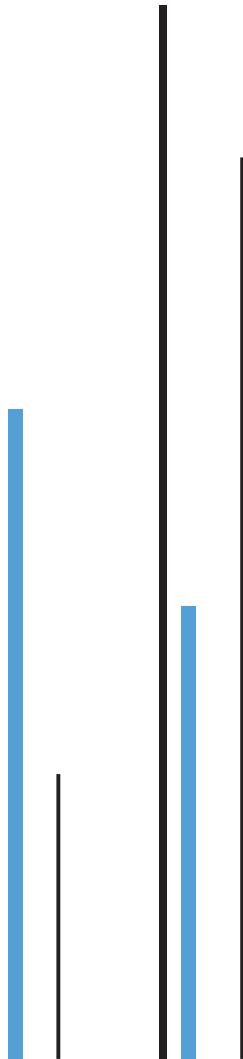


Maximering van WOZ-punten in het WWS



Maximering van WOZ-punten in het WWS

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

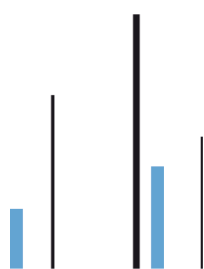
Sandra van Zoelen, Kenneth Gopal

16 december 2019 | r2019-0052KG | 19161-WON

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

Copyright ABF Research 2019

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



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Beleidsachtergrond.....	5
2.1 Algemene beschrijving WWS	5
2.2 Evaluatie van het WWS.....	6
2.3 Beleidsvoornemen.....	9
3 De werking van de maximering.....	11
3.1 Algemene uitleg.....	11
3.2 Opzet van het onderzoek	12
3.3 Gebruikte bronnen.....	13
4 Gevolgen van maximering.....	15
4.1 Aandeel WOZ.....	15
4.2 Effect op liberalisatiemogelijkheden	16
4.3 Effect op huurprijs	18
4.4 Verdien capaciteit / maximale huur gereguleerde woningen	23
4.5 Feitelijke huur als percentage van maximale huur	24
5 Specifieke woningen.....	27
5.1 Specifieke corporaties	28
5.2 Nieuwbouw voor geliberaliseerd segment.....	30
5.3 Kleine nieuwbouw corop Amsterdam en Utrecht.....	30
6 Effecten bij IVBN-bezit	31
Bijlage 1: aanvullende tabellen.....	35
Bijlage 2: databewerking.....	61



Samenvatting

Evaluatie wijziging in het WWS

Via het woningwaarderingstelsel (WWS) krijgt een woning huurpunten toegekend voor de kwaliteit van de woning. Op basis van dit puntenaantal wordt vervolgens de maximale huur vastgesteld. De maximale huur geeft aan of een woning tot het gereguleerde of (in potentie) tot het geliberaliseerde segment behoort. Met de introductie van de WOZ-waarde is per 1 oktober 2015 het WWS gewijzigd. De WOZ-waarde heeft het aantal huurpunten voor schaarstegebieden, de woonvorm en de woonomgeving vervangen. Ruim 2,5 jaar nadat de stelselwijziging van kracht is geworden zijn de effecten hiervan geëvalueerd. Uit de evaluatie is gebleken dat op landelijk niveau geen schokeffecten hebben plaatsgevonden. Wel is in Amsterdam en Utrecht het percentage WOZ-punten aanzienlijk hoog uitgekomen en zijn de maximale huren en het liberalisatiepotentieel in Amsterdam sterk toegenomen.

In de Kamerbrief van 22 februari 2019 heeft de minister gereageerd op de evaluatie van het WWS. Hierin wordt het plaatselijk sterk toegenomen liberalisatiepotentieel als ongewenst effect van de invoering van de WOZ-waarde in het WWS beschreven. De minister gaf aan te overwegen de puntentoekening voor de WOZ-waarde te begrenzen, bijvoorbeeld door de WOZ-waarde niet meer dan circa eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning te laten bepalen.

In de brief van 17 september schetst de minister een pakket maatregelen om betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad te behouden, de bestaande voorraad beter te verdelen, woningcorporaties lokaal meer mogelijkheden te geven en om te werken aan een betere balans tussen starters en verhuurders. In deze brief geeft de minister de keuze van het kabinet aan om het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel te beperken tot 33 procent. In dit rapport wordt beschreven welke gevolgen de invoering van een dergelijke beperking of cap zal hebben.

Effecten de invoering van een WOZ-cap

In dit onderzoek zijn de volgende effecten in beeld gebracht:

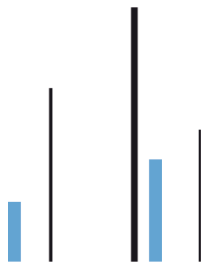
- Het percentage WOZ-punten op het totaal aantal punten (thans: 22% tot 23%);
- Het effect op het liberalisatiepotentieel;
- Het effect op de huurprijs;
- De verdiencapaciteit, oftewel de maximale huur;
- De feitelijke huur als percentage van de maximale huur.

Voor de analyses is voornamelijk gebruik gemaakt van de CBS huurenquête 2018. Verder is voor meer gedetailleerde analyses voor de corporatiesector gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2017. De IVBN heeft daarnaast data aangeleverd van hun leden, waarmee globaal de effecten voor institutionele verhuurders bepaald konden worden.

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek zijn:

- Op landelijk niveau neemt het percentage WOZ-punten bij een cap op 33% af van 23% tot 22% voor de gereguleerde sector en van 22% tot 21% voor de geliberaliseerde sector. Regionaal vindt de sterkste afname plaats in Amsterdam.
- Het liberalisatiepotentieel onder gereguleerde woningen neemt landelijk met name af bij private verhuurders, van 40% tot 34%. Regionaal zijn bij zowel corporatiewoningen als private huurwoningen de effecten het sterkst in Amsterdam. Hetzelfde beeld geldt voor het liberalisatiepotentieel onder geliberaliseerde huurwoningen. Landelijk verliest 4% van de private geliberaliseerde huurwoningen het liberalisatiepotentieel, wat wil zeggen dat de woningen bij nieuwe verhuur terugvallen tot het gereguleerde segment. In Amsterdam is dit onder private verhuurders zelfs 28%.
- De woningen die terugvallen tot het gereguleerde segment zullen bij nieuwe verhuring een huurverlaging krijgen. Bij 22,8% van de geliberaliseerde private huurwoningen heeft in het afgelopen jaar een bewonersmutatie plaatsgevonden. Er kan dus verwacht worden dat bij 22,8% van de private woningen die hun liberalisatiepotentieel verliezen ook daadwerkelijk binnen een jaar een huurverlaging plaats zal vinden. Ook bij gereguleerde woningen kunnen huurverlagingen plaatsvinden wanneer de maximale huur onder de huidige feitelijke huurprijs daalt. Het aandeel huurverlagingen is landelijk voor de corporatiesector beperkt tot 1% van de gereguleerde woningen met liberalisatiepotentieel en 2% van de gereguleerde woningen zonder liberalisatiepotentieel. Voor de private sector is dit respectievelijk 8% en 5%, met uitschieters in Amsterdam van 40% en 14%.
- Landelijk neemt de gemiddelde maximale huur met 10 euro af in de corporatiesector en met 20 euro in de private sector. Opnieuw zijn de grootste effecten zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door Utrecht en Den Haag.
- Als gevolg van de dalende maximale huren neemt de gemiddelde verhouding van de feitelijke huur ten opzichte van de maximale huur toe. Op landelijk niveau neemt in de corporatiesector het percentage toe van 72% tot 73% en in de private sector van 85% tot 87%.

1



Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de introductie van de WOZ-waarde is per 1 oktober 2015 het woningwaarderingstelsel (WWS) gewijzigd. De WOZ-waarde heeft het aantal huurpunten voor schaarstegebieden, de woonvorm en de woonomgeving vervangen. Met de wijziging van het WWS is een aantal beoogde effecten geformuleerd. Onder andere zou de WOZ-waarde, gemiddeld genomen, 25% van de maximale huurprijs moeten bepalen en de gemiddelde maximale huurprijs zou op nationaal niveau gelijk moeten blijven.

Ruim 2,5 jaar nadat de stelselwijziging van kracht is geworden, heeft het ministerie van BZK aan ABF Research gevraagd te evalueren of de beoogde effecten zijn gerealiseerd. Hieruit is gebleken dat op landelijk niveau geen schokeffecten hebben plaatsgevonden. Wel is in Amsterdam en Utrecht het percentage WOZ-punten aanzienlijk hoog uitgekomen en in de loop der jaren toegenomen. Ook zijn de maximale huren en het liberalisatiepotentieel in Amsterdam sterk toegenomen in de periode van 2015 tot 2018. Het hoge liberalisatiepotentieel als gevolg van regionaal sterk stijgende WOZ-waardes bij met name de private sector heeft behoefte gecreëerd aan de invoering van een begrenzing; een zogenaamde cap. Het gaat er daarbij om dat het puntenaantal voor de WOZ-waarde niet meer dan een maximaal percentage van het totaal aantal WWS-punten kan overschrijden. BZK heeft aan ABF gevraagd te onderzoeken welke gevolgen de invoering van een dergelijke cap zal hebben.

1.2 Leeswijzer

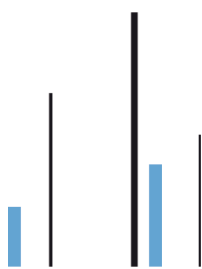
In dit onderzoek staan de volgende effecten als gevolg van de invoering van een cap centraal:

- Het percentage WOZ-punten op het totaal aantal punten (thans: 22% tot 23%).
- Het landelijke gemiddelde van de maximale huur.
- Bij gereguleerde woningen:
 - Het aantal huurverlagingen.
 - Het aantal in potentie te liberaliseren woningen dat met de cap niet meer is te liberaliseren.
- Bij geliberaliseerde woningen:
 - Het aantal woningen dat bij toepassing van de cap kan terugvallen naar het gereguleerde segment.

Met dit rapport wordt beoogd bovenstaande effecten in beeld te brengen. Daartoe kent het rapport de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt eerst een schets gegeven van de beleidsachtergrond. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de onderzoeksopzet gepaard met een uitleg van de maximering of cap op het percentage aan WOZ-punten. In hoofdstuk 4 worden de consequenties van de maximering op 33% van de WOZ-punten in beeld gebracht op basis van een vijftal indicatoren. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 stil gestaan bij de gevolgen voor specifieke woningsegmenten.

Het rapport is voorzien van een tweetal bijlages. In de eerste zijn de effecten van de maximering over een bredere interval van percentages, variërend van 25% tot 40%, opgenomen om daarmee de gevolgen bij een ander percentage te duiden. De tweede bijlage bevat een beschrijving van de bewerkingen op de CBS Huurenquête 2018 die ten behoeve van dit onderzoek zijn uitgevoerd.

2



Beleidsachtergrond

2.1 Algemene beschrijving WWS

Op basis van het WWS krijgt een woning huurpunten toegekend. Zo krijgt een woning punten voor onder meer de oppervlakte, het energielabel en de aanwezigheid van sanitaire voorzieningen. Op basis van het puntenaantal volgens het WWS wordt de maximale huur bepaald en daarmee ook of de woning tot het gereguleerde of geliberaliseerde segment behoort.

Wijziging per 1 oktober 2015

Per 1 oktober 2015 is er een wijziging aangebracht aan het WWS waarbij de punten voor de onderdelen scharste, woonomgeving en woonvorm zijn vervangen voor punten voor de WOZ-waarde. De punten voor de WOZ-waarde bestaan uit punten voor de absolute WOZ-waarde en de WOZ-waarde per vierkante meter. Voor de berekening van het aantal WOZ-punten worden kengetallen gebruikt die jaarlijks per 1 juli worden geïndexeerd op basis van de landelijke ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze indexering heeft als doel dat een landelijke stijging van de WOZ-waarde, zoals die de afgelopen jaren plaatsvond, niet leidt tot landelijk hogere maximale huurprijzen. In regio's waar de WOZ-waardes sterker stijgen dan het landelijk gemiddelde kan dit wel leiden tot stijgende maximale huren.

Tabel 2-1: Kengetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde per 1 juli 2018¹

Ingangsdatum	Absoluut: absoluut per eenheid WOZ	Relatief: punt per eenheid WOZ/m ²	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 juli 2018	8.747	135	44.284

Specifieke regelingen

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

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

¹ Zie bijlage voor de kerngetallen voor de overige jaren.

worden er voor de WOZ-waarde in elk geval minimaal 40 punten toegekend. Ten slotte is er ook een specifieke regeling voor nieuwe woningen waarbij de WOZ-beschikking slechts de waarde weergeeft van de woning in aanbouw.

Wijziging per 1 oktober 2016

Per 1 oktober 2016 heeft een tweede wijziging plaatsgevonden. Deze wijziging was gericht op stimulering van het middensegment door een verruiming van het WWS voor de corop-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen. Daarbij gaat het in deze gebieden om woningen tot 40 m² met een bouwjaar in kalenderjaren 2018-2022. Deze verruiming vond plaats door een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter (toen: WOZ/oppervlakte/€ 120). Rekening houdend met de vastgestelde jaarlijkse aanpassingsmethodiek in verband met de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde werd deze formule aangepast (tot WOZ/oppervlakte/€ 51). Ook dit kengetal wordt jaarlijks geïndexeerd.

Tabel 2-2: Kerngetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde voor kleine woningen in corop-regio's Amsterdam en Utrecht per 1 juli 2018²

Ingangsdatum	Absoluut: absoluut per eenheid WOZ	Relatief: punt per eenheid WOZ/m ²	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 juli 2018	8.747	57	44.284

2.2 Evaluatie van het WWS

Eind 2018, begin 2019 heeft de evaluatie van deze stelsel wijziging plaatsgevonden³. Hierbij zijn de volgende aspecten onderzocht:

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

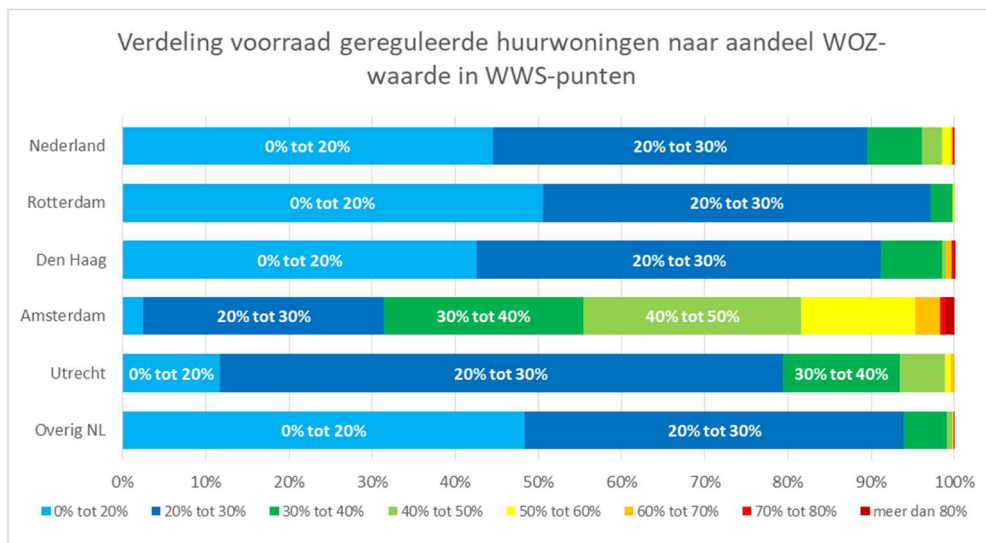
De belangrijkste uitkomsten uit het onderzoek zijn:

- Het gerealiseerde percentage punten voor de WOZ komt op landelijk niveau neer op 22%. Regionaal zijn wel grote verschillen zichtbaar. Figuur 2-1 is afkomstig uit het evaluatierapport en geeft de regionale spreiding weer van het aandeel WOZ-punten. Hierin is te zien dat de spreiding in Amsterdam en Utrecht sterk afwijken van de rest van Nederland. Het aandeel woningen met een percentage WOZ-punten van meer dan 30% ligt in deze twee gemeenten aanzienlijk hoger.

² Zie bijlage voor de kerngetallen voor de overige jaren.

³ Zie het rapport "Evaluatie WWS", 2019, ABF Research (kenmerk: r2018-0057SZ).

Figuur 2-1: Aandeel WOZ-waarde in totaal aantal WWS-punten naar gemeente (in gereguleerde sector per 2018), bron: HE2018



- Het liberalisatiepotentieel is landelijk praktisch gelijk gebleven, echter ook nu zijn regionaal grote verschillen zichtbaar. Onderstaande tabellen zijn afkomstig uit het evaluatierapport en geven het liberalisatiepotentieel weer voor de private gereguleerde sector. In alle G4-gemeenten is het liberalisatiepotentieel in deze sector sterk toegenomen (Tabel 2-3). Dit geldt echter niet voor de omliggende regio's van de G4-gemeenten (Tabel 2-4) – met uitzondering van de regio rondom Rotterdam.

Tabel 2-3: Liberalisatiepotentieel per gemeente voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018 (in private gereguleerde sector), bron: HE2016 en HE2018

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

Tabel 2-4: Liberalisatiepotentieel in omliggend corop-gebied voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018 (in private gereguleerde sector), bron: HE2016 en HE2018

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

- De verdien capaciteit is na de stelselwijziging praktisch gelijk gebleven. Tabel 2-5 is afkomstig uit het evaluatierapport en geeft de gemiddelde maximale huurprijs weer voor en na de invoering van de WOZ-waarde in het WWS.

Tabel 2-5: Overgang oud naar nieuw WWS, gevolgen voor maximale huur en percentage aan WOZ-punten, bron: HE2016

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

Resultaten in dit rapport vergeleken met de evaluatie

In dit rapport is, net als bij de evaluatie gebruik gemaakt van de data uit de Huurenquête. In die evaluatie is gebruik gemaakt van twee verschillende steekproeven. Ten eerste betreft het een constante groep woningen die aanwezig is in de Huurenquête van 2016, 2017 en 2018. Deze steekproef is gebruikt om een beeld te geven van de wijziging van het woningwaarderingstelsel, zonder effecten veroorzaakt door wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw mee te nemen. Ten tweede is in de evaluatie eveneens een beeld gegeven van de situatie op dat moment waarmee impliciet wel de wijzigingen in de woningvoorraad zijn meegenomen.

Deze rapportage besteedt echter aandacht aan de verwachte effecten indien de WOZ-punten met nieuwe regelgeving worden gemaximeerd. Uitgangspunt in dit rapport is dan ook een zo representatief beeld voor de huidige huursector. De selecties die zijn gebruikt wijken om die reden af van de selecties die in de evaluatie gebruikt zijn. Daarnaast is naar aanleiding hiervan er voor gekozen om een nieuwe weefactor te maken. Hiermee worden de originele gewogen aantallen naar onder andere regio, type eigenaar en bouwperiode hersteld.

Als gevolg hiervan kunnen de cijfers in dit rapport afwijken van eerder gepubliceerde cijfers in het evaluatierapport. De verdeling zoals hierboven in Figuur 2-1 getoond verandert hierdoor niet. Wel leidt de nieuwe weging in combinatie met de aandacht voor extreme waarden op onderdelen tot andere resultaten. Zo kwam uit de evaluatie een aandeel WOZ-punten van 66% voor de private gereguleerde sector in Amsterdam. Op basis van de nieuwe weefactor komt dit percentage nu op 43%. De vaststelling blijft dat het merendeel van de Amsterdamse private gereguleerde voorraad een aandeel WOZ-punten heeft van meer dan 40%. Het liberalisatiepotentieel in Amsterdam is met de nieuwe cijfers ongeveer gelijk gebleven en komt nu op 53%. Ook voor de andere regio's kunnen de cijfers doorgaans maximaal een paar procentpunt afwijken, de conclusies zoals hierboven genoemd veranderen echter niet. Daarnaast blijven er door de strengere selecties niet voldoende cases over om uitspraken te kunnen doen over de private gereguleerde sector in Den Haag en het corop-gebied rondom Den Haag. In de bijlage wordt verder ingegaan op de databewerking van de Huurenquête.

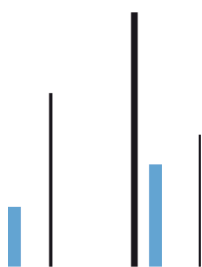
2.3 Beleidsvoornemen

In de Kamerbrief van 22 februari 2019 heeft de minister gereageerd op de evaluatie van het WWS. Hierin wordt het plaatselijk sterk toegenomen liberalisatiepotentieel als ongewenst effect van de invoering van de WOZ-waarde in het WWS beschreven. De minister gaf aan te overwegen de puntentoekening voor de WOZ-waarde te begrenzen, bijvoorbeeld door de WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning te laten bepalen.

In de brief van 17 september schetst de minister een pakket maatregelen om betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad te behouden, de bestaande voorraad beter te verdelen, woningcorporaties lokaal meer mogelijkheden te geven, om te werken aan een betere balans tussen starters en verhuurders. In deze brief geeft de minister de keuze van het kabinet aan om het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel te beperken tot 33 procent.

In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op de werking en mogelijke gevolgen van een dergelijke maximering op 33%.

3



De werking van de maximering

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de werking en mogelijke effecten van de maximering op het aandeel WOZ-punten in de huurprijsregelgeving.

3.1 Algemene uitleg

De huurprijsregelgeving leidt tot drie categorieën: geliberaliseerde woningen en gereguleerde woningen met en zonder liberalisatiepotentieel (Tabel 3-1). Bij woningen met een geliberaliseerd contract speelt het WWS geen rol bij de bepaling van de maximale huurprijs, bij gereguleerde woningen is dit wel het geval. Gereguleerde woningen met meer dan 142 punten zijn bij nieuwe verhuring potentieel te liberaliseren (prijsspeil 1 juli 2018). In dat geval hoeft dan geen rekening meer gehouden te worden met de maximale huur volgens het WWS.

Tabel 3-1: Opbouw huurvoorraad naar contracttype en huurpunten

Categorie		Huidig aantal
Geliberaliseerd		440.400
Gereguleerd	Meer dan 142 punten	1.436.600
	Gelijk of minder dan 142 punten	1.397.200

Door toepassing van een maximering op het aandeel punten als gevolg van de WOZ-waarde kan het totale puntenaantal afnemen. Voor een deel van de woningen kan dat effect hebben op de categorie waartoe zij behoren. Een gevolg kan zijn dat een geliberaliseerde woning door de maximering onder de 143 punten zakt en daardoor bij nieuwe verhuring gereguleerd zal worden. Er is dan sprake van een huurverlaging doordat er in het nieuwe contract rekening gehouden moet worden met de maximale huurprijs volgens het WWS. Ook bij gereguleerde woningen kan de cap leiden tot een huurverlaging wanneer de huidige huurprijs hoger is dan de maximale huur die bij het nieuwe puntenaantal hoort.

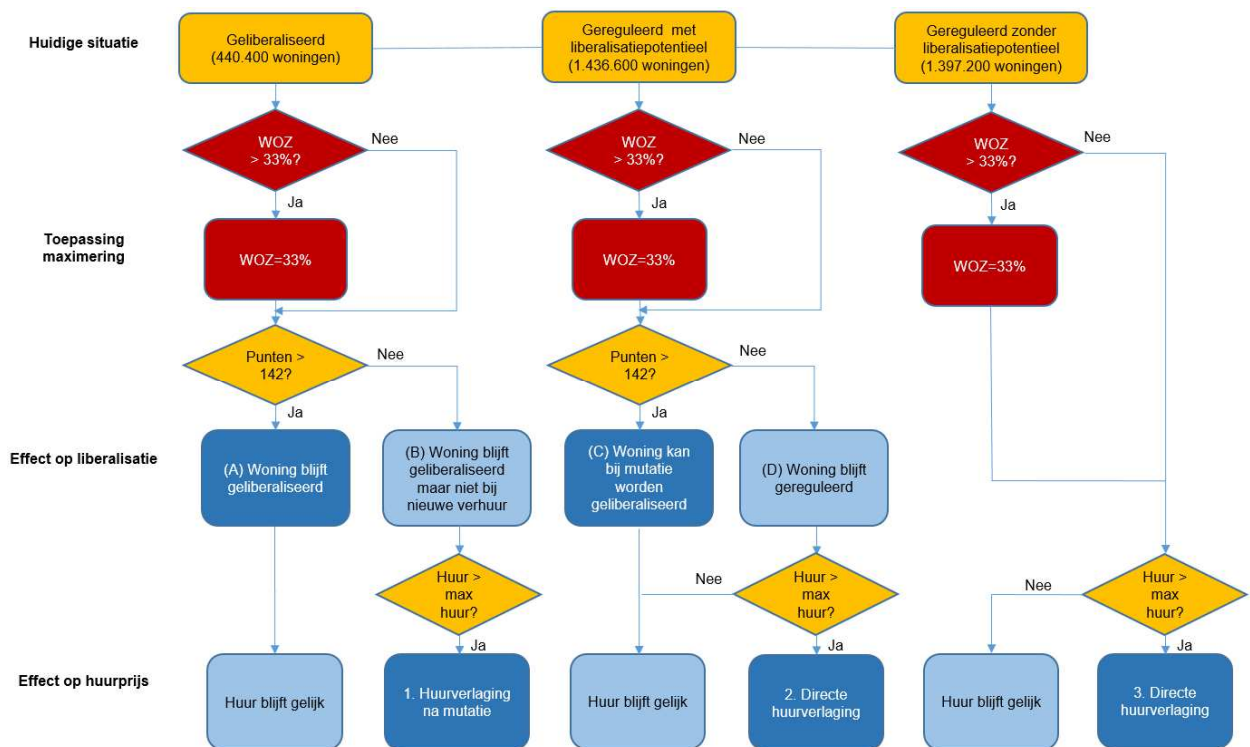
Wanneer en in hoeverre de effecten optreden is afhankelijk van een aantal aspecten:

- Het percentage voor de WOZ-punten dat gehanteerd wordt voor de cap;
- Het puntenaantal van de woning vóór en na de cap;
- Het huurprijssegment waarbinnen de woning wordt verhuurd, bepaald door de aanvangshuurprijs van en het puntenaantal van de woning (meer dan 142 punten: huurprijs is te liberaliseren);
- De huidige verhouding tussen de feitelijke en maximale huurprijs van de woning; wanneer niet de volledige ruimte van de maximale huurprijs benut is hoeft een verlaging van het puntenaantal niet te leiden tot een huurverlaging

In totaal zijn er zes situaties te onderscheiden (Figuur 3-1). Deze komen als volgt tot stand:

- In de eerste regel wordt de huidige situatie weergegeven, naar bovenstaande drie categorieën.
- Vervolgens wordt er bepaald of een cap effect heeft op het aantal huurpunten; dat is in de figuur het geval wanneer het huidige aandeel WOZ-punten groter is dan 33%.
- Vervolgens wordt gekeken of het nieuwe puntenaantal nog genoeg is voor liberalisatie (situatie A, B, C en D).
- Als laatste wordt op basis van het nieuwe liberalisatiepotentieel en de vergelijking van de nieuwe maximale huur en de huidige feitelijke huurprijs bepaald of er een huurverlaging plaatsvindt.

Figuur 3-1: Mogelijke effecten van de WOZ-cap in beeld



3.2 Opzet van het onderzoek

In de volgende hoofdstukken zal voor diverse indicatoren het effect van een cap op 33% in beeld worden gebracht. De indicatoren betreffen:

- Het aandeel WOZ-punten op het totaal aantal punten (thans 22%);
- Het effect op het liberalisatiepotentieel: de situaties A t/m D in Figuur 3-1;
- Het effect op de huurprijs: de situaties 1, 2, en 3 in Figuur 3-1;
- De verdien capaciteit.

De tabellen in dit rapport voor de verschillende indicatoren zijn op dezelfde manier gestructureerd, waarbij steeds de huidige situatie vergeleken wordt met de situatie bij een cap op 33%. Er worden ook uitsplitsingen gemaakt naar regio en type verhuurder. De regio's die in beeld worden gebracht zijn de G4/overig Nederland, de corop-gebieden rond de G4 en de provincies. Bij de bespreking van de resultaten wordt er

voornamelijk ingegaan op de effecten voor geheel Nederland en de G4. Uitkomsten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen worden niet gepresenteerd.

In de bijlage is aanvullende informatie opgenomen. Het gaat om vergelijkbare tabellen als in het hoofdrapport, maar dan met de consequenties van een cap op 25%, 30%, 35% en 40%. De presentatie over een bredere interval van de mogelijke effecten van de cap geven inzicht in de mate waarin de verschillende indicatoren beïnvloed worden. Daarnaast bevat de bijlage tabellen met extra uitsplitsingen naar oppervlakteklasse en corop-gebied.

3.3 Gebruikte bronnen

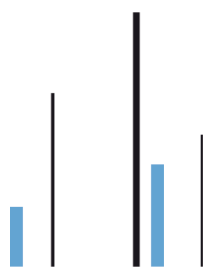
CBS Huurenquête 2018

De CBS Huurenquête 2018 geldt als voornaamste bron. In totaal omvat de Huurenquête 2018 366.000 woningen, waarvan 312.000 in bezit van corporaties en 53.000 in bezit van overige verhuurders. Voor de analyses mogen een aantal variabelen niet ontbreken, dit zijn: het aantal punten, de WOZ-waarde, de huurprijs en de oppervlakte. Na selectie op aanwezigheid van deze gegevens blijven er in totaal 344.000 woningen in de steekproef over. Hiervan zijn 303.000 woningen in bezit van corporaties en 41.000 woningen van overige verhuurders. Als gevolg van de selecties heeft er ook een herberekening van de weegfactor plaats moeten vinden. Om deze reden kunnen de cijfers in dit rapport afwijken van eerder gepubliceerde cijfers in het evaluatierapport. In de bijlage wordt verder ingegaan op de databewerking van de Huurenquête.

dVi 2017

Om in meer detail te kunnen kijken naar de corporatiewoningen wordt het dVi bestand 2017 gebruikt. Het peilmoment van de dVi bestanden is december 2016. Omdat dit bestand een groter aantal woningen bevat kunnen voor de corporatiesector de effecten op niveau van corop-gebied berekend worden. Verder is op basis van dVi ook een selectie van corporaties gemaakt die specifieke doelgroepen als studenten of senioren bedienen.

4



Gevolgen van maximering

In dit hoofdstuk wordt voor de volgende indicatoren een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de situatie bij een cap op 33%:

- Aandeel WOZ-punten;
- Liberalisatiemogelijkheden;
- Huurverlaging: aantal (en gemiddelde verlaging);
- Verdiencapaciteit (maximale huur);
- Feitelijke huur als percentage van maximale huur.

4.1 Aandeel WOZ

In Tabel 4-1 wordt het gemiddelde aandeel WOZ-punten van gereguleerde huurwoningen weergegeven naar regio en type verhuurder.

Tabel 4-1: Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij gereguleerde huurwoningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporaties		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	21	21	21	21	21	21
Utrecht	26	25	28	26	26	25
Amsterdam	37	30	43	29	39	30
Den Haag	22	22	28	24	24	23
Rotterdam	20	19	21	21	20	20
Utrecht Corop	24	24	28	26	25	24
Amsterdam Corop	26	26	29	27	28	26
Den Haag Corop	23	23	-	-	24	24
Rotterdam Corop	21	21	22	22	21	21
Groningen	18	18	20	19	19	18
Friesland	16	16	17	17	16	16
Drenthe	16	16	16	16	16	16
Overijssel	19	19	18	18	19	19
Flevoland	18	18	16	16	18	18
Gelderland	21	21	20	20	21	21
Utrecht	25	24	28	26	25	25
Noord-Holland	29	26	35	27	31	26
Zuid-Holland	22	22	24	23	23	22
Zeeland	18	18	17	17	17	17
Noord-Brabant	21	21	23	23	22	21
Limburg	17	16	17	17	17	16
Totaal	22	21	25	22	23	22

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

Op landelijk niveau neemt het aandeel bij een cap op 33% 1 procentpunt af bij de corporaties en 3 procentpunt bij de private verhuurders. Tijdens de evaluatie kwam naar voren dat het aandeel WOZ-punten met name in Amsterdam en Utrecht relatief hoger is uitgevallen en is toegenomen in de periode van 2015

tot 2018. In Amsterdam zijn dan ook de grootste effecten zichtbaar bij de invoering van een cap. Hier neemt het aandeel 7 en 14 procentpunt af voor respectievelijk de corporaties en private verhuurders. Deze afname werkt door in het gemiddelde voor Noord-Holland, terwijl in de overige provincies het gemiddelde percentage nagenoeg gelijk blijft. In Utrecht is de afname minder sterk in vergelijking met Amsterdam; bij de corporaties slechts 1 procentpunt en bij de private verhuurders 2 procentpunt. Den Haag kent met 4 procentpunt een grotere afname van het gemiddelde aandeel WOZ-punten binnen de gereguleerde huurvoorraad in bezit van private verhuurders.

In Tabel 4-2 wordt het gemiddelde aandeel WOZ-punten van geliberaliseerde huurwoningen weergegeven. Ook in dit segment daalt op landelijk niveau het aandeel WOZ-punten met een procentpunt en vindt de grootste daling plaats in Amsterdam. De effecten van een cap op 33% zijn doorgaans echter kleiner dan in het gereguleerde segment.

Tabel 4-2: Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij geliberaliseerde huurwoningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	21	20	20	20	20	20
Utrecht	-	-	25	24	28	26
Amsterdam	-	-	39	31	39	31
Den Haag	21	21	21	20	21	20
Rotterdam	18	18	19	19	19	18
Utrecht Corop	22	22	22	22	22	22
Amsterdam Corop	-	-	25	24	25	24
Den Haag Corop	20	20	24	24	23	23
Rotterdam Corop	20	20	21	21	21	21
Groningen	18	18	20	20	20	20
Friesland	-	-	18	18	18	18
Drenthe	-	-	19	19	19	19
Overijssel	-	-	18	18	19	19
Flevoland	-	-	18	18	18	18
Gelderland	21	21	18	18	19	19
Utrecht	30	27	23	23	24	23
Noord-Holland	34	28	31	27	32	27
Zuid-Holland	20	20	21	21	21	20
Zeeland	-	-	20	20	20	20
Noord-Brabant	20	20	20	20	20	20
Limburg	19	19	17	17	17	17
Totaal	23	22	22	21	22	21

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

4.2 Effect op liberalisatiemogelijkheden

Uit de evaluatie is gebleken dat in de G4, met name in Amsterdam, het liberalisatiepotentieel in de gereguleerde sector in de afgelopen jaren fors is toegenomen door de invoering van de WOZ-punten in het WWS. Dit is speelde vooral bij het bezit van private verhuurders. De toename van het liberalisatiepotentieel kan in de toekomst leiden tot een afname van het gereguleerde segment. De invoering van een cap kan bij een deel van de gereguleerde woningen met liberalisatiepotentieel leiden tot een daling van het puntenaantal tot onder de 143 punten, waarmee deze woningen hun liberalisatiepotentieel verliezen.

In Tabel 4-3 wordt het liberalisatiepotentieel weergegeven van gereguleerde woningen (situatie C en D in Figuur 3-1). Op landelijk niveau neemt het potentieel bij een cap op 33% af bij private verhuurders, van 40% tot 34%. Bij de corporaties daalt het potentieel slechts 1 procentpunt (van 53% tot 52%). Op regionaal niveau is de afname in potentieel bij de corporaties sterk zichtbaar in Amsterdam, met een daling van 17 procentpunt, en in mindere mate in Utrecht, met 2 procentpunt. Bij private verhuurders is de afname in Amsterdam nog groter, met 43 procentpunt. Bij invoering van een cap is hier nog slechts 10% van de gereguleerde woningen te liberaliseren. In de overige G4 daalt het potentieel bij private verhuurders met slechts 1 tot 3 procentpunt. Ook in de corop-gebieden rond de G4 zijn de effecten beperkt.

Tabel 4-3: Liberalisatiepotentieel onder gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	56%	56%	44%	44%	54%	54%
Utrecht	46%	44%	26%	26%	40%	39%
Amsterdam	55%	38%	53%	10%	54%	29%
Den Haag	32%	31%	14%	13%	25%	24%
Rotterdam	28%	28%	20%	20%	26%	26%
Utrecht Corop	59%	59%	36%	36%	55%	55%
Amsterdam Corop	59%	59%	30%	29%	44%	44%
Den Haag Corop	42%	42%	-	-	40%	40%
Rotterdam Corop	50%	50%	38%	38%	50%	50%
Groningen	41%	41%	39%	39%	41%	41%
Friesland	54%	54%	34%	34%	50%	50%
Drenthe	58%	58%	61%	61%	58%	58%
Overijssel	53%	53%	41%	41%	52%	52%
Flevoland	71%	71%	91%	91%	74%	74%
Gelderland	64%	64%	36%	36%	61%	60%
Utrecht	55%	54%	31%	31%	50%	50%
Noord-Holland	54%	47%	52%	28%	54%	42%
Zuid-Holland	39%	39%	25%	25%	36%	36%
Zeeland	55%	55%	66%	66%	58%	58%
Noord-Brabant	66%	66%	46%	46%	63%	63%
Limburg	54%	54%	35%	35%	50%	50%
Totaal	53%	52%	40%	34%	51%	48%

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

Ook bij woningen die momenteel geliberaliseerd zijn kan een cap leiden tot een puntenaantal onder de 143 punten. Deze woningen zijn dan bij nieuwe verhuring niet meer te liberaliseren. In Tabel 4-4 wordt het effect op het liberalisatiepotentieel van het geliberaliseerde aanbod weergegeven (situatie A en B in Figuur 3-1). Bij private verhuurders daalt landelijk gezien het liberalisatiepotentieel tot 96%. 4% van de huidige geliberaliseerde private huurvoorraad valt bij mutatie terug naar de gereguleerde sector. In Amsterdam is dit aandeel bij private verhuurders zelfs 28%.

Tabel 4-4: Liberalisatiepotentieel onder geliberaliseerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Utrecht	-	-	100%	100%	100%	93%
Amsterdam	-	-	100%	72%	100%	78%
Den Haag	100%	100%	100%	96%	100%	97%
Rotterdam	100%	100%	100%	90%	100%	93%
Utrecht Corop	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Amsterdam Corop	-	-	100%	99%	100%	99%
Den Haag Corop	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rotterdam Corop	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Groningen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Friesland	-	-	100%	100%	100%	100%
Drenthe	-	-	100%	100%	100%	100%
Overijssel	-	-	100%	100%	100%	100%
Flevoland	-	-	100%	100%	100%	100%
Gelderland	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Utrecht	100%	84%	100%	100%	100%	97%
Noord-Holland	100%	99%	100%	85%	100%	88%
Zuid-Holland	100%	100%	100%	96%	100%	97%
Zeeland	-	-	100%	100%	100%	100%
Noord-Brabant	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Limburg	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal	100%	99%	100%	96%	100%	97%

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

In de bijlage zijn extra tabellen opgenomen die inzicht geven in de terugval. Bij een cap op 33% gaat het om een gemiddelde puntenvermindering van 31. Wanneer potentieel te liberaliseren dat na toepassing van de cap niet meer zijn, dan komen ze gemiddeld 20 punten tekort eer liberalisatie tot de mogelijkheden behoort.

4.3 Effect op huurprijs

Een cap op het aandeel WOZ-punten kan in een aantal gevallen leiden tot een directe of indirecte huurverlaging. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de volgende drie situaties waarin een huurverlaging plaatsvindt:

- Situatie 1: De woning is op dit moment geliberaliseerd, maar komt als gevolg van de cap op minder dan 143 punten. Bij nieuwe verhuring kan de woning niet meer geliberaliseerd verhuurd worden en zal er sprake zijn van een huurverlaging (ofwel situatie B uit Figuur 3-1). Hierbij gaat het over een indirecte huurverlaging. Omdat alleen bij mutatie een huurverlaging mogelijk plaatsvindt, speelt de mutatiegraad een rol bij de omvang van het effect.
- Situatie 2: De woning is op dit moment gereguleerd, maar de woning heeft onder de huidige situatie ten minste 143 punten en zou dus bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden. Bij de invoering van een cap op 33% komt het puntenaantal onder de 143 (Situatie D uit Figuur 3-1). Daarnaast kan de maximale huurprijs dalen tot onder de feitelijke huurprijs, wat een directe huurverlaging tot gevolg heeft.

- Situatie 3: De woning is op dit moment gereguleerd en heeft geen liberalisatiepotentieel. Bij de invoering van een cap op 33% kan de maximale huurprijs dalen tot onder de feitelijke huurprijs, wat een directe huurverlaging tot gevolg heeft.

In Tabel 4-5 wordt het aandeel huurverlagingen weergegeven ten opzichte van de totale voorraad huurwoningen. Hierbij zijn bovenstaande drie situaties samengevoegd. Overigens kan ook in de huidige situatie het al voorkomen dat een woning een huurverlaging zou moeten krijgen. Het gaat dan om een huurverlaging bij gereguleerde woningen met een feitelijke huurprijs (net) boven de maximale huurprijs. Deze huurverlagingen zijn in de tabel echter buiten beschouwing gelaten, omdat deze niet het gevolg zijn van de cap.

Op landelijk niveau zal de invoering van de cap leiden tot een huurverlaging bij 2% van de huurwoningen. Naar verhouding vindt het grootste deel van deze huurverlagingen plaats bij de private verhuurders, waar in totaal 5% van de woningen te maken krijgt met een huurverlaging als gevolg van de cap. Op regionaal niveau wordt vooral de G4 geraakt door de cap, en dan wederom de private voorraad. In Amsterdam vinden als gevolg van de cap naar verhouding de meeste huurverlagingen plaats: 28%. In Den Haag vindt bij 11% een huurverlaging plaats. Bij de provincies is naast Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland ook in Groningen een aanzienlijk aandeel huurverlagingen van toepassing.

Tabel 4-5: Aandeel huurverlagingen als gevolg van de cap bij gereguleerde en geliberaliseerde woningen naar regio en type verhuurder, bron: HE2018

	Corporatie			Privaat			Totaal		
	Totaal	33	%	Totaal	33	%	Totaal	33	%
Overige	1.931.300	1%	1%	624.700	1%	1%	2.556.000	1%	1%
Utrecht	54.300	4%	4%	26.100	3%	3%	80.500	3%	3%
Amsterdam	184.200	7%	7%	113.400	28%	28%	297.600	15%	15%
Den Haag	83.800	1%	1%	58.200	11%	11%	142.000	5%	5%
Rotterdam	136.600	0%	0%	61.400	3%	3%	197.900	1%	1%
Utrecht Corop	110.300	1%	1%	38.800	3%	3%	149.100	1%	1%
Amsterdam Corop	21.800	1%	1%	40.800	4%	4%	62.600	3%	3%
Den Haag Corop	47.600	0%	0%	13.600	0%	0%	61.200	0%	0%
Rotterdam Corop	134.800	0%	0%	19.000	0%	0%	153.800	0%	0%
Groningen	88.100	0%	0%	35.300	6%	6%	123.400	2%	2%
Friesland	80.800	0%	0%	30.500	0%	0%	111.300	0%	0%
Drenthe	53.600	0%	0%	20.300	0%	0%	73.900	0%	0%
Overijssel	153.700	0%	0%	42.000	0%	0%	195.800	0%	0%
Flevoland	43.000	0%	0%	15.000	0%	0%	58.000	0%	0%
Gelderland	283.100	0%	0%	65.200	0%	0%	348.300	0%	0%
Utrecht	164.600	2%	2%	65.000	3%	3%	229.500	2%	2%
Noord-Holland	436.700	3%	3%	206.100	16%	16%	642.700	8%	8%
Zuid-Holland	589.900	2%	2%	205.000	4%	4%	794.900	2%	2%
Zeeland	43.400	0%	0%	19.600	0%	0%	63.000	0%	0%
Noord-Brabant	314.200	0%	0%	109.900	0%	0%	424.100	0%	0%
Limburg	139.300	0%	0%	69.800	0%	0%	209.100	0%	0%
Totaal	2.390.200	1%	1%	883.700	5%	5%	3.274.000	2%	2%

In Tabel 4-6 worden de huurverlagingen weergegeven die vallen onder situatie 1. Hier gaat het dus om woningen die momenteel geliberaliseerd zijn, maar als gevolg van de cap bij nieuwe verhuur terugvallen tot het gereguleerde segment. Op landelijk niveau is dit het geval bij 3% van de woningen, 1% bij corporaties en 4% bij private verhuurders. Bij private verhuurders is met name in Amsterdam het effect zichtbaar, hier vindt bij 28% van de geliberaliseerde woningen een huurverlaging plaats. Ook in Rotterdam wordt 10% van de woningen getroffen door een huurverlaging. In de corop-gebieden rond de G4 en overig Nederland is het aandeel huurverlagingen zeer beperkt.

Tabel 4-6: Aandeel indirecte huurverlagingen bij geliberaliseerde woningen naar regio en type verhuurder, bron: HE2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Totaal	33	Totaal	33	Totaal	33
Overige	68.200	0%	264.500	0%	332.700	0%
Utrecht	2.700	-	8.400	0%	11.000	7%
Amsterdam	11.800	-	38.400	28%	50.200	22%
Den Haag	5.400	0%	11.600	4%	17.000	3%
Rotterdam	9.400	0%	20.100	10%	29.500	7%
Utrecht Corop	2.200	0%	17.700	0%	19.900	0%
Amsterdam Corop	1.300	-	20.100	1%	21.300	1%
Den Haag Corop	2.800	0%	6.100	0%	8.900	0%
Rotterdam Corop	3.000	0%	12.400	0%	15.400	0%
Groningen	500	-	7.800	0%	8.300	0%
Friesland	300	-	10.400	0%	10.700	0%
Drenthe	300	-	8.800	0%	9.200	0%
Overijssel	7.200	-	23.900	0%	31.100	0%
Flevoland	1.100	-	8.200	0%	9.300	0%
Gelderland	18.500	0%	24.500	0%	43.000	0%
Utrecht	4.900	16%	26.100	0%	30.900	3%
Noord-Holland	18.000	1%	74.800	15%	92.800	12%
Zuid-Holland	35.500	0%	64.600	4%	100.100	3%
Zeeland	400	-	5.700	0%	6.100	0%
Noord-Brabant	8.400	0%	58.000	0%	66.400	0%
Limburg	2.100	0%	30.400	0%	32.500	0%
Totaal	97.400	1%	343.000	4%	440.400	3%

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

De huurverlagingen in Tabel 4-6 betreffen indirecte huurverlagingen, deze worden pas doorgevoerd bij een nieuwe verhuring. Het aantal daadwerkelijke huurverlagingen is daarom ook afhankelijk van het aantal mutaties dat plaats zal vinden. In Tabel 4-7 wordt daarom de mutatiegraad van huurwoningen weergegeven naar G4, type verhuurder en type contract.

De mutatiegraad ligt bij private huurwoningen ruim twee keer zo hoog als bij corporatiewoningen. Verder geldt voor zowel corporatie als private huurwoningen dat de mutatiegraad bij geliberaliseerde woningen hoger ligt dan bij gereguleerde woningen. Bij private huurwoningen leidt een verlies van het liberalisatiepotentieel dus bij 22,6% van de woningen binnen een jaar tot een huurverlaging.

Tabel 4-7: Mutatiegraad naar G4, type verhuurder en type contract, bron: CBS microbestanden

	Corporatie		Privaat	
	gereguleerd	geliberaliseerd	gereguleerd	geliberaliseerd
Overige	7,5%	8,1%	20,5%	22,9%
Utrecht	6,7%	5,6%	19,8%	23,2%
Amsterdam	5,5%	7,8%	16,8%	21,5%
Den Haag	6,5%	5,8%	19,1%	21,0%
Rotterdam	6,0%	10,5%	18,2%	20,1%
Totaal	7,2%	8,1%	19,7%	22,6%

In Tabel 4-8 worden de huurverlagingen weergegeven die vallen onder situatie 2. Dit zijn huurverlagingen bij gereguleerde woningen die onder de huidige situatie een liberalisatiepotentieel hebben. In totaal vindt er op nationaal niveau bij 2% van de gereguleerde woningen met liberalisatiepotentieel een huurverlaging plaats. Op regionaal niveau is te zien dat dit voornamelijk Amsterdamse (private) woningen zijn. In Amsterdam vindt bij 40% van de private huurwoningen een huurverlaging plaats en bij 7% van de corporatiewoningen.

Tabel 4-8: Aandeel directe huurverlagingen bij gereguleerde woningen met liberalisatiepotentieel naar regio en type verhuurder, bron: HE2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Totaal	33	Totaal	33	Totaal	33
Overige	1.042.500	0%	157.300	0%	1.199.800	0%
Utrecht	23.500	1%	4.600	0%	28.100	1%
Amsterdam	94.100	7%	39.600	40%	133.700	17%
Den Haag	24.800	2%	6.400	-	31.200	2%
Rotterdam	35.300	0%	8.300	0%	43.500	0%
Utrecht Corop	64.000	0%	7.600	0%	71.700	0%
Amsterdam Corop	12.000	0%	6.300	0%	18.300	0%
Den Haag Corop	18.900	0%	2.300	-	21.200	0%
Rotterdam Corop	66.300	0%	2.500	0%	68.800	0%
Groningen	36.200	0%	10.700	0%	47.000	0%
Friesland	43.600	0%	6.800	0%	50.400	0%
Drenthe	30.900	0%	7.000	0%	37.900	0%
Overijssel	77.800	0%	7.500	0%	85.200	0%
Flevoland	29.800	0%	6.200	0%	36.000	0%
Gelderland	170.200	0%	14.700	0%	184.900	0%
Utrecht	87.600	0%	12.200	0%	99.800	0%
Noord-Holland	227.900	3%	68.600	23%	296.500	7%
Zuid-Holland	217.700	0%	35.200	1%	252.900	0%
Zeeland	23.500	0%	9.200	0%	32.700	0%
Noord-Brabant	200.600	0%	24.100	0%	224.700	0%
Limburg	74.500	0%	13.800	0%	88.300	0%
Totaal	1.220.300	1%	216.000	8%	1.436.300	2%

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

In Tabel 4-9 worden de huurverlagingen weergegeven die vallen onder situatie 3. Dit zijn huurverlagingen bij gereguleerde woningen die geen liberalisatiepotentieel hebben. Dit zijn alleen huurverlagingen als gevolg van de cap. Er kunnen gevallen zijn waar in de huidige situatie al sprake is van een huurverlaging, deze worden hier buiten beschouwing gelaten.

Als gevolg van de cap komt dit voor bij 3% van alle gereguleerde woningen zonder liberalisatiepotentieel. Onder corporaties is er sprake van huurverlagingen bij 2% van de voorraad en bij private verhuurders bij 5% van de voorraad. Bij private verhuurders vinden huurverlagingen voornamelijk plaats in Utrecht, Amsterdam en Den Haag, maar ook in de corop-gebieden rondom Utrecht en Amsterdam.

Tabel 4-9: Aandeel directe huurverlagingen bij gereguleerde woningen zonder liberalisatiepotentieel naar regio en type verhuurder, bron: HE2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Totaal	33	Totaal	33	Totaal	33
Overige	820.600	1%	202.900	3%	1.023.500	2%
Utrecht	28.100	4%	13.200	6%	41.300	4%
Amsterdam	78.300	9%	35.400	14%	113.700	11%
Den Haag	53.600	1%	40.200	14%	93.800	7%
Rotterdam	91.900	0%	33.000	0%	124.900	0%
Utrecht Corop	44.000	2%	13.500	8%	57.500	3%
Amsterdam Corop	8.500	2%	14.400	11%	22.900	7%
Den Haag Corop	25.900	1%	5.300	-	31.200	0%
Rotterdam Corop	65.400	0%	4.100	0%	69.600	0%
Groningen	51.300	0%	16.800	12%	68.100	3%
Friesland	36.800	0%	13.400	-	50.200	0%
Drenthe	22.400	0%	4.500	0%	26.900	0%
Overijssel	68.700	0%	10.700	0%	79.400	0%
Flevoland	12.100	1%	600	-	12.700	1%
Gelderland	94.400	0%	26.000	0%	120.400	0%
Utrecht	72.100	2%	26.700	7%	98.800	4%
Noord-Holland	190.700	4%	62.700	11%	253.400	6%
Zuid-Holland	336.700	3%	105.200	6%	441.900	3%
Zeeland	19.400	0%	4.700	0%	24.100	0%
Noord-Brabant	105.200	1%	27.800	1%	133.000	1%
Limburg	62.700	0%	25.600	0%	88.300	0%
Totaal	1.072.600	2%	324.700	5%	1.397.200	3%

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

In Tabel 4-10 wordt het effect van huurverlagingen als gevolg van de cap op de feitelijke huurprijs weergegeven voor gereguleerde woningen, de bedragen zijn hier afgerond op tientallen. In de huurprijzen bij een cap op 33% zijn de huurverlagingen verrekend bij woningen met een dalende maximale huurprijs, waarbij de nieuwe maximale huurprijs onder de huidige huurprijs ligt. Op nationaal niveau heeft dit alleen effect bij private verhuurders waar de gemiddelde feitelijke huurprijs daalt van 590 tot 580 euro. In Amsterdam dalen bij de private verhuurders de huurprijzen gemiddeld met 40 euro. Ook in Den Haag is bij private verhuurders een daling zichtbaar, van 530 tot 520 euro. Op provinciaal niveau is alleen een daling te zien in Noord-Holland en Zuid-Holland – de provincies waartoe de G4-gemeenten behoren.

Tabel 4-10: Gemiddelde feitelijke huurprijs na huurverlaging van gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	530	530	610	610	540	540
Utrecht	520	520	590	580	540	530
Amsterdam	500	500	540	500	510	500
Den Haag	530	530	530	520	530	530
Rotterdam	520	520	560	560	530	530
Utrecht Corop	550	550	610	610	560	560
Amsterdam Corop	540	540	580	570	560	560
Den Haag Corop	550	550	-	-	560	560
Rotterdam Corop	540	540	580	580	540	540
Groningen	500	500	570	570	520	520
Friesland	480	480	560	560	500	500
Drenthe	510	510	640	640	530	530
Overijssel	520	520	630	630	530	530
Flevoland	580	570	680	680	590	590
Gelderland	530	530	600	600	540	540
Utrecht	540	540	600	600	550	550
Noord-Holland	520	520	570	540	530	520
Zuid-Holland	530	530	580	570	540	540
Zeeland	530	530	610	610	550	550
Noord-Brabant	520	520	620	620	540	540
Limburg	520	520	620	620	540	540
Totaal	520	520	590	580	540	530

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

4.4 Verdien capaciteit / maximale huur gereguleerde woningen

In Tabel 4-11 wordt de gemiddelde maximale huurprijs van gereguleerde woningen weergegeven naar regio en type verhuurder, de bedragen zijn hier afgerond op tientallen. Op landelijk niveau daalt de gemiddelde maximale huur van dit segment voor de gehele sector met 10 euro, van 730 tot 720 euro. Daarmee neemt de totale verdien capaciteit af met 1,6%.

De daling bij private verhuurders is groter dan bij de corporaties, respectievelijk 20 en 10 euro. Op regionaal niveau is de daling in Amsterdam bij zowel de corporaties als de private verhuurders het grootst. Hier dalen de maximale huren bij de corporaties van 760 tot 670 euro en bij private verhuurders van 720 tot 570 euro. Ook in de corop-gebieden rond Utrecht en Amsterdam dalen de maximale huurprijzen. Op provinciaal niveau zijn dalingen te zien in Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. In deze regio's is bij invoering van een cap op 33% dus sprake van een vermindering van de verdien capaciteit.

Tabel 4-11: Gemiddelde maximale huur van gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	750	750	720	720	740	740
Utrecht	720	720	700	680	720	710
Amsterdam	760	670	720	570	750	640
Den Haag	650	650	620	590	640	620
Rotterdam	650	650	630	630	640	640
Utrecht Corop	770	760	700	680	750	750
Amsterdam Corop	760	750	680	660	720	710
Den Haag Corop	720	710	-	-	710	710
Rotterdam Corop	730	730	680	680	730	730
Groningen	710	710	700	700	710	700
Friesland	730	730	660	660	710	710
Drenthe	740	740	780	780	750	750
Overijssel	740	740	730	730	740	740
Flevoland	800	800	860	860	810	810
Gelderland	770	770	700	700	760	760
Utrecht	750	750	700	680	740	730
Noord-Holland	750	710	730	640	740	690
Zuid-Holland	690	680	650	640	680	680
Zeeland	730	730	760	760	740	740
Noord-Brabant	790	790	730	730	780	780
Limburg	730	730	710	710	720	720
Totaal	740	730	700	680	730	720

* Bij de combinaties waarvoor een '-' weergegeven wordt zijn te weinig cases beschikbaar om uitkomsten te presenteren

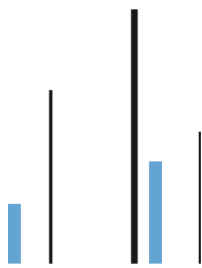
4.5 Feitelijke huur als percentage van maximale huur

In Tabel 4-12 wordt de gemiddelde verhouding van de feitelijke en de maximale huurprijs weergegeven voor gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder. Op nationaal niveau is er weinig effect te zien bij een cap op 33%, voor de corporaties en private verhuurders stijgt het percentage maximale huur met respectievelijk 1% en 2%. Op regionaal niveau is opnieuw voornamelijk een effect zichtbaar in Amsterdam. Bij de corporaties stijgt het percentage met 8 procentpunt en bij private verhuurders met 12 procentpunt.

Tabel 4-12: Verhouding feitelijke/maximale huurprijs bij gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	33	Huidig	33	Huidig	33
Overige	71%	72%	86%	86%	74%	74%
Utrecht	73%	74%	85%	87%	76%	77%
Amsterdam	68%	76%	77%	89%	71%	80%
Den Haag	83%	83%	87%	90%	84%	86%
Rotterdam	82%	82%	89%	89%	84%	84%
Utrecht Corop	73%	73%	89%	90%	75%	76%
Amsterdam Corop	73%	73%	85%	87%	79%	80%
Den Haag Corop	79%	79%	-	-	81%	81%
Rotterdam Corop	74%	74%	86%	86%	75%	75%
Groningen	72%	72%	84%	84%	75%	75%
Friesland	67%	67%	87%	87%	71%	71%
Drenthe	69%	69%	84%	84%	71%	71%
Overijssel	71%	71%	88%	88%	73%	73%
Flevoland	73%	73%	81%	81%	74%	74%
Gelderland	70%	70%	88%	88%	72%	72%
Utrecht	73%	73%	87%	88%	76%	76%
Noord-Holland	71%	74%	79%	86%	72%	77%
Zuid-Holland	78%	79%	89%	90%	80%	81%
Zeeland	73%	73%	82%	82%	75%	75%
Noord-Brabant	67%	67%	87%	87%	70%	70%
Limburg	73%	73%	88%	88%	76%	76%
Totaal	72%	73%	85%	87%	75%	76%

5



Specifieke woningen

Gegeven specifieke regelingen in het WWS voor de bepaling van het WOZ-puntenaantal besteedt dit hoofdstuk aandacht aan deze situaties. Het gaat hier om regelingen met een hoog aantal WOZ-punten. Het gaat hierbij om de volgende situaties:

- **Studentenhuisvesters:** bij studentenhuisvesting blijkt een opvallend lage WOZ-waarde regelmatig voor te komen. Het WWS komt hieraan tegemoet door te rekenen met een minimale WOZ-waarde. Deze bedroeg bij invoering € 40.000 en is daarna jaarlijks geïndexeerd. Per 1 juli 2018 bedraagt de minimale rekenwaarde € 44.284 en per 1 juli 2019 € 47.960.
- **Zorgcorporaties:** bij nader onderzoek van de microdata in de hiervoor genoemde rapportage bleek een hoge WOZ-waarde per vierkante meter te gelden voor ouderenwoningen (zie kader voor een nadere omschrijving hiervan).
- **Nieuwbouw voor geliberaliseerd segment:** dit betreft woningen uit de bouwperiode 2015-2019 en zonder de WOZ-punten al 110 punten of meer hebben. Voor deze woningen is het aantal punten voor de WOZ-waarde is minimaal 40.
- **Kleine nieuwbouw corop Amsterdam en Utrecht:** woningen tot 40 m² gebouwd in de periode 2018-2022 krijgen extra punten voor de WOZ.

Seniorenwoning

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

Zorgwoning, aanleunwoning, bejaardenwoning

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

Zorgwoning

Een woning is volgens het WWS een zorgwoning als dit een in een woongebouw gelegen woonruimte is die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a) de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- b) het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

In tegenstelling tot voorgaande hoofdstukken zijn de tabellen in dit hoofdstuk gebaseerd op dVi 2017 en niet op de CBS Huurenquête 2018. Dit is in verband met de beschikbare detailinformatie die nodig is voor de analyses.

5.1 Specifieke corporaties

Bij studentenwoningen kan een rol spelen dat het WWS uitgaat van een minimale WOZ-waarde van €44.284. Dit is van belang voor studentenwoningen met een extreem lage WOZ-waarde. In het onderzoek bestand (CBS Huurenquête 2018) is de minimale WOZ-waarde meegenomen als selectie, deze woningen komen dus niet hierin voor en spelen dus geen rol in de gemeten effecten van de cap in de voorgaande hoofdstukken. In de bijlage wordt verder ingegaan op de toegepaste selecties. In dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van dVi 2017 waarbij een minimale WOZ-waarde van €30.000 is aangehouden, de overige woningen met een WOZ-waarde tot €41.816 hebben deze minimale WOZ-waarde (peiljaar 2017) toegekend gekregen.

In Tabel 5-1 wordt het gemiddelde aandeel WOZ-punten weergegeven voor corporatiewoningen naar regio en doelgroep. Bij corporaties die studenten als doelgroep hebben daalt het aandeel WOZ-punten met 2 procentpunt tot 24% en bij corporaties die senioren als doelgroep hebben met 1 procentpunt tot 22%.

Tabel 5-1: Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij alle corporatiewoningen naar regio en doelgroep onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: dVi 2017

	Senioren		Studenten	
	Huidig	33	Huidig	33
Overige	22	22	22	22
Utrecht	25	25	36	31
Amsterdam	32	29	36	30
Den Haag	23	23	28	27
Rotterdam	22	22	26	26
Totaal	23	22	26	24

In Tabel 5-2 wordt het liberalisatiepotentieel weergegeven voor corporatiewoningen naar regio en doelgroep. Bij corporaties die studenten als doelgroep hebben daalt het liberalisatiepotentieel met 4 procentpunt tot 40% en bij corporaties die senioren als doelgroep hebben met 1 procentpunt tot 30%.

Tabel 5-2: Liberalisatiepotentieel onder alle corporatiewoningen naar regio en doelgroep onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: dVi 2017

	Senioren		Studenten	
	Huidig	33	Huidig	33
Overige	28%	28%	40%	40%
Utrecht	36%	36%	19%	18%
Amsterdam	30%	21%	60%	46%
Den Haag	30%	30%	1%	1%
Rotterdam	47%	47%	0%	0%
Totaal	31%	30%	44%	40%

In Tabel 5-3 wordt de gemiddelde feitelijke huurprijs weergegeven voor gereguleerde corporatiewoningen naar regio en doelgroep. Bij corporaties die senioren of studenten als doelgroep hebben is op nationaal niveau geen effect zichtbaar.

Tabel 5-3: Gemiddelde feitelijke huurprijs van gereguleerde corporatiewoningen naar regio en doelgroep onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: dVi 2017

	Senioren		Studenten	
	Huidig	33	Huidig	33
Overige	550	550	500	500
Utrecht	570	570	460	440
Amsterdam	520	510	490	490
Den Haag	540	540	390	380
Rotterdam	540	540	380	380
Totaal	540	540	490	490

In Tabel 5-4 wordt de gemiddelde maximale huurprijs weergegeven voor gereguleerde corporatiewoningen naar regio en doelgroep. Bij corporaties die studenten als doelgroep hebben daalt de maximale huurprijs met 20 euro tot 660 euro, bij corporaties die senioren als doelgroep hebben blijft de gemiddelde maximale huur gelijk.

Tabel 5-4: Gemiddelde maximale huur van gereguleerde corporatiewoningen naar regio en doelgroep onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: dVi 2017

	Senioren		Studenten	
	Huidig	33	Huidig	33
Overige	640	640	650	650
Utrecht	650	650	620	580
Amsterdam	650	620	760	690
Den Haag	620	620	500	500
Rotterdam	640	640	520	520
Totaal	640	640	680	660

In Tabel 5-5 wordt de gemiddelde verhouding van de feitelijke en maximale huurprijs weergegeven voor gereguleerde corporatiewoningen naar regio en doelgroep. Bij corporaties die studenten als doelgroep hebben daalt het percentage maximale huur met 2 procentpunt tot 77%, bij corporaties die senioren als doelgroep hebben met 1 procentpunt tot 87%.

Tabel 5-5: Verhouding feitelijke/maximale huurprijs bij gereguleerde corporatiewoningen naar regio en doelgroep onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: dVi 2017

	Senioren		Studenten	
	Huidig	33	Huidig	33
Overige	87%	87%	78%	78%
Utrecht	89%	89%	73%	78%
Amsterdam	81%	84%	66%	73%
Den Haag	88%	88%	78%	79%
Rotterdam	85%	85%	75%	74%
Totaal	86%	87%	75%	77%

5.2 Nieuwbouw voor geliberaliseerd segment

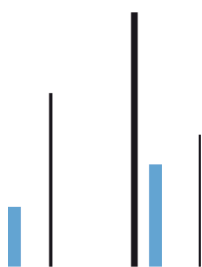
Per 1 oktober 2015 is ook een specifieke regeling in werking getreden voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment. Deze regeling bepaalt voor deze woningen een minimum aantal punten voor de WOZ-waarde, waarmee wordt gegarandeerd dat ook bij een dalende WOZ-waarde de maximale huurprijs altijd boven de liberalisatiegrens blijft. Deze regeling geldt voor woningen gebouwd in kalenderjaren 2015-2019 met een puntenaantal zonder WOZ-punten van 110 punten of meer. In dat geval worden er voor de WOZ-waarde minimaal 40 punten toegekend. Een dergelijke woning heeft bij 110 punten exclusief WOZ-punten dus rond de 27% aan WOZ-punten. Alleen een cap van 27% of lager zal dus een effect kunnen hebben bij deze woningen. Voor liberalisatie heeft de woning minimaal 143 punten nodig, aangezien de woning ten minste 110 punten heeft zonder WOZ-punten behoudt de woning bij een cap op 33% wel het liberalisatiepotentieel.

5.3 Kleine nieuwbouw corop Amsterdam en Utrecht

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

Door het ontbreken van woningen met een bouwjaar vanaf 2018 in het onderzoeksbestand, zijn er op basis van de CBS Huurenquête geen uitspraken mogelijk over deze woningen.

6



Effecten bij IVBN-bezit

In voorgaande hoofdstukken werd in de tabellen onderscheid gemaakt tussen corporatie en private huurwoningen. Gezien het beperkte aantal cases voor de private sector in de Huurenquête 2018, was het hier niet mogelijk om een verder uitsplitsing te maken van private naar institutionele verhuurders en particuliere verhuurders. Om de effecten voor institutionele verhuurders te kunnen meten heeft de IVBN data aangeleverd van het bezit van hun leden. In totaal zijn in dit bestand bijna 85.000 woningen beschikbaar met complete data om analyses op uit te voeren. Het totale bestand aan woningen van IVBN-leden bedraagt circa 135.000. In de tabellen worden geen exacte cijfers vermeld, maar worden door middel van plussen en minnen de effecten ten opzichte van de huidige situatie weergegeven.

In Tabel 6-1 wordt het effect op het gemiddelde aandeel WOZ-punten weergegeven voor gereguleerde woningen in het bezit van IVBN-leden. Bij een cap op 33% is alleen een effect zichtbaar in Amsterdam, hier daalt het aandeel WOZ-punten met 1 tot 5 procentpunt. Bijlage 1 gaat in op de effecten op andere caps dan 33%.

Tabel 6-1 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+-
Utrecht	+-
Amsterdam	-
Den Haag	+-
Rotterdam	+-
Totaal	+-

+-: minder dan 1 procentpunt
 -: 1 tot 5 procentpunt
 - -: meer dan 5 procentpunt

In Tabel 6-2 worden vergelijkbare cijfers getoond voor het geliberaliseerde bezit van IVBN-leden.

Tabel 6-2 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij geliberaliseerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+-
Utrecht	+-
Amsterdam	-
Den Haag	+-
Rotterdam	+-
Totaal	+-

+-: minder dan 1 procentpunt
 -: 1 tot 5 procentpunt
 - -: meer dan 5 procentpunt

In Tabel 6-3 wordt het effect op het liberalisatiepotentieel van het gereguleerde deel van het IVBN-bezit weergegeven. Op landelijk niveau is de afname van het liberalisatiepotentieel bij invoering van een cap op 33% beperkt. In Amsterdam zou de afname, met meer dan 10 procentpunt het grootst zijn.

Tabel 6-3 Liberalisatiepotentieel bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IVBN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+-
Utrecht	-
Amsterdam	- -
Den Haag	+-
Rotterdam	+-
Totaal	-

+-: minder dan 1 procentpunt
 -: 1 tot 10 procentpunt
 - -: meer dan 10 procentpunt

In Tabel 6-4 wordt het effect op het liberalisatiepotentieel van het geliberaliseerde deel van het IVBN-bezit weergegeven. In de huidige situatie hebben niet alle woningen die geliberaliseerd zijn meer dan 142 punten. Dit kan komen doordat in het bestand niet alle correcties verwerkt zijn, of dat de woning gedurende het huidige contract in punten gedaald is. Bij de toepassing van een cap op 33% is ook in de geliberaliseerde sector het effect op het liberalisatiepotentieel klein. Wel is er een terugval te zien in Amsterdam en Rotterdam, waar een afname van 1 tot 5 procentpunt zal plaatsvinden.

Tabel 6-4 Afname van het liberalisatiepotentieel bij geliberaliseerde huurwoningen in het bezit van IVBN-leden naar regio bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+-
Utrecht	+-
Amsterdam	-
Den Haag	+-
Rotterdam	-
Totaal	+-

+-: minder dan 1 procentpunt
 -: 1 tot 5 procentpunt
 - -: meer dan 5 procentpunt

Zoals in paragraaf 4.3 besproken, kan de invoering van de cap leiden tot directe huurverlagingen bij gereguleerde woningen. In Tabel 6-5 wordt het effect op de gemiddelde feitelijke huurprijs weergegeven voor gereguleerde woningen van IVBN-leden. Hierin zijn de huurverlagingen als gevolg van de cap verwerkt. Ook hier kan het zo zijn dat een woning in de huidige situatie al een huurverlaging zou moeten krijgen, deze woningen worden buiten beschouwing gelaten. We zien hier dat een cap op 33% geen effect zou hebben op de gemiddelde huurprijzen van gereguleerde woningen van IVBN-leden. Hierbij moet opgemerkt worden dat er hier gekeken wordt naar het effect van huurverlagingen op de gemiddelde huurprijs. Er kunnen wel bij individuele woningen huurverlagingen plaatsvinden, die wegvallen in het gemiddelde.

Tabel 6-5 Gemiddelde feitelijke huurprijs bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+-
Utrecht	+-
Amsterdam	+-
Den Haag	+-
Rotterdam	+-
Totaal	+-

+-: minder dan 1 procent
 -: 1 tot 2 procent
 - -: meer dan 2 procent

Huurverlagingen zullen alleen plaatsvinden wanneer de maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs daalt. Wanneer er in de huidige situatie voldoende ruimte tussen deze twee bedragen zit, zal een puntenvermindering niet direct leiden tot een huurverlaging. Wel kan de maximale huur en daarmee de verdien capaciteit afnemen. In Tabel 6-6 wordt het effect op de gemiddelde maximale huurprijs weergegeven voor gereguleerde woningen van IBVN-leden. Op landelijk niveau is geen effect zichtbaar bij een cap op 33%. In Amsterdam en Utrecht is de afname 1% tot 10%.

Tabel 6-6 Gemiddelde maximale huurprijs bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+-
Utrecht	-
Amsterdam	-
Den Haag	+-
Rotterdam	+-
Totaal	+-

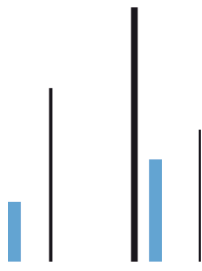
+-: minder dan 1 procent
 -: 1 tot 10 procent
 - -: meer dan 10 procent

In Tabel 6-10 wordt het effect op de verhouding van de feitelijke en maximale huurprijs weergegeven voor gereguleerde woningen van IBVN-leden. Op landelijk niveau neemt de feitelijke huurprijs in verhouding tot de maximale huur niet toe. In Amsterdam zorgen de afnemende maximale huurprijs wel tot een stijging. Hier neemt de ruimte voor huurverhogingen dus af.

Tabel 6-7 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op 33%, bron: IVBN

	33
Overige	+
Utrecht	+
Amsterdam	+
Den Haag	+
Rotterdam	+
Totaal	+

+: minder dan 1 procentpunt
 -: 1 tot 10 procentpunt
 - -: meer dan 10 procentpunt



Bijlage 1: aanvullende tabellen

Kerngetallen huurpunten op basis van de WOZ-waarde

Tabel 6-8: Jaarlijkse kengetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde

Ingangsdatum	Absoluut: absoluut per eenheid WOZ	Relatief: punt per eenheid WOZ/m ²	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2015	7.900	120	40.000
1 juli 2016	7.995	122	40.480
1 juli 2017	8.259	127	41.816
1 juli 2018	8.747	135	44.284
1 juli 2019	9.474	147	47.960

Tabel 6-9: Jaarlijkse kerngetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde voor kleine woningen in corop-regio's Amsterdam en Utrecht

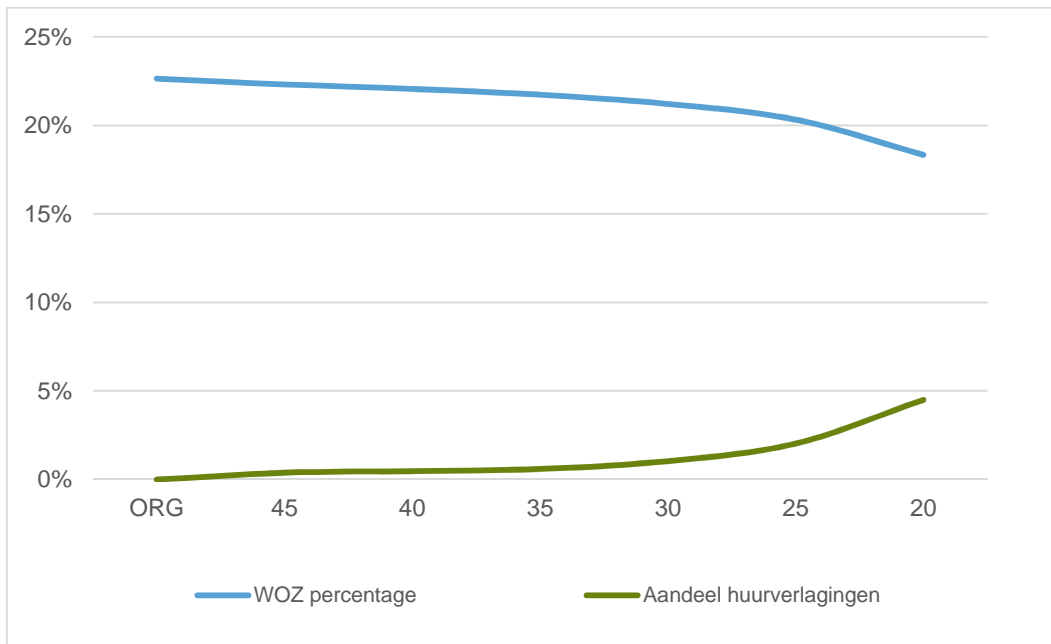
Ingangsdatum	Absoluut: absoluut per eenheid WOZ	Relatief: punt per eenheid WOZ/m ²	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2016	7.995	51	40480
1 juli 2017	8.259	53	41.816
1 juli 2018	8.747	57	44.284
1 juli 2019	9.474	62	47.960

Globale effecten

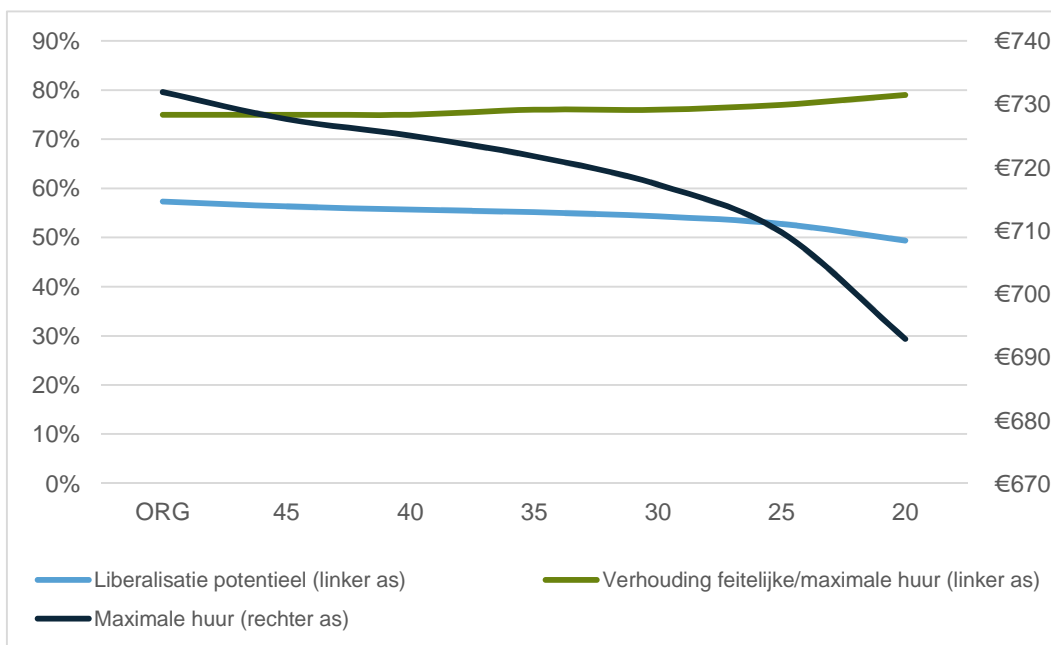
In Figuur 6-1 en Figuur 6-2 is weergegeven hoe de verschillende indicatoren zich ontwikkelen bij verschillende caps. Op landelijk niveau is er voor het WOZ-aandeel, het liberalisatiepotentieel en de verhouding tussen de feitelijke en maximale huur weinig ontwikkeling te zien bij een lager wordende cap. Het aandeel WOZ en het liberalisatiepotentieel nemen licht af wanneer de cap op een lager percentage gelegd wordt en het percentage maximale huur neem hierbij licht toe. Bij de maximale huur is een sterker effect zichtbaar. De maximale huur neemt bij een cap tussen de 30% en 45% licht af, maar deze ontwikkeling versnelt bij een cap tussen de 20% en 30%. Bij een cap op 25% WOZ-punten zou de gemiddelde maximale huurprijs dalen naar 710 euro.

Opmerking: Voor het percentage WOZ-punten en het liberalisatiepotentieel is naar de gehele huursector gekeken, voor de overige indicatoren is alleen naar de huidige gereguleerde huurvoorraad gekeken.

Figuur 6-1 Ontwikkeling percentage WOZ-punten en aandeel huurverlagingen bij cap op % WOZ-punten voor geheel Nederland, bron: HE 2018



Figuur 6-2 Ontwikkeling liberalisatiepotentieel, maximale huur en verhouding feitelijke en maximale huur bij cap op % WOZ-punten voor geheel Nederland, bron: HE 2018



In Tabel 6-10 en Tabel 6-11 wordt weergegeven welke veranderingen er plaatsvinden bij een cap op 40%, 35%, 33%, 30% en 25%. Bij een cap op 25% neemt het liberalisatiepotentieel bij het gereguleerde segment met 121.100 woningen af. Daarnaast zijn er 27.300 woningen binnen het geliberaliseerde segment die bij nieuwe verhuring terugvallen naar het gereguleerde segment. In het gereguleerde segment komen er

138.100 woningen bij waar de maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs uitkomt, en waar dus een directe huurverlaging plaats zal vinden.

Tabel 6-10 Samenvatting huurprijsverlagingen als gevolg van cap op %, bron: HE 2018

	Huidige situatie	Effect	40%	35%	33%	30%	25%
Situatie 2	Woning is geliberaliseerd	Woning is bij mutatie niet te liberaliseren en krijgt huurverlaging	8.000	10.700	14.800	20.900	27.300
Situatie 3	Woning is gereguleerd, maar potentieel te liberaliseren	Woning is niet meer te liberaliseren en een directe huurverlaging	17.200	22.500	23.100	27.600	43.200
Situatie 5	Woning is gereguleerd en niet te liberaliseren	Directe huurverlaging	19.400	30.700	37.400	52.400	94.900
Totaal			44.600	63.900	75.300	100.900	165.400

Tabel 6-11 Samenvatting effecten op liberalisatie en liberalisatiepotentieel als gevolg van cap op %, bron: HE 2018

	Huidige situatie	Effect	Huidig	Verandering liberalisatie ten opzichte van huidig				
				40%	35%	33%	30%	25%
Situatie 1	Woning is geliberaliseerd	Woning blijft geliberaliseerd	440.400	-8.000	-10.700	-14.800	-20.900	-27.300
Situatie 4	Woning is gereguleerd, maar potentieel te liberaliseren	Woning blijft te liberaliseren	1.436.300	-45.100	-60.100	-66.200	-77.400	-121.400
		Woning is (bij nieuw e verhuur) gereguleerd	1.397.200	53.100	70.800	81.100	98.300	148.800
Totaal			3.273.900					

In de navolgende tabellen volgen de uitkomsten voor de voornaamste indicatoren bij een brede range, te weten bij een cap op 25%, 30%, 33%, 35% en 40%:

- Aandeel WOZ
- Liberalisatiemogelijkheden
- Huurverlaging: aantal (en gemiddelde verlaging)
- Verdien capaciteit/Maximale huur
- Feitelijke huur als percentage van maximale huur

Daarnaast zijn in de bijlage tabellen opgenomen op basis van de dVi die met betrekking op dezelfde indicatoren met uitsplitsing naar corop-gebied.

Aandeel WOZ-punten

Tabel 6-12 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	21	21	21	21	20	20	21	21	21	21	21	20	21	21	21	21	20	20
Utrecht	26	25	25	25	24	23	28	27	26	26	25	23	26	26	25	25	25	23
Amsterdam	37	33	31	30	28	24	43	34	30	29	27	24	39	33	31	30	28	24
Den Haag	22	22	22	22	21	21	28	25	25	24	24	22	24	23	23	23	22	21
Rotterdam	20	19	19	19	19	19	21	21	21	21	21	21	20	20	20	20	20	20
Utrecht Corop	24	24	24	24	24	22	28	27	27	26	25	23	25	25	25	24	24	23
Amsterdam Corop	26	26	26	26	26	24	29	28	27	27	25	23	28	27	27	26	26	24
Den Haag Corop	23	23	23	23	23	22	-	-	-	-	-	-	24	24	24	24	23	22
Rotterdam Corop	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21	21	21	21	21	21
Groningen	18	18	18	18	18	18	20	20	20	19	19	18	19	18	18	18	18	18
Friesland	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16	16	16	16
Drenthe	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Overijssel	19	19	19	19	19	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	18
Flevoland	18	18	18	18	18	18	16	16	16	16	16	16	18	18	18	18	18	17
Gelderland	21	21	21	21	21	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	20	20
Utrecht	25	25	24	24	24	23	28	27	26	26	25	23	25	25	25	25	24	23
Noord-Holland	29	28	26	26	25	23	35	30	28	27	25	23	31	28	27	26	25	23
Zuid-Holland	22	22	22	22	22	21	24	23	23	23	23	22	23	22	22	22	22	21
Zeeland	18	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Noord-Brabant	21	21	21	21	21	21	23	23	23	23	22	21	22	22	21	21	21	21
Limburg	17	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	16	17	17	16	16	16	16
Totaal	22	22	22	21	21	20	25	23	23	22	22	21	23	22	22	22	21	20

Tabel 6-13 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij geliberaliseerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	21	21	21	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Utrecht	-	-	-	-	-	-	25	25	24	24	23	22	28	27	26	26	25	23
Amsterdam	-	-	-	-	-	-	39	35	32	31	28	24	39	35	32	31	28	24
Den Haag	21	21	21	21	21	21	21	21	20	20	20	19	21	21	21	20	20	20
Rotterdam	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	18	18	19	19	19	18	18	18
Utrecht Corop	22	22	22	22	22	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Amsterdam Corop	-	-	-	-	-	-	25	25	25	24	24	23	25	25	24	24	24	23
Den Haag Corop	20	20	20	20	20	20	24	24	24	24	24	22	23	23	23	23	22	21
Rotterdam Corop	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Groningen	18	18	18	18	18	18	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Friesland	-	-	-	-	-	-	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Drenthe	-	-	-	-	-	-	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Overijssel	-	-	-	-	-	-	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19
Flevoland	-	-	-	-	-	-	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Gelderland	21	21	21	21	21	20	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19
Utrecht	30	29	27	27	25	23	23	23	23	23	22	22	24	24	23	23	23	22
Noord-Holland	34	31	29	28	26	23	31	29	28	27	26	23	32	30	28	27	26	23
Zuid-Holland	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	20	20	21	21	21	20	20	20
Zeeland	-	-	-	-	-	-	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19
Noord-Brabant	20	20	20	20	20	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Limburg	19	19	19	19	19	19	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Totaal	23	23	22	22	21	21	22	22	21	21	21	20	22	22	22	21	21	20

Tabel 6-14 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij alle woningen naar oppervlakte en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Corporatie					
		Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m ²		31	29	28	27	26	23
50 tot 70 m ²		23	23	22	22	22	21
70 tot 90 m ²		20	20	20	20	20	19
Boven 90 m ²		18	18	18	18	18	17
Totaal		22	22	22	21	21	20
		Privaat					
		Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m ²		31	28	27	26	25	23
50 tot 70 m ²		27	25	24	24	23	22
70 tot 90 m ²		23	22	22	21	21	20
Boven 90 m ²		20	20	19	19	19	19
Totaal		24	23	22	22	22	21
		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m ²		31	29	28	27	26	23
50 tot 70 m ²		24	23	23	23	22	21
70 tot 90 m ²		21	21	20	20	20	20
Boven 90 m ²		19	19	18	18	18	18
Totaal		23	22	22	22	21	20

Tabel 6-15 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij alle woningen naar oppervlakte en G4 onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Overig	Tot 50 m ²	27	27	26	26	25	23
Nederland	50 tot 70 m ²	22	22	22	22	22	21
	70 tot 90 m ²	20	20	20	20	20	19
	Boven 90 m ²	18	18	18	18	18	18
	Totaal	22	22	22	22	22	21
Utrecht	Tot 50 m ²	-	-	-	-	-	-
	50 tot 70 m ²	27	27	26	26	25	24
	70 tot 90 m ²	26	25	25	24	24	23
	Boven 90 m ²	23	23	22	22	22	21
Amsterdam	Tot 50 m ²	42	35	32	30	28	24
	50 tot 70 m ²	40	35	32	30	28	24
	70 tot 90 m ²	35	33	30	29	28	24
	Boven 90 m ²	32	30	28	28	26	24
Den Haag	Tot 50 m ²	27	26	26	26	25	23
	50 tot 70 m ²	22	22	22	22	22	21
	70 tot 90 m ²	24	22	21	21	21	20
	Boven 90 m ²	23	23	23	23	22	21
Rotterdam	Tot 50 m ²	24	24	24	24	23	22
	50 tot 70 m ²	20	20	20	20	20	20
	70 tot 90 m ²	18	18	18	18	18	18
	Boven 90 m ²	17	17	17	17	17	17

Tabel 6-16 Gemiddeld aandeel WOZ-punten van woningen gebouwd na 2015 met ten minste 110 punten exclusief WOZ-punten onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	25	Huidig	25	Huidig	25
Groningen	22	22	-	-	22	22
Friesland	-	-	-	-	16	16
Drenthe	-	-	-	-	21	21
Overijssel	-	-	-	-	21	21
Flevoland	-	-	-	-	22	22
Gelderland	21	21	-	-	23	23
Utrecht	23	23	-	-	23	23
Noord-Hollan	23	23	-	-	23	23
Zuid-Holland	23	23	-	-	24	23
Zeeland	21	21	-	-	21	21
Noord-Braba	21	21	-	-	21	21
Limburg	-	-	-	-	21	21
Totaal	22	22	-	-	22	22

Tabel 6-17 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij alle corporatiewoningen naar corop-gebied onder huidige situatie en bij cap op %, bron: dVi 2017

	Huidig	40	35	33	30	25
Oost-Groningen	15	15	15	15	15	15
Delfzijl en omgeving	14	14	14	14	14	14
Overig Groningen	18	18	18	18	18	17
Noord-Friesland	16	16	16	16	16	16
Zuidwest-Friesland	16	16	16	16	16	16
Zuidoost-Friesland	16	16	16	16	16	16
Noord-Drenthe	16	16	16	16	16	16
Zuidoost-Drenthe	14	14	14	14	14	14
Zuidwest-Drenthe	17	17	17	17	17	17
Noord-Overijssel	20	20	20	20	20	20
Zuidwest-Overijssel	19	19	19	19	19	18
Twente	18	18	18	18	18	17
Veluwe	22	22	21	21	21	21
Achterhoek	18	18	18	18	18	18
Arnhem/Nijmegen	20	20	20	20	20	20
Zuidwest-Gelderland	20	20	20	20	20	20
Utrecht	25	25	25	25	24	23
Kop van Noord-Holland	18	18	18	18	18	18
Alkmaar en omgeving	22	22	22	22	22	21
IJmond	22	22	22	22	22	22
Agglomeratie Haarlem	29	29	28	28	27	24
Zaanstreek	23	23	23	23	23	22
Groot-Amsterdam	36	33	31	30	28	24
Het Gooi en Vechtstreek	26	26	26	25	25	23
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	26	26	26	26	25	24
Agglomeratie' s-Gravenhage	22	22	22	22	22	21
Delften Westland	25	25	25	25	24	23
Oost-Zuid-Holland	22	22	22	22	22	21
Groot-Rijnmond	21	21	21	21	21	20
Zuidoost-Zuid-Holland	21	21	21	21	21	20
Zeeuwsch-Vlaanderen	15	15	15	15	15	15
Overig Zeeland	18	18	18	18	18	18
West-Noord-Brabant	21	21	21	21	21	20
Midden-Noord-Brabant	21	21	21	21	21	20
Noordoost-Noord-Brabant	21	21	21	21	21	20
Zuidoost-Noord-Brabant	21	21	21	21	21	21
Noord-Limburg	18	18	18	18	18	18
Midden-Limburg	18	18	18	18	18	18
Zuid-Limburg	16	16	16	16	16	16
Flevoland	18	18	18	18	18	18
Nederland	22	22	22	22	21	20

Liberalisatiemogelijkheden

Tabel 6-18 Liberalisatiepotentieel onder gereguleerde huurwoningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	56%	56%	56%	56%	56%	54%	44%	44%	44%	44%	43%	42%	54%	54%	54%	54%	54%	52%
Utrecht	46%	45%	44%	44%	42%	37%	26%	26%	26%	26%	23%	20%	40%	40%	39%	39%	38%	33%
Amsterdam	55%	44%	39%	38%	35%	30%	53%	20%	12%	10%	10%	6%	54%	36%	31%	29%	28%	22%
Den Haag	32%	31%	31%	31%	31%	31%	14%	13%	13%	13%	13%	8%	25%	24%	24%	24%	24%	22%
Rotterdam	28%	28%	28%	28%	28%	27%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	26%	26%	26%	26%	26%	26%
Utrecht Corop	59%	59%	59%	59%	58%	55%	36%	36%	36%	36%	36%	34%	55%	55%	55%	55%	55%	52%
Amsterdam Corop	59%	59%	59%	59%	58%	53%	30%	30%	30%	29%	29%	27%	44%	44%	44%	44%	43%	40%
Den Haag Corop	42%	42%	42%	42%	42%	40%	-	-	-	-	-	-	40%	40%	40%	40%	40%	39%
Rotterdam Corop	50%	50%	50%	50%	50%	50%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	50%	50%	50%	50%	50%	49%
Groningen	41%	41%	41%	41%	41%	41%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
Friesland	54%	54%	54%	54%	54%	54%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Drenthe	58%	58%	58%	58%	58%	58%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
Overijssel	53%	53%	53%	53%	53%	53%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
Flevoland	71%	71%	71%	71%	71%	71%	91%	91%	91%	91%	91%	91%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Gelderland	64%	64%	64%	64%	64%	63%	36%	36%	36%	36%	35%	35%	61%	61%	60%	60%	60%	60%
Utrecht	55%	55%	54%	54%	53%	49%	31%	31%	31%	31%	30%	28%	50%	50%	50%	50%	49%	45%
Noord-Holland	54%	50%	48%	47%	45%	41%	52%	34%	29%	28%	28%	24%	54%	46%	43%	42%	41%	37%
Zuid-Holland	39%	39%	39%	39%	39%	38%	25%	25%	25%	25%	23%	21%	36%	36%	36%	36%	36%	35%
Zeeland	55%	55%	55%	55%	55%	55%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
Noord-Brabant	66%	66%	66%	66%	66%	65%	46%	46%	46%	46%	46%	43%	63%	63%	63%	63%	63%	62%
Limburg	54%	54%	54%	54%	54%	54%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Totaal	53%	52%	52%	52%	51%	50%	40%	35%	34%	34%	33%	32%	51%	49%	49%	48%	48%	46%

Tabel 6-19 Liberalisatiepotentieel onder geliberaliseerde huurwoningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	99%
Utrecht	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	95%	91%	100%	100%	100%	93%	90%	86%
Amsterdam	-	-	-	-	-	-	100%	80%	75%	72%	59%	54%	100%	85%	81%	78%	68%	62%
Den Haag	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	96%	96%	96%	95%	100%	99%	97%	97%	97%	97%
Rotterdam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	100%	100%	100%	93%	93%	93%
Utrecht Corop	100%	100%	100%	100%	96%	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%
Amsterdam Corop	-	-	-	-	-	-	100%	100%	99%	99%	98%	93%	100%	100%	99%	99%	98%	93%
Den Haag Corop	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	77%	100%	100%	100%	100%	97%	84%
Rotterdam Corop	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	99%
Groningen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Friesland	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Drenthe	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Overijssel	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Flevoland	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gelderland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Utrecht	100%	100%	100%	84%	83%	83%	100%	100%	100%	100%	98%	97%	100%	100%	100%	97%	96%	95%
Noord-Holland	100%	100%	99%	99%	97%	91%	100%	90%	87%	85%	78%	74%	100%	92%	89%	88%	82%	78%
Zuid-Holland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	96%	95%	93%	100%	100%	99%	97%	97%	95%
Zeeland	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Noord-Brabant	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Limburg	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal	100%	100%	100%	99%	99%	97%	100%	98%	97%	96%	94%	93%	100%	98%	98%	97%	95%	94%

Tabel 6-20 Liberalisatiepotentieel onder alle huurwoningen naar oppervlakte en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Corporatie					
		Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m ²		11%	7%	6%	5%	5%	4%
50 tot 70 m ²		36%	36%	35%	34%	34%	31%
70 tot 90 m ²		74%	74%	74%	74%	74%	73%
Boven 90 m ²		93%	93%	93%	93%	93%	93%
Totaal		55%	54%	54%	54%	53%	52%
		Privaat					
		Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m ²		15%	5%	5%	5%	5%	2%
50 tot 70 m ²		36%	28%	26%	25%	23%	22%
70 tot 90 m ²		74%	73%	72%	71%	70%	68%
Boven 90 m ²		95%	94%	94%	94%	93%	92%
Totaal		63%	60%	59%	58%	57%	55%
		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m ²		12%	6%	6%	5%	5%	4%
50 tot 70 m ²		36%	34%	33%	32%	31%	29%
70 tot 90 m ²		74%	74%	74%	73%	73%	72%
Boven 90 m ²		94%	94%	94%	94%	93%	93%
Totaal		57%	56%	55%	55%	54%	53%

Tabel 6-21 Liberalisatiepotentieel onder alle huurwoningen naar oppervlakte en G4 onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Overig	Tot 50 m ²	5%	5%	5%	5%	5%	4%
Nederland	50 tot 70 m ²	35%	35%	35%	35%	35%	33%
	70 tot 90 m ²	76%	76%	76%	76%	76%	75%
	Boven 90 m ²	94%	94%	94%	94%	94%	94%
Utrecht	Tot 50 m ²	-	-	-	-	-	-
	50 tot 70 m ²	30%	30%	27%	25%	24%	18%
	70 tot 90 m ²	64%	64%	64%	64%	61%	56%
	Boven 90 m ²	89%	89%	89%	89%	89%	88%
Amsterdam	Tot 50 m ²	31%	8%	5%	5%	5%	2%
	50 tot 70 m ²	71%	48%	38%	34%	29%	21%
	70 tot 90 m ²	91%	86%	81%	78%	76%	67%
	Boven 90 m ²	85%	84%	83%	83%	78%	76%
Den Haag	Tot 50 m ²	16%	15%	15%	15%	15%	15%
	50 tot 70 m ²	19%	19%	19%	19%	19%	18%
	70 tot 90 m ²	42%	41%	41%	41%	41%	41%
	Boven 90 m ²	91%	90%	89%	89%	89%	77%
Rotterdam	Tot 50 m ²	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	50 tot 70 m ²	16%	16%	16%	14%	14%	13%
	70 tot 90 m ²	56%	56%	56%	56%	56%	55%
	Boven 90 m ²	94%	94%	94%	94%	94%	94%

Tabel 6-22 Aantal geliberaliseerde woningen die bij een cap niet meer te liberaliseren zijn, naar G4 en type verhuurder bij cap op %, bron: HE 2018

Corporatie					
	40	35	33	30	25
Overige	0	100	100	100	200
Utrecht	0	0	800	800	800
Amsterdam	0	100	100	400	1.500
Den Haag	0	0	0	0	0
Rotterdam	0	0	0	0	0
Totaal	0	200	900	1.300	2.500
Privaat					
	40	35	33	30	25
Overige	0	500	500	1.000	3.900
Utrecht	0	0	0	400	800
Amsterdam	7.700	9.500	10.900	15.600	17.600
Den Haag	200	500	500	500	500
Rotterdam	0	0	2.000	2.000	2.000
Totaal	8.000	10.500	13.900	19.600	24.800
Totaal					
	40	35	33	30	25
Overige	0	500	500	1.200	4.200
Utrecht	0	0	800	1.200	1.500
Amsterdam	7.700	9.700	11.000	16.000	19.100
Den Haag	200	500	500	500	500
Rotterdam	0	0	2.000	2.000	2.000
Totaal	8.000	10.700	14.800	20.900	27.300

Tabel 6-23 Gemiddelde verandering in het aantal punten bij geliberaliseerde woningen die bij een cap niet meer te liberaliseren zijn, naar G4 en type verhuurder bij cap op %, bron: HE 2018

Corporatie					
	40	35	33	30	25
Overige	-	-	-	-	-
Utrecht	-	-	-	-	-
Amsterdam	-	-	-	-	-
Den Haag	-	-	-	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	-	-
Privaat					
	40	35	33	30	25
Overige	-	-	-	-	-22
Utrecht	-	-	-	-	-
Amsterdam	-29	-37	-37	-39	-46
Den Haag	-	-	-	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Totaal	-29	-36	-31	-34	-39
Totaal					
	40	35	33	30	25
Overige	-	-	-	-	-23
Utrecht	-	-	-	-	-
Amsterdam	-29	-37	-37	-39	-47
Den Haag	-	-	-	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Totaal	-29	-36	-31	-34	-40

*Bij minder dan 100 beschikbare cases waar een terugval plaatsvindt wordt een - weergegeven

Tabel 6-24 Gemiddeld aantal punten tekort voor liberalisatie bij geliberaliseerde woningen die bij een cap niet meer te liberaliseren zijn, naar G4 en type verhuurder bij cap op %, bron: HE 2018

Corporatie					
	40	35	33	30	25
Overige	-	-	-	-	-
Utrecht	-	-	-	-	-
Amsterdam	-	-	-	-	-
Den Haag	-	-	-	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	-	-
Privaat					
	40	35	33	30	25
Overige	-	-	-	-	8
Utrecht	-	-	-	-	-
Amsterdam	19	25	25	22	27
Den Haag	-	-	-	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Totaal	19	23	21	20	23
Totaal					
	40	35	33	30	25
Overige	-	-	-	-	9
Utrecht	-	-	-	-	-
Amsterdam	19	25	25	22	26
Den Haag	-	-	-	-	-
Rotterdam	-	-	-	-	-
Totaal	19	23	20	19	22

*Bij minder dan 100 beschikbare cases waar een terugval plaatsvindt wordt een - weergegeven

Tabel 6-25 Liberalisatiepotentieel onder alle corporatiewoningen naar corop-gebied onder huidige situatie en bij cap op %, bron: dVi 2017

	Huidig	40	35	33	30	25
Oost-Groningen	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Delfzijl en omgeving	46%	46%	46%	46%	46%	46%
Overig Groningen	41%	41%	41%	41%	41%	41%
Noord-Friesland	43%	43%	43%	43%	43%	43%
Zuidwest-Friesland	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Zuidoost-Friesland	59%	59%	59%	59%	59%	59%
Noord-Drenthe	68%	68%	68%	68%	68%	68%
Zuidoost-Drenthe	53%	53%	53%	53%	53%	53%
Zuidwest-Drenthe	58%	58%	58%	58%	58%	58%
Noord-Overijssel	63%	63%	63%	63%	63%	63%
Zuidwest-Overijssel	61%	61%	61%	61%	61%	61%
Twente	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Veluwe	69%	69%	69%	69%	69%	68%
Achterhoek	64%	64%	64%	64%	64%	64%
Arnhem/Nijmegen	59%	59%	59%	59%	59%	59%
Zuidwest-Gelderland	77%	77%	77%	77%	77%	76%
Utrecht	59%	59%	59%	59%	58%	55%
Kop van Noord-Holland	59%	59%	59%	59%	59%	59%
Alkmaar en omgeving	55%	55%	55%	55%	54%	53%
IJmond	49%	49%	49%	49%	49%	48%
Agglomeratie Haarlem	54%	54%	53%	52%	50%	44%
Zaanstreek	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Groot-Amsterdam	61%	52%	48%	46%	42%	36%
Het Gooi en Vechtstreek	61%	61%	61%	60%	59%	56%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	55%	55%	55%	55%	55%	52%
Agglomeratie' s-Gravenhage	41%	41%	41%	41%	40%	40%
Delften Westland	39%	39%	39%	39%	39%	38%
Oost-Zuid-Holland	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Groot-Rijnmond	41%	41%	41%	41%	41%	41%
Zuidoost-Zuid-Holland	51%	51%	51%	51%	51%	51%
Zeeuwsch-Vlaanderen	51%	51%	51%	51%	51%	51%
Overig Zeeland	63%	63%	63%	63%	63%	63%
West-Noord-Brabant	63%	63%	63%	63%	63%	62%
Midden-Noord-Brabant	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Noordoost-Noord-Brabant	75%	75%	75%	75%	75%	74%
Zuidoost-Noord-Brabant	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Noord-Limburg	63%	63%	63%	63%	63%	63%
Midden-Limburg	57%	57%	57%	57%	57%	57%
Zuid-Limburg	45%	44%	44%	44%	44%	44%
Flevoland	69%	69%	69%	69%	69%	69%
Nederland	56%	55%	54%	54%	54%	52%

Feitelijke huurprijs en huurverlagingen

Tabel 6-26 Gemiddelde feitelijke huurprijs van gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	530	530	530	530	530	530	610	610	610	610	610	610	540	540	540	540	540	540
Utrecht	520	520	520	520	520	520	590	590	590	580	580	580	540	540	540	530	530	530
Amsterdam	500	500	500	500	490	490	540	510	500	500	490	480	510	500	500	500	490	490
Den Haag	530	530	530	530	530	530	530	530	520	520	520	520	530	530	530	530	520	520
Rotterdam	520	520	520	520	520	520	560	560	560	560	560	560	530	530	530	530	530	530
Utrecht Corop	550	550	550	550	550	550	610	610	610	610	600	600	560	560	560	560	560	560
Amsterdam Corop	540	540	540	540	540	540	580	580	570	570	570	560	560	560	560	560	560	550
Den Haag Corop	550	550	550	550	550	550	620	620	620	620	620	610	560	560	560	560	560	560
Rotterdam Corop	540	540	540	540	540	540	580	580	580	580	580	580	540	540	540	540	540	540
Groningen	500	500	500	500	500	500	570	570	570	570	570	570	520	520	520	520	510	510
Friesland	480	480	480	480	480	480	560	560	560	560	560	560	500	500	500	500	500	500
Drenthe	510	510	510	510	510	510	640	640	640	640	640	640	530	530	530	530	530	530
Overijssel	520	520	520	520	520	520	630	630	630	630	630	630	530	530	530	530	530	530
Flevoland	580	570	570	570	570	570	680	680	680	680	680	680	590	590	590	590	590	590
Gelderland	530	530	530	530	530	530	600	600	600	600	600	600	540	540	540	540	540	540
Utrecht	540	540	540	540	540	540	600	600	600	600	590	590	550	550	550	550	550	550
Noord-Holland	520	520	520	520	520	510	570	550	540	540	540	530	530	530	520	520	520	520
Zuid-Holland	530	530	530	530	530	530	580	570	570	570	570	570	540	540	540	540	540	540
Zeeland	530	530	530	530	530	530	610	610	610	610	610	610	550	550	550	550	550	550
Noord-Brabant	520	520	520	520	520	520	620	620	620	620	620	620	540	540	540	540	540	540
Limburg	520	520	520	520	520	520	620	620	620	620	620	620	540	540	540	540	540	540
Totaal	520	520	520	520	520	520	590	580	580	580	580	580	540	540	540	530	530	530

Tabel 6-27 Gemiddelde feitelijke huurprijs van gereguleerde woningen naar oppervlakte en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	420	410	410	410	410	410
50 tot 70 m²	500	500	500	500	500	500
70 tot 90 m²	560	560	560	560	560	560
Boven 90 m²	610	610	610	610	610	610
Totaal	520	520	520	520	520	520
	Privaat					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	510	490	480	480	470	470
50 tot 70 m²	560	560	560	560	560	550
70 tot 90 m²	620	620	620	620	620	620
Boven 90 m²	690	690	690	690	690	690
Totaal	590	580	580	580	580	580
	Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	430	430	430	430	420	420
50 tot 70 m²	510	510	510	510	510	510
70 tot 90 m²	570	570	570	570	570	570
Boven 90 m²	620	620	620	620	620	620
Totaal	540	540	540	530	530	530

Tabel 6-28 Gemiddelde feitelijke huurprijs van gereguleerde woningen naar oppervlakte en G4 onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Overig	Tot 50 m ²	430	430	430	430	420	420
Nederland	50 tot 70 m ²	510	510	510	510	510	510
	70 tot 90 m ²	570	570	570	570	570	570
	Boven 90 m ²	630	630	630	630	630	630
Utrecht	Tot 50 m ²	-	-	-	-	-	-
	50 tot 70 m ²	530	530	530	530	530	530
	70 tot 90 m ²	530	530	530	530	530	530
	Boven 90 m ²	620	620	620	620	620	620
Amsterdam	Tot 50 m ²	450	430	420	420	410	400
	50 tot 70 m ²	540	540	540	540	530	520
	70 tot 90 m ²	580	580	580	580	580	570
	Boven 90 m ²	590	590	590	580	580	580
Den Haag	Tot 50 m ²	460	460	460	460	450	450
	50 tot 70 m ²	510	510	510	510	510	510
	70 tot 90 m ²	580	570	560	560	560	560
	Boven 90 m ²	640	640	640	640	640	640
Rotterdam	Tot 50 m ²	420	420	420	420	420	420
	50 tot 70 m ²	520	520	520	520	520	520
	70 tot 90 m ²	580	580	580	580	580	570
	Boven 90 m ²	640	640	640	640	640	640

In het onderzoeksbestand zijn ruim 2.200 cases beschikbaar die voldoen aan de voorwaarde: minimaal 110 punten zonder WOZ-punten, gebouwd vanaf 2015 en onderdeel van de analyse-set. In de bijlage zijn tabellen over deze woningen opgenomen met het effect bij een cap op 25%. De overige caps zijn hier niet opgenomen omdat bij deze woningen geen effect zal plaatsvinden.

Tabel 6-29 Gemiddelde feitelijke huurprijs van gereguleerde woningen gebouwd na 2015 met ten minste 110 punten exclusief WOZ-punten onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	25	Huidig	25	Huidig	25
Groningen	660	660	-	-	660	660
Friesland	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-
Overijssel	-	-	-	-	-	-
Flevoland	-	-	-	-	-	-
Gelderland	670	670	-	-	670	670
Utrecht	690	690	-	-	690	690
Noord-Hollan	680	680	-	-	680	680
Zuid-Holland	690	690	-	-	690	690
Zeeland	670	670	-	-	670	670
Noord-Braba	650	650	-	-	650	650
Limburg	-	-	-	-	-	-
Totaal	670	670	-	-	670	670

Tabel 6-30 Gemiddelde feitelijke huurprijs van gereguleerde corporatiewoningen corop-gebied onder huidige situatie en bij cap op %, bron: dVi 2017

	Huidig	40	35	33	30	25
Oost-Groningen	500	500	500	500	500	500
Delfzijl en omgeving	490	490	490	490	490	490
Overig Groningen	480	480	480	480	480	480
Noord-Friesland	470	470	470	470	470	470
Zuidwest-Friesland	470	470	470	470	470	470
Zuidoost-Friesland	500	500	500	500	500	500
Noord-Drenthe	500	500	500	500	500	500
Zuidoost-Drenthe	500	500	500	500	500	500
Zuidwest-Drenthe	500	500	500	500	500	500
Noord-Overijssel	520	520	520	520	520	520
Zuidwest-Overijssel	540	540	540	540	540	540
Twente	510	510	510	510	510	510
Veluwe	530	530	530	530	530	530
Achterhoek	520	520	520	520	520	520
Arnhem/Nijmegen	520	520	520	520	520	520
Zuidwest-Gelderland	520	520	520	520	520	520
Utrecht	530	530	530	530	530	530
Kop van Noord-Holland	510	510	510	510	510	510
Alkmaar en omgeving	520	520	520	520	510	510
IJmond	510	510	510	510	510	510
Agglomeratie Haarlem	530	530	530	530	530	530
Zaanstreek	520	520	520	520	520	520
Groot-Amsterdam	520	510	510	510	510	500
Het Gooi en Vechtstreek	540	540	540	540	540	530
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	530	530	530	530	530	530
Agglomeratie' s-Gravenhage	520	520	520	520	520	520
Delften Westland	510	510	510	510	510	510
Oost-Zuid-Holland	520	520	520	520	520	520
Groot-Rijnmond	520	520	520	520	520	520
Zuidoost-Zuid-Holland	520	520	520	520	520	510
Zeeuwsch-Vlaanderen	500	500	500	500	500	500
Overig Zeeland	520	520	520	520	520	520
West-Noord-Brabant	530	530	530	530	530	530
Midden-Noord-Brabant	520	520	520	520	520	520
Noordoost-Noord-Brabant	530	530	530	530	530	530
Zuidoost-Noord-Brabant	510	510	510	510	510	510
Noord-Limburg	510	510	510	510	510	510
Midden-Limburg	510	510	510	510	510	510
Zuid-Limburg	510	510	510	510	510	510
Flevoland	570	570	570	570	570	560
Nederland	520	520	520	520	520	520

Tabel 6-31 Aantal huurverlagingen en bijhorende gemiddelde (indirecte) huurverlaging bij geliberaliseerde woningen zonder liberalisatiepotentieel bij cap op %, bron: HE 2018

Regio	Categorie	Totaal geliberaliseerd	Geliberaliseerd segment < 143 punten na invoering cap op WOZ														
			WOZ max 40%			WOZ max 35%			WOZ max 33%			WOZ max 30%			WOZ max 25%		
			%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.
Amsterdam	Corporaties	11.800	0%	0	-	1%	100	-	1%	100	-	4%	400	-	13%	1.500	-
	Overige	38.400	20%	7.700	€ 680	25%	9.500	€ 660	28%	10.900	€ 620	41%	15.600	€ 630	46%	17.600	€ 640
Utrecht	Corporaties	2.700	0%	0	-	0%	0	-	28%	800	-	28%	800	-	28%	800	-
	Overige	8.400	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	5%	400	-	9%	800	-
Rotterdam	Corporaties	9.400	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-
	Overige	20.100	0%	0	-	0%	0	-	10%	2.000	-	10%	2.000	-	10%	2.000	-
Den Haag	Corporaties	5.400	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-
	Overige	11.600	2%	200	-	4%	500	-	4%	500	-	4%	500	-	5%	500	-
Overig NL	Corporaties	68.200	0%	0	-	0%	100	-	0%	100	-	0%	100	-	0%	200	-
	Overige	264.500	0%	0	-	0%	500	-	0%	500	-	0%	1.000	-	1%	3.900	€ 250
Geheel Nederland	Corporaties	97.400	0%	0	-	0%	200	-	1%	900	-	1%	1.200	-	2%	2.400	-
	Overige	343.000	2%	8.000	€ 670	3%	10.500	€ 620	4%	13.900	€ 540	6%	19.600	€ 560	7%	24.800	€ 540

Gemiddelde verlaging wordt bepaald op minimaal 100 waarnemingen

Tabel 6-32 Aantal huurverlagingen en bijhorende gemiddelde huurverlaging bij gereuleerde woningen met liberalisatiepotentieel bij cap op %, bron: HE 2018

Regio	Categorie	Mogelijk te liberaliseren	Verlies liberalisatiepotentieel na invoering cap op WOZ														
			WOZ max 40%			WOZ max 35%			WOZ max 33%			WOZ max 30%			WOZ max 25%		
			%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.
Amsterdam	Corporaties	94.100	5%	4.400	-	6%	5.700	-	7%	6.200	-	10%	9.000	-	14%	13.100	-
	Overige	39.600	31%	12.400	-	40%	15.900	-	40%	15.900	-	44%	17.200	-	64%	25.500	-
Utrecht	Corporaties	23.500	0%	0	-	0%	0	-	1%	200	-	1%	200	-	1%	200	-
	Overige	4.600	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-
Rotterdam	Corporaties	35.300	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-
	Overige	8.300	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-
Den Haag	Corporaties	24.800	2%	400	-	2%	400	-	2%	400	-	2%	400	-	2%	400	-
	Overige	6.400	0%	0	-	6%	400	-	6%	400	-	6%	400	-	6%	400	-
Overig NL	Corporaties	1.042.500	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	100	-	0%	800	€ 40
	Overige	157.300	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	300	-	1%	2.100	-
Geheel Nederland	Corporaties	1.220.300	0%	4.800	-	1%	6.100	-	1%	6.800	-	1%	9.600	-	1%	14.500	€ 90
	Overige	216.000	6%	12.400	-	8%	16.300	-	8%	16.300	-	8%	17.900	-	13%	27.900	-

Gemiddelde verlaging wordt bepaald op minimaal 100 waarnemingen

Tabel 6-33 Aantal huurverlagingen en bijhorende gemiddelde huurverlaging bij gereuleerde woningen zonder liberalisatiepotentieel bij cap op %, bron: HE 2018

Regio	Categorie	Niet te liberaliseren	Gereguleerd segment < 143 punten na invoering cap op WOZ														
			WOZ max 40%			WOZ max 35%			WOZ max 33%			WOZ max 30%			WOZ max 25%		
			%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.
Amsterdam	Corporaties	78.300	4%	3.300	-	7%	5.800	-	9%	7.000	-	14%	11.200	-	24%	19.000	-
	Overige	35.400	8%	3.000	-	10%	3.700	-	14%	5.100	-	20%	7.000	-	20%	7.100	-
Utrecht	Corporaties	28.100	0%	0	-	3%	900	-	4%	1.000	-	4%	1.000	-	4%	1.000	-
	Overige	13.200	5%	600	-	6%	800	-	6%	800	-	9%	1.100	-	12%	1.600	-
Rotterdam	Corporaties	91.900	0%	200	-	0%	200	-	0%	200	-	0%	400	-	2%	1.700	€ 20
	Overige	33.000	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	3%	900	-
Den Haag	Corporaties	53.600	0%	0	-	1%	500	-	1%	600	-	2%	1.000	€ 20	5%	2.600	€ 30
	Overige	40.200	10%	3.800	-	10%	3.800	-	14%	5.800	-	15%	6.100	-	19%	7.600	-
Overig NL	Corporaties	820.600	1%	5.000	-	1%	10.200	€ 40	1%	11.500	€ 40	2%	15.900	€ 50	4%	34.100	€ 40
	Overige	202.900	2%	3.500	-	2%	4.900	-	3%	5.300	-	4%	8.500	€ 60	9%	19.200	€ 50
Geheel Nederland	Corporaties	1.072.600	1%	8.500	-	2%	17.500	€ 40	2%	20.400	€ 50	3%	29.600	€ 50	5%	58.500	€ 50
	Overige	324.700	3%	10.900	-	4%	13.200	€ 100	5%	17.000	€ 90	7%	22.800	€ 80	11%	36.400	€ 70

Gemiddelde verlaging wordt bepaald op minimaal 100 waarnemingen

Tabel 6-34 Aantal huurverlagingen en bijhorende gemiddelde huurverlaging bij alle gereguleerde woningen bij cap op % (totaal van Tabel 6-32 en Tabel 6-33), bron: HE 2018

Regio	Categorie	Totaal gereguleerd	Huurverlagingen totale gereguleerde segment na invoering cap op WOZ														
			WOZ max 40%			WOZ max 35%			WOZ max 33%			WOZ max 30%			WOZ max 25%		
			%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.	%	Aantal	Gem.
Amsterdam	Corporaties	172.500	4%	7.600	-	7%	11.500	-	8%	13.200	-	12%	20.300	-	19%	32.100	€ 70
	Overige	75.000	20%	15.400	-	26%	19.600	-	28%	21.000	-	32%	24.300	-	43%	32.600	-
Utrecht	Corporaties	51.600	0%	0	-	2%	900	-	2%	1.200	-	2%	1.200	-	2%	1.200	-
	Overige	17.800	3%	600	-	4%	800	-	4%	800	-	6%	1.100	-	9%	1.600	-
Rotterdam	Corporaties	127.200	0%	200	-	0%	200	-	0%	200	-	0%	400	-	1%	1.800	€ 20
	Overige	41.300	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	0%	0	-	2%	900	-
Den Haag	Corporaties	78.400	1%	400	-	1%	800	-	1%	1.000	-	2%	1.400	€ 50	4%	3.000	€ 40
	Overige	46.600	8%	3.800	-	9%	4.200	-	13%	6.200	-	14%	6.500	-	17%	8.000	-
Overig NL	Corporaties	1.863.100	0%	5.000	-	1%	10.200	€ 40	1%	11.600	€ 40	1%	16.000	€ 50	2%	34.900	€ 40
	Overige	360.200	1%	3.500	-	1%	4.900	-	1%	5.400	-	2%	8.800	€ 50	6%	21.300	€ 50
Geheel Nederland	Corporaties	2.292.800	1%	13.300	€ 40	1%	23.600	€ 50	1%	27.200	€ 50	2%	39.200	€ 50	3%	73.000	€ 50
	Overige	540.700	4%	23.300	-	5%	29.500	€ 110	6%	33.300	€ 110	8%	40.700	€ 110	12%	64.300	€ 100

Gemiddelde verlaging wordt bepaald op minimaal 100 waarnemingen

Maximale huurprijs

Tabel 6-35 Gemiddelde maximale huurprijs van gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	750	750	750	750	740	740	720	720	720	720	720	710	740	740	740	740	740	730
Utrecht	720	720	720	720	710	700	700	690	680	680	670	660	720	710	710	710	700	690
Amsterdam	760	710	680	670	650	620	720	610	580	570	550	530	750	680	650	640	620	590
Den Haag	650	650	650	650	650	640	620	590	590	590	580	570	640	630	630	620	620	610
Rotterdam	650	650	650	650	640	640	630	630	630	630	630	630	640	640	640	640	640	640
Utrecht Corop	770	760	760	760	760	750	700	690	690	680	670	660	750	750	750	750	750	730
Amsterdam Corop	760	750	750	750	750	730	680	680	670	660	650	630	720	710	710	710	700	680
Den Haag Corop	720	710	710	710	710	700	690	690	690	690	680	660	710	710	710	710	710	700
Rotterdam Corop	730	730	730	730	730	730	680	680	680	680	670	670	730	730	730	730	730	720
Groningen	710	710	710	710	710	710	700	700	700	700	700	690	710	710	710	700	700	700
Friesland	730	730	730	730	730	730	660	660	660	660	660	660	710	710	710	710	710	710
Drenthe	740	740	740	740	740	740	780	780	780	780	780	780	750	750	750	750	750	750
Overijssel	740	740	740	740	740	740	730	730	730	730	730	730	740	740	740	740	740	740
Flevoland	800	800	800	800	800	800	860	860	860	860	860	860	810	810	810	810	810	810
Gelderland	770	770	770	770	770	770	700	700	700	700	700	690	760	760	760	760	760	760
Utrecht	750	750	750	750	740	730	700	690	690	680	670	660	740	740	740	730	730	720
Noord-Holland	750	730	720	710	700	680	730	670	650	640	630	610	740	710	700	690	680	660
Zuid-Holland	690	690	690	680	680	680	650	640	640	640	640	630	680	680	680	680	680	670
Zeeland	730	730	730	730	730	730	760	760	760	760	760	760	740	740	740	740	740	740
Noord-Brabant	790	790	790	790	780	780	730	730	730	730	730	720	780	780	780	780	780	770
Limburg	730	730	730	730	730	730	710	710	710	710	710	710	720	720	720	720	720	720
Totaal	740	730	730	730	730	720	700	690	680	680	670	660	730	730	720	720	720	710

Tabel 6-36 Gemiddelde maximale huurprijs van gereguleerde woningen naar oppervlakte en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	570	550	540	540	530	510
50 tot 70 m²	680	680	670	670	670	660
70 tot 90 m²	790	790	790	790	790	780
Boven 90 m²	910	910	910	910	910	910
Totaal	740	730	730	730	730	720

	Privaat					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	580	540	530	530	530	510
50 tot 70 m²	650	630	630	620	620	610
70 tot 90 m²	750	730	720	720	720	710
Boven 90 m²	890	890	890	880	880	880
Totaal	700	690	680	680	670	660

	Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	570	550	540	540	530	510
50 tot 70 m²	670	670	660	660	660	650
70 tot 90 m²	780	780	780	780	780	770
Boven 90 m²	910	910	910	910	910	900
Totaal	730	730	720	720	720	710

Tabel 6-37 Gemiddelde maximale huurprijs van gereguleerde woningen naar oppervlakte en G4 onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Overig Nederland	Tot 50 m ²	550	550	550	540	540	520
	50 tot 70 m ²	680	680	680	670	670	670
	70 tot 90 m ²	790	790	790	790	790	790
	Boven 90 m ²	910	910	910	910	910	910
Utrecht	Tot 50 m ²	-	-	-	-	-	-
	50 tot 70 m ²	660	660	650	650	650	630
	70 tot 90 m ²	750	740	740	740	730	720
	Boven 90 m ²	900	900	900	900	900	890
Amsterdam	Tot 50 m ²	640	560	530	520	510	480
	50 tot 70 m ²	770	700	670	660	640	610
	70 tot 90 m ²	880	840	810	800	780	740
	Boven 90 m ²	900	890	870	860	850	820
Den Haag	Tot 50 m ²	560	540	540	540	530	520
	50 tot 70 m ²	590	590	590	590	590	580
	70 tot 90 m ²	690	660	660	660	650	650
	Boven 90 m ²	870	870	870	870	870	860
Rotterdam	Tot 50 m ²	500	500	490	490	490	480
	50 tot 70 m ²	610	610	610	610	610	610
	70 tot 90 m ²	720	720	720	720	720	720
	Boven 90 m ²	840	840	840	840	840	840

Tabel 6-38 Gemiddelde maximale huurprijs van gereguleerde woningen gebouwd na 2015 met ten minste 110 punten exclusief WOZ-punten onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	25	Huidig	25	Huidig	25
Groningen	910	910	-	-	910	910
Friesland	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-
Overijssel	-	-	-	-	-	-
Flevoland	-	-	-	-	-	-
Gelderland	960	960	-	-	960	960
Utrecht	970	960	-	-	920	920
Noord-Holland	980	970	-	-	980	970
Zuid-Holland	940	940	-	-	940	940
Zeeland	990	990	-	-	990	990
Noord-Brabant	1020	1020	-	-	1020	1020
Limburg	-	-	-	-	-	-
Totaal	970	970	-	-	970	970

Tabel 6-39 Gemiddelde maximale huurprijs van gereguleerde corporatiewoningen naar corop-gebied onder huidige situatie en bij cap op %, bron: dVi 2017

	Huidig	40	35	33	30	25
Oost-Groningen	680	680	680	680	680	680
Delfzijl en omgeving	700	700	700	700	700	700
Overig Groningen	680	680	680	680	680	680
Noord-Friesland	690	690	690	690	690	690
Zuidwest-Friesland	730	730	730	730	730	730
Zuidoost-Friesland	750	750	750	750	750	750
Noord-Drenthe	760	760	760	760	760	760
Zuidoost-Drenthe	720	720	720	720	720	720
Zuidwest-Drenthe	750	750	750	750	750	750
Noord-Overijssel	760	760	760	760	760	760
Zuidwest-Overijssel	760	760	760	760	760	760
Twente	730	730	730	730	730	730
Veluwe	780	780	780	780	780	770
Achterhoek	750	750	750	750	750	750
Arnhem/Nijmegen	740	740	740	740	740	740
Zuidwest-Gelderland	800	800	800	800	800	800
Utrecht	740	740	740	740	740	730
Kop van Noord-Holland	740	740	740	740	740	740
Alkmaar en omgeving	730	730	730	730	730	720
IJmond	710	710	710	710	710	710
Agglomeratie Haarlem	720	720	720	710	700	680
Zaanstreek	670	670	670	670	670	660
Groot-Amsterdam	750	710	690	680	660	630
Het Gooi en Vechtstreek	740	740	740	740	740	720
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	730	730	730	730	730	710
Agglomeratie' s-Gravenhage	670	670	660	660	660	660
Delften Westland	650	650	650	650	650	640
Oost-Zuid-Holland	730	730	730	730	730	730
Groot-Rijnmond	670	670	670	670	670	670
Zuidoost-Zuid-Holland	710	710	710	710	710	710
Zeeuwsch-Vlaanderen	720	720	720	720	720	720
Overig Zeeland	750	750	750	750	750	750
West-Noord-Brabant	750	750	750	750	750	740
Midden-Noord-Brabant	760	760	760	760	760	750
Noordoost-Noord-Brabant	810	810	810	810	810	800
Zuidoost-Noord-Brabant	780	780	780	780	780	780
Noord-Limburg	750	750	750	750	750	750
Midden-Limburg	730	730	730	730	730	730
Zuid-Limburg	690	690	690	690	690	690
Flevoland	770	770	770	770	770	770
Nederland	730	720	720	720	720	710

Verhouding feitelijke/maximale huurprijs

Tabel 6-40 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs van gereguleerde woningen naar regio en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie						Privaat						Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25	Huidig	40	35	33	30	25
Overige	71%	72%	72%	72%	72%	72%	86%	86%	86%	86%	87%	87%	74%	74%	74%	74%	74%	75%
Utrecht	73%	73%	73%	74%	74%	76%	85%	86%	86%	87%	87%	89%	76%	76%	77%	77%	78%	79%
Amsterdam	68%	72%	75%	76%	78%	81%	77%	86%	88%	89%	91%	92%	71%	76%	79%	80%	82%	84%
Den Haag	83%	83%	83%	83%	83%	84%	87%	90%	90%	90%	90%	91%	84%	85%	86%	86%	86%	87%
Rotterdam	82%	82%	82%	82%	82%	83%	89%	89%	89%	89%	89%	90%	84%	84%	84%	84%	84%	84%
Utrecht Corop	73%	73%	73%	73%	73%	75%	89%	89%	89%	90%	91%	92%	75%	76%	76%	76%	76%	78%
Amsterdam Corop	73%	73%	73%	73%	73%	75%	85%	86%	87%	87%	88%	89%	79%	79%	80%	80%	81%	82%
Den Haag Corop	79%	79%	79%	79%	79%	80%	91%	91%	91%	92%	92%	94%	81%	81%	81%	81%	81%	82%
Rotterdam Corop	74%	74%	74%	74%	75%	75%	86%	86%	86%	86%	86%	86%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Groningen	72%	72%	72%	72%	72%	72%	84%	84%	84%	84%	84%	85%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Friesland	67%	67%	67%	67%	67%	67%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Drenthe	69%	69%	69%	69%	69%	69%	84%	84%	84%	84%	84%	84%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Overijssel	71%	71%	71%	71%	71%	71%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	73%	73%	73%	73%	73%	73%
Flevoland	73%	73%	73%	73%	73%	73%	81%	81%	81%	81%	81%	81%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Gelderland	70%	70%	70%	70%	70%	70%	88%	88%	88%	88%	88%	89%	72%	72%	72%	72%	72%	73%
Utrecht	73%	73%	73%	73%	74%	75%	87%	88%	88%	88%	89%	91%	76%	76%	76%	76%	77%	78%
Noord-Holland	71%	72%	74%	74%	75%	77%	79%	84%	85%	86%	87%	88%	72%	75%	76%	77%	78%	80%
Zuid-Holland	78%	78%	78%	79%	79%	79%	89%	90%	90%	90%	90%	91%	80%	81%	81%	81%	81%	82%
Zeeland	73%	73%	73%	73%	73%	73%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Noord-Brabant	67%	67%	67%	67%	68%	68%	87%	87%	87%	87%	87%	88%	70%	70%	70%	70%	70%	71%
Limburg	73%	73%	73%	73%	73%	73%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Limburg	72%	73%	73%	73%	73%	74%	85%	87%	87%	87%	88%	89%	75%	75%	76%	76%	76%	77%

Tabel 6-41 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs van gereguleerde woningen naar oppervlakte en type verhuurder onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	74%	76%	77%	78%	79%	81%
50 tot 70 m²	75%	75%	75%	75%	76%	76%
70 tot 90 m²	71%	71%	71%	71%	71%	72%
Boven 90 m²	67%	67%	67%	67%	67%	67%
Totaal	72%	73%	73%	73%	73%	74%

	Privaat					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	88%	90%	90%	91%	91%	92%
50 tot 70 m²	87%	89%	90%	90%	90%	91%
70 tot 90 m²	84%	86%	87%	87%	87%	88%
Boven 90 m²	79%	79%	79%	79%	79%	80%
Totaal	85%	87%	87%	87%	88%	89%

	Totaal					
	Huidig	40	35	33	30	25
Tot 50 m²	77%	79%	80%	80%	81%	83%
50 tot 70 m²	77%	78%	78%	78%	79%	80%
70 tot 90 m²	73%	73%	73%	74%	74%	74%
Boven 90 m²	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Totaal	75%	75%	76%	76%	76%	77%

Tabel 6-42 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs van gereguleerde woningen naar oppervlakte en G4 onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

		Totaal					
		Huidig	40	35	33	30	25
Overig	Tot 50 m ²	78%	78%	79%	79%	80%	81%
Nederland	50 tot 70 m ²	76%	76%	76%	76%	77%	77%
	70 tot 90 m ²	72%	72%	72%	72%	72%	73%
	Boven 90 m ²	69%	69%	69%	69%	69%	70%
	Tot 50 m ²	-	-	-	-	-	-
Utrecht	50 tot 70 m ²	81%	81%	81%	81%	82%	84%
	70 tot 90 m ²	72%	73%	74%	74%	74%	75%
	Boven 90 m ²	69%	69%	69%	69%	69%	70%
	Tot 50 m ²	72%	79%	81%	82%	84%	87%
Amsterdam	50 tot 70 m ²	72%	78%	81%	82%	84%	87%
	70 tot 90 m ²	67%	70%	73%	74%	76%	79%
	Boven 90 m ²	69%	69%	70%	70%	71%	73%
	Tot 50 m ²	84%	85%	86%	86%	87%	88%
Den Haag	50 tot 70 m ²	86%	86%	86%	86%	86%	87%
	70 tot 90 m ²	84%	88%	88%	88%	88%	88%
	Boven 90 m ²	74%	74%	74%	74%	74%	76%
	Tot 50 m ²	86%	86%	86%	86%	87%	88%
Rotterdam	50 tot 70 m ²	86%	86%	86%	86%	86%	86%
	70 tot 90 m ²	81%	81%	81%	81%	81%	81%
	Boven 90 m ²	77%	77%	77%	77%	77%	77%

Tabel 6-43 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs van gereguleerde woningen gebouwd na 2015 met ten minste 110 punten exclusief WOZ-punten onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Corporatie		Privaat		Totaal	
	Huidig	25	Huidig	25	Huidig	25
Groningen	74%	74%	-	-	74%	74%
Friesland	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-
Overijssel	-	-	-	-	-	-
Flevoland	-	-	-	-	-	-
Gelderland	70%	70%	-	-	70%	70%
Utrecht	72%	73%	-	-	75%	76%
Noord-Hollan	69%	70%	-	-	69%	70%
Zuid-Holland	73%	73%	-	-	73%	73%
Zeeland	69%	69%	-	-	69%	69%
Noord-Braba	65%	65%	-	-	65%	65%
Limburg	-	-	-	-	-	-
Totaal	69%	70%	-	-	70%	70%

Tabel 6-44 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs van gereguleerde corporatiewoningen naar corop-gebied onder huidige situatie en bij cap op %, bron: HE 2018

	Huidig	40	35	33	30	25
Oost-Groningen	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Delfzijl en omgeving	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Overig Groningen	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Noord-Friesland	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Zuidwest-Friesland	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Zuidoost-Friesland	67%	67%	67%	67%	67%	67%
Noord-Drenthe	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Zuidoost-Drenthe	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Zuidwest-Drenthe	67%	67%	67%	67%	67%	67%
Noord-Overijssel	69%	69%	69%	69%	69%	69%
Zuidwest-Overijssel	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Twente	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Veluwe	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Achterhoek	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Arnhem/Nijmegen	71%	71%	71%	71%	71%	72%
Zuidwest-Gelderland	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Utrecht	73%	73%	73%	73%	73%	75%
Kop van Noord-Holland	69%	69%	69%	69%	69%	69%
Alkmaar en omgeving	71%	71%	71%	71%	72%	72%
IJmond	72%	73%	73%	73%	73%	73%
Agglomeratie Haarlem	75%	75%	75%	76%	77%	80%
Zaanstreek	78%	78%	78%	78%	78%	79%
Groot-Amsterdam	70%	74%	76%	77%	79%	82%
Het Gooi en Vechtstreek	73%	73%	74%	74%	74%	76%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	73%	73%	73%	73%	74%	75%
Agglomeratie 's-Gravenhage	79%	79%	80%	80%	80%	80%
Delften Westland	80%	80%	80%	80%	80%	81%
Oost-Zuid-Holland	71%	71%	71%	71%	71%	72%
Groot-Rijnmond	78%	78%	78%	78%	78%	79%
Zuidoost-Zuid-Holland	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Zeeuwsch-Vlaanderen	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Overig Zeeland	71%	71%	71%	71%	71%	71%
West-Noord-Brabant	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Midden-Noord-Brabant	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Noordoost-Noord-Brabant	66%	66%	66%	66%	66%	67%
Zuidoost-Noord-Brabant	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Noord-Limburg	69%	69%	69%	69%	69%	69%
Midden-Limburg	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Zuid-Limburg	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Flevoland	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Nederland	72%	73%	73%	73%	73%	74%

Effecten bij IVBN-bezit

Tabel 6-45 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	+-
Utrecht	+	+	+	-	-
Amsterdam	-	-	-	--	--
Den Haag	+-	+-	+-	+-	-
Rotterdam	+	+	+	+	-
Totaal	+-	+-	+-	+-	-

+-: minder dan 1 procentpunt

-: 1 tot 5 procentpunt

--: meer dan 5 procentpunt

Tabel 6-46 Gemiddeld aandeel WOZ-punten bij geliberaliseerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	+-
Utrecht	+	+	+	+	-
Amsterdam	-	-	-	--	--
Den Haag	+	+	+	+-	+-
Rotterdam	+	+	+	+	-
Totaal	+-	+-	+-	+-	-

+-: minder dan 1 procentpunt

-: 1 tot 5 procentpunt

--: meer dan 5 procentpunt

Tabel 6-47 Liberalisatiepotentieel bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	-
Utrecht	+	+	-	-	--
Amsterdam	-	-	--	--	--
Den Haag	+	+-	+-	+-	+-
Rotterdam	+	+-	+-	-	-
Totaal	+	+-	-	-	-

+-: minder dan 1 procentpunt

-: 1 tot 10 procentpunt

--: meer dan 10 procentpunt

Tabel 6-48 Afname van het liberalisatiepotentieel bij geliberaliseerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	-
Utrecht	+	+-	+-	+-	+-
Amsterdam	-	-	-	-	--
Den Haag	+	+-	+-	+-	-
Rotterdam	+	+-	-	-	-
Totaal	+-	+-	+-	-	-

+-: minder dan 1 procentpunt

-: 1 tot 5 procentpunt

--: meer dan 5 procentpunt

Tabel 6-49 Gemiddelde feitelijke huurprijs bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	+-
Utrecht	+	+-	+-	+-	-
Amsterdam	+	+-	+-	-	--
Den Haag	+	+-	+-	+-	+-
Rotterdam	+	+-	+-	+-	+-
Totaal	+-	+-	+-	+-	+-

+-: minder dan 1 procent

-: 1 tot 2 procent

--: meer dan 2 procent

Tabel 6-50 Gemiddelde maximale huurprijs bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	+-
Utrecht	+	-	-	-	-
Amsterdam	-	-	-	--	--
Den Haag	+	+-	+-	+-	-
Rotterdam	+	+-	+-	+-	-
Totaal	+-	+-	+-	-	-

+-: minder dan 1 procent

-: 1 tot 10 procent

--: meer dan 10 procent

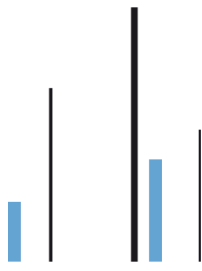
Tabel 6-51 Verhouding feitelijke/maximale huurprijs bij gereguleerde huurwoningen in het bezit van IBVN-leden naar regio onder huidige situatie en bij cap op %, bron: IVBN

	40	35	33	30	25
Overige	+-	+-	+-	+-	+-
Utrecht	+	+-	+-	+	+
Amsterdam	+	+	+	+	++
Den Haag	+-	+-	+-	+-	+-
Rotterdam	+	+-	+-	+-	+-
Totaal	+-	+-	+-	+-	+

+-: minder dan 1 procentpunt

-: 1 tot 10 procentpunt

--: meer dan 10 procentpunt



Bijlage 2: databewerking

Om het effect van een maximering op de WOZ-punten door nieuwe regelgeving te analyseren is het noodzakelijk dat de volgende informatie beschikbaar is van de woningen: de huurprijs, de WOZ-waarde, het type contract (wel/niet geliberaliseerd), het aantal huurpunten, en de oppervlakte. Om deze reden zijn er selecties toegepast op aanwezigheid van deze waardes. Daarnaast zijn woningen uit het onderzoeksbestand weggelaten indien het woningen betrof met waardes die geen reële bijdrage leveren aan deze analyse. Het gaat dan om woningen met een oppervlakte kleiner dan 10 m², woningen die geliberaliseerd zijn zonder liberalisatiepotentieel en gereguleerde woningen waarvan de maximale huurprijs ten minste 5 euro lager is dan de feitelijke huurprijs.

In het oorspronkelijke bestand zitten 366.000 woningen, hiervan zijn 312.000 woningen corporatie huur en 53.000 woningen private huur. Na het toepassen van bovenstaande selecties blijven er in totaal 338.000 woningen in de steekproef over. Hiervan betreffen 301.000 woningen corporatie huur en 37.000 private huur. Van de corporatiewoningen valt dus 8% af en van de private woningen valt 30% af. Naast het selectie-effect op type verhuurder zijn er selectie-effecten gevonden voor onder meer regio en bouwperiode. Om deze reden is ervoor gekozen om een nieuwe weegfactor aan te maken waarbij de oorspronkelijke randwaardes weer hersteld worden. Door toepassing van deze nieuwe weegfactor en het gebruik van andere selecties kunnen resultaten afwijken van eerdere cijfers zoals gepresenteerd in de evaluatie van het WWS.

Bij het aanmaken van de nieuwe weegfactor is ervoor gezorgd dat de randen voor de volgende variabelen aansluiten op de uitkomsten van de Huurenquête 2018:

- Type verhuurder en type contract (geliberaliseerd/gereguleerd);
- Provincie;
- G4;
- Wel/geen liberalisatiepotentieel;
- Huurprijsklasse;
- Bouwjaarklasse;
- Type woning (meergezins/eengezins);
- Oppervlakteklasse;
- Energielabel;
- Corop-gebied.

In Tabel 6-52 tot en met Tabel 6-55 worden de gewogen aantallen op basis van de nieuwe weegfactor weergegeven voor de randen waarnaar is gewogen. Deze aantallen komen dus overeen met de oorspronkelijk randen in de Huurenquête 2018.

Tabel 6-52 Gewogen aantallen op basis van nieuwe weegfactor naar type contract en G4 en type verhuurder

	Corporaties	Privaat	Totaal
Geliberaliseerd	97.400	343.020	440.420
Gereguleerd	2.292.820	540.710	2.833.530
Overige	1.931.310	624.670	2.555.980
Utrecht	54.310	26.140	80.450
Amsterdam	184.230	113.370	297.600
Den Haag	83.820	58.180	142.000
Rotterdam	136.560	61.370	197.930
Totaal	2.390.220	883.730	3.273.950

Tabel 6-53 Gewogen aantallen op basis van nieuwe weegfactor naar provincie

Provincie	Gewogen aantal
Groningen	123.390
Friesland	111.330
Drenthe	73.920
Overijssel	195.750
Flevoland	57.980
Gelderland	348.280
Utrecht	229.530
Noord-Holland	642.710
Zuid-Holland	794.900
Zeeland	62.990
Noord-Brabant	424.110
Limburg	209.060

Tabel 6-54 Gewogen aantallen op basis van nieuwe weegfactor naar liberalisatiepotentieel, huurprijsklasse, bouwjaarklasse, type woning, oppervlakteklassen en energielabel

Categorie	Gewogen aantal
Geen liberalisatiepotentieel	1.397.220
Liberalisatiepotentieel	1.876.730
Huur < 417	456.860
Huur 417-640	1.865.630
Huur 640-711	339.380
Huur 711-1000	478.100
Huur > 1000	133.990
Bouw jaar < 1945	490.570
Bouw jaar 1945-1970	896.440
Bouw jaar 1970-1990	1.157.930
Bouw jaar > 1990	729.020
Meergezins	1.971.700
Eengezins	1.302.250
Oppervlakte < 75	1.833.150
Oppervlakte 75 - 90	660.470
Oppervlakte 90 - 100	287.910
Oppervlakte 100 - 110	185.370
Oppervlakte > 110	307.050
Energielabel onbekend	466.060
Energielabel A++-B	782.160
Energielabel C-D	1.500.160
Energielabel E-G	525.570

Tabel 6-55 Gewogen aantallen op basis van nieuwe weefactor naar corop-gebied

Corop	Gewogen aantal
Oost Groningen	21.350
Delfzijl e.o.	8.770
Overig Groningen	93.270
Noord Friesland	49.610
Zuidwest Friesland	29.330
Zuidoost Friesland	32.390
Noord Drenthe	23.650
Zuidoost Drenthe	29.990
Zuidwest Drenthe	20.280
Noord Overijssel	57.700
Zuidwest Overijssel	46.710
Twente	91.340
Veluwe	101.460
Achterhoek	47.360
Arnhem/Nijmegen	166.210
Zuidwest Gelderland	33.250
Utrecht	229.530
Kop van Noord-Holland	81.640
Alkmaar e.o.	54.650
IJmond	40.500
Agglomeratie Haarlem	31.990
Zaanstreek	28.730
Groot Amsterdam	360.190
Gooi en Vechtstreek	45.010
Agglomeratie Leiden	83.070
Agglomeratie Den Haag	203.240
Delft en Westland	42.750
Oostelijk Zuid-Holland	55.440
Groot Rijnmond	351.710
Zuidoost Zuid-Holland	58.680
Zeeuwsch Vlaanderen	16.600
Overig Zeeland	46.390
West Noord-Brabant	109.690
Midden Noord-Brabant	76.810
Noordoost Noord-Brabant	102.910
Zuidoost Noord-Brabant	134.710
Noord Limburg	59.480
Midden Limburg	30.100
Zuid Limburg	119.480
Flevoland	57.980