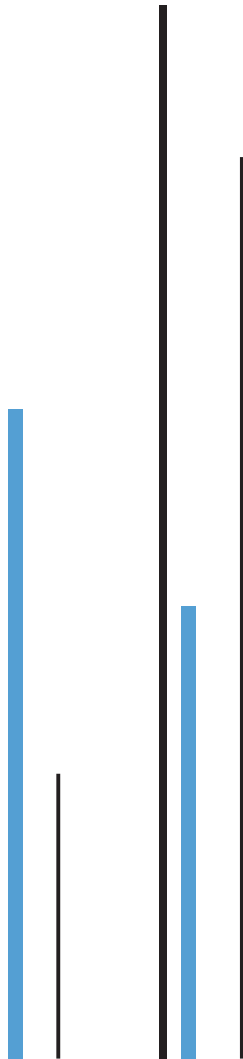


Modernisering van het WWS: de Kamervarianten

Aanvullende analyses op verzoek van de
Tweede Kamer



Modernisering van het WWS: de Kamervarianten

Aanvullende analyses op verzoek van de Tweede
Kamer

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

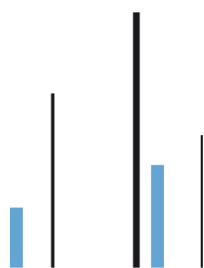
Kenneth Gopal, Berry Blijie

11 februari 2014 | r2014-0003KG | 13256-WON

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

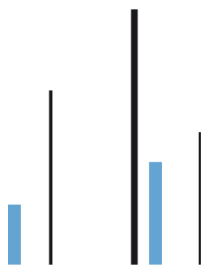
Copyright ABF Research 2014

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



Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	1
1 Inleiding	5
1.1 Beleidsachtergrond.....	5
1.2 Modernisering van het WWS.....	5
1.3 Aanvullende analyses.....	5
1.4 Gebruikte bronnen.....	6
1.5 Leeswijzer.....	6
2 De zeven Kamervarianten	7
2.1 Algemene beschrijving varianten.....	7
2.2 Enkele varianten nader bekeken.....	9
2.3 In totaal: negen Beleidsvarianten.....	11
3 Uitkomsten van effectberekeningen	13
3.1 Globale uitkomsten.....	13
3.2 Verdiepende analyses.....	17
Bijlage 1: Kamerbrief	25
Bijlage 2: Aanvullende tabellen WoON 2012	27
Bijlage 3: Aanvullende tabellen microbestanden	47
Literatuurlijst	61



Samenvatting en conclusies

Aanleiding

In het Woonakkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP is het voornemen opgenomen om te komen tot een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel (WWS). Het vereenvoudigde stelsel maakt gebruik van een combinatie van de WOZ-waarde en het WWS. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of tot andere schokeffecten.

Eind 2013 is een eerste verkenning hiervoor in de vorm van het rapport 'Modernisering van het woningwaarderingstelsel' door minister Blok aan de Tweede Kamer gestuurd. Naar aanleiding van deze studie heeft een aantal Tweede Kamerfracties gevraagd om de effecten van in totaal zeven aanvullende varianten in beeld te brengen¹.

Dit rapport presenteert de effectberekeningen van de zeven Kamervarianten. De resultaten zijn vergeleken met de Basisvariant, zijnde het huidige WWS, en met de twee varianten uit het rapport van eind 2013 die in de brief² van minister Blok aan de Tweede Kamer specifiek aandacht kregen. Deze zijn:

- Variant 4: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten en de woonvorm;
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, vervolgens een algemene correctie van de puntprijs, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm.

Dit rapport omvat de effectberekeningen binnen de gereguleerde woningvoorraad van negen Beleidsvarianten, te weten twee varianten die expliciet aan de orde zijn gekomen in de brief van de minister en zeven Kamervarianten. Voor de effectberekeningen is aangesloten bij dezelfde uitgangspunten, methodiek en databestanden uit het eerder verschenen rapport 'Modernisering van het woningwaarderingstelsel'.

De zeven Kamervarianten

De zeven aanvullende Kamervarianten zijn verwoord in de brief van 14 november 2013 van de Tweede Kamer (zie bijlage 1). De varianten verschillen op diverse onderdelen van het huidige WWS, variërend van het weglaten van bepaalde puntenelementen tot het bijstellen van de waardering per huurpunt. De zeven varianten inclusief benaming en politieke fractie zijn hieronder samengevat:

¹ De verzoeken van de Tweede Kamerfracties zijn verzameld in de Kamerbrief van 14 november 2013 (zie Bijlage 1).

² Zie Kamerbrief van 13 september 2013 met kenmerk 2013-000543047.

- Variant 7A: variant 5 uit de beleidsbrief zonder puntprijsverhoging en met een liberalisatiegrens op 142 punten en 681 euro (PvdA);
- Variant 7B: variant 5 uit de beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens op 142 punten blijft maar met puntprijsverhoging en een liberalisatiegrens die oploopt naar een waarde van 715 euro (PvdA);
- Variant 7C: variant 5 uit de beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens voor particuliere verhuurders op 681 euro en 136 punten ligt en voor toegelaten instellingen op 715 euro en 142 punten (PvdA);
- Variant 8: variant waarbij ook de punten voor de buitenruimte, verwarmde vertrekken, energielabel, keuken en sanitair en bijzondere voorzieningen worden vervangen door de WOZ-waarde van de woning (VVD).
- Variant 9A: variant 5 uit de beleidsbrief met behoud van het plafond (42 punten) uit het bestaande WWS (SP);
- Variant 9B: variant 5 uit de beleidsbrief met behoud van het plafond (42 punten) uit het bestaande WWS en punttoekenning op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter in klassen (SP);
- Variant 10: variant gebaseerd op het huidige WWS, maar dan zonder schaarstepunten. Verder ook geen inbreng van de WOZ-waarde of een puntprijsverhoging (PVV).

Ten behoeve van de effectvergelijking is voor de negen Beleidsvarianten gekeken naar de gevolgen voor de macro verdien capaciteit, de effecten op de gemiddelde maximale huur, verschuivingen in de verdelingen van de huurpunten, wijkclusters en het verschil tussen rekening houden met huurbevrozing of huur daling. Er is geen effectberekening uitgevoerd op onderwerpen die betrekking hebben op het gedrag of de reactie van verhuurders en woonconsumenten op het woningmarktbeleid van het kabinet in brede zin. Onderwerpen als huurquoten, wachtlijsten, segregatie en transformatie van kantoorgebouwen vallen daarmee buiten deze studie.

Effecten op de macro verdien capaciteit in gereguleerde sector

Variant 7A en 10 leiden tot een lager landelijke maximale huursom in het gereguleerde huursegment dan in de huidige situatie. In deze varianten worden schaarstepunten afgeschaft zonder enige vorm van compensatie via de WOZ-waarde of een algemene correctie van de puntprijs. In Variant 7B en 7C neemt de gereguleerde voorraad met respectievelijk 2% en 1% toe. Dit gaat enerzijds gepaard met een toename van de landelijke maximale gereguleerde huursom, anderzijds leidt dit tot een geringere voorraad geliberaliseerde woningen en de daaraan verbonden huursom. In Variant 8, 9A en 9B blijft de maximale gereguleerde huursom ten opzichte van de Basisvariant onveranderd.

Effecten op gemiddelde maximale huur gereguleerde woning

In Variant 7A en 10 is over de gehele gereguleerde huurvoorraad sprake van een daling van de gemiddelde maximale huur van meer dan 5% ten opzichte van de Basisvariant. In Variant 10 is voor delen van de voorraad waar het gemiddeld aantal schaarstepunten in het huidige WWS relatief hoger ligt, de daling van de gemiddelde maximale huur nog groter.

De maximale huur verandert in Variant 7B, 7C, 9A en 9B nauwelijks (minder dan 2,5%). Ook voor Variant 8 is de nationale gemiddelde maximale huur gelijk aan de Basisvariant, zij het dat regionaal wel sprake is van behoorlijke verschillen. De relatief grote invloed van de WOZ-waarde in Variant 8 leidt tot een

toename van de maximale huur in de G4, ten koste van de kleinste gemeenten (minder dan 20.000 inwoners) en de G27.

Gevolgen voor de verdeling van de huurpunten

De nationale gemiddelde maximale huur geeft een indicatie van de gemiddelde veranderingen die optreden als gevolg van wijzigingen aan het WWS. Om uitspraken te kunnen doen over verschuivingen, zijn de varianten ook vergeleken op de verdeling over huurpuntklassen.

In het hoofdrapport kwam Variant 5 al naar voren als de variant die qua verdeling het minst afwijkt van de Basisvariant. Uit de aanvullende analyses blijkt dat Variant 9A nog minder afwijkt. Het opleggen van een plafond draagt bij aan een verdeling van de huurpunten die zo veel mogelijk aansluit bij die van de Basisvariant. Voor Variant 7B, 7C en 9B, die punten toekent per WOZ-waardeklasse, zijn de afwijkingen juist iets groter dan voor Variant 5 en 9A. Variant 8, die de meest rigoureuze aanpassingen voorstaat, laat de grootste verschuivingen zien.

Variant 7 en Variant 10 vertonen beide een forse toename van het aantal gereguleerde huurwoningen tot en met 142 huurpunten – vooral in de klasse tot en met 109 punten. Daartegenover staat een afname van het aantal woningen met meer dan 142 punten. Dit is het gevolg van het uitsluiten van de schaarstepunten zonder gelijktijdige toepassing van een puntprijscorrectie of waardering van de WOZ-waarde.

Effecten voor wijkclusters in (niet)-schaarstegebieden

Op verzoek van de PvdA zijn de effecten van de eigen varianten op het niveau van wijkclusters geanalyseerd. In totaal zijn er vier wijkclusters aangemaakt. Hierbij is enerzijds onderscheid gemaakt naar postcodes waarvan de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter onder- of boven het nationale gemiddelde (€ 2.000 per m²) liggen. Anderzijds is de tweedeling naar (wel of niet) schaarstegebied gehanteerd.

Het niet corrigeren van de puntprijs in Variant 7A zorgt voor een gemiddelde daling van de maximale huur van meer dan 2,5% binnen de corporatiesector. Dit treft vooral de schaarstegebieden, waar de maximale huur meer dan 5% lager uitkomt ten opzichte van de Basisvariant.

De verruiming van de totale gereguleerde huurvoorraad in Variant 7B leidt vooral in de niet-schaarstegebieden tot een stijging van het aantal gereguleerde woningen. Daartegenover staat een daling van het aantal geliberaliseerde woningen. Binnen deze gebieden neemt de gemiddelde maximale huur van de reguleerde woningen toe met meer dan 5% in de wijken met een bovengemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter. In de schaarstegebieden neemt de gemiddelde maximale huur in de wijken met een ondergemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter met meer dan 5% af. Voor Variant 4, 5 en 7C liggen de uitkomsten van de effectberekeningen in lijn met Variant 7B.

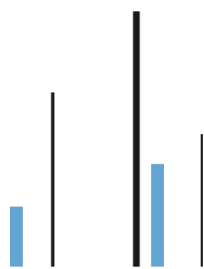
Huurbevrozing versus huurdaling

Als gevolg van aanpassingen in het WWS kan de feitelijke huur van een woning boven de nieuwe maximale huur uitkomen. Voor deze situatie is in de brief van 13 september 2013 gekozen voor de mogelijkheid van huurprijsverlaging. De VVD-fractie heeft verzocht om in te gaan op de consequenties van

de keuze voor het toepassen van huurbevrozing, dan wel huurddaling. Dit is uitgewerkt voor de Variant 4, 5 en 8 (de VVD-variant).

Variant 4 en 5 leiden tot het geringste aantal woningen dat te maken krijgt met huurverlaging. Het gaat hier om circa 1% van de totale gereguleerde voorraad. De keuze voor huurbevrozing zorgt voor een toename van de landelijke maximale huursom van jaarlijks € 8 miljoen in Variant 4 en € 11 miljoen in Variant 5. Variant 8 resulteert in een groter aantal woningen met huurverlagingen; 2% meer ten opzichte van de Basisvariant. Het bevrozen van de huren levert in deze variant bijna € 20 miljoen op aan huurinkomsten.

1



Inleiding

1.1 Beleidsachtergrond

In het Woonakkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP is het voornemen opgenomen om te komen tot vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en WWS. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten.

1.2 Modernisering van het WWS

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

1.3 Aanvullende analyses

Naar aanleiding van de discussie over de WWS-varianten in het rapport 'Modernisering van het woningwaarderingstelsel', vanaf nu aangeduid als het hoofdrapport, hebben verschillende partijen in de Tweede Kamer gevraagd om de effecten van een aantal nieuwe varianten in beeld te brengen, heeft (zie de Kamerbrief van 14 november 2013 in bijlage 1).

In dit rapport wordt verslag gedaan van de effecten van zeven Kamervarianten. Deze resultaten worden vergeleken met de Basisvariant – zijnde het huidige WWS – en daarnaast met de twee varianten die expliciet aan de orde zijn in de brief aan Tweede Kamer³ Voor alle berekeningen in dit rapport wordt aangesloten bij dezelfde uitgangspunten, methodiek en databestanden uit het hoofdrapport.

N.B.: In dit rapport worden niet alle vragen beantwoord die in de Kamerbrief geformuleerd zijn. Het deel van de Kamervragen dat betrekking heeft op de reactie van verhuurders en woonconsumenten op het woningmarktbeleid van het kabinet in brede zin evenals op kantoortransformatie, is buiten beschouwing gelaten. Deze studie beperkt zich tot het analyseren van de effecten van WWS-varianten ten opzichte van het huidige WWS.

³ Dit betreft Variant 4 en 5 uit het hoofdrapport.

1.4 Gebruikte bronnen

Voor dit aanvullende onderzoek zijn de volgende databestanden gebruikt:

- **Het WoonOnderzoek Nederland 2012 (peildatum 1-1-2012):** grootschalig enquêteonderzoek, beter bekend als WoON, gehouden onder bijna 70.000 respondenten. In de enquête is gevraagd naar de huishoudensamenstelling, de huidige en eventueel gewenste woning, woon- en leefsituatie. Het WoON is het enige onderzoeksbestand van dergelijke omvang waarin de gehele woningmarkt – de koop-, de sociale huur- en de particuliere huursector – integraal is opgenomen. Alle huurwoningen zijn voorzien van een huurpuntutotaal, echter zonder puntenopbouw;
- **Microbestand corporaties (peildatum 1-1-2013):** door ruim 200 woningcorporaties aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor ruim 1,6 miljoen huurwoningen.

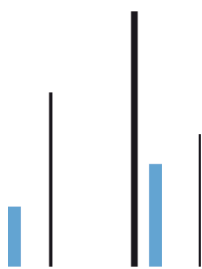
Het WoON 2012 vormt de basis voor de berekening van de effecten van de verschillende WWS-varianten. In aanvulling op de analyses met het WoON is voor meer gedetailleerde effectberekeningen gebruik gemaakt van de microbestanden die door de woningcorporaties aangeleverd zijn.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zeven nieuwe Kamervarianten en de achterliggende uitgangspunten nader omschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de uitkomsten van de effectberekeningen. Eerst worden de globale effecten van de varianten besproken. Daarna komen ook de specifieke deelanalyses op verzoek van de Tweede Kamer aan bod. Dit rapport is tevens voorzien van een reeks bijlagen. Deze bevatten meer uitgebreide informatie en aanvullende tabellen en figuren.

Hoewel getracht is dit rapport zelfstandig leesbaar op te zetten, wordt kennisneming van het hoofdrapport ten zeerste aangeraden voor een beter begrip van de aanvullende analyses.

2



De zeven Kamervarianten

2.1 Algemene beschrijving varianten

In dit hoofdstuk worden de varianten besproken die door Tweede Kamer ingediend zijn. Deze zijn afkomstig van de PvdA, de VVD, de SP en de PVV. In het volgende hoofdstuk, waarin de uitkomsten aan bod komen, worden de Kamervarianten op hun effecten vergeleken met het huidige WWS, de Basisvariant, en twee (van de zes) varianten uit het hoofdrapport. Alvorens de Kamervarianten nader te beschrijven volgt eerst voor de volledigheid de omschrijving van de twee varianten die expliciet aan de orde waren in de brief van 13 september 2013 aan de Tweede Kamer:

- Variant 4: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten en de woonvorm;
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, vervolgens een algemene correctie van de puntprijs, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm.

Om de varianten in dit rapport te kunnen onderscheiden van het hoofdrapport is er voor gekozen om de Kamervarianten door te nummeren. Deze zeven Kamervarianten worden onderstaand toegelicht.

PvdA

In de Kamerbrief vraagt de PvdA om het volgende:

1. Variant uit de beleidsbrief van BZK⁴ (Variant 5) zonder puntprijsverhoging, liberalisatiegrens blijft op 142 punten en 681 euro.
2. Variant uit de beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens op 142 punten blijft maar met puntprijsverhoging (liberalisatiegrens klimt naar een waarde van 715 euro).
3. Variant uit de beleidsbrief met de liberalisatiegrens voor particuliere verhuurders op 681 euro en 136 punten en voor toegelaten instellingen op 715 euro en 142 punten.

Bovenstaande varianten worden geoperationaliseerd als varianten 7A, 7B en 7C en zijn aanpassingen op Variant 5:

- Variant 7A: laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm;
- Variant 7B: laten vervallen van de schaarstepunten, vervolgens een algemene correctie van de puntprijs en van de liberalisatiegrens in de gehele huursector, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm.

⁴ Zie Kamerbrief van 13 september 2013 met kenmerk 2013-000543047.

- Variant 7C: laten vervallen van de schaarstepunten, vervolgens een algemene correctie van de puntprijs en van de liberalisatiegrens in de corporatiesector, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm.

De door de PvdA genoemde prijsgrenzen € 681 en € 715 zijn gecorrigeerd naar de peildatum die gehanteerd is in het hoofdrapport. Verder wordt opgemerkt dat de nationale maximale gereguleerde huursom in deze drie varianten niet gelijk is aan de nationale maximale gereguleerde huursom in de Basisvariant.

Het achterwege laten van de puntprijscorrectie in Variant 7A leidt tot een lagere maximale gereguleerde huursom. In Variant 7B en 7C resulteert een correctie van de liberalisatiegrens tot een verruiming van de gereguleerde voorraad in Nederland. Daartegenover staat een kleinere geliberaliseerde voorraad. De verruiming van de gereguleerde voorraad heeft als gevolg dat de nationale maximale gereguleerde huursom in beide varianten hoger is dan in de Basisvariant. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

VVD

De VVD vraagt om een effectberekening van de volgende variant:

Wat zouden de gevolgen zijn indien ook de punten voor de buitenruimte, verwarmde vertrekken, energielabel, keuken en sanitair en bijzondere voorzieningen zouden worden vervangen door de WOZ-waarde van de woning?

In het vervolg van dit rapport wordt bovenstaande variant aangeduid met Variant 8:

- Variant 8: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor alle onderdelen met uitzondering van de oppervlakte.

SP

Door de SP is om het volgende gevraagd:

Een variant waarbij de punten voor woningtype en woonomgeving vervangen worden door punten op basis van de WOZ-waarde, met behoud van het plafond (optelsom woonomgeving en woningtype) uit het bestaande WWS. Dat kan volgens de SP bereikt worden door bijvoorbeeld tien klassen te maken voor WOZ-waarde/m², die het complete spectrum van de huursector bestrijken. Woningen in de hoogste waarde/m²-klasse krijgen het maximum aantal punten, in de lagere klassen wordt de waardering naar rato gekort.

Ten opzichte van Variant 4 en 5 uit het hoofdrapport vinden er twee aanpassingen plaats. Ten eerste wordt er een plafond geïntroduceerd dat gelijk is aan het huidige maximum van het puntentotaal voor de te vervangen onderdelen woonomgeving en woningtype (42 punten). Ten tweede wordt gevraagd om de punten te verdelen op basis van klassen van de WOZ-waarde per vierkante meter. Om de effecten van beide wijzigingen in kaart te brengen zullen twee subvarianten worden doorgerekend, te weten de varianten 9A en 9B:

- Variant 9A: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, vervolgens een algemene correctie van de puntprijs, daarna gerestricteerde opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm;
- Variant 9B: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, vervolgens een algemene correctie van de puntprijs, daarna gerestricteerde opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter in klassen ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm.

PVV

De PVV stelt de volgende variant voor:

De leden van de PVV-fractie zouden graag doorgerekend zien wat de gevolgen zijn van de wijziging van het WWS, wanneer er geen WOZ-waarde wordt meegenomen in de maximale huurprijsbepaling en wat het financiële effect is wanneer de Donnerpunten ook worden geschrapt uit het huidige stelsel.

De variant die door de PVV is ingediend gaat in dit rapport verder onder de naam Variant 10:

- Variant 10: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna noch een algemene correctie van de puntprijs, noch de opname van de individuele WOZ-waarde (per vierkante meter).

Voor Variant 10 wordt uitgegaan van het huidige WWS, waarbij de schaarstepunten in mindering worden gebracht. Zonder vervanging door de WOZ-waarde resulteert dit landelijk in een daling van de maximale gereguleerde huursom ten opzichte van de maximale gereguleerde huursom in de Basisvariant. Daarover volgt meer in de volgende paragraaf.

2.2 Enkele varianten nader bekeken

Voor een aantal varianten is tijdens de bespreking daarvan in de vorige paragraaf een opmerking gemaakt. Deze varianten worden nu nader bekeken en verder toegelicht.

Andere maximale huursom nationaal: Variant 7A, 7B, 7C en 10

Van belang is om voorafgaand aan de beschrijving van de uitkomsten van de effectberekeningen op te merken dat de varianten die door de PvdA en de PVV zijn gevraagd leiden tot een lagere maximale gereguleerde huursom. Immers, in Variant 7A en 10 wordt gevraagd om het achterwege laten van de puntprijsverhoging, wat leidt tot een lagere landelijke maximale gereguleerde huursom in vergelijking met de huidige situatie (de Basisvariant).

In de overige PvdA-varianten, Variant 7B en 7C, wordt voorgesteld om naast de huurprijzentabel ook de liberalisatiegrens van een puntprijsverhoging te voorzien, zodat de liberalisatiegrens oploopt van € 664 naar € 699 (na correctie op peildatum). Bij gevolg wordt in deze varianten de gereguleerde woningvoorraad, en daarmee ook de landelijke maximale huursom, juist vergroot: in Variant 7B binnen de gehele huursector en in Variant 7C alleen binnen de corporatiesector. Hierdoor neemt de gereguleerde voorraad respectievelijk met 2% en 1% toe. Daartegenover staat de afname van de geliberaliseerde voorraad met eenzelfde omvang.

In Tabel 2.1 is een overzicht weergegeven van de aanpassingen ten opzichte van de Basisvariant; nog altijd voordat de WOZ-waarde is ingebracht. In Variant 7B is de gereguleerde voorraad bijna 50.000 woningen groter, waarvan meer dan de helft in de corporatiesector. Gezamenlijk zorgen deze 'extra' gereguleerde woningen voor een verhoging van de nationale maximale gereguleerde huursom met € 500 miljoen op jaarbasis. In Variant 7C gaat het om 26.000 extra gereguleerde corporatiewoningen met een 'extra' gereguleerde huursom van € 300 miljoen. In Variant 7A en 10 blijft de gereguleerde woningvoorraad weliswaar gelijk ten opzichte van de Basisvariant, maar is de maximale huursom € 1.000 miljoen lager als gevolg van de afschaf van de schaarstepunten zonder toepassing van een puntprijsverhoging.

Tabel 2.1 Omvang gereguleerde voorraad en de nationale maximale gereguleerde huursom met onderscheid naar sector, volgens aanpassingen ten opzichte van de Basisvariant voorafgaand de effectberekeningen voor de PvdA- en de PVV-varianten (bron: WoON 2012)

		Variant 7A		Variant 7B		Variant 7C		Variant 10	
Mutatie aantal woningen	Corporatie	0	+	26.000	+	26.000		0	
	Particulier	0	+	22.000		0		0	
	Totaal	0	+	48.000	+	26.000		0	
Mutatie max. huursom nationaal (in miljoenen per jaar)	Corporatie	- €	800	+ €	300	+ €	300	- €	800
	Particulier	- €	200	+ €	200	€	0	- €	200
	Totaal	- €	1000	+ €	500	+ €	300	- €	1000

Toepassing plafond en klassen: Variant 9A en 9B

Daar waar in het huidige stelsel voor de onderdelen omgeving en woonvorm gezamenlijk niet meer dan 42 huurpunten worden toegekend, is dit in Variant 5 wel het geval wanneer de 'nieuwe' huurpunten op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter worden bepaald. De woningen die meer dan 42 punten krijgen voor deze twee onderdelen hebben een WOZ-waarde van meer dan € 3.900 per vierkante meter; dit betreft circa 6% van de gereguleerde voorraad.

Zoals eerder beschreven, wordt in Variant 9A een plafond gehanteerd dat er voor zorgt dat aan de WOZ-waarde per vierkante meter niet meer dan 42 punten kan worden toegekend. Om de nationale maximale gereguleerde huursom te behouden moet daarnaast een nieuwe 'waardingsparameter' voor de WOZ-waarde ingesteld worden. Dit komt bij de bespreking van de globale resultaten in het volgende hoofdstuk aan de orde.

In Variant 9B wordt hetzelfde plafond van 42 punten gehanteerd, maar wordt tegelijkertijd ook de gereguleerde woningvoorraad op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter in klassen verdeeld. Vooraf wordt opgemerkt dat voor de verdeling in klassen en de puntentoekening tal van variaties mogelijk zijn. Zo kan het aantal klassen en de indeling van de klassengrenzen variëren, zijn er vervolgens verschillende mogelijkheden voor de puntentoekening per klasse, en kan tot slot op diverse manieren een invulling worden gegeven aan de invoering van een onder- of een bovengrens (het puntenplafond).

Uiteindelijk is voor de invulling van Variant 9B gekozen voor klassen van (min of meer) gelijke omvang in aantal woningen. Dit vergemakkelijkt de invulling een puntentoekening naar rato, conform het verzoek van de SP, omdat in dat geval de omvang van de klassen een minder bepalende rol speelt. Verder is om de puntentoekening per klasse geleidelijk te laten verlopen het aantal klassen gesteld op 12. Een en ander

leidt er overigens wel toe dat de afstanden tussen de klassengrenzen sterk variëren. Dit is het gevolg van de keuze voor klassen van gelijke omvang in plaats van gelijke klassenbreedte.

De voor Variant 9B gehanteerde klassenindeling, de omvang en de punttoekenning per klasse staan in Tabel 2.2. Aan de hoogste klasse, de woningen met een WOZ-waarde vanaf € 3.700, worden 42 punten toegekend. De woningen tot €1.100 krijgen 1 punt.

Tabel 2.2 Definitie van klassen van WOZ-waarde per vierkante meter toegepast in Variant 9B: met bijbehorend aantal gereguleerde huurwoningen en aantal toe te kennen huurpunten (bron: WoON 2012)

	Aantal	Punten
meer dan € 3700	205.000	42
€ 3050 tot € 3700	208.000	39
€ 2600 tot € 3050	208.000	36
€ 2350 tot € 2600	208.000	33
€ 2150 tot € 2350	208.000	30
€ 1950 tot € 2150	208.000	27
€ 1800 tot € 1950	208.000	23
€ 1650 tot € 1800	208.000	19
€ 1500 tot € 1650	208.000	15
€ 1300 tot € 1500	208.000	11
€ 1100 tot € 1300	208.000	6
tot € 1100	208.000	1
Totaal	2.493.000	

2.3 In totaal: negen Beleidsvarianten

In het volgende hoofdstuk zullen in totaal negen zogenoemde Beleidsvarianten vergeleken worden met de Basisvariant; twee hiervan zijn de varianten expliciet besproken in de brief van 13 september 2013, zeven zijn op initiatief van de Tweede Kamer. In Tabel 2.3 is een schematische weergave van alle varianten opgenomen.

In bijna alle varianten wordt de WOZ-waarde per vierkante meter ingebracht ter vervanging van de WWS-onderdelen omgeving, schaarste en woonvorm. Aanvullend geldt voor Variant 8 dat alleen het onderdeel oppervlakte uit het huidige WWS blijft bestaan. De uitzondering betreft Variant 10, waarin enkel de schaarstepunten komen te vervallen zonder puntprijscorrectie of inbreng van de WOZ-waarde. Puntprijscorrectie wordt toegepast in de Variant 5, 7B, 7C, 9A en 9B ter compensatie van het verlies van schaarstepunten.

Daarnaast is de tabel aangevuld is met de aanpassingen in de nationale maximale gereguleerde huursom ten opzichte van de Basisvariant. Deze veranderingen zijn het resultaat zijn van enerzijds het achterwege laten van de correctiefactor voor schaarstepunten (Variant 7A en 10) en anderzijds de verruiming van de gereguleerde voorraad (Variant 7B en 7C). Na de opname van de WOZ-waarde zal voor deze varianten de afwijking van de maximale huursom ten opzichte van de Basisvariant in stand worden gehouden. Dit staat uitgewerkt in het volgende hoofdstuk.

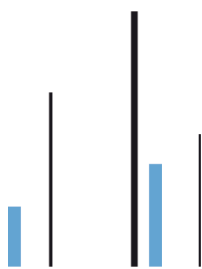
Tabel 2.3 Schematische weergave van de varianten op het WWS met de onderdelen die vervangen worden en aanpassingen in de maximale gereguleerde huursom (bron: WoON 2012)

	WWS-onderdelen					Max. gereguleerde huursom (in miljoen)	Opmerking
	Initiatief	Omgeving	Schaarste	Woonvorm	Overig m.u.v. oppervlakte		
Variant 4		-	-	-			
Variant 5 *		-	-	-			
Variant 7A	PvdA	-	-	-		- € 1.000	
Variant 7B *	PvdA	-	-	-		+ € 500	meer regul. woningen
Variant 7C *	PvdA	-	-	-		+ € 300	meer regul. corp. woningen
Variant 8	VVD	-	-	-	-		
Variant 9A *	SP	-	-	-			met plafond
Variant 9B *	SP	-	-	-			met plafond en in klassen
Variant 10	PVV		-			- € 1.000	

* = met 5,19% puntprijscorrectie in huurprijzentabel

- = verdwijnt uit WWS

3



Uitkomsten van effectberekeningen

Dit hoofdstuk presenteert de uitkomsten van de effectberekeningen voor de verschillende varianten zoals toegelicht in hoofdstuk 2. Hierbij wordt begonnen met een overzicht van de uitkomsten op hoofdlijnen (paragraaf 3.1). Vervolgens worden in paragraaf 3.2 in meer detail de analyses besproken die op verzoek van de Tweede Kamer zijn uitgevoerd.

3.1 Globale uitkomsten

Punten voor de WOZ per vierkante meter

Om de nationale maximale gereguleerde huursom te behouden moeten de huurpunten van onderdelen die uit het huidige WWS verwijderd worden gecompenseerd. Dit wordt gedaan door per eenheid van de WOZ-waarde (per vierkante meter) een huurpunt toe te kennen. Deze eenheid is anders per variant, omdat het aantal onderdelen dat gecompenseerd moet worden tussen de varianten verschilt. In Tabel 3.1 staan voor alle Kamervarianten de WOZ-eenheden gepresenteerd. De tabel is een kopie van Tabel 2.3, aangevuld met de 'waarderingsparameter' voor de WOZ-waarde per vierkante meter. Naarmate meer onderdelen vervangen worden, des te lager de waarderingsparameter is en des te groter het aandeel van de WOZ-waarde in het nieuwe huurpuntutotaal wordt.

In Variant 4 worden de huurpunten voor de onderdelen omgeving, schaarstegebieden en woonvorm vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Om de maximale huursom op landelijk niveau gelijk te houden wordt het verlies van de huurpunten voor deze drie onderdelen binnen het stelsel gecompenseerd door per woning een huurpunt toe te kennen voor iedere € 70 van de WOZ-waarde per vierkante meter.

Voor Variant 5 worden dezelfde onderdelen als in Variant 4 vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Het verschil is echter de wijze waarop de schaarstepunten gecompenseerd worden. Daar waar in Variant 4 dit simultaan met de andere onderdelen gebeurt via de WOZ-waarde per vierkante meter, vindt in Variant 5 een correctie van de puntprijs plaats voordat de WOZ in het stelsel ingevoerd wordt. De algemene verhoging van de puntprijs met 5,19% leidt er toe dat de maximale huursom als direct gevolg van de schaarstepunten meer gelijkmatig over Nederland verspreid wordt in vergelijking met de herverdeling op basis van de WOZ-waarde. Hierdoor is ook het aandeel van de WOZ-waarde in de bepaling van de huurpunten voor Variant 5 lager dan in Variant 4. In Variant 7B, 7C, 9A en 9B wordt eveneens dezelfde correctie van de puntprijs toegepast.

Vanwege het plafond in Variant 9A is de waardering van de WOZ-waarde per vierkante meter in vergelijking met Variant 5 iets anders. Het verschil tussen beide varianten is echter door afronding van de waarderingsparameter niet zichtbaar. In het aandeel van de WOZ-waarde in de bepaling van de huurpunten komt het verschil wel naar voren door een iets hoger percentage.

Tot slot wordt opgemerkt dat voor de Varianten 7A, 7B, 7C en 10 de afwijkingen in de nationale maximale gereguleerde huursom ten opzichte van de Basisvariant ook na de invoering van de WOZ-waarde in stand worden gehouden.

Tabel 3.1 Schematische weergave van de varianten op het WWS met de onderdelen die vervangen worden, aanpassingen in de maximale gereguleerde huursom en de uiteindelijke de compenserende eenheden voor de WOZ-waarde (bron: WoON 2012)

	WWS-onderdelen					Max. gereguleerde huursom (in miljoenen)	WOZ/m2		Opmerking
	Initiatief	Omgeving	Schaarste	Woonvorm	Overig m.u.v. oppervlakte		Parameter	Aandeel	
Variant 4		-	-	-			€ 70	22%	
Variant 5*		-	-	-			€ 90	18%	
Variant 7A	PvdA	-	-	-		- € 1.000	€ 90	18%	
Variant 7B*	PvdA	-	-	-		+ € 500	€ 90	18%	meer regul. woningen
Variant 7C*	PvdA	-	-	-		+ € 300	€ 90	18%	meer regul. corp. woningen
Variant 8	VVD	-	-	-	-		€ 30	47%	
Variant 9A*	SP	-	-	-			€ 90	19%	met plafond
Variant 9B*	SP	-	-	-			€ 90	18%	met plafond en in klassen
Variant 10	PVV	-	-	-		- € 1.000	-	0%	

* = met 5,19% puntprijscorrectie in huurprijsentabel

- = verdwijnt uit WWS

Effecten op de maximale huur

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

Tabel 3.2 presenteert de effecten voor de maximale huur naar verschillende indelingen van de gereguleerde voorraad. De maximale huur is een belangrijke en directe uitkomst van de herverdeling van de huurpunten door de opname van de WOZ-waarde. In de Basisvariant is de maximale huur over de gehele gereguleerde voorraad gemiddeld € 640 per maand. In het particuliere huursegment ligt de maximale huur gemiddeld € 30 hoger en in de corporatiesector € 10 lager. Regionaal gezien blijkt de maximale huur in het oosten en het zuiden (met € 670) hoger dan het landelijke gemiddelde. De verklaring hiervoor is dat in deze landsdelen meer kleinere en minder stedelijke gemeenten voorkomen met meer eengezinswoningen met meer huurpunten.

De effecten van een stelselwijziging op de maximale huur zijn in Tabel 3.2 voor alle varianten gerelateerd aan de Basisvariant. Positieve of negatieve afwijkingen van meer dan 2,5% worden hierin met "+" respectievelijk "-" aangeduid. De grotere afwijkingen van meer dan 5% zijn met "+ +" dan wel "- -" te herkennen.

De effecten op de gemiddelde maximale huur zijn voor de varianten 7B, 7C, 9A en 9B in Tabel 3.2 (vrijwel) identiek aan die van Variant 4 en 5. Dit is niet verrassend, gezien de grote gelijkheid tussen de drie varianten. Over het algemeen zijn de afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant niet meer dan 5%. De kleine woningen (met een oppervlakte niet groter dan 40 m²) vormen het enige segment waarvan de maximale huur in alle varianten toeneemt. De gemiddelde WOZ-waarde van deze kleine woningen ligt aanmerkelijk hoger dan in de andere segmenten, waardoor in vergelijking met de Basisvariant het aantal huurpunten voor kleine woningen groter is en de gemiddelde maximale huur meer dan 5% toeneemt. Uitzondering hierop vormt Variant 10, waarin de WOZ-waarde geen rol speelt.

In Variant 7A en 10 is over de gehele lijn sprake van een lager gemiddelde voor de maximale huur. Ook dit is te verwachten, aangezien in Tabel 3.1 naar voren komt dat de nationale maximale huursom in deze varianten € 1.000 miljoen lager is dan in de Basisvariant. Gemiddeld ligt de maximale huur in Variant 7 en 10 5% lager.

In Variant 8 wordt het huurpuntentotaal bijna voor de helft bepaald door de WOZ-waarde. Dit werkt door in de gemiddelde maximale huur, voornamelijk in de gebieden met een relatief hoge WOZ-waarde per vierkante meter.

Tabel 3.2 De maximale huur in de gereguleerde huursector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte hiervan in de overige varianten (bron: WoON 2012)

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Gereguleerde huurvoorraad NL	€ 640			--						--
Corporatie	€ 630			-						-
Particulier	€ 670			--						--
Noord	€ 640			--			--			--
Oost	€ 670			-			-			-
West	€ 620			--			+			--
Zuid	€ 670			--			-			-
minder dan 20.000	€ 690			-			-			-
20.000 tot 50.000	€ 670			-			-			-
meer dan 50.000	€ 650			--						--
G4	€ 580			-			++			--
G27	€ 630			--			-			-
Zeer sterk stedelijk	€ 580			-			++			--
Sterk stedelijk	€ 640			--						-
Matig stedelijk	€ 670			-						-
Weinig stedelijk	€ 690			--			-			-
Niet stedelijk	€ 680			-			--			-
Kleine woning (<= 40 m2)	€ 520	++	++	++	++	++	++	++	++	--
Twee onder een kap	€ 720	-	-	--	-	-	-	-	-	-
Hoekwoning	€ 720	--	-	--	-	-	--	-	-	-
Tussenwoning	€ 710	-	-	--	-	-	--	-	-	-
Overig eengezins	€ 790	-	-	--	-	-	-	-	-	-
Meergezins	€ 600			-						--

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

Op basis van Tabel 3.2 lijken de varianten 4, 5, 7B, 7C, 9A en 9B niet veel af te wijken van de Basisvariant. In deze tabel wordt echter een vergelijking op gemiddelden gemaakt, zonder de achterliggende verdelingen van de maximale huur te beschouwen. Twee verdelingen kunnen immers

hetzelfde gemiddelde hebben, maar toch flink van elkaar verschillen⁵. De volgende alinea's gaan daarom in op de verschillen in de verdeling van de huurpunten.

Verdeling huurpunten per Beleidsvariant

Om de verschillen in de onderliggende verdeling van de gemiddelde maximale huur uit Tabel 3.2 zichtbaar te maken, is voor alle varianten de gereguleerde voorraad in vier klassen verdeeld op basis van de 'nieuwe' huurpunten. Vervolgens zijn voor alle Beleidsvarianten de aantallen per klasse vergeleken met die van de Basisvariant, zodat de verschuivingen duidelijk worden (Figuur 3.1). De grootte van de getoonde staaf duidt daarbij op de omvang van de verschuiving ten opzichte van de Basisvariant. Hoe dichter de staven van een variant bij 0 liggen, des te kleiner het verschil in de verdeling naar huurpunt(klass)en ten opzichte van de Basisvariant.

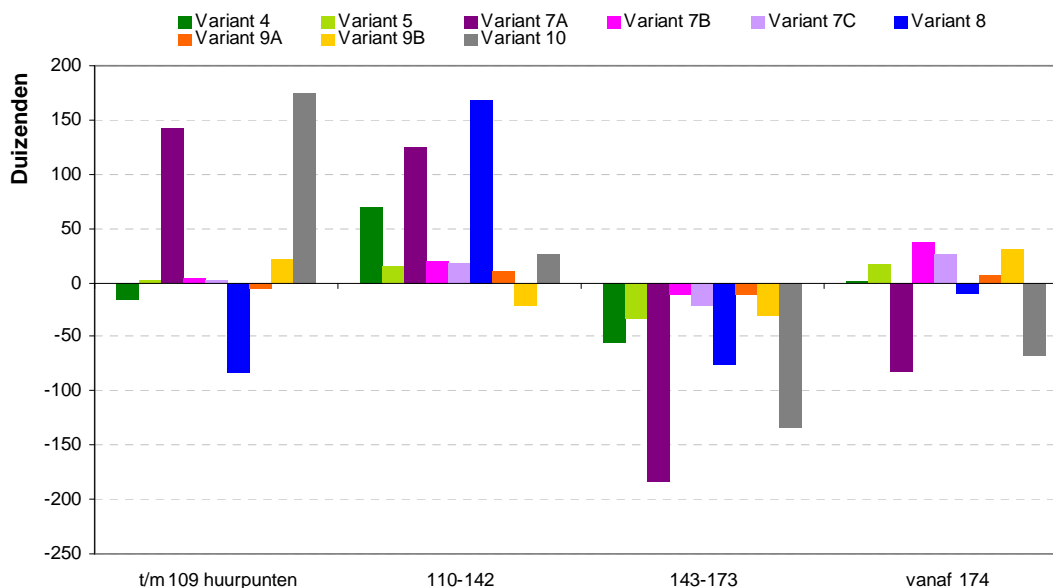
In het hoofdrapport is Variant 5 reeds aangewezen als de variant die qua verdeling het minst afwijkt van de Basisvariant. Uit Figuur 3.1 blijkt dat Variant 9A minder afwijkt. Het opleggen van een plafond leidt ertoe dat de verdeling van de huurpunten veel lijkt op die van de Basisvariant. Voor Variant 9B, waarin de punttoekenning op basis van WOZ-waardeklassen gebeurt, zijn de afwijkingen ten opzichte van de Basisvariant in vergelijking met Varianten 5 en 9A juist iets groter.

Voor Variant 8 zijn de verschuivingen ten opzichte van de Basisvariant nog groter. Het aantal woningen tussen 110 en 142 huurpunten neemt in deze variant aanzienlijk toe. Deze ontwikkeling doet zich niet specifiek voor in een bepaald deel van de woningvoorraad, maar lijkt eerder het gevolg te zijn van een zeker 'balansmechanisme'. In dat mechanisme speelt de oppervlakte een dubbelrol: enerzijds neemt het aantal huurpunten toe naarmate de oppervlakte van de woning groter is, terwijl anderzijds de WOZ-waarde per vierkante meter afneemt – en daarmee ook de punten die hiervoor toegekend worden. Uiteindelijk leidt het balansmechanisme er toe dat relatief veel woningen in Variant 8 rond het gemiddelde van 136 huurpunten uitkomen. Dit verklaart de toename van de klasse 110 – 142 punten in Figuur 3.1.

Tot slot geldt zowel voor Variant 7 als voor Variant 10 een forse toename van gereguleerde huurwoningen met maximaal 142 punten – in het bijzonder in de klasse tot en met 109 punten. Daartegenover staat een afname van het aantal woningen met meer dan 143 punten. Dit is het (logische) gevolg van het uitsluiten van de schaarstepunten zonder gelijktijdige toepassing van een puntprijscorrectie of waardering van de WOZ-waarde.

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

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



3.2 Verdiepende analyses

Naast het verzoek voor een effectberekening van de ‘eigen’ varianten hebben de PvdA en de VVD ook verzocht om een nadere analyse van aspecten, die in het hoofdrapport niet (uitgebreid) aan bod gekomen zijn. De gevraagde detailanalyses worden in deze paragraaf behandeld.

Vragen PvdA

Vanuit de PvdA is aanvullend gevraagd om:

1. Het doorrekenen van de volgende varianten uitgesplitst naar woningen kleiner dan 40 m² en groter dan 40 m²:
2. Eventuele wijzigingen in de omvang van de gereguleerde en geliberaliseerde voorraad zowel landelijk als op lokaal niveau (zie passage beleidsbrief op p.5) en uitgesplitst in met name de schaarse gebieden (zo mogelijk op wijk of stadsdeel niveau).
3. Inzicht in de ontwikkeling van de toename/afname in maximaal redelijke huur uitgesplitst naar gebieden als in 2.
4. Macro verdien capaciteit toegelaten instellingen.

Uitkomsten voor kleine woningen

In Tabel 3.2 zijn voor alle Beleidsvarianten de uitkomsten van de effecten op de maximale huur voor kleine woningen (met een oppervlakte tot en met 40 m²) reeds in beeld gebracht. Doorgaans neemt de maximale huur van de kleine woningen toe, zodra de WOZ-waarde per vierkante meter een rol speelt in het WWS. Voor kleine woningen ligt deze namelijk relatief hoog. Voor meer informatie over de gevolgen voor kleine

woningen wordt verwezen naar Bijlagen 2 en 3. Hierin zijn de uitkomsten voor andere effecten dan op de maximale huur gepresenteerd.

Wijkclusters in schaarstegebieden

Eerder is naar aanleiding van Tabel 2.1 geconcludeerd dat de varianten van de PvdA uitgaan van een landelijke maximale gereguleerde huursom die anders is dan in de huidige situatie. Tabel 3.3 laat dit nogmaals zien, maar dan ook per sector aangevuld met het onderscheid tussen niet-schaarste- en schaarstegebieden.

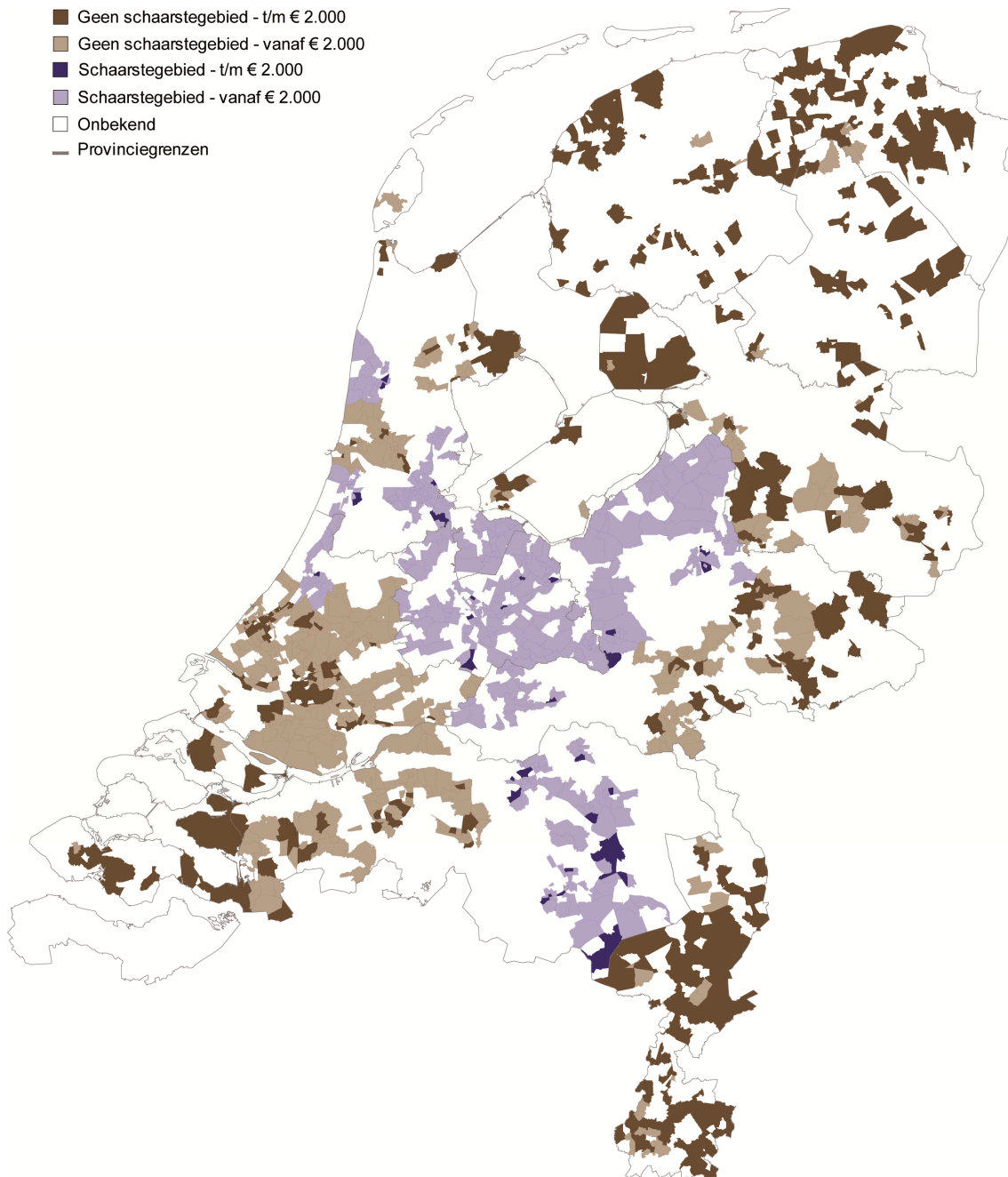
Het is evident dat het achterwege laten van de puntprijscorrectie in Variant 7A enkel gevolgen heeft voor de schaarstegebieden. Hierdoor neemt op die plekken de maximale huursom op jaarbasis af met € 1.000 miljoen. De verruiming van de gereguleerde voorraad voor beide sectoren (Variant 7B), leidt vooral in niet-schaarstegebieden tot meer gereguleerde woningen (+ 30.000). Hierdoor neemt de gezamenlijke huursom jaarlijks toe met € 500 miljoen. Wanneer enkel in de corporatiesector de gereguleerde voorraad wordt verruimd, zoals Variant 7C voorschrijft, dan neemt de verdien capaciteit in dat segment met € 300 miljoen toe. Daartegenover staat een kleinere verdien capaciteit in het geliberaliseerde segment.

Tabel 3.3 Omvang gereguleerde voorraad en de nationale maximale gereguleerde huursom, met onderscheid naar sector en wel/niet gelegen in schaarstegebied, volgens aanpassingen ten opzichte van de Basisvariant voorafgaand de effectberekeningen voor de PvdA-varianten (bron: WoON 2012)

				Variant 7A	Variant 7B	Variant 7C
Aantal woningen	niet-schaarste	Corporatie		0	+ 17.000	+ 17.000
		Particulier		0	+ 13.000	0
	schaarste	Corporatie		0	+ 9.000	+ 9.000
		Particulier		0	+ 9.000	0
	Totaal			0	+ 48.000	+ 26.000
Max. huursom nationaal (in miljoenen)	niet-schaarste	Corporatie		€ 0	+€ 200	+€ 200
		Particulier		€ 0	+€ 100	€ 0
	schaarste	Corporatie		-€ 800	+€ 100	+€ 100
		Particulier		-€ 200	+€ 100	€ 0
	Totaal			-€ 1000	+€ 500	+€ 300

Voor de indeling van woningen in wijkclusters en schaarstegebieden is gebruik gemaakt van de microdata die door de corporaties geleverd zijn. Hierin zijn postcodes geselecteerd met minimaal 100 waarnemingen, waarna deze postcodes op basis van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter (lager of hoger dan het nationale gemiddelde van € 2.000 per vierkante meter) verdeeld zijn over twee klassen. Dit is zowel binnen de niet-schaarste- als de schaarstegebieden gebeurd, zodat in totaal vier wijkclusters ontstaan. In Figuur 3.2 wordt een indruk gegeven van hoe de vier wijkclusters verdeeld zijn over Nederland.

Figuur 3.2 Landelijk overzicht van de wijkclusters op basis van (niet-)schaarstegebieden en gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter (bron: microbestand corporaties)



In Figuur 3.2 is er een groot verschil waarneembaar tussen de schaarste- en de niet-schaarstegebieden. Binnen de niet-schaarstegebieden lijkt het aantal postcodes met een onder- dan wel bovengemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter redelijk gelijk, terwijl in de schaarstegebieden de postcodes met een gemiddelde WOZ-waarde boven de € 2.000 per vierkante meter duidelijk domineren.

Dit blijkt ook uit de derde kolom van Tabel 3.4 waarin het aandeel van de wijkclusters binnen de gereguleerde woningvoorraad staat. De postcodes in de niet-schaarstegebieden met een gemiddelde WOZ-waarde tot € 2.000 omvatten 38% de gereguleerde woningvoorraad, waar het aandeel van de postcodes met een gemiddelde boven € 2.000 op 27% uitkomt. Binnen de schaarstegebieden is het

contrast veel groter: 4% van de landelijke gereguleerde voorraad is gelegen in de postcodes met een gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter tot en met € 2.000, tegenover 31% in de postcodes met een bovengemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter.

In Tabel 3.4 zijn tevens de effecten van Variant 4 en 5 evenals de PvdA-varianten weergegeven voor de vier wijkclusters. De keuze voor het weglaten van de prijspuntcorrectie in Variant 7A leidt er toe dat de maximale huur in de corporatiesector gemiddeld met meer dan 2,5% (maar niet meer dan 5%) afneemt ten opzichte van de Basisvariant. In de schaarstegebieden daalt de gemiddelde maximale huur meer dan 5%. De overige varianten laten een ander beeld zien: de maximale huur in schaarstegebieden neemt met meer dan 5% af in de postcodes met een ondergemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter, terwijl in de niet-schaarstegebieden voor postcodes met een bovengemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter de maximale huur juist stijgt.

Tabel 3.4 De maximale huur in de gereguleerde huursector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte hiervan in de overige varianten, met onderscheid naar wel/niet gelegen in schaarstegebied en WOZ-waarde klasse (bron: microbestand corporaties)

		Aandeel	Basis	Variant 4	Variant 5	Variant 7A	Variant 7B	Variant 7C
niet-schaarste	t/m € 2.000	38%	€ 640			-		
	vanaf € 2.000	27%	€ 640	++	++		++	++
schaarste	t/m € 2.000	4%	€ 740	--	--	--	--	--
	vanaf € 2.000	31%	€ 700		-	--	-	-
Totaal		100%	€ 660					

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

Macro verdien capaciteit toegelaten instellingen

Voor de uitkomsten van de effecten van de Beleidsvarianten op de macro verdien capaciteit, oftewel de huurruimte, wordt verwezen naar de bijlagen. In Bijlage 2 zijn de uitkomsten gebaseerd op het WoON, met onderscheid tussen de corporatiesector (Tabel B2.9) en de particuliere sector (Tabel B2.10). In Bijlage 3 zijn de uitkomsten gebaseerd op de microdata die (een deel van) de corporatiesector aangeleverd heeft (Tabel B3.5).

Vragen VVD

De VVD vroeg om een nadere analyse met betrekking tot het volgende:

1. Kan voor alle varianten genoemd in het rapport van ABF de gevolgen voor de verdien capaciteit worden uitgesplitst naar woningcorporaties en commerciële verhuurders?
2. Wat betekent een keuze voor huurdaling in plaats van huurbevrozing voor de verdien capaciteit van de verhuurders? Kan ook hierin een onderscheid tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders worden gemaakt?
3. Kunnen de gevolgen voor zelfstandige wooneenheden voor studenten apart worden doorberekend?

Verdiencapaciteit corporaties en particuliere verhuurders

Voor de uitkomsten van de effecten van de Beleidsvarianten op de macro verdien­capaciteit, oftewel de huurruimte, wordt verwezen naar de bijlagen. In Bijlage 2 zijn de uitkomsten gebaseerd op het WoON, met onderscheid tussen de corporatiesector (Tabel B2.9) en de particuliere sector (Tabel B2.10). In Bijlage 3 zijn de uitkomsten gebaseerd op de microdata die (een deel van) de corporatiesector aangeleverd heeft (Tabel B3.5).

Huurdaling versus huurbe­vriezing

Net als in het hoofd­rapport is ook in dit rapport een bijlage opgenomen met daarin voor alle Beleidsvarianten het effect op diverse thema's. Een van de thema's betreft de door de VVD gevraagde verschillen tussen huurdaling in plaats van huurbe­vriezing voor de verdien­capaciteit van de verhuurders. Hiervoor is de mutatie onderzocht in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan (zie Tabel B2.11, Tabel B2.12 en Tabel B3.6). In het geval van huurbe­vriezing valt de maximale huursom hoger uit dan op basis van de huurpunten gesteld kan worden.

Tabel 3.5 geeft voor Variant 4, 5 en 8 de toename ten opzichte van de Basisvariant weer van het aandeel gereguleerde huurwoningen waarvoor de 'nieuwe' maximale huur boven de feitelijke huur uitkomt. In de tabel is verder het bijbehorende jaarlijks verschil tussen de feitelijke en de maximale huursom zichtbaar gemaakt op nationaal niveau (in miljoenen euro's).

De verschillen ten opzichte van de Basisvariant zijn voor varianten 4 en 5 van dezelfde orde grootte. Dit geldt zowel voor het aandeel woningen als voor het verschil tussen de nationale feitelijke en maximale huursom (€ 8 miljoen respectievelijk € 11 miljoen). Voor Variant 8 geldt dat de huurpunten bijna voor 50% bepaald worden door WOZ-waarde per vierkante meter. De impact hiervan kwam al eerder naar voren in Tabel 3.2 (voor diverse woningkenmerken grotere verschillen met de Basisvariant) en Figuur 3.1 (verschil in de verdeling naar huurpuntklassen). Kennelijk resulteert de nieuwe maximale huur in Variant 8 ook in meer situaties waarbij de huidige feitelijke huur de nieuwe maximale huur overschrijdt. Huurbe­vriezing zal in deze variant uitmonden in een maximale huursom die bijna € 20 miljoen hoger ligt. Dit komt overeen met minder dan een procent van de huidige landelijke maximale huursom.

Tabel 3.5 Mutaties in Variant 4, 5 en 8 ten opzichte van de Basisvariant: feitelijke huur boven maximaal uitgedrukt in percentage gereguleerde woningen en verschil in maximale huursom als gevolg van huurverlaging of huurbe­vriezing (bron: WoON 2012)

		Variant 4	Variant 5	Variant 8
Verskil in aandeel woningen met feitelijk boven maximaal	Corporatie	0%	0%	1%
	Particulier	1%	1%	7%
	Totaal	0%	1%	2%
Verskil max. huursom nationaal (in miljoenen per jaar)	Corporatie	€ 5	€ 7	€ 4
	Particulier	€ 4	€ 4	€ 16
	Totaal	€ 8	€ 11	€ 20

De gevolgen voor studentenhuisvesters

In het hoofdrapport is reeds aandacht besteed aan zelfstandige wooneenheden voor studenten die in beheer zijn van studentenhuisvesters. Gezien het verzoek van de VVD-fractie worden de gevolgen voor de studentenhuisvesters worden ook in dit rapport belicht, specifiek voor Variant 4 en 5 en de VVD-variant, Variant 8.

Van vijf studentenhuisvesters is gedetailleerde informatie met betrekking tot de huurpuntenopbouw ontvangen. De gemiddelde woonoppervlakte van een woning ligt voor studentenhuisvesters rond 40 m². Daardoor is er een grote overlap met de kleine woningen waarvoor in Tabel 3.2 de effecten op de maximale huur in beeld zijn gebracht. Uit deze tabel blijkt dat de maximale huur voor kleine woningen in Varianten 4, 5 en 8 met meer dan 5% toeneemt ten opzichte van de Basisvariant.

In het huidige puntenstelsel bedraagt de maximale huur gemiddeld over alle studentenhuisvesters⁶ € 510 (Tabel 3.6). Dit is ruim lager dan het nationale gemiddelde binnen de gereguleerde corporatiesector. Ondanks aanzienlijke onderlinge verschillen, hebben alle individuele studentenhuisvesters een lager gemiddelde maximale huur dan het gemiddelde over de totale gereguleerde corporatiesector.

In Variant 5 neemt de maximale huur voor de studentenhuisvesters als geheel met meer dan 2,5% toe, en in Variant 4 en 8 met meer dan 5%. Dit geldt in beide laatstgenoemde varianten ook voor (bijna) alle individuele studentenhuisvesters.

Tabel 3.6 De maximale huur over alle studentenhuisvesters⁵ in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestanden corporaties)

	Basis	Variant 4	Variant 5	Variant 8
Nederland	€ 660			
Totaal studentenhuisvesters	€ 510	++	+	++

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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

Over het geheel genomen neemt de maximale huur voor de studentenhuisvesters in de meeste varianten toe. Dit geldt echter niet voor alle delen van de voorraad in bezit van studentenhuisvesters. Dit blijkt uit Tabel 3.7, waarin de effecten per WOZ-waardeklasse zijn opgenomen.

Opmerkelijk is dat in alle varianten de maximale huur voor woningen met een WOZ-waarde tot € 25.000 consequent met meer dan 5% afneemt. Voor de woningen met een waarde tussen € 25.000 en € 40.000 daalt de maximale huur eveneens in alle varianten. Deze daling varieert van 2,5% tot meer dan 5%. Kennelijk zijn woningen van studentenhuisvesters met de laagste WOZ-waarden niet alleen in absolute zin goedkoop (gemeten in euro's). Ook de WOZ-waarde per vierkante meter is zeer laag. Hierdoor krijgen deze woningen te weinig huurpunten toegekend om de uit het huidige WWS verwijderde onderdelen te compenseren.

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

Tabel 3.7 De maximale huur over alle studentenhuisvesters per WOZ-waardeklasse in de geregeleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)

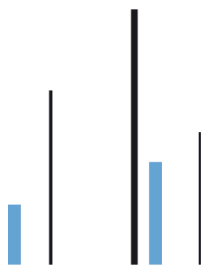
	Basis	Variant 4	Variant 5	Variant 8
Totaal studentenhuisvesters	€ 510	++	+	++
tot € 6.000	€ 290	--	--	--
€ 6.000 - € 25.000	€ 410	--	--	--
€ 25.000 - € 40.000	€ 380	-	-	--
€ 40.000 - € 75.000	€ 390	++	++	++
€ 75.000 - € 150.000	€ 520	++	+	++
€ 150.000 - € 225.000	€ 620	++	+	++
vanaf € 225.000	€ 760	+		++

++ = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

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

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

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



Bijlage 1: Kamerbrief



Tweede Kamer

DER STATEN-GENERAAL

**Commissie Wonen en
Rijksdienst**

Aan de minister voor Wonen en
Rijksdienst

Plaats en datum: Den Haag, 14 november 2013
 Betreft: Verzoek doorrekening en toetsing varianten woningwaarderingstelsel
 Ons kenmerk: 2013Z22240/2013D45666

Geachte heer Blok,

In de tweede termijn van het algemeen overleg Woningwaarderingstelsel d.d. 12 november jl. heeft een aantal leden van de commissie Wonen en Rijksdienst aangegeven de behoefte te hebben een aantal (alternatieve) varianten voor modernisering en vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel (WWS) door u te laten doorrekenen en te laten toetsen op de door u geformuleerde randvoorwaarden. In datzelfde overleg heeft u toegezegd de varianten na raadpleging van de huurders- en verhuurdersorganisaties te zullen doorrekenen en toetsen en de Kamer over de uitkomsten hiervan dit jaar te informeren.

Namens de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst zend ik u de door enkele fracties aangeleverde varianten en verzoek ik u deze varianten door te rekenen en te toetsen en de Kamer schriftelijk hierover te informeren.

PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie verzoeken tot het doorrekenen van de volgende varianten uitgesplitst naar woningen kleiner dan 40m² en groter dan 40m²:

- A. Voorstel uit de beleidsbrief zonder puntprijsverhoging, liberalisatiegrens blijft op 142 punten en 681 euro.
- B. Voorkeursvariant uit de beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens op 142 punten blijft maar met puntprijsverhoging (liberalisatiegrens klimt naar een waarde van 715 euro).
- C. Voorkeursvariant beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens voor private huurders op 681 euro en 136 punten ligt en voor toegelaten instellingen op 715 euro en 142 punten.

De leden van de PvdA-fractie willen deze varianten graag getoetst zien aan de volgende randvoorwaarden conform de afspraken in het Regeerakkoord, Woonakkoord en de Hervormingsagenda van het kabinet.

1. Eventuele wijzigingen in de omvang van de gereguleerde en geliberaliseerde voorraad zowel landelijk als op lokaal niveau (zie passage beleidsbrief op p.5)* en uitgesplitst in met name de schaarste gebieden (zo mogelijk op wijk of stadsdeel niveau).

2. Effect op betaalbaarheid van de voorraad voor de doelgroep . Inzicht in de ontwikkeling van de toename/afname in maximaal redelijke huur uitgesplitst naar gebieden als in 1.
3. Saldo toename/ afname huurquote uitgesplitst naar gebieden als in 1.
4. Macro verdien capaciteit toegelaten instellingen.
5. Verdien capaciteit Rijk c.q. de gevolgen van de varianten voor de opbrengst van de verhuurdersheffing.
6. Het effect op de wachtlijsten.
7. Het effect op samenstelling wijken c.q. het effect op eventuele segregatie.

*De stelselwijziging zal op een zodanige wijze worden vormgegeven dat de totale huurruimte en ook het in potentie te liberaliseren woningen door de stelselwijziging niet toeneemt. Het aantal woningen dat geliberaliseerd kan worden verhuurd zal daardoor over het geheel genomen niet toenemen. Om lokale schokeffecten door invoering van het nieuwe WWS te voorkomen, mag invoering dus niet leiden tot meer te liberaliseren woningen dan onder het huidige systeem, tenzij hierover lokaal afspraken zijn gemaakt conform het regeerakkoord'.

VVD-fractie

1. Kan voor alle varianten genoemd in het rapport van ABF de gevolgen voor de verdien capaciteit worden uitgesplitst naar woningcorporaties en commerciële verhuurders?
2. Wat betekent een keuze voor huur daling in plaats van huurbevrozing voor de verdien capaciteit van de verhuurders? Kan ook hierin een onderscheid tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders worden gemaakt?
3. Kunnen de gevolgen voor zelfstandige wooneenheden voor studenten apart worden doorberekend?
4. Kan kantoortransformatie in relatie tot de WOZ-waarde van de ruimte apart worden uitgelicht?
5. Houdt de waardering van een woning op basis van de WOZ-waarde voldoende rekening met de gewildheid van de locatie waar deze is gelegen en de oppervlakte? Wordt, en zo ja, op welke wijze, een balans gevonden tussen de gewildheid van de locatie en de oppervlakte van de woning?
6. Wat zouden de gevolgen zijn indien ook de punten voor de buitenruimte, verwarmde vertrekken, energielabel, keukens en sanitair en bijzondere voorzieningen zouden worden vervangen door de WOZ-waarde van de woning?

SP-fractie

De leden van de SP-fractie zijn geïnteresseerd in de doorrekening van twee aanvullende varianten:

1. De RIGO-variant, conform het rapport 'Woningwaardering vereenvoudigd'.
2. Een variant waarbij de punten voor woningtype en woonomgeving vervangen worden door punten op basis van de WOZ-waarde, met behoud van het plafond (optelsom woonomgeving en woningtype) uit het bestaande WWS. Dat kan volgens deze leden bereikt worden door bijvoorbeeld tien klassen te maken voor WOZ-waarde/m², die het complete spectrum van de huursector bestrijken. Woningen in de hoogste waarde/m²-klasse krijgen het maximum aantal punten, in de lagere klassen wordt de waardering naar rato gekort.

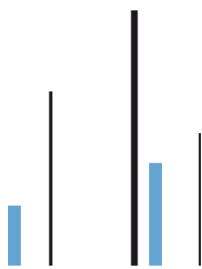
PVV-fractie

De leden van de PVV-fractie zouden graag doorgerekend zien wat de gevolgen zijn van de wijziging van het WWS, wanneer er geen WOZ-waarde wordt meegenomen in de maximale huurprijsbepaling en wat het financiële effect is wanneer de Donnerpunten ook worden geschrapt uit het huidige stelsel. Daarbij gaat de aandacht van deze leden in het bijzonder uit naar de gevolgen van de verdien capaciteit voor verhuurders en de koopkrachteffecten voor huurders.

Hoogachtend,

de griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. M.J. van der Leeden



Bijlage 2: Aanvullende tabellen WoON 2012

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

Thema's:

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

Uitgesplitst naar:

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

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

Bij Variant 5, 7B, 7C, 9A en 9B is gerekend met een prijs per punt die met 5,19% is opgehoogd. Omwille van de vergelijkbaarheid van het totaal aantal huurpunten in Tabel B2.3 en Tabel B2.4 is voor deze varianten het puntenaantal eveneens met deze factor gecorrigeerd.

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

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

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	66%	65%	65%	68%	65%	65%	69%	65%	65%	68%
20.000 tot 50.000	67%	68%	68%	71%	68%	68%	70%	67%	68%	70%
meer dan 50.000	72%	72%	72%	76%	72%	72%	73%	72%	72%	76%
G4	75%	74%	75%	79%	75%	75%	70%	75%	75%	83%
G27	71%	72%	72%	75%	72%	72%	72%	71%	72%	74%
Totaal	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	70%	69%	68%	72%	68%	68%	73%	68%	70%	70%
Friesland	65%	67%	66%	69%	66%	66%	74%	66%	68%	65%
Drenthe	66%	67%	66%	70%	67%	67%	74%	66%	68%	66%
Overijssel	68%	67%	67%	70%	67%	67%	72%	66%	67%	68%
Flevoland	71%	73%	72%	76%	72%	72%	83%	72%	74%	71%
Gelderland	67%	68%	68%	71%	68%	68%	69%	68%	68%	71%
Utrecht	67%	71%	71%	75%	71%	71%	65%	71%	70%	77%
Noord-Holland	71%	72%	73%	77%	73%	73%	64%	73%	72%	82%
Zuid-Holland	76%	74%	74%	78%	74%	74%	75%	73%	74%	77%
Zeeland	69%	69%	68%	72%	69%	69%	77%	68%	70%	69%
Noord-Brabant	67%	69%	69%	72%	69%	69%	68%	69%	69%	72%
Limburg	71%	70%	70%	73%	70%	70%	79%	69%	71%	71%
Totaal	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	69%	67%	67%	70%	67%	67%	70%	67%	68%	69%
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twente	66%	66%	66%	69%	66%	66%	73%	65%	67%	66%
Zwolle-Kampen	72%	69%	69%	72%	69%	69%	69%	69%	69%	72%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	70%	68%	68%	71%	68%	68%	70%	67%	67%	70%
Stedendriehoek	67%	68%	68%	71%	68%	68%	69%	68%	67%	71%
BRU	67%	70%	71%	75%	71%	71%	65%	71%	69%	77%
Sg Amersfoort	67%	72%	72%	76%	72%	72%	65%	72%	71%	78%
Stadsregio Amsterdam	72%	72%	73%	77%	74%	74%	61%	74%	72%	85%
Noord-Holland minus ROA	71%	74%	74%	78%	74%	74%	68%	74%	73%	79%
Haaglanden	79%	75%	75%	79%	76%	76%	76%	75%	75%	79%
Stadsregio Rotterdam	78%	76%	75%	79%	76%	76%	79%	75%	76%	78%
Holland Rijnland	68%	72%	72%	76%	72%	72%	66%	72%	71%	79%
Drechtsteden	77%	75%	75%	79%	75%	75%	78%	75%	76%	77%
Zeeland	69%	69%	69%	72%	69%	69%	78%	68%	71%	69%
SRE	67%	73%	74%	78%	74%	74%	67%	74%	73%	78%
Noord-Brabant overig	68%	68%	67%	71%	68%	68%	69%	67%	67%	70%
Limburg	72%	71%	71%	74%	72%	72%	80%	70%	73%	72%
Flevoland	73%	75%	73%	77%	74%	74%	85%	73%	75%	73%
niet-WBA-gemeente	67%	67%	67%	70%	67%	67%	71%	67%	67%	69%
Totaal	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	75%	74%	75%	79%	75%	75%	70%	75%	75%	81%
Sterk stedelijk	71%	72%	72%	75%	72%	72%	72%	71%	72%	74%
Matig stedelijk	68%	69%	69%	72%	69%	69%	71%	68%	69%	72%
Weinig stedelijk	66%	67%	66%	70%	66%	66%	69%	66%	67%	68%
Niet stedelijk	65%	65%	65%	68%	65%	65%	71%	65%	66%	66%
Totaal	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	72%	62%	64%	67%	64%	64%	56%	65%	64%	78%
Twee onder een kap	61%	64%	63%	67%	63%	63%	66%	63%	64%	63%
Hoekwoning	66%	70%	69%	73%	70%	70%	71%	69%	70%	68%
Tussenwoning	67%	70%	69%	73%	70%	70%	72%	69%	70%	70%
Overig eengezins	64%	68%	68%	71%	68%	68%	68%	67%	67%	64%
Meergezins	74%	73%	74%	77%	74%	74%	73%	73%	74%	79%
Totaal	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	69%	68%	69%	72%	69%	69%	62%	69%	69%	76%
1946 - 1959	68%	69%	69%	73%	69%	69%	68%	69%	70%	72%
1960 - 1970	70%	71%	71%	75%	71%	71%	72%	71%	72%	73%
1971 - 1980	71%	72%	72%	75%	72%	72%	74%	71%	72%	75%
1981 - 1990	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	70%	70%	75%
1991 - 2000	73%	72%	72%	76%	72%	72%	72%	72%	71%	77%
vanaf 2001	74%	72%	72%	75%	72%	72%	74%	72%	71%	78%
Totaal	71%	71%	71%	74%	71%	71%	71%	71%	71%	74%

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	65%	65%	65%	68%	65%	65%	68%	65%	65%	68%
20.000 tot 50.000	67%	69%	69%	72%	70%	69%	72%	69%	69%	70%
meer dan 50.000	72%	74%	73%	77%	75%	73%	75%	73%	73%	75%
G4	73%	73%	74%	78%	74%	74%	67%	74%	74%	81%
G27	71%	72%	72%	76%	73%	72%	75%	72%	72%	74%
Totaal	71%	71%	72%	75%	72%	72%	71%	72%	72%	75%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	74%	73%	74%	78%	74%	74%	68%	74%	74%	80%
Sterk stedelijk	72%	73%	73%	77%	74%	73%	75%	73%	73%	75%
Matig stedelijk	69%	71%	71%	74%	72%	71%	74%	71%	71%	73%
Weinig stedelijk	65%	67%	66%	70%	67%	66%	70%	66%	66%	68%
Niet stedelijk	62%	63%	63%	66%	63%	63%	69%	63%	64%	63%
Totaal	71%	71%	72%	75%	72%	72%	71%	72%	72%	75%

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	73%	65%	68%	71%	68%	68%	61%	69%	68%	81%
Twee onder een kap	56%	60%	60%	63%	60%	60%	61%	60%	60%	58%
Hoekwoning	67%	72%	71%	75%	73%	71%	72%	71%	72%	69%
Tussenwoning	68%	73%	72%	76%	73%	72%	75%	72%	73%	71%
Overig eengezins	55%	58%	58%	61%	58%	58%	59%	58%	58%	57%
Meergezins	74%	74%	74%	78%	75%	74%	74%	74%	74%	79%
Totaal	71%	71%	72%	75%	72%	72%	71%	72%	72%	75%

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	67%	66%	67%	71%	68%	67%	63%	67%	68%	72%
1946 - 1959	71%	72%	72%	76%	72%	72%	72%	72%	72%	74%
1960 - 1970	73%	75%	75%	79%	75%	75%	75%	75%	75%	77%
1971 - 1980	73%	76%	76%	80%	77%	76%	78%	76%	76%	77%
1981 - 1990	72%	74%	74%	77%	74%	74%	77%	73%	74%	76%
1991 - 2000	73%	73%	73%	77%	75%	73%	75%	74%	74%	77%
vanaf 2001	72%	71%	71%	74%	71%	71%	74%	71%	70%	75%
Totaal	71%	71%	72%	75%	72%	72%	71%	72%	72%	75%

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

I) gemeentegrootte										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	145	146	147	140	147	147	140	147	147	140
20.000 tot 50.000	142	142	143	136	143	143	138	143	143	137
meer dan 50.000	139	138	139	132	139	139	136	139	139	132
G4	124	125	125	118	125	125	137	124	125	114
G27	133	132	132	126	133	133	131	132	132	128
Totaal	136	136	136	129	136	136	136	136	136	129

II) provincie										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	130	131	132	126	133	133	123	133	130	130
Friesland	136	133	135	128	135	135	120	135	131	136
Drenthe	137	136	138	131	138	138	124	138	136	137
Overijssel	139	140	141	135	142	142	130	142	141	139
Flevoland	146	142	145	138	145	145	126	145	142	146
Gelderland	143	142	142	135	142	142	140	142	143	136
Utrecht	143	136	136	129	136	136	147	136	138	125
Noord-Holland	133	133	131	125	132	132	149	131	133	118
Zuid-Holland	128	132	133	126	133	133	130	133	133	126
Zeeland	135	135	136	130	137	137	122	137	135	135
Noord-Brabant	143	140	140	133	141	141	142	140	141	134
Limburg	137	137	139	132	139	139	123	140	137	137
Totaal	136	136	136	129	136	136	136	136	136	129

III) WBA-regio										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	130	133	134	127	134	134	126	134	133	130
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twente	140	140	142	135	142	142	128	142	140	140
Zwolle-Kampen	131	136	137	130	137	137	134	137	137	131
Stadsregio Arnhem Nijmegen	135	140	140	133	141	141	135	141	141	135
Stedendriehoek	145	142	143	136	143	143	140	143	144	136
BRU	142	136	135	129	135	135	146	136	138	124
Sg Amersfoort	141	134	133	126	134	134	147	133	135	124
Stadsregio Amsterdam	130	131	129	122	129	129	154	128	130	112
Noord-Holland minus ROA	137	133	133	126	133	133	144	133	135	124
Haaglanden	123	129	130	123	130	130	128	130	130	123
Stadsregio Rotterdam	126	130	131	124	131	131	124	131	130	126
Holland Rijnland	143	138	137	130	137	137	149	137	140	126
Drechtsteden	133	136	137	130	137	137	129	137	136	133
Zeeland	134	134	136	129	137	137	121	136	133	134
SRE	141	130	130	124	131	131	143	130	131	124
Noord-Brabant overig	145	145	146	139	147	147	141	146	146	139
Limburg	133	134	135	129	135	135	120	136	132	133
Flevoland	147	143	146	139	146	146	127	146	143	147
niet-WBA-gemeente	142	141	142	135	142	142	135	142	142	138
Totaal	136	136	136	129	136	136	136	136	136	129

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	124	126	126	119	126	126	135	126	126	116
Sterk stedelijk	137	135	136	129	137	137	134	136	136	131
Matig stedelijk	142	142	143	136	143	143	139	143	143	136
Weinig stedelijk	145	144	145	137	145	145	139	145	144	139
Niet stedelijk	142	142	143	136	143	143	132	143	142	140
Totaal	136	136	136	129	136	136	136	136	136	129

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	113	131	127	121	128	128	146	124	125	104
Twee onder een kap	151	146	147	140	147	147	142	147	147	147
Hoekwoning	153	145	146	139	147	147	142	147	146	147
Tussenwoning	151	145	146	139	147	147	140	147	146	145
Overig eengezins	156	150	152	144	152	152	146	152	152	150
Meergezins	126	128	128	122	129	129	130	129	129	119
Totaal	136	136	136	129	136	136	136	136	136	129

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	124	125	124	118	124	124	139	124	124	115
1946 - 1959	129	128	128	121	128	128	131	128	128	123
1960 - 1970	135	133	134	128	134	134	131	135	134	130
1971 - 1980	141	139	140	133	140	140	136	140	140	135
1981 - 1990	136	137	138	131	138	138	137	138	138	129
1991 - 2000	140	141	142	135	142	142	142	142	143	132
vanaf 2001	152	155	156	148	157	157	150	156	158	145
Totaal	136	136	136	129	136	136	136	136	136	129

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	159	163	164	155	164	164	156	162	162	154
20.000 tot 50.000	155	153	154	146	155	154	148	154	153	150
meer dan 50.000	145	143	143	136	145	143	142	143	143	139
G4	127	130	128	122	130	128	148	127	128	117
G27	142	142	142	135	143	142	138	142	142	138
Totaal	143	143	143	135	144	143	145	142	142	136

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	129	131	130	124	132	130	146	129	130	120
Sterk stedelijk	144	142	143	136	144	143	140	143	143	139
Matig stedelijk	152	150	151	143	153	151	146	150	150	146
Weinig stedelijk	159	158	159	151	160	159	152	159	159	153
Niet stedelijk	163	164	165	157	165	165	151	164	162	162
Totaal	143	143	143	135	144	143	145	142	142	136

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	114	130	126	119	126	126	146	122	123	105
Twee onder een kap	159	151	152	144	153	152	151	152	151	154
Hoekwoning	161	152	153	146	155	153	154	153	153	156
Tussenwoning	158	150	152	144	153	152	147	152	151	153
Overig eengezins	175	172	173	165	174	173	168	172	172	170
Meergezins	137	138	138	131	139	138	141	138	138	129
Totaal	143	143	143	135	144	143	145	142	142	136

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	139	141	140	133	142	140	152	139	139	130
1946 - 1959	136	135	135	129	136	135	135	136	136	131
1960 - 1970	139	137	137	130	138	137	138	137	137	133
1971 - 1980	144	139	140	133	142	140	138	140	140	138
1981 - 1990	156	154	156	148	156	156	148	155	155	151
1991 - 2000	148	149	149	142	152	149	149	148	149	143
vanaf 2001	156	160	160	152	162	160	155	160	161	149
Totaal	143	143	143	135	144	143	145	142	142	136

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	676	684	688	654	689	689	654	688	685	652
20.000 tot 50.000	666	664	666	633	668	668	646	666	666	640
meer dan 50.000	647	643	645	613	647	647	636	647	649	616
G4	574	583	576	548	579	579	639	576	577	526
G27	619	612	614	583	616	616	608	615	613	596
Totaal	633	633	633	602	635	635	634	634	633	602

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	606	610	615	584	616	616	569	616	604	606
Friesland	633	618	627	596	628	628	554	629	610	633
Drenthe	640	634	640	609	643	643	573	644	632	640
Overijssel	648	654	659	627	663	663	605	661	655	648
Flevoland	681	666	675	642	676	676	587	678	662	681
Gelderland	668	662	663	630	664	664	655	664	667	636
Utrecht	669	635	631	600	633	633	686	632	643	584
Noord-Holland	618	617	609	579	611	611	696	607	616	548
Zuid-Holland	595	616	617	587	620	620	605	619	618	587
Zeeland	628	628	634	603	637	637	565	637	625	628
Noord-Brabant	670	652	653	621	655	655	662	653	655	625
Limburg	637	641	648	616	649	649	572	650	636	637
Totaal	633	633	633	602	635	635	634	634	633	602

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	604	618	620	590	622	622	583	622	616	604
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twente	655	653	660	627	664	664	594	662	651	655
Zwolle-Kampen	610	634	635	604	637	637	623	637	639	610
Stadsregio Arnhem Nijmegen	631	652	654	622	656	656	631	656	658	631
Stedendriehoek	676	666	666	633	666	666	652	666	671	637
BRU	664	633	629	598	630	630	686	630	642	579
Sg Amersfoort	659	623	617	587	622	622	689	616	628	573
Stadsregio Amsterdam	604	608	596	566	598	598	721	592	603	518
Noord-Holland minus ROA	638	620	617	586	619	619	672	617	625	576
Haaglanden	569	602	601	572	605	605	596	604	605	569
Stadsregio Rotterdam	584	602	605	576	608	608	576	608	601	584
Holland Rijnland	671	642	637	606	638	638	700	638	650	584
Drechtsteden	620	633	636	605	636	636	601	638	634	620
Zeeland	626	625	632	600	637	637	559	634	620	626
SRE	661	607	604	574	605	605	668	605	608	578
Noord-Brabant overig	677	679	680	647	684	684	661	681	684	651
Limburg	619	622	629	598	628	628	557	630	614	619
Flevoland	688	671	681	648	682	682	589	684	667	688
niet-WBA-gemeente	663	659	663	630	664	664	627	664	660	643
Totaal	633	633	633	602	635	635	634	634	633	602

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	576	586	582	553	584	584	630	582	584	536
Sterk stedelijk	637	631	633	602	635	635	626	634	634	610
Matig stedelijk	666	664	666	633	667	667	649	667	668	635
Weinig stedelijk	680	672	675	641	677	677	649	675	673	651
Niet stedelijk	662	662	667	634	669	669	614	668	660	652
Totaal	633	633	633	602	635	635	634	634	633	602

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	520	612	590	561	592	592	683	573	581	480
Twee onder een kap	710	681	687	653	689	689	662	689	686	690
Hoekwoning	716	678	683	649	685	685	662	686	683	690
Tussenwoning	706	677	683	649	684	684	654	686	682	678
Overig eengezins	734	705	710	675	710	710	685	711	713	712
Meergezins	586	595	595	566	597	597	603	598	599	553
Totaal	633	633	633	602	635	635	634	634	633	602

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	575	580	573	545	574	574	649	571	571	530
1946 - 1959	598	593	592	563	592	592	609	593	592	569
1960 - 1970	630	621	624	593	624	624	611	625	621	605
1971 - 1980	656	650	652	620	654	654	632	654	651	629
1981 - 1990	634	640	640	608	641	641	638	641	644	603
1991 - 2000	652	661	661	628	663	663	661	661	666	617
vanaf 2001	711	730	731	695	737	737	704	731	739	677
Totaal	633	633	633	602	635	635	634	634	633	602

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	748	766	768	730	770	768	731	762	761	721
20.000 tot 50.000	729	717	721	685	728	721	693	719	718	701
meer dan 50.000	681	667	668	635	675	668	664	668	669	649
G4	591	604	594	564	604	594	694	588	591	539
G27	664	662	663	630	668	663	645	663	663	644
Totaal	666	666	665	632	672	665	680	662	663	633

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	599	612	603	573	611	603	684	598	602	554
Sterk stedelijk	675	666	668	635	673	668	652	668	668	649
Matig stedelijk	715	703	706	671	718	706	682	703	700	682
Weinig stedelijk	746	741	745	708	749	745	710	743	746	720
Niet stedelijk	769	770	777	738	777	777	710	772	761	761
Totaal	666	666	665	632	672	665	680	662	663	633

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	526	605	582	553	582	582	682	562	571	482
Twee onder een kap	746	707	710	675	714	710	706	711	706	722
Hoekwoning	757	714	718	682	728	718	721	718	715	733
Tussenwoning	743	703	709	674	717	709	689	710	704	717
Overig eengezins	827	811	815	775	819	815	793	809	809	801
Meergezins	637	643	641	610	649	641	659	641	643	601
Totaal	666	666	665	632	672	665	680	662	663	633

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	647	659	653	621	660	653	712	647	648	604
1946 - 1959	632	628	629	598	632	629	631	631	634	609
1960 - 1970	648	639	639	607	643	639	645	638	636	619
1971 - 1980	673	651	653	621	662	653	643	654	651	642
1981 - 1990	734	725	729	693	733	729	695	728	727	707
1991 - 2000	695	700	699	664	712	699	697	694	698	668
vanaf 2001	732	753	752	715	762	752	728	749	756	700
Totaal	666	666	665	632	672	665	680	662	663	633

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

I) gemeentegrootte										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	55%	56%	57%	47%	47%	47%	43%	57%	56%	48%
20.000 tot 50.000	52%	49%	51%	40%	40%	40%	41%	52%	51%	43%
meer dan 50.000	46%	44%	46%	34%	34%	34%	39%	47%	46%	37%
G4	25%	27%	27%	20%	20%	20%	41%	26%	25%	17%
G27	37%	33%	35%	26%	26%	26%	28%	35%	32%	31%
Totaal	42%	40%	42%	32%	32%	32%	38%	42%	40%	34%

II) provincie										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	31%	28%	32%	21%	21%	21%	13%	32%	28%	31%
Friesland	41%	35%	38%	29%	29%	29%	12%	38%	33%	41%
Drenthe	39%	36%	39%	26%	26%	26%	13%	40%	37%	39%
Overijssel	46%	49%	50%	41%	41%	41%	28%	51%	49%	46%
Flevoland	61%	47%	54%	39%	39%	39%	11%	56%	51%	61%
Gelderland	52%	49%	51%	39%	39%	39%	43%	52%	52%	41%
Utrecht	51%	43%	44%	36%	36%	36%	58%	44%	43%	32%
Noord-Holland	37%	36%	35%	26%	26%	26%	56%	34%	35%	22%
Zuid-Holland	30%	36%	37%	29%	29%	29%	31%	38%	37%	28%
Zeeland	39%	38%	41%	30%	30%	30%	17%	42%	40%	39%
Noord-Brabant	56%	45%	47%	35%	35%	35%	48%	47%	45%	39%
Limburg	45%	43%	47%	38%	38%	38%	16%	48%	42%	45%
Totaal	42%	40%	42%	32%	32%	32%	38%	42%	40%	34%

III) WBA-regio										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	34%	33%	35%	25%	25%	25%	15%	34%	33%	34%
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twente	48%	48%	50%	40%	40%	40%	25%	50%	47%	48%
Zwolle-Kampen	36%	42%	43%	36%	36%	36%	34%	44%	46%	36%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	40%	45%	48%	36%	36%	36%	32%	49%	48%	40%
Stedendriehoek	56%	51%	52%	39%	39%	39%	42%	54%	53%	43%
BRU	49%	42%	44%	37%	37%	37%	59%	43%	43%	31%
Sg Amersfoort	47%	33%	36%	27%	27%	27%	58%	36%	34%	26%
Stadsregio Amsterdam	34%	34%	33%	25%	25%	25%	65%	31%	32%	19%
Noord-Holland minus ROA	40%	36%	36%	26%	26%	26%	46%	35%	35%	21%
Haaglanden	26%	35%	36%	28%	28%	28%	30%	36%	34%	26%
Stadsregio Rotterdam	26%	31%	32%	25%	25%	25%	22%	33%	31%	26%
Holland Rijnland	53%	43%	43%	33%	33%	33%	61%	43%	45%	27%
Drechtsteden	36%	42%	45%	33%	33%	33%	27%	45%	44%	36%
Zeeland	40%	40%	42%	33%	33%	33%	20%	43%	39%	40%
SRE	53%	27%	28%	18%	18%	18%	51%	27%	27%	21%
Noord-Brabant overig	59%	56%	59%	44%	44%	44%	48%	60%	56%	49%
Limburg	39%	35%	39%	31%	31%	31%	13%	40%	34%	39%
Flevoland	66%	50%	59%	41%	41%	41%	11%	60%	53%	66%
niet-WBA-gemeente	50%	47%	50%	38%	38%	38%	34%	50%	48%	44%
Totaal	42%	40%	42%	32%	32%	32%	38%	42%	40%	34%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	25%	27%	27%	20%	20%	20%	37%	27%	27%	18%
Sterk stedelijk	43%	39%	41%	31%	31%	31%	34%	41%	39%	35%
Matig stedelijk	52%	50%	53%	39%	39%	39%	43%	53%	51%	42%
Weinig stedelijk	57%	52%	54%	44%	44%	44%	44%	55%	54%	46%
Niet stedelijk	50%	48%	50%	39%	39%	39%	28%	51%	48%	47%
Totaal	42%	40%	42%	32%	32%	32%	38%	42%	40%	34%

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	18%	40%	37%	32%	32%	32%	57%	30%	25%	12%
Twee onder een kap	61%	52%	54%	41%	41%	41%	42%	55%	55%	55%
Hoekwoning	69%	55%	58%	45%	45%	45%	49%	59%	56%	61%
Tussenwoning	67%	55%	58%	45%	45%	45%	45%	59%	56%	57%
Overig eengezins	77%	60%	65%	53%	53%	53%	52%	65%	60%	66%
Meergezins	24%	27%	28%	20%	20%	20%	26%	29%	29%	17%
Totaal	42%	40%	42%	32%	32%	32%	38%	42%	40%	34%

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	23%	22%	22%	15%	15%	15%	42%	21%	21%	16%
1946 - 1959	30%	26%	27%	19%	19%	19%	29%	26%	28%	21%
1960 - 1970	39%	35%	38%	27%	27%	27%	28%	38%	36%	32%
1971 - 1980	50%	47%	48%	37%	37%	37%	37%	49%	46%	43%
1981 - 1990	41%	40%	42%	32%	32%	32%	35%	43%	42%	33%
1991 - 2000	47%	52%	52%	41%	41%	41%	48%	53%	52%	34%
vanaf 2001	72%	74%	75%	67%	67%	67%	70%	74%	71%	64%
Totaal	42%	40%	42%	32%	32%	32%	38%	42%	40%	34%

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	74%	74%	76%	67%	67%	76%	65%	75%	67%	65%
20.000 tot 50.000	72%	69%	70%	64%	64%	70%	64%	70%	64%	67%
meer dan 50.000	68%	62%	63%	56%	56%	63%	56%	64%	59%	62%
G4	44%	47%	45%	40%	40%	45%	60%	44%	40%	37%
G27	61%	58%	59%	52%	52%	59%	50%	58%	52%	54%
Totaal	61%	60%	60%	54%	54%	60%	58%	59%	54%	55%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	45%	48%	46%	40%	40%	46%	57%	45%	40%	38%
Sterk stedelijk	65%	61%	62%	56%	56%	62%	54%	62%	58%	59%
Matig stedelijk	72%	68%	69%	61%	61%	69%	63%	69%	63%	65%
Weinig stedelijk	74%	72%	73%	68%	68%	73%	65%	73%	66%	68%
Niet stedelijk	76%	74%	75%	67%	67%	75%	60%	74%	66%	76%
Totaal	61%	60%	60%	54%	54%	60%	58%	59%	54%	55%

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	23%	46%	40%	35%	35%	40%	60%	30%	24%	15%
Twee onder een kap	74%	69%	69%	57%	57%	69%	67%	67%	55%	68%
Hoekwoning	86%	78%	79%	76%	76%	79%	78%	79%	75%	82%
Tussenwoning	80%	71%	72%	68%	68%	72%	65%	72%	67%	78%
Overig eengezins	78%	75%	76%	73%	73%	76%	73%	75%	68%	75%
Meergezins	53%	52%	53%	46%	46%	53%	51%	54%	50%	46%
Totaal	61%	60%	60%	54%	54%	60%	58%	59%	54%	55%

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	51%	53%	52%	46%	46%	52%	59%	51%	46%	45%
1946 - 1959	47%	44%	46%	39%	39%	46%	42%	46%	42%	42%
1960 - 1970	54%	50%	51%	44%	44%	51%	48%	51%	43%	47%
1971 - 1980	63%	58%	59%	53%	53%	59%	48%	59%	55%	58%
1981 - 1990	75%	71%	71%	64%	64%	71%	64%	71%	65%	69%
1991 - 2000	78%	80%	79%	76%	76%	79%	74%	78%	72%	73%
vanaf 2001	83%	84%	86%	80%	80%	86%	83%	86%	81%	77%
Totaal	61%	60%	60%	54%	54%	60%	58%	59%	54%	55%

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	237	245	248	214	247	247	214	248	246	212
20.000 tot 50.000	223	221	223	190	223	223	204	224	224	197
meer dan 50.000	187	184	186	154	184	184	177	188	189	157
G4	147	155	149	120	147	147	212	148	150	98
G27	185	179	180	150	179	179	174	181	179	162
Totaal	193	192	193	161	192	192	194	193	193	162

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	193	196	201	171	201	201	156	202	191	193
Friesland	228	213	221	190	221	221	149	223	205	228
Drenthe	221	214	221	189	221	221	153	224	212	221
Overijssel	216	222	228	195	228	228	174	230	223	216
Flevoland	198	182	191	158	191	191	103	194	178	198
Gelderland	223	216	217	185	217	217	209	218	222	190
Utrecht	224	190	186	155	186	186	241	187	198	138
Noord-Holland	184	182	174	144	173	173	262	172	181	113
Zuid-Holland	147	169	170	139	168	168	157	171	170	139
Zeeland	197	197	203	172	203	203	134	206	194	197
Noord-Brabant	227	209	209	177	208	208	218	210	211	181
Limburg	193	197	204	172	202	202	128	206	192	193
Totaal	193	192	193	161	192	192	194	193	193	162

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	198	211	214	183	214	214	177	215	209	198
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twente	230	228	235	202	234	234	169	237	226	230
Zwolle-Kampen	181	205	206	175	206	206	193	207	209	181
Stadsregio Arnhem Nijmegen	190	211	213	181	213	213	191	215	217	190
Stedendriehoek	227	217	217	185	216	216	203	218	222	188
BRU	223	192	188	157	188	188	245	190	202	138
Sg Amersfoort	214	177	171	141	172	172	243	171	182	127
Stadsregio Amsterdam	175	180	167	138	166	166	292	164	175	89
Noord-Holland minus ROA	189	171	167	137	166	166	222	168	176	127
Haaglanden	123	156	156	126	155	155	150	158	159	123
Stadsregio Rotterdam	134	152	155	125	153	153	126	157	151	134
Holland Rijnland	218	190	185	153	184	184	247	186	198	131
Drechtsteden	159	172	175	144	174	174	140	177	173	159
Zeeland	196	194	201	170	200	200	128	203	189	196
SRE	220	166	163	133	162	162	227	164	167	137
Noord-Brabant overig	223	224	226	193	225	225	207	227	230	196
Limburg	181	185	191	160	186	186	119	193	177	181
Flevoland	190	172	183	149	182	182	90	185	169	190
niet-WBA-gemeente	226	222	226	194	225	225	191	227	223	207
Totaal	193	192	193	161	192	192	194	193	193	162

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	147	158	153	124	152	152	202	153	156	107
Sterk stedelijk	190	184	185	154	184	184	179	186	186	162
Matig stedelijk	214	212	214	181	213	213	197	216	216	184
Weinig stedelijk	239	231	234	201	233	233	209	235	232	211
Niet stedelijk	235	235	241	208	240	240	188	241	234	225
Totaal	193	192	193	161	192	192	194	193	193	162

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	153	245	223	194	223	223	316	206	214	113
Twee onder een kap	280	251	256	223	256	256	231	259	256	260
Hoekwoning	249	210	215	182	214	214	194	218	215	222
Tussenwoning	237	209	215	181	214	214	186	217	214	210
Overig eengezins	279	250	254	219	254	254	230	256	258	257
Meergezins	154	163	163	134	162	162	171	166	167	121
Totaal	193	192	193	161	192	192	194	193	193	162

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	185	190	183	155	182	182	259	181	181	140
1946 - 1959	196	192	191	161	191	191	208	192	190	168
1960 - 1970	194	185	187	157	186	186	175	189	185	168
1971 - 1980	197	190	193	161	192	192	173	194	192	169
1981 - 1990	189	195	194	163	193	193	192	196	198	157
1991 - 2000	184	194	193	161	192	192	194	194	199	149
vanaf 2001	203	222	223	187	220	220	196	223	231	169
Totaal	193	192	193	161	192	192	194	193	193	162

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	271	288	291	253	284	291	254	285	284	244
20.000 tot 50.000	246	235	238	202	234	238	210	236	236	218
meer dan 50.000	196	182	184	151	177	184	179	183	184	164
G4	158	170	160	130	159	160	260	154	157	105
G27	192	190	191	158	188	191	173	191	191	173
Totaal	201	201	199	166	196	199	215	197	197	167

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	158	170	161	132	160	161	243	157	160	112
Sterk stedelijk	195	186	188	155	181	188	172	188	188	169
Matig stedelijk	228	216	218	183	215	218	194	216	212	195
Weinig stedelijk	268	263	266	229	264	266	232	265	268	241
Niet stedelijk	299	299	306	268	301	306	240	301	291	291
Totaal	201	201	199	166	196	199	215	197	197	167

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	134	213	190	161	189	190	290	170	179	90
Twee onder een kap	321	282	286	251	281	286	281	286	281	298
Hoekwoning	251	208	212	176	199	212	214	212	209	227
Tussenwoning	237	197	203	168	197	203	183	204	198	211
Overig eengezins	380	364	368	328	364	368	346	362	362	354
Meergezins	169	175	173	141	171	173	191	172	174	133
Totaal	201	201	199	166	196	199	215	197	197	167

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	222	235	228	196	226	228	288	222	224	180
1946 - 1959	187	183	183	152	182	183	186	186	189	164
1960 - 1970	178	169	168	137	166	168	175	167	166	148
1971 - 1980	184	162	164	132	160	164	154	165	162	153
1981 - 1990	214	204	208	172	202	208	175	207	207	186
1991 - 2000	183	188	187	153	181	187	186	182	187	156
vanaf 2001	212	232	232	195	227	232	207	228	235	180
Totaal	201	201	199	166	196	199	215	197	197	167

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

I) gemeentegrootte	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	1%
20.000 tot 50.000	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
meer dan 50.000	0%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	2%
G4	1%	1%	5%	1%	1%	2%	1%	3%	7%
G27	1%	1%	3%	1%	1%	2%	1%	2%	2%
Totaal	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

II) provincie	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
Friesland	1%	1%	2%	1%	1%	4%	1%	3%	0%
Drenthe	1%	1%	3%	1%	1%	4%	1%	5%	0%
Overijssel	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%
Flevoland	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%
Gelderland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Utrecht	2%	2%	3%	2%	2%	1%	2%	2%	4%
Noord-Holland	0%	1%	3%	1%	1%	0%	1%	1%	10%
Zuid-Holland	1%	1%	3%	1%	1%	3%	0%	2%	1%
Zeeland	0%	0%	1%	0%	0%	7%	0%	1%	0%
Noord-Brabant	0%	0%	2%	1%	1%	0%	0%	1%	2%
Limburg	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	2%	0%
Totaal	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

III) WBA-regio	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twente	1%	0%	1%	0%	0%	4%	0%	1%	0%
Zwolle-Kampen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stedendriehoek	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	1%	1%
BRU	2%	1%	2%	1%	1%	0%	1%	2%	2%
Sg Amersfoort	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Stadsregio Amsterdam	0%	1%	4%	1%	1%	0%	1%	1%	15%
Noord-Holland minus ROA	0%	1%	2%	1%	1%	0%	1%	0%	3%
Haaglanden	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stadsregio Rotterdam	1%	0%	2%	0%	0%	5%	0%	3%	0%
Holland Rijnland	4%	4%	6%	4%	4%	0%	4%	4%	8%
Drechtsteden	1%	1%	4%	1%	1%	7%	1%	2%	0%
Zeeland	0%	0%	1%	0%	0%	8%	0%	1%	0%
SRE	1%	2%	4%	2%	2%	0%	1%	2%	6%
Noord-Brabant overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Limburg	0%	0%	1%	1%	1%	7%	0%	2%	0%
Flevoland	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	1%	0%
niet-WBA-gemeente	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	1%	1%
Totaal	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	1%	1%	4%	1%	1%	1%	1%	3%	6%
Sterk stedelijk	0%	0%	2%	1%	1%	2%	0%	1%	2%
Matig stedelijk	0%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	2%
Weinig stedelijk	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	1%
Niet stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%
Totaal	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

V) Soort woning

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Twee onder een kap	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	1%
Hoekwoning	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	2%	0%
Tussenwoning	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	0%
Overig eengezins	2%	2%	2%	2%	2%	0%	1%	2%	0%
Meergezins	0%	0%	3%	1%	1%	2%	0%	2%	4%
Totaal	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

VI) Bouwperiode

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	0%	0%	3%	1%	1%	1%	1%	2%	6%
1946 - 1959	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	2%	2%
1960 - 1970	1%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	2%	2%
1971 - 1980	0%	0%	2%	1%	1%	1%	0%	1%	2%
1981 - 1990	1%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	2%	3%
1991 - 2000	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%
vanaf 2001	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Totaal	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

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

I) gemeentegrootte

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	1%	0%	2%	1%	0%	2%	0%	1%	2%
20.000 tot 50.000	1%	1%	3%	1%	1%	6%	1%	1%	3%
meer dan 50.000	1%	0%	4%	1%	0%	9%	0%	2%	3%
G4	2%	3%	7%	3%	3%	6%	2%	3%	7%
G27	1%	1%	4%	2%	1%	9%	1%	2%	3%
Totaal	2%	2%	5%	2%	2%	7%	2%	3%	5%

IV) Stedelijkheid

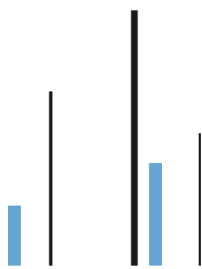
	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	2%	3%	6%	3%	3%	5%	2%	3%	7%
Sterk stedelijk	2%	1%	4%	2%	1%	10%	1%	2%	3%
Matig stedelijk	0%	0%	4%	0%	0%	8%	0%	1%	3%
Weinig stedelijk	1%	1%	3%	1%	1%	4%	1%	2%	1%
Niet stedelijk	0%	0%	1%	0%	0%	4%	0%	0%	0%
Totaal	2%	2%	5%	2%	2%	7%	2%	3%	5%

V) Soort woning

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%	1%	0%	0%	3%	0%	0%	10%
Twee onder een kap	0%	0%	4%	0%	0%	5%	0%	2%	0%
Hoekwoning	1%	0%	2%	2%	0%	2%	0%	1%	0%
Tussenwoning	3%	2%	3%	2%	2%	5%	2%	5%	2%
Overig eengezins	2%	2%	3%	2%	2%	5%	2%	2%	1%
Meergezins	2%	2%	6%	2%	2%	9%	2%	3%	5%
Totaal	2%	2%	5%	2%	2%	7%	2%	3%	5%

VI) Bouwperiode

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	1%	1%	4%	2%	1%	5%	1%	2%	4%
1946 - 1959	1%	1%	7%	1%	1%	4%	1%	1%	5%
1960 - 1970	2%	2%	5%	2%	2%	10%	2%	2%	3%
1971 - 1980	2%	2%	6%	3%	2%	11%	1%	4%	4%
1981 - 1990	4%	4%	7%	5%	4%	9%	4%	5%	7%
1991 - 2000	2%	2%	3%	3%	2%	4%	2%	0%	6%
vanaf 2001	0%	0%	2%	0%	0%	7%	0%	0%	4%
Totaal	2%	2%	5%	2%	2%	7%	2%	3%	5%



Bijlage 3: Aanvullende tabellen microbestanden

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

Thema's:

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

Uitgesplitst naar:

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

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

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

Bij Variant 5, 7B, 7C, 9A en 9B is gerekend met een prijs per punt die met 5,19% is opgehoogd. Omwille van de vergelijkbaarheid van het totaal aantal huurpunten in Tabel B3.2 is voor deze varianten het puntenaantal eveneens met deze factor gecorrigeerd.

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

Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid.

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

I) gemeentegrootte										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	63%	64%	64%	67%	64%	64%	66%	64%	63%	65%
20.000 tot 50.000	65%	65%	65%	69%	65%	65%	66%	65%	65%	68%
meer dan 50.000	70%	68%	69%	72%	69%	69%	68%	69%	67%	72%
G4	71%	68%	69%	73%	69%	69%	64%	69%	69%	79%
G27	67%	67%	67%	70%	67%	67%	67%	67%	66%	69%
Totaal	68%	67%	67%	70%	67%	67%	66%	67%	66%	71%

II) provincie										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	68%	66%	66%	69%	66%	66%	70%	66%	66%	68%
Friesland	66%	66%	65%	68%	65%	65%	71%	65%	66%	66%
Drenthe	60%	60%	59%	62%	59%	59%	65%	59%	59%	60%
Overijssel	65%	64%	63%	67%	64%	64%	67%	63%	64%	65%
Flevoland	69%	69%	69%	72%	69%	69%	75%	69%	69%	69%
Gelderland	63%	64%	64%	67%	64%	64%	64%	64%	63%	66%
Utrecht	62%	66%	67%	70%	67%	67%	62%	67%	65%	71%
Noord-Holland	68%	66%	67%	70%	67%	67%	60%	67%	66%	77%
Zuid-Holland	74%	71%	71%	75%	71%	71%	70%	71%	70%	75%
Zeeland	71%	71%	70%	74%	70%	70%	76%	70%	71%	71%
Noord-Brabant	63%	63%	63%	67%	64%	64%	64%	63%	62%	66%
Limburg	69%	69%	69%	72%	69%	69%	74%	69%	70%	69%
Totaal	68%	67%	67%	70%	67%	67%	66%	67%	66%	71%

III) WBA-regio										
	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	69%	66%	66%	69%	66%	66%	70%	66%	66%	69%
Friesland	68%	67%	67%	70%	67%	67%	72%	67%	68%	68%
Drenthe	56%	57%	56%	59%	56%	56%	64%	56%	57%	56%
Twente	65%	64%	63%	67%	64%	64%	69%	63%	64%	65%
Zwolle-Kampen	66%	63%	63%	66%	63%	63%	62%	63%	62%	66%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	68%	66%	66%	69%	66%	66%	66%	66%	65%	68%
Stedendriehoek	65%	67%	67%	70%	67%	67%	68%	67%	66%	69%
BRU	63%	66%	67%	70%	67%	67%	63%	67%	65%	72%
Sg Amersfoort	63%	66%	67%	70%	67%	67%	63%	67%	65%	71%
Stadsregio Amsterdam	68%	65%	67%	70%	67%	67%	58%	67%	66%	80%
Noord-Holland minus ROA	66%	67%	68%	71%	68%	68%	62%	68%	66%	73%
Haaglanden	76%	71%	72%	75%	72%	72%	70%	72%	71%	76%
Stadsregio Rotterdam	76%	72%	72%	76%	72%	72%	72%	72%	71%	76%
Holland Rijnland	67%	70%	71%	74%	71%	71%	65%	71%	68%	77%
Drechtsteden	73%	72%	72%	75%	72%	72%	71%	72%	71%	73%
Zeeland	73%	75%	74%	78%	74%	74%	82%	74%	76%	73%
SRE	58%	62%	62%	65%	62%	62%	64%	62%	60%	65%
Noord-Brabant overig	64%	64%	64%	68%	65%	65%	65%	64%	63%	67%
Limburg	68%	69%	69%	72%	69%	69%	75%	69%	71%	68%
Flevoland	71%	71%	70%	74%	71%	71%	78%	70%	70%	71%
niet-WBA-gemeente	65%	64%	64%	68%	64%	64%	66%	64%	64%	66%
Totaal	68%	67%	67%	70%	67%	67%	66%	67%	66%	71%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	71%	68%	69%	73%	69%	69%	65%	69%	69%	77%
Sterk stedelijk	69%	69%	69%	72%	69%	69%	69%	69%	68%	71%
Matig stedelijk	65%	65%	65%	68%	65%	65%	66%	65%	64%	68%
Weinig stedelijk	62%	63%	63%	66%	63%	63%	64%	63%	62%	65%
Niet stedelijk	64%	63%	63%	66%	63%	63%	67%	63%	63%	64%
Totaal	68%	67%	67%	70%	67%	67%	66%	67%	66%	71%

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	69%	61%	64%	67%	64%	64%	54%	64%	63%	77%
Eengezins	62%	64%	63%	67%	64%	64%	65%	63%	63%	64%
Meergezins	72%	69%	70%	73%	70%	70%	68%	70%	69%	76%
Totaal	68%	67%	67%	70%	67%	67%	66%	67%	66%	71%

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	66%	63%	64%	67%	64%	64%	57%	64%	63%	74%
1946 - 1959	65%	65%	65%	68%	65%	65%	62%	65%	64%	68%
1960 - 1970	66%	67%	67%	70%	67%	67%	67%	67%	67%	68%
1971 - 1980	67%	68%	68%	71%	68%	68%	70%	68%	68%	70%
1981 - 1990	69%	68%	68%	71%	68%	68%	68%	68%	67%	73%
1991 - 2000	71%	68%	68%	72%	69%	69%	69%	69%	67%	74%
vanaf 2001	70%	67%	68%	71%	68%	68%	71%	68%	66%	74%
onbekend	66%	66%	66%	69%	66%	66%	66%	66%	65%	68%
Totaal	68%	67%	67%	70%	67%	67%	66%	67%	66%	71%

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	149	148	148	141	149	149	144	148	149	145
20.000 tot 50.000	149	148	148	141	149	149	146	148	150	144
meer dan 50.000	142	143	144	137	144	144	143	144	146	138
G4	129	135	133	127	134	134	147	133	134	118
G27	141	140	140	134	141	141	138	140	142	136
Totaal	142	142	143	136	143	143	144	142	144	136

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	135	136	138	131	138	138	128	138	136	135
Friesland	140	140	142	135	142	142	130	142	140	140
Drenthe	150	150	152	144	152	152	138	152	151	150
Overijssel	142	144	145	138	145	145	137	145	145	142
Flevoland	152	149	151	144	151	151	138	151	151	152
Gelderland	152	149	150	142	150	150	147	150	152	145
Utrecht	156	148	147	140	148	148	156	147	151	139
Noord-Holland	137	141	139	132	139	139	156	138	141	123
Zuid-Holland	131	136	137	130	137	137	139	137	139	130
Zeeland	138	138	140	133	140	140	130	140	138	138
Noord-Brabant	154	150	151	143	151	151	148	151	154	146
Limburg	138	137	139	132	139	139	129	139	136	138
Totaal	142	142	143	136	143	143	144	142	144	136

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	134	137	138	132	139	139	131	138	138	134
Friesland	137	137	139	132	139	139	129	139	137	137
Drenthe	157	155	157	149	157	157	140	157	156	157
Twente	143	144	146	139	146	146	134	146	145	143
Zwolle-Kampen	134	139	139	132	140	140	140	139	141	134
Stadsregio Arnhem Nijmegen	141	144	144	137	145	145	144	144	147	141
Stedendriehoek	148	143	144	137	144	144	141	144	146	141
BRU	155	148	147	140	148	148	157	147	150	138
Sg Amersfoort	154	145	145	138	145	145	153	145	149	137
Stadsregio Amsterdam	133	139	136	129	136	136	159	135	137	116
Noord-Holland minus ROA	145	144	142	135	142	142	154	141	145	133
Haaglanden	127	135	135	128	136	136	138	135	136	127
Stadsregio Rotterdam	128	135	135	129	136	136	134	135	137	128
Holland Rijnland	145	139	138	131	139	139	149	138	142	128
Drechtsteden	131	134	134	128	135	135	135	134	136	131
Zeeland	141	137	139	132	139	139	125	139	136	141
SRE	164	154	155	148	156	156	150	155	158	149
Noord-Brabant overig	151	148	149	141	149	149	147	149	151	145
Limburg	136	133	135	129	136	136	124	135	131	136
Flevoland	152	150	151	144	152	152	137	151	151	152
niet-WBA-gemeente	148	147	148	141	148	148	143	148	150	144
Totaal	142	142	143	136	143	143	144	142	144	136

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	130	135	134	127	134	134	144	133	135	121
Sterk stedelijk	142	141	142	135	142	142	141	142	144	137
Matig stedelijk	148	147	148	140	148	148	145	148	149	143
Weinig stedelijk	154	152	153	145	153	153	149	152	154	148
Niet stedelijk	145	146	147	140	147	147	138	147	147	144
Totaal	142	142	143	136	143	143	144	142	144	136

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	98	111	107	101	107	107	130	105	108	88
Eengezins	162	156	158	150	158	158	153	158	159	156
Meergezins	130	134	134	127	134	134	138	133	135	123
Totaal	142	142	143	136	143	143	144	142	144	136

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	129	134	133	126	133	133	152	131	133	117
1946 - 1959	132	132	132	125	132	132	139	132	133	127
1960 - 1970	142	139	140	133	140	140	138	140	140	137
1971 - 1980	151	147	148	141	149	149	143	148	149	146
1981 - 1990	140	142	142	135	142	142	142	142	145	134
1991 - 2000	145	150	150	142	150	150	149	149	153	139
vanaf 2001	160	165	165	157	167	167	157	165	169	153
onbekend	140	140	141	134	141	141	139	141	142	136
Totaal	142	142	143	136	143	143	144	142	144	136

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	698	691	694	660	695	695	672	694	699	678
20.000 tot 50.000	696	691	692	658	694	694	685	692	701	671
meer dan 50.000	666	671	670	637	673	673	670	670	682	643
G4	601	628	620	589	622	622	686	616	623	546
G27	660	653	654	622	656	656	646	654	661	635
Totaal	663	666	665	632	667	667	672	664	672	633

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	630	636	640	609	642	642	596	640	634	630
Friesland	656	655	662	630	664	664	606	662	652	656
Drenthe	704	702	710	675	710	710	642	710	707	704
Overijssel	665	672	677	643	679	679	637	677	677	665
Flevoland	711	700	707	672	708	708	642	707	707	711
Gelderland	711	698	699	665	700	700	691	699	713	679
Utrecht	732	692	686	652	690	690	735	685	704	647
Noord-Holland	641	657	646	614	647	647	734	642	656	571
Zuid-Holland	610	636	635	604	639	639	647	635	646	603
Zeeland	644	645	651	619	652	652	603	651	643	644
Noord-Brabant	724	704	705	671	707	707	692	705	720	683
Limburg	646	638	645	613	648	648	599	645	633	646
Totaal	663	666	665	632	667	667	672	664	672	633

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	624	641	644	612	645	645	608	644	643	624
Friesland	640	640	645	614	645	645	599	645	636	640
Drenthe	740	727	737	700	737	737	654	737	732	740
Twente	668	675	680	647	682	682	626	680	677	668
Zwolle-Kampen	626	649	649	617	650	650	655	648	659	626
Stadsregio Arnhem Nijmegen	657	674	674	641	675	675	672	674	688	657
Stedendriehoek	694	670	672	639	674	674	660	672	681	660
BRU	729	693	686	652	692	692	739	685	703	642
Sg Amersfoort	722	680	676	642	677	677	717	675	695	641
Stadsregio Amsterdam	620	647	632	601	633	633	748	626	640	535
Noord-Holland minus ROA	679	666	660	627	662	662	725	658	675	618
Haaglanden	590	627	626	595	631	631	644	626	635	590
Stadsregio Rotterdam	597	628	629	598	631	631	623	629	636	597
Holland Rijnland	677	650	643	612	645	645	699	643	664	596
Drechtsteden	610	624	624	594	625	625	631	624	630	610
Zeeland	661	639	647	615	648	648	580	647	630	661
SRE	774	725	727	691	729	729	701	727	743	697
Noord-Brabant overig	707	694	695	661	696	696	688	695	708	676
Limburg	635	621	628	597	630	630	577	628	610	635
Flevoland	712	701	708	673	710	710	637	708	708	712
niet-WBA-gemeente	692	689	692	658	694	694	670	692	699	675
Totaal	663	666	665	632	667	667	672	664	672	633

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	603	628	621	590	623	623	675	618	627	558
Sterk stedelijk	663	660	660	628	662	662	659	660	670	640
Matig stedelijk	695	689	690	656	692	692	679	690	697	668
Weinig stedelijk	725	711	713	678	715	715	698	713	722	694
Niet stedelijk	678	682	687	653	688	688	644	687	686	675
Totaal	663	666	665	632	667	667	672	664	672	633

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	450	508	488	464	489	489	603	481	494	401
Eengezins	760	734	739	702	740	740	717	738	746	735
Meergezins	603	624	620	590	622	622	642	619	628	571
Totaal	663	666	665	632	667	667	672	664	672	633

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	599	627	616	585	617	617	711	610	617	542
1946 - 1959	616	614	611	581	613	613	650	611	619	589
1960 - 1970	663	648	651	619	652	652	646	651	653	641
1971 - 1980	706	688	692	658	694	694	669	692	696	682
1981 - 1990	653	665	662	630	663	663	665	662	674	624
1991 - 2000	679	702	699	665	700	700	699	698	716	648
vanaf 2001	752	776	775	737	783	783	737	774	793	716
onbekend	655	656	658	625	659	659	651	657	661	636
Totaal	663	666	665	632	667	667	672	664	672	633

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	60%	59%	60%	49%	49%	49%	55%	60%	61%	56%
20.000 tot 50.000	58%	59%	59%	49%	49%	49%	60%	59%	62%	52%
meer dan 50.000	49%	50%	50%	41%	41%	41%	52%	50%	54%	43%
G4	31%	37%	36%	26%	26%	26%	51%	34%	36%	18%
G27	48%	45%	46%	37%	37%	37%	43%	46%	48%	41%
Totaal	49%	50%	50%	40%	40%	40%	52%	49%	52%	41%

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	40%	38%	40%	30%	30%	30%	19%	40%	38%	40%
Friesland	50%	50%	52%	41%	41%	41%	27%	52%	49%	50%
Drenthe	66%	67%	69%	58%	58%	58%	40%	69%	69%	66%
Overijssel	49%	52%	53%	44%	44%	44%	43%	53%	54%	49%
Flevoland	61%	61%	62%	53%	53%	53%	39%	62%	63%	61%
Gelderland	62%	61%	61%	50%	50%	50%	62%	61%	64%	54%
Utrecht	68%	57%	55%	44%	44%	44%	75%	55%	60%	43%
Noord-Holland	42%	46%	43%	33%	33%	33%	67%	42%	45%	25%
Zuid-Holland	33%	39%	40%	31%	31%	31%	43%	40%	43%	31%
Zeeland	45%	50%	51%	42%	42%	42%	35%	51%	52%	45%
Noord-Brabant	64%	63%	63%	54%	54%	54%	65%	63%	66%	56%
Limburg	46%	42%	45%	35%	35%	35%	28%	45%	42%	46%
Totaal	49%	50%	50%	40%	40%	40%	52%	49%	52%	41%

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	39%	41%	42%	34%	34%	34%	25%	42%	42%	39%
Friesland	46%	48%	49%	34%	34%	34%	22%	49%	43%	46%
Drenthe	85%	84%	85%	75%	75%	75%	37%	85%	85%	85%
Twente	49%	52%	54%	45%	45%	45%	40%	53%	54%	49%
Zwolle-Kampen	40%	44%	45%	36%	36%	36%	50%	45%	48%	40%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	47%	52%	53%	43%	43%	43%	54%	53%	57%	47%
Stedendriehoek	58%	52%	53%	43%	43%	43%	49%	53%	55%	50%
BRU	68%	57%	55%	44%	44%	44%	77%	54%	60%	42%
Sg Amersfoort	66%	52%	51%	40%	40%	40%	68%	51%	57%	40%
Stadsregio Amsterdam	36%	43%	39%	29%	29%	29%	70%	37%	40%	17%
Noord-Holland minus ROA	53%	48%	46%	36%	36%	36%	65%	46%	51%	34%
Haaglanden	28%	37%	37%	30%	30%	30%	42%	37%	39%	28%
Stadsregio Rotterdam	29%	37%	38%	29%	29%	29%	33%	38%	39%	29%
Holland Rijnland	50%	42%	41%	31%	31%	31%	61%	41%	46%	30%
Drechtsteden	28%	33%	33%	24%	24%	24%	41%	33%	38%	28%
Zeeland	49%	47%	48%	42%	42%	42%	28%	48%	48%	49%
SRE	76%	71%	71%	62%	62%	62%	69%	71%	74%	62%
Noord-Brabant overig	59%	58%	58%	50%	50%	50%	62%	58%	62%	53%
Limburg	41%	35%	38%	29%	29%	29%	20%	38%	33%	41%
Flevoland	61%	61%	62%	53%	53%	53%	37%	62%	64%	61%
niet-WBA-gemeente	58%	58%	59%	49%	49%	49%	54%	59%	61%	54%
Totaal	49%	50%	50%	40%	40%	40%	52%	49%	52%	41%

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	32%	37%	35%	26%	26%	26%	47%	35%	36%	21%
Sterk stedelijk	48%	47%	47%	38%	38%	38%	49%	47%	50%	41%
Matig stedelijk	57%	57%	57%	47%	47%	47%	57%	57%	59%	50%
Weinig stedelijk	67%	66%	67%	57%	57%	57%	66%	66%	69%	61%
Niet stedelijk	57%	58%	60%	48%	48%	48%	43%	60%	60%	56%
Totaal	49%	50%	50%	40%	40%	40%	52%	49%	52%	41%

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	2%	6%	4%	2%	2%	2%	29%	2%	3%	1%
Eengezins	78%	75%	75%	65%	65%	65%	73%	75%	77%	73%
Meergezins	29%	33%	33%	23%	23%	23%	37%	32%	35%	19%
Totaal	49%	50%	50%	40%	40%	40%	52%	49%	52%	41%

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	28%	33%	31%	20%	20%	20%	57%	29%	31%	16%
1946 - 1959	35%	33%	33%	22%	22%	22%	44%	33%	37%	28%
1960 - 1970	48%	43%	44%	34%	34%	34%	42%	44%	45%	41%
1971 - 1980	60%	57%	58%	50%	50%	50%	53%	58%	58%	54%
1981 - 1990	46%	50%	49%	39%	39%	39%	49%	49%	53%	39%
1991 - 2000	51%	61%	60%	47%	47%	47%	62%	60%	66%	40%
vanaf 2001	78%	86%	85%	79%	79%	79%	82%	85%	84%	72%
onbekend	50%	47%	48%	39%	39%	39%	43%	48%	48%	43%
Totaal	49%	50%	50%	40%	40%	40%	52%	49%	52%	41%

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

I) gemeentegrootte

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	261	253	256	222	256	256	234	256	261	241
20.000 tot 50.000	249	244	245	211	244	244	237	244	254	224
meer dan 50.000	210	215	214	181	214	214	214	214	226	187
G4	176	204	196	165	196	196	262	192	199	122
G27	228	222	223	191	223	223	215	223	229	204
Totaal	223	226	225	192	225	225	232	224	232	194

II) provincie

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	213	219	224	192	224	224	179	224	218	213
Friesland	229	229	236	203	236	236	179	236	226	229
Drenthe	287	285	292	257	292	292	225	292	290	287
Overijssel	239	247	251	218	251	251	211	251	251	239
Flevoland	230	219	225	190	224	224	161	225	225	230
Gelderland	268	256	256	222	256	256	248	256	270	237
Utrecht	278	238	232	198	233	233	281	231	250	193
Noord-Holland	211	227	216	184	215	215	303	212	226	141
Zuid-Holland	164	190	189	158	189	189	200	189	199	156
Zeeland	193	194	200	167	200	200	152	200	191	193
Noord-Brabant	280	260	262	227	261	261	249	261	276	239
Limburg	207	199	206	174	206	206	160	206	193	207
Totaal	223	226	225	192	225	225	232	224	232	194

III) WBA-regio

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	204	220	224	192	224	224	188	224	223	204
Friesland	215	215	220	188	220	220	174	220	211	215
Drenthe	326	313	323	286	323	323	240	323	318	326
Twente	241	248	254	220	253	253	200	253	250	241
Zwolle-Kampen	218	240	240	208	240	240	247	240	251	218
Stadsregio Arnhem Nijmegen	219	236	236	203	235	235	234	236	249	219
Stedendriehoek	248	223	226	192	225	225	213	225	234	213
BRU	274	237	231	197	232	232	283	229	247	187
Sg Amersfoort	272	231	226	193	225	225	267	226	245	191
Stadsregio Amsterdam	200	227	213	181	212	212	329	206	220	115
Noord-Holland minus ROA	234	221	215	182	214	214	280	213	230	173
Haaglanden	146	183	182	151	183	183	200	182	191	146
Stadsregio Rotterdam	148	180	180	149	180	180	175	180	187	148
Holland Rijnland	226	198	192	160	191	191	248	191	212	144
Drechtsteden	166	180	181	150	181	181	188	181	187	166
Zeeland	191	169	177	145	177	177	110	177	160	191
SRE	329	280	282	247	282	282	256	282	298	252
Noord-Brabant overig	263	250	251	217	251	251	245	251	265	233
Limburg	207	193	201	170	201	201	149	201	183	207
Flevoland	218	207	214	179	212	212	143	214	214	218
niet-WBA-gemeente	251	248	251	217	251	251	229	251	258	234
Totaal	223	226	225	192	225	225	232	224	232	194

IV) Stedelijkheid

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	178	202	195	165	195	195	249	192	201	133
Sterk stedelijk	215	211	212	179	211	211	210	211	221	191
Matig stedelijk	249	243	244	210	244	244	233	244	251	222
Weinig stedelijk	280	266	269	233	268	268	254	268	277	250
Niet stedelijk	249	252	257	223	257	257	215	257	257	246
Totaal	223	226	225	192	225	225	232	224	232	194

V) Soort woning

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	145	204	183	159	183	183	298	176	189	97
Eengezins	294	268	273	236	272	272	251	272	280	269
Meergezins	173	194	191	160	191	191	212	190	198	142
Totaal	223	226	225	192	225	225	232	224	232	194

VI) Bouwperiode

	Basis	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	209	237	226	196	226	226	322	220	228	153
1946 - 1959	223	221	219	189	219	219	257	218	226	196
1960 - 1970	233	218	221	189	221	221	216	221	223	211
1971 - 1980	243	225	229	195	228	228	205	229	232	218
1981 - 1990	207	218	216	183	215	215	219	215	228	177
1991 - 2000	206	229	226	192	225	225	226	225	243	175
vanaf 2001	235	259	258	220	257	257	220	257	275	199
onbekend	228	229	231	198	230	230	224	230	234	209
Totaal	223	226	225	192	225	225	232	224	232	194

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

I) gemeentegrootte

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
minder dan 20.000	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
20.000 tot 50.000	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
meer dan 50.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
G4	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
G27	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

II) provincie

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Friesland	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Drenthe	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Overijssel	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Flevoland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gelderland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Utrecht	1%	1%	1%	0%	0%	1%	1%	1%	1%
Noord-Holland	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Zuid-Holland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zeeland	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	1%	0%
Noord-Brabant	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Limburg	0%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	1%	0%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

III) WBA-regio

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Groningen-Assen	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Friesland	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%
Drenthe	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Twente	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zwolle-Kampen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stadsregio Arnhem Nijmegen	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stedendriehoek	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
BRU	1%	1%	2%	0%	0%	1%	1%	1%	1%
Sg Amersfoort	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	2%
Stadsregio Amsterdam	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Noord-Holland minus ROA	0%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	2%
Haaglanden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stadsregio Rotterdam	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Holland Rijnland	1%	1%	3%	1%	1%	0%	1%	1%	5%
Drechtsteden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zeeland	0%	0%	1%	0%	0%	6%	0%	2%	0%
SRE	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Noord-Brabant overig	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Limburg	1%	0%	1%	0%	0%	3%	0%	1%	0%
Flevoland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
niet-WBA-gemeente	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

IV) Stedelijkheid

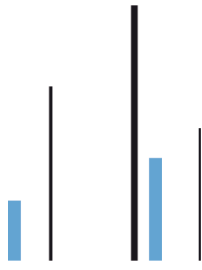
	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Zeer sterk stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Sterk stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Matig stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Weinig stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet stedelijk	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

V) Soort woning

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
Kleine woning (<= 40 m2)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Eengezins	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Meergezins	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%

VI) Bouwperiode

	Var 4	Var 5	Var 7A	Var 7B	Var 7C	Var 8	Var 9A	Var 9B	Var 10
t/m 1945	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
1946 - 1959	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
1960 - 1970	0%	0%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	1%
1971 - 1980	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1981 - 1990	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
1991 - 2000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
vanaf 2001	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%



Literatuurlijst

- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010, november 2010, Companen
- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011, november 2011, Companen
- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012, december 2012, Companen
- Het huurprijzplafond en de WOZ-waarde, november 2003, RIGO
- Huurbeleid 2011/2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Modernisering van het woningwaarderingstelsel, oktober 2013, ABF Research