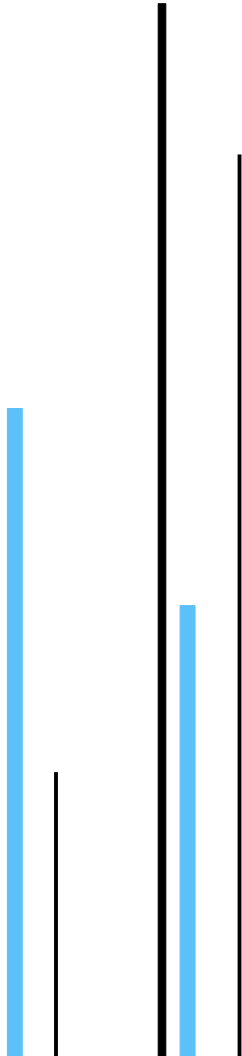


**Effecten nieuw model
WWS onzelfstandig**



Effecten nieuw model WWS onzelfstandig

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

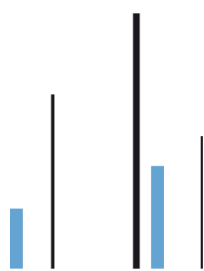
Denise Ligthart en Kenneth Gopal

25 februari 2022 | r2021-0075DE | 20240-WON

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

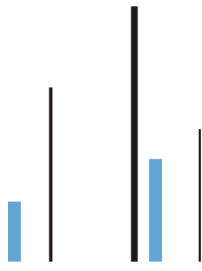
Copyright ABF Research 2022

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



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
2 Data.....	5
2.1 Uitvraag	5
2.2 Bewerkingen.....	6
2.3 Weegfactor	8
2.4 Samenstellingseffecten	10
3 Effecten nieuw stelsel	11
3.1 Effecten in beeld voor verschillende varianten	11
3.2 Prijsneutraliteit als uitgangspunt	11
3.3 Verhoudingen tussen rubrieken.....	12
3.4 Effecten maximale huur.....	14
3.5 Huurverlagingen	19
3.6 Woonlastenbenadering: eerste schets	20
4 Bevindingen.....	25
4.1 Conclusies.....	25
4.2 Kanttekeningen	27
Bijlage: Kwalitatieve analyse eenheden Valente en LSVb	29
Bijlage: Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019	33
Bijlage: Model WWS onzelfstandig	39



Samenvatting

WWS zelfstandig als basis voor waardering onzelfstandige woonruimten

Naar aanleiding van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 (LAS) wordt gezocht naar een langetermijnoplossing voor het tekort aan onzelfstandige woonruimten. Eén van de mogelijke oplossingen is een aanpassing in het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) door punten toe te kennen voor locatie en energieprestatie, zodat het ontwikkelen en exploiteren van onzelfstandige woningen aantrekkelijker wordt. Door verschillende partijen die het LAS hebben ondertekend is hiertoe een opzet gemaakt voor een nieuw WWSO. In de uitwerking is het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen als uitgangspunt genomen. Het nieuwe stelsel is uitgewerkt met twee verschillende waarderingvarianten voor de rubriek locatie: één variant op basis van de WOZ-waarde en één variant op basis van de woonomgeving.

Effectanalyse op basis van steekproef

Doel van het onderzoek is te bepalen welke effecten op de waardering van onzelfstandige woonruimten het nieuwe stelsel teweegbrengt ten opzichte van het huidige stelsel. Veel van de elementen waarop in het nieuwe WWSO wordt gewaardeerd zijn echter niet beschikbaar in bestaande databronnen. Daarom is een data-uitvraag gedaan richting de achterban van Kences (voor het onzelfstandig corporatiebezit), Vastgoed Belang (voor het onzelfstandig particulier bezit) en Valente (voor het onzelfstandig zorgbezit). Vanuit de Kences-achterban heeft dit gegevens opgeleverd die zijn gebruikt voor de analyses in dit rapport. De data zijn afkomstig van vier corporatie-studentenhuisvesters en beslaat 7.300 onzelfstandige eenheden. Door Valente en de LSVb (Landelijke Studentenvakbond) zijn enkele voorbeelden van onzelfstandige eenheden aangeleverd, waarop afzonderlijk een kwalitatieve analyse is uitgevoerd.

De steekproef is in eerste instantie incompleet omdat niet alle uitgevraagde woningkenmerken opgegeven zijn. Daartoe zijn eerst ontbrekende gegevens gekoppeld vanuit de Verantwoordingsinformatie (dVi) van woningcorporaties. De dan nog resterende ontbrekende gegevens zijn vervolgens bijgeschat. Op de steekproef is tot slot een weegfactor toegepast op basis van dVi om de steekproef representatief te maken voor de onzelfstandige corporatievoorraad.

84% van de punten bepaald door oppervlakte, locatie en energielabel

De introductie van nieuwe elementen in het WWSO brengt veranderingen teweeg in het relatieve belang van de verschillende waarderingrubrieken in de totale punten. Waar in het huidige stelsel de punten toegekend voor oppervlakte gemiddeld 69% van de totale punten uitmaken, is dit aandeel in het nieuwe stelsel gemiddeld nog slechts 45%. De punten voor de nieuwe elementen energieprestatie en locatie krijgen in de beide uitgewerkte modelvarianten voor de locatiewaardering een aandeel van gemiddeld respectievelijk 14% en 25% in de totale punten. Een hoge score op deze elementen vergroot de kans op een hoge waardering van de woonruimte.

Ook op bepaalde groepen van het onzelfstandig bezit kan het nieuwe stelsel een structurele uitwerking hebben. Om deze effecten te bepalen wordt de maximale huur op basis van het huidige stelsel vergeleken met de maximale huur in het nieuwe stelsel. Daarbij wordt uitgegaan van prijsneutraliteit: de gemiddelde maximale huurprijs van een onzelfstandige eenheid (en daarmee ook de totale verdien capaciteit binnen de onzelfstandige voorraad) moet gelijk blijven aan de huidige situatie. De belangrijkste effecten zijn:

- Eenheden met een beter energielabel krijgen gemiddeld een hogere maximale huur in het nieuwe stelsel, eenheden met een slechter energielabel een lagere maximale huur. Dit is gevolg van het introduceren van de energieprestatie als waarderingsgrondslag in het nieuwe WWSO. Zo stijgt bijvoorbeeld de maximale huur van eenheden met label A++ met gemiddeld €50 per maand.
- Ten opzichte van de bestaande situatie krijgen kleinere eenheden gemiddeld een hogere maximale huur, grotere eenheden een lagere maximale huur. Omdat in het nieuwe stelsel het belang van oppervlakte in de puntentoekenning relatief kleiner wordt, worden de verschillen in gemiddelde maximale huur tussen grote en kleine eenheden kleiner. Zo stijgt bijvoorbeeld de maximale huur van eenheden met een oppervlakte tot 15m² met gemiddeld €28 per maand.

Daarnaast zijn nog enkele andere effecten zichtbaar: zo krijgen bijvoorbeeld eenheden met een recenter bouwjaar, eenheden in dorpen en periferie en eenheden met een lagere WOZ-waarde in het nieuwe stelsel gemiddeld een hogere maximale huur. Hier is echter in de regel sprake van samenstellingseffecten met de twee in de vorige alinea benoemde effecten. Zo hebben eenheden met een recenter bouwjaar vaak een beter energielabel dan oudere eenheden en zijn in dorpen en periferie relatief meer kleine eenheden aanwezig. Ook het effect op de maximale huur voor verschillende klassen van de WOZ-waarde is een samenstellingseffect: de eenheden met een lagere WOZ-waarde zijn vaak de kleinere eenheden en de kleinere eenheden krijgen in het nieuwe stelsel gemiddeld een hogere maximale huur.

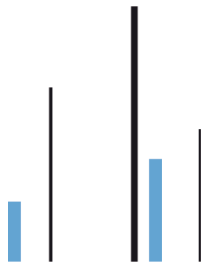
Grote stijging of daling in maximale huur is beperkt

Het aantal onzelfstandige eenheden dat als gevolg van het nieuwe stelsel een grote stijging of daling in maximale huur krijgt is beperkt. Voor 70% van de verhuureenheden blijft het effect op de maximale huur beperkt tot een stijging of daling van maximaal €50 per maand en voor 90% van de verhuureenheden tot een stijging of daling van maximaal €75 per maand.

Wanneer de maximale huur in het nieuwe stelsel daalt en lager is dan de huidige huur, is er sprake van huurverlaging. Bij eenheden waarvan de huidige huur lager is dan 90% van de huidige maximale huur is zelden sprake van huurverlaging, omdat er voldoende ruimte om de huur te verlagen bij een daling van de maximale huur. Bij eenheden waarvan de huidige huur hoger is dan 90% van de huidige maximale huur, is wanneer de maximale huur daalt in bijna alle gevallen sprake van huurverlaging. Voor ongeveer de helft van deze eenheden blijft de huurverlaging beperkt tot maximaal €10 per maand.

Besparing energielasten vermoedelijk kleiner dan huurverhoging na verduurzaming

Wanneer een pand wordt gerenoveerd en daarmee een beter energielabel wordt bereikt, mag de verhuurder daarna in het nieuwe WWSO een hogere huur vragen. Daar staan lagere energielasten voor de huurder tegenover. In een eerste schets van het effect op de woonlasten zijn de aangenomen huurverhogingen en energiebesparingen bij verduurzaming sterk vereenvoudigd. Desondanks geeft deze eerste schets een duidelijk beeld dat voor een gemiddelde onzelfstandige eenheid bij elke gerealiseerde labelsprong de toename in maximale huur fors hoger is dan de besparing op de energierekening.



Inleiding

Aanleiding van het onderzoek

In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 (LAS) zijn gemeenten, overheidsinstellingen, woningcorporaties, particuliere beleggers, studenten en het Rijk overeengekomen te zoeken naar een langetermijnoplossing voor het tekort aan onzelfstandige woonruimten. Er wordt gezocht naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving om de knelpunten voor de nieuwbouwproductie weg te nemen. Een mogelijke oplossing om de verschillen in prijskwaliteitverhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen te verbeteren is het uitbreiden van de huurtoeslageregeling naar onzelfstandige woningen. Daarnaast wordt gekeken naar een aanpassing in het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) door punten toe te kennen voor locatie en energieprestatie, zodat het ontwikkelen en exploiteren van onzelfstandige woningen aantrekkelijker wordt.

Herinrichting van het WWSO

Verschillende partijen die het LAS hebben ondertekend (BZK, de studentensteden, onderwijsinstellingen, de LSVb, Vastgoed Belang en Kences) hebben gesprekken gevoerd over vernieuwen van het WWSO. Dit heeft geleid tot een schets voor een nieuwe opzet hiervan. In de uitwerking is het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen als uitgangspunt genomen, omdat de wens is om de beide stelsels op elkaar aan te laten sluiten. Ook kan op deze manier worden aangesloten bij het *Beleidsboek waarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte* voor de interpretatie van de verschillende waarderingselementen. In deze schets van het WWSO zijn waar mogelijk dezelfde rubrieken, definities en bepalingsmethoden gebruikt als in het waarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte. Ter illustratie: dit betekent dat in beginsel een keuken in een onzelfstandige woning aan dezelfde vereisten moet voldoen om voor waardering in aanmerking te komen als een keuken in een zelfstandige woning en dat de oppervlakte van een vertrek op dezelfde wijze wordt bepaald.

Tabel 1-1 geeft een overzicht van de rubrieken in het huidige WWSO¹ en de rubrieken in het nieuwe WWSO. In kleuren is aangegeven welke rubrieken in het huidige stelsel in essentie vergelijkbaar zijn met de rubrieken in het nieuwe stelsel. Zo wordt bijvoorbeeld in rubriek '6. Kwaliteitsfactoren' in het huidige model op ongeveer dezelfde woningkenmerken gewaardeerd als in rubrieken '7. Buitenruimten' en '10. Aftrekpunten' samen in het nieuwe model. De rubrieken '4. Energieprestatie' en '8. Locatie' worden in de nieuwe opzet van het WWSO voor het eerst geïntroduceerd en kennen geen equivalent in het huidige model. In de bijlage zijn de tien rubrieken van het nieuwe model en bijbehorende puntentoekenning in detail beschreven.

¹ https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Downloads/Handleidingen/Beleidsboek_waarderingstelsel_onzelfstandige_woonruimte__versie_juni_2018.pdf

Tabel 1-1: Rubrieken in huidig WWSO en rubrieken in nieuw WWSO

Rubrieken huidig WWSO	Rubrieken nieuw WWSO
1. Oppervlakte	1. Oppervlakte van vertrekken
2. Verwarmingsmogelijkheden	2. Oppervlakte van overige ruimten
3. Kookgelegenheid	3. Verwarming
4. Toilet	4. Energieprestatie
5. Wasgelegenheid	5. Keuken
6. Kwaliteitsfactoren	6. Sanitair
7. Rijksmonument	7. Buitenruimten
	8. Locatie
	9. Rijksmonument
	10. Aftrekpunten

Het onderzoek naar de herziening van het WWSO is voortgekomen uit het LAS en het tekort aan onzelfstandige studentenwoonruimten. Echter, een herziening van het stelsel heeft impact op alle onzelfstandige eenheden. Naast studenteneenheden betreffen deze met name het onzelfstandig bezit van zorgorganisaties of zorgcorporaties. Om die reden heeft ook Valente deel uitgemaakt van de werkgroep die betrokken is geweest bij het onderzoek. De werkgroep bestond daarnaast uit BZK, Kences, de UvA, de gemeente Utrecht, de LSVb, Vastgoed Belang, en de Woonbond.

Effectanalyses op basis van varianten

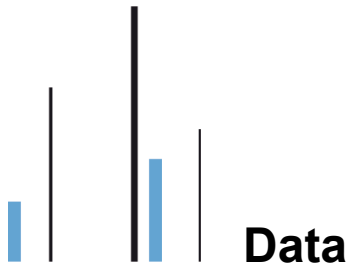
De effecten van het nieuwe stelsel zijn uitgewerkt voor twee verschillende waarderingsvarianten voor rubriek '8. Locatie': één variant op basis van de WOZ-waarde en één variant op basis van de woonomgeving. In locatievariant A krijgen eenheden punten toegekend op basis van hoe de WOZ-waarde per vierkante meter zich verhoudt tot de rest van de woningmarktregio. In locatievariant B krijgen eenheden punten toegekend wanneer bepaalde voorzieningen (OV-halte, supermarkt, gebruiksgroen) binnen loopafstand aanwezig zijn.

De puntentoekening is in eerste instantie zoveel mogelijk gebaseerd op het WWS voor zelfstandige woningen. Echter, de toegekende punten voor gezamenlijke voorzieningen worden steeds gedeeld door het aantal onzelfstandige eenheden in de woning. In overleg met de werkgroep is de puntentoekening voor rubrieken '4. Energieprestatie' en '8. Locatie' nog licht aangepast ten opzichte van de oorspronkelijke opzet, met als doel dat rubriek '8. Locatie' gezien over alle onzelfstandige eenheden gemiddeld – ofwel landelijk – een aandeel van 25% heeft in de totale punten.

Leeswijzer

In dit rapport worden de effecten van beide varianten van de schets voor een nieuw waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (in het vervolg: nieuw stelsel of nieuw WWSO) ten opzichte van het huidige stelsel besproken. Hoofdstuk 2 beschrijft de steekproef waarop het onderzoek is gebaseerd en de bewerkingen die op de data zijn gedaan. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de effectberekeningen en verdere analyses uiteengezet. Tot slot worden in hoofdstuk 4 alle bevindingen op een rij gezet. Het rapport bevat eveneens drie bijlagen: een kwalitatieve analyse, de koppeltabel tussen huurpunten en maximale huurprijs in het huidige WWSO en een bijlage waarin de rubrieken van het nieuwe stelsel worden beschreven.

2



Data

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de data die gebruikt zijn voor dit onderzoek.

2.1 Uitvraag

In het nieuwe woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten wordt een groot aantal woningkenmerken gebruikt dat niet in het huidige stelsel is opgenomen. Zo zijn WOZ-waarde en energielabel geheel nieuwe elementen, en worden keukens en sanitair op een andere manier gewaardeerd, waarbij andere woningkenmerken als 'input' voor de waardering benodigd zijn. Uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) van woningcorporaties is van de onzelfstandige woningvoorraad een aantal van de benodigde kenmerken bekend (WOZ-waarde, energielabel, bouwjaar), echter de meeste elementen in het nieuwe stelsel zijn niet uit bestaande beschikbare databronnen af te leiden.

Om deze reden is een data-uitvraag gedaan richting de achterban van drie partijen:

- Kences (voor het onzelfstandig corporatiebezit);
- Vastgoed Belang (voor het onzelfstandig particulier bezit);
- Valente (voor het onzelfstandig zorgbezit).

In deze uitvraag zijn per onzelfstandige eenheid alle (circa 60) kenmerken opgevraagd die benodigd zijn om het volledige puntenaantal in beide locatievarianten van het nieuwe model te berekenen. Naast de elementen die nodig zijn voor de nieuwe puntenaantallen worden ook per onzelfstandige eenheid de huidige huur en het totaal aantal punten conform het huidige WWS voor onzelfstandige woonruimten uitgevraagd. Deze twee kenmerken zijn benodigd voor de berekeningen van de effecten van het nieuwe stelsel ten opzichte van het huidige.

Naar aanleiding van de gegevensuitvraag is data aangeleverd door vier² Kences-deelnemers: alle studentenhuisvesters met een groot aandeel onzelfstandig bezit in de portefeuille. De aangeleverde data, die in totaal 7.810 onzelfstandige eenheden omvat, is niet compleet – een deel van de uitgevraagde kenmerken ontbreekt – maar veelal wel bruikbaar voor de analyses. In de volgende paragraaf worden de benodigde bewerkingen, aanvullingen en bijschattingen op deze data beschreven.

Door de leden van Valente zijn geen grootschalige gegevens aangeleverd. Door Valente is wel een set met enkele voorbeelden van onzelfstandige zorgeenheden aangeleverd. Vanwege de zeer beperkte omvang is deze data niet inbegrepen in de analyses, maar tijdens bijeenkomsten met de werkgroep zijn de effecten van het nieuwe WWSO op dit bezit wel bekeken en beoordeeld aan de hand van de voorbeeldeenheden. Ook de LSVb (Landelijke Studentenvakbond) heeft op deze manier enkele voorbeelden van

² Een vijfde Kences-deelnemer heeft ook gegevens aangeleverd; echter in deze levering ontbreekt zodanig veel informatie dat de gehele set niet bruikbaar is gebleken voor het onderzoek.

studentenkamers laten doorrekenen, om op meer kwalitatieve wijze naar de effecten van een nieuw stelsel te kijken. Deze kwalitatieve beschouwing is als bijlage toegevoegd bij dit rapport.

De leden van Vastgoed belang hebben geen volledige gegevens aangeleverd. De uitkomsten in dit rapport zijn dus enkel gebaseerd op de corporatiesector.

2.2 Bewerkingen

De initieel geleverde dataset bestaat uit 7.810 onzelfstandige eenheden van de vier Kences-corporaties. Echter, in alle aangeleverde gegevenssets is per onzelfstandige eenheid slechts een deel van de uitgevraagde kenmerken gevuld, waarbij de mate van vulling sterk varieert tussen de corporaties. Met de meeste onzelfstandige eenheden in de dataset kan op adresniveau de koppeling worden gemaakt met de WOZ-bezitstabel bij dVi 2019, waaruit de volgende gegevens worden aangevuld wanneer deze nog niet door de corporatie zijn opgegeven:

- WOZ-waarde;
- Energielabel;
- Bouwjaar;
- Huidige huur;
- Huidig aantal WWS-punten.

Een onzelfstandige eenheid kan niet worden meegenomen in de analyses wanneer de huidige huur of het huidig aantal WWS-punten onbekend is, omdat voor deze eenheden geen vergelijking gemaakt kan worden tussen het huidige en het nieuwe stelsel. Dit is het geval wanneer deze kenmerken niet door de corporatie zijn opgegeven én de koppeling op adresniveau met dVi 2019 niet gemaakt kon worden. Dit is voor 510 van de 7.810 eenheden het geval, de overige 7.300 eenheden zijn geschikt voor analyse. Tabel 2-1 toont een overzicht van het aantal aangeleverde eenheden en het aantal voor de analyses geschikte eenheden per corporatie, waarbij de corporaties geanonimiseerd zijn. De eenheden zijn verdeeld over de gemeenten Eindhoven, Enschede, Wageningen, Amsterdam en Diemen.

Tabel 2-1: Aantal aangeleverde onzelfstandige eenheden in de dataset en aantal steekprofeenheden dat kan worden meegenomen in de analyses, per corporatie en inclusief gemeenten waarin de eenheden gelegen zijn

Corporatie	Aangeleverd	In analyses
Corporatie A	1.820	1.760
Corporatie B	1.590	1.400
Corporatie C	4.030	3.770
Corporatie D	370	370
Totaal	7.810	7.300

Figuur 2-1 toont voor elk van de negen³ rubrieken in het nieuwe stelsel voor hoeveel van de 7.300 eenheden de punten kunnen worden berekend. De punten in een rubriek kunnen alleen worden berekend wanneer alle voor die rubriek benodigde inputkenmerken bekend zijn. Wanneer slechts een deel van de voor een rubriek benodigde informatie beschikbaar is, worden voor de gehele rubriek geen punten berekend. Omdat

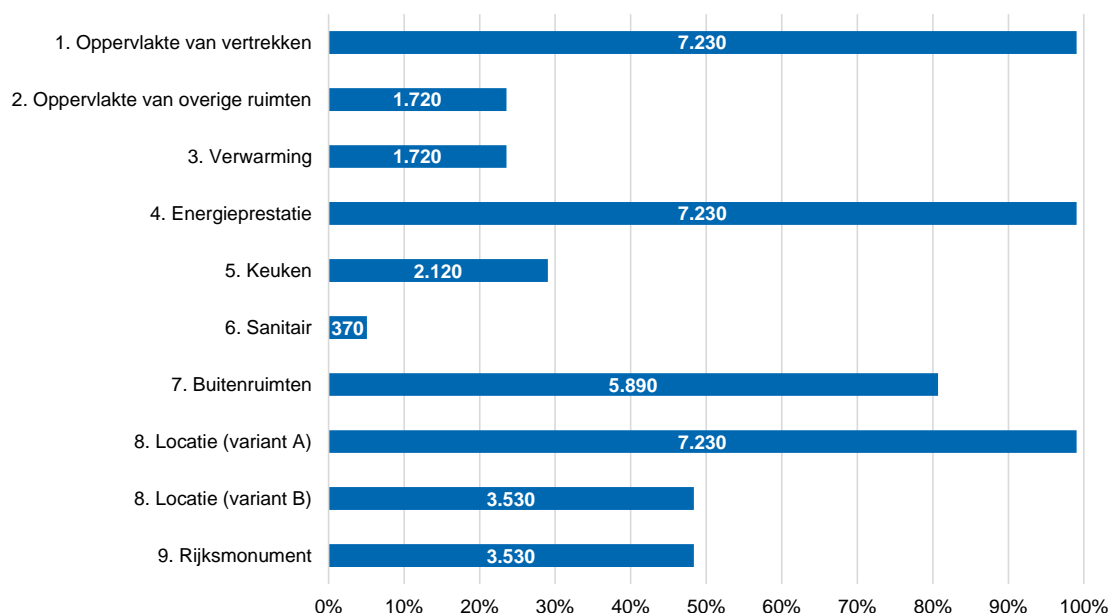
³ Het nieuwe stelsel kent tien rubrieken, waarbij in de tiende rubriek punten worden afgetrokken van het totaal in geval van hinderlijke omstandigheden. Deze informatie is uitgevraagd, echter voor vrijwel alle woningen in de steekproef geldt dat er geen sprake is van afrekpunten. Om deze reden wordt deze rubriek in deze analyses buiten beschouwing gelaten.

het kenmerk oppervlakte voor bijna alle eenheden is gevuld in de steekproef en de kenmerken energielabel en WOZ-waarde bijna altijd uit dVi kunnen worden aangevuld, kunnen de puntenaantallen voor de rubrieken '1. Oppervlakte van vertrekken', '4. Energieprestatie' en '8. Locatie' (variant A) voor 99% van de eenheden berekend worden.

Het puntenaantal in rubriek '6. Sanitair' kan slechts voor 5% van de eenheden berekend worden. Dit betreft de eenheden van corporatie D uit Tabel 2-1. Voor deze rubriek wordt een groot aantal kenmerken van het toilet en de badkamer uitgevraagd, waarbij in de steekproef de aanwezigheid van luxe-elementen in de badkamer door corporaties A, B en C niet is opgegeven. Omdat deze kenmerken tot op heden geen rol spelen in de waardering van onzelfstandige woonruimten, is aannemelijk dat verhuurders deze kenmerken niet in hun administratie hebben opgenomen. Ook voor de rubrieken '2. Oppervlakte van overige ruimten', '3. Verwarming' en '5. Keuken' is het aantal eenheden waarvoor het puntenaantal berekend kan worden beperkt.

NB: de punten voor locatievariant B kunnen voor 3.530 (48%) van de 7.300 eenheden berekend worden. Op slechts 34 onzelfstandige woonruimten na zijn voor al deze eenheden de drie voorzieningen waarop gewaardeerd wordt nabij gelegen en krijgen alle eenheden de volledige 12 punten in deze rubriek toegekend. Er is dus vrijwel geen spreiding in de steekproef op deze rubriek. In het volgende hoofdstuk worden wel analyses gedaan voor locatievariant B, echter hierbij geldt steeds de kanttekening dat de werkelijke effecten naar verwachting afwijken vanwege dit gebrek aan variatie in de steekproef.

Figuur 2-1: Aantal onzelfstandige eenheden per rubriek waarvoor puntenaantal in rubriek kan worden berekend



Om de effecten van een nieuw WWSO ten opzichte van het huidige stelsel te kunnen berekenen is voor alle eenheden in de steekproef het totaal aantal punten in het nieuwe stelsel benodigd, maar ook het aantal punten in iedere rubriek om de onderlinge verhoudingen tussen rubrieken te kunnen berekenen. Om die reden worden de ontbrekende puntenaantallen per rubriek bijgeschat met het gemiddelde puntenaantal per

rubriek van de eenheden waarvoor dit wel bekend is. Dit betekent bijvoorbeeld dat voor de 1.410 eenheden waarbij de punten voor buitenruimten ontbreken, het gemiddeld puntenaantal in deze rubriek wordt ingevuld van de 5.890 eenheden waarvan de punten voor de buitenruimten wel berekend konden worden (3 punten). Omdat de punten voor sanitair voor slechts 5% van de eenheden kunnen worden berekend, wordt voor deze rubriek dus veel bijgeschat. Echter, voor de rubrieken '1. Oppervlakte van vertrekken', '4. Energieprestatie' en '8. Locatie' kent de steekproef een goede vulling en is slechts zeer beperkt bijstelling van de punten benodigd. Dit zijn de rubrieken die in het WWS zelfstandig gemiddeld het zwaarst meewegen in de waardering en waarvan – vanwege de gewenste aansluiting tussen beide stelsels – ook in het WWSO wordt beoogd dat deze kenmerken de grootste rol in de waardering zullen spelen.

2.3 Weefactor

In de steekproef is mogelijk sprake van een onder- of oververtegenwoordiging van onzelfstandige eenheden met bepaalde kenmerken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een onder- of oververtegenwoordiging van kleine eenheden, eenheden met een goed energielabel of eenheden op bepaalde locaties. Dit kan de uitkomsten van de effectanalyses vertekenen. Om hiervoor te corrigeren wordt een weefactor toegepast op de steekproef door deze op te hogen naar een representatief te maken voor de onzelfstandige woningvoorraad. Omdat de steekproef enkel corporatiewoningen omvat en er ook geen data beschikbaar is over de bezitskenmerken van het onzelfstandige particuliere bezit of het onzelfstandig zorgbezit, gebeurt de ophoging op basis van dVi, ofwel de gehele onzelfstandige corporatievoorraad (71.500 eenheden).

Opbouw van de weefactor

In het ophogen van de steekproef wordt rekening gehouden met een aantal kenmerken die van de onzelfstandige corporatievoorraad bekend zijn. De weefactor is zodanig dat de gewogen steekproef op de verdeling over deze kenmerken representatief is voor het totale onzelfstandige corporatiebezit. Met de volgende kenmerken wordt rekening gehouden in de weefactor, waarbij steeds wordt genoemd welke klassenindeling is aangehouden:

1. Oppervlakte (tot 15m² – 15m² tot 25m² – vanaf 25m²)
2. Energielabel (A/B/C – D/E – F/G)
3. Locatie (centrum stad – rest stad – dorpen of periferie)⁴
4. Bouwjaar (tot 1945 – 1946 tot 1960 – 1961 tot 1990 – vanaf 1991)
5. WOZ-waarde (tot €30.000 – €30.000 tot €50.000 – €50.000 tot €70.000 – vanaf €70.000)
6. Combinatie oppervlakte x energielabel x locatie (conform bovenstaande indelingen)

De combinatie van kenmerken in het laatste punt is toegevoegd zodat in de weging ook rekening wordt gehouden met de onderlinge samenhang tussen oppervlakte, energielabel en locatie. Zo zijn er volgens dVi relatief meer kleine eenheden in dorpen en de periferie, en relatief meer slechte energielabels in stedelijke gebieden.

⁴ In de indeling naar locatieklasse gelden de grootste 30 gemeenten als 'stad' en de overige gemeenten als 'dorpen of periferie'. Het onderscheid tussen 'centrum stad' en 'rest stad' wordt gemaakt op basis van het woonmilieu volgens de typologie van ABF.

Resultaat van de weegfactor

Tabel 2-2 toont voor elk van de kenmerken in de weging per klasse het aantal eenheden in de steekproef en het resultaat van de weegfactor. Het resultaat van het toepassen van de weegfactor op de steekproef komt overeen met de landelijke verdeling van het onzelfstandig corporatiebezit over de kenmerken. Ter illustratie: uit dVi is bekend dat 19% van de onzelfstandige eenheden een oppervlakte heeft tot 15m², 44% een oppervlakte tussen 15m² en 25m², en 38% een oppervlakte van meer dan 25m². In de steekproef heeft 69% van de eenheden een oppervlakte tussen 15m² en 25m², waarmee het aandeel eenheden in deze oppervlakteklasse oververtegenwoordigd is in de steekproef. Deze eenheden wegen gemiddeld in de weegfactor minder zwaar mee dan de overige eenheden, waardoor na toepassing van de weegfactor ook voor de gewogen steekproef bij benadering dezelfde verdeling (19%, 44%, 38%) over de oppervlakteklassen geldt.

Tabel 2-2: Verdeling 71.500 onzelfstandige eenheden in dVi naar vijf kenmerken en verdeling 7.300 eenheden in de ongewogen steekproef naar deze kenmerken

Oppervlakte	% dVi	% Steekproef	# Steekproef
Tot 15m ²	19%	27%	1.950
15 tot 25m ²	44%	69%	5.020
Vanaf 25m ²	38%	4%	330
	100%	100%	7.300

Energielabel *	% dVi	% Steekproef	# Steekproef
A/B/C	64%	78%	5.680
D/E	22%	17%	1.210
F/G	14%	6%	420
	100%	100%	7.300

Locatie	% dVi	% Steekproef	# Steekproef
Centrum stad	28%	35%	2.560
Rest stad	53%	11%	820
Dorpen/periferie	20%	54%	3.920
	100%	100%	7.300

Bouwjaar	% dVi	% Steekproef	# Steekproef
Tot 1945	18%	4%	300
1945 tot 1960	4%	5%	340
1960 tot 1990	51%	66%	4.790
Vanaf 1990	27%	26%	1.870
	100%	100%	7.300

WOZ-waarde	% dVi	% Steekproef	# Steekproef
Tot 30k	22%	58%	4.250
30k tot 50k	25%	12%	880
50k tot 70k	24%	24%	1.790
Vanaf 70k	29%	5%	390
	100%	100%	7.300

*NB: in dVi zijn de oppervlakte, de locatie, het bouwjaar en de WOZ-waarde voor nagenoeg alle 71.500 onzelfstandige eenheden bekend. Het energielabel is slechts voor 21.500 van deze eenheden bekend. De verdeling over energielabelklassen voor de weegfactor is gebaseerd op deze 21.500 eenheden.

In effectanalyses van een nieuw stelsel wordt onder meer gekeken of de maximale huur van bepaalde eenheden zodanig daalt dat er huurverlaging optreedt omdat de actuele huur omlaag moet worden gebracht. Voor deze analyse is van belang hoe ver de huidige huur van onzelfstandige eenheden verwijderd is van de huidige maximale huur. Namelijk, hoe kleiner de ruimte tussen de huur en de maximale huur in de huidige situatie, hoe groter de kans dat er huurverlaging optreedt bij een daling van de maximale huur. Volgens dVi bedraagt voor 39% van de onzelfstandige corporatie-eenheden de huur ten hoogste 90% van de maximale huur. Voor de overige eenheden ligt de huur tussen 90% en 100% van het maximum. In de steekproef heeft 71% van de eenheden een huur van ten hoogste 90% van de maximale huur. Het aandeel eenheden met relatief veel 'ruimte' tussen de huur en de maximale huur is daarmee oververtegenwoordigd. Om die reden zou het wenselijk zijn het kenmerk 'huidige huur als percentage van de huidige maximale huur' mee te nemen in de weegfactor. Echter, de spreiding in de steekproef is zodanig dat het aantal kenmerken waarmee rekening gehouden kan worden in de weegfactor beperkt is. In de weegfactor wordt derhalve geen rekening gehouden met dit gegeven.

2.4 Samenstellingseffecten

In het volgende hoofdstuk worden de effecten van het nieuw stelsel op de maximale huur berekend en bekeken langs verschillende invalshoeken. Hierbij treden soms verschillen in maximale huur op die niet direct te verklaren zijn vanuit de inhoudelijke aanpassingen in het model ten opzichte van het huidige stelsel. In deze gevallen is vaak sprake van samenstellingseffecten in de voorraad en daarom zijn de correlaties tussen verschillende woningkenmerken waarlangs het nieuwe WWSO wordt beoordeeld van belang.

Tabel 2-3 geeft een overzicht van deze correlaties voor zes belangrijke kenmerken: oppervlakte, energielabel, locatie, bouwjaar, WOZ-waarde en huidige huurprijs. Een plusteken geeft een positieve correlatie aan, een minteken een negatieve correlatie. Wanneer de correlatie groter is dan 50% of kleiner dan -50% is dit aangegeven met een dubbel plus- of minteken. Zwakke correlaties van maximaal 5% plus of min worden aangegeven met '+/-'. Uit de correlatiematrix blijkt bijvoorbeeld een sterke positieve correlatie tussen de oppervlakte en WOZ-waarde van onzelfstandige eenheden. Dat impliceert hoe groter de woning, des te hoger de WOZ-waarde (en vice versa). De sterke negatieve relatie tussen bouwjaar en energielabel geeft aan dat nieuwere woningen gemiddeld genomen een beter energielabel hebben. Er is een negatieve correlatie tussen oppervlakte en locatie, wat erop duidt dat in locaties verder van het centrum de onzelfstandige eenheden gemiddeld kleiner zijn. Tegelijk geldt vanwege de correlatie tussen oppervlakte en WOZ-waarde dat eenheden verder van het centrum een lagere WOZ-waarde kennen. Evenzo zijn woningen verder van het centrum recenter gebouwd en zijn ze voorzien van een beter energielabel.

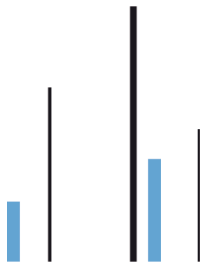
Tabel 2-3: Correlaties tussen oppervlakte, energielabel, locatie, bouwjaar, WOZ-waarde en huidige huurprijs in de gewogen steekproef

	Oppervlakte	Energielabel *	Locatie **	Bouwjaar	WOZ-waarde	Huurprijs
Energielabel *	+/-					
Locatie **	-	-				
Bouwjaar	+	--	+			
WOZ-waarde	++	+/-	-	+		
Huurprijs	++	-	+/-	+	++	

* Energielabel: hoger = slechter label

** Locatie: hoger = verder van centrum

3



Effecten nieuw stelsel

In dit hoofdstuk worden de effecten van het nieuwe WWSO ten opzichte van het huidige WWSO besproken.

3.1 Effecten in beeld voor verschillende varianten

In eerste instantie zijn voor rubriek '8. Locatie' vier verschillende varianten uitgewerkt: drie varianten op basis van de WOZ-waarde en één variant op basis van de woonomgeving. Na een aantal verkennende analyses resteren twee varianten (locatievariant A en locatievariant B) die door de werkgroep als meest kansrijk worden bevonden en in dit rapport worden behandeld. In locatievariant A krijgen eenheden een vast aantal punten toegekend op basis van hoe de WOZ-waarde per vierkante meter zich verhoudt tot de rest van de woningmarktregio. In locatievariant B krijgen eenheden punten toegekend wanneer bepaalde voorzieningen (OV-halte, supermarkt, gebruiksgroen) binnen loopafstand aanwezig zijn.

Twee varianten op basis van de WOZ-waarde zijn afgefallen:

- In de ene variant werden, zoals in locatievariant A, punten toegekend op basis van hoe de WOZ-waarde per vierkante meter zich verhoudt tot de rest van de regio. Hier werden echter geen vaste punten toegekend, maar werd een opslag toegekend van 10%, 20%, dan wel 30% op de punten in de rubrieken '1. Oppervlakte van vertrekken', '2. Oppervlakte van overige ruimten' en '4. Energieprestatie'. Deze variant is in beginsel hetzelfde als locatievariant A, echter aan locatievariant A wordt de voorkeur gegeven vanwege de relatieve eenvoud van een vast puntenaantal en de grotere kans op een beheersbaar totaal aantal punten.
- De andere locatievariant die is afgefallen is gebaseerd op het WWS voor zelfstandige woningen. In deze variant worden punten toegekend per vast bedrag van de WOZ-waarde en per vast bedrag van de WOZ-waarde per vierkante meter. Deze punten worden gedeeld door het aantal eenheden in de woning. Omdat in deze variant het aantal punten in principe onbegrensd is, en de wens is om de kans op excessen klein te houden, is deze locatievariant komen te vervallen.

In locatievariant A en locatievariant B wordt vooralsnog niet gewerkt met een 'cap' die het aandeel van de rubriek locatie in de punten begrenst, zoals wordt voorgenomen voor het WWS voor zelfstandige woningen. Omdat in beide locatievarianten vaste puntenaantallen worden toegekend, is de kans dat de punten voor locatie een te groot aandeel krijgen in de totale punten beperkt. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Prijsneutraliteit als uitgangspunt

Om de effecten van het nieuwe stelsel ten opzichte van het huidige stelsel te meten wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige maximale huur van onzelfstandige eenheden en de maximale huur op basis van het nieuwe stelsel. Daartoe moet eerst aan de punten in het nieuwe stelsel een maximale huurprijs worden verbonden. In overleg met de werkgroep is uitgegaan van prijsneutraliteit: de gemiddelde maximale huurprijs

van een onzelfstandige eenheid (en daarmee ook de totale verdien capaciteit binnen de onzelfstandige voorraad) moet gelijk blijven aan de huidige situatie.

In de (gewogen) steekproef heeft een onzelfstandige eenheid in het huidige stelsel gemiddeld 145 punten en een gemiddelde maximale huur van €303. In het nieuwe WWSO hebben de onzelfstandige eenheden in beide locatievarianten gemiddeld 48 punten⁵. Om prijsneutraliteit te bewerkstelligen worden de punten in het nieuwe model met een factor 3 opgehoogd, waarna de bestaande koppeltabel tussen punten en maximale huurprijs wordt gehanteerd om de maximale huur te bepalen (zie bijlage). Op deze manier geldt in beide varianten van het nieuwe stelsel een gemiddelde maximale huur van €303, gelijk aan de huidige situatie.

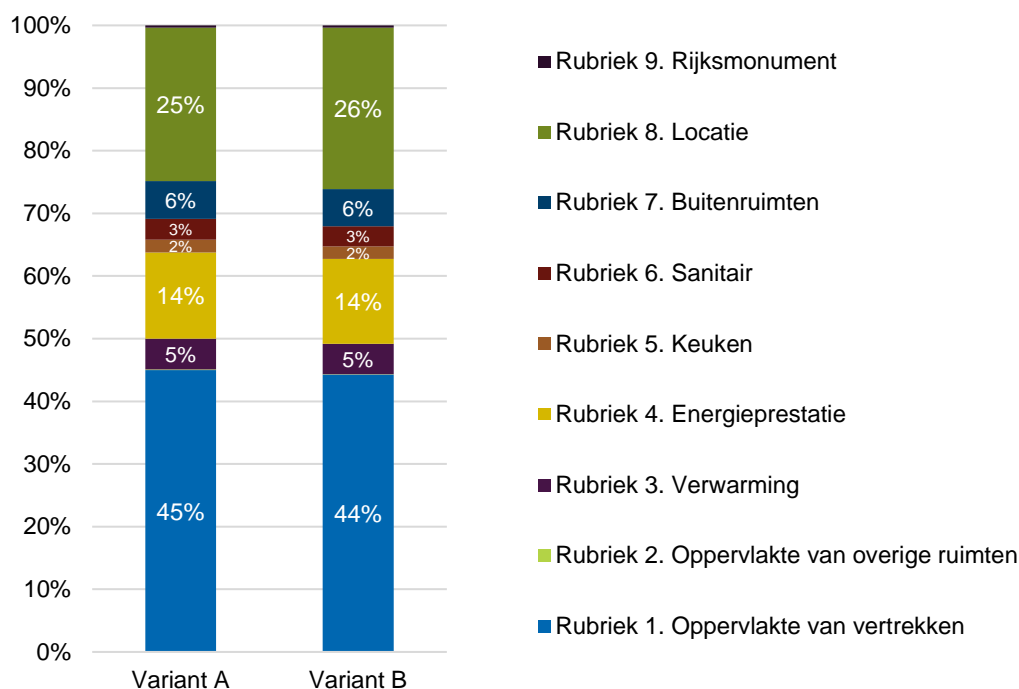
In de volgende paragraaf komen de verhoudingen tussen rubrieken aan bod (hoe zwaar weegt elk van de rubrieken mee in de totale punten?) en worden deze verhoudingen vergeleken met die in het huidige stelsel. Daarna wordt ingegaan op de effecten op de maximale huur: hoewel voor een gemiddelde onzelfstandige eenheid de maximale huur gelijk blijft in het nieuwe stelsel, kunnen verschillen optreden tussen verschillende groepen onzelfstandig bezit. Zo is het geval dat kleinere eenheden gemiddeld een hogere maximale huur krijgen, en grotere eenheden gemiddeld een lagere maximale huur dan in het huidige model. Deze effecten op de maximale huur worden langs verschillende invalshoeken bekeken. Paragraaf 3.5 gaat in op huurverlagingseffecten die optreden wanneer de nieuwe maximale huur lager ligt dan de huidige feitelijke huur.

3.3 Verhoudingen tussen rubrieken

Figuur 3-1 toont voor beide locatievarianten per rubriek het gemiddelde aandeel van de punten in het totaal puntenaantal. In locatievariant B gelden grofweg dezelfde verhoudingen als in locatievariant A. De punten die worden toegekend voor de oppervlakte van vertrekken maken gemiddeld 45% uit van het totaal aantal punten. De punten die worden toegekend voor locatie maken, zoals beoogd, in beide locatievarianten ongeveer 25% uit van de totale punten. Het gemiddeld aandeel in de punten van de rubriek energiestatatie is 14%. In de overige categorieën worden gemiddeld minder punten toegekend: het aandeel van deze elementen in de totale puntwaardering is kleiner. Het gemiddelde aandeel in de totale punten van de rubriek verwarming is 5%, van de rubriek keuken 2%, van de rubriek sanitair 3% en van de rubriek buitenruimten 6%. In de steekproef is zelden sprake van overige ruimten (bergingen, zolders en garages) en zijn er slechts 185 wooneenheden die deel uitmaken van een rijksmonument, waardoor het gemiddelde aandeel van deze beide rubrieken afgerond 0% is.

⁵ In locatievariant B worden gemiddeld iets meer punten toegekend voor locatie dan in locatievariant A. Het gemiddeld totaal aantal punten bedraagt 47,6 in locatievariant A en 48,2 in locatievariant B, afgerond beide 48. De genoemde ophoogfactor van 3 ten behoeve van prijsneutraliteit is in werkelijkheid dan ook iets hoger (3,04) voor locatievariant A en iets lager (2,99) voor locatievariant B.

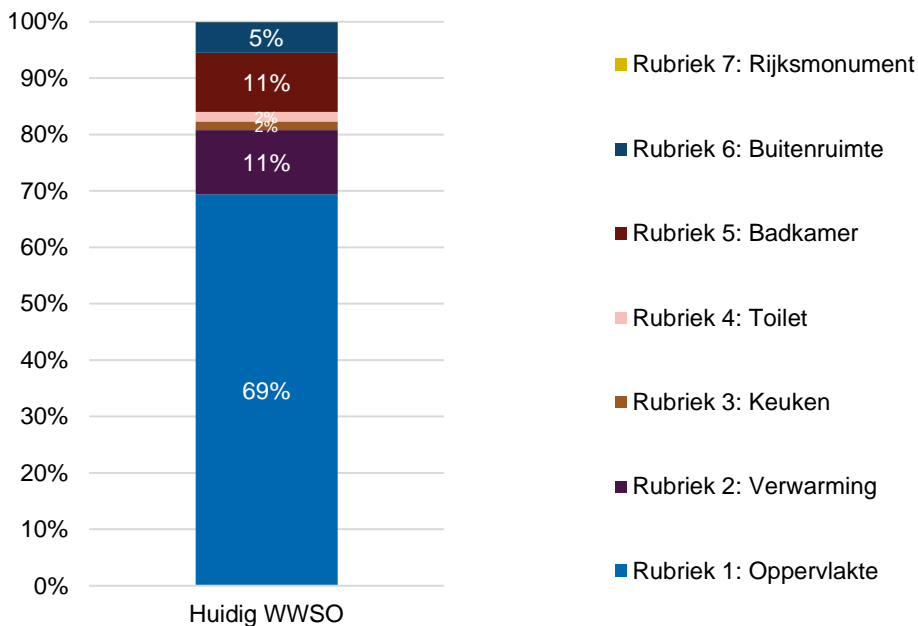
Figuur 3-1: Gemiddeld aandeel in de totale punten per rubriek, voor beide locatievarianten



De gemiddelde verhoudingen tussen de rubrieken in het nieuwe stelsel kunnen op hoofdlijnen worden vergeleken met deze verhoudingen in het huidige stelsel. Er is een gegevensset beschikbaar met de huidige puntenwaarderingen per rubriek van 4.830 onzelfstandige eenheden van twee corporatie-studentenhuysvesters waarvan het bezit niet in de steekproef voor het nieuwe model is opgenomen. Voor deze eenheden is in het huidige model het aandeel van de punten voor oppervlakte gemiddeld 69% van de totale punten (Figuur 3-2)⁶. Het belang van de oppervlakte in de punten is in het huidige model dus fors hoger dan in het nieuwe model (45%). Omdat de eenheden in deze gegevensset andere eenheden zijn dan in de nieuwe waarderingen, gelegen in andere regio's, kunnen deze twee percentages niet precies met elkaar vergeleken worden. Echter, het is aannemelijk dat, als gevolg van toevoegen van twee nieuwe elementen aan het stelsel (energieprestatie en locatie), in het nieuwe WWSO de rol van oppervlakte in de puntwaardering gemiddeld kleiner is.

⁶ Op de 4.830 eenheden waarvan de huidige puntenwaarderingen bekend zijn is geen weegfactor toegepast. De getoonde verhoudingen tussen rubrieken dienen als indicatief te worden beschouwd.

Figuur 3-2: Gemiddeld aandeel in de totale punten per rubriek in het huidig WWSO



Zoals beoogd maken de punten die worden toegekend voor locatie gemiddeld 25% uit van de totale punten (Figuur 3-1). Tabel 3-1 toont voor beide locatievarianten de verdeling van de onzelfstandige eenheden naar het aandeel van de rubriek locatie in de totale punten. Hieruit kan worden afgelezen of er grote ‘uitschieters’ zijn tussen de onzelfstandige eenheden waarvoor dit aandeel (veel) lager of (veel) hoger is dan 25%. Zo blijft voor 88% van de eenheden het puntenaandeel van de rubriek locatie in variant A beperkt tot maximaal 30%. Slechts voor 5,7% van de onzelfstandige eenheden wegen de punten voor locatie in locatievariant A voor meer dan 35% mee in de punten, in locatievariant B is dat 3,1%. Met gebruik van een cap kan eventueel, zoals beoogd voor het WWS zelfstandig, het aandeel van de locatie in de totale punten worden gemaximeerd op een bepaald percentage. Dat is in dit onderzoek achterwege gelaten.

Tabel 3-1: Verdeling van de onzelfstandige eenheden naar het aandeel van de rubriek locatie in de totale punten, voor beide locatievarianten

Aandeel locatie	Locatievariant A		Locatievariant B	
	Aandeel	Cumulatief	Aandeel	Cumulatief
Tot 15%	2,7%	2,7%	0,8%	0,8%
15% tot 20%	10,7%	13,4%	11,8%	12,6%
20% tot 25%	47,6%	61,0%	37,4%	50,0%
25% tot 30%	27,2%	88,2%	21,9%	72,0%
30% tot 35%	6,1%	94,3%	24,9%	96,9%
35% tot 40%	5,4%	99,7%	2,9%	99,8%
Vanaf 40%	0,3%	100,0%	0,2%	100,0%

3.4 Effecten maximale huur

Tabel 3-2 toont per oppervlakteklasse het aantal eenheden in de (gewogen) steekproef, de gemiddelde huidige maximale huur van onzelfstandige eenheden en de nieuwe maximale huur in beide locatievarianten. De oppervlakte is hier de oppervlakte van het eigen vertrek plus de aan de huurder toegerekende

oppervlakte van de gezamenlijke vertrekken. Berekend is het verschil tussen de nieuwe maximale huur en de huidige maximale huur (per maand). In beide locatievarianten krijgen de kleinere eenheden, met een oppervlakte tot 15m², gemiddeld een hogere maximale huur dan in het huidige stelsel. Dit verschil bedraagt €28 in locatievariant A en €36 in locatievariant B. De grotere eenheden krijgen gemiddeld juist een lagere maximale huur, variërend tussen €14 en €19 minder.

In het nieuwe WWSO worden ten opzichte van het huidige stelsel de elementen energieprestatie en locatie geïntroduceerd. In het huidige WWSO speelt de oppervlakte van eenheden een grote rol in de waardering. In het nieuwe model is het belang van oppervlakte relatief kleiner (zie ook paragraaf 3.2). Nog altijd zal een grotere ruimte met meer punten gewaardeerd worden dan een kleinere (ceteris paribus), maar de verschillen in maximale huur tussen oppervlakteklassen worden daarom wel kleiner: in het huidige model bedraagt het verschil in gemiddelde maximale huur tussen de kleinste en de grootste eenheden €373 - €195 = €178, in locatievariant A van het nieuwe model is dit verschil met €359 - €223 = €136 iets kleiner.

Tabel 3-2: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar oppervlakteklasse

Oppervlakte	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Vershil	Nieuwe max.	Vershil
Tot 15m ²	12.700	€ 195	€ 223	+ €28	€ 231	+ €36
15 tot 20m ²	19.400	€ 263	€ 274	+ €11	€ 275	+ €12
20 tot 25m ²	13.200	€ 328	€ 313	- €14	€ 312	- €15
Vanaf 25m ²	26.300	€ 373	€ 359	- €14	€ 354	- €19
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

Tabel 3-3 toont de effecten van het nieuwe model op de maximale huurprijs naar energielabel. In beide locatievarianten krijgen eenheden met een beter energielabel (A++, A+, A of B) een hogere maximale huur, en krijgen eenheden met een slechter energielabel (D, E, F of G) een lagere maximale huur. Voor eenheden met energielabel C blijft de maximale huur ongeveer gelijk. Waar de energieprestatie van een onzelfstandige eenheid in het huidige WWSO geen rol speelt, wordt dit element geïntroduceerd in het nieuwe WWSO en worden eenheden met een betere energieprestatie hiervoor gewaardeerd in de punten.

Tabel 3-3: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar energielabel

Energielabel	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Vershil	Nieuwe max.	Vershil
A++	1.400	€ 281	€ 331	+ €50	€ 327	+ €47
A+	1.400	€ 295	€ 315	+ €20	€ 327	+ €32
A	11.800	€ 320	€ 363	+ €43	€ 359	+ €39
B	5.300	€ 320	€ 346	+ €26	€ 343	+ €23
C	25.200	€ 296	€ 302	+ €5	€ 305	+ €9
D	5.800	€ 309	€ 271	- €38	€ 272	- €37
E	11.000	€ 309	€ 276	- €32	€ 273	- €36
F	2.500	€ 305	€ 265	- €40	€ 260	- €45
G	7.000	€ 280	€ 251	- €29	€ 249	- €30
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

In Tabel 3-4 worden de effecten van het nieuwe stelsel naar het type locatie getoond. Eenheden in dorpen en periferie krijgen in variant A gemiddeld minder punten voor locatie dan eenheden in steden, omdat wordt

gewaardeerd op de WOZ-waarde per vierkante meter ten opzichte van de woningmarktregio. Binnen een regio is de WOZ-waarde per vierkante meter gemiddeld lager in dorpen en periferie dan in steden. Desondanks geldt voor beide locatievarianten van het model dat eenheden in dorpen en periferie gemiddeld een hogere maximale huur krijgen. Dit hangt vermoedelijk samen met de bevindingen uit Tabel 3-2 en Tabel 3-3. De onzelfstandige voorraad in dorpen en periferie kent vergeleken met stedelijke gebieden gemiddeld meer kleinere eenheden en meer eenheden met een goed energielabel (zie ook de correlatie tussen locatie, oppervlakte en energielabel in Tabel 2-3). De gemiddeld hogere maximale huurprijs voor onzelfstandige eenheden in dorpen en periferie is vermoedelijk een samenstellingseffect als gevolg van verschillen in gemiddelde bezitskenmerken tussen de verschillende locatietypen.

Tabel 3-4: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar locatie

Locatie	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Vershil	Nieuwe max.	Vershil
Centrum stad	22.600	€ 308	€ 305	- €3	€ 305	- €4
Rest stad	30.400	€ 319	€ 309	- €10	€ 303	- €16
Dorpen/periferie	18.500	€ 272	€ 293	+ €21	€ 301	+ €29
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

In Tabel 3-5 worden de effecten op de maximale huurprijs naar bouwjaarklassen getoond. De oudere onzelfstandige eenheden gebouwd tot 1997, krijgen in beide locatievarianten gemiddeld een lagere maximale huurprijs. Dit effect is vermoedelijk gevolg van een samenhang tussen bouwjaar en energielabel: de oudere eenheden zijn gemiddeld van een minder goede energetische kwaliteit (zie ook Tabel 2-3), waarop in het huidige stelsel niet, en in het nieuwe stelsel juist wel gewaardeerd wordt.

Tabel 3-5: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar bouwjaarklasse

Bouwjaar	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Vershil	Nieuwe max.	Vershil
1976 en ouder	32.700	€ 275	€ 258	- €17	€ 261	- €15
1977 t/m 1978	2.900	€ 219	€ 232	+ €13	€ 247	+ €28
1979 t/m 1983	2.800	€ 344	€ 329	- €15	€ 337	- €6
1984 t/m 1997	16.500	€ 353	€ 352	- €1	€ 345	- €8
1998 t/m 1999	4.300	€ 349	€ 380	+ €31	€ 375	+ €26
2000 t/m 2001	500	€ 211	€ 244	+ €33	€ 245	+ €34
2002 t/m 2005	2.100	€ 282	€ 317	+ €35	€ 316	+ €33
2006 t/m 2010	1.900	€ 347	€ 388	+ €41	€ 381	+ €35
2011 t/m 2014	1.800	€ 298	€ 335	+ €37	€ 342	+ €44
Vanaf 2015	6.000	€ 312	€ 350	+ €38	€ 343	+ €31
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

Tabel 3-6 toont de effecten naar WOZ-waardeklasse. Onzelfstandige eenheden met een WOZ-waarde tot €30.000 krijgen in beide locatievarianten gemiddeld een hogere maximale huur. Voor de andere WOZ-waardeklassen is het beeld iets grilliger. Hoewel voor de rubriek locatie in locatievariant A de WOZ-waarde van belang is, wordt niet op de absolute hoogte van de WOZ-waarde gewaardeerd. In de puntentoekening wordt gekeken naar hoe de WOZ-waarde per vierkante meter zich verhoudt tot de rest van de regio. Het positieve effect op de maximale huur bij eenheden met een lage WOZ-waarde is vermoedelijk een samenstellingseffect met oppervlakte: de eenheden met een lage WOZ-waarde zijn gemiddeld de kleinere

eenheden (zie ook Tabel 2-3) en deze eenheden krijgen een gemiddeld hogere maximale huurprijs in het nieuwe stelsel.

Tabel 3-6: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar WOZ-waardeklasse

WOZ-waarde	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Vershil	Nieuwe max.	Vershil
Tot 30k	15.600	€ 223	€ 238	+ €14	€ 252	+ €29
30k tot 50k	18.000	€ 295	€ 290	- €5	€ 295	+ €0
50k tot 70k	17.100	€ 315	€ 318	+ €3	€ 309	- €6
Vanaf 70k	20.800	€ 361	€ 353	- €8	€ 343	- €18
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

In Tabel 3-7 worden de effecten op de maximale huurprijs naar een klassenindeling van de WOZ-waarde per vierkante meter getoond. In locatievariant A krijgen eenheden punten toegekend op basis van hoe de WOZ-waarde per vierkante meter zich verhoudt tot de woningmarktregio. Eenheden met een hogere WOZ-waarde per vierkante meter krijgen in locatievariant A gemiddeld een hogere maximale huur in het nieuwe stelsel, bij een lagere WOZ-waarde per vierkante meter daalt gemiddeld de maximale huur. De groep eenheden met een WOZ-waarde per vierkante meter tot €1.500 vormen hier een uitzondering op: deze eenheden krijgen gemiddeld een hogere maximale huur. Vermoedelijk speelt ook hier een samenstellingseffect: bij deze eenheden zijn relatief veel eenheden met een kleinere oppervlakte en deze eenheden krijgen een gemiddeld hogere maximale huurprijs in het nieuwe stelsel.

Tabel 3-7: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar klasse van de WOZ-waarde per vierkante meter

WOZ per m ²	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Vershil	Nieuwe max.	Vershil
Tot €1.500	17.900	€ 245	€ 258	+ €14	€ 272	+ €28
€1.500 tot €2.500	16.700	€ 320	€ 298	- €21	€ 304	- €15
€2.500 tot €3.000	15.900	€ 342	€ 334	- €8	€ 323	- €19
€3.000 tot €3.500	12.600	€ 329	€ 332	+ €3	€ 323	- €7
Vanaf €3.500	8.500	€ 283	€ 308	+ €25	€ 298	+ €15
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

In Tabel 3-8 worden de effecten op de maximale huurprijs naar een klassenindeling van de huidige huurprijs getoond. Onzelfstandige eenheden met een huidige huur tot €200 per maand krijgen in beide locatievarianten gemiddeld een hogere maximale huur, eenheden met een huur vanaf €250 krijgen gemiddeld een lagere maximale huur. Ook hier is vermoedelijk sprake van een samenstellingseffect met de oppervlakte: bij de eenheden met een lagere huidige huurprijs zijn relatief meer kleinere eenheden dan bij de eenheden met een hogere huur (zie ook Tabel 2-3).

Tabel 3-8: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar huidige huurprijsklasse

Huurprijs	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Verskil	Nieuwe max.	Verskil
Tot €200	21.300	€ 219	€ 238	+ €19	€ 242	+ €23
€200 tot €250	16.200	€ 295	€ 292	- €3	€ 295	- €1
€250 tot €300	29.200	€ 356	€ 346	- €11	€ 341	- €15
Vanaf €300	4.900	€ 380	€ 372	- €8	€ 371	- €9
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

Tabel 3-9 toont tot slot de effecten op de maximale huurprijs naar een klassenindeling van het aantal eenheden in de woning waarmee de gemeenschappelijke voorzieningen gedeeld worden. Hier is het beeld van de effecten op de maximale huur niet eenduidig: de maximale huurprijs wordt gemiddeld hoger voor eenheden in een woning met 2, 3 of 4 eenheden en voor eenheden in een woning met minimaal 13 eenheden. Voor eenheden in een woning met 5 t/m 12 eenheden geldt in het nieuwe stelsel gemiddeld een lagere maximale huurprijs.

Tabel 3-9: Effect nieuw WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs, naar aantal eenheden in woning

Eenheden	Aantal eenheden	Huidige max. huur	Locatievariant A		Locatievariant B	
			Nieuwe max.	Verskil	Nieuwe max.	Verskil
2 t/m 4	20.600	€ 332	€ 355	+ €23	€ 350	+ €18
5 t/m 8	30.200	€ 312	€ 304	- €8	€ 302	- €10
9 t/m 12	16.800	€ 269	€ 255	- €14	€ 260	- €10
Vanaf 13	3.900	€ 230	€ 237	+ €7	€ 250	+ €20
Totaal	71.500	€ 303	€ 303	€ 0	€ 303	€ 0

Naast de effecten op de maximale huurprijs is er interesse in de omvang van de effecten: in hoeverre zijn er onzelfstandige eenheden die een zeer sterke daling of stijging in maximale huur krijgen? Tabel 3-10 toont de verdeling van de eenheden naar het effect op de maximale huur in het nieuwe WWSO ten opzichte van het huidige stelsel. In beide locatievarianten gaat de maximale huur voor circa 45% van de eenheden omlaag en voor 55% van de eenheden omhoog. Omdat gemiddeld over alle eenheden de nieuwe maximale huur gelijk blijft aan de huidige maximale huur, betekent dit dat de 45% dalingen van de maximale huur gemiddeld iets groter van formaat zijn dan de 55% stijgingen van de maximale huur. In locatievariant A blijft voor 70% van de verhuureenheden het effect op de maximale huur beperkt tot maximaal €50 per maand plus of min. Voor 30% van de verhuureenheden is het effect op de maximale huur groter dan €50, voor 10% van de verhuureenheden is het effect groter dan €75. In locatievariant B is het aandeel eenheden met een effect op de maximale huur groter dan €75 per maand met 13% iets groter dan in locatievariant A: voor 10% van de eenheden wordt de maximale huur meer dan €75 lager, voor 3% van de eenheden wordt de maximale huur meer dan €75 hoger.

Tabel 3-10: Verdeling van de onzelfstandige eenheden naar het effect van het nieuwe WWSO (locatievariant A en B) op de maximale huurprijs

Effect maximale huur	Variant A	Variant B
Meer dan €75 lager	7%	10%
€50 tot €75 lager	11%	8%
€25 tot €50 lager	8%	9%
€10 tot €25 lager	7%	7%
Tot €10 lager	11%	11%
Tot €10 hoger	7%	11%
€10 tot €25 hoger	18%	13%
€25 tot €50 hoger	19%	18%
€50 tot €75 hoger	8%	10%
Meer dan €75 hoger	3%	3%
Totaal	100%	100%

3.5 Huurverlagingen

Indien de nieuwe maximale huur lager is dan de huidige huur die wordt gevraagd voor de eenheid, kan dat leiden tot huurverlaging als gevolg van het nieuwe WWSO. Tabel 3-11 toont voor hoeveel eenheden er sprake is van een mogelijke huurverlaging in beide varianten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar eenheden waarvan de huidige huur lager is dan 90% van de huidige maximale huur, en eenheden waarvan de huidige huur hoger is dan 90% van de maximale huur. Hoe dichter de huur van een onzelfstandige eenheid in de actuele situatie op 100% van de maximale huur zit, des te groter de kans dat in het nieuwe stelsel sprake zal zijn van huurverlaging als de nieuwe maximale huur lager uitvalt. Het onderscheid naar deze twee groepen eenheden wordt gemaakt omdat in het ophogen van de steekproef geen rekening gehouden kon worden met het kenmerk huur als percentage van de maximale huur, en het aantal eenheden met relatief veel ruimte tot de maximale huur in de steekproef oververtegenwoordigd is (zie ook paragraaf 2.3).

Bij eenheden waarvan de huidige huur lager is dan 90% van de huidige maximale huur is in beide locatievarianten zelden sprake van huurverlaging. Voor deze eenheden blijft ook in het geval van een daling van de maximale huur de huidige huur daar in de meeste gevallen nog onder. Bij eenheden waarvan de huidige huur hoger is dan 90% van de huidige maximale huur is er vaker sprake dan een stijging in de maximale huur dan bij eenheden met minder ruimte tot de maximale huur. In locatievariant A stijgt de maximale huur voor 68% van de eenheden, in locatievariant B voor 88% van de eenheden. Echter, wanneer bij deze eenheden de maximale huur daalt is in bijna alle gevallen sprake van huurverlaging. Slechts voor 1,7% van deze eenheden in locatievariant A en 1,3% van deze eenheden in locatievariant B blijft de maximale huur, ondanks dat deze daalt, boven de huidige huur. Voor bijna de helft van de eenheden met huurverlaging in locatievariant A blijft de huurverlaging beperkt tot maximaal €10 per maand.

Tabel 3-11: Verdeling van de onzelfstandige eenheden naar mate van huurverlaging, voor beide locatievarianten en met onderscheid naar het percentage van de huidige huur ten opzichte van de huidige maximale huur

Huurverlaging	Locatievariant A		Locatievariant B	
	Huur t.o.v. max	Huur t.o.v. max	Huur t.o.v. max	Huur t.o.v. max
	Tot 90%	Vanaf 90%	Tot 90%	Vanaf 90%
N.v.t.: maximale huur stijgt	54,0%	68,1%	49,1%	87,7%
Geen huurderiving	45,3%	1,7%	49,3%	1,3%
Tot €10	0,1%	15,2%	0,0%	1,6%
€10 tot €20	0,4%	5,1%	1,3%	0,1%
€20 tot €30	0,2%	0,9%	0,4%	6,4%
€30 tot €40	0,0%	6,4%	0,0%	1,0%
€40 tot €50	0,0%	0,6%	0,0%	0,1%
Meer dan €50	0,0%	2,1%	0,0%	1,9%
Totaal	100%	100%	100%	100%

3.6 Woonlastenbenadering: eerste schets

In het nieuwe stelsel krijgen onzelfstandige eenheden punten toegekend voor de energetische kwaliteit van het pand. Omdat een beter energielabel een positieve bijdrage in de puntentelling levert kunnen verhuurders (sneller) geneigd zijn het pand te renoveren. Wanneer hiermee een beter energielabel wordt bereikt mag de verhuurder daarna in het nieuwe WWSO een hogere huur vragen. Daar staat tegenover dat de huurder bij een beter label lagere energielasten zal hebben. De vraag is in hoeverre deze lagere energierekening in balans is met de hogere huur.

De woonlastenbenadering in deze paragraaf is bedoeld om een eerste inzicht te geven of en in welke mate de effecten van verduurzaming onder het nieuwe WWSO voor- of nadelig uitpakken voor de huurder. De inschatting van de huurstijging en de daling van de energielasten zijn beide vereenvoudigd en op basis van enkele aannames. Voor preciezer inzicht in de effecten van verduurzaming op de woonlastensituatie van de huurder is nader onderzoek benodigd.

Stijging (maximale) huur

Voor niet alle onzelfstandige eenheden wordt in de huidige situatie de maximale huur gevraagd. Vaak ligt de huur van eenheden bijvoorbeeld rond 90% van het maximum. We nemen aan dat, wanneer de maximale huur stijgt als gevolg van verduurzaming, de toename in maximale huur wordt doorgerekend aan de huurder. Dus bijvoorbeeld: wanneer de huur van een eenheid €270 bedraagt en de maximale huur €300 (de huur is dan 90% van de maximale huur), en de maximale huur stijgt als gevolg van verduurzaming naar €325, dan wordt dit verschil van €25 bij de huur opgeteld. De nieuwe huur bedraagt dan €295 en de verhouding ten opzichte van de nieuwe maximale huur van €325 blijft met 90,8% ongeveer gelijk aan de huidige situatie.

Rubriek '4. Energieprestatie' van het nieuwe WWSO (zie bijlage) geeft per energielabel het aantal toegekende punten per vierkante meter die volgens rubriek '1. Oppervlakte van vertrekken' wordt toegerekend aan de huurder. Deze oppervlakte wordt berekend als de oppervlakte van het privévertrek plus de oppervlakte van gezamenlijke vertrekken gedeeld door het aantal eenheden, en bedraagt in de steekproef gemiddeld 21,45m². In deze analyse wordt gerekend met deze gemiddelde oppervlakte van 21,45m² die van belang is voor de puntentoekekening. Ook wordt rekening gehouden met de ophoogfactor ter hoogte van 3 die is vastgesteld ten behoeve van prijsneutraliteit.

De koppeltabel tussen punten en maximale huurprijs in het WWS onzelfstandig is niet precies lineair, ofwel niet overal in de tabel is de 'prijs per punt' hetzelfde⁷. Tot 180 punten (en een maximale huur van €381) is de puntprijs circa €2,12 en vanaf 181 punten is de puntprijs circa €1,10. Om voor de vereenvoudigde woonlastenbenadering met één vaste puntprijs te kunnen werken bekijken we hoeveel van de eenheden in het 'lagere' segment tot 180 punten zitten, en hoeveel in het 'hogere' segment vanaf 181 punten. Volgens dVi heeft 86% van de onzelfstandige corporatie-eenheden in de huidige situatie maximaal 180 punten, 14% heeft meer dan 180 punten. Daarom wordt in deze vereenvoudigde benadering gerekend met een gewogen gemiddelde puntprijs van €1,98.

Tabel 3-12 toont de toename van de maximale huur per labelsprong voor een gemiddelde onzelfstandige eenheid, berekend door vermenigvuldiging van de puntenstijging per labelsprong met de gemiddelde puntprijs van €1,98. Zoals eerder benoemd nemen we aan dat de toename in maximale huur als gevolg van de labelsprong volledig wordt doorgerekend aan de huurder, ofwel de tabel toont per labelsprong de aangenomen maandelijkse huurstijging. De grootst mogelijke huurstijging is bij een verduurzaming van label G naar label A++: voor een onzelfstandige eenheid van gemiddeld formaat kan dan een huurverhoging van €89 per maand worden doorgevoerd.

Tabel 3-12: Gemiddelde toename van maximale huur in WWSO voor een onzelfstandige eenheid met gemiddelde oppervlakte, per labelsprong

		naar label							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
van label	A+	€ 6	-	-	-	-	-	-	-
	A	€ 13	€ 6	-	-	-	-	-	-
	B	€ 19	€ 13	€ 6	-	-	-	-	-
	C	€ 45	€ 38	€ 32	€ 25	-	-	-	-
	D	€ 64	€ 57	€ 51	€ 45	€ 19	-	-	-
	E	€ 76	€ 70	€ 64	€ 57	€ 32	€ 13	-	-
	F	€ 83	€ 76	€ 70	€ 64	€ 38	€ 19	€ 6	-
	G	€ 89	€ 83	€ 76	€ 70	€ 45	€ 25	€ 13	€ 6

Daling energielasten

Tegenover de stijging van de huur staat na verduurzaming voor de huurder een daling in de energielasten. Om de gemiddelde daling in energielasten voor verschillende labelsprongen in te schatten wordt gebruik gemaakt van de vergoedingentabel die is afgesproken tussen Aedes en de Woonbond⁸. De vergoedingentabel is opgezet voor zelfstandige woningen en helpt bij het bepalen van een eerlijke vergoeding (huurverhoging) voor huurders bij duurzaamheidsinvesteringen.

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/04/25/maximale-huurprijsgrenzen-voor-onzelfstandige-woonruimten-per-1-juli-2019>

⁸ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/verbeterde-vergoedingentabel-voor-duurzaamheidsinvesteringen>

De basis voor de vergoeding is de gemiddelde besparing als gevolg van de effecten van gasbesparingen⁹ van huishoudens in corporatiewoningen bij vergelijkbare, daadwerkelijke verduurzamingen in het verleden. Om ervoor te zorgen dat de meeste huurders niet méér woonlasten krijgen door de huurverhoging dan voor de duurzaamheidsinvesteringen, is er afgesproken dat de huurverhoging voor zelfstandige woningen daarom lager ligt dan de gemiddelde besparing op de energierekening. Daarom is de vergoeding op 90% van de gemiddelde besparing vastgesteld. In deze analyse wordt uitgegaan van de gemiddelde besparing op de gasrekening, dus zonder de correctie van 90% op dit ingeschatte bedrag.

De tabel met de gemiddelde besparing per labelsprong is gedifferentieerd naar woninggrootte: tot 70m², 70-90m² en vanaf 90m² en heeft betrekking op besparingen op de gasrekening. Voor woningen tussen 70m² en 90m² is de tabel uitgesplitst naar eengezins- en meergezinswoningen. Omdat veruit de meeste onzelfstandige corporatie-eenheden gelegen zijn in meergezinswoningen, wordt de besparingentabel voor meergezinswoningen tussen 70m² en 90m² gebruikt¹⁰. De gemiddelde (toegerekende) oppervlakte van onzelfstandige eenheden in de steekproef bedraagt 21,45m², ofwel gemiddeld bevat een pand tussen 70m² en 90m² 3 à 4 onzelfstandige eenheden. De bedragen uit de tabel worden daarom eerst door 3,5 gedeeld, onder de aanname dat de gasrekening – en de besparing hierop – evenredig worden verdeeld onder de huurders van onzelfstandige eenheden in een pand.

Tabel 3-13 geeft het resultaat: de gemiddelde besparing in energielasten voor de huurder van een onzelfstandige eenheid van gemiddeld formaat bij de verschillende mogelijke labelsprongen. De grootste mogelijke besparing op de energierekening is bij een verduurzaming van label G naar label A++: voor een gemiddelde onzelfstandige eenheid wordt in deze situatie gemiddeld €13 per maand bespaard.

Tabel 3-13: Geschatte gemiddelde besparing op de energielasten (gas) voor huurder in een onzelfstandige eenheid met gemiddelde oppervlakte, per labelsprong

		naar label							
		A++	A+	A	B	C	D	E	F
van label	A+	€ 1	-	-	-	-	-	-	-
	A	€ 3	€ 1	-	-	-	-	-	-
	B	€ 5	€ 3	€ 2	-	-	-	-	-
	C	€ 8	€ 6	€ 5	€ 3	-	-	-	-
	D	€ 11	€ 9	€ 8	€ 5	€ 3	-	-	-
	E	€ 11	€ 10	€ 8	€ 6	€ 3	€ 1	-	-
	F	€ 12	€ 10	€ 9	€ 7	€ 5	€ 2	€ 1	-
	G	€ 13	€ 11	€ 10	€ 8	€ 5	€ 2	€ 2	€ 1

Netto effect op woonlasten

De confrontatie van de gemiddelde hogere huur per labelsprong conform Tabel 3-12 en de gemiddelde lagere energielasten per labelsprong conform Tabel 3-13 resulteert in Tabel 3-14: het netto effect per labelsprong op de woonlasten van de huurder van een gemiddelde onzelfstandige eenheid. In alle gevallen

⁹ Uit onderzoek blijkt dat de correlatie tussen labelsprongen en besparingen op de elektriciteitsrekening veel minder sterk is dan de correlatie tussen labelsprongen en de gasrekening. Besparingen die effect hebben op de elektriciteitsrekening zijn daarom buiten beschouwing gelaten in de vergoedingentabel.

¹⁰ <https://aedes.nl/media/document/onderzoek-verfijning-tabel-vergoedingen-bij-labelstappen>, tabel B2.9

is bij verduurzaming de toename in (maximale) huur fors hoger dan de geschatte besparing op de energierekening. In het meest extreme geval, waarin van label G naar label A++ wordt verduurzaamd, heeft dit zelfs een verhogend effect van €76 per maand op de woonlasten, het verschil tussen de huurverhoging van €89 en de energiebesparing van €13.

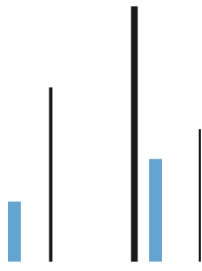
Tabel 3-14: Geschatte gemiddelde besparing op de energielasten (gas) minus gemiddelde toename van maximale huur in WWSO voor een onzelfstandige eenheid met gemiddelde oppervlakte, per labelsprong

	naar label								
	A++	A+	A	B	C	D	E	F	
van label	A+	€ 5	-	-	-	-	-	-	-
	A	€ 10	€ 5	-	-	-	-	-	-
	B	€ 14	€ 9	€ 4	-	-	-	-	-
	C	€ 37	€ 32	€ 27	€ 23	-	-	-	-
	D	€ 53	€ 48	€ 43	€ 39	€ 16	-	-	-
	E	€ 65	€ 60	€ 55	€ 51	€ 28	€ 12	-	-
	F	€ 71	€ 66	€ 61	€ 56	€ 33	€ 17	€ 5	-
	G	€ 76	€ 72	€ 66	€ 62	€ 39	€ 23	€ 11	€ 6

In deze woonlastenbenadering zijn de aangenomen huurverhogingen en energiebesparingen bij verduurzaming sterk vereenvoudigd. Voor de aangenomen huurverhoging wordt enkel het effect gezien op een onzelfstandige eenheid van gemiddelde oppervlakte. Ook de verwachte energiebesparing op basis van de vergoedingentabel is een versimpeling, waarbij naar eenheden van gemiddeld formaat in een pand tussen 70m² en 90m² wordt gekeken. In werkelijkheid varieert het formaat van onzelfstandige eenheden en zijn deze ook vaak gelegen in (veel) grotere panden, waar ook de effecten van verduurzaming op de gasrekening wisselend zullen zijn.

Ondanks deze kanttekeningen geeft de woonlastenanalyse een beeld van de effecten op de woonlasten van de huurder wanneer panden onder het nieuwe WWSO worden verduurzaamd. In werkelijkheid zullen de huurverhogingen en energiebesparingen variëren, echter uit de eerste schets hiervan blijkt de toename in maximale huur bij verduurzaming gemiddeld sterk uit verhouding met de verwachte besparing.

4



Bevindingen

De belangrijkste uitkomsten en aandachtspunten van het onderzoeken komen in dit hoofdstuk aan de orde.

4.1 Conclusies

Nieuwe elementen in stelsel voor onzelfstandige wooneenheden

Het nieuwe woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen, waarin energieprestatie en locatie als nieuwe elementen worden ingebracht, brengt veranderingen teweeg ten opzichte van het bestaande stelsel. Waar in het huidige stelsel de punten toegekend voor oppervlakte gemiddeld 69% van de totale punten uitmaken, is dit aandeel in het nieuwe stelsel gemiddeld nog slechts 45%. De punten voor de nieuwe elementen energieprestatie en locatie krijgen in de beide uitgewerkte modelvarianten voor de locatiewaardering een aandeel van gemiddeld respectievelijk 14% en 25% in de totale punten. Voor de overige rubrieken (verwarming, keuken, sanitair, buitenruimten en rijksmonumenten) is het gemiddelde aandeel van de punten in het totaal, zoals ook in het huidige stelsel, beperkt.

Veranderingen in bestaande voorraad bij prijsneutraliteit

Uitgangspunt bij het nieuwe model is prijsneutraliteit: de gemiddelde maximale huurprijs van een onzelfstandige eenheid (en daarmee ook de totale verdien capaciteit binnen de onzelfstandige voorraad) moet gelijk blijven aan de huidige situatie. Echter, tussen verschillende groepen onzelfstandig bezit kunnen verschillen optreden. De volgende effecten, die worden gemeten in termen van het verschil in de nieuwe maximale huur ten opzichte van huidige maximale huur, treden op: kleinere eenheden krijgen gemiddeld een hogere maximale huur en eenheden met een beter energielabel krijgen gemiddeld een hogere maximale huur. Daarnaast krijgen eenheden in dorpen en periferie, eenheden met een recenter bouwjaar, eenheden met een lagere WOZ-waarde en eenheden met een lagere huidige huurprijs gemiddeld een hogere maximale huur.

De effecten op de maximale huur zijn voor een deel direct verklaarbare gevolgen van de verschillen in opzet tussen het huidige en het nieuwe stelsel. Omdat in het huidige stelsel niet, en in het nieuwe stelsel wel op energieprestatie wordt gewaardeerd, krijgen eenheden met een goed energielabel gemiddeld een hogere maximale huur. De oppervlakte van eenheden gaat vanwege de introductie van twee nieuwe elementen (energieprestatie en locatie) een relatief kleinere rol spelen in de puntwaardering, waardoor de verschillen in gemiddelde maximale huur tussen kleinere en grotere eenheden kleiner worden en de maximale huur van kleinere eenheden gemiddeld stijgt. Desalniettemin blijft wel gelden dat grotere eenheden met een hoger puntenaantal gewaardeerd worden.

Samenstellingseffecten in bestaande voorraad

Andere effecten zijn te verklaren vanwege samenstellingseffecten in de voorraad. Zo is de gemiddelde stijging van de maximale huur van nieuwere woningen te verklaren omdat nieuwere woningen gemiddeld een beter energielabel hebben dan oudere woningen en eenheden in het nieuwe stelsel meer punten krijgen bij een betere energieprestatie. De gemiddeld hogere maximale huur bij eenheden met een lagere WOZ-waarde is te verklaren doordat eenheden met een lagere WOZ-waarde gemiddeld kleiner zijn, en de oppervlakte van eenheden in het nieuwe stelsel een relatief minder grote rol speelt in de puntentoekening. Ondanks dat eenheden in steden gemiddeld meer punten toegekend krijgen in de nieuwe rubriek locatie dan eenheden in dorpen en periferie, krijgen toch de eenheden in dorpen en periferie gemiddeld een hogere maximale huur. Ook dit is gevolg van een samenstellingseffect: vergeleken met de steden zijn de eenheden in dorpen en periferie gemiddeld iets kleiner en hebben deze een beter energielabel.

Veranderingen maximale huur en huurverlagingen

Het aantal onzelfstandige eenheden dat als gevolg van het nieuwe stelsel een grote stijging of daling in maximale huur krijgt is beperkt. In beide locatievarianten gaat de maximale huur voor circa 45% van de eenheden omlaag en voor 55% van de eenheden omhoog. Voor 70% van de verhuureenheden blijft het effect op de maximale huur beperkt tot een stijging of daling van maximaal €50 per maand en voor 90% van de verhuureenheden tot een stijging of daling van maximaal €75 per maand.

Wanneer de maximale huur in het nieuwe stelsel daalt en lager is dan de huidige huur, is er sprake van huurverlaging. Bij eenheden waarvan de huidige huur lager is dan 90% van de huidige maximale huur, is er in beide locatievarianten zelden sprake van huurverlaging omdat er voldoende ruimte om de huur te verlagen bij een daling van de maximale huur. Bij eenheden waarvan de huidige huur hoger is dan 90% van de huidige maximale huur, is wanneer de maximale huur daalt in bijna alle gevallen sprake van huurverlaging. Voor ongeveer de helft van deze eenheden blijft de huurverlaging beperkt tot maximaal €10 per maand.

Woonlastenbenadering

Wanneer een pand wordt gerenoveerd en daarmee een beter energielabel wordt bereikt, mag de verhuurder daarna in het nieuwe WWSO een hogere huur vragen. Daar staan lagere energielasten voor de huurder tegenover. In een eerste schets van het effect op de woonlasten zijn de aangenomen huurverhogingen en energiebesparingen bij verduurzaming sterk vereenvoudigd. Desondanks geeft deze eerste schets een duidelijk beeld dat voor een gemiddelde eenheid bij elke labelsprong de toename in maximale huur fors hoger is dan de besparing op de energierekening. Voor preciezer inzicht in de effecten van verduurzaming op de woonlastensituatie van de huurder is nader onderzoek aanbevolen.

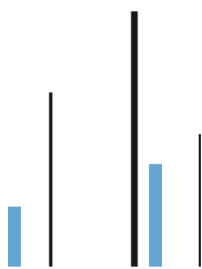
Welke nieuwbouwwoning wordt in het nieuwe stelsel het hoogst gewaardeerd?

Gemiddeld wordt 84% van de huurpunten voor onzelfstandige eenheden bepaald door oppervlakte (45%), locatie (25%) en energielabel (14%). Een hoge score op deze onderdelen vergroot de kans op een hoog puntentotaal en daarmee ook de maximale huur die de verhuurder zou mogen vragen. Dit zou concreet dan gaan om (relatief) grote eenheden met een A+-label geleden in het centrum van een grote stad. In hoeverre deze wooneenheden rendabel te realiseren zijn is voor nu buiten beschouwing gelaten, maar op termijn zeker een punt van aandacht.

4.2 Kanttekeningen

De resultaten uit dit onderzoek dienen met een enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd vanwege gebreken in de onderzoeksdataset. We plaatsen de volgende kanttekeningen:

- De dataset bevat enkel onzelfstandige eenheden van corporatie-studentenhuisvesters. Een nieuw waarderingsstelsel voor onzelfstandige woningen heeft ook invloed op onzelfstandig bezit in de particuliere sector en de zorgsector. Op basis van dit rapport kunnen daarom alleen uitspraken worden gedaan over de effecten van een nieuw WWSO op de onzelfstandige studenteneenheden van woningcorporaties.
- De dataset bevat eenheden van slechts vier corporaties met bezit verdeeld over slechts vijf verschillende gemeenten. Uit dVi blijken verschillen in de kenmerken van het onzelfstandig bezit tussen de gemeenten in de steekproef en de overige gemeenten, waardoor – ondanks de toepassing van een weefactor – de steekproef mogelijk niet geheel representatief is voor heel Nederland.
- In eerste instantie ontbreekt in de dataset veel informatie. Ook na aanvulling van de steekproef met informatie uit dVi is slechts een deel van de benodigde kenmerken bekend. De uitgevraagde kenmerken van het sanitair zijn zelfs maar door één corporatie opgegeven. Om analyses uit te kunnen voeren op de gehele dataset zijn de ontbrekende punten per rubriek op een betrekkelijk eenvoudige manier bijgeschat met het gemiddelde van de bekende waarden.
- In de weefactor die wordt gebruikt om de steekproef representatief te maken voor de gehele onzelfstandige corporatievoorraad is het niet mogelijk gebleken om met alle gewenste kenmerken rekening te houden. Met name de afstand van de huidige huur tot de maximale huur is een relevant kenmerk dat niet meegenomen kon worden in de weefactor, waardoor de opgehoogde steekproef op dit kenmerk niet representatief is voor de landelijke voorraad.
- In locatievariant B worden punten toegekend voor de nabijheid van drie verschillende voorzieningen. In de steekproef krijgen vrijwel alle eenheden de volledige punten voor locatie omdat alle drie de voorzieningen nabij gelegen zijn. In werkelijkheid zijn er vermoedelijk ook onzelfstandige eenheden die minder dan de volledige punten in deze rubriek krijgen. De werkelijke effecten voor locatievariant B wijken naar verwachting af van de in dit rapport gepresenteerde effecten.



Bijlage: Kwalitatieve analyse eenheden Valente en LSVb

Door de leden van Valente en de LSVb (Landelijke Studentenvakbond) zijn geen grootschalige gegevens aangeleverd. Door beide partijen is wel een set met enkele voorbeelden van onzelfstandige zorgeenheden aangeleverd. Vanwege de zeer beperkte omvang is deze data niet inbegrepen in de analyses, maar tijdens bijeenkomsten met de werkgroep zijn de effecten van het nieuwe WWSO op dit bezit wel bekeken en beoordeeld aan de hand van de voorbeeldeenheden.

De vijf voorbeelden van onzelfstandige zorgeenheden die door Valente (Tabel 4-1) zijn aangeleverd zijn vrij verschillend van het onzelfstandig corporatiebezit uit de onderzoeksdataset. De eenheden van Valente kennen doorgaans grotere gezamenlijke ruimten en grotere buitenruimten en fietsenstallingen. Eenheden B en C zijn vrijwel zelfstandige studio's met eigen keuken, badkamer en toilet. Deze eenheden zijn niet goed te vergelijken met de onzelfstandige studenteneenheden van de corporaties, waar de keuken en het sanitair in de meeste gevallen gedeeld worden met één of meerdere huisgenoten. Het huidige aantal punten van de eenheden is onbekend. Ook kan het nieuwe puntenaantal niet worden berekend omdat het energielabel (voor 4 van de 5 eenheden) en/of de WOZ-waarde (voor 2 van de 5 eenheden) ontbreekt. Daarom kan geen analyse worden uitgevoerd op de (verschuiving van de) maximale huur.

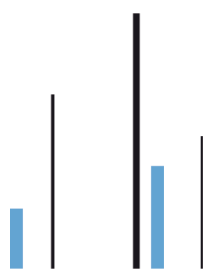
Tabel 4-1: Voorbeeldeenheden Valente

	Valente Complex A	Valente Complex B	Valente Complex C	Valente Complex D	Valente Complex E
Gemeente	Den Haag	Amsterdam	Apeldoorn	Dordrecht	Zeist
Aantal eenheden	4	50	36	4	6
Oppervlakte eigen ruimten	15 m ²	25 m ²	20 m ²	18 m ²	14 m ²
Oppervlakte gezamenlijke ruimten	63 m ²	100 m ²	35 m ²	87 m ²	65 m ²
Energieprestatie	onbekend	onbekend	onbekend	B	onbekend
Bouwjaar	2001	2008	1875	onbekend	1995
Kerken: aantal keukens	1	50	36	1	2
Kerken: luxe-elementen per keuken	3	5	1	6	6
Sanitair: aantal toiletten	2	61	37	3	3
Sanitair: aantal badkamers	1	50	36	2	3
Sanitair: luxe-elementen per badkamer	3	-	2	2	2
Oppervlakte eigen buitenruimte	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1 m ²	0 m ²
Oppervlakte gezamenlijke buitenruimte	100 m ²	150 m ²	1000 m ²	1 m ²	96 m ²
Oppervlakte fietsenstalling	6 m ²	10 m ²	50 m ²	12 m ²	35 m ²
WOZ-waarde	€ 291.000	onbekend	onbekend	€ 59.000	€ 35.000
OV-halte binnen 800m	ja	ja	ja	ja	ja
Winkel binnen 800m	nee	ja	nee	ja	ja
Gebruiksgroen binnen 800m	ja	ja	ja	ja	ja
Aftrekpunten	nee	nee	nee	nee	nee
Rijksmonument	nee	nee	nee	nee	nee

De vijf voorbeeldeenheden van de LSVb (Tabel 4-2) tonen meer gelijkenissen met het onzelfstandig corporatiebezit. Van deze eenheden is ook het huidig puntenaantal bekend, waardoor de huidige maximale huurprijs kan worden vergeleken met de maximale huurprijs in het nieuwe stelsel. Vergeleken met de onzelfstandige corporatie-eenheden zijn de door de LSVb aangeleverde kamers – met uitzondering van kamer D – relatief klein. Kamers B en C, beide met een oppervlakte van 8m² van het eigen vertrek, krijgen in het nieuwe stelsel een fors hogere maximale huurprijs dan in het huidige stelsel. Deze kamers krijgen in het nieuwe stelsel relatief veel punten toegekend voor de locatie. Ook kamers A en E krijgen een hogere maximale huur. De maximale huur van kamer D blijft ongeveer gelijk. De kamers krijgen in het nieuwe model relatief weinig punten toegekend voor energieprestatie, keuken en sanitair.

Tabel 4-2: Voorbeeldeenheden LSVb

	LSVb Kamer A	LSVb Kamer B	LSVb Kamer C	LSVb Kamer D	LSVb Kamer E
Gemeente	Amsterdam	Amsterdam	Delft	Groningen	Nijmegen
Locatie	Rest stad	Rest stad	Rest stad	Centrum stad	Rest stad
Aantal eenheden	5	2	3	2	8
Oppervlakte eigen ruimten	9 m ²	8 m ²	8 m ²	45 m ²	7 m ²
Oppervlakte gezamenlijke ruimten	10 m ²	15 m ²	15 m ²	n.v.t.	55 m ²
Energieprestatie	F	D	C	D	F
Bouwjaar	1950	1980	1950	1934	1897
Keuken: aantal keukens	1	1	1	1	1
Keuken: luxe-elementen per keuken	1	4	3	1	2
Sanitair: aantal toiletten	1	1	1	1	2
Sanitair: aantal badkamers	1	1	1	1	1
Sanitair: luxe-elementen per badkamer	1	3	4	4	1
Oppervlakte eigen buitenruimte	n.v.t.	n.v.t.	8 m ²	n.v.t.	n.v.t.
Oppervlakte gezamenlijke buitenruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	20 m ²
Oppervlakte fietsenstalling	n.v.t.	1 m ²	2 m ²	n.v.t.	5 m ²
WOZ-waarde	€ 70.000	€ 60.000	€ 75.000	€ 41.000	€ 46.000
OV-halte binnen 800m	ja	ja	ja	ja	ja
Winkel binnen 800m	ja	ja	ja	ja	ja
Gebruiksgroen binnen 800m	nee	ja	ja	nee	ja
Aftrekpunten	vloeroppervlak ruitoppervlak temperatuur	nee	nee	nee	ruitoppervlak temperatuur
Rijksmonument	nee	nee	nee	ja	nee
Huidig aantal punten	31	53	43	274	65
Huidige maximale huur	€ 66	€ 112	€ 91	€ 484	€ 138
Nieuw aantal punten variant A (opgehoogd)	59	133	119	270	82
Nieuwe maximale huur variant A	€ 125	€ 281	€ 252	€ 480	€ 174
Effect op maximale huur variant A	+ €59	+ €169	+ €161	- €4	+ €36
Nieuw aantal punten variant B (opgehoogd)	84	127	113	261	77
Nieuwe maximale huur variant B	€ 178	€ 269	€ 239	€ 470	€ 163
Effect op maximale huur variant B	+ €112	+ €157	+ €148	- €14	+ €25



Bijlage: Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019

Onderstaande tabel toont de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2019. Deze peildatum is gebruikt om dat het onderzoek gebruikmaakt van cijfers van dVi 2019. In het nieuwe model worden de berekende punten eerst met factor 3 vermenigvuldigd. Vervolgens wordt onderstaande bestaande koppeltabel gebruikt om de maximale huurprijs te berekenen. Dus: wanneer een onzelfstandige eenheid in het nieuwe stelsel conform de volgende bijlage 50 punten scoort, dan hoort daarbij de maximale huur die in het huidige stelsel is gekoppeld aan $3 * 50 = 150$ punten. Deze maximale huur bedraagt €317,42.

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	2,18	41	86,83	81	171,41	121	256,07	161	340,69
2	4,29	42	88,93	82	173,57	122	258,19	162	342,81
3	6,41	43	91,05	83	175,66	123	260,27	163	344,92
4	8,55	44	93,15	84	177,80	124	262,40	164	347,06
5	10,65	45	95,27	85	179,92	125	264,50	165	349,16
6	12,79	46	97,39	86	182,03	126	266,63	166	351,26
7	14,91	47	99,50	87	184,14	127	268,76	167	353,38
8	17,03	48	101,62	88	186,26	128	270,88	168	355,49
9	19,14	49	103,75	89	188,35	129	273,00	169	357,63
10	21,27	50	105,85	90	190,49	130	275,11	170	359,75
11	23,34	51	107,99	91	192,59	131	277,22	171	361,82
12	25,46	52	110,08	92	194,73	132	279,33	172	363,95
13	27,57	53	112,23	93	196,82	133	281,47	173	366,07
14	29,71	54	114,34	94	198,94	134	283,57	174	368,21
15	31,84	55	116,45	95	201,09	135	285,66	175	370,29
16	33,92	56	118,55	96	203,19	136	287,79	176	372,43
17	36,05	57	120,64	97	205,31	137	289,92	177	374,53
18	38,17	58	122,78	98	207,42	138	292,05	178	376,68
19	40,30	59	124,89	99	209,53	139	294,16	179	378,78
20	42,41	60	127,02	100	211,66	140	296,27	180	380,89
21	44,51	61	129,13	101	213,76	141	298,37	181	381,98
22	46,61	62	131,25	102	215,86	142	300,50	182	383,08
23	48,75	63	133,35	103	217,98	143	302,62	183	384,19
24	50,83	64	135,49	104	220,08	144	304,74	184	385,29

25	52,97	65	137,61	105	222,24	145	306,81	185	386,36
26	55,06	66	139,73	106	224,33	146	308,95	186	387,47
27	57,21	67	141,79	107	226,46	147	311,09	187	388,55
28	59,34	68	143,92	108	228,60	148	313,19	188	389,66
29	61,44	69	146,07	109	230,67	149	315,28	189	390,74
30	63,56	70	148,16	110	232,81	150	317,42	190	391,84
31	65,66	71	150,28	111	234,91	151	319,51	191	392,93
32	67,78	72	152,38	112	237,02	152	321,66	192	394,05
33	69,89	73	154,50	113	239,13	153	323,75	193	395,12
34	71,99	74	156,63	114	241,24	154	325,88	194	396,22
35	74,11	75	158,77	115	243,37	155	328,01	195	397,32
36	76,24	76	160,86	116	245,49	156	330,11	196	398,41
37	78,35	77	162,99	117	247,62	157	332,24	197	399,52
38	80,49	78	165,06	118	249,73	158	334,33	198	400,62
39	82,59	79	167,21	119	251,83	159	336,46	199	401,72
40	84,71	80	169,31	120	253,95	160	338,59	200	402,82

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
201	403,92	241	447,71	281	491,56	321	535,38	361	579,22
202	404,99	242	448,83	282	492,64	322	536,48	362	580,32
203	406,11	243	449,93	283	493,75	323	537,55	363	581,42
204	407,16	244	451,03	284	494,87	324	538,70	364	582,48
205	408,29	245	452,13	285	495,93	325	539,76	365	583,62
206	409,36	246	453,21	286	497,04	326	540,89	366	584,71
207	410,49	247	454,30	287	498,14	327	541,95	367	585,80
208	411,57	248	455,41	288	499,24	328	543,07	368	586,90
209	412,68	249	456,50	289	500,34	329	544,12	369	588,00
210	413,75	250	457,58	290	501,44	330	545,28	370	589,09
211	414,87	251	458,67	291	502,52	331	546,33	371	590,20
212	415,94	252	459,80	292	503,62	332	547,44	372	591,28
213	417,07	253	460,87	293	504,71	333	548,52	373	592,38
214	418,15	254	461,97	294	505,81	334	549,65	374	593,48
215	419,24	255	463,05	295	506,92	335	550,71	375	594,58
216	420,33	256	464,16	296	508,01	336	551,82	376	595,66
217	421,41	257	465,24	297	509,10	337	552,93	377	596,75
218	422,52	258	466,37	298	510,19	338	553,99	378	597,87
219	423,65	259	467,44	299	511,27	339	555,11	379	598,97
220	424,74	260	468,55	300	512,41	340	556,20	380	600,01
221	425,81	261	469,62	301	513,47	341	557,31	381	601,13
222	426,93	262	470,74	302	514,59	342	558,38	382	602,23

223	428,02	263	471,80	303	515,65	343	559,51	383	603,34
224	429,12	264	472,93	304	516,76	344	560,58	384	604,43
225	430,16	265	474,05	305	517,86	345	561,68	385	605,53
226	431,29	266	475,12	306	518,96	346	562,81	386	606,61
227	432,38	267	476,23	307	520,04	347	563,89	387	607,73
228	433,47	268	477,33	308	521,16	348	564,99	388	608,81
229	434,57	269	478,41	309	522,24	349	566,08	389	609,91
230	435,68	270	479,50	310	523,34	350	567,17	390	611,04
231	436,75	271	480,62	311	524,44	351	568,23	391	612,11
232	437,88	272	481,69	312	525,52	352	569,38	392	613,20
233	438,94	273	482,79	313	526,65	353	570,44	393	614,29
234	440,05	274	483,88	314	527,73	354	571,55	394	615,41
235	441,14	275	484,98	315	528,81	355	572,63	395	616,48
236	442,27	276	486,08	316	529,88	356	573,74	396	617,60
237	443,32	277	487,17	317	531,03	357	574,82	397	618,66
238	444,43	278	488,28	318	532,10	358	575,91	398	619,79
239	445,52	279	489,36	319	533,19	359	577,03	399	620,86
240	446,63	280	490,47	320	534,27	360	578,10	400	621,98

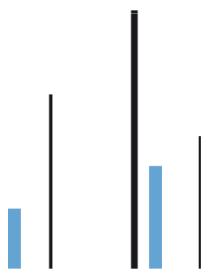
punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
401	623,05	441	666,88	481	710,74	521	754,55	561	798,38
402	624,11	442	667,98	482	711,83	522	755,64	562	799,48
403	625,24	443	669,08	483	712,89	523	756,74	563	800,60
404	626,32	444	670,19	484	714,00	524	757,81	564	801,67
405	627,43	445	671,25	485	715,10	525	758,95	565	802,74
406	628,51	446	672,35	486	716,22	526	760,03	566	803,84
407	629,64	447	673,48	487	717,28	527	761,12	567	804,97
408	630,72	448	674,54	488	718,41	528	762,21	568	806,04
409	631,85	449	675,66	489	719,46	529	763,33	569	807,16
410	632,89	450	676,76	490	720,57	530	764,41	570	808,23
411	634,02	451	677,85	491	721,67	531	765,51	571	809,33
412	635,12	452	678,93	492	722,78	532	766,58	572	810,42
413	636,21	453	680,06	493	723,84	533	767,72	573	811,54
414	637,30	454	681,12	494	724,97	534	768,79	574	812,63
415	638,42	455	682,23	495	726,06	535	769,90	575	813,75
416	639,48	456	683,34	496	727,15	536	770,97	576	814,84
417	640,58	457	684,43	497	728,25	537	772,08	577	815,93
418	641,69	458	685,50	498	729,35	538	773,19	578	817,02
419	642,77	459	686,62	499	730,43	539	774,29	579	818,13

420	643,89	460	687,72	500	731,51	540	775,34	580	819,21
421	644,95	461	688,81	501	732,64	541	776,48	581	820,28
422	646,06	462	689,88	502	733,71	542	777,56	582	821,40
423	647,15	463	690,98	503	734,83	543	778,63	583	822,49
424	648,24	464	692,10	504	735,91	544	779,75	584	823,57
425	649,36	465	693,18	505	737,01	545	780,86	585	824,69
426	650,42	466	694,30	506	738,10	546	781,93	586	825,79
427	651,55	467	695,36	507	739,20	547	783,04	587	826,86
428	652,63	468	696,45	508	740,30	548	784,14	588	827,95
429	653,75	469	697,57	509	741,40	549	785,21	589	829,04
430	654,83	470	698,65	510	742,48	550	786,32	590	830,16
431	655,96	471	699,77	511	743,58	551	787,42	591	831,23
432	657,02	472	700,86	512	744,67	552	788,52	592	832,35
433	658,13	473	701,98	513	745,79	553	789,59	593	833,43
434	659,22	474	703,04	514	746,86	554	790,72	594	834,53
435	660,32	475	704,16	515	747,96	555	791,81	595	835,64
436	661,40	476	705,23	516	749,07	556	792,91	596	836,75
437	662,50	477	706,36	517	750,17	557	794,00	597	837,83
438	663,60	478	707,42	518	751,25	558	795,10	598	838,93
439	664,69	479	708,55	519	752,35	559	796,17	599	840,04
440	665,80	480	709,63	520	753,44	560	797,30	600	841,10

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	842,20	641	886,07	681	929,88	721	973,70
602	843,30	642	887,16	682	930,96	722	974,84
603	844,40	643	888,26	683	932,06	723	975,89
604	845,52	644	889,34	684	933,14	724	977,02
605	846,61	645	890,44	685	934,26	725	978,08
606	847,68	646	891,53	686	935,35	726	979,19
607	848,78	647	892,59	687	936,45	727	980,28
608	849,88	648	893,74	688	937,54	728	981,37
609	850,97	649	894,80	689	938,65	729	982,49
610	852,08	650	895,92	690	939,74	730	983,57
611	853,18	651	897,00	691	940,83	731	984,66
612	854,27	652	898,12	692	941,94	732	985,75
613	855,35	653	899,16	693	943,05	733	986,87
614	856,45	654	900,31	694	944,13	734	987,95
615	857,55	655	901,37	695	945,19	735	989,05
616	858,67	656	902,50	696	946,32	736	990,13

617	859,74	657	903,57	697	947,39	737	991,26
618	860,83	658	904,69	698	948,51	738	992,34
619	861,94	659	905,76	699	949,57	739	993,43
620	863,05	660	906,87	700	950,71	740	994,53
621	864,14	661	907,97	701	951,78	741	995,63
622	865,22	662	909,06	702	952,90	742	996,74
623	866,32	663	910,15	703	953,97	743	997,82
624	867,42	664	911,25	704	955,07	744	998,92
625	868,50	665	912,35	705	956,16	745	1000,00
626	869,63	666	913,43	706	957,27	746	1001,13
627	870,70	667	914,55	707	958,36	747	1002,20
628	871,82	668	915,63	708	959,46	748	1003,29
629	872,88	669	916,72	709	960,56	749	1004,38
630	873,99	670	917,81	710	961,64	750	1005,48
631	875,08	671	918,91	711	962,75	>750	*
632	876,18	672	920,01	712	963,85		
633	877,27	673	921,10	713	964,93		
634	878,37	674	922,20	714	966,04		
635	879,46	675	923,28	715	967,13		
636	880,56	676	924,39	716	968,24		
637	881,67	677	925,49	717	969,31		
638	882,75	678	926,58	718	970,44		
639	883,87	679	927,66	719	971,50		
640	884,94	680	928,80	720	972,61		

* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,10 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 1.005,48 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.



Bijlage: Model WWS onzelfstandig

Rubriek 1. Oppervlakte van vertrekken ⁱ

Oppervlakte privévertrek	1 punt per m ²
Oppervlakte gezamenlijk vertrek ⁱⁱ	1 punt per m ² / aantal eenheden

Rubriek 2. Oppervlakte van overige ruimten (berging, zolder, garage) ⁱⁱⁱ

Oppervlakte privé overige ruimte(n)	0,75 punten per m ²
Oppervlakte gezamenlijke overige ruimte(n)	0,75 punten per m ² / aantal eenheden

Rubriek 3. Verwarming

Vertrekken ^{iv}

Privévertrek	2 punten per verwarmd vertrek
Gezamenlijk vertrek	2 punten per verwarmd vertrek / aantal eenheden

Overige ruimten ^v

Privé overige ruimte(n)	1 punt per verwarmde overige ruimte
Gezamenlijke overige ruimte(n)	1 punt per verwarmde overige ruimte / aantal eenheden

Rubriek 4. Energieprestatie ^{vi}

Energieprestatie	Punten per m ² die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
A++	0,70
A+	0,65
A	0,60
B	0,55
C	0,35
D	0,20
E	0,10
F	0,05
G	0,00
Indien geen energielabel of EI beschikbaar is, wordt gewaardeerd met het bouwjaar	Punten per m ² die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
2002 en later	0,60
2000 t/m 2001	0,55
1998 t/m 1999	0,35
1992 t/m 1997	0,20
1984 t/m 1991	0,20

1979 t/m 1983	0,10
1977 t/m 1978	0,05
1976 of ouder	0,00

Rubriek 5. Keuken ^{vii}

Aanrecht ^{viii}

Minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten
2 m en meer	7 punten

Voorzieningen (per stuk) ^{ix}

Inbouw kookplaat	0,5 punten
Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron	0,75 punten
Inbouw combi oven/magnetron	1,5 punten
Inbouw oven inclusief kookplaat	1,25 punten
Inbouw magnetron	0,75 punten
(Inbouw) afzuigkap	0,5 punten
Inbouw koelkast	0,5 punten
Inbouw vrieskist of -kast	0,5 punten
Inbouw vries/koelcombinatie	1,25 punten
Inbouw vaatwasmachine	1,25 punten

Totaal

(som aanrecht + voorzieningen) / aantal eenheden

Rubriek 6. Sanitair ^x

Toilet in badkamer ^{xi}	3 punten per stuk / aantal eenheden
Toilet in een aparte ruimte	3 punten per stuk / aantal eenheden
Wastafel ^{xii}	1 punt per stuk / aantal eenheden
Voorzieningen in de badkamer ^{xiii}	
Douche	4 punten per stuk / aantal eenheden
Bad/douche	7 punten per stuk / aantal eenheden
Bad	6 punten per stuk / aantal eenheden
Voorzieningen (per stuk) ^{xiv}	
Extra wandbetegeling	0,25 punten per 2 m ² / aantal eenheden
Kastje, waarin ingebouwd een wastafel	0,25 punten / aantal eenheden
Toiletkastje met ingebouwde verlichting	0,25 punten / aantal eenheden
Extra voor een bubbelbad (whirlpool)	2 punten / aantal eenheden
Luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	0,25 punten / aantal eenheden
Thermostatische watermengkraan	0,5 punten / aantal eenheden
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1 punt / aantal eenheden
Wandcloset / zwevend toilet (met inbouwreservoir)	0,5 punten / aantal eenheden
Design- / handdoekradiator	0,25 punten / aantal eenheden

Totaal ^{xv}

Rubriek 7. Buitenruimten ^{xvi}

Privébuitenruimte(n)	2 punten per 25 m ²
Gezamenlijke buitenruimten	2 punten per 25 m ² / aantal eenheden
Fietsenstalling ^{xvii}	0,75 punten per m ² / aantal eenheden

Rubriek 8. Locatie – variant A (WOZ-waarde)

De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO van woningen in de woningmarktregio ^{xviii}	13 punten
De WOZ-waarde per m2 GBO is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO van woningen in de woningmarktregio	11 punten
De WOZ-waarde per m2 GBO is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 GBO van woningen in de woningmarktregio	9 punten

Rubriek 8. Locatie – variant B (omgeving)

OV-halte binnen loopafstand (800 m) aanwezig	4 punten
Winkel voor dagelijkse levensbehoefte binnen loopafstand (800 m) aanwezig	4 punten
Openbaar gebruiksgroen binnen loopafstand (800 m) aanwezig	4 punten

Rubriek 9. Rijksmonument ^{xix}

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet	50 punten / aantal eenheden
---	-----------------------------

Rubriek 10. Aftrekpunten

Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	- 4 punten
Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	- 4 punten
Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	- 2 punten
Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	- 4 punten
Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	- 4 punten
Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	- 4 punten
Temperatuur in privévertrek niet te reguleren ^{xx}	- 7 punten

-
- ⁱ Zie voor de criteria voor een vertrek en de oppervlaktebepaling pagina 18 en verder van het beleidsboek huurcommissie waardering zelfstandige woonruimte (hierna: beleidsboek).
- ⁱⁱ Om voor waardering in aanmerking te komen moeten de totale oppervlakte gemeenschappelijke ruimten tezamen minstens 15 m² zijn.
- ⁱⁱⁱ Zie voor de criteria voor een vertrek en de oppervlaktebepaling pagina 22 en verder van het beleidsboek. Een (gedeelde) overige ruimte kan ook een (in pandige) fietsenberging zijn mits deze aan de definitie voldoet van een overige ruimte.
- ^{iv} Zie voor de waardering van verwarmde vertrekken pagina 26 en verder van het beleidsboek.
- ^v Zie voor de waardering van verwarmde overige ruimten pagina 28 van het beleidsboek. Bij zelfstandige woningen is deze gemaximeerd op 4 punten.
- ^{vi} Uitgangspunt is dat de onzelfstandige woning de waardering krijgt van de onroerende zaak waarin het zich bevindt. Hieraan wordt aan de hand van de tabellen in bijlage 1 een waardering gegeven.
- ^{vii} Zie voor de minimaal vereiste uitrusting van een keuken om in aanmerking te komen voor waardering pagina 35, onder 4 van het beleidsboek. Indien zowel een keuken in het privévertrek als in een gemeenschappelijk vertrek aanwezig is, wordt enkel de keuken in het privévertrek gewaardeerd.
- ^{viii} Zie voor de waarderingswijze van het aanrecht pagina 35, onder 1. van het beleidsboek. Indien het aanrechtblad korter is dan 1m voldoet de keuken niet aan de minimumeisen voor een keuken om voor waardering in aanmerking te komen.
- ^{ix} Zie voor de waardering van extra voorzieningen pagina's 36 en 37 van het beleidsboek. Deze extra kwaliteitspunten kunnen alleen worden toegekend als de keuken voldoet aan de minimumeisen voor een keuken (pagina 35, onder 4.).
- ^x Zie voor de minimaal vereisten van sanitair om in aanmerking te komen voor waardering pagina's 39 en 40 van het beleidsboek. Indien zowel een bad, bad/douche of douche in het privévertrek als in een gemeenschappelijk vertrek aanwezig is, wordt enkel het bad, bad/douche of douche in het privévertrek gewaardeerd.
- ^{xi} Bij zelfstandige woningen wordt er 1 m² van de oppervlakte van de badruimte of doucheruimte afgetrokken indien daarin een toilet is geplaatst.
- ^{xii} Een fonteintje of een aanrecht dat niet voor punten in aanmerking komt wordt (aanrechtlengte korter dan 1 meter) wordt ook als wastafel gewaardeerd.
- ^{xiii} Zie voor de waardering pagina's 38 en 39 van het handboek.
- ^{xiv} Zie voor de waardering van extra voorzieningen pagina's 40 en 41 van het beleidsboek. Deze extra kwaliteitspunten kunnen alleen worden toegekend als de badruimte of doucheruimte voldoet aan de minimumeisen voor een badruimte of doucheruimte (pagina 41, onder 8.).
- ^{xv} Voor de voorzieningen kunnen punten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of het bad is bepaald.
- ^{xvi} Zie voor de minimale eisen en de waardering pagina's 44 en 45 van het handboek. In tegenstelling tot de waardering van zelfstandige woningen vindt er geen aftrek plaats bij afwezigheid van een privé buitenruimte. Het aantal punten bij zelfstandige woningen is gemaximeerd op 15 punten.
- ^{xvii} Dit betreft een fietsenstalling die niet als 'overige ruimte' kan worden gewaardeerd, bijvoorbeeld omdat deze niet onroerend is.
- ^{xviii} De WOZ per m² GBO per woningmarktregio wordt ontleend aan de gegevens uit de Lokale Monitor Wonen.
- ^{xix} Zie voor een verdere uitleg pagina's 54 en 44 van de handleiding.
- ^{xx} Indien de huurder geen mogelijkheid heeft om de temperatuur in zijn privévertrek vindt een puntenaftrek plaats.