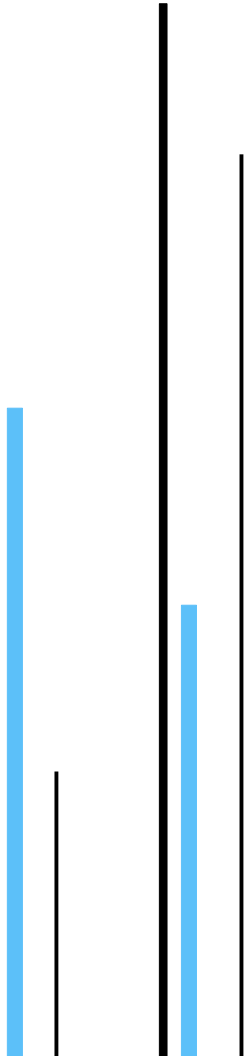


## Regulering middenhuur op basis van WWS





# Regulering middenhuur op basis van WWS

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DGVB

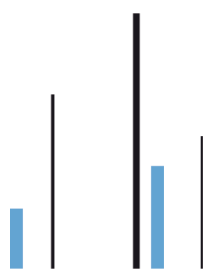
Kenneth Gopal, Izaak Cornelis

1 maart 2023 | r2022-0058KGO | 22313 MO-WWS Middenhuur

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

*Copyright ABF Research 2023*

*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

<b>Samenvatting .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Achtergrond.....	5
1.2 Leeswijzer .....	6
<b>2 Opzet onderzoek.....</b>	<b>7</b>
2.1 Werkwijze.....	7
2.2 WoON als bron.....	8
<b>3 Impact per bouwsteen.....</b>	<b>11</b>
3.1 Welke bouwstenen komen in aanmerking? .....	11
3.2 De uitgangssituatie.....	11
3.3 Impact in beeld per bouwsteen.....	14
<b>4 Impact van bouwstenen in samenhang.....</b>	<b>21</b>
4.1 Van bouwstenen naar bouwpakketten.....	21
4.2 Impact in beeld per bouwpakket.....	21
<b>5 Gevolgen voor waardering nieuwbouw.....</b>	<b>29</b>
5.1 Werkwijze en bron.....	29
5.2 Impact in beeld per bouwpakket.....	30
<b>6 Conclusie .....</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage .....</b>	<b>37</b>





# Samenvatting

## Aanleiding van het onderzoek

Om de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens te verbeteren zet het kabinet in op verruiming van het WWS. Momenteel is het WWS bindend voor de huurwoningen die ten hoogste 144 huurpunten hebben. De verruiming houdt in dat mogelijk ook huurwoningen met een puntentotaal tussen 145 en 186 tot het gereguleerde huursegment gerekend worden. Daarnaast is de vraag in hoeverre het wenselijk en haalbaar is om het WWS te moderniseren.

In totaal zijn zeven varianten op het huidige WWS nader bekeken. Het onderzoek richt zich met name op de effecten voor de omvang van het gereguleerde middenhuursegment en de (gemiddelde) verandering van de maximale huur.

## Uitgangssituatie

In totaal telt Nederland ruim 3 miljoen huurwoningen. Twee derde is in bezit van corporaties en een derde van private verhuurders. In totaal zijn er bijna 1,3 miljoen huurwoningen tussen de 145 en 186 punten. Dit betreft de huurpuntklasse die na invoering van de maatregel in principe tot het gereguleerde middenhuursegment zal behoren. Ten opzichte van de totale voorraad betreft dit 42%. Binnen het corporatiebezit gaat het om 933 duizend woningen (45% van alle corporatiewoningen), onder private verhuurders om circa 354 duizend woningen (36%).

Wanneer het WWS ook voor dit middensegment van toepassing is, mag de huidige huur in principe de maximale huur niet overschrijden. Momenteel ligt de huidige huur bij 1% van de corporatiewoningen in de middencategorie boven de maximale huur. In het private bezit gaat het om 37%.

Dit verschil tussen de sectoren laat zich verklaren door de mate waarin het liberalisatiepotentieel daadwerkelijk benut wordt. Momenteel wordt bij 8% van de corporatiewoningen vanaf 145 huurpunten daadwerkelijk een huur gevraagd die boven de liberalisatiegrens ligt, in de private sector is dat 58%.

Tabel S.1 Huurvoorraad verdeeld naar type verhuurder en huurpuntklasse, bron: WoON 2021 (bewerkingen: ABF)

	Corporatie	Privaat	Totaal
<b>Tot en met 144</b>	843.000	324.000	1.168.000
<b>145-186</b>	933.000	354.000	1.287.000
<b>Vanaf 187</b>	303.000	312.000	615.000
<b>Totaal</b>	2.080.000	990.000	3.070.000

*Door afrondingsverschillen bevat de tabel kleine inconsistenties.*

## Van bouwstenen naar pakketten

De modernisering van het WWS is gesplitst op een viertal WWS-onderdelen, de zogenaamde bouwstenen. Daartoe zijn een of meerdere alternatieven voor de waardering van energieprestatie, WOZ-waarde,

buitenruimte en binnenoppervlakte onderzocht. Op basis van diverse doorrekeningen om een inschatting te maken van de impact per onderdeel kan het volgende geconcludeerd worden:

- Het nog hoger waarderen van de betere energielabels en vooral het 'bestrafen' van de slechtere raakt de segmenten met een relatief hoog aandeel woningen met labels E, F en G. Met name in de private sector pakt het effect op de maximale huur negatief uit.
- Zowel een hogere puntgrens als een hoger maximaal aandeel van de WOZ-punten resulteert in meer huurpunten per woning en daarmee ook in een hogere maximale huur.
- Een meer fijnmazige waardering van de buitenruimte werkt over de gehele linie positief uit.
- Een degressieve waardering van de binnenoppervlakte werkt uitsluitend één kant op en resulteert in een daling van de maximale huur.

Er zijn zeven 'pakketten' samengesteld waarin de alternatieve waarderingen met elkaar gecombineerd worden. Tabel S.2 geeft een overzicht van de varianten en de wijze waarop de afzonderlijke onderdelen van het WWS zijn aangepast.

Tabel S.2 Samenstelling varianten op basis van de bouwstenen energielabel, WOZ-waarde en buitenruimte

Variant	Energie*	Cap WOZ	Buitenruimte	Binnenruimte
1	A: +4; B: +2; C: +1	145, 33%	Verfijnd	
2	A: +4; B: +2; C: +1	187, 33%	Verfijnd	
3	A: +2; B: +1	187, 33%	Verfijnd	
4	A: +4	187, 33%	Verfijnd	
5	A: +4	187, 33% mét limiet	Verfijnd	
6	A: +4	187, 33%	Verfijnd	Degressief
7	A: +4	187, 50%	Verfijnd	

\* In alle varianten worden de slechtere energielabels met minpunten gewaardeerd: E met -1, F met -5 en G met -10

Voor deze varianten op het WWS zijn de gevolgen in beeld gebracht. Zowel binnen de bestaande huurvoorraad als bij de (potentiële) nieuwbouw is vooral gekeken naar effecten voor de gemiddelde maximale huur en de omvang van de huurpuntsegmenten. Binnen de bestaande voorraad is ook gekeken naar eventuele huurverlagingen die voortkomen uit wijzigingen aan het WWS.

### Maximale huur

In vrijwel alle varianten neemt de gemiddelde maximale huur in de bestaande huurvoorraad toe, zowel voor het bezit van corporaties als van private verhuurders. De uitzondering hierop betreft Variant 6, de enige variant waarin een degressieve waardering van de binnenoppervlakte is opgenomen.

Tabel S.3 Wijziging in gemiddelde maximale huur per type verhuurder en totaal, zeven varianten

	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5	Var. 6	Var. 7
<b>Corporatie</b>	€ 20	€ 25	€ 20	€ 20	€ 20	€ -5	€ 20
<b>Privaat</b>	€ 10	€ 20	€ 20	€ 20	€ 25	€ -25	€ 30
<b>Totaal</b>	€ 20	€ 25	€ 20	€ 20	€ 20	€ -10	€ 25



## Omvang huurpuntklassen

Een toename van de gemiddelde maximale huur gaat in principe gepaard met een toename van het aantal woningen dat potentieel tot het vrije segment gerekend mag worden; ofwel de woningen met minimaal 187 huurpunten en die daarmee buiten de regulering vallen. Hoe groter deze toename, des te kleiner het aantal woningen dat tot het gereguleerde (midden)huursegment zal behoren. In Variant 6 is de toename van het middenhuursegment het grootst, zowel bij corporaties als bij private verhuurders. Het aantal woningen tot 145 punten neemt hoe dan ook af in alle varianten.

Tabel S4 Mutaties aantallen per huurpuntklasse per type verhuurder, zeven varianten

		T/m 144	145-186	Vanaf 187
<b>Corporatie</b>	<b>Var. 1</b>	-72.000	-21.000	93.000
	<b>Var. 2</b>	-104.000	11.000	93.000
	<b>Var. 3</b>	-85.000	18.000	67.000
	<b>Var. 4</b>	-91.000	10.000	81.000
	<b>Var. 5</b>	-91.000	10.000	81.000
	<b>Var. 6</b>	-28.000	79.000	-51.000
	<b>Var. 7</b>	-91.000	-2.000	93.000
<b>Privaat</b>	<b>Var. 1</b>	-18.000	-2.000	20.000
	<b>Var. 2</b>	-50.000	30.000	20.000
	<b>Var. 3</b>	-46.000	30.000	16.000
	<b>Var. 4</b>	-47.000	28.000	19.000
	<b>Var. 5</b>	-53.000	35.000	18.000
	<b>Var. 6</b>	-32.000	78.000	-46.000
	<b>Var. 7</b>	-50.000	6.000	44.000

Een belangrijke kanttekening bij bovenstaande verschuivingen is dat de mate waarin het liberalisatiepotentieel momenteel benut wordt aanzienlijk verschilt in beide sectoren. Als het huidige liberalisatiebeleid in beide sectoren op dezelfde wijze wordt voortgezet, heeft een toename van het aantal woningen in de klasse 'Vanaf 187 huurpunten' in de corporatiesector andere gevolgen voor de huurontwikkeling dan in de private sector.

## Huurverlaging na wijziging WWS

Een verlaging van de maximale huur door veranderingen in het WWS kan in sommige gevallen ertoe leiden dat deze onder actuele huur komt te liggen. In dat geval zou sprake kunnen zijn van een directe huurverlaging. Het percentage woningen waarbij sprake kan zijn van een huurverlaging blijft in de corporatiesector beperkt tot zo'n 1% van de voorraad. De gemiddelde verlaging ligt tussen € 20 en € 25.

In de private sector liggen de gemiddelde verlagingen iets, maar niet heel veel hoger dan in de corporatiesector. Het percentage woningen die het betreft ligt tussen 6% en 11%.

## Bevindingen nieuwbouw huur

Om de gevolgen van wijzigingen aan het WWS voor de nieuwbouw nader te bekijken is gebruik gemaakt van een steekproef van ruim 1.700 voorbeeldwoningen die door leden van de IVBN zijn aangeleverd. In alle

varianten neemt de gemiddelde maximale huur toe ten opzichte van de huidige waardering. Dit lijkt voor een groot deel te komen door het energielabel van nieuwe woningen. Omdat deze minimaal over energielabel A beschikken worden er geen minpunten vergeven waardoor een terugval in punten, zoals dat voor kan komen in een deel van de bestaande voorraad, nu niet aan de orde is.

De toename van de maximale huur leidt ook tot meer woningen vanaf 187 punten. Deze toename varieert tussen 30 en 300 afhankelijk van de variant. In relatie tot het aantal steekproefwoningen betreft dit 2% tot bijna 20%.

**Tabel S5 Aantal voorbeeldwoningen dat per saldo erbij komt in de huurpuntklasse vanaf 187, zeven varianten**

	Aantal	%
<b>Var. 1</b>	52	3%
<b>Var. 2</b>	193	11%
<b>Var. 3</b>	33	2%
<b>Var. 4</b>	193	11%
<b>Var. 5</b>	311	18%
<b>Var. 6</b>	180	11%
<b>Var. 7</b>	311	18%

## 1



# Inleiding

## 1.1 Achtergrond

In het Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' is afgesproken dat de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens moet worden verbeterd. Om dat te realiseren zet het kabinet in op de verruiming van het toepassingsgebied van het woningwaarderingstelsel (WWS). Hierdoor zal een deel van de huidige vrije huursector in de nieuwe situatie tot het gereguleerde huursegment behoren.

Op 1 januari 2022 geldt € 763,47 als de liberalisatiegrens. Volgens de maximale huurprijzentabel die per 1 juli 2022 van kracht is, kan voor alle huurwoningen tot 145 huurpunten een maximale huur gevraagd worden die onder de liberalisatiegrens ligt. Voor deze woningen blijft men zoals voorheen gebonden aan het WWS.

Nieuw is de beoogde verruiming van het WWS die betrekking heeft op alle huurwoningen tussen de 145 en 186 huurpunten. Ook voor dit zogenaamde middenhuursegment geldt dan een regulering van de maximale huur die gevraagd mag worden door verhuurders. Vanaf 187 huurpunten vervalt het WWS en kunnen de huurwoningen in potentie behoren tot de vrije huursector. Dit betreft de woningen met een maandhuur vanaf circa € 1.000.

Naast de uitwerking van de regulering van de middenhuur is eveneens onderzocht in hoeverre het wenselijk en haalbaar is om het WWS te moderniseren. Daartoe is een aantal onderdelen uit het huidige WWS nader verkend. Aanpassingen in de waardering van deze zogenaamde bouwstenen hebben effect op de (maximale) huurprijs en daarmee op de betaalbaarheid voor de huurders en het investeringsvermogen van verhuurders.

### Doel van het onderzoek

Op verzoek van het ministerie van BZK is onderzoek gedaan naar de effecten van de regulering van de middenhuur op onder meer de omvang van de verschillende huursegmenten en op welke wijze een eventuele modernisering gestalte kan worden gegeven. Het onderzoek biedt tevens de mogelijkheid om de bevindingen te toetsen van (institutionele) beleggers dat het huidige WWS niet passend zou zijn voor het type woningen dat nu wordt gebouwd en daarom niet geschikt is als instrument voor het reguleren van het middenhuursegment. Het laat ook zien in welke mate er een balans te vinden is tussen betaalbaarheid voor de huurder en investeringsbereidheid voor verhuurders.

De effecten worden bepaald met behulp van modellen waarmee de aanpassingen in het WWS worden gesimuleerd. Enerzijds speelt daarbij de vraag welke (schok)effecten te verwachten zijn binnen de bestaande huurvoorraad. Anderzijds is met de inzet van voorbeeldwoningen het effect van de wijzigingen op de huurprijs van nieuwbouw in het middenhuursegment bekeken. De hoogte van de huurprijs hangt samen met het (beoogde) rendement van investeerders.

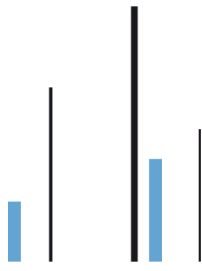
Gevolgen die uitgaan van het zogenaamd dwingend maken van het WWS vallen in principe buiten de reikwijdte van dit onderzoek. Het richt zich hoofdzakelijk op de omvang van het gereguleerde segment met inbegrip van de middenhuur bij verschillende invullingen van het WWS.

## 1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de algemene opzet van het onderzoek en de hierin betrokken bronnen. Hoofdstuk 3 betreft een verkenning van de impact van de bouwstenen afzonderlijk; ofwel de onderdelen die in het kader van de modernisering eventueel gewijzigd kunnen worden. In hoofdstuk 4 worden de bouwstenen op verschillende manieren met elkaar gecombineerd en wordt de gezamenlijke impact hiervan in beeld gebracht. Waar in de voorgaande hoofdstukken de aandacht vooral uitgaat naar de gevolgen voor de bestaande bouw zal in hoofdstuk 5 de nadruk komen te liggen op de gevolgen voor de nieuwbouw. De conclusies die getrokken kunnen worden op basis van dit onderzoek zijn tot slot opgenomen in hoofdstuk 6.

Het rapport is eveneens voorzien van een bijlage met meer achterliggend cijfermateriaal.

## 2



## Opzet onderzoek

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de opzet van het onderzoek. Het betreft in het bijzonder de gevolgde werkwijze en de in het onderzoek gebruikte bronnen.

### 2.1 Werkwijze

Met behulp van een geschikte bron – meer hierover in de volgende paragraaf – is het relatief eenvoudig om de gehele huursector in huurpuntklassen te verdelen. Door de omvang van het segment tussen 145 en 186 vast te stellen is automatisch ook bekend hoeveel woningen binnen de bestaande voorraad volgens de huidige versie van het WWS tot het gereguleerde middenhuursegment gaan behoren.

Een stuk complexer is het om de omvang van de huurpuntsegmenten voor alternatieve versies van het WWS vast te stellen. Het huurpuntentotaal per woning is niet alleen afhankelijk van het aantal onderdelen in het WWS, maar ook van de wijze waarop de onderdelen gewaardeerd worden. Variaties in de waarderingen, die bovendien ook nog eens met elkaar gecombineerd worden, resulteren al gauw in talloze varianten op het huidige WWS.

#### In drie stappen

Om die reden is het onderzoek stapsgewijs uitgevoerd. De eerste stap betreft een zoektocht naar de uitwerking van variaties op de waardering van de afzonderlijke bouwstenen, ofwel de onderdelen van het WWS die in het kader van de modernisering nader zijn verkend. Het resultaat hiervan is inzicht in de mate waarin de waardering voor de onderdelen kan fluctueren bij een alternatieve invulling van de puntentoekening.

In de tweede stap zijn de bouwstenen met eventueel aangepaste waarderingen met elkaar gecombineerd: de zogenaamde bouwpakketten. Met een dergelijk bouwpakket worden alle wijzigingen aan de onderdelen in samenhang bekeken. Effecten die als gevolg van de herwaardering voor het ene onderdeel positief uitpakken kunnen worden geneutraliseerd (of getemperd) door effecten die bij andere onderdelen juist weer negatief uitwerken.

Zowel in de eerste als in de tweede stap zijn de verkenningen uitgevoerd op de bestaande voorraad. In de derde en laatste stap zijn de meest kansrijke bouwpakketten als alternatieven op het huidige WWS toegepast op voorbeeldwoningen van recente nieuwbouwprojecten die door (institutionele) beleggers zijn gerealiseerd. Hieruit zal moeten blijken op welke wijze het aantal huurpunten voor recente nieuwbouw zal wijzigen onder een gemoderniseerd alternatief op het WWS.

#### Beoordelingskader

De impact van wijzigingen aan het WWS kan langs verschillende indicatoren worden bekeken. In eerste instantie zal gekeken worden naar de gevolgen voor de gemiddelde maximale huur per woningsegment. Deze wijzigt immers als het aantal huurpunten verandert.

Aanvullend hierop zal ook worden gekeken naar de ‘onderliggende dynamiek’ als gevolg van verschuivingen in de huurpuntklassen waar de woningen toe behoren. In theorie is het immers mogelijk dat woningen momenteel tot de hoogste huurpuntklassen behoren, maar in een alternatieve invulling van het WWS juist afglijden naar de laagste klasse, en vice versa. Bij de beschouwing van alleen de gemiddelde maximale huur blijft deze verandering onderbelicht, terwijl deze wel degelijk van belang kan zijn voor het liberalisatiepotentieel van woningen en -segmenten.

Wijzigingen in de huurpunten kunnen ook leiden tot situaties waardoor de nieuwe maximale huur voor een woning lager uitvalt dan de actuele huur die gevraagd wordt. In dat geval zou er sprake kunnen zijn van een directe huurverlaging. Voor huurders betekent dit een verlaging van de huurlasten, terwijl het voor verhuurders een verlaging van de inkomsten betreft. De gemiddelde omvang hiervan evenals het percentage van de gevallen waarop dit van toepassing is, is een derde indicator waarlangs de effecten van wijzigingen in het WWS gemeten zullen worden.

### Huurpuntenneutraliteit is geen vereiste

Een belangrijk uitgangspunt bij de doorrekeningen is dat huurpuntenneutraliteit geen vereiste is. Bij een gelijkblijvende huurprijzentabel impliceert dit dat de maximale huursom die voor de gehele huursector geldt ook kan veranderen. In de volgende hoofdstukken zal blijken dat de gecombineerde uitwerking van alle wijzigingen ertoe leiden dat er meer huurpunten aan het gehele stelsel toegevoegd zullen worden. Bij gevolg zal de maximale huursom in zijn geheel ook toenemen. De mate waarin dit gebeurt zal per segment wel anders uitpakken.

## 2.2 WoON als bron

Voor een zo goed mogelijke doorrekening van de effecten van wijzigingen aan het WWS moet de te gebruiken bron aan een aantal eisen voldoen.

Ten eerste moet het bestand een microbestand betreffen waarin individuele woningen de eenheid vormen. Van hieruit kunnen aggregaties op meso- en macroniveau worden gemaakt.

Ten tweede geeft de bron inzicht in de actuele huur en de huurpunten. Dat geldt niet alleen voor het totaal aantal, maar liefst ook voor specifieke onderdelen van het WWS, zodat – desnoods bij benadering – wijzigingen per onderdeel kunnen worden aangebracht die vervolgens doorwerken op het totaal.

Verder moeten doorrekeningen voor de gehele huursector, ofwel zowel voor corporaties als voor private verhuurders, mogelijk zijn. Dat impliceert dat beide sectoren goed vertegenwoordigd zijn in de geraadpleegde bron.

Om tot slot de gevolgen per segment te kunnen presenteren dient het bestand ook voldoende aanvullende informatie te bevatten, zoals type verhuurder, bouwperiode, oppervlakteklasse en locatie – bij voorkeur op zo laag mogelijk schaalniveau.

De bron die verreweg het meest voldoet aan bovenstaande eisen betreft het WoON. Om die reden is voor de doorrekeningen gebruik gemaakt van het WoON 2021. Tegelijk moet wel beseft worden dat het WoON niet feilloos is. Het betreft een streekproefonderzoek waardoor alle uitkomsten a priori in meer of minder mate omgeven zijn door onzekerheid. Er kan mede hierdoor geen scherp onderscheid gemaakt worden tussen verschillende private verhuurders, zoals institutionele beleggers of kleinere particuliere verhuurders. Verder is een deel van de antwoorden bijgeschat. Dit kunnen zowel antwoorden van respondenten zijn als

ontbrekende waarden in gekoppelde registergegevens. Een voorbeeld van het laatste is betreft de bijschatting van de huurpunten in het bijzonder voor woningen van private verhuurders. Tot slot kunnen er ook inconsistenties in bestand zitten, al dan niet volgend uit een combinatie van door de respondent opgegeven antwoorden en registergegevens.

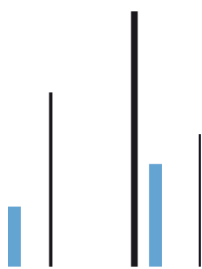
Om die reden is een aantal bewerkingen voorafgaand het onderzoek uitgevoerd. Dit betreft:

- Een deel van de huurwoningen beschikt niet over huurpunten. Deze gevallen zijn buiten de effectberekeningen en daaropvolgende analyses gelaten.
- Wanneer de WOZ-waarde wel bekend is kunnen de punten voor de WOZ-waarde uitgerekend worden. Door deze te relateren aan het totaal aantal huurpunten wordt het aandeel van de WOZ-punten verkregen. Woningen met een extreem aandeel worden buiten de analyses gelaten, omdat de samenhang tussen de huurpunten en de WOZ-waarde onwaarschijnlijk lijkt.
- De oppervlakte van de buitenruimte is niet bekend in het WoON 2021. Om toch alle huurwoningen te voorzien van een buitenruimte is deze bijgeschat met behulp van lineaire regressie. Het regressiemodel is vastgelegd op basis van het WoON 2015, waarin de oppervlakte voor de buitenruimten wel bekend is en afhankelijk wordt verondersteld van woningkenmerken als locatie, bouwperiode, WOZ-waarde en binnenoppervlakte.
- In het WWS worden huurpunten toegekend voor het energielabel. Voor een deel van de woningen in het WoON is dit echter niet bekend. Om deze woningen alsnog te voorzien van een energielabel is gebruik gemaakt van een tabel die door het PBL is opgesteld. Hierin vindt de toekenning van het energielabel plaats op basis van woningtype en bouwperiode.
- Gegeven de peildatum van het WoON 2021 wordt in de basis uitgegaan van de WWS-regelgeving die op dat moment van toepassing is. In dit stelsel was nog geen sprake van een cap op de WOZ en was de energieprestatie van de woning nog niet gebaseerd op de NTA 8800.
  - Bij gebrek aan nadere informatie kunnen de energielabels niet worden aangepast volgens de normen van NTA 8800 die per 1 januari 2021 van kracht is gegaan.
  - Met ingang van 1 mei 2022 geldt de zogenaamde WOZ-cap. Deze houdt in dat voor woningen vanaf 142 huurpunten de maximale huurprijs voor hoogstens 33% mag worden bepaald door de WOZ-waarde. Uit een analyse van de berekende WOZ-aandelen blijkt het percentage met een WOZ-aandeel van meer dan 33% nog redelijk hoog. Gegeven de peildatum van het WoON en de registers die hieraan gekoppeld zijn lijkt de WOZ-cap nog niet te zijn verwerkt in de huurpunten die in het WoON voorkomen. Gegeven dat deze regeling inmiddels wel van kracht is, is een correctie op de bestaande huurpunten toegepast.





## 3



## Impact per bouwsteen

In dit hoofdstuk wordt de impact van wijzigingen aan afzonderlijke onderdelen van het WWS besproken. Deze onderdelen komen in principe in aanmerking voor de algehele modernisering en worden ook wel de bouwstenen genoemd.

### 3.1 Welke bouwstenen komen in aanmerking?

De bouwstenen die op verzoek van BZK nader bekeken zullen worden betreffen de volgende:

- **Energielabel:** Is er een alternatieve punttoekenning voor de energielabels denkbaar waar een stimulans van uit gaat om slechte labels uit te faseren en tegelijk de energiezuinige woningen beter te waarderen?
- **WOZ-waarde:** Sinds 1 mei 2022 is de zogenaamde maximering van het aandeel aan WOZ-punten, ofwel de WOZ-cap, van kracht gegaan voor woningen vanaf 142 huurpunten. In dat geval mag het aandeel niet meer dan 33% zijn. Welke effecten gaan er uit van wijzigingen aan de puntengrens vanaf waar de cap van toepassing is en/of aan het maximale percentage aan WOZ-punten?
- **Buitenruimte:** In het huidige stelsel worden huurpunten toegekend voor privé-buitenruimten per klasse van 25 m<sup>2</sup>. Het gevolg is dat woningen met een buitenruimte van 2 m<sup>2</sup> evenveel punten krijgen als de woningen met 20 m<sup>2</sup>. Het is aannemelijk dat ook in de grote steden buitenruimten worden gewenst, hoe klein deze ook zijn. De vraag komt op of een verfijning op basis van kleinere oppervlakteklassen niet meer recht doet aan deze wens.
- **Binnenoppervlakte:** Er is in het huidige stelsel sprake van een zekere dubbeltelling van de waardering van de oppervlakte van een huurwoning. Elke vierkante meter levert op een directe manier één punt op, maar indirect ook via de punten voor de WOZ-waarde. Er is immers een samenhang tussen de hoogte van de WOZ-waarde en de oppervlakte van een woning. Is er een manier denkbaar om de huidige dubbeltelling te temperen, en zo ja hoe pakt dat uit?

Aanvankelijk is ook de waardering van keuken en sanitair als bouwsteen aangemerkt door BZK, omdat de nieuw op te leveren middenhuurwoningen vaak een luxe afwerkingsniveau van beide onderdelen kennen. Dit zou dan ook tot uitdrukking moeten komen in de huurpunten. Echter, bij gebrek aan nadere informatie over beide onderdelen in het WoON zijn deze bouwstenen niet meegenomen in de analyses.

### 3.2 De uitgangssituatie

Alvorens de impact per bouwsteen te bespreken wordt eerst de uitgangssituatie gepresenteerd in Tabel 3.1, Tabel 3.2, Tabel 3.3 en Figuur 3.1. In totaal zijn er bijna 3,1 miljoen woningen in de analyse betrokken<sup>1</sup>. Ruim 2 miljoen is in bezit van corporaties en bijna 1 miljoen in handen van private verhuurders. In totaal zijn

<sup>1</sup> Het WoON telt ruim 3,11 miljoen woningen. Zoals eerder aangegeven valt een deel af vanwege ontbrekende huurpunten of uitschieters.

er bijna 1,3 miljoen huurwoningen tussen de 145 en 186 punten. Dit betreft de huurpuntklasse die na invoering van de maatregel in principe tot het gereguleerde middenhuursegment zal behoren. Ten opzichte van de totale voorraad betreft dit 42%. Binnen het corporatiebezit gaat het om 933 duizend woningen (45% van alle corporatiewoningen), onder private verhuurders om circa 354 duizend woningen (36%).

**Tabel 3.1 Huurvoorraad verdeeld naar type verhuurder en huurpuntklasse, bron: WoON 2021 (bewerkingen: ABF)**

	Corporatie	Privaat	Totaal
<b>Tot en met 144</b>	843.000	324.000	1.168.000
<b>145-186</b>	933.000	354.000	1.287.000
<b>Vanaf 187</b>	303.000	312.000	615.000
<b>Totaal</b>	2.080.000	990.000	3.070.000

*Door afrondingsverschillen bevat de tabel kleine inconsistenties.*

Wanneer het WWS ook voor dit middensegment van toepassing is, mag de huidige huur in principe de maximale huur niet overschrijden. Momenteel ligt de huidige huur bij 1% van de corporatiewoningen in de middencategorie boven de maximale huur. In het private bezit gaat het om 37%. Dit verschil tussen de sectoren laat zich verklaren door het gevoerde beleid met betrekking tot de toepassing van huurprijsliberalisatie gegeven dat dit toegestaan is op basis van het aantal huurpunten.

Volgens het WoON wordt momenteel bij 8% van de corporatiewoningen met liberalisatiepotentieel daadwerkelijk een huur gevraagd die boven de liberalisatiegrens ligt (Tabel 3.2). In de private sector ligt dit aandeel met 58% aanmerkelijk hoger. In beide sectoren is het aandeel in de huurpuntklasse 'Vanaf 187' groter.

**Tabel 3.2 Aandeel woningen met geliberaliseerde huur per type verhuurder en huurpuntklasse, bron: WoON 2021 (bewerkingen: ABF)**

	Corporatie	Privaat
<b>145-186</b>	5%	54%
<b>Vanaf 187</b>	19%	63%
<b>Vanaf 145</b>	8%	58%

Gemiddeld genomen is de WOZ-waarde van een private huurwoning hoger dan die van een corporatiewoning. Hier ligt niet alleen een locatieaspect aan ten grondslag (waarover later meer), maar ook de oppervlakte aan binnen- en buitenruimte. Deze zijn gemiddeld genomen groter in de private sector. Ook niet heel onbelangrijk betreft de vaststelling van de huurruimte. Momenteel liggen de maandhuren in de private huursector dicht bij de maximale huur dan in de corporatiesector. Op het moment dat de maximale huren afnemen als mogelijk gevolg van wijzigingen in het WWS is de kans dat deze onder de actuele huur uitkomen groter in de private sector.

Tabel 3.3 Kenmerken van de huurvoorraad per type verhuurder en totaal, bron: WoON 2021 (bewerkingen: ABF)

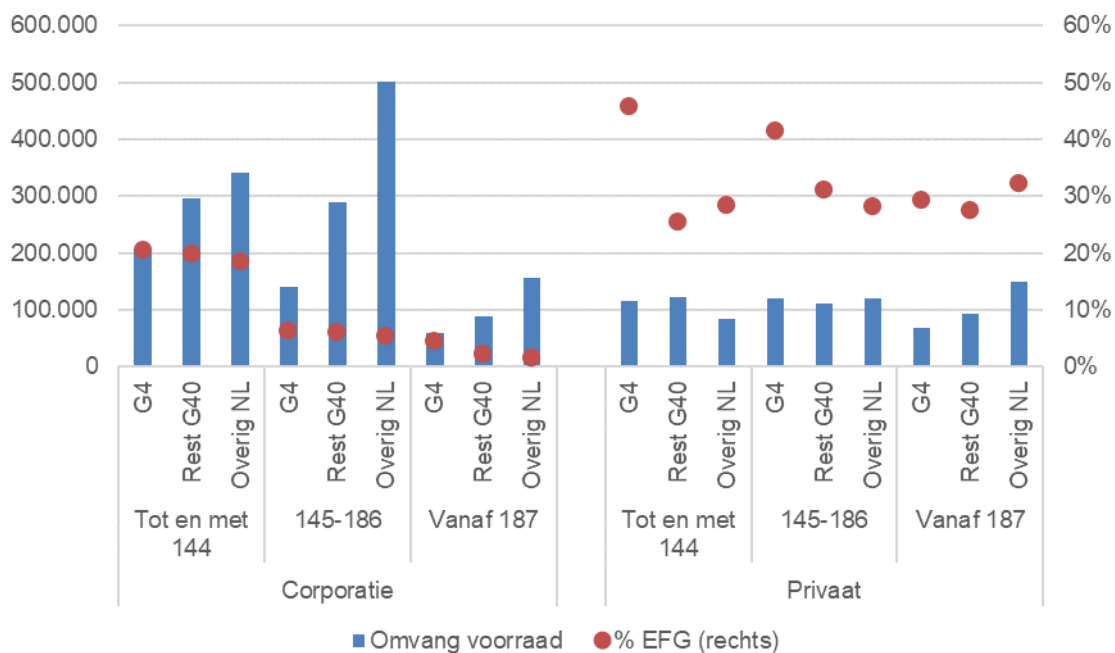
	Corporatie		Privaat		Totaal
<b>WOZ-waarde</b>	€	194.000	€	256.000	€ 214.000
<b>Buitenoppervlakte*</b>		36 m2		55 m2	30 m2
<b>Binnenoppervlakte</b>		84 m2		96 m2	88 m2
<b>Huurruimte</b>		28%		10%	22%

\* Berekend over alle woningen in WoON 2015 (ofwel met en zonder buitenruimte) m.u.v. bovenste 1% (uitschieters)

In onderstaande figuur is de huursector onderverdeeld naar type verhuurde (corporatie of privaat), huurpuntklasse en locatie. Per segment is eveneens het aandeel woningen weergegeven met een ‘slecht’ energielabel, te weten E, F of G.

In de gehele huursector blijkt zo’n 18% van de woningen een dergelijk label te hebben. Echter, onder corporaties is dit percentage 11%, terwijl in het private bezit het om een derde van de woningen gaat. In algemene zin lijkt het erop dat het aandeel woningen met een slecht label ongeacht de locatie afneemt naar mate het aantal huurpunten toeneemt. Daarnaast telt vooral de G4 relatief veel huurwoningen met een energielabel E of slechter. Bijna een vijfde van de corporatiewoningen staat in de G4 en bijna de helft in de gemeenten buiten de grootste 40. Het private bezit is meer gelijkmatig verdeeld over de onderscheiden gebieden: 31% staat in de G4 en 36% in overig Nederland.

Figuur 3.1 Aantal woningen en percentage slechtere labels per type verhuurder, huurpuntklasse en locatie, bron: WoON 2021 (bewerkingen: ABF)



### 3.3 Impact in beeld per bouwsteen

In het navolgende worden per bouwsteen de effecten laten zien wanneer er alternatieve waarderings voor worden toegepast. Omdat er talloze variaties voor iedere waardering te bedenken zijn, is het ondoenlijk om deze allemaal te onderzoeken. Het doel is vooral om inzicht te krijgen in de richting waarin deze uitwerkingen evenals in de mate waarin er effecten optreden.

Alle getoonde uitkomsten hebben betrekking op veranderingen in de maximale huur en worden gescheiden voor het corporatie- en het private bezit in beeld gebracht. Per sector zijn op basis van locatie en de huurpuntklasse segmenten gedefinieerd. Bedacht moet worden dat als gevolg van wijzigingen in het aantal huurpunten woningen van huurpuntklasse kunnen 'verspringen' (waarover meer in paragraaf 4.2). De getoonde huurpuntklasse heeft betrekking op de huidige situatie, ofwel het vertrekpunt voor de analyses.

#### Energielabel

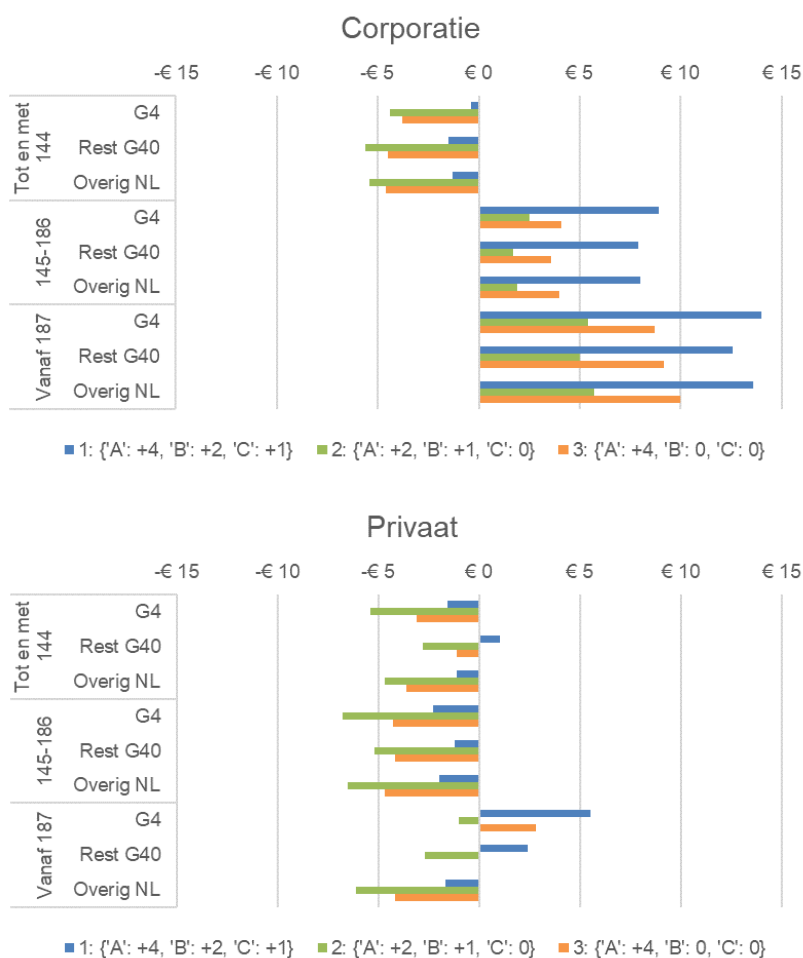
Om de verduurzaming van de huurvoorraad nog verder te stimuleren kan eraan gedacht worden om ten opzichte van de huidige waardering de betere energielabels meer punten toe kennen en de slechtere labels juist minder. Om een beeld te schetsen van hoe dergelijke aanpassingen per segment uitwerken op het totaal aantal huurpunten – en dus ook op de maximale huur – zijn verschillende alternatieven voor de waardering van de energielabels doorgerekend.

In de doorgerekende alternatieven worden alle woningen met een slecht energielabel negatief gewaardeerd; ofwel, er worden aftrekpunten toegekend. Woningen met een E-label krijgen ter vervanging van de huidige waardering -1 punt, met een F-label -5 en met een G-label -10. Deze nieuwe waarderings gelden zowel voor eengezins- als meergezinswoningen. De alternatieven verschillen in de mate waarin woningen met een beter energielabel een hogere waardering krijgen. Zo is er een alternatief waarin zowel een A-, als een B- als een C-label pluspunten krijgt toegekend bovenop de huidige waardering. In een ander alternatief gelden de pluspunten enkel voor woningen met een A-label. In het derde alternatief wordt een middenweg gezocht.

In Figuur 3.2 zijn per alternatief de gevolgen voor de maximale huur te zien. Voor corporaties geldt in de huurpuntklasse tot 145 punten gemiddeld een afname van de maximale huur, variërend met een bedrag tussen € 1 en € 5, terwijl in de hogere puntklassen de maximale huur juist toeneemt. Refererend aan Figuur 3.1 is dit verklaren aan de hand van het percentage woningen met een slechter energielabel. Dat geldt ook voor de private sector vrijwel als geheel.

De algemene conclusie is dan ook dat wanneer de slechtere energielabels minpunten krijgen toebedeeld, dit vooral in de private sector zal leiden tot een daling van de maximale huur. In het bijzonder zal dit de huurwoningen in de G4 en buiten de G40 betreffen.

Figuur 3.2 Wijziging in gemiddelde maximale huur per segment binnen corporatie (boven) en private sector (onder), drie alternatieve herwaardering energielabel



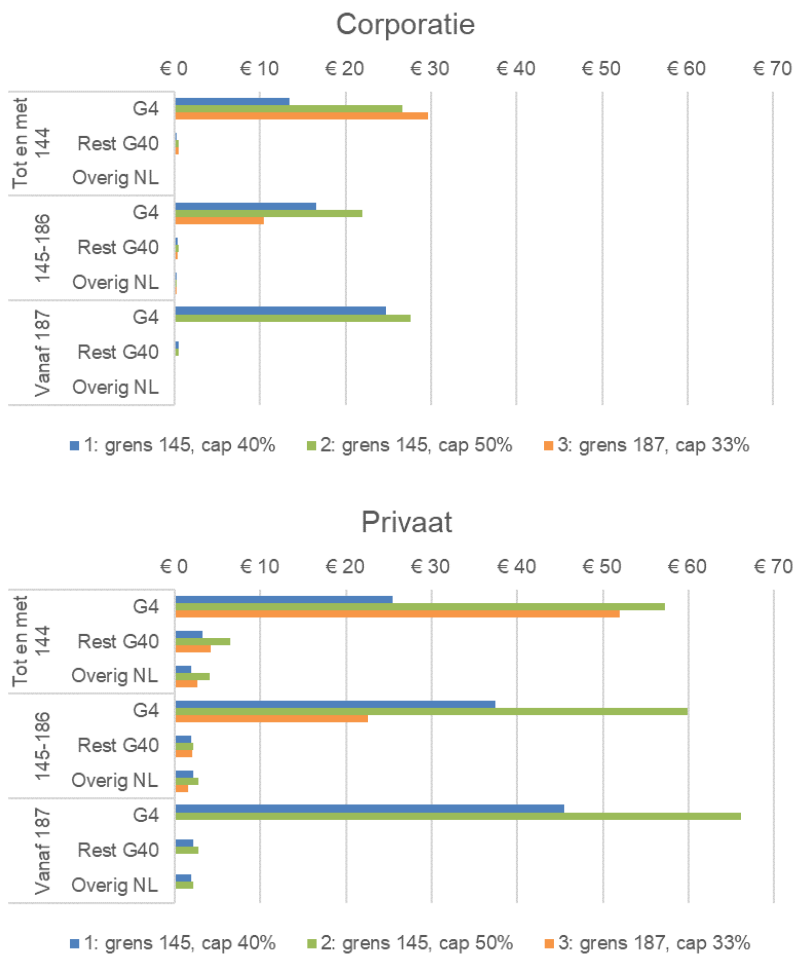
### WOZ-waarde

Per 1 mei 2022 gelden maatregelen om de WOZ-waarde minder bepalend te laten zijn in het totaal aantal huurpunten. Het effect van deze 'cap' op de WOZ-waarde wordt bepaald door twee spreekwoordelijke knoppen. De eerste betreft de huurpuntengrens die bepaalt voor welk deel van de huurvoorraad de cap van toepassing is. De tweede knop is het maximale aandeel van de WOZ-punten. In het huidige stelsel zijn de knoppen ingesteld op 145 punten respectievelijk 33%.

Figuur 3.3 toont de consequenties voor de maximale huur wanneer de knoppen anders ingesteld staan. Verruiming van de instellingen resulteert vanzelfsprekend in een toename van de maximale huur. In vrijwel alle segmenten is de gemiddelde toename het grootst wanneer het maximale aandeel van de WOZ-punten verschuift van 33% naar 50% (maar de grens van 145 gehandhaafd blijft). Als uitzondering hierop gelden de corporatiewoningen in de G4; hier is de toename van de maximale huur het grootst bij een puntengrens van 187 (in plaats van 145) en een maximaal aandeel van 33%.

Vanwege de gemiddeld hogere WOZ-waarde van het private bezit in de G4 zijn de effecten daar het grootst. Ook in de corporatiesector zijn uitsluitend (en gemiddeld genomen) de effecten louter in de G4 zichtbaar.

Figuur 3.3 Wijziging in gemiddelde maximale huur per segment binnen corporatie (boven) en private sector (onder), drie alternatieven WOZ-cap



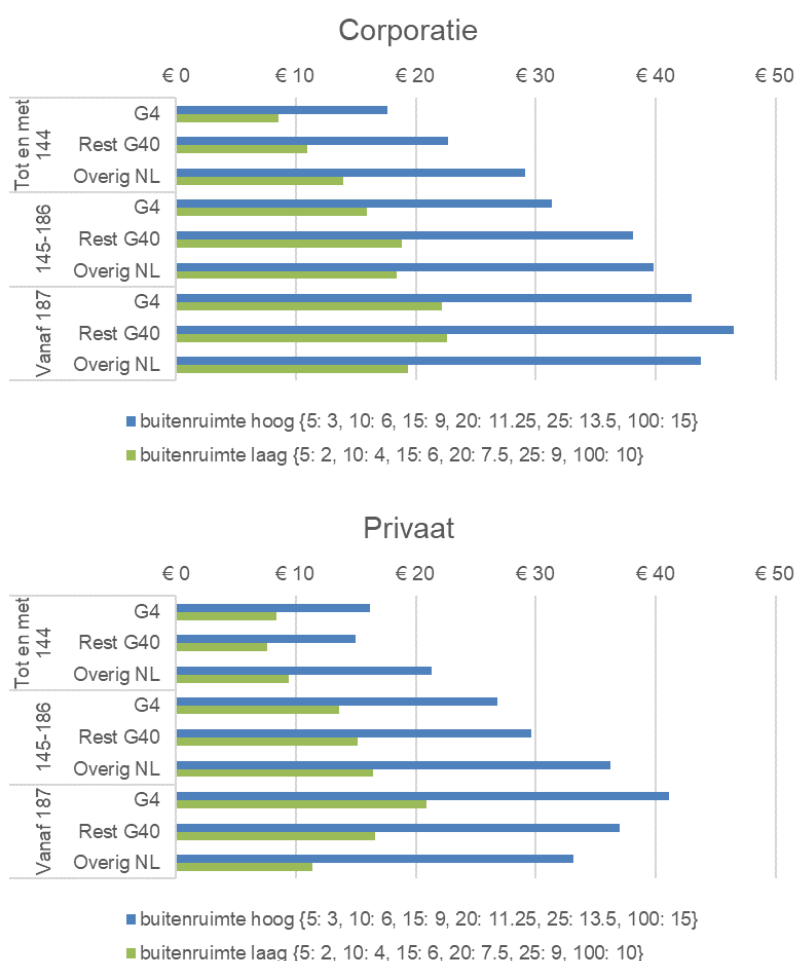
### Buitenruimte

In zekere zin wordt in het huidige stelsel de buitenruimte op een tamelijk grove wijze gewaardeerd. Er worden punten toegekend per klasse met een stapgrootte van 25 m<sup>2</sup>. Kortom, een balkon van 4 m<sup>2</sup> en een tuin van 24 m<sup>2</sup> krijgen evenveel punten, zoals dat ook geldt voor een buitenruimte van 26 m<sup>2</sup> en een van 49 m<sup>2</sup>. Zeker op locaties waar ruimte schaars is, zoals in stadscentra, kan elke vierkante meter aan buitenruimte als winst voor de bewoners van huurwoningen worden gepercipieerd. Om die reden is gekeken naar het effect van een punttoekenning die enerzijds iets fijnmaziger is en tegelijk vooral de eerste vierkante meters aan buitenruimte relatief iets hoger waardeert. Anders dan in het huidige stelsel worden in de alternatieve waarderingen geen aanvullende eisen gesteld aan de afmetingen van de buitenruimte<sup>2</sup>.

Figuur 3.4 laat de uitwerking van twee van dergelijke varianten voor de punttoekenning zien. De klassenindeling is voor beide gelijk, alleen is in de eerste variant (hoog) de waardering voor elke klasse 1,5 keer zo groot.

<sup>2</sup> Momenteel geldt een minimale lengte van 1,5 meter voor de diepte en de breedte van de buitenruimte.

**Figuur 3.4** Wijziging in gemiddelde maximale huur per segment binnen corporatie (boven) en private sector (onder), twee alternatieven herwaardering buitenruimte



In beide alternatieven resulteert dat voor alle segmenten in de corporatie- en private sector in een toename van de maximale huur. In de eerste variant is de gemiddelde toename van de maximale huur voor de gehele huursector ruim € 30 en in de tweede variant zo'n € 15. Tussen corporatie- en privaat bezit zijn er nauwelijks verschillen in de toename. Op hoofdlijnen is verder te zien dat de toename van de maximale huur groter is naarmate de huurpunten oplopen.

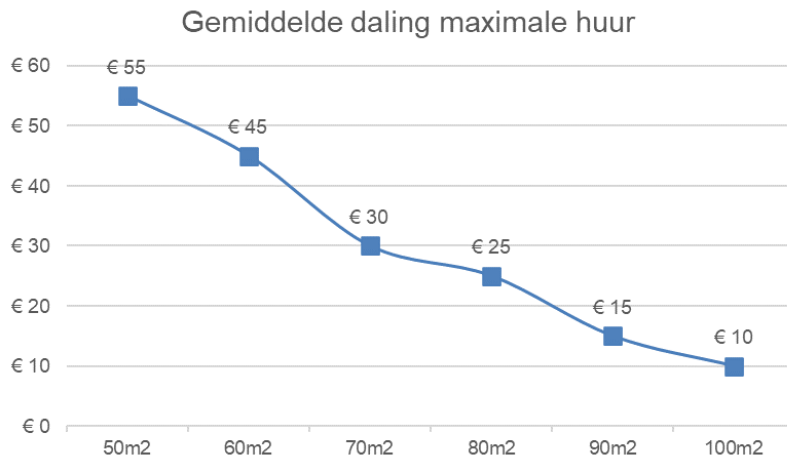
### Binnenoppervlakte

Zoals in voorgaande beargumenteerd geldt er in het huidige stelsel een zekere dubbeltelling van de waardering van de binnenoppervlakte. Enerzijds gebeurt dit direct vanwege de toekenning van 1 punt per vierkante meter, anderzijds indirect via de WOZ-waarde. Om deze dubbeltelling te temperen zijn er verschillende manieren denkbaar. Een daarvan betreft een degressieve waardering van het aantal vierkante meters: vanaf een bepaalde grens worden de extra vierkante meters met minder punten gewaardeerd.

Figuur 3.5 presenteert de daling van de maximale huur wanneer vanaf een bepaalde oppervlaktegrens de vierkante meters niet meer met 1 punt gewaardeerd worden, maar met 0,75. Wanneer dit geldt vanaf 50 m<sup>2</sup> zal de gemiddelde afname van de maximale huur € 55 bedragen. Hoe hoger deze grens komt te liggen, des

lager de gemiddelde daling. Geldt de lagere waardering vanaf 100 m<sup>2</sup>, dan blijft de afname van de maximale huur beperkt tot circa € 10.

**Figuur 3.5 Gemiddelde daling van de maximale huur bij verschillende grensoppervlakten vanaf waar 0,75 punt per vierkante meter wordt toegekend**

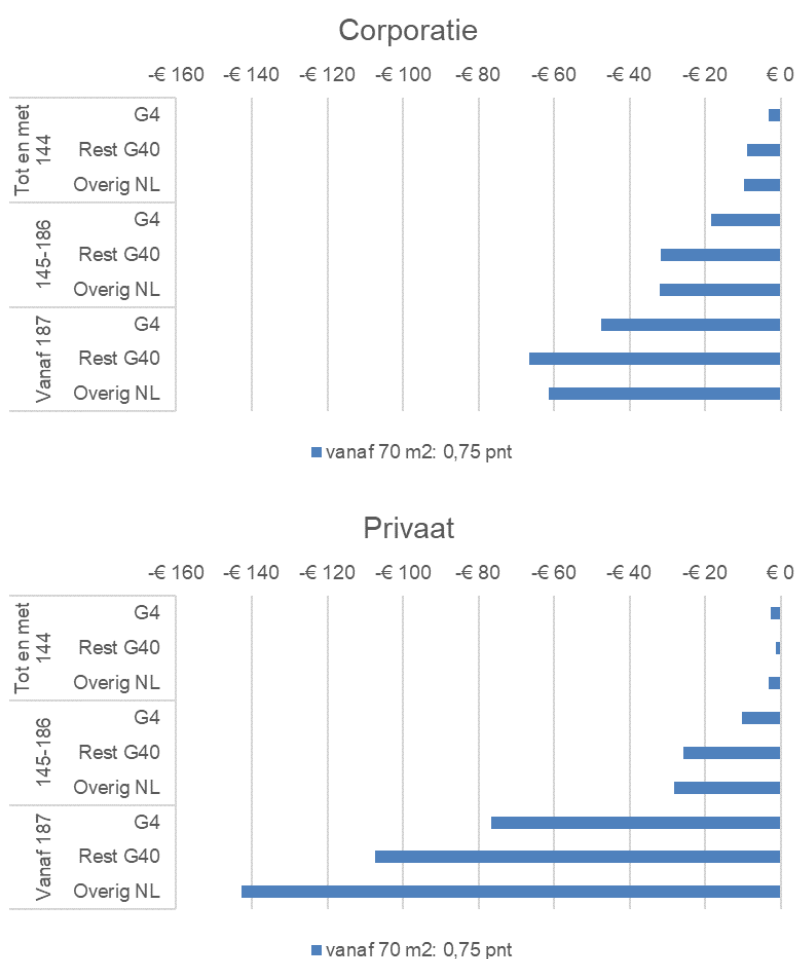


In voorgaande figuur is 70 m<sup>2</sup> een soort buigpunt. Vanaf die grens neemt de maximale steeds harder af wanneer de oppervlaktegrens verlaagd wordt. Het omgekeerde geldt ook: de maximale huur neemt minder hard af wanneer de oppervlaktegrens verhoogd wordt. Om die reden worden in Figuur 3.6 per segment de gevolgen voor de maximale huur in beeld gebracht als het uitgangspunt in een alternatieve waardering is dat vanaf 70 m<sup>2</sup> elke extra vierkante meter met 0,75 punt gewaardeerd wordt.

Ten opzichte van de huidige situatie werkt deze aanpassing één kant op: alle maximale huren dalen, behalve wanneer de woning kleiner is dan 70 m<sup>2</sup>. De gemiddelde afname van de maximale huur gemeten over gehele huursector is ongeveer € 30. In de corporatiesector is de afname € 25, maar in de private sector met € 45 duidelijk sterker. In beide sectoren is de afname het grootst in de klasse vanaf 187 punten. Ook geldt voor beide sectoren dat de afname in de G4 het kleinst is en buiten de G4 juist het grootst. Vanzelfsprekend hangt dit samen met de grootte van de woningen in de verschillende huurpuntklassen en gebieden.



Figuur 3.6 Wijziging in gemiddelde maximale huur per segment binnen corporatie (boven) en private sector (onder), lagere waardering binnenruimte vanaf 70 m<sup>2</sup>



## Resumerend

De bouwstenen hebben ieder een eigen effect op de veranderingen in de maximale huur wanneer de punttoekenning anders ingevuld wordt.

- **Energie-label:** Het nog hoger waarderen van de betere energielabels en vooral het 'bestrafen' van de slechtere raakt de segmenten met een relatief hoog aandeel woningen met labels E, F en G. Met name in de private sector pakt het effect op de maximale huur negatief uit.
- **WOZ-waarde:** Zowel een hogere puntgrens als een hoger maximaal aandeel van de WOZ-punten resulteert in meer huurpunten per woning en daarmee ook in een hogere maximale huur.
- **Buitenruimte:** Een meer fijnmazige waardering werkt over de gehele linie positief uit.
- **Binnenoppervlakte:** Een degressieve waardering werkt uitsluitend één kant op en resulteert in een daling van de maximale huur.



## 4



## Impact van bouwstenen in samenhang

In het voorgaande is een beeld geschetst van de gevolgen van wijzigingen per bouwsteen. In dit hoofdstuk worden bouwstenen gecombineerd en komt de focus te liggen op het gezamenlijke effect hiervan.

### 4.1 Van bouwstenen naar bouwpakketten

Niet alleen per bouwsteen zijn er verschillende mogelijkheden om te variëren in de punttoekenning, maar ook in de samenstelling van de zogenaamde bouwpakketten waarin varianten op de bouwstenen met elkaar gecombineerd worden. Er zijn diverse bouwpakketten bekeken en beoordeeld op hun uitwerking. In dit hoofdstuk worden alleen de uitkomsten voor de belangrijkste kandidaat-pakketten besproken.

De selectie hiervan is verlopen in samenspraak met het ministerie van BZK en vastgesteld vanuit een beoordelingskader gebaseerd op haalbaarheid, toenemende complexiteit en uitwerking.

Naast het gezamenlijke effect van de bouwstenen op de maximale huur is per bouwpakket ook gekeken naar andere indicatoren. Dit betreft:

- Het aantal verhogingen en verlagingen van de maximale huur met bijbehorend bedrag (zie bijlage).
- De per saldo verschuivingen in de huurpuntklassen.
- De dynamiek achter de verschuivingen, ofwel de 'van-naar matrix' (zie bijlage).
- Aantal verlagingen met bijbehorende gemiddelde huurverlaging op het moment dat de nieuwe maximale huur onder actuele huur komt te liggen bij wijzigingen aan het WWS.

### 4.2 Impact in beeld per bouwpakket

Er zijn zeven kandidaat-pakketten aangewezen. Een overzicht van de samenstelling ervan is opgenomen in Tabel 4.1. De varianten zijn samengesteld op basis van de bouwstenen energieprestatie, WOZ-waarde, buitenruimte en binnenruimte.

Tabel 4.1 Samenstelling varianten op basis van de bouwstenen energielabel, WOZ-waarde en buitenruimte

Variant	Energie*	Cap WOZ	Buitenruimte	Binnenruimte
1	A: +4; B: +2; C: +1	145, 33%	Verfijnd	
2	A: +4; B: +2; C: +1	187, 33%	Verfijnd	
3	A: +2; B: +1	187, 33%	Verfijnd	
4	A: +4	187, 33%	Verfijnd	
5	A: +4	187, 33% mét limiet	Verfijnd	
6	A: +4	187, 33%	Verfijnd	Degressief
7	A: +4	187, 50%	Verfijnd	

\* In alle varianten worden de slechtere energielabels met minpunten gewaardeerd: E met -1, F met -5 en G met -10

De combinatie van de alternatieve waardering voor de betere energielabels en de cap op de WOZ-waarde varieert per pakket. Variant 6 is de enige waarin de degressieve waardering van de binnenruimte onderdeel is van het pakket. In alle varianten worden de slechtere energielabels met aftrekpunten gewaardeerd (zie ook paragraaf 3.3) en is het lage alternatief voor de verfijnde waardering van de buitenruimte van toepassing. Tabel 4.2 geeft inzicht in de gehanteerde punttoekenning per oppervlakteklasse.

**Tabel 4.2 Gehanteerde waardering oppervlakte voor de buitenruimte van toepassing voor alle varianten**

m2	Punten
0 t/m 4	2
5 t/m 9	4
10 t/m 14	6
15 t/m 19	7,5
20 t/m 24	9
vanaf 25	10

Soms verschillen de varianten op één aspect waarmee ook automatisch het effect dat hiervan uitgaat in beeld gebracht kan worden. Zo maakt de vergelijking tussen Variant 1 en 2 vooral inzichtelijk wat het effect voor de cap op de WOZ is als de puntengrens verschoven wordt van 145 naar 187. Dit resulteert in een hogere maximale huur, omdat op een kleiner deel van de huurmarkt de cap van toepassing is.

Het verschil tussen Variant 2, 3 en 4 is gelegen in de waardering van de betere energielabels, terwijl de rest van het pakket (cap op de WOZ-waarde, buitenruimte en binnenruimte) ongewijzigd is gebleven.

Bij een toepassing van een cap op de WOZ kan een woning soms aanzienlijk teruglopen in punten. Variant 5 laat ten opzichte van Variant 4 zien wat er gebeurt als de terugval in huurpunten gelimiteerd wordt op 186. Hierdoor valt de woning nog in het gereguleerde middenhuursegment, maar valt het niet nog verder terug bij een strikte handhaving van de cap op 33%. Dit remt het verlagende effect op de maximale huur aanzienlijk. De gemiddeld genomen grootste toename van de maximale huur zou mogelijk in Variant 7 aan de orde kunnen zijn. De verruiming van de cap op de WOZ-waarde – met zowel een hogere puntgrens als een hoger percentage aan toegestane WOZ-punten – is in deze variant het grootst.

### Maximale huur

Tabel 4.3 presenteert voor de zeven bouwpakketten het effect op de gemiddelde maximale huur, zowel voor het totaal als voor corporaties en private verhuurders gescheiden. Variant 6 is de enige met een daling van de gemiddelde maximale huur. Dit betreft ook de enige variant waarin de degressieve waardering van de binnenruimte is opgenomen. Figuur 3.6 liet eerder al zien dat deze in de regel één kant op werkt. Dit effect is kennelijk zo sterk dat het zelfs in een pakket met andere aanpassingen toch bepalend is voor de maximale huur.

Dit sterke effect blijkt ook uit Tabel B1 in de bijlage waarin de verhogingen en de verlagingen van de maximale huur gescheiden in beeld worden gebracht. Variant 6 kent een opvallend laag percentage woningen dat met een verhoging van de maximale huur te maken krijgt (corporatie: 36%, privaat: 32%), maar tegelijk juist een hoog percentage waarvoor juist een verlaging verwacht mag worden (corporatie: 47%, privaat: 56%).

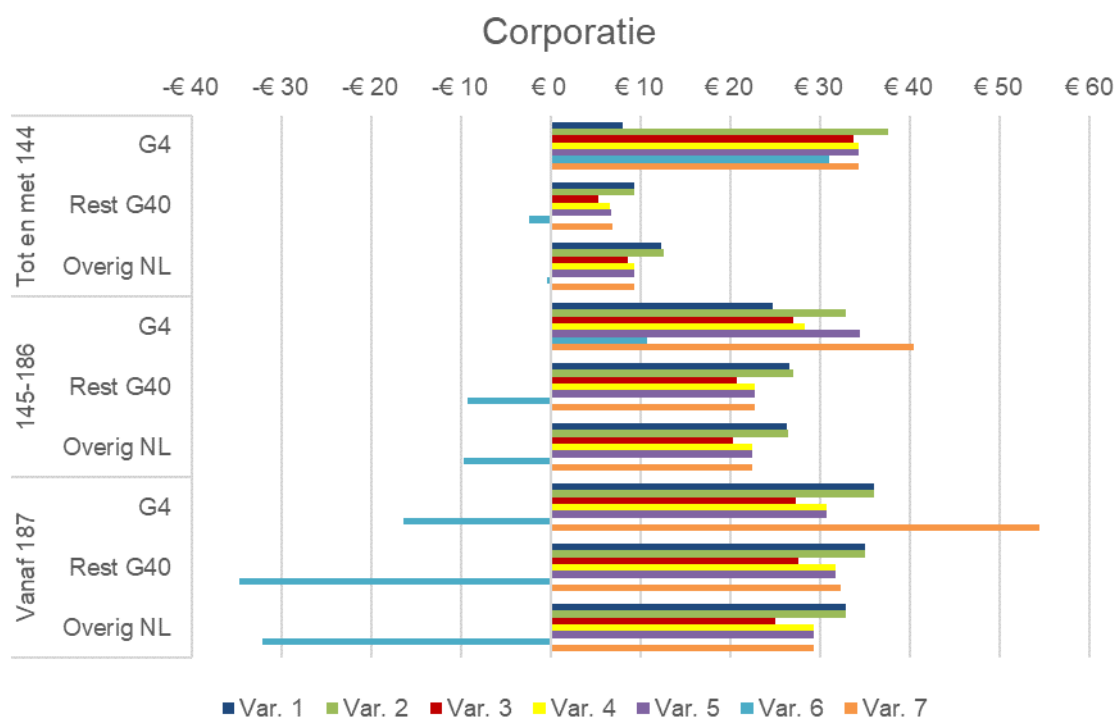
De overige varianten laten gemiddeld genomen een stijging van de maximale huur zien. De gemiddelde toename is met € 25 het hoogst in Variant 2 en 7. Voor de corporaties en private verhuurders spelen in de diverse varianten andere effecten. In Variant 1 en 2 neemt de maximale huur vooral toe in de corporatiesector. In Variant 3 en 4 zijn er nauwelijks verschillen tussen de sectoren. Tot slot blijken Variant 5 en 7 gemiddeld juist voor private verhuurders tot een hogere maximale huur te leiden in vergelijking met corporaties.

Tabel 4.3 Wijziging in gemiddelde maximale huur per type verhuurder en totaal, zeven varianten

	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5	Var. 6	Var. 7
<b>Corporatie</b>	€ 20	€ 25	€ 20	€ 20	€ 20	€ -5	€ 20
<b>Privaat</b>	€ 10	€ 20	€ 20	€ 20	€ 25	€ -25	€ 30
<b>Totaal</b>	€ 20	€ 25	€ 20	€ 20	€ 20	€ -10	€ 25

Binnen de sectoren pakt het effect van de varianten op het WWS anders uit per segment. Variant 6 en 7 springen het meest in het oog, omdat deze de grootste uitschieters kennen (Figuur 4.1). Deze zijn doorgaans (sterk) negatief in Variant 6 en (opvallend) positief in Variant 7. Variant 2 resulteert voor de meeste segmenten in de hoogste maximale huur.

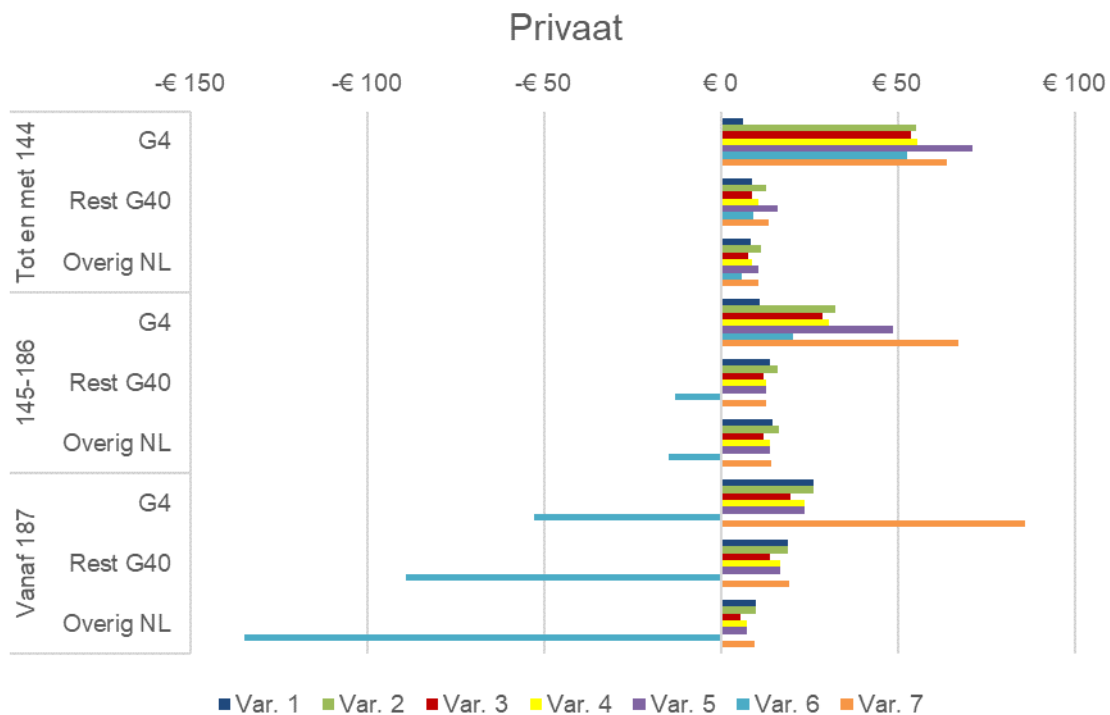
Figuur 4.1 Wijziging in gemiddelde maximale huur in corporatiesector per segment, zeven varianten



Figuur 4.2 laat de effecten per segment in de private sector zien. Ook nu laten Variant 6 en 7 de meeste uitschieters zien; deze zijn veel sterker dan in de corporatiesector. Om die reden is de schaal aangepast en anders dan in de vorige figuur. In alle huurpuntklassen is in de G4 het effect van de varianten het sterkst.

Uitzondering hierop is Variant 1 in de G4 in de puntenklassen tot 145. Variant 7 daargelaten neemt in alle segmenten neemt de gemiddelde maximale huur volgens Variant 2 en 5 het meest toe.

Figuur 4.2 Wijziging in gemiddelde maximale huur in private huursector per segment, zeven varianten



### Verschuivingen puntklasse en achterliggende dynamiek

De ontwikkeling van de gemiddelde maximale huur is een eerste belangrijke indicator om de effecten van de varianten op het WWS op te beoordelen. Dat zegt alleen nog niets over het aantal woningen dat op basis van de huurpunten hetzij tot het gereguleerde hetzij tot het vrije segment zal behoren, en hoeveel woningen uiteindelijk tot de gereguleerde middenhuur gerekend worden. Tabel 4.4 verschaft dat inzicht voor de corporatie- en de private sector.

In het voorgaande is al geconstateerd dat de gemiddelde maximale huur in alle varianten toeneemt – met uitzondering van Variant 6. Dit gaat in principe gepaard met een toename van het aantal woningen dat potentieel tot het vrije segment gerekend mag worden; ofwel de woningen met minimaal 187 huurpunten en die daarmee buiten de regulering vallen. Maar wederom is Variant 6 de uitzondering op de regel, omdat in deze variant het aantal woningen in het hoogste puntsegment juist afneemt (-51.000). Dit is dan ook de enige variant waarin per saldo het gereguleerde segment – mét inbegrip van de middenhuur – toeneemt. In de overige varianten neemt deze in omvang af.

In de regel neemt ook het aantal woningen dat tot de gereguleerde middenhuur (145-186 punten) gerekend kan worden toe. In Variant 6 is deze per saldo toename met bijna 80 duizend het grootst, zowel bij het bezit van corporaties als van private verhuurders. Variant 1 en 7 (alleen bij corporaties) wijken af van deze regel, omdat er sprake is van een afname.

Het aantal woningen tot 145 punten neemt hoe dan ook af. Voor de gehele huursector is dat afhankelijk van variant met 60 duizend (= -28.000 + -32.000, Variant 6) tot 154 duizend woningen (= -104.000 + -50.000, Variant 2).

Een belangrijke kanttekening bij deze verschuivingen is dat de mate waarin het liberalisatiepotentieel momenteel benut wordt aanzienlijk verschilt in beide sectoren; zoals eerder geconstateerd in Tabel 3.2. Als het huidige liberalisatiebeleid in beide sectoren op dezelfde wijze wordt voortgezet, heeft een toename van het aantal woningen in de klasse 'Vanaf 187 huurpunten' in de corporatiesector andere gevolgen voor de huurontwikkeling dan in de private sector.

**Tabel 4.4 Aantallen en mutaties ten opzichte van huidig per huurpuntklasse per type verhuurder, huidige situatie en zeven varianten**

		Aantal per klasse			Mutaties per klasse		
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	T/m 144	145-186	Vanaf 187
<b>Corporatie</b>	<b>Huidig</b>	843.000	933.000	303.000			
	<b>Var. 1</b>	772.000	912.000	396.000	-72.000	-21.000	93.000
	<b>Var. 2</b>	739.000	944.000	396.000	-104.000	11.000	93.000
	<b>Var. 3</b>	759.000	952.000	370.000	-85.000	18.000	67.000
	<b>Var. 4</b>	753.000	943.000	384.000	-91.000	10.000	81.000
	<b>Var. 5</b>	753.000	943.000	384.000	-91.000	10.000	81.000
	<b>Var. 6</b>	816.000	1.012.000	253.000	-28.000	79.000	-51.000
	<b>Var. 7</b>	753.000	931.000	395.000	-91.000	-2.000	93.000
<b>Privaat</b>	<b>Huidig</b>	324.000	354.000	312.000			
	<b>Var. 1</b>	307.000	352.000	331.000	-18.000	-2.000	20.000
	<b>Var. 2</b>	275.000	384.000	331.000	-50.000	30.000	20.000
	<b>Var. 3</b>	279.000	384.000	327.000	-46.000	30.000	16.000
	<b>Var. 4</b>	277.000	383.000	330.000	-47.000	28.000	19.000
	<b>Var. 5</b>	271.000	389.000	330.000	-53.000	35.000	18.000
	<b>Var. 6</b>	293.000	431.000	266.000	-32.000	78.000	-46.000
	<b>Var. 7</b>	275.000	360.000	356.000	-50.000	6.000	44.000

*Door afrondingsverschillen bevat de tabel kleine inconsistenties.*

Op basis van een zogenaamde 'stromenmatrix' kan worden bekeken hoe deze per saldo verschuivingen precies tot stand komen. Deze zijn opgenomen in de bijlage; zie Tabel B2 en B3. Uit voorgaande tabel is af te lezen dat de middenhuurklasse met 145 t/m 186 punten in de corporatiesector volgens Variant 6 met meest toeneemt (+79.000) en in Variant 1 juist het sterkst afneemt (-21.000).

In Tabel B2 blijkt dat in Variant 6 enerzijds 73 duizend woningen uit de klasse tot 145 punten doorschuiven naar de klasse 145-186, en tegelijkertijd 45 duizend woningen de andere kant op bewegen. Per saldo is dat een winst van circa 18 duizend woningen vanuit de huurpuntklasse tot 145 punten. Anderzijds schuiven 17 duizend woningen vanuit het middensegment door naar de hoogste puntklasse, terwijl er 67 duizend woningen terugvallen. Per saldo betekent dit even een toename, maar dan met 50 duizend woningen. Beide

saldi verrekend – plus 18 duizend en plus 50 duizend – zorgen uiteindelijk voor de initieel gepresenteerde toename van het middensegment met 79 duizend woningen.

Hoe anders pakt dit uit in Variant 1. Vanuit de laagste huurpuntklasse is er nog sprake van een per saldo toename van het middensegment ( $+ 72.000 = + 83.000 - 11.000$ ), maar het verlies richting het hoogste huurpuntsegment pakt groter uit ( $-93.000 = + 2.000 - 95.000$ ). Bij gevolg neemt het middensegment af met 20.000 ( $= +72.000 - 93.000$ ). Met name de verschuivingen tussen het middelste en het hoogste huurpuntsegment verklaart in dit geval het grote verschil tussen de varianten.

Hoewel de aantallen vanzelfsprekend verschillen tussen de varianten en per sector, geldt op hoofdlijnen wel in alle gevallen hetzelfde. Er zijn namelijk nauwelijks woningen die als het ware twee klassen verspringen. Anders gesteld: woningen verschuiven slechts één klasse omhoog of omlaag. Daarnaast zijn de stromen van de woningen die naar een klasse hoger gaan aanzienlijk groter dan de stromen waarin woningen in een lagere klasse terechtkomen. Echter, zoals een aantal keer reeds aangegeven, Variant 6 is hierop de uitzondering.

### Huurverlagingen door wijzigingen in het WWS

Wanneer de maximale huur in een van de varianten lager komt te liggen dan de actuele huur, dan is er sprake van een potentiële huurverlaging. Verhuurders zouden namelijk bij het inwerkingtreden van een nieuw WWS een directe huurverlaging moeten doorvoeren richting de bewoners. Dit brengt huurderfing met zich mee voor verhuurders.

De omvang van het aantal huurverlagingen en de gemiddelde verlaging uitgedrukt in euro's varieert tussen de kandidaat-pakketten, zoals te zien in Tabel 4.5. Voor de interpretatie van de uitkomsten in de tabel is het van belang om ten eerste op te merken dat de gemiddelde huurverlaging berekend is over *alle* woningen en niet enkel over de woningen waarbij sprake is van een verlaging. Dat maakt de vergelijking over de varianten gemakkelijker.

Ten tweede betreft dit de verlagingen *enkel* als gevolg van de wijzigingen in het WWS. Verlagingen die eigenlijk al van toepassing zouden kunnen zijn in de uitgangssituatie – als gevolg van het zogenaamd dwingend maken van het WWS – zijn hierin niet meegenomen. Hier vallen ook de woningen onder die tot het gereguleerde middensegment (gaan) behoren. Een woning die momenteel 150 huurpunten heeft mag in de vrije sector verhuurd worden tegen een huur die hoger ligt dan de maximale huur volgens de huurprijzentabel. Met ingang van de regulering zou er sprake kunnen zijn van een directe huurverlaging, maar deze is *niet* het gevolg van wijzigingen in het WWS. Voor de gevolgen met inbegrip van de effecten van het dwingend maken wordt verwezen naar de Tabel B5 in de bijlage.

Het percentage woningen waarbij sprake kan zijn van een huurverlaging blijft in de corporatiesector beperkt tot zo'n 13.500 tot 24.400, ofwel 1% van de voorraad. De gemiddelde verlaging ligt rond € 25 in Variant 1 en 6, en rond € 20 in de overige varianten. In de private sector liggen de gemiddelde verlagingen iets, maar niet heel veel hoger dan in de corporatiesector – met Variant 6 wel als bijzondere uitschieter waarin sprake kan zijn van een gemiddelde verlaging van € 45. Het aantal en aandeel woningen waarop de verlaging betrekking heeft ligt duidelijk hoger dan in de corporatiesector. In Variant 6 en 1 gaat het om 108.600 (11%) respectievelijk 74.300 (8%), maar in de overige varianten om nog net geen 60.000 (6%).



Tabel 4.5 Gemiddelde huurverlaging en aandeel woningen per type verhuurder en totaal, zeven varianten (uitkomsten op basis van minder dan 100 waarnemingen zijn grijs weergegeven)

		Verlaging	Aantal	Aandeel
<b>Corporatie</b>	<b>Var. 1</b>	€ -25	15.800	1%
	<b>Var. 2</b>	€ -20	13.500	1%
	<b>Var. 3</b>	€ -20	13.500	1%
	<b>Var. 4</b>	€ -20	13.500	1%
	<b>Var. 5</b>	€ -20	13.500	1%
	<b>Var. 6</b>	€ -25	24.400	1%
	<b>Var. 7</b>	€ -20	13.500	1%
<b>Privaat</b>	<b>Var. 1</b>	€ -20	74.300	8%
	<b>Var. 2</b>	€ -20	59.400	6%
	<b>Var. 3</b>	€ -20	59.400	6%
	<b>Var. 4</b>	€ -20	59.400	6%
	<b>Var. 5</b>	€ -20	56.600	6%
	<b>Var. 6</b>	€ -45	108.600	11%
	<b>Var. 7</b>	€ -20	56.600	6%
<b>Totaal</b>	<b>Var. 1</b>	€ -20	90.100	3%
	<b>Var. 2</b>	€ -20	72.900	2%
	<b>Var. 3</b>	€ -20	72.900	2%
	<b>Var. 4</b>	€ -20	72.900	2%
	<b>Var. 5</b>	€ -20	70.100	2%
	<b>Var. 6</b>	€ -40	133.000	4%
	<b>Var. 7</b>	€ -20	70.100	2%



## 5



## Gevolgen voor waardering nieuwbouw

In de voorgaande twee hoofdstukken zijn de effecten per bouwsteen en per kandidaat-pakket bekeken binnen de bestaande voorraad. In dit hoofdstuk zijn de gevolgen van de pakketten getoetst op recent gerealiseerde of binnenkort te realiseren nieuwbouwprojecten.

### 5.1 Werkwijze en bron

Om de gevolgen van wijzigingen aan het WWS voor de bestaande voorraad in beeld te brengen is in voorgaande gebruik gemaakt van het WoON 2021. Voor zicht op de effecten voor de nieuwbouw worden zogenaamde voorbeeldwoningen ingezet, die door diverse leden van de IVBN zijn aangeleverd. Niet alle aangeleverde gegevens bleek even goed bruikbaar, omdat in sommige gevallen te veel essentiële informatie ontbrak. De voorbeeldwoningen waarmee wel verder kon worden gerekend zijn zo veel mogelijk volgens dezelfde methode doorgerekend als met het WoON. Hiervoor is echter nog wel een aantal aanvullende aannames gedaan:

- Aangenomen is dat de puntentelling zoals aangeleverd bij de voorbeeldwoningen klopt. Er is enkel een controle gedaan op de effectuering van de WOZ-cap. Indien deze lijkt te ontbreken is de cap alsnog toegepast om de gevolgen van wijzigingen in het WWS zo zuiver mogelijk te bepalen.
- De aangeleverde WOZ-waardes zijn indien nodig geïndexeerd naar het peilmoment juni 2021.
- Aangenomen is dat alle geleverde voorbeeldwoningen van het type 'meergezinswoning' zijn, hoewel dit niet expliciet vermeld is.
- Bij het merendeel van de voorbeeldwoningen is niet de exacte oppervlakte van de buitenruimte aangegeven waardoor de verfijnde waardering niet kan worden toegepast. Uitgangspunt in dat geval is de bestaande waardering. In de regel betreft dat twee punten. Wanneer de oppervlakte wel bekend is, wordt deze uiteraard wel volgens de verfijnde waardering meegenomen in de berekeningen.
- De aangeleverde energielabels zijn berekend volgens de NTA 8800. Om deze reden is voor de waardering van de energielabels de wetsversie van 2022 als basis genomen. In de door te rekenen varianten krijgen woningen met een energielabel A vier punten boven op de huidige waardering (behalve in Variant 3). Voor de woningen met een label in de categorie A+, A++, A+++ en A++++ zijn de extra punten respectievelijk 7, 8, 9 en 10 punten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal doorgerekende voorbeeldwoningen. In totaal betreft dit een steekproef van ruim 1.700 woningen. Er zijn nauwelijks woningen met minder dan 145 huurpunten, hetgeen conform de huidige regelgeving betekent dat vrijwel alle woningen in potentie tot het vrije segment gerekend kunnen worden. Echter, bijna 4 op de 5 voorbeeldwoningen behoort tot het zogenaamde middensegment dat mogelijk onder de regulering zal vallen.

Tabel 5.1 Aantal doorgerekende voorbeeldwoningen nieuwbouw verdeeld over de initiële huurpuntklasse

	Totaal	T/m 144	145-187	Vanaf 187
Aantal	1.714	3	1.353	358
%	100%	0%	79%	21%

Het aantal leveringen per lid varieert van 1 tot bijna 900. In hoeverre deze steekproef gelet op locatie en samenstelling representatief is voor de totale nieuwbouw door leden van de IVBN is niet bekend. Alle gepresenteerde uitkomsten in dit hoofdstuk moeten om die reden als richtinggevend worden geïnterpreteerd.

## 5.2 Impact in beeld per bouwpakket

De eerder gepresenteerde varianten op het huidige WWS zijn ook toegepast op de voorbeeldwoningen. Welke consequenties dit met zich meebrengt is af te lezen aan Tabel 5.2. Te zien is dat in alle varianten het gemiddeld aantal huurpunten toeneemt. Dit varieert tussen 9 (Variant 1 en 3) en 12 (Variant 7) punten. Omdat alle woningen minimaal over energielabel A beschikken worden er geen minpunten vergeven waardoor een terugval in punten niet aan de orde is.

Het aantal woningen in de laagste huurpuntklasse blijft net als in de uitgangssituatie op drie. Het aantal woningen in de hoogste klasse neemt in elke variant toe. Deze toename is expliciet weergegeven in Tabel 5.3. In Variant 3 en 1 betreft het circa 30 tot 50 woningen, maar in de andere varianten kan dit oplopen tot een toename van bijna 200 of zelfs ruim 300. Ten opzichte van het totaal aantal woningen in de steekproef (1.714) gaat het in het laatste geval om bijna 20%.

In hoeverre deze toenamepercentages toepasbaar zijn op de 'gemiddelde nieuwbouw' die IVBN-leden beogen is niet goed aan te geven. Zoals eerder benoemd is het momenteel onbekend in hoeverre deze steekproef voldoende representatief is.

Tabel 5.2 Wijzigingen in het gemiddeld aantal huurpunten en de verdeling over huurpuntklassen voor de voorbeeldwoningen, zeven varianten

	Verschil huurpunten	Aantallen per huurpuntklasse		
		T/m 144	145-187	Vanaf 187
Var. 1	9	3	1.301	410
Var. 2	10	3	1.160	551
Var. 3	9	3	1.320	391
Var. 4	10	3	1.160	551
Var. 5	11	3	1.042	669
Var. 6	10	3	1.173	538
Var. 7	12	3	1.042	669

Tabel 5.3 Aantal voorbeeldwoningen dat per saldo erbij komt in de huurpuntklasse vanaf 187, zeven varianten

	Aantal	%
Var. 1	52	3%
Var. 2	193	11%
Var. 3	33	2%
Var. 4	193	11%
Var. 5	311	18%
Var. 6	180	11%
Var. 7	311	18%



## 6



## Conclusie

### Aanleiding

Met de verruiming van het WWS beoogt het kabinet de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens te verbeteren. De verruiming houdt in dat ook het zogenaamde middenhuursegment, huurwoningen met 145 tot 187 punten onder het WWS zullen vallen en daarmee tot de gereguleerde huursector zullen behoren. In dit onderzoek is voor zeven varianten gekeken naar de effecten die hiervan uitgaan. Daarbij is vooral gekeken naar de gevolgen voor de (gemiddelde) maximale huur en het aantal woningen dat onder het gereguleerde regime zal vallen.

### Bevindingen bestaande huurvoorraad

De zeven varianten zijn een combinatie van wijzigingen in de waardering van de WWS-onderdelen energielabel, WOZ-waarde, buitenruimte en binnenoppervlakte. De samenstelling van de varianten is opgenomen in Tabel 6.1.

Tabel 6.1 Samenstelling varianten op basis van de bouwstenen energielabel, WOZ-waarde en buitenruimte

Variant	Energie*	Cap WOZ	Buitenruimte	Binnenruimte
1	A: +4; B: +2; C: +1	145, 33%	Verfijnd	
2	A: +4; B: +2; C: +1	187, 33%	Verfijnd	
3	A: +2; B: +1	187, 33%	Verfijnd	
4	A: +4	187, 33%	Verfijnd	
5	A: +4	187, 33% mét limiet	Verfijnd	
6	A: +4	187, 33%	Verfijnd	Degressief
7	A: +4	187, 50%	Verfijnd	

\* In alle varianten worden de slechtere energielabels met minpunten gewaardeerd: E met -1, F met -5 en G met -10

In vrijwel alle varianten neemt de gemiddelde maximale huur in de bestaande huurvoorraad toe, zowel voor het bezit van corporaties als van private verhuurders (Tabel 6.2). De uitzondering hierop betreft Variant 6, de enige variant waarin een degressieve waardering van de binnenoppervlakte is opgenomen.

Tabel 6.2 Wijziging in gemiddelde maximale huur per type verhuurder en totaal, zeven varianten

	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. 4	Var. 5	Var. 6	Var. 7
<b>Corporatie</b>	€ 20	€ 25	€ 20	€ 20	€ 20	€ -5	€ 20
<b>Privaat</b>	€ 10	€ 20	€ 20	€ 20	€ 25	€ -25	€ 30
<b>Totaal</b>	€ 20	€ 25	€ 20	€ 20	€ 20	€ -10	€ 25

Een toename van de gemiddelde maximale huur gaat in principe gepaard met een toename van het aantal woningen dat potentieel tot het vrije segment gerekend mag worden; ofwel de woningen met minimaal 187

huurpunten en die daarmee buiten de regulering vallen. Hoe groter deze toename, des te kleiner het aantal woningen dat tot het gereguleerde (midden)huursegment zal behoren. In Variant 6 is de toename van het middenhuursegment het grootst, zowel bij corporaties als bij private verhuurders; zie Tabel 6.3. Het aantal woningen tot 145 punten neemt hoe dan ook af in alle varianten.

**Tabel 6.3 Mutaties aantallen per huurpuntklasse per type verhuurder, zeven varianten**

		T/m 144	145-186	Vanaf 187
<b>Corporatie</b>	<b>Var. 1</b>	-72.000	-21.000	93.000
	<b>Var. 2</b>	-104.000	11.000	93.000
	<b>Var. 3</b>	-85.000	18.000	67.000
	<b>Var. 4</b>	-91.000	10.000	81.000
	<b>Var. 5</b>	-91.000	10.000	81.000
	<b>Var. 6</b>	-28.000	79.000	-51.000
	<b>Var. 7</b>	-91.000	-2.000	93.000
<b>Privaat</b>	<b>Var. 1</b>	-18.000	-2.000	20.000
	<b>Var. 2</b>	-50.000	30.000	20.000
	<b>Var. 3</b>	-46.000	30.000	16.000
	<b>Var. 4</b>	-47.000	28.000	19.000
	<b>Var. 5</b>	-53.000	35.000	18.000
	<b>Var. 6</b>	-32.000	78.000	-46.000
	<b>Var. 7</b>	-50.000	6.000	44.000

Een verlaging van de maximale huur kan in sommige gevallen ertoe leiden dat deze onder actuele huur komt te liggen. In dat geval zou sprake kunnen zijn van een directe huurverlaging. Het percentage woningen waarbij sprake kan zijn van een huurverlaging blijft in de corporatiesector beperkt tot zo'n 1% van de voorraad. De gemiddelde verlaging ligt tussen € 20 en € 25.

In de private sector liggen de gemiddelde verlagingen iets, maar niet heel veel hoger dan in de corporatiesector. Het percentage woningen die het betreft ligt tussen 6% en 11%.

### Bevindingen nieuwbouw huur

Om de gevolgen van wijzigingen aan het WWS voor de nieuwbouw nader te bekijken is gebruik gemaakt van een steekproef van ruim 1.700 voorbeeldwoningen die door leden van de IVBN zijn aangeleverd. In alle varianten neemt de gemiddelde maximale huur toe ten opzichte van de huidige waardering. Dit lijkt voor een groot deel te komen door het energielabel van nieuwe woningen. Omdat deze minimaal over energielabel A beschikken worden er geen minpunten vergeven waardoor een terugval in punten niet aan de orde is.

De toename van de maximale huur leidt ook tot meer woningen vanaf 187 punten. Deze toename varieert tussen 30 en 300. In relatie tot het aantal steekproefwoningen betreft dit 2% tot bijna 20%.

### Kanttekeningen

Dit onderzoek beoogt zo goed mogelijk de effecten voor het gereguleerde (midden)huursegment in beeld te brengen voor de verschillende varianten op het WWS. Het is van belang daarbij de volgende zaken in acht te nemen.



- Om de effecten voor de bestaande bouw door te rekenen is gebruik gemaakt van het WoON 2021. Het WoON is een streekproefbestand waardoor alle daaruit verkregen uitkomsten omgeven zijn door een onzekerheidsmarge. Tegelijk kunnen bijschattingen en inconsistenties in het bestand extra ruis op de resultaten introduceren. Een registratiebestand voor de gehele huursector met daarin volledige informatie over alle kenmerken die van belang zijn voor de huurpuntenopbouw zou een beter alternatief zijn geweest, maar deze is jammer genoeg niet voor handen.
- De gevolgen voor de nieuwbouw zijn op basis van een steekproef van voorbeeldwoningen becijferd. Onbekend is echter of de steekproef voldoende representatief is voor alle nieuwbouwinitiatieven die IVBN-leden onlangs gerealiseerd hebben of wensen te realiseren op korte termijn. De uitkomsten van dit onderzoek met betrekking tot de nieuwbouw moeten daarom als richtinggevend worden gezien.
- Tot slot is in dit onderzoek geen rekening gehouden met gedragseffecten van verhuurders. Het zou kunnen dat aanpassingen aan de woning zodanig meer huurpunten opleveren dat de woning tot het hoogste huurprijssegment zal behoren. In dat geval valt de woning niet meer onder de regulering. Het kan hierbij gaan om relatief kleine aanpassingen, bijvoorbeeld door het aantal luxe-elementen in de woning te verhogen. Ook grotere ingrepen zoals bewuste labelverbeteringen zouden wellicht in dat geval tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Om een schets te geven van de potentiële omvang binnen de bestaande bouw is gekeken naar de verdeling van de huurpunten. In de huidige situatie blijken zo'n 354 duizend woningen van private verhuurders tot de middelste huurpuntklasse met 145 t/m 186 punten te behoren (zie ook Tabel 3.1). Bijna 81 duizend woningen in dit middensegment heeft minimaal 175 huurpunten; ofwel ruim één op de vijf. Voor deze specifieke groep van woningen hoeven er ten hoogste 11 punten te worden overbrugd om buiten de regulering te vallen. Circa 40% hiervan heeft ten hoogste een energielabel D. Een labelsprong van bijvoorbeeld energielabel F naar D gaat gepaard met 10 huurpunten meer. Het aanbrengen van een toilet, wastafel en bad levert respectievelijk 3, 1 en 6 punten op.

Afhankelijk van de variant gaat het om 91 tot 131 duizend woningen met minimaal 175 (én minder dan 187) punten in bezit van private verhuurders. Het percentage woningen met een energielabel D t/m G is vergelijkbaar met de huidige situatie.





## Bijlage

Tabel B1 Percentage woningen dat geconfronteerd wordt met een verhoging dan wel verlaging van de maximale huur met bijbehorend gemiddeld bedrag, zeven varianten

		Verhoging		Verlaging	
		Bedrag	Aandeel	Bedrag	Aandeel
<b>Corporatie</b>	<b>Var. 1</b>	€ 25	84%	€ -45	10%
	<b>Var. 2</b>	€ 35	85%	€ -5	9%
	<b>Var. 3</b>	€ 35	76%	€ -5	9%
	<b>Var. 4</b>	€ 40	70%	€ -5	9%
	<b>Var. 5</b>	€ 40	70%	€ -5	9%
	<b>Var. 6</b>	€ 40	36%	€ -30	47%
	<b>Var. 7</b>	€ 40	70%	€ -5	9%
<b>Privaat</b>	<b>Var. 1</b>	€ 25	67%	€ -40	24%
	<b>Var. 2</b>	€ 45	71%	€ -5	22%
	<b>Var. 3</b>	€ 40	63%	€ -5	22%
	<b>Var. 4</b>	€ 45	59%	€ -5	22%
	<b>Var. 5</b>	€ 55	60%	€ -5	21%
	<b>Var. 6</b>	€ 55	32%	€ -70	56%
	<b>Var. 7</b>	€ 65	61%	€ -5	20%

Tabel B2 Verschuivingen tussen huurpuntklassen corporatiesector, zeven varianten

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	761.000	83.000	0	844.000
	145-186	11.000	827.000	95.000	933.000
	Vanaf 187	0	2.000	301.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>772.000</b>	<b>912.000</b>	<b>396.000</b>	<b>2.080.000</b>

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	729.000	114.000	0	843.000
	145-186	10.000	828.000	95.000	933.000
	Vanaf 187	0	2.000	301.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>739.000</b>	<b>944.000</b>	<b>396.000</b>	<b>2.079.000</b>

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	749.000	95.000	0	844.000
	145-186	10.000	855.000	69.000	934.000
	Vanaf 187	0	2.000	301.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>759.000</b>	<b>952.000</b>	<b>370.000</b>	<b>2.081.000</b>

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	743.000	100.000	0	843.000
	145-186	10.000	841.000	83.000	934.000
	Vanaf 187	0	2.000	301.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>753.000</b>	<b>943.000</b>	<b>384.000</b>	<b>2.080.000</b>

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	743.000	100.000	0	843.000
	145-186	10.000	841.000	83.000	934.000
	Vanaf 187	0	2.000	301.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>753.000</b>	<b>943.000</b>	<b>384.000</b>	<b>2.080.000</b>

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	771.000	73.000	0	844.000
	145-186	45.000	872.000	17.000	934.000
	Vanaf 187	0	67.000	236.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>816.000</b>	<b>1.012.000</b>	<b>253.000</b>	<b>2.081.000</b>

		Naar			
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	Totaal
Van	T/m 144	743.000	100.000	0	843.000
	145-186	10.000	829.000	94.000	933.000
	Vanaf 187	0	2.000	301.000	303.000
<b>Totaal</b>		<b>753.000</b>	<b>931.000</b>	<b>395.000</b>	<b>2.079.000</b>

Tabel B3 Verschuivingen tussen huurpuntklassen private sector, zeven varianten

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	297.000	27.000	0	324.000
	145-186	10.000	320.000	24.000	354.000
	Vanaf 187	0	5.000	307.000	312.000
<b>Totaal</b>		307.000	352.000	331.000	990.000

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	267.000	57.000	0	324.000
	145-186	8.000	322.000	24.000	354.000
	Vanaf 187	0	5.000	307.000	312.000
<b>Totaal</b>		275.000	384.000	331.000	990.000

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	271.000	53.000	0	324.000
	145-186	8.000	326.000	20.000	354.000
	Vanaf 187	0	5.000	307.000	312.000
<b>Totaal</b>		279.000	384.000	327.000	990.000

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	269.000	55.000	0	324.000
	145-186	8.000	323.000	23.000	354.000
	Vanaf 187	0	5.000	307.000	312.000
<b>Totaal</b>		277.000	383.000	330.000	990.000

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	263.000	61.000	0	324.000
	145-186	8.000	323.000	23.000	354.000
	Vanaf 187	0	5.000	307.000	312.000
<b>Totaal</b>		271.000	389.000	330.000	990.000

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	274.000	50.000	0	324.000
	145-186	16.000	332.000	6.000	354.000
	Vanaf 187	3.000	49.000	260.000	312.000
<b>Totaal</b>		293.000	431.000	266.000	990.000

		Naar			Totaal
		T/m 144	145-186	Vanaf 187	
Van	T/m 144	267.000	56.000	1.000	324.000
	145-186	8.000	300.000	47.000	355.000
	Vanaf 187	0	4.000	308.000	312.000
<b>Totaal</b>		275.000	360.000	356.000	991.000

Tabel B4 Aantal en percentage woningen met een geliberaliseerde huur per type verhuurder en huurpuntklasse, huidige situatie en zeven varianten

		Aantallen			% t.o.v. totaal in huurpuntklasse		
		Corporatie	Privaat	Totaal	Corporatie	Privaat	Totaal
<b>Huidig</b>	<b>145-186</b>	43.000	191.000	234.000	5%	54%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	58.000	197.000	255.000	19%	63%	53%
	<b>Vanaf 145</b>	101.000	388.000	489.000	8%	58%	48%
<b>Var 1</b>	<b>145-186</b>	33.000	183.000	216.000	4%	52%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	69.000	212.000	281.000	17%	64%	53%
	<b>Vanaf 145</b>	102.000	395.000	497.000	8%	58%	48%
<b>Var 2</b>	<b>145-186</b>	33.000	200.000	233.000	4%	52%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	69.000	212.000	281.000	17%	64%	53%
	<b>Vanaf 145</b>	102.000	412.000	514.000	8%	58%	48%
<b>Var 3</b>	<b>145-186</b>	35.000	201.000	236.000	4%	52%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	67.000	209.000	276.000	18%	64%	53%
	<b>Vanaf 145</b>	102.000	410.000	512.000	8%	58%	48%
<b>Var 4</b>	<b>145-186</b>	33.000	199.000	232.000	4%	52%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	69.000	212.000	281.000	18%	64%	53%
	<b>Vanaf 145</b>	102.000	411.000	513.000	8%	58%	48%
<b>Var 5</b>	<b>145-186</b>	33.000	201.000	234.000	4%	52%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	69.000	212.000	281.000	18%	64%	53%
	<b>Vanaf 145</b>	102.000	413.000	515.000	8%	57%	48%
<b>Var 6</b>	<b>145-186</b>	47.000	231.000	278.000	5%	53%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	54.000	176.000	230.000	22%	66%	56%
	<b>Vanaf 145</b>	101.000	407.000	508.000	8%	58%	48%
<b>Var 7</b>	<b>145-186</b>	32.000	187.000	219.000	3%	52%	45%
	<b>Vanaf 187</b>	70.000	225.000	295.000	18%	63%	52%
	<b>Vanaf 145</b>	102.000	412.000	514.000	8%	58%	48%

Tabel B5 Gemiddelde huurverlaging en aandeel woningen per type verhuurder en totaal, zeven varianten met inbegrip van dwingend maken WWS (uitkomsten op basis van minder dan 100 waarnemingen zijn grijs weergegeven)

		Verlaging	Aantal	Aandeel
<b>Corporatie</b>	<b>Var. 1</b>	€ -85	32.400	2%
	<b>Var. 2</b>	€ -80	28.400	1%
	<b>Var. 3</b>	€ -80	30.800	1%
	<b>Var. 4</b>	€ -80	30.000	1%
	<b>Var. 5</b>	€ -80	29.800	1%
	<b>Var. 6</b>	€ -75	37.800	2%
	<b>Var. 7</b>	€ -80	29.800	1%
<b>Privaat</b>	<b>Var. 1</b>	€ -215	272.400	28%
	<b>Var. 2</b>	€ -200	266.300	27%
	<b>Var. 3</b>	€ -200	271.500	27%
	<b>Var. 4</b>	€ -200	269.700	27%
	<b>Var. 5</b>	€ -195	266.800	27%
	<b>Var. 6</b>	€ -200	293.400	30%
	<b>Var. 7</b>	€ -185	257.400	26%
<b>Totaal</b>	<b>Var. 1</b>	€ -200	304.800	10%
	<b>Var. 2</b>	€ -190	294.700	10%
	<b>Var. 3</b>	€ -190	302.300	10%
	<b>Var. 4</b>	€ -190	299.700	10%
	<b>Var. 5</b>	€ -185	296.600	10%
	<b>Var. 6</b>	€ -185	331.200	11%
	<b>Var. 7</b>	€ -170	287.200	9%

Tabel B6 Aantal woningen per energielabel, per type verhuurder en totaal, bron: WoON 2021 (bewerkingen: ABF)

	Corporatie	Privaat	Totaal
A	527.000	218.000	745.000
B	387.000	110.000	497.000
C	621.000	193.000	814.000
D	322.000	148.000	470.000
E	146.000	204.000	350.000
F	51.000	76.000	127.000
G	28.000	41.000	69.000
<b>Totaal</b>	<b>2.082.000</b>	<b>990.000</b>	<b>3.072.000</b>