

Internetconsultatie WOZ-aandeel in WWS

1) WOZ-aandeel maximaliseren op lager dan 33%, bijvoorbeeld 25%

De WOZ bepaalt mede hoe hoog de huur mag zijn van een sociale huurwoning. Een woning krijgt in de grotere steden door de snel stijgende huizenprijzen sneller genoeg punten om verhuurd te kunnen worden in het vrije huursegment. Zo komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht. RIGO heeft de effectiviteit van een lager WOZ-aandeel in de WWS onderzocht. ('Herwaardering van het WWS, naar een betere borging van de sociale huurvoorraad', 8 maart 2019(zie bijlage)). Uit het onderzoek blijkt dat WOZ-waarde in Utrecht een hoog aandeel vormt in de totale WWS-punten van gereguleerde huurwoningen. Hierdoor kunnen veel meer huurwoningen geliberaliseerd worden dan op basis van andere kwaliteitskenmerken zou kunnen. Het totale liberalisatiepotentieel is 50% van de woningen. Conclusie van dit onderzoek is hoe lager het maximale WOZ-aandeel wordt gelegd, hoe groter de effecten zijn. Bovendien blijft conform het uitgangspunt van de minister, ook in het geval van een percentage van 25% de impact op landelijk niveau beperkt. Bij een WOZ-aandeel van 25% wordt de sociale huurvoorraad in Utrecht meer geborgd.

Het percentage van 25% sluit ook aan bij de uitgangspunten bij de inwerkingtreding van het nieuwe WWS-systeem: dat gemiddeld een kwart van de punten bepaald zou gaan worden door de WOZ-waarde. Met een lager percentage, kunnen er minder woningen vanuit het gereguleerde deel naar de vrije sectordeel overgaan en vervolgens 'doorschieten' naar hoge huren (het middenhuur gedeelte eigenlijk overslaan. Daarmee kan de gewenste omvang van de betaalbare huurvoorraad beter in stand worden gehouden). Ook zijn wij van mening dat met een percentage van 33% de locatie (te) zwaar blijft meetellen in het bepalen van het aantal punten en daarmee draagt het niet bij aan gemengde wijken. De keuze voor een maximaal WOZ-aandeel van 25% in plaats van 33% zal onzes inziens weinig effect hebben op de investeringsbereidheid van beleggers en ontwikkelaars in nieuwbouwwoningen in Utrecht. Deze maatregel zal immers vooral effect hebben op bestaande huurwoningen met een gunstige ligging en een relatief lage woningkwaliteit.

2) Het aandeel van de WOZ-waarde ook maximeren bij die woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot liberalisatie

De maatregel zoals deze voorligt, is alleen van toepassing gesteld voor woningen die nu voldoende punten hebben om de huurprijs te liberaliseren waarbij het aandeel voor de WOZ-punten meer dan 33% bedraagt. Dit betekent dat een woning onder de liberalisatiegrens met een WOZ-aandeel van 50% geen maximalisering van het WOZ-aandeel zou krijgen.

Dit is niet logisch. Hierdoor gaan er twee systemen naast elkaar bestaan en ontstaan er grotere huurprijsverschillen dan je op grond van de kwaliteit van de woning zou verwachten. Bovendien moet op het moment dat liberalisatiegrens omhooggaat dit ook weer moeten worden aangepast. De regeling gaat dan jaarlijks steeds voor andere woningen gelden: een woning waarbij het WOZ-aandeel eerst moest worden afgetopt op 33% kan bijvoorbeeld een jaar later ineens worden verhuurd met een hoger WOZ-aandeel, als deze woning niet meer te liberaliseren is door de hogere liberalisatiegrens (en vice versa). Dit levert onduidelijkheid op voor huurder en verhuurder.

In onderstaand rekenvoorbeeld is het effect te zien van het niet maximeren van het WOZ-aandeel voor woningen die niet geliberaliseerd kunnen worden. Te zien is dat er daardoor bijna €200 meer huur gevraagd kan worden voor dezelfde woning waarbij het WOZ-aandeel wel gemaximeerd zou worden. Hierdoor zal deze woning niet meer

bereikbaar zijn voor de laagste inkomensgroepen, waarvoor in Utrecht juist de grootste schaarste bestaat op de woningmarkt.

	Huidige regeling		Aandeel WOZ-waarde ook maximeren bij woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot liberalisatie	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	70	50%	70	67%
WOZ-punten	70	50%	35	33%
Totaal	140	100%	105	100%
Huurprijs	€729,03		€536,99	

3) Woningen die bedoeld zijn voor het geliberaliseerde segment (ter uitvoering van de motie Visser/Monasch (2012) **niet** uitzonderen.

Met deze motie werd verzocht om een regeling die ervoor zorgt dat deze woningen ook in veranderende omstandigheden onderdeel kunnen blijven uitmaken van de voorraad in de vrije huursector. 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. Gezien het feit dat de woningmarkt stijgende WOZ-waardes kent lijkt het niet meer dan logisch ook hier een maximalisatie van het aandeel van de WOZ-waarde te laten gelden.

4) Kleine woningen **niet** uitzonderen van de maximalisatie op de WOZ

Kleine woningen onder de 40m² worden uitgesloten van de maximalisatie van het WOZ-aandeel. Dit betekent dat het WOZ-aandeel in het puntensysteem voor deze woningen onaanvaardbaar hoog is. Deze woningen moeten met name betaalbare woningen voor starters zijn.

De huurprijs wordt ten opzichte van andere woningen tweemaal hoger bepaald: 1) door de extra punten op basis van de regeling dat kleine woningen (<40m²) in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht met een bouwjaar tussen 2019 en 2023 extra WWS-punten krijgen en 2) in dit voorstel door het uitsluiten van deze woningen voor het maximaliseren van het aandeel WOZ in de puntentelling. Voor kleine woningen geldt dan dat de huurprijs steeds minder in verhouding staat tot de omvang van de woningen en dat juist deze kleine woningen in het geliberaliseerde segment vallen en vanwege de krapte op de woningmarkt zeer hoge huren kunnen worden gevraagd.

In onderstaand rekenvoorbeeld is het effect te zien van het niet uitzonderen van kleine woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht van de maximalisatie op de WOZ. Te zien is dat er meer dan €250 verschil zit in de huurprijs die maximaal gevraagd mag worden volgens het WWS en dat woningen die onder de huidige regeling geliberaliseerd kunnen worden bij het wel maximaliseren van het WOZ-aandeel gereguleerd blijven.

	Huidige regeling		Woning <40m2 met max 33% WOZ-aandeel	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	80	48%	80	67%
WOZ-punten	86	52%	40	33%
Totaal	166	100%	120	100%
Huurprijs	€871,68		€619,30	



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Herwaardering van het WWS

Naar een betere borging van de sociale huurvoorraad





RAPPORT

Herwaardering van het WWS

Naar een betere borging van de sociale huurvoorraad

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht, namens de G4 plus de gemeente Eindhoven

Contactpersoon

Pieter Buisman

Projectnummer

P39530

Datum

8 maart 2019

Auteur

Steven Kromhout; Steven.Kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Met medewerking van

Rob de Wildt

Arian Boersma

Peter van Os

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Onderzoeksvragen en leeswijzer	2
1.2	Methode	3
2	Huurprijsbeleid in 2019	4
2.1	Aandeel WOZ-waarde	4
2.2	Maximale huurprijzen	4
2.3	Liberalisatiepotentieel	5
2.4	Conclusie	6
3	Beperking WOZ-waarde in de WWS-punten	7
3.1	Aandeel WOZ-waarde	7
3.2	Maximale huurprijzen	9
3.3	Liberalisatiepotentieel	10
3.4	Voorstel minister	12
3.5	Conclusies	13
4	Andere instrumenten	14
4.1	Huisvestingsverordening	14
4.2	Doelgroepenverordening	16
Bijlage 1	Databewerking WoON 2015	17

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

1 Inleiding

De G4-gemeenten plus de gemeente Eindhoven (hierna: G5) maken zich zorgen over de effecten van het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) op de sociale huurvoorraad¹ in hun gemeenten. Sinds 2015 heeft het Rijk daarin twee wijzigingen doorgevoerd:

- In oktober 2015 is het WWS vereenvoudigd, waarbij onder meer de WOZ-waarde aan de puntentelling is toegevoegd, met als doel om de populariteit van de woning en de locatie beter tot uitdrukking te laten komen in de (maximale) huurprijzen.
- In oktober 2016 is speciaal voor nog te bouwen woningen tot 40 m² in de regio's Amsterdam en Utrecht de waardering van de WOZ-waarde verzwaaard, om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren.

Als gevolg van deze wijzigingen wordt de ontwikkeling van de maximale huurprijzen voor geregleerde huurwoningen voor een belangrijk deel bepaald door de ontwikkeling van de WOZ-waarde en dus de huizenprijzen in de koopsector. De puntenwaardering van de WOZ-waarde wordt weliswaar jaarlijks geïndexeerd (op basis van de landelijk gemiddelde WOZ-waarde), maar hierbij wordt geen rekening gehouden met regionale verschillen. In de grote steden zijn de huizenprijzen de afgelopen jaren veel sneller gestegen dan in de rest van het land. Daardoor zou een steeds groter deel van de geregleerde huurvoorraad in de grote steden bij mutatie geliberaliseerd kunnen worden.

Vanwege de bovenstaande ontwikkelingen is de waarde van het WWS als instrument om de sociale huurvoorraad in stand te houden sterk verminderd. De G5-gemeenten zijn op zoek naar mogelijkheden om die borging te verbeteren, door aanpassing van het WWS of via andere instrumenten.

1.1 Onderzoeksvragen en leeswijzer

In dit rapport staan twee onderzoeksvragen centraal:

1. Welke mogelijkheden zijn er om binnen het WWS het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten bij excessen te beperken en daarmee de sociale voorraad beter te kunnen borgen?
2. Welke andere instrumenten zijn er naast het WWS om de sociale voorraad beter te kunnen borgen?

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 gaan we in op de huidige situatie, op basis van het huurprijsbeleid in 2019. We laten zien hoe hoog het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten nu is en in hoeverre dat samenhangt met het aandeel potentieel te liberaliseren woningen.
- In hoofdstuk 3 gaan we op zoek naar mogelijkheden om het WWS zodanig aan te passen dat de omvang van de sociale huurvoorraad in de grote steden beter geborgd kan worden. Daarbij richten we ons specifiek op de manier waarop de WOZ-waarde doorwerkt in

¹ Met 'sociale huurvoorraad' bedoelen we de geregleerde huurvoorraad, inclusief particuliere huur.

de WWS-punten. We laten zien wat de gevolgen zijn als het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten wordt afgetopt op een maximumpercentage.

- In hoofdstuk 4 gaan we in op andere instrumenten waarmee de sociale huurvoorraad beter geborgd kan worden.

1.2 Methode

Voor de analyses in dit rapport is gebruikgemaakt van het databestand van het Woon Onderzoek Nederland 2015, dat dateert van vóór de aanpassing van het WWS in oktober 2015. Om uitspraken te kunnen doen over de effecten van het nieuwe WWS en de rol van de WOZ-waarde daarbinnen, zijn de nieuwe WWS-punten zo goed mogelijk ingeschat. In bijlage 1 is uitgelegd welke bewerkingen daarvoor zijn uitgevoerd

Tijdens het onderzoek is ook een rapportage verschenen over de evaluatie van het WWS². Sommige cijfers in die rapportage wijken af van cijfers in dit rapport. Dit komt onder meer door het gebruik van andere bronnen. Voor de evaluatie van het WWS is onder andere gebruikgemaakt van analysebestanden van de Huurenquête van het CBS. Deze bestanden zijn niet openbaar beschikbaar en konden daarom niet gebruikt worden voor dit onderzoek.

² Evaluatie WWS. ABF i.o.v. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, februari 2019.

2 Huurprijsbeleid in 2019

In dit hoofdstuk laten we de effecten van het actuele woningwaarderingstelsel zien, op basis van het huurprijsbeleid per 1 juli 2019.

Om de effecten van het WWS in beeld te brengen kijken we in dit rapport naar drie indicatoren:

- Het **aandeel WOZ-waarde** in de WWS-punten. Dit wordt berekend door het aantal punten dat wordt toegekend op basis van de WOZ-waarde (zowel absoluut als per vierkante meter) te delen door het totale aantal WWS-punten.
- De **maximale huurprijs** op basis van het totale aantal WWS-punten.
- Het **liberalisatiepotentieel**: het aandeel huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat een maximale huurprijs heeft boven de liberalisatiegrens en dus bij mutatie geliberaliseerd kan worden.

In tabel 2-1 zijn de drie indicatoren afgebeeld op basis van het huurprijsbeleid per 1 juli 2019. De cijfers betreffen alleen gereguleerde zelfstandige huurwoningen en zijn uitgesplitst naar particuliere huur- en corporatiewoningen en diverse gebieden: de G5-gemeenten, de omliggende regio's³, de overige gemeenten in Nederland en de provincies.

2.1 Aandeel WOZ-waarde

In 2019 bedraagt het gemiddelde aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten van gereguleerde huurwoningen 21%. Bij particuliere huurwoningen ligt dit aandeel hoger 23%.

We zien in tabel 2-1 flinke regionale verschillen. In Friesland en Drenthe bedraagt de WOZ-waarde gemiddeld slechts 15% van het aantal punten, terwijl in Noord-Holland 31% van de punten voorkomt uit de WOZ-waarde.

Het gemiddelde aandeel WOZ-waarde ligt in de G5 veel hoger dan in de overige gemeenten (28% om 19%). Ook binnen de G5 zijn de verschillen aanzienlijk. In Rotterdam en Eindhoven wordt 19% van de punten bepaald door de WOZ-waarde, terwijl de WOZ-punten in Amsterdam 40% van het totale aantal WWS-punten uitmaken.

Bij de introductie van de WOZ-waarde in het WWS was het uitgangspunt dat de woningwaarde voor gemiddeld 25% de hoogte van de maximale huurprijs zou bepalen. Van de G5 zitten alleen Amsterdam en Utrecht boven dit percentage. In Utrecht geldt dit alleen voor de particuliere huurwoningen (29%), in Amsterdam voor zowel particulier huur- als corporatiewoningen (respectievelijk 45% en 38%).

2.2 Maximale huurprijzen

De maximale huurprijs op basis van het WWS voor een doorsnee gereguleerde huurwoning in Nederland bedraagt €716. Voor particuliere huurwoningen is de maximale huurprijs hoger dan voor corporatiewoningen.

Ook hierin zijn grote regionale verschillen waarneembaar. Flevoland en Noord-Brabant zijn de provincies waar de maximale huurprijs het hoogst is. In Groningen en Zuid-Holland mogen verhuurders op basis van het WWS relatief weinig voor hun huurwoningen vragen.

³ Hierbij is de WGR-indeling uit het WoON 2015 gebruikt.

Binnen de G5 kent Eindhoven de hoogste maximale huurprijzen. De verklaring hiervoor ligt in de oppervlakte van de huurwoningen, die in Eindhoven gemiddeld veel groter dan in de G4. De (corporatie)woningen in Eindhoven hebben daardoor relatief veel wws-punten, een laag aandeel WOZ-punten en een hoge maximale huur. In Den Haag en Rotterdam zijn de maximale huurprijzen juist relatief laag.

tabel 2-1 Aandeel WOZ-waarde in WWS-punten (gemiddelde), maximale huurprijzen (mediaan) en aandeel potentieel te liberaliseren huurwoningen (percentage), per 1 juli 2019

	aandeel WOZ-waarde			maximale huurprijs			liberalisatiepotentieel		
	part.	corp.	totaal	part.	corp.	totaal	part.	corp.	totaal
G5	32%	27%	28%	€ 705	€ 689	€ 695	47%	43%	44%
Amsterdam	45%	38%	40%	€ 796	€ 748	€ 759	69%	56%	60%
's-Gravenhage	23%	21%	22%	€ 620	€ 598	€ 604	24%	19%	20%
Rotterdam	19%	19%	19%	€ 614	€ 630	€ 630	21%	25%	24%
Utrecht	29%	25%	26%	€ 721	€ 721	€ 721	50%	50%	50%
Eindhoven	-	19%	19%	-	€ 850	€ 855	81%	86%	85%
Overige gemeenten	20%	19%	19%	€ 737	€ 716	€ 721	54%	49%	50%
Overig regio Amsterdam	-	24%	24%	-	€ 721	€ 711	-	50%	48%
Overig regio Haaglanden	22%	21%	22%	€ 678	€ 684	€ 684	40%	41%	40%
Overig regio Rijnmond	20%	19%	20%	€ 668	€ 684	€ 678	30%	39%	38%
Overig regio Utrecht	-	21%	22%	-	€ 775	€ 780	-	68%	69%
Overig Zuidoost-Brabant	-	18%	18%	-	€ 812	€ 823	-	73%	75%
Resterende gemeenten	19%	19%	19%	€ 748	€ 716	€ 716	55%	49%	50%
Nederland	23%	21%	21%	€ 727	€ 711	€ 716	52%	48%	49%
Groningen	18%	17%	17%	€ 673	€ 652	€ 652	45%	30%	33%
Friesland	15%	15%	15%	€ 727	€ 673	€ 678	52%	40%	42%
Drenthe	-	14%	15%	-	€ 711	€ 721	71%	48%	51%
Overijssel	17%	18%	18%	€ 743	€ 732	€ 732	52%	52%	52%
Flevoland	15%	17%	16%	€ 898	€ 769	€ 791	97%	66%	69%
Gelderland	19%	19%	19%	€ 769	€ 721	€ 732	60%	51%	53%
Utrecht	25%	23%	23%	€ 780	€ 748	€ 753	64%	59%	60%
Noord-Holland	37%	29%	31%	€ 769	€ 721	€ 727	60%	50%	52%
Zuid-Holland	22%	20%	21%	€ 641	€ 662	€ 657	29%	34%	33%
Zeeland	15%	16%	16%	€ 769	€ 689	€ 700	63%	43%	46%
Noord-Brabant	19%	19%	19%	€ 818	€ 769	€ 775	71%	68%	68%
Limburg	17%	15%	16%	€ 711	€ 705	€ 705	48%	45%	46%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

2.3 Liberalisatiepotentieel

In tabel 2-1 is ook te zien hoeveel procent van de gereguleerde woningen op basis van de maximale huurprijzen geliberaliseerd zou kunnen worden. Het gaat om bijna de helft van de gereguleerde huurwoningen: 52% van de particuliere huurwoningen en 48% van de corporatiewoningen.

Een gereguleerde huurwoning kan alleen geliberaliseerd worden als de woning vrijkomt en de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. We zien dan ook dat het liberalisatiepotentieel het grootst is in de provincies waar de maximale huurprijzen het hoogst zijn (Flevoland en Noord-Brabant) en het kleinst in de provincies met lage maximale huurprijzen (Groningen en Zuid-Holland).

Binnen de G5 loopt het liberalisatiepotentieel sterk uiteen. In Eindhoven kan op basis van de maximale huurprijzen maar liefst 85% van de gereguleerde huurwoningen geliberaliseerd worden, terwijl in Den Haag en Rotterdam minder dan een kwart van de gereguleerde huurwoningen een maximale huur boven de liberalisatiegrens heeft. Amsterdam en Utrecht zitten hier tussenin, met respectievelijk 60% en 50% te liberaliseren woningen.

2.4 Conclusie

Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat de WOZ-waarde vooral in Amsterdam en, in mindere mate, in Utrecht een hoog aandeel vormt in de totale WWS-punten van gereguleerde huurwoningen. Hierdoor kunnen in deze gemeenten veel meer huurwoningen geliberaliseerd worden dan op basis van andere kwaliteitskenmerken zou kunnen.

In Eindhoven kunnen ook veel woningen geliberaliseerd worden. De WOZ-waarde speelt hierbij echter een ondergeschikte rol. De hoge maximale huurprijzen in Eindhoven worden juist veroorzaakt door andere kwaliteitskenmerken, waaronder de grote oppervlakte van de huurwoningen.

In Den Haag en Rotterdam wordt eveneens een relatief klein deel van de WWS-punten bepaald door de WOZ-waarde. In deze gemeenten zijn de maximale huurprijzen relatief laag en kan maar een beperkt deel van de gereguleerde voorraad geliberaliseerd worden.

3 Beperking WOZ-waarde in de WWS-punten

In dit hoofdstuk laten we zien wat de gevolgen zijn als het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten wordt afgetopt op een maximumpercentage.

De G5-gemeenten willen graag voorkomen dat de WOZ-waarde een te grote rol speelt in de WWS-punten en teveel woningen daardoor een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens krijgen. Een van de manieren om dat te doen is door het aandeel WOZ-waarde binnen het totale aantal WWS-punten af te toppen op een bepaald maximumpercentage.

In dit hoofdstuk gaan we na wat de effecten van aftopping van het aandeel WOZ-waarde binnen de WWS-punten zouden zijn. Dat doen we aan de hand van drie scenario's. In elk scenario wordt een ander maximumpercentage gehanteerd: 25%, 30% of 35%. In de volgende paragrafen laten we zien wat het effect is van deze scenario's op het gemiddelde aandeel WOZ-waarde (3.1), de maximale huurprijzen (3.2) en het liberalisatiepotentieel (3.3).

Tijdens het onderzoek werd duidelijk dat de minister zelf ook overweegt om het aandeel WOZ-waarde binnen de WWS-punten te maximeren, en wel bij een derde van de WWS-punten⁴. Daarom presenteren we in paragraaf 3.4 ook de uitkomsten bij een aftopping op 33%.

3.1 Aandeel WOZ-waarde

In tabel 3-1 zijn de effecten te zien van aftopping van het aandeel WOZ-waarde binnen de WWS-punten op het gemiddelde aandeel WOZ-waarde. Daarnaast zijn in tabel 3-2 de verschillen afgebeeld ten opzichte van het huidige huurprijsbeleid.

De vergelijking tussen het gemiddelde aandeel WOZ-waarde met aftopping (tabel 3-1) en zonder aftopping (zie tabel 2-1) leert dat de aftopping voor de meeste gemeenten en provincies nauwelijks verschuivingen teweeg brengt. Op landelijk niveau neemt het gemiddelde aandeel WOZ-waarde door de aftopping af van 21% naar 19% à 20%. Ook voor Den Haag, Rotterdam en Eindhoven heeft de aftopping weinig gevolgen. Het gemiddelde aandeel WOZ-waarde daalt slechts 0% tot 1%.

Voor Amsterdam en Utrecht sorteert de aftopping wel effect. Bij een maximaal WOZ-aandeel van 35% neemt het gemiddelde aandeel in Amsterdam al met 7%-punten af en in Utrecht met 1-punt%. Wordt het maximum op 25% gelegd, dan bedraagt de totale afname 15%-punt in Amsterdam en 3%-punt in Utrecht.

In de particuliere huursector van beide steden zijn de verschuivingen nog groter. In Amsterdam ligt het gemiddelde WOZ-aandeel van particuliere huurwoningen bij het huidige huurprijsbeleid op 45%. Er zijn daar niet of nauwelijks particuliere huurwoningen met een aandeel onder de 35%. Bij aftopping op 35% komt het gemiddelde WOZ-aandeel dan ook op 35% te liggen (en bij 30% op 30%, etc.).

In Utrecht zijn de gevolgen minder groot. Daar ligt het aandeel WOZ-waarde bij particuliere huurwoningen bij het huidige beleid op 29%. Door aftopping van dit aandeel op 35%, 30% of 25% daalt dit aandeel respectievelijk naar respectievelijk 27%, 26% en 23%.

⁴ Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet d.d. 22 februari 2019.

tabel 3-1 Aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten bij aftopping op 25%, 30% of 35%, per 1 juli 2019, gemiddelden

	particulier			corporatie			totaal		
	25%	30%	35%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
G5	22%	25%	27%	22%	23%	25%	22%	24%	25%
Amsterdam	25%	30%	35%	25%	29%	32%	25%	29%	33%
's-Gravenhage	22%	23%	23%	20%	21%	21%	21%	21%	21%
Rotterdam	18%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Utrecht	23%	26%	27%	23%	24%	24%	23%	24%	25%
Eindhoven	-	-	-	18%	19%	19%	18%	18%	19%
Overige gemeenten	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Overig regio Amsterdam	-	-	-	22%	23%	23%	22%	24%	24%
Overig regio Haaglanden	22%	22%	22%	21%	21%	21%	21%	22%	22%
Overig regio Rijnmond	19%	20%	20%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Overig regio Utrecht	-	-	-	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Overig Zuidoost-Brabant	-	-	-	18%	18%	18%	18%	18%	18%
Resterende gemeenten	18%	19%	19%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
Nederland	20%	21%	22%	19%	20%	20%	19%	20%	20%
Groningen	18%	18%	18%	16%	16%	17%	16%	17%	17%
Friesland	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Drenthe	-	-	-	14%	14%	14%	15%	15%	15%
Overijssel	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Flevoland	15%	15%	15%	17%	17%	17%	16%	16%	16%
Gelderland	18%	18%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Utrecht	21%	23%	24%	22%	22%	22%	22%	22%	23%
Noord-Holland	24%	28%	31%	23%	25%	27%	23%	26%	28%
Zuid-Holland	20%	21%	21%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Zeeland	15%	15%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Noord-Brabant	18%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
Limburg	16%	17%	17%	15%	15%	15%	15%	15%	16%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

tabel 3-2 Aandeel WOZ-waarde bij aftopping op 25%, 30% of 35%, per 1 juli 2019, verschillen in gemiddelden t.o.v. huidige huurprijsbeleid

	particulier			corporatie			totaal		
	25%	30%	35%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
G5	-10%	-7%	-5%	-5%	-4%	-2%	-6%	-4%	-3%
Amsterdam	-20%	-15%	-10%	-13%	-9%	-6%	-15%	-11%	-7%
's-Gravenhage	-1%	0%	0%	-1%	0%	0%	-1%	-1%	-1%
Rotterdam	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Utrecht	-6%	-3%	-2%	-2%	-1%	-1%	-3%	-2%	-1%
Eindhoven	-	-	-	-1%	0%	0%	-1%	-1%	0%
Overige gemeenten	-1%	-1%	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Nederland	-3%	-2%	-1%	-2%	-1%	-1%	-2%	-1%	-1%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

3.2 Maximale huurprijzen

Als gevolg van de aftopping van het aandeel WOZ-waarde dalen de WWS-punten en de maximale huurprijzen van sommige gereguleerde huurwoningen. De effecten van de aftopping voor de maximale huurprijs van een doorsnee huurwoning zijn afgebeeld in tabel 3-3 en de verschillen met het huidige beleid in tabel 3-4.

De mediane maximale huurprijs voor gereguleerde huurwoningen in Nederland daalt als gevolg van de aftopping van het WOZ-aandeel licht, van €716 naar €700 à €705. De afname is veel groter bij particuliere huurwoningen (€22 tot €32) dan bij corporatiewoningen (€6).

tabel 3-3 Maximale huurprijzen bij aftopping van het aandeel WOZ-waarde op 25%, 30% of 35%, per 1 juli 2019, medianen

	particulier			corporatie			totaal		
	25%	30%	35%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
G5	€ 609	€ 636	€ 652	€ 641	€ 657	€ 668	€ 636	€ 652	€ 668
Amsterdam	€ 582	€ 625	€ 678	€ 620	€ 662	€ 684	€ 609	€ 652	€ 684
's-Gravenhage	€ 609	€ 614	€ 614	€ 593	€ 598	€ 598	€ 598	€ 604	€ 604
Rotterdam	€ 609	€ 609	€ 614	€ 630	€ 630	€ 630	€ 630	€ 630	€ 630
Utrecht	€ 700	€ 711	€ 711	€ 705	€ 716	€ 716	€ 705	€ 716	€ 716
Eindhoven	-	-	-	€ 850	€ 850	€ 850	€ 855	€ 855	€ 855
Overige gemeenten	€ 732	€ 732	€ 737	€ 716	€ 716	€ 716	€ 716	€ 716	€ 716
Overig regio Amsterdam	-	-	-	€ 705	€ 716	€ 716	€ 695	€ 705	€ 705
Overig regio Haaglanden	€ 678	€ 678	€ 678	€ 678	€ 678	€ 684	€ 678	€ 678	€ 684
Overig regio Rijnmond	€ 668	€ 668	€ 668	€ 684	€ 684	€ 684	€ 678	€ 678	€ 678
Overig regio Utrecht	-	-	-	€ 769	€ 769	€ 775	€ 775	€ 780	€ 780
Overig Zuidoost-Brabant	-	-	-	€ 812	€ 812	€ 812	€ 823	€ 823	€ 823
Resterende gemeenten	€ 737	€ 743	€ 743	€ 711	€ 716	€ 716	€ 716	€ 716	€ 716
Nederland	€ 695	€ 705	€ 705	€ 705	€ 705	€ 705	€ 700	€ 705	€ 705
Groningen	€ 673	€ 673	€ 673	€ 652	€ 652	€ 652	€ 652	€ 652	€ 652
Friesland	€ 727	€ 727	€ 727	€ 673	€ 673	€ 673	€ 678	€ 678	€ 678
Drenthe	-	-	-	€ 711	€ 711	€ 711	€ 721	€ 721	€ 721
Overijssel	€ 743	€ 743	€ 743	€ 732	€ 732	€ 732	€ 732	€ 732	€ 732
Flevoland	€ 898	€ 898	€ 898	€ 769	€ 769	€ 769	€ 791	€ 791	€ 791
Gelderland	€ 769	€ 769	€ 769	€ 721	€ 721	€ 721	€ 727	€ 732	€ 732
Utrecht	€ 759	€ 769	€ 780	€ 743	€ 748	€ 748	€ 743	€ 748	€ 753
Noord-Holland	€ 620	€ 652	€ 678	€ 668	€ 684	€ 695	€ 657	€ 678	€ 695
Zuid-Holland	€ 641	€ 641	€ 641	€ 657	€ 657	€ 657	€ 652	€ 657	€ 657
Zeeland	€ 769	€ 769	€ 769	€ 689	€ 689	€ 689	€ 700	€ 700	€ 700
Noord-Brabant	€ 807	€ 807	€ 807	€ 769	€ 769	€ 769	€ 775	€ 775	€ 775
Limburg	€ 711	€ 711	€ 711	€ 705	€ 705	€ 705	€ 705	€ 705	€ 705

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

tabel 3-4 Maximale huurprijzen bij aftopping van het aandeel WOZ-waarde op 25%, 30% of 35%, per 1 juli 2019, verschillen in medianen t.o.v. huidige huurprijsbeleid

	particulier			corporatie			totaal		
	25%	30%	35%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
G5	-€ 96	-€ 69	-€ 53	-€ 48	-€ 32	-€ 21	-€ 59	-€ 43	-€ 27
Amsterdam	-€ 214	-€ 171	-€ 118	-€ 128	-€ 86	-€ 64	-€ 150	-€ 107	-€ 75
's-Gravenhage	-€ 11	-€ 6	-€ 6	-€ 5	€ 0	€ 0	-€ 6	€ 0	€ 0
Rotterdam	-€ 5	-€ 5	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Utrecht	-€ 21	-€ 10	-€ 10	-€ 16	-€ 5	-€ 5	-€ 16	-€ 5	-€ 5
Eindhoven				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige gemeenten	-€ 5	-€ 5	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 5	-€ 5	-€ 5
Nederland	-€ 32	-€ 22	-€ 22	-€ 6	-€ 6	-€ 6	-€ 16	-€ 11	-€ 11

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Buiten de G5 vinden er nauwelijks verschuivingen in de maximale huurprijzen als gevolg van de aftopping. Ook in Eindhoven en Rotterdam heeft de aftopping weinig effect op de maximale huurprijzen. In Den Haag en Utrecht zien we beperkte verschuivingen, met name in de particuliere huursector. Veruit de grootste effecten vinden echter plaats in Amsterdam. Daar kan de aftopping voor een daling van de maximale huurprijzen zorgen van €75 tot €150. Bij particuliere huurwoningen bedraagt de afname zelfs €118 tot €214.

3.3 Liberalisatiepotentieel

Door de aftopping van het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten kan het liberalisatiepotentieel (het percentage huurwoningen dat bij mutatie geliberaliseerd zou kunnen worden) afnemen. Wanneer de maximale huurprijs van een gereguleerde huurwoning als gevolg van de aftopping van het WOZ-aandeel onder de liberalisatiegrens zakt, kan deze immers niet geliberaliseerd worden.

In tabel 3-5 en tabel 3-6 zijn de effecten van de aftopping van het aandeel WOZ-waarde voor de omvang van het liberalisatiepotentieel afgebeeld. Het totaalpercentage voor heel Nederland neemt bij aftopping in beperkte mate af, van 49% naar 45% à 47%.

De afname van het liberalisatiepotentieel vindt voornamelijk plaats in Amsterdam. Het aandeel potentieel te liberaliseren huurwoningen neemt daar door de aftopping af met 16%- tot 32%-punt. In de particuliere huursector bedraagt de afname van het potentieel zelfs 28%- tot 46%-punt.

In de andere G5-gemeenten zijn de verschuivingen als gevolg van de aftopping veel kleiner. In Utrecht neemt het liberalisatiepotentieel bij de corporatiewoningen met 0%- tot 3%-punt af en bij particuliere huurwoningen met 2%- tot 6%-punt. In Den Haag zien we alleen in de particuliere huursector een beperkte daling. In Rotterdam en Eindhoven heeft de aftopping nauwelijks effect op het aandeel potentieel te liberaliseren huurwoningen. Dat geldt ook voor de overige gemeenten in Nederland.

tabel 3-5 Potentieel te liberaliseren huurwoningen bij aftopping van het aandeel WOZ-waarde op 25%, 30% of 35%, per 1 juli 2019, percentages

	particulier			corporatie			totaal		
	25%	30%	35%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
G5	25%	31%	34%	33%	36%	39%	31%	35%	38%
Amsterdam	23%	33%	41%	30%	37%	45%	28%	36%	44%
's-Gravenhage	21%	23%	24%	18%	19%	19%	19%	20%	20%
Rotterdam	20%	21%	21%	25%	25%	25%	24%	24%	24%
Utrecht	44%	46%	48%	47%	49%	50%	47%	49%	49%
Eindhoven	-	-	-	85%	86%	86%	84%	85%	85%
Overige gemeenten	52%	53%	53%	49%	49%	49%	49%	50%	50%
Overig regio Amsterdam	-	-	-	45%	48%	49%	43%	46%	47%
Overig regio Haaglanden	40%	40%	40%	40%	41%	41%	40%	40%	40%
Overig regio Rijnmond	30%	30%	30%	39%	39%	39%	38%	38%	38%
Overig regio Utrecht	-	-	-	67%	68%	68%	67%	68%	69%
Overig Zuidoost-Brabant	-	-	-	73%	73%	73%	75%	75%	75%
Resterende gemeenten	54%	54%	55%	48%	49%	49%	49%	50%	50%
Nederland	44%	46%	48%	45%	46%	47%	45%	46%	47%
Groningen	45%	45%	45%	30%	30%	30%	33%	33%	33%
Friesland	52%	52%	52%	40%	40%	40%	42%	42%	42%
Drenthe	-	-	-	48%	48%	48%	51%	51%	51%
Overijssel	51%	51%	52%	52%	52%	52%	51%	52%	52%
Flevoland	97%	97%	97%	66%	66%	66%	69%	69%	69%
Gelderland	59%	60%	60%	51%	51%	51%	53%	53%	53%
Utrecht	59%	62%	63%	57%	59%	59%	58%	59%	60%
Noord-Holland	31%	38%	43%	37%	41%	45%	36%	41%	44%
Zuid-Holland	27%	28%	29%	33%	34%	34%	32%	33%	33%
Zeeland	63%	63%	63%	43%	43%	43%	46%	46%	46%
Noord-Brabant	68%	68%	70%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
Limburg	47%	48%	48%	45%	45%	45%	46%	46%	46%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

tabel 3-6 Potentieel te liberaliseren huurwoningen bij aftopping van het aandeel WOZ-waarde op 25%, 30% of 35%, per 1 juli 2019, verschillen in percentages t.o.v. huidige huurprijsbeleid

	particulier			corporatie			totaal		
	25%	30%	35%	25%	30%	35%	25%	30%	35%
G5	-22%	-16%	-13%	-10%	-7%	-4%	-13%	-9%	-6%
Amsterdam	-46%	-36%	-28%	-26%	-19%	-11%	-32%	-24%	-16%
's-Gravenhage	-3%	-1%	0%	-1%	0%	0%	-1%	0%	0%
Rotterdam	-1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Utrecht	-6%	-4%	-2%	-3%	-1%	0%	-3%	-1%	-1%
Eindhoven	-	-	-	-1%	0%	0%	-1%	0%	0%
Overige gemeenten	-2%	-1%	-1%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%
Nederland	-8%	-6%	-4%	-3%	-2%	-1%	-4%	-3%	-2%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

3.4 Voorstel minister

In haar brief aan de Tweede Kamer van 22 februari 2019 heeft minister Ollongren aangegeven dat zij overweegt om het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten te maximaliseren: "Vooralsnog denk ik aan een WOZ-maximum van circa eenderde. Uitgangspunt is dat de maatregel de druk op lokale woningmarkten in redelijke mate verlicht, zonder dat het grote impact heeft op landelijk niveau."⁵ Daarom voegen we dit voorstel van de minister hier als extra scenario toe. In tabel 3-7 en tabel 3-8 zijn de effecten van dit scenario op de drie indicatoren weergegeven

tabel 3-7 Aandeel WOZ-waarde in WWS-punten (gemiddelde), maximale huurprijzen (mediaan) en aandeel potentieel te liberaliseren huurwoningen (percentage), bij aftopping van het aandeel WOZ-waarde op 33%, per 1 juli 2019

	aandeel WOZ-waarde			maximale huurprijs			liberalisatiepotentieel		
	part.	corp.	totaal	part.	corp.	totaal	part.	corp.	totaal
G5	26%	24%	25%	€ 646	€ 668	€ 662	33%	37%	36%
Amsterdam	33%	31%	32%	€ 662	€ 678	€ 668	38%	41%	40%
's-Gravenhage	23%	21%	21%	€ 614	€ 598	€ 604	24%	19%	20%
Rotterdam	19%	19%	19%	€ 609	€ 630	€ 630	21%	25%	24%
Utrecht	27%	24%	25%	€ 711	€ 716	€ 716	46%	50%	49%
Eindhoven	-	19%	19%	-	€ 850	€ 855	-	86%	85%
Overige gemeenten	19%	19%	19%	€ 732	€ 716	€ 716	53%	49%	50%
Overig regio Amsterdam	-	23%	24%	-	€ 716	€ 705	-	49%	46%
Overig regio Haaglanden	22%	21%	22%	€ 678	€ 684	€ 684	40%	41%	40%
Overig regio Rijnmond	20%	19%	19%	€ 668	€ 684	€ 678	30%	39%	38%
Overig regio Utrecht	-	21%	21%	-	€ 775	€ 780	-	68%	69%
Overig Zuidoost-Brabant	-	18%	18%	-	€ 812	€ 823	-	73%	75%
Resterende gemeenten	19%	18%	18%	€ 743	€ 716	€ 716	55%	49%	50%
Nederland	21%	20%	20%	€ 705	€ 705	€ 705	47%	47%	47%
Groningen	18%	17%	17%	€ 673	€ 652	€ 652	45%	30%	33%
Friesland	15%	15%	15%	€ 727	€ 673	€ 678	52%	40%	42%
Drenthe	-	14%	15%	-	€ 711	€ 721	-	48%	51%
Overijssel	17%	17%	17%	€ 743	€ 732	€ 732	52%	52%	52%
Flevoland	15%	17%	16%	€ 898	€ 769	€ 791	97%	66%	69%
Gelderland	19%	19%	19%	€ 769	€ 721	€ 732	60%	51%	53%
Utrecht	24%	22%	22%	€ 780	€ 748	€ 753	62%	59%	60%
Noord-Holland	30%	26%	27%	€ 673	€ 695	€ 689	41%	43%	43%
Zuid-Holland	21%	20%	20%	€ 641	€ 657	€ 657	29%	34%	33%
Zeeland	15%	16%	16%	€ 769	€ 689	€ 700	63%	43%	46%
Noord-Brabant	19%	19%	19%	€ 807	€ 769	€ 775	70%	68%	68%
Limburg	17%	15%	16%	€ 711	€ 705	€ 705	48%	45%	46%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

⁵ Zie noot 4, p. 7.

tabel 3-8 Aandeel WOZ-waarde in WWS-punten (gemiddelde), maximale huurprijzen (mediaan) en aandeel potentieel te liberaliseren huurwoningen (percentage), bij aftopping van het aandeel WOZ-waarde op 33%, verschillen t.o.v. huidige huurprijsbeleid, per 1 juli 2019

	aandeel WOZ-waarde			maximale huurprijs			liberalisatiepotentieel		
	part.	corp.	totaal	part.	corp.	totaal	part.	corp.	totaal
G5	-6%	-3%	-3%	-€ 59	-€ 21	-€ 33	-14%	-6%	-8%
Amsterdam	-12%	-7%	-8%	-€ 134	-€ 70	-€ 91	-31%	-15%	-20%
's-Gravenhage	0%	0%	-1%	-€ 6	€ 0	€ 0	0%	0%	0%
Rotterdam	0%	0%	0%	-€ 5	€ 0	€ 0	0%	0%	0%
Utrecht	-2%	-1%	-1%	-€ 10	-€ 5	-€ 5	-4%	0%	-1%
Eindhoven	-	0%	0%	-	€ 0	€ 0	-	0%	0%
Overige gemeenten	-1%	0%	0%	-€ 5	€ 0	-€ 5	-1%	0%	0%
Nederland	-2%	-1%	-1%	-€ 22	-€ 6	-€ 11	-5%	-1%	-2%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

In het voorstel van de minister wordt het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten afgetopt op 33%. De effecten lijken dus sterk op de eerder getoonde scenario's met aftopping op 30% of 35%.

Wederom zien we dat de effecten veruit het grootst zijn in Amsterdam. Het gemiddelde WOZ-aandeel neemt daar als gevolg van de aftopping op een derde af met 12%-punt in de particuliere huursector en 7%-punt in de corporatiesector. Hierdoor dalen de maximale huurprijzen met respectievelijk €134 en €70. Door deze daling neemt het aandeel gereguleerde huurwoningen dat bij mutatie geliberaliseerd kan worden af met 31%-punt bij particuliere huurwoningen en 15%-punt bij corporatiewoningen.

In de andere G5-gemeenten en de overige gemeenten in Nederland heeft een aftopping van het WOZ-aandeel op een derde van de WWS-punten weinig effect. Alleen in Utrecht is sprake van een (beperkte) afname van het liberalisatiepotentieel en alleen binnen de particuliere huursector. In de rest van Nederland vinden niet of nauwelijks verschuivingen plaatsvinden.

3.5 Conclusies

Op basis van de effectverkenningen in dit hoofdstuk kunnen we concluderen dat aftopping van het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten een effectieve maatregel kan zijn om te voorkomen dat de WOZ-waarde een te grote invloed heeft op de maximale huurprijzen, waardoor bij mutatie teveel woningen geliberaliseerd kunnen worden. De aftopping van het aandeel WOZ-waarde in de WWS-punten kan ervoor zorgen dat gereguleerde woningen die onder het huidige huurprijsbeleid een excessief hoog WOZ-aandeel in de WWS-punten kennen, beter kunnen worden geborgd. De effecten zijn het grootst in de particuliere huursector.

Daarbij geldt uiteraard dat hoe lager het maximale WOZ-aandeel wordt gelegd, hoe groter de effecten zijn. Bij een aftopping op 35% (of, zoals de minister voorstelt, een derde), zijn de effecten bijna alleen merkbaar in Amsterdam. Bij een lager plafond (30% of 25%) wordt ook de sociale huurvoorraad in Utrecht en Den Haag beter geborgd. Ook in dat geval is de impact op landelijk niveau zeer beperkt, conform het uitgangspunt van de minister.

4 Andere instrumenten

In dit hoofdstuk gaan we na welke instrumenten naast het landelijke huurprijsbeleid kunnen worden ingezet om de sociale huurvoorraad te borgen.

De landelijke huurprijsregulering op basis van het WWS is een van de belangrijkste instrumenten waarmee de sociale huurvoorraad in Nederland geborgd wordt. In de voorgaande hoofdstukken zijn we daarom ingegaan op de mate waarin het huidige WWS de sociale huurvoorraad beschermt en de effecten van aanpassingen daarin.

Het WWS heeft alleen invloed op de maximale huurprijzen en daarmee op de mogelijkheden om vrijkomende gereguleerde huurwoningen te liberaliseren, als de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. Daarbij spelen overigens niet alleen de WWS-punten maar ook de hoogte van de liberalisatiegrens een rol. Vanwege het bevroren van deze grens in de periode 2015-2018 is het minimale aantal WWS-punten waarbij een huurwoning geliberaliseerd kan worden gedaald, waardoor het liberalisatiepotentieel is toegenomen.

Liberalisatie is echter niet de enige manier waarop woningen uit de sociale huurvoorraad kunnen verdwijnen. Andere manieren zijn verkoop, sloop en andere vormen van onttrekking, zoals samenvoeging, omzetting naar onzelfstandige kamers en recreatieve verhuur. Wanneer verhuurders door een aangepaste huurprijsregulering minder huurwoningen kunnen liberaliseren, heeft dit negatieve gevolgen voor hun potentiële rendement. Het is niet ondenkbaar dat meer (met name particuliere) eigenaren van gereguleerde huurwoningen er dan voor zullen kiezen om hun woningen te verkopen, te verkameren of aan toeristen te verhuren. Mede daarom besteden we in dit hoofdstuk aandacht aan beleidsinstrumenten die op een andere manier dan via de huurprijzen een bijdrage leveren aan borging van de sociale huurvoorraad. Hierbij laten we instrumenten die alleen betrekking hebben op woningcorporaties buiten beschouwing.

4.1 Huisvestingsverordening

Het belangrijkste instrument waarmee de sociale huurvoorraad kan worden geborgd, buiten de huurprijsregulering, is de huisvestingsverordening. Op grond van de Huisvestingswet (hoofdstuk 4) kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels opnemen ten aanzien het wijzigen van de woonruimtevoorraad.

Gemeenten die hier gebruik van willen maken, moeten in de verordening aangeven op welke categorieën woonruimte de regels betrekking hebben. Deze aanwijzing moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste. Het hoeft daarbij niet alleen te gaan om sociale huurwoningen. Ook andere gebouwen met een woonbestemming kunnen worden aangewezen. In de verordening bepaalt de gemeente om welke huur- en koopprijsklassen het gaat en in welk gebied.

Voor de aangewezen woonruimten kan de gemeente een vergunning voor het wijzigen van de voorraad verplicht stellen. Bij de vergunningverlening geldt als principe dat een vergunning alleen kan worden geweigerd als het publieke belang – het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – groter is dan het belang dat de eigenaar heeft bij het wijzigen van zijn woonruimte en het publieke belang niet voldoende kan worden gewaarborgd door voorwaarden te stellen aan de vergunningverlening.

Bij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad gaat het in de eerste plaats om het bestrijden en/of voorkomen van schaarste. Daarnaast kunnen ook

andere belangen worden meegewogen, mede op grond van jurisprudentie. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het effect op de leefbaarheid in de woonomgeving.

De vergunningsplicht kan betrekking hebben op de volgende wijzigingen van de voorraad:

- het onttrekken van woonruimte aan de voorraad, bijvoorbeeld door sloop;
- het samenvoegen van meerdere woonruimten;
- het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten;
- het vormen van meerdere (zelfstandige) woningen uit een zelfstandige woning;
- het splitsen van een gebouw in appartementsrechten.

Hieronder gaan we dieper op deze vormen in.

Onttrekking en samenvoeging

Er is sprake van onttrekking aan de woonruimtevoorraad als een woonruimte zijn woonfunctie verliest. Dit kan het geval zijn als de woonruimte voor andere doeleinden wordt gebruikt, bijvoorbeeld als kantoor, of als de woonruimte zodanig wordt veranderd dat deze niet meer geschikt is voor bewoning, bijvoorbeeld bij sloop. Ook samenvoeging van meerdere woonruimte in één woonruimte heeft als gevolg dat woonruimte uit de voorraad verdwijnt.

Door het onttrekken en samenvoegen van huurwoningen tot de liberalisatiegrens vergunningplichtig te maken en daaraan strikte voorwaarden te verbinden kunnen gemeenten voorkomen dat sociale huurwoningen op deze manier uit de voorraad verdwijnen.

Ook het gebruik van woonruimte als tweede woning of voor verhuur aan toeristen (bed & breakfast of vakantieverhuur) kan als onttrekking in de zin van de Huisvestingswet (artikel 21) worden aangemerkt. Sommige gemeenten (waaronder Amsterdam) hebben in hun verordening regels opgenomen die bepalen onder welke voorwaarden *geen* vergunning noodzakelijk is voor onttrekking ten behoeve van gebruik als tweede woning, bed & breakfast en vakantieverhuur.

Woningvorming en omzetting

Bij zowel woningvorming als omzetting wordt een woning opgedeeld in meerdere woonruimten, die afzonderlijk worden verhuurd. Het verschil is dat bij woningvorming meerdere, *zelfstandige* huurwoningen worden gecreëerd terwijl bij omzetting een zelfstandige woning wordt omgezet naar meerdere *onzelfstandige* woonruimten (kamers). Er is daarbij geen sprake van splitsing in meerdere appartementsrechten (zie hierna).

Vanuit het oogpunt van borging van de sociale huurvoorraad kan op verschillende manieren naar woningvorming en omzetting gekeken worden. Enerzijds kunnen hierdoor relatief grote sociale huurwoningen uit de voorraad verdwijnen, anderzijds komen daarvoor meerdere, kleinere woonruimten in de plaats. Door bij vergunningverlening voorwaarden te stellen aan de huurprijzen en de oppervlakten van de nieuwe woonruimten, kunnen gemeenten sturen in de samenstelling van de sociale huurvoorraad.

In de praktijk hebben de voorwaarden die gemeenten hierbij stellen overigens vaak eerder als doel om overlast en andere leefbaarheidsproblemen als gevolg van overbewoning te voorkomen dan om de sociale huurvoorraad te borgen.

Splitsing

Als een eigenaar een (sociale) huurwoning in een gebouw wil verkopen, moet op deze woning een appartementsrecht gevestigd zijn. Als dat nog niet het geval is, moet de eigenaar het gebouw eerst splitsen in appartementsrechten. Op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet kan de gemeente hiervoor een vergunning verplicht stellen. Door hierbij voorwaarden te verbinden aan het splitsen van sociale huurwoningen, kunnen gemeenten voorkomen dat teveel sociale huurwoningen worden verkocht.

4.2 Doelgroepenverordening

Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen kunnen gemeenten voorwaarden stellen aan de minimale termijn waarop nieuwe sociale huurwoningen in stand moeten worden gehouden. Hiervoor kunnen zij onder meer gebruikmaken van een doelgroepenverordening.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat gemeenten in een bestemmingsplan kunnen vastleggen welke categorieën woningen in een gebied gebouwd moeten worden. Deze categorieën, waaronder sociale huurwoningen en middenhuur, zijn nader uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij sociale huurwoningen gaat het om huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens “waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd” (Bro, art. 1.1.1, lid 1, sub d).

Op grond van dit artikel zijn gemeenten die de categorie sociale huurwoningen in een bestemmingsplan willen vastleggen verplicht om in een verordening te regelen voor welke doelgroep de sociale huurwoningen zijn bedoeld en hoe lang de minimale instandhoudingstermijn is, met een wettelijk minimum van tien jaar. Binnen die termijn mogen de sociale huurwoningen niet aan de voorraad worden onttrokken en mogen zij niet met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens worden verhuurd, ook als een woning vrijkomt en de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. Daarmee kunnen gemeenten regelen dat de nieuwe sociale huurwoningen voor een langere periode dan tien jaar worden geborgd.

Vooruitlopend op een wijziging van het bestemmingsplan kan de gemeente de minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen ook opnemen in een **anterieure overeenkomst**. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen. Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond waarop nieuwe sociale huurwoningen gebouwd gaan worden, kan de gemeente er ook voor kiezen om een minimale instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen op te nemen in een (privaatrechtelijke) **gronduitgifte- of erfpachtovereenkomst**. In dat geval is het niet noodzakelijk dat de categorie sociale huurwoningen in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Bijlage 1 Databewerking WoON 2015

Voor de analyses in dit rapport is gebruikgemaakt van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2015. In deze bijlage gaan we in op de selectie en bewerkingen die daarbij zijn toegepast.

Het WoON 2015 bevat 19.617 respondenten die in een zelfstandige huurwoning wonen. Daarvan huren 16.652 respondenten een woning tot de liberalisatiegrens (in 2014). Hiervan zijn 428 respondenten verwijderd, waarvoor een of meer van de volgende zaken geldt:

- Ze betalen 0 euro huur (399 respondenten)
- Hun woning heeft een gebruiksoppervlakte van 1000 m² (17 respondenten)
- Hun woning heeft een WOZ-waarde (2014) vanaf 1 miljoen euro (5 respondenten)
- Heeft woning heeft een WOZ-waarde per m² vanaf 10.000 euro (14 respondenten)

De overgebleven 16.224 respondenten vormen de basis van de analyses.

tabel B-1 Respondenten in gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder en gebied

	particulier	corporatie	totaal
G5	816	2474	3290
Amsterdam	211	686	897
's-Gravenhage	335	518	853
Rotterdam	145	557	702
Utrecht	106	508	614
Eindhoven	19	205	224
Overige gemeenten	1789	11145	12934
Overig regio Amsterdam	30	308	338
Overig regio Haaglanden	187	1143	1330
Overig regio Rijnmond	92	972	1064
Overig regio Utrecht	30	217	247
Overig Zuidoost-Brabant	25	209	234
Resterende gemeenten	1425	8296	9721
Nederland	2605	13619	16224
Groningen	96	401	497
Friesland	78	302	380
Drenthe	24	200	224
Overijssel	144	654	798
Flevoland	57	498	555
Gelderland	300	1592	1892
Utrecht	163	883	1046
Noord-Holland	331	1617	1948
Zuid-Holland	930	4387	5317
Zeeland	110	602	712
Noord-Brabant	226	1845	2071
Limburg	146	638	784

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

In de bovenstaande tabel is de verdeling over gebieden en type verhuurders te zien. Uit de tabel blijkt dat er in het WoON 2015 in sommige gebieden te weinig respondenten zijn die in een particuliere huurwoning wonen om daar uitspraken over te doen. Daarom laten we deze cellen in de overige tabellen in dit rapport leeg.

Van oude naar nieuwe WWS-punten

Het WoON 2015 bevat een variabele die een inschatting geeft van de WWS-punten volgens het woningwaarderingssysteem dat op 1 januari 2015 van toepassing was. Om de nieuwe WWS-punten in te schatten, na de aanpassing per 1 oktober 2015, hebben de volgende bewerkingen plaatsgevonden:

- Eerst is per woning een inschatting gemaakt van de punten die bij de aanpassing vervallen zijn: de schaarstepunten, de woonvormpunten en de omgevingspunten. De schaarste- en woonvormpunten zijn afgeleid van variabelen uit het WoON 2015. De omgevingspunten zijn niet goed af te leiden van variabelen uit het WoON2015. Daarom is ervoor gekozen om bij alle woningen uit te gaan van eenzelfde aantal van 17 omgevingspunten.
- Vervolgens is een inschatting gemaakt van de nieuwe punten in het WWS op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor is gebruikgemaakt van de WOZ-waarden en gebruiksoppervlakten die bekend zijn in het WoON. De WOZ-waarde in het WoON 2015 heeft als peildatum 1 januari 2014. Om deze te actualiseren hebben we gebruikgemaakt van cijfers van CBS Statline over de ontwikkeling van de WOZ-waarde tot en met 2018 op gemeenteniveau. Vervolgens is met behulp van de parameters voor het huurprijsbeleid per jaar (2015-2019) berekend hoeveel punten in het nieuwe WWS worden toegekend op basis van de absolute WOZ-waarde en de WOZ-waarde per vierkante meter.
- Ten slotte is per jaar het nieuwe aantal WWS-punten berekend door de schaarste- woonvorm- en omgevingspunten van de WWS-punten uit het WoON 2015 af te trekken en de WOZ-punten (op basis van de absolute waarde en waarde per vierkante meter) erbij op te tellen.
- Op basis van de nieuwe WWS-punten en de circulaires over het huurprijsbeleid zijn per jaar de maximale huurprijzen bepaald en het aandeel potentieel te liberaliseren huurwoningen.