsregio Amsterdam	193	195	195
Stadsregio Amsterdam	205	215	221
Nederland	228	228	225

Tabel B3.8 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Utrecht en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	62%	66%	65%
Overig BRU	64%	68%	68%
BRU	63%	67%	67%
Nederland	68%	67%	68%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	148	140	139
Overig BRU	160	150	151
BRU	156	146	147
Nederland	142	142	141

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	709	669	670
Overig BRU	770	719	727
BRU	747	700	706
Nederland	679	678	675

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	57%	44%	43%
Overig BRU	74%	60%	62%
BRU	68%	54%	55%
Nederland	49%	49%	48%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Utrecht	274	234	235
Overig BRU	284	233	241
BRU	280	233	239
Nederland	228	228	225

Tabel B3.9 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Rotterdam en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	77%	73%	74%
Overig Stadsregio Rotterdam	75%	72%	72%
Stadsregio Rotterdam	76%	72%	73%
Nederland	68%	67%	68%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	123	130	128
Overig Stadsregio Rotterdam	135	141	139
Stadsregio Rotterdam	129	135	133
Nederland	142	142	141

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	585	618	609
Overig Stadsregio Rotterdam	644	671	669
Stadsregio Rotterdam	611	642	636
Nederland	679	678	675

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	21%	29%	28%
Overig Stadsregio Rotterdam	39%	47%	46%
Stadsregio Rotterdam	29%	37%	36%
Nederland	49%	49%	48%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Rotterdam	140	174	164
Overig Stadsregio Rotterdam	166	194	192
Stadsregio Rotterdam	152	183	176
Nederland	228	228	225

Tabel B3.10 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Den Haag en regio, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	79%	74%	75%
Overig Haaglanden	74%	70%	70%
Haaglanden	76%	72%	72%
Nederland	68%	67%	68%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	121	127	126
Overig Haaglanden	133	140	139
Haaglanden	127	135	134
Nederland	142	142	141

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	572	606	600
Overig Haaglanden	632	668	670
Haaglanden	604	639	637
Nederland	679	678	675

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	23%	30%	29%
Overig Haaglanden	34%	43%	43%
Haaglanden	28%	37%	37%
Nederland	49%	49%	48%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Den Haag	127	160	155
Overig Haaglanden	169	204	206
Haaglanden	149	184	182
Nederland	228	228	225

Tabel B3.11 Effecten per krimpgebied en over alle anticipeerregio's in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) verhouding feitelijk maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Oost-Groningen	65%	68%	70%
Eemsdelta	62%	63%	65%
De Marne	67%	70%	71%
Zeeuws-Vlaanderen	-	-	-
Parkstad Limburg	70%	72%	74%
Maastricht Mergelland	69%	68%	69%
Westelijke mijnstreek	71%	71%	72%
Anticipeerregio's	67%	65%	66%
Rest Nederland	68%	67%	68%
Nederland	68%	67%	68%

b) huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Oost-Groningen	144	138	135
Eemsdelta	144	141	138
De Marne	135	130	127
Zeeuws-Vlaanderen	-	-	-
Parkstad Limburg	139	135	131
Maastricht Mergelland	136	138	136
Westelijke mijnstreek	137	137	134
Anticipeerregio's	142	145	143
Rest Nederland	142	142	140
Nederland	142	142	140

c) maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Oost-Groningen	689	656	641
Eemsdelta	688	673	659
De Marne	644	618	603
Zeeuws-Vlaanderen	-	-	-
Parkstad Limburg	663	640	622
Maastricht Mergelland	647	656	647
Westelijke mijnstreek	654	651	637
Anticipeerregio's	680	693	686
Rest Nederland	679	676	675
Nederland	679	678	675

- = minder dan 100 waarnemingen

d) liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Oost-Groningen	50%	34%	30%
Eemsdelta	54%	47%	40%
De Marne	34%	25%	21%
Zeeuws-Vlaanderen	-	-	-
Parkstad Limburg	44%	36%	31%
Maastricht Mergelland	43%	45%	43%
Westelijke mijnstreek	45%	44%	40%
Anticipeerregio's	51%	55%	53%
Rest Nederland	48%	48%	48%
Nederland	49%	49%	48%

e) huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Oost-Groningen	253	220	205
Eemsdelta	265	251	236
De Marne	217	190	175
Zeeuws-Vlaanderen	-	-	-
Parkstad Limburg	207	183	165
Maastricht Mergelland	204	214	205
Westelijke mijnstreek	200	197	184
Anticipeerregio's	232	244	237
Rest Nederland	228	225	224
Nederland	228	228	225

- = minder dan 100 waarnemingen

Tabel B3.12 Effecten per type ouderenwoning in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) Verhouding feitelijk-maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Seniorenwoningen	71%	70%	71%
Bejaardenwoningen	72%	71%	72%
Serviceflats	63%	61%	64%
Zorgwoningen	77%	73%	74%
Aanleunwoningen	79%	77%	79%
<i>Totaal ouderenwoningen</i>	<i>71%</i>	<i>70%</i>	<i>71%</i>
Nederland	68%	67%	68%

b) Huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Seniorenwoningen	140	141	139
Bejaardenwoningen	128	130	128
Serviceflats	171	176	169
Zorgwoningen	139	145	142
Aanleunwoningen	125	127	124
<i>Totaal ouderenwoningen</i>	<i>140</i>	<i>142</i>	<i>139</i>
Nederland	142	142	140

c) Maximale huur

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Seniorenwoningen	668	672	666
Bejaardenwoningen	607	617	609
Serviceflats	823	848	819
Zorgwoningen	661	693	682
Aanleunwoningen	593	601	590
<i>Totaal ouderenwoningen</i>	<i>670</i>	<i>677</i>	<i>668</i>
Nederland	679	678	675

d) Liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Seniorenwoningen	45%	47%	45%
Bejaardenwoningen	26%	27%	24%
Serviceflats	75%	77%	68%
Zorgwoningen	45%	56%	52%
Aanleunwoningen	23%	23%	22%
<i>Totaal ouderenwoningen</i>	<i>44%</i>	<i>46%</i>	<i>44%</i>
Nederland	49%	49%	48%

e) Huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Seniorenwoningen	205	208	202
Bejaardenwoningen	174	184	176
Serviceflats	321	346	317
Zorgwoningen	161	192	182
Aanleunwoningen	136	144	133
<i>Totaal ouderenwoningen</i>	<i>204</i>	<i>211</i>	<i>203</i>
Nederland	228	228	225

Tabel B3.13 Effecten voor studentenhuysvesters in de gereguleerde corporatiesector, verschillen meer dan 5% of 5 procentpunt gemarkeerd (bron: microbestand corporaties)

a) Verhouding feitelijk-maximaal

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal studentenhuysvesters	75%	73%	75%
Nederland	68%	67%	68%

b) Huurpunten

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal studentenhuysvesters	110	114	110
Nederland	142	142	140

c) Maximale huur

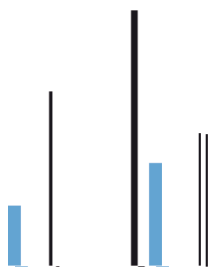
	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal studentenhuysvesters	519	536	517
Nederland	679	678	675

d) Liberalisatiepotentieel

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal studentenhuysvesters	6%	8%	6%
Nederland	49%	49%	48%

e) Huurruimte

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal studentenhuysvesters	137	154	135
Nederland	228	228	225



Bijlage 4: verdelingen huurpuntklassen per regio

Onderstaande figuren beschrijven ten opzichte van de Basisvariant de mutaties in de verdeling naar huurpuntklassen onder Variant 5 en Variant 5V. Omdat in beide varianten een puntprijscorrectie wordt toegepast, zijn de huurpunten in de gepresenteerde figuren eveneens gecorrigeerd, opdat een zuivere vergelijking gemaakt kan worden met de Basisvariant.

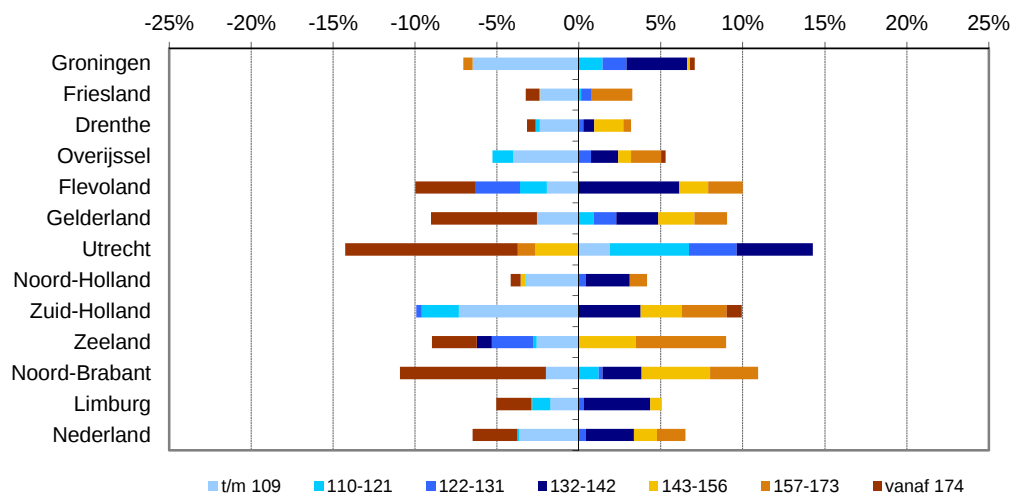
De analyse voor huurpuntklassen is op basis van het WoON alleen nationaal mogelijk. Bij een uitsplitsing op provincie of op Corop-niveau zijn de uitkomsten op te weinig waarnemingen gebaseerd. Daarom is gebruik gemaakt van de aangeleverde microbestanden door de corporaties.

Figuur B4.1 en B4.2 geven voor Variant 5 respectievelijk Variant 5V de mutaties in de verdeling weer per provincie. Voor Nederland als geheel geldt dat de mutaties in Variant 5V wat kleiner zijn dan in Variant 5. Op provinciaal niveau kunnen in beide varianten de mutaties wat groter uitvallen dan nationaal. Dit is met name voor Utrecht het geval, waar vooral het vervallen van de schaarstepunten tot relatief grote verschuivingen leidt.

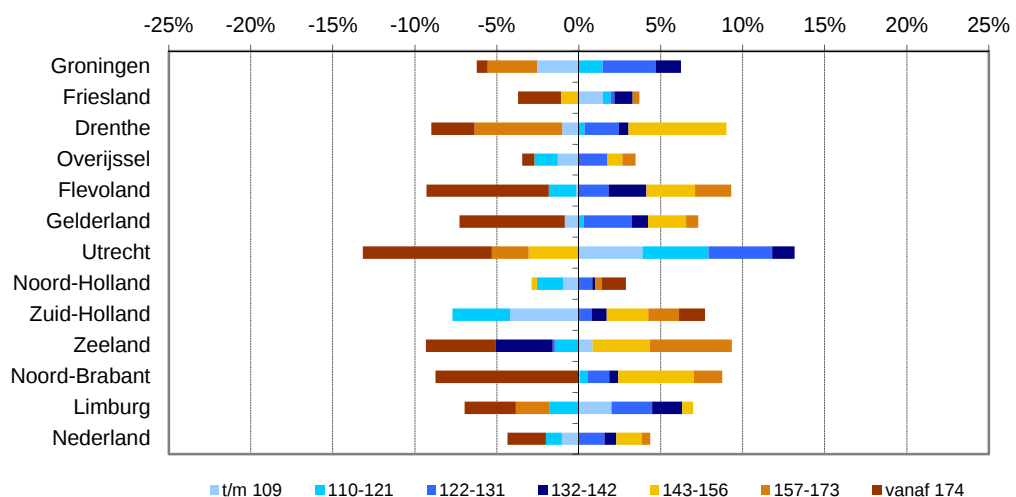
Het algemene beeld is dat in vergelijking met Variant 5V voor Variant 5 vooral de corporatiewoningen tussen 132 en 173 punten per saldo *meer* toenemen en de woningen vanaf tot en met 121 punten juist *meer* afnemen. Effecten voor het liberalisatiepotentieel (de woningen vanaf 143 punten) zijn er nauwelijks: in Variant 5 stijgt dit landelijk ten opzichte van de Basisvariant met 9 duizend woningen, terwijl in Variant 5V het potentieel met ruim 6 duizend woningen daalt. Ten opzichte van de ruim 2,2 miljoen gereguleerde corporatiewoningen betreft het echter verschillen van minder dan 1%.

Figuur B4.3 en B4.4 beschrijven de mutaties op Corop-niveau. In beide varianten zijn het hoofdzakelijk de schaarstegebieden waarvoor het liberalisatiepotentieel afneemt, met name in de klasse vanaf 174 punten. Daarnaast is uit de figuren ook op te maken dat in Variant 5V meer Corop-gebieden naast de schaarstegebieden een afname van het liberalisatiepotentieel kennen. Dit geldt vrijwel voor alle Corop-gebieden in het noorden, maar ook in Overijssel en Limburg.

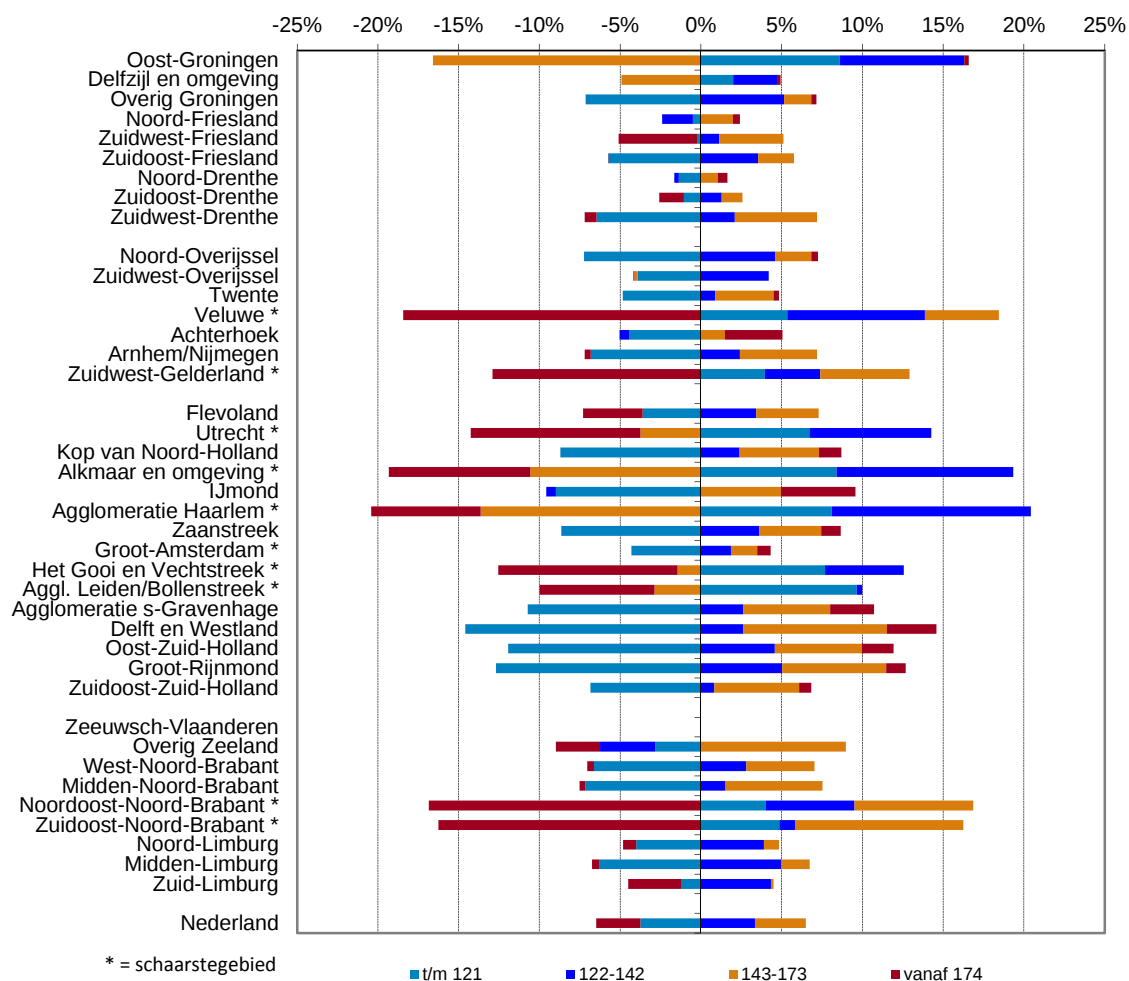
Figuur B4.1 Per provincie voor zeven huurpuntklassen de mutaties ten opzichte van de Basisvariant binnen de gereguleerde corporatievoorraad, Variant 5 (bron: microbestand corporaties)



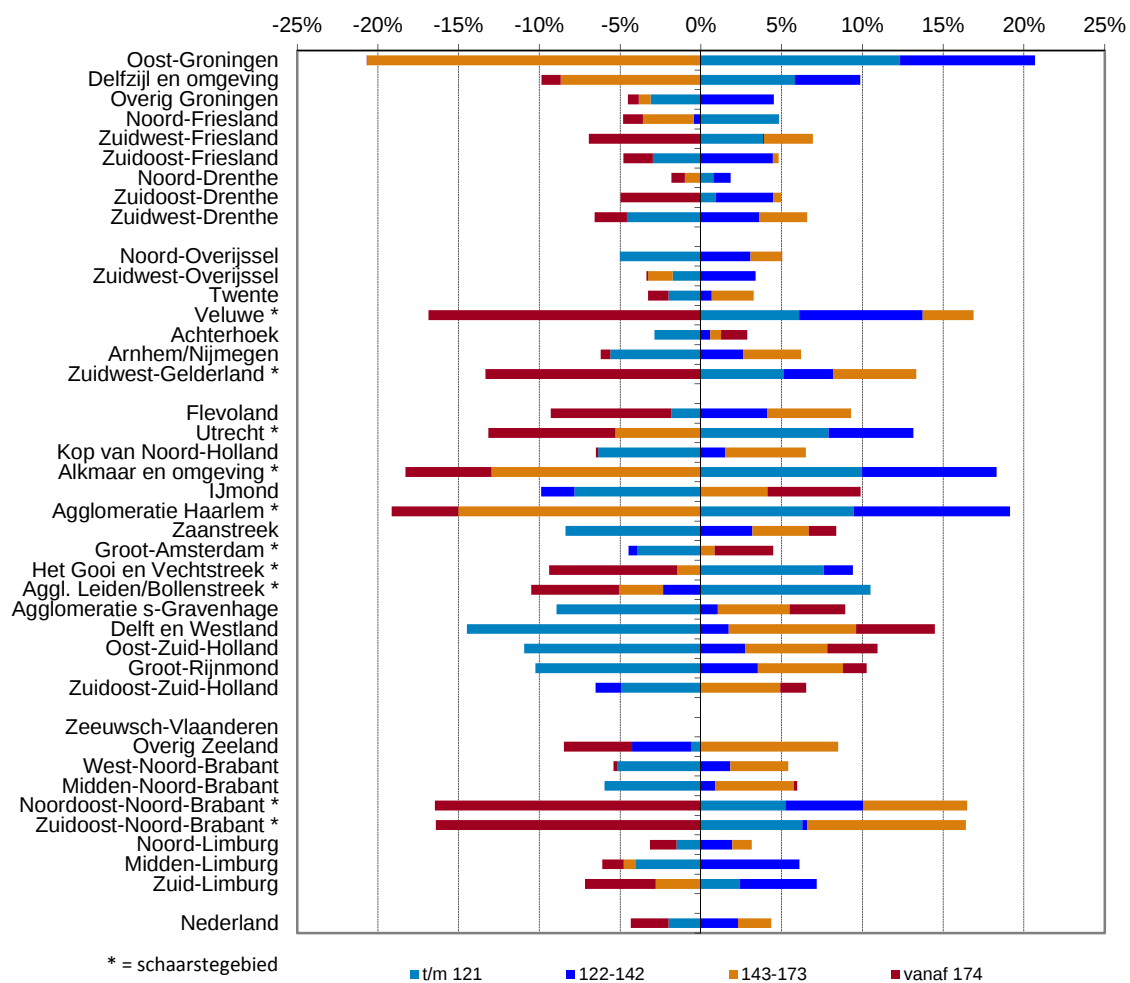
Figuur B4.2 Per provincie voor zeven huurpuntklassen de mutaties ten opzichte van de Basisvariant binnen de gereguleerde corporatievoorraad, Variant 5V (bron: microbestand corporaties)

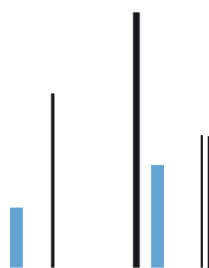


Figuur B4.3 Per Corop-gebied voor vier huurpuntklassen de mutaties ten opzichte van de Basisvariant binnen de gereguleerde corporatievoorraad, Variant 5 (bron: microbestand corporaties)



Figuur B4.4 Per Corop-gebied voor vier huurpuntklassen de mutaties ten opzichte van de Basisvariant binnen de gereguleerde corporatievoorraad, Variant 5V (bron: microbestand corporaties)





Bijlage 5: lijst van gemeenten in krimp- of anticipeerregio's

Tabel B5.1 Lijst van gemeenten per krimpgebied

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

Tabel B5.2 Lijst van gemeenten in anticipeerregio's

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