

Afstudeerscriptie

De invloed van een gewijzigd woningwaarderingssysteem op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Naam auteur	Hendrik van Arem
Opleiding	Vastgoed & Makelaardij
School	Fontys Hogescholen
1 ^e stagedocent	Loek Ploeg
2 ^e stagedocent	Nico Schram
Bedrijf	DTZ Zadelhoff
Stagebegeleider	Eelco Horstman
Datum	05 januari 2015

Openbaar

Titelblad

Auteur: Hendrik van Arem
Vincent van Goghstraat 19
6901 DK Zevenaar

Bedrijf: DTZ Zadelhoff
Parnassusweg 803
1085 LZ Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam

Begeleider: Eelco Horstman
EHorstman@dtz.nl

Opleiding: Vastgoed & Makelaardij
Fontys Hogescholen
Rachelsmolen 1
5612 MA Eindhoven
Postbus 347
5600 AH Eindhoven

1^e stagedocent: Loek ploeg
l.ploeg@fontys.nl

2^e stagedocent: Nico Schram
n.schram@fontys.nl

Datum: 05 januari 2015
Versie: 1.0

Voorwoord

Als eerste wil ik graag national director ir. Vincent Huizinga MRE MRICS RT bedanken. Naar aanleiding van een gesprek tijdens de Real Estate Career Day te Delft bracht hij mij in contact met de leidinggevendenden van de teams Residential Corporaties en Residential Investors van DTZ Zadelhoff.

Als tweede wil ik dan ook graag de leidinggevendenden van deze twee teams bedanken. Dit zijn national director drs. Joosje Lugard MSRE MRICS RT en director Ruben Smulders MSc MSRE MRICS RRV RT. Ondanks dat ik vooraf niet wist wat ik wilde gaan onderzoeken, 'iets met vastgoed met een voorkeur voor iets met woningen', ben ik met hun toch een uitdagend en actueel onderwerp voor deze scriptie overeengekomen.

Voor het schrijven van deze scriptie ben ik in het team Residential Corporaties geplaatst. Mijn collega's van dit team wil ik graag bedanken voor hun steun en inspiratie. Hierbij in het bijzonder mijn begeleider ing. Eelco Horstman RDMW. Dankzij de begeleiding van deze 'Excel-Koning' is het maximale uit deze scriptie naar boven gekomen.

Daarnaast nog een dankwoord aan drs. Jos Hesselink en Thijs Konijnendijk van de afdeling Research van DTZ Zadelhoff voor hun hulp.

Voor de begeleiding vanuit de Fontys Hogescholen wil ik graag Loek Ploeg en Nico Schram bedanken voor het meedenken en hun feedback.

Toen deze scriptie in concept af was, heb ik contact gehad met vier woningbouwcorporaties verspreid over Nederland. Naar deze vier woningbouwcorporaties heb ik mijn scriptie mogen sturen zodat zij hun opinie over mijn bevindingen hebben kunnen geven. Graag wil ik de daarbij betrokkenen bedanken voor hun waardevolle feedback.

Tot slot wil ik graag mijn vriendin bedanken voor de steun die ik van haar gekregen heb en de uren die zij in mijn scriptie heeft gestoken.

Managementsamenvatting

In deze scriptie staat de invloed van een gewijzigd woningwaarderingsstelsel (WWS) op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat centraal. De invloed de marktwaarde is berekend op basis van een procentuele wijziging van de maximaal realistische huur.

De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde.

De maximaal realistische huur neemt gemiddeld met circa 1% toe. Dit is doorgerekend in de marktwaarde. Daar uit is gebleken dat de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat landelijk gezien met gemiddeld 0,3% toeneemt. Het kabinet heeft bij het nieuwe WWS als randvoorwaarde gesteld dat op macroniveau het nieuwe WWS niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders. Uit deze scriptie blijkt dat er een toename van gemiddeld 0,3% is. Het nieuwe WWS leidt dus niet tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau. Procentueel gezien is een toename van gemiddeld 0,3% geen schokkende uitkomst. Aangezien het noodzakelijk was om veel met gemiddeldes en uitgangspunten te werken, zou de daadwerkelijke uitkomst op 0% kunnen liggen. Ondanks dat er getracht is om een zo correct en volledig mogelijk beeld van de huidige situatie weer te geven, kan er een geringe foutmarge in zitten. Vanuit die optiek kan de toename van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat ook bijvoorbeeld 1,0% bedragen. Wanneer er bij deze scriptie een wijziging van bijvoorbeeld 10% uit was gekomen, dan was de uitkomst schokkender geweest. Om de probleemstelling te beantwoorden wordt er een antwoord gegeven op de hoofdvraag. Het antwoord op de hoofdvraag *‘wat is de invloed van een gewijzigd woningwaarderingsstelsel op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat?’* luidt als volgt: *‘het gewijzigde woningwaarderingsstelsel resulteert gemiddeld genomen in een geringe toename van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat waarbij er op het onderzochte provincieniveau onderling grote verschillen zijn’*.

Mijn visie op de invloed van een nieuwe maximaal redelijk huur voor de marktwaarde is dat deze invloed erg beperkt is. Dit wordt veroorzaakt omdat er waarderingstechnisch eerst gemuteerd dient te worden, vervolgens dient de waarde bij het doorverhuurscenario hoger te liggen dan de waarde bij het uitpondscenario en tot slot moet de huurstijging markttechnisch gezien nog realiseerbaar zijn. Het bovenstaande verklaart de toename van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat met gemiddeld 0,3%, terwijl de maximaal realistische huur met circa 1% toeneemt.

Aan iedere verhuurder van woningcomplexen wordt aanbevolen om voor het eigen bezit te kijken wat de invloed is van een gewijzigd WWS in hun regio. Dit kan middels de uitkomsten van de berekeningen welke in tabellen in de bijlagen van deze scriptie staan. Deze uitkomsten geven op gemeente- en/of provincieniveau een beeld wat de invloed van een gewijzigd WWS is. Er is getracht om de berekening in *Bijlage 6. Bepaling huidige en nieuwe maximaal redelijke huur* op pagina 103 zo op te stellen dat u deze berekening kunt herhalen waarbij u de WOZ-waarde en de gebruiksoppervlakte van uw eigen woningbezit invult. Op deze manier berekent u voor u zelf de wijziging van de maximaal redelijke huur.

Inhoudsopgave

Titelblad.....	2
Voorwoord.....	3
Managementsamenvatting	4
Inhoudsopgave.....	5
Inleidend hoofdstuk	6
Literatuuronderzoek	10
Achtergrondinformatie.....	11
Deelvraag 1. Wat wil het kabinet wijzigen bij het nieuwe woningwaarderingssysteem?	13
Uitvoering praktijkgericht onderzoek	16
Deelvraag 2. Hoeveel bedraagt per regio de huurwaarde, de actuele huur, de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur?.....	17
Deelvraag 3. Wat wordt de nieuwe parameter huur bij de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat?.....	22
Deelvraag 4. Hoe vertaalt de nieuwe parameter huur zich in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat?.....	26
Toetsing aan de praktijk.....	29
Deelvraag 5. Wat is de opinie van andere deskundigen op mijn bevindingen?	30
Conclusie en aanbevelingen.....	35
Conclusie	35
Aanbeveling	36
Begrippenlijst:.....	38
Bron- en literatuurlijst:	42
Bijlagen.....	44
Bijlage 1. Rekenvoorbeeld woningwaarderingssysteem.....	45
Bijlage 2. Selectie uit kamerstukken en kamerbrieven	51
Bijlage 3. Bepaling huurwaarde.....	61
Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte	77
Bijlage 5. Bepaling actuele huur	92
Bijlage 6. Bepaling huidige en nieuwe maximaal redelijke huur	103
Bijlage 7. Bepaling maximaal realistische huur.....	122
Bijlage 8. Bepaling van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat	132
Bijlage 9. Overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en aannames	134
Bijlage 10. Overzicht concept afstudeerscriptie samengevat	138

Inleidend hoofdstuk

Aanleiding en context

De context waarin deze scriptie wordt geschreven wordt weergegeven door de aanleiding te behandelen, informatie te verstrekken over de opdrachtgever en de situatie te beschrijven waarin dit onderzoek plaats vindt.

De aanleiding van deze scriptie is geweest dat het kabinet heeft besloten om het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) te moderniseren en te vereenvoudigen. Het WWS is een puntensysteem dat, tot een bepaalde grens, de maximaal redelijke huur van een huurwoning bepaalt. Deze maximaal redelijke huur is gebaseerd op het aantal huurpunten dat de betreffende huurwoning ontvangt. Hierbij worden voor meerdere onderdelen punten gegeven. Hoe meer punten, hoe hoger de huurprijs die gevraagd mag worden. Het kabinet wil in dit puntensysteem de WOZ-waarde van een woning mee gaan laten tellen. Deze huidige plannen hebben enkel betrekking op zelfstandige woningen.

DTZ Zadelhoff is de opdrachtgever geweest van deze scriptie. DTZ Zadelhoff is in Nederland de grootste speler op het gebied van het taxeren van verhuurde woningcomplexen. DTZ Zadelhoff heeft hiervoor een afdeling met woningtaxateurs opgericht. Dit is de afdeling Residential. De afdeling Residential is opgesplitst in een team dat zich specifiek richt op woningbouwcorporaties (team Residential Corporaties) en een team dat zich specifiek richt op particuliere en institutionele beleggers (team Residential Investors). Op 1 november 2014 werkten er 29 mensen bij het team Residential Corporaties en Residential Investors. Daarnaast is er nog algemene ondersteuning en directie aanwezig. Omdat DTZ Zadelhoff veel taxaties van verhuurde woningcomplexen uitvoert, is het voor DTZ Zadelhoff interessant om als eerste partij in de markt de invloed van een gewijzigd WWS doorgerekend te hebben in de marktwaarde in verhuurde staat van woningcomplexen.

Het onderzoek vindt plaats in een situatie waarbij het kabinet de stagnerende woningmarkt weer in beweging wilt krijgen. Het kabinet-Rutte II had in het regeerakkoord afgesproken dat het WWS afgeschaft zou worden en de maximale huur berekend zou worden door 4,5% van de WOZ-waarde te nemen. Na veel commentaar op dit plan is er een alternatief ontwikkeld. Hierbij gaat de WOZ-waarde van een huurwoning mede de maximaal redelijke huurprijs bepalen. In deze scriptie staat de invloed van dit alternatief centraal.

Probleemverkenning

Doordat het WWS wordt aangepast, kan de maximaal redelijke huur van een woning op individueel niveau veranderen. Bij mutatie kan dat voor de verhuurders leiden tot een wijziging van de huurinkomsten. De probleemstelling is dat een wijziging van het woningwaarderingssysteem invloed kan hebben op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Wat de invloed op deze marktwaarde is, is nog een grote onbekende. Met deze scriptie wordt daar meer duidelijkheid over gegeven. De twee belangrijkste randvoorwaarden waarbinnen een probleemstelling afgebakend moet worden, zijn relevant en specifiek. De probleemstelling is relevant omdat DTZ Zadelhoff graag een antwoord op deze probleemstelling wil om klanten daarmee te kunnen adviseren. Daarnaast is de probleemstelling specifiek omdat er van de kabinetswijzigingen afgebakend wordt tot de invloed van een gewijzigd woningwaarderingssysteem.

Tevens wordt er uitgegaan van ceteris paribus. Dit houdt in dat de parameter huur wijzigt, maar dat er gesteld wordt dat de overige parameters gelijk blijven.

De probleemstelling is uitgewerkt in een hoofd- en vijf deelvragen. Deze worden bij de paragraaf Hoofd- en deelvragen behandeld.

Bij DTZ Zadelhoff wordt de waarde van een verhuurd woningcomplex bepaald door een taxatie op basis van twee taxatiemethoden. De eerste methode is een comparatieve methode, de huurwaardekapitalisatiemethode (HW-kap). De tweede taxatiemethode is de Discounted Cash Flow-methode (DCF). De DCF wordt altijd doorgerekend op basis een uitpond- en doorverhuurscenario. Sinds 2011 wordt de DCF ook verplicht voorgeschreven door de IPD/ROZ Vastgoedindex bij het taxeren van woningcomplexen in verhuurde staat. Onafhankelijk van de taxatiemethode die er gebruikt wordt, is de taxatiemethode gebaseerd op een aantal parameters. Een van die parameters is de parameter huur.

Doelstelling

De doelstelling van deze scriptie is om in kaart te brengen wat de invloed is van een gewijzigd woningwaarderingsstelsel op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Om deze doelstelling te realiseren wordt de probleemstelling behandeld door het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen. Bij deze scriptie is afgebakend tot een wijziging van de parameter huur. Dit om voldoende verdieping van de scriptie te waarborgen. Bij de parameter huur is er onderscheid gemaakt tussen de huurwaarde, de actuele huur en de maximaal redelijke huur. Bij de maximaal redelijke huur is het verschil tussen de huidige en de nieuwe situatie in kaart gebracht.

Hoofd- en deelvragen

Om het verschil tussen de parameter huur bij de huidige en nieuwe situatie in kaart te brengen, is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Wat is de invloed van een gewijzigd woningwaarderingsstelsel op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat?

Ter beantwoording van de hoofdvraag zijn de onderstaande deelvragen opgesteld:

- 1. Wat wil het kabinet wijzigen bij het nieuwe woningwaarderingsstelsel?***
- 2. Hoeveel bedraagt per regio de huurwaarde, de actuele huur, de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur?***
- 3. Wat wordt de nieuwe parameter huur bij de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat?***
- 4. Hoe vertaalt de nieuwe parameter huur zich in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat?***
- 5. Wat is de opinie van andere deskundigen op mijn bevindingen?***

Toelichting deelvragen

De eerste deelvraag is tot stand gekomen om af te bakenen wat het kabinet wil wijzigen bij het nieuwe WWS. De actualiteit van deze scriptie wordt benadrukt doordat ten tijde van het schrijven van deze scriptie, er nog geen 100% zekerheid kon worden gegeven over het nieuwe WWS. Om de scriptie te baseren op een onderbouwd uitgangspunt, is bij de eerste deelvraag de meest ver ontwikkelde variant als uitgangspunt gekozen.

De tweede deelvraag is er op gericht om het onderscheid tussen de huurwaarde, de actuele huur en de maximaal redelijke huur in kaart te brengen. Dit heeft zowel op gemeente- als op provincieniveau plaats gevonden.

Bij de derde deelvraag is onderzocht wat de nieuwe parameter huur wordt bij de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat.

Bij de vierde deelvraag is de nieuwe parameter huur vertaald in een wijziging van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Tot slot is er bij deelvraag vijf getoetst wat de opinie van andere deskundigen is op mijn bevindingen. Dit om in de markt te testen of zij zich in mijn conclusies kunnen vinden.

Toegepaste onderzoeksmethodiek

Als eerste is er onderzocht of het een kwantitatief of kwalitatief onderzoek betreft. Daarna zijn de deelvragen ingedeeld in drie subgroepen. Tot slot is er aandacht besteed aan de afbakening van de uitgangspunten.

Kwantitatief versus kwalitatief onderzoek

Om te beoordelen of het onderzoek kwantitatief of kwalitatief is, is tabel 1 opgesteld. De tabel is gebaseerd op mijn mening op basis van de bijbehorende criteria. Naar aanleiding van tabel 1 kan er geconcludeerd worden dat het een kwantitatief onderzoek betreft.

Tabel 1. Kwantitatief of kwalitatief onderzoek

Kwantitatief onderzoek	Kwalitatief onderzoek	Soort onderzoek
Gesloten onderzoeksvraag	Open onderzoeksvraag	Kwalitatief
Onderzoeksvraag ligt vast	Onderzoeksvraag kan worden aangepast	Kwantitatief
Doel is vooral toetsen en beschrijven van een tevoren vastgelegd idee	Doel is het ontwikkelen van nieuwe ideeën	Kwantitatief
Er wordt op een standaardmanier data verzameld, bijvoorbeeld met een vragenlijst	De dataverzameling is niet standaard, vaak worden er participerende observaties en open interviews gehouden	Kwantitatief
Resultaat dataverzameling zijn cijfers; een datamatrix	Resultaat van dataverzameling zijn bijvoorbeeld observatie- en gespreksverslagen	Kwantitatief
Data worden met behulp van statistische analyses geëvalueerd	Observatie- en gespreksverslagen worden meestal eerst gereduceerd tot labels en vervolgens wordt getracht daar een structuur in te ontdekken.	Kwantitatief

Bron: (Baarda, Dit is onderzoek, 2009)

Literatuuronderzoek, uitvoering praktijkgericht onderzoek en toetsing aan de praktijk

De onderzoeksmethodieken die zijn toegepast zijn onderverdeeld in drie subgroepen. Deze subgroepen zijn literatuuronderzoek, uitvoering praktijkgericht onderzoek en toetsing aan de praktijk. De subgroep 'literatuuronderzoek' omvat de eerste deelvraag. De subgroep 'uitvoering praktijkgericht onderzoek' omvat de tweede, derde en vierde deelvraag. De subgroep 'toetsing aan de praktijk' omvat de vijfde deelvraag. Het doel van deze drie subgroepen is om systematisch te komen tot een antwoord op de hoofdvraag.

Afbakening uitgangspunten

Bij deze scriptie is er veel gebruik gemaakt van uitgangspunten. Dit komt onder andere door dat het onbekend is hoe het kabinet de WOZ-waarde mee wilt laten wegen bij het nieuwe WWS. Daarnaast zijn ook niet alle gegevens bekend, maar konden er wel gemiddeldes voor herleid worden. Deze scriptie bevat dan ook veel gemiddeldes. Om de uitvoering van deze scriptie mogelijk te maken, zijn deze gemiddeldes als uitgangspunt genomen.

Naast de parameter huur zijn er nog veel andere parameters welke invloed hebben op de marktwaarde van woningcomplexen. Een wijziging van de parameter huur kan direct invloed hebben op sommige andere parameters. Ter afbakening is uitgegaan van ceteris paribus. Dit houdt in dat de parameter huur wijzigt, maar dat er gesteld wordt dat de overige parameters gelijk blijven. Indien dit criterium niet zou worden gehanteerd, zou de scriptie te complex worden en bestaat het risico om de benodigde diepgang te missen.

De criteria objectief en betrouwbaar zijn gehanteerd als uitgangspunt bij de afbakening.

Ter verduidelijking is in *Bijlage 9. Overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en aannames* op pagina 134 een overzicht gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en aannames.

Begrippenkader

In dit verslag is consistent gebruik gemaakt van een begrippenkader. De uitleg en onderbouwing, van de volgens het begrippenkader gehanteerde begrippen, is te vinden in de *begrippenlijst* op pagina 38.

Literatuuronderzoek

Achtergrondinformatie

Huidig woningwaarderingssstelsel

Voor er kan worden ingegaan op de invloed van het nieuwe WWS, wordt er eerst wat achtergrondinformatie verstrekt. Deze achtergrondinformatie betreft een uitleg hoe het huidige WWS en de waarderingsmethodiek werkt. In deze paragraaf wordt er toelicht hoe het huidige WWS in zijn werk gaat. De volgende paragraaf behandelt de waarderingsmethodiek. Het huidige WWS werkt op basis van een puntensysteem. Het puntensysteem bepaalt wat de maximaal redelijke huur van een gereguleerde huurwoning mag zijn (Rijksoverheid, Puntensysteem huurwoning, 2014). Hoe meer punten, hoe hoger de maximaal redelijke huur. Gereguleerde huurwoningen zijn huurwoningen waarvan de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt (Rijksoverheid, Vrije sector huurwoning, 2014). De liberalisatiegrens bedraagt per 1 januari 2014 € 699,48. Dit betekent dat huurcontracten in 2014 met een huurprijs onder € 699,48 per maand, gereguleerd zijn. Bij deze huurwoningen geldt een maximaal redelijke huurprijs. Deze maximaal redelijke huur wordt ook wel maximale huur genoemd. Het puntensysteem geldt niet bij geliberaliseerde huurwoningen. Geliberaliseerde huurwoningen zijn huurwoningen waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. Huurcontracten met een huurprijs in 2014 boven € 699,48 per maand zijn geliberaliseerd. Bij deze huurwoningen bepalen verhuurder en huurder zelf de huurprijs. Er geldt dan geen maximale huurprijs.

Het hangt van het moment dat het huurcontract wordt gesloten af of een woning geliberaliseerd is of niet. Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals gebruiksoppervlakte en isolatie, levert punten op. Bij elkaar opgeteld bepalen de punten samen de maximaal redelijke huur.

In deze scriptie staat het WWS centraal. Om het uitgevoerde onderzoek te begrijpen is het essentieel om te weten hoe het WWS in zijn werk gaat. Daarom is in *Bijlage 1. Rekenvoorbeeld woningwaarderingssstelsel* op pagina 45 een rekenvoorbeeld toegevoegd.

Waarderingsmethodiek

Een taxatie van onroerend goed kan om verschillende redenen worden uitgevoerd. Als uitgangspunt is hier als taxatiedoel gekozen voor een balanstaxatie. Hier wordt de marktwaarde in verhuurde staat voor bepaald. Er wordt uitgegaan van de waarde op basis van complexgewijze verkoop aan een derde. De marktwaarde kan worden benaderd met behulp van verschillende methoden. Hier wordt aangesloten bij de taxatierichtlijnen zoals vastgesteld in de RJ 213 en RJ 645. De gekozen waarderingsmethodiek is de Discounted Cashflow Methode (DCF). Bij de waardering van woningcomplexen leidt deze methode tot twee waarden. Namelijk de marktwaarde in verhuurde staat bij uitpanden en de marktwaarde in verhuurde staat bij doorexploiteren. Uiteindelijk geldt de hoogste van de twee verkregen waarden als de waarde in het economische verkeer. Dit omdat een belegger bij mutatie van een woning voor de financieel meest gunstige optie zal kiezen.

De letterlijke vertaling van discounted cashflow is verdisconteerde kasstroom. Dit houdt in dat toekomstige kasstromen worden verdisconteerd naar de contante waarde van deze kasstromen. Hierbij wordt de financiële waarde van geld dus gecorrigeerd voor de invloed van tijd en wordt de kwaliteit van een potentiële investering bepaald.

Naast de DCF worden woningcomplexen binnen DTZ Zadelhoff ook gewaardeerd op basis van huurkapitalisatie. Bij huurkapitalisatie wordt de huurwaarde vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Deze factor drukt uit hoeveel maal de jaarhuurwaarde men bij verkoop bereid zou zijn te betalen voor het pand.

De parameter huur is zowel van toepassing op de DCF als bij huurkapitalisatie. Omdat de berekening van de DCF uitgebreider is dan de methode bij huurkapitalisatie, wordt ervoor gekozen om de DCF als uitgangspunt te nemen.

Deelvraag 1. Wat wil het kabinet wijzigen bij het nieuwe woningwaarderingssstelsel?

De voorgenomen wijzigingen van het kabinet

Het is van belang om te weten wat het kabinet wil wijzigen bij het nieuwe woningwaarderingssstelsel. Omdat dit nog niet 100% zeker is, dient er voor een uitgangspunt gekozen te worden. Daarom wordt bij deelvraag 1 inzichtelijk gemaakt welke variant van het kabinet als uitgangspunt wordt gekozen. Het antwoord op deelvraag 1 bestaat uit een citaat. Er is bewust voor gekozen om hier wel een complete deelvraag aan te wijden. Dit omdat het antwoord op deelvraag 1 de basis vormt voor deze scriptie. Daarom is het van belang om inzichtelijk te maken op basis van welke documenten dit antwoord is gebaseerd. Om dit inzichtelijk te maken is de inhoud van alle kamerstukken en rapporten, welke over de wijziging van het woningwaarderingssstelsel gaan, in kaart gebracht. Het tijdsbestek voor het schrijven van deze scriptie is een periode van zeventien weken. Deze zeventien weken hebben plaatsgevonden tussen 1 juli 2014 en 27 oktober 2014. Aangezien de publicatiedatum na 27 oktober 2014 ligt, is er tot 1 november 2014 geüpdatet. Al het onderstaande heeft dan ook betrekking op informatie verstrekt tot 1 november 2014.

Met betrekking tot het woningwaarderingssstelsel heeft het kabinet tot 1 november 2014 de volgende relevante documenten gepubliceerd:

- Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt, 2013);
- Kamerbrief over de modernisering van het woningwaarderingssstelsel (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de modernisering van het woningwaarderingssstelsel, 2013);
- Kamerbrief over de Hervormingsagenda woningmarkt (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de Hervormingsagenda woningmarkt, 2013);
- Nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel vereenvoudiging werkwijze huurcommissie (Commissie Wonen en Rijkdienst, Nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel vereenvoudiging werkwijze huurcommissie, 2013);
- Kamerbrief over varianten woningwaarderingssstelsel (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over varianten woningwaarderingssstelsel, 2014);
- Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt, 2014);
- Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte (Blok, drs. S.A., Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte, 2014)

Daarnaast heeft ABF Research in opdracht van het kabinet de volgende drie rapporten gepubliceerd:

- Modernisering van het woningwaarderingssstelsel – Vereenvoudiging via de WOZ-waarde, ABF Research, (oktober 2013), Delft;
- Modernisering van het WWS: de Kamervarianten – Aanvullende analyses op verzoek van de Tweede Kamer, ABF Research, (februari 2014), Delft;
- Actualisatie Kabinetsvoorstel – Modernisering van het Woningwaarderingssstelsel, (oktober 2014), Delft.

De drie rapportages gaan alle drie specifiek over het WWS en zijn daarom alle drie relevant. De vijf kamerbrieven en de nota zijn deels relevant. Het gedeelte van de kamerbrieven en de nota dat direct relevant is voor deze scriptie, is opgenomen in *Bijlage 2. Selectie uit kamerstukken en kamerbrieven* op pagina 51. Deze stukken zijn in de bijlage toegevoegd zodat u als lezer meer achtergrondinformatie over de besluitvorming van het kabinet kunt lezen. Tevens bevat het een toelichting van het kabinet op de beweegredenen waarom er voor het huidige kabinetsvoorstel is gekozen. Vanwege de omvang van de drie rapporten, inclusief bijlagen en de berekeningen, zijn deze niet in de bijlage toegevoegd.

Het kabinet heeft meerdere varianten laten onderzoeken. Als basis voor het schrijven van deze scriptie, is besloten om aan te sluiten bij het meest recente kabinetsvoorstel. In het meest recente kabinetsvoorstel wordt de volgende variant beschreven:

‘De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120. Tot slot wordt dit laatste aantal huurpunten afgerond naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%.’ (Blok, drs. S.A., Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte, 2014).

Aangezien er door het kabinet nog geen definitief besluit is genomen over hoe de WOZ-waarde mee gewogen gaat worden in het vernieuwde WWS, wordt het bovenstaande kabinetsvoorstel als uitgangspunt gekozen.

De wijziging van het WWS staat centraal in deze scriptie. Om deze wijziging in de marktwaarde door te rekenen, dient er voor een uitgangspunt te worden gekozen. Ter onderbouwing van dit uitgangspunt is het van belang om te weten op basis van welke documenten dit uitgangspunt is gebaseerd. Er is een samengevat uitgangspunt opgesteld waarbij rekening is gehouden met enkele randvoorwaarden van meerdere politieke partijen. Ter kennisgeving worden deze randvoorwaarden hieronder weergegeven:

- Het WWS wordt zo aangepast dat de lokale marktsituatie (in de vorm van de WOZ-waarde) wordt meegewogen;
- De onderdelen woonomgeving en woonvorm komen te vervallen;
- De punten die voor de schaarstegebieden een ‘grote’ benadering van de lokale marktsituatie gaven – de zogenaamde Donnerpunten – komen te vervallen;
- Er zal sprake zijn van een mix van de WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte en de absolute WOZ-waarde;
- De WOZ-waarde bepaalt ca. 25% van de maximaal redelijke huur, waarbij de waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte en de absolute waarde ieder voor 50% meegewogen worden;
- De WOZ-waarde wordt op minimaal €40.000, - gezet.

Deelconclusie

Het doel van deze eerste deelvraag was om inzichtelijk te maken wat het kabinet wil gaan wijzigen en waarop deze wijziging is gebaseerd. Op basis van de literatuurstudie is er voor gekozen om de variant, zoals beschreven in het kabinetsvoorstel van oktober 2014, als uitgangspunt te nemen. Samengevat luidt deze variant als volgt: ***'De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120. Tot slot wordt dit laatste aantal huurpunten afgerond naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%.'***

Uitvoering praktijkgericht onderzoek

Deelvraag 2. Hoeveel bedraagt per regio de huurwaarde, de actuele huur, de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur?

Definitie begrippen

Aangezien de parameter huur afhankelijk is van drie verschillende aspecten, wordt er hier nader op deze aspecten ingezoomd. Deze drie aspecten betreffen de huurwaarde, actuele huur en maximaal redelijke huur. Deze begrippen worden hieronder eerst gedefinieerd. Nadat deze begrippen zijn gedefinieerd, worden de waardes behorende bij de begrippen, op gemeente- en provincieniveau inzichtelijk gemaakt. Doordat de berekeningen op gemeente- en provincieniveau in meerdere bijlagen zijn geplaatst, zijn de berekeningen te reproduceren en te controleren. De hieruit voortkomende onderzoeksresultaten zijn adequaat geanalyseerd. Het praktijkgerichte onderzoek kenmerkt zich door de opgedane theoretische kennis, middels verschillende methodes, om te zetten in resultaten.

Huurwaarde

Met huurwaarde wordt de economische huurwaarde bedoeld. De definitie van de economische huurwaarde is als volgt:

‘De economische huurwaarde is het meest waarschijnlijke bedrag op jaarbasis dat verkregen wordt bij het aanbieden als huurobject en dat op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de voor soortgelijke onroerende zaken overigens gebruikelijke condities het uitgangspunt vormen’ (Ten Have, G.M., Taxatieleer Vastgoed 1, 2011).

Actuele huur

Met actuele huur wordt de huuropbrengst bedoeld. De definitie van huuropbrengst is als volgt:

‘De huuropbrengst is de voor het betreffende huurjaar geldende huursom voor het gehuurde, bepaald op basis van de contractueel tussen huurder en verhuurder overeengekomen huursom bij het aangaan van het huurcontract, verhoogd volgens de achtereenvolgende huuraanpassingen voor de verstreken huurjaren op basis van de bepalingen daartoe in het huurcontract, vermeerderd met de economische huurwaarde van de nog verhuurbare delen van het vastgoedobject’ (Ten Have, G.M., Taxatieleer Vastgoed 1, 2011).

Maximaal redelijke huur

Met maximaal redelijke huur wordt de wettelijke huurwaarde woonruimte bedoeld. De definitie van de wettelijke huurwaarde woonruimte is als volgt: *‘De wettelijke huurwaarde woonruimte is de prijs die bij verhuur van woonruimte maximaal redelijk wordt geacht op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze waarde wordt verkregen door de toepassing van het zogenoemde woningwaarderingstelsel (WWS) zoals dat is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte’* (Ten Have, G.M., Taxatieleer Vastgoed 1, 2011).

Nu de begrippen zijn gedefinieerd wordt er in de volgende paragraaf gekeken wat de huurwaarde, de actuele huur en de maximaal redelijke huur nu is en wat deze gaat worden met het nieuwe WWS.

De verschillende huren

Nu de begrippen zijn gedefinieerd wordt er toegelicht waarom het van belang is om hier onderscheid in te maken. Met enkel het berekenen van de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur kan niet volstaan worden. Wanneer de huurwaarde lager ligt dan de maximaal redelijke huur, dan is niet de maximaal redelijke huur de nieuwe huurprijs, maar de huurwaarde. Want als de markt minder wil betalen dan de maximaal toegestane huurprijs, dan bedraagt de huurprijs niet de maximaal toegestane huurprijs, maar de huurprijs die de markt maximaal wil betalen.

Voor de volledigheid is ook de actuele huur in kaart gebracht. Dit om inzichtelijk te maken hoe de huurwaarde, actuele huur en maximaal redelijke huur zich tot elkaar verhouden.

De verschillende huren zullen hieronder kort toegelicht worden. De uitgebreide toelichting staat in de bijlagen 3, 5 en 6. Na de toelichting wordt er ingegaan op de uitkomst per gemeente. Uitkomsten van gemeentes welke berekend zijn op basis van een provinciegemiddelde zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Alle huren betreffen huren per vierkante meter. Met een huur per vierkante meter wordt de huur per vierkante meter gebruiksoppervlakte bedoeld. Waar een huur per meter staat wordt een huur per vierkante meter bedoeld. De gebruiksoppervlakte wordt ook vaak als woonoppervlakte aangeduid. De definitie van gebruiksoppervlakte is als volgt: *‘de gebruiksoppervlakte van een gebouw is de som van de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen’* (Ten Have, G.M., Taxatieleer Vastgoed 1, 2011).

Huurwaarde

De huurwaarde is de huurprijs die de markt nu zou willen betalen voor de betreffende woning. Om tot de huurwaarde te komen wordt er gekeken naar transactiereferenties. Hiervoor wordt er gebruikt gemaakt van een database van DTZ Zadelhoff. Er is gekozen om transacties uit de periode juli 2013 tot en met oktober 2014 te gebruiken. In totaal betreffen het ruim 45.000 huurtransacties. Ondanks dit aantal is deze database niet volledig. Hier zitten voornamelijk de transacties van het hoge segment in. Gezien het grote aantal transacties en de landelijke spreiding wordt deze database wel als representatief gezien.

Een gemiddelde huurprijs in juli 2013 kan behoorlijk verschillen van een gemiddelde huurprijs in oktober 2014. Toch is er wel bewust voor gekozen om transacties uit deze periode te gebruiken. Dit omdat het belangrijker werd bevonden om meer transacties te hebben dan alleen transacties van de afgelopen periode. Alle transacties daterend voor juli 2013 zijn wel als niet-representatief beoordeeld.

Voordat de database is toegepast heeft er nog wel een selectie op de transacties plaats gevonden. Hoe tot de huurwaarde is gekomen, staat beschreven in *Bijlage 3. Bepaling huurwaarde* op pagina 61. Daarnaast bevindt zich in bijlage 3 ook een overzicht van de huurwaarde op provincie- en gemeenteniveau. Dit overzicht geeft per de betreffende regio de gemiddelde huurwaarde per meter weer.

Verdieping uitkomst per gemeente huurwaarde

Wanneer we naar de huurwaarde op gemeenteniveau kijken, valt op dat er van de 25 duurste gemeentes, er vijftien in Noord-Holland liggen, acht in Zuid-Holland en twee in Utrecht. Deze 3 provincies staan op de eerste, tweede en vijfde plek in de top 5 van provincies met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning (ABF Research, ABF Vastgoedmonitor mei 2014, 2014). Dat de huurwaarde hoog ligt in provincies met een hoge WOZ-waarde is verklaarbaar. Voor duurdere woningen kan immers meer huur gevraagd worden. De 25 gemeentes met de laagste huurwaardes liggen redelijk verspreid in 6 provincies. Hier is niet direct een link te leggen met de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning. Wel valt op dat van de 25 gemeentes er twintig staan in de top 100 van gemeentes met het laagst gemiddelde persoonlijk inkomen (ABF Research, ABF Vastgoedmonitor mei 2014, 2014). Dat er een verband te zien is tussen een gemeente met een laag gemiddeld inkomen en een lage huurwaarde is verklaarbaar. Personen met een laag inkomen zullen zich eerder vestigen in gemeentes waar de huurwaarde lager is. Zij gaan bijvoorbeeld in een gemeente net buiten een grote stad wonen in plaats van in die gemeente zelf.

Actuele huur

Met actuele huur wordt het bedrag bedoeld wat de huurders nu betalen voor hun huurwoning. Voor inzicht in de actuele huur wordt er gebruik gemaakt van een database van ABF Research. ABF Research wordt gekwalificeerd als een betrouwbaar onderzoeksbureau. DTZ Zadelhoff beschikt over een licentie om deze database te mogen gebruiken. Daardoor is er de beschikking over veel data. Deze data wordt als aannemelijk verklaard. Mochten er echter opvallende gegevens uit voortkomen, dan zullen deze wel kritisch bekeken worden. De data in de database heeft ABF Research onder andere verkregen via het WoonOnderzoek Nederland 2012 (WoON 2012). Voor het WoON 2012 zijn bijna 70.000 mensen geïnterviewd (Rijksoverheid, WoonOnderzoek Nederland (WoON), 2014). Dit onderzoek wordt onder andere door de Rijksoverheid gebruikt voor kennisontwikkeling op het terrein van wonen en bouwen, in het beleidsontwikkelingstraject en voor het beantwoorden van Kamervragen.

Uit het WoON 2012 komt naar voren welk bedrag mensen in 2010 aan huur betalen, dit is de actuele huur. Dit bedrag is gecorrigeerd naar 2013/2014. Voor een zo correct mogelijke vergelijking is de actuele huur per meter van belang. Via het WoON 2012 bevat de database van ABF Research de actuele huur per provincie en gemeente. De actuele huur per meter staat er niet in. In de database staat tevens de gebruiksoppervlakte van een woning per provincie/gemeente. De database geeft niet weer wat de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning is. Daarom is per provincie en per gemeente onderzocht of er een verschil zit tussen de gebruiksoppervlakte van een huur- en koopwoning. De uitkomst hiervan staat in *Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte* op pagina 77. Aan de hand van de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning is de actuele huur per meter berekend. Hoe de actuele huur is bepaald, staat beschreven in *Bijlage 5. Bepaling actuele huur* op pagina 92. Daarnaast bevindt zich in bijlage 5 ook een overzicht van de actuele huur op provincie- en gemeenteniveau. Dit overzicht geeft per de betreffende regio de actuele huur per meter weer.

Verdieping uitkomst per gemeente actuele huur

Wanneer we naar de actuele huur op gemeenteniveau kijken valt op dat de 25 gemeentes met de laagste gemiddelde huurprijzen per meter, een hoog gemiddeld gebruiksoppervlakte hebben. De gebruiksoppervlakte van alle gemeentes ligt gemiddeld op 115,28 meter. De gemiddelde gebruiksoppervlakte van de 25 gemeentes met de laagste gemiddelde huurprijzen ligt op 165,65 meter. Deze ligt 43,69 procent hoger. Aangezien de huursom door de gebruiksoppervlakte wordt gedeeld, is het zo dat hoe groter de gebruiksoppervlakte is, hoe lager de gemiddelde huurprijs per meter. Deze lage gemiddelde huurprijzen per meter zijn dus verklaarbaar door een hoog gemiddeld gebruiksoppervlakte. Dit is op zich geen probleem omdat in deze gemeentes de prijzen per meter ook echt lager liggen. Hierdoor wordt er hier geen incorrect beeld weergegeven. De 25 gemeentes met de hoogste gemiddelde huurprijzen per meter hebben een laag gemiddeld gebruiksoppervlakte. Deze ligt op gemiddeld op 81,93 meter. Dit is 28,93% lager dan het gemiddelde van alle gemeentes tezamen. Ook hier geldt weer dat dit geen probleem is. De gemiddelde huurprijzen per meter liggen ook echt lager in deze gemeentes.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de huurprijs die volgens het WWS maximaal gevraagd mag worden. De maximaal redelijke huur wordt onderverdeeld in de maximaal redelijke huur volgens het huidige WWS en de maximaal redelijke huur volgens het nieuwe WWS. Voor bepaling van de maximaal redelijke huur wordt gebruikt gemaakt van de database van ABF Research, kamerstukken en rapporten van of in opdracht voor de minister voor Wonen en Rijksdienst. Tevens wordt er gebruik gemaakt van de berekende gebruiksoppervlakte van een huurwoning per regio. De uitkomst van *Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte* op pagina 77 is hiervoor gehanteerd.

Om de huidige en de nieuwe maximaal redelijke huur te bepalen, zijn er een aantal berekeningen toegepast op de database van ABF Research. Deze staan beschreven in *Bijlage 6. Bepaling huidige en nieuwe maximaal redelijke huur* op pagina 103. Daarnaast bevindt zich in bijlage 6 ook een overzicht van de maximaal redelijke huur op provincie- en gemeenteniveau. Dit overzicht geeft per de betreffende regio, de huidige en nieuwe maximaal redelijke huur weer.

Verdieping uitkomst per gemeente maximaal redelijke huur

Wanneer we naar de actuele huur op gemeenteniveau kijken valt op dat van de 25 gemeentes waar de toename van de maximaal redelijke huur het hoogst is, er vijftien in de top 50 staan van gemeentes met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning. Doordat de WOZ-waarde meegerekend wordt bij het nieuwe WWS is het verklaarbaar dat gemeentes waar de gemiddelde maximaal redelijke huur veel stijgt, een hoge gemiddelde WOZ-waarde hebben. Wat opvalt bij de 25 gemeentes met de hoogste daling van de maximaal redelijke huur, is dat er 23 gemeentes liggen in een schaarstegebied. Daarnaast zijn er veertien gemeentes in Noord-Brabant gelegen. De twee gemeentes die niet in een schaarstegebied liggen hebben een behoorlijke lage gemiddelde WOZ-waarde.

Deze twee gemeentes staan op de eerste en vierde plek in de lijst met gemeentes met de laagste gemiddelde WOZ-waarde per huurwoning. Deze lage gemiddelde WOZ-waarde verklaart de grote daling van de gemiddelde maximaal redelijke huur. Dat er veel gemeentes in Noord-Brabant dalen, komt doordat bij deze gemeentes de punten voor schaarstegebied zijn weggefallen. Deze punten voor schaarstegebied worden niet volledig gecorrigeerd bij het nieuwe WWS. Dit wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde gebruiksoppervlakte in Noord-Brabant naar verhouding erg hoog ligt. Dit in combinatie met een relatief lage gemiddelde WOZ-waarde verklaart de hoge daling van de gemiddelde maximaal redelijke huur in Noord-Brabant.

Deelconclusie

Om een goed beeld van de huurwoningmarkt in Nederland te krijgen, is het van belang om op gemeenteniveau inzicht te hebben in de gemiddelde huurwaarde, de actuele huur, de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur. Om dit te bepalen is ook de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning berekend. De conclusie die aan het einde van deelvraag 2 getrokken kan worden, is dat er nu per regio (gemeente en provincie) inzichtelijk is gemaakt wat de gemiddelde huurwaarde, de actuele huur, de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur bedraagt. Hoe deze conclusies voortvloeien uit het onderzoek staat duidelijk per deelvraag in de betreffende bijlage beschreven. Hiermee is er een basis gelegd om bij de volgende deelvraag de nieuwe parameter huur te bepalen.

Deelvraag 3. Wat wordt de nieuwe parameter huur bij de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat?

Maximaal realistische huur

Om de nieuwe parameter huur te bepalen wordt er bij deze deelvraag een vergelijking gemaakt tussen de huurwaarde, de actuele huur en de maximaal redelijke huur. Naast deze definities wordt er een geheel nieuwe definitie geformuleerd: De maximaal realistische huur. De maximaal realistische huur wordt als volgt gedefinieerd:

- De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde.

Wanneer men spreekt over de huurwaarde, is deze soms al afgetopt op het niveau van de maximaal redelijke huur. Hier gebeurt dit echter nadrukkelijk niet. Dit om het verschil tussen de huurwaarde en de maximaal redelijke huur in kaart te brengen.

Bij deze deelvraag wordt er ook ingegaan op de mutatiegraad. Een nieuwe maximaal redelijke huur is enkel van toepassing bij het opnieuw verhuren van een woning of in de eerste zes maanden van de huur. Daarom is de mutatiegraad een belangrijke parameter.

In *Bijlage 7. Bepaling maximaal realistische huur* op pagina 122 staat een overzicht van de huurwaarde, de actuele huur, de huidige en de nieuwe maximaal redelijke huur, de huidige en de nieuwe maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur. Het betreffen gemiddeldes per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Tabel 2 geeft op provincieniveau het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur weer.

Tabel 2. Overzicht wijzigingspercentage maximaal realistische huur per provincie

Provincie	Huur-waarde	Huidige max- imaal rede- lijke huur	Nieuwe max- imaal rede- lijke huur	Actuele huur	Huidige max- imaal realis- tische huur	Nieuwe max- imaal realis- tische huur	Wijzigingsper- centage maximaal realistische huur
Drenthe	€ 5,67	€ 6,14	€ 6,13	€ 4,07	€ 5,67	€ 5,67	0,00%
Flevoland	€ 5,95	€ 6,41	€ 6,30	€ 4,44	€ 5,95	€ 5,95	0,00%
Friesland	€ 5,55	€ 6,54	€ 6,43	€ 4,20	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Gelderland	€ 6,28	€ 6,54	€ 6,52	€ 4,22	€ 6,28	€ 6,28	0,00%
Groningen	€ 7,33	€ 6,48	€ 6,43	€ 4,44	€ 6,48	€ 6,43	-0,72%
Limburg	€ 5,93	€ 5,97	€ 5,92	€ 4,07	€ 5,93	€ 5,92	-0,09%
Noord-Brabant	€ 6,81	€ 6,48	€ 6,36	€ 4,20	€ 6,48	€ 6,36	-1,71%
Noord-Holland	€ 10,88	€ 6,76	€ 6,81	€ 4,74	€ 6,76	€ 6,81	0,78%
Overijssel	€ 6,09	€ 6,78	€ 6,92	€ 4,52	€ 6,09	€ 6,09	0,00%
Utrecht	€ 8,29	€ 7,36	€ 7,29	€ 4,87	€ 7,36	€ 7,29	-0,96%
Zeeland	€ 6,46	€ 6,52	€ 6,56	€ 4,40	€ 6,46	€ 6,46	0,00%
Zuid-Holland	€ 8,60	€ 6,68	€ 7,01	€ 4,95	€ 6,68	€ 7,01	4,95%

Tabel 2 toont hoe de maximaal realistische huur wijzigt. Ook de andere huren staan hier opgesomd. Dit is relevant omdat alleen de maximaal redelijke huur niet zo veel betekenis heeft. Als we bijvoorbeeld kijken naar Drenthe zien we dat de huurwaarde gemiddeld € 5,67 bedraagt. Dus de markt in Drenthe wil gemiddeld € 5,67 per meter per maand betalen voor een huurwoning. In de huidige situatie staat het WWS gemiddeld een maximaal redelijke huur van € 6,14 per meter per maand toe. In het nieuwe WWS wordt dit gemiddeld € 6,13 per meter per maand.

Een verhuurder kan wel gemiddeld € 6,14 en respectievelijk gemiddeld € 6,13 per meter per maand aan huur vragen, maar omdat de markt gemiddeld niet meer dan € 5,67 per meter per maand wil betalen, zal de verhuurder de woning niet verhuurd krijgen. De gemiddelde maximaal realistische huur in Drenthe ligt dus op € 5,67 per meter per maand. Een verlaging van de maximaal redelijke huur van € 6,14 naar € 6,13 zal hier gemiddeld gezien geen invloed op hebben.

Bij Groningen zien we dat de markt nu gemiddeld € 7,33 per meter per maand wil betalen. De huidige maximaal redelijke huur topt dit nu af op €6,48 en bij het nieuwe WWS wordt dit afgetopt op € 6,43. Het nieuwe WWS heeft hier als invloed dat de gemiddelde maximaal realistische huur daalt. Bij Noord-Holland wil de markt gemiddeld €10,88 betalen. De maximaal redelijke huur topt dit nu af op €6,76 en bij het nieuwe WWS wordt dit afgetopt op € 6,81. Het nieuwe WWS heeft hier als invloed dat de gemiddelde maximaal realistische huur stijgt.

Som maximaal realistische huur

In *tabel 3. Overzicht som maximaal realistische huur volgens het huidige en nieuwe WWS per provincie* op pagina 24 is de som van de maximaal realistische huur per provincie weergegeven. De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. De 'som huidige maximaal realistische huur' is berekend door het aantal huurwoningen te vermenigvuldigen met de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning en met de huidige maximaal realistische huur per meter per maand. De 'som huidige maximaal realistische huur' toont de huur die volgens het WSS voor alle huurwoningen in die provincie samen maximaal realistisch gezien gevraagd kan worden. De 'som nieuwe maximaal realistische huur', toont hetzelfde maar dan voor de nieuwe situatie. Tot slot toont tabel 3 het bedrag waarmee de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie is gewijzigd. Uit de tabel blijkt dat de huidige maximaal realistische huur voor heel Nederland, op een niveau van € 1.946.893.859, - per maand ligt. In de nieuwe situatie wordt dit € 19.562.423,- (€1.966.456.282 -/- 1.946.893.859,-) per maand meer. $\frac{19.562.423}{1.946.893.859} = 1,00480174162618\%$. Door het nieuwe WWS stijgt de maximaal realistische huur gemiddeld met circa 1%.

De maximaal realistische huur is iets anders dan de daadwerkelijk betaalde huurprijs. Dit omdat er partijen zijn die uit maatschappelijk oogpunt minder vragen dan de maximaal redelijke huur. Daarnaast zijn er huurwoningen die in de geliberaliseerde sector vallen. Voor deze huurwoningen mag een verhuurder zelf weten wat hij voor huurprijs vraagt. Deze staan volledig los van de maximaal redelijke huur en dus ook van de maximaal realistische huur.

Tabel 3. Overzicht som maximaal realistische huur volgens het huidige en nieuwe WWS per provincie

Provincie	Aantal huur-woningen	Gemiddelde gebruiks-oppervlakte huurwoningen	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Som huidige maximaal realistische huur	Som nieuwe maximaal realistische huur	Wijziging som maximaal realistische huur
Drenthe	66.501	113,69	€ 5,67	€ 5,67	€ 42.878.362	€ 42.878.362	€ 0
Flevoland	49.026	114,50	€ 5,95	€ 5,95	€ 33.410.726	€ 33.410.726	€ 0
Friesland	97.085	105,89	€ 5,55	€ 5,55	€ 57.010.219	€ 57.010.219	€ 0
Gelderland	302.912	111,46	€ 6,28	€ 6,28	€ 211.901.260	€ 211.901.260	€ 0
Groningen	101.363	101,96	€ 6,48	€ 6,43	€ 66.948.234	€ 66.466.563	-€ 481.671
Limburg	182.834	115,88	€ 5,93	€ 5,92	€ 125.586.686	€ 125.468.498	-€ 118.188
Noord-Brabant	362.401	112,62	€ 6,48	€ 6,36	€ 264.280.929	€ 259.764.036	-€ 4.516.894
Noord-Holland	595.856	98,53	€ 6,76	€ 6,81	€ 396.709.008	€ 399.816.397	€ 3.107.389
Overijssel	170.510	103,63	€ 6,09	€ 6,09	€ 107.598.615	€ 107.598.615	€ 0
Utrecht	196.556	97,68	€ 7,36	€ 7,29	€ 141.254.969	€ 139.892.141	-€ 1.362.829
Zeeland	53.003	104,57	€ 6,46	€ 6,46	€ 35.794.197	€ 35.794.197	€ 0
Zuid-Holland	724.976	95,67	€ 6,68	€ 7,01	€ 463.520.655	€ 486.455.271	€ 22.934.616
Som:					€ 1.946.893.859	€ 1.966.456.282	€ 19.562.423

Mutatiegraad

Zoals uit tabel 3 blijkt, neemt de maximaal realistische huur gemiddeld met circa 1% toe. Deze stijging is puur fictief. Een hogere huur kan namelijk alleen gevraagd worden als er gemuteerd wordt. Dus ter bepaling van de invloed van het nieuwe WWS, moet om een stijging van circa 1% te bewerkstelligen, 100% van de woningen muteren.

Zoals blijkt is de mutatiegraad van belang. Bij bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat dient dit aspect zeker meegewogen te worden.

Verdieping uitkomst per gemeente

In deze paragraaf worden de uitkomsten op gemeenteniveau kort toegelicht. Van de 25 gemeentes waar de maximaal realistische huur de grootste stijging laat zien, liggen er zestien in Zuid-Holland. Dit is verklaarbaar doordat er relatief weinig gemeentes in de provincie Zuid-Holland zijn welke nu als schaarstegebied zijn beoordeeld. Dit terwijl de WOZ-waarde relatief hoog is en de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de provincie Zuid-Holland het kleinst is van heel Nederland. In alle 25 gemeentes ligt de huurwaarde hoger dan de huidige maximaal redelijke huur. En de huurwaarde ligt ook bijna overal hoger dan de nieuwe maximaal redelijke huur. In deze gemeentes is de gemiddelde toename van de maximaal redelijk huur ook daadwerkelijk te realiseren. Deze combinatie van factoren verklaart de grote stijging van de maximaal redelijke huur in Zuid-Holland.

Van de 25 gemeentes met de grootste daling van de maximaal realistische huur, liggen er 22 gemeentes in een schaarstegebied. Van deze 22 gemeentes liggen er twaalf in Noord-Brabant. Dat er veel gemeentes in Noord-Brabant dalen, komt met name doordat de maximaal redelijke huur er daalt. Dit komt doordat bij deze gemeentes de punten voor schaarstegebied zijn weggefallen. Deze punten voor schaarstegebied worden niet volledig gecorrigeerd bij het nieuwe WWS.

Dit wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde gebruiksoppervlakte in Noord-Brabant naar verhouding erg hoog ligt. Dit in combinatie met een relatief lage gemiddelde WOZ-waarde zorgt voor de grote daling van de gemiddelde maximaal redelijke huur. Doordat de huurwaarde hoger ligt dan de huidige en nieuwe maximaal redelijke huur is de maximaal realistische huur erg afhankelijk van de maximaal redelijke huur. Deze combinatie van factoren verklaart de grote daling van de maximaal redelijke huur.

Deelconclusie

Ter bepaling van de nieuwe parameter huur wordt het verband onderzocht tussen de gemiddelde huurwaarde, de huidige maximaal redelijke huur en de nieuwe maximaal redelijke huur. Daar waar de gemiddelde huurwaarde lager ligt dan de gemiddelde maximaal redelijke huur, kan gemiddeld genomen niet de maximaal redelijke huur, maar de huurwaarde aan maximale huur gevraagd worden. Om dit inzichtelijk te maken is de term maximaal realistische huur toegevoegd. De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. De maximaal realistische huur wordt de nieuwe parameter huur bij mutatie. Bij deelvraag 3 kan er geconcludeerd worden dat de maximaal realistische huur in Nederland, gemiddeld met circa 1% toeneemt. Maar nog belangrijker is dat dankzij de maximaal realistische huur er nu per regio inzichtelijk is wat bij mutatie de nieuwe parameter huur wordt voor de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat.

Deelvraag 4. Hoe vertaalt de nieuwe parameter huur zich in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat?

Berekeningen voor de nieuwe maximaal redelijke huur

Doordat DTZ Zadelhoff op het gebied van het taxeren van woningcomplexen een grote speler is, beschikt DTZ Zadelhoff over veel taxaties van woningcomplexen in verhuurde staat. Deze taxaties vormen de basis om uit te rekenen hoe de nieuwe parameter huur zich vertaalt in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Uit deelvraag 3 bleek al dat een nieuwe maximaal redelijke huur alleen invloed heeft als de maximaal realistische huur wijzigt. Om de invloed van de nieuwe maximaal redelijke huur in kaart te brengen, is het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur doorgerekend in rekenmodellen van de taxaties. Het wijzigingspercentage is op gemeenteniveau bekend. Helaas zijn er niet voldoende taxaties, van elke gemeente vanaf december 2013, beschikbaar om dit op gemeenteniveau door te rekenen. Daarom is er voor gekozen om het wijzigingspercentage alleen op provincieniveau door te berekenen. Om het gemiddelde op provinciebasis te bepalen, had per gemeente het wijzigingspercentage in bestaande taxaties van die gemeente doorgerekend kunnen worden. Vervolgens was dan het gewogen gemiddelde bepaald. Hier zit echter een risico aan. Wanneer namelijk van een bepaalde provincie, 80% van de taxaties in een gemeente liggen die bijvoorbeeld 10% daalt, dan ontstaat er een zeer vertekend beeld. Daarom is er voor gekozen om bij alle taxaties in een bepaalde provincie, het wijzigingspercentage van die provincie door te rekenen in de bestaande taxaties van die provincie. Uit deelvraag 3 komt het wijzigingspercentage per provincie naar voren. In tabel 4 wordt dit nogmaals weergegeven.

Tabel 4. Wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur

Provincie	Wijzigingspercentage
Drenthe	0,00%
Flevoland	0,00%
Friesland	0,00%
Gelderland	0,00%
Groningen	-0,72%
Limburg	-0,09%
Noord-Brabant	-1,71%
Noord-Holland	0,78%
Overijssel	0,00%
Utrecht	-0,96%
Zeeland	0,00%
Zuid-Holland	4,95%

Zoals uit tabel 4 blijkt, wijzigt de maximaal realistische huur enkel bij de provincies Groningen, Limburg, Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland. Er is dan ook alleen voor deze provincies in de taxaties doorgerekend wat er wijzigt. Dit omdat bij de andere provincies een gemiddelde wijziging van 0% van de maximaal realistische huur, ook een gemiddelde wijziging van 0% oplevert bij de marktwaarde in verhuurde staat. Zoals eerder beschreven kunnen er op gemeenteniveau wel wijzigingen plaatsvinden. Om de representativiteit te waarborgen is er voor gekozen om deze niet mee te nemen.

Om het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur in de marktwaarde door te rekenen zijn per provincie minimaal 100 rekenmodellen van taxaties geselecteerd. Deze rekenmodellen hebben een peildatum vanaf december 2013. In totaal betreffen het 1.415 taxaties welke in die provincies 63.012 woningen vertegenwoordigen. Op basis van deze gegevens is voor ieder bestaand rekenmodel de invloed van het nieuwe WWS berekend.

Uitkomst rekenmodellen

Zoals eerder vermeld, is de invloed van de nieuwe maximaal redelijke huur doorgerekend in 1.415 rekenmodellen. Het verschil is bepaald door de procentuele wijziging van de maximaal redelijke huur door te laten rekenen naar een nieuwe waarde. In de rekenmodellen staan twee waarden. De eerste waarde is de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de daadwerkelijke maximaal realistische huur. De tweede waarde is de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de aangepaste maximaal realistische huur. Deze maximaal realistische huur is aangepast aan de procentuele wijziging van de maximaal redelijke huur. In de provincies Groningen, Limburg, Noord-Brabant en Utrecht is dit een negatief percentage. In de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland is dit een positief percentage. Uit de betreffende rekenmodellen komen marktwaarden in verhuurde staat naar voren. Omdat deze absolute bedragen erg afhankelijk zijn van de gekozen getaxeerde objecten hebben deze absolute bedragen niet veel betekenis. Deze worden daarom ook niet vermeld. De enige melding die gedaan wordt over deze bedragen, ter ondersteuning van de representativiteit, is dat het totaal ruim boven de negen miljard euro ligt. Wat wel gepubliceerd wordt is per provincie de procentuele wijziging van de som van de marktwaarde in verhuurde in staat, in huidige situatie en in de situatie met de nieuwe maximaal realistische huur. Tabel 5 geeft per provincie de verandering van de marktwaarde in verhuurde staat weer. Door dit te vermenigvuldigen met het aantal woningen, kan de gemiddelde wijziging voor heel Nederland bepaald worden. Door de totale som van het wijzigingspercentage per provincie te delen door het totaal aantal huurwoningen in Nederland, ontstaat de gemiddelde wijziging van de marktwaarde in verhuurde staat. Procentueel bedraagt de wijziging door het nieuwe WWS, $8.412,65318128373 / 2.903.023 = 0,28978408533233\%$. Gemiddeld is dit afgerond 0,3%.

Tabel 5. Som wijzigingspercentage marktwaarde in verhuurde staat

Provincie	Totaal aantal huurwoningen per provincie	Wijzigingspercentage marktwaarde in verhuurde staat	Som
Drenthe	66.501	0	0
Flevoland	49.026	0	0
Friesland	97.085	0	0
Gelderland	302.912	0	0
Groningen	101.363	-0,20%	-207,712
Limburg	182.834	-0,01%	-14,7632
Noord-Brabant	362.401	-0,27%	-965,11
Noord-Holland	595.856	0,23%	1.345,018
Overijssel	170.510	0	0
Utrecht	196.556	-0,13%	-246,218
Zeeland	53.003	0	0
Zuid-Holland	724.976	1,17%	8.501,438
Totaal:	2.903.023		8.412,653

Omdat een berekening op gemeenteniveau een te vertekend beeld oplevert, is deze berekening niet uitgevoerd. *Bijlage 8. Bepaling van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat* op pagina 132 bevat per provincie het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur, het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de marktwaarde in verhuurde staat.

Deelconclusie

Met behulp van 1.415 rekenmodellen is de invloed van een wijziging van de maximaal redelijke huur op de marktwaarde van zelfstandige woningcomplexen in verhuurde staat doorgerekend. Hiervoor is eerst de maximaal realistische huur bepaald. Deze is in bestaande rekenmodellen gezet en daarmee is per provincie uitgerekend welke wijziging er ontstaat voor de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is tot slot doorgerekend voor heel Nederland. Hiermee kan geconcludeerd worden dat door het nieuwe WWS, de gemiddelde marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat met 0,3% toeneemt.

Toetsing aan de praktijk

Deelvraag 5. Wat is de opinie van andere deskundigen op mijn bevindingen?

Opinie opdrachtgevers DTZ Zadelhoff

Om de opinie van andere deskundigen te peilen, zijn er meerdere opdrachtgevers van DTZ Zadelhoff in het land benaderd. Het is van belang om de opinie van andere deskundigen te peilen. Dit om te toetsen of deze scripties wel de juiste conclusies bevat.

Er is gebleken dat de maximaal redelijke huur in Noord-Brabant met gemiddeld 1,71% afneemt. Noord-Brabant toont hiermee de grootste gemiddelde daling van alle provincies. Om deze reden is het interessant om een partij te benaderen welke actief is in de provincie Noord-Brabant. Er is gekozen voor Thuisvester. Thuisvester biedt ongeveer 13.500 huurwoningen aan verdeeld over vier gemeentes in Noord-Brabant.

De grootste stijging van de maximaal redelijke huur zien we bij de provincie Zuid-Holland. In Zuid-Holland neemt de maximaal redelijke huur gemiddeld met 4,95% toe. Daarom is het interessant om een partij welke actief is in Zuid-Holland bij dit onderzoek te betrekken. Er is gekozen voor Havensteder met ongeveer 45.000 huurwoningen in de Stadsregio Rotterdam. Daarnaast is de keuze gevallen op een partij welke in heel Nederland actief is. Hier is voor gekozen omdat deze partij niet volledig afhankelijk is van een wijziging in een bepaalde gemeente. Deze partij kan een goed beeld over heel Nederland geven. Er is gekozen voor Vestia omdat Vestia in heel Nederland actief is met het verhuren van huurwoningen.

Tot slot is er nog een partij benaderd welke actief is in twee provincies in het midden van het land. Hier is voor gekozen om zo ook een partij te benaderen waar relatief gezien weinig veranderd. Er is gekozen voor Woonstede. Woonstede verhuurt ongeveer 9.000 huurwoningen in vier gemeentes, verdeeld over twee provincies.

Met de vier bovenstaande partijen heb ik contact gehad en ze waren alle vier bereid om hun opinie over mijn bevindingen met mij te delen. Voor deze vier partijen is er een samenvatting van de scriptie gemaakt, waarbij er in de conclusie ingezoomd is op de invloed van het gewijzigde WWS voor de regio's waarin ze actief zijn. Deze samenvattingen zijn te vinden in *Bijlage 10. Overzicht concept afstudeerscriptie samengevat* op pagina 138. Deze samenvattingen zijn toegevoegd zodat daarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe ik mijn bevindingen van toepassing verklaar op de regio's waarin die opdrachtgevers actief zijn. Helaas was het niet voor alle vier de partijen mogelijk om tijdig reactie te geven. Met de partijen welke wel tijdig een reactie hebben kunnen geven is een telefonische afspraak ingepland, zogenaamde expert interviews (Baarda, Het basisboek interviewen, 2012).

De algemene opinie van bovenstaande partijen luidt als volgt:

Het is een theoretische conclusie die duidelijk in kaart brengt wat de invloed van het nieuwe WWS is voor de marktwaarde van woningcomplexen. Daarnaast is de algemene conclusie juist dat er een stijging is in de theoretische huurwaarde door de wijziging van het WWS. Tevens is er theoretische gezien ruimte om die stijging door te voeren, echter is dit bij een woningbouwcorporatie afhankelijk van hun inkomensdoelgroep. Theoretisch gezien klopt het, maar anderzijds is de conclusie lastig te trekken omdat het beleid van een corporatie van meer factoren afhankelijk is dan alleen het WWS. Waarderingstechnisch zit er geen verschil tussen een woningbouwcorporatie of een overige verhuurder, dus op dat vlak klopt het.

Uiteraard zijn er bij deze scriptie ook enkele kanttekeningen door deze opdrachtgevers gezet. Dit betreffen de volgende vier kanttekeningen:

1. Op basis van huurtransacties van particuliere en institutionele beleggers wordt er een conclusie getrokken voor huurwoningen welke zich voornamelijk in de corporatiesector bevinden. Hier zit een risico aan vast.
2. Ter bepaling van de maximaal realistische huur wordt de huurwaarde in kaart gebracht, echter de huurwaarde is voor woningbouwcorporaties vaak niet leidend. Vanuit het maatschappelijk oogpunt zullen zij namelijk nooit de huurwaarde gaan vragen. Bovendien is het voor een woningbouwcorporatie niet zo zeer van belang wat de markt wil betalen, maar meer wat hun doelgroep kan betalen. Daarom zou er rekening gehouden kunnen worden met de inkomensafhankelijke doelgroep en het gematigde huurbeleid van de woningbouwcorporaties.
3. Om een wijziging van de maximaal realistische huur van invloed te laten zijn, dient de waarde bij het doorverhuurscenario hoger te zijn dan het uitpondscenario. Bij een verhuurder waar waarderingstechnisch 80% van de complexen in het uitpondscenario vallen, is de invloed op de marktwaarde minimaal.
4. Het betreft een erg theoretische benadering. Wellicht dat er bij de conclusie een onderscheid gemaakt kan worden tussen de woningbouwcorporaties en de overige verhuurders.

Hieronder wordt er per kanttekening een reactie gegeven.

1. Het is inderdaad zo dat er op basis van transacties van particuliere en institutionele beleggers een conclusie getrokken wordt voor huurwoningen welke zich voornamelijk in de corporatiesector bevinden. Doordat woningbouwcorporaties voor het merendeel van hun bezit niet extern hoeven te adverteren om het verhuurd te krijgen, is de informatievoorziening op dat gebied erg beperkt. DTZ Zadelhoff beschikt over veel huurlijsten van opdrachtgevers. Door de woningen te selecteren waarvan het huurcontract onlangs ingegaan is, kunnen de vermelde huurprijzen als transactieprizen worden gezien. Om dan een representatief beeld weer te geven, dienen er verspreid over de hele gemeente of provincie wel genoeg transacties plaats te hebben gevonden. Ondanks dat DTZ Zadelhoff de grootste speler is op het gebied van het taxeren van verhuurde woningcomplexen, zijn er niet in elke gemeente referenties aanwezig. En zelfs op provincieniveau is er niet voor iedere provincie een representatieve spreiding tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Een ander gevaar dat er schuilt, is het beleid van een woningbouwcorporatie. In tabel 6 wordt dit schematisch weergegeven.

Tabel 6. Fictief rekenvoorbeeld huurwaarde en daadwerkelijke transactieprijs op basis van het huurbeleid van een woningbouwcorporatie

Woningbouw-corporatie	Gemiddelde huurwaarde per meter	Gemiddelde maximaal redelijke huur per meter	Huurbeleid woningbouwcorporatie procentuele huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur	Daadwerkelijke transactieprijs per meter
AAA	€ 6,50	€ 6,00	75%	€ 4,50
BBB	€ 7,50	€ 7,00	60%	€ 4,20

Volgens de Aedes vroeg een woningbouwcorporatie in 2012 gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur (Aedes, Branche in beeld 2013, 2014). Zoals uit tabel 6 blijkt ligt de gemiddelde huurwaarde voor woningbouwcorporatie AAA lager dan voor woningbouwcorporatie BBB. Maar doordat AAA 75% van de maximaal redelijke huur vraagt en BBB 60%, ligt de daadwerkelijke transactieprijs bij AAA hoger dan bij BBB. Op deze manier wordt er een vertekend beeld van de gemiddelde huurwaarde weergegeven.

Om bovenstaande redenen is er voor gekozen om gebruik te maken van transacties van particuliere en institutionele beleggers. Uiteraard zijn deze transacties wel gecorrigeerd voor het feit dat de woningen luxer zijn dan een gemiddelde huurwoning. Zo zijn ze gecorrigeerd voor de staat waarin ze verhuurd zijn middels de correctiefactor verhuurstaat.

2. Ter bepaling van de maximaal realistische huur wordt er geen rekening gehouden met de huur die de doelgroep van een woningbouwcorporatie kan betalen. Dit komt omdat er waarderingstechnisch vanuit gegaan wordt dat er aan de meeste betalende partij verhuurd wordt. Er wordt geen rekening gehouden met een bepaalde doelgroep van een woningbouwcorporatie. Hetzelfde geldt voor het gematigde huurbeleid van woningbouwcorporatie. Waarderingstechnisch wordt er 100% van de maximaal realistische huur gevraagd. Omdat deze scriptie zich richt op de invloed op de marktwaarde, wordt er geen rekening gehouden met het bedrag dat een bepaalde doelgroep kan betalen of het gematigde huurbeleid dat een woningbouwcorporatie hanteert.

3. Wanneer de waarde bij het uitpondscenario hoger ligt dan bij het doorverhuurscenario, is de maximaal redelijke huur niet van invloed. Er wordt namelijk niet opnieuw verhuurd, maar verkocht. Toch kan een wijziging van de maximaal redelijke huur hier wel van invloed zijn. Zo kan door een verhoging van de maximaal redelijke huur, de waarde bij het doorverhuurscenario hoger worden dan de waarde bij het uitpondscenario. En andersom kan de hoogste waarde wijzigen van het doorverhuurscenario naar het uitpondscenario, als de maximaal realistische huur daalt door een wijziging van de maximaal redelijke huur.

Bij een verhuurder waar waarderingstechnisch het uitpondscenario bij bijvoorbeeld 80% van de gevallen de hoogste waarde geeft, is de invloed van een wijziging van de maximaal redelijke huur minimaal voor de marktwaarde in verhuurde staat. Wel kan het scenario welke de hoogste waarde weergeeft wijzigen.

4. Het is mogelijk om een conclusie te maken waarbij er onderscheid gemaakt wordt tussen de woningbouwcorporaties en de overige verhuurders. Dit is echter niet gebeurd omdat er waarderingstechnisch geen verschil zit tussen de wijze waarop het bezit van een woningbouwcorporatie en het bezit van overige verhuurders wordt getaxeerd. Wat betreft de wijziging van de maximaal redelijke huur kan er wel een onderscheid gemaakt worden. Omdat deze scriptie zich specifiek richt op de marktwaarde van woningcomplexen, is er geen conclusie gemaakt met betrekking tot de wijziging van de maximaal redelijke huur. Als reactie op deze kanttekening zal er hieronder toch kort ingegaan worden op het verschil van een wijziging van de maximaal redelijke huur tussen woningbouwcorporaties en de overige verhuurders.

Conclusie op basis van de maximaal redelijke huur voor woningbouwcorporaties

Op basis van de maximaal redelijke huur kan er voor woningbouwcorporaties gesteld worden dat er voldoende ruimte is voor hen om de huur te verhogen. Daar waar de maximaal redelijke huur afneemt, hoeft een woningbouwcorporatie op basis van het WWS niet minder huur te gaan vragen. Dit omdat een woningbouwcorporatie gemiddelde 68% van de maximaal redelijke huur vraagt. Wanneer de maximaal redelijke huur daalt met 5%, mag een woningbouwcorporatie nog vaak dezelfde huur gaan vragen. Die vraaghuur ligt namelijk in de meeste gevallen nog steeds onder de maximaal redelijke huur. Alleen het huurbeleid dient iets aangepast te worden. Wanneer er eerst percentage 'X' van de maximaal redelijke huur werd gevraagd, dient dit nu percentage 'Y' te worden.

Conclusie op basis van de maximaal redelijke huur voor overige verhuurders

De overige verhuurders verhuren zonder een maatschappelijke doelstelling na te streven. Indien de markt dit toelaat, zullen zij dan ook 100% van de maximaal redelijke huur vragen. Een wijziging van deze maximaal redelijke huur, heeft dan ook direct invloed op deze huurwoningen. Bij mutatie mag hier een ander huurbedrag gevraagd worden. De meeste huurwoningen van overige verhuurders vallen in de geliberaliseerde sector. Een wijziging van de maximaal redelijke huur heeft op hun totale bezit dan ook beperkte invloed. DTZ Zadelhoff taxeert veel voor institutionele beleggers. Op basis van het huurpuntenaantal is bij drie grote institutionele beleggers gekeken hoeveel van hun huurwoningen een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben. Op basis van ongeveer 10.000 huurwoningen ligt deze bandbreedte tussen de vijf en vijftien procent. Dus slechts bij vijf tot vijftien procent van de huurwoningen is een wijziging van de maximaal redelijke huur van invloed. En dan ook nog eens alleen bij mutatie.

Overige opinie andere deskundigen

Met de opinie van andere deskundigen hoeven niet alleen opdrachtgevers van DTZ Zadelhoff te worden bedoeld. Andere deskundigen kunnen ook docenten of directe collega's zijn. Van mijn tweede stagedocent Nico Schram, ontving ik de volgende kanttekening: *"Je hebt je onderzoek sterk afgebakend; een zijstapje richting die beperkingen mag je wel maken. Biedt jouw verhaal een goed beeld van de werkelijkheid?"*. En mijn afstudeerbegeleider Eelco Horstman gaf de volgende kanttekening: *"Ik mis een alinea waarin staat waarom de uitkomst is zoals die is, zonder gebruik te maken van de achterliggende data. Dus een beredenering op basis van het gezonde verstand"*. Een reactie op deze twee kanttekeningen volgen hieronder.

1. Het onderzoek in deze scriptie is sterk afgebakend, hierdoor bestaat het risico dat er een totaal vertekende uitkomst uitkomt. De twee grootste beperkingen die ik heb, betreffen het werken met gemiddeldes en het uitgangspunt dat de overige parameters gelijk blijven. Helaas dient er veel met gemiddeldes te worden gewerkt. Dit komt omdat ik op een bepaald overzichts niveau iets wil laten zien. Toch zal een gemiddelde op gemeente- of provincieniveau zelden exact van toepassing zijn op het bezit van een bepaalde verhuurder. Het doel van deze scriptie is dan ook niet geweest om de invloed voor een specifiek complex te berekenen, maar meer om de invloed op macroniveau te laten zien.

Ondanks dat er met gemiddeldes is gewerkt, dient er wel een correct beeld van de werkelijkheid te worden weergegeven. Dit wordt gewaarborgd door de gemiddeldes zo ver als mogelijk te specificeren. Als voorbeeld het gemiddeld aantal vierkante meters van een woning. Zo is er voor gekozen om niet het aantal vierkante meters van een reguliere woning te selecteren, maar alleen de vierkante meters van een huurwoning. Dit om een zo goed mogelijk beeld van de werkelijkheid weer te geven. De gebruikte gemiddeldes zijn ook alleen van betrouwbare bronnen afkomstig.

Daarnaast is er de beperking die er van uit gaat dat alle overige parameters gelijk blijven. Het uitgangspunt dat de overige parameters gelijk blijven is nodig om het onderzoek uitvoerbaar te houden. Veel van deze parameters zullen ook gelijk blijven. Het gemiddeld aantal vierkante meters van een huurwoning zal bijvoorbeeld niet wijzigen door een nieuw WWS. Andere parameters wijzigen mogelijk wel. Omdat de maximaal redelijke huur slechts beperkt van invloed is op de marktwaarde, zal de invloed op de andere parameters ook beperkt zijn. De disconteringsvoet en de exit yield kunnen theoretisch gezien veranderen. Toch zal de invloed op deze twee factoren beperkt zijn. Dit komt doordat deze percentages toegepast worden op de totale huurinkomsten. Hierdoor zal eerder de totale uitkomst wijzigen dan deze percentages. De wijzigingen worden dan ook geacht minimaal te zijn.

2. Er is een conclusie getrokken op basis van de data voortkomend uit dit onderzoek. Het is belangrijk om te controleren of de uitkomst is zoals hij verwacht werd. Maar nog belangrijker is het om te controleren of de uitkomst logisch verklaarbaar is. Om toe te lichten waarom de conclusie is wat hij is, is er een extra paragraaf toegevoegd. In deze paragraaf wordt er een visie op de conclusie gegeven. Omdat er een visie op de conclusie wordt gegeven, is deze paragraaf in het volgende hoofdstuk te vinden na de conclusie. Deze paragraaf is genaamd: *'Mijn visie op de conclusie'*.

Deelconclusie

Om te toetsen of mijn scriptie juiste conclusies bevat, is de opinie van andere deskundigen gepeild. De algemene opinie van de geïnterviewde opdrachtgevers van DTZ Zadelhoff is dat het een theoretische conclusie is die duidelijk in kaart brengt wat het gevolg van het nieuwe WWS is voor de marktwaarde van woningcomplexen. Hij is theoretisch omdat het gebaseerd is op gemiddeldes en niet enkele specifieke casussen betreft. Naast de geïnterviewde opdrachtgevers is er ook feedback gegeven door mijn tweede stagedocent. Deze plaatste de kanttekening of er wel een goed beeld van de werkelijkheid wordt weergegeven. Doordat er veel met gemiddeldes wordt gewerkt en er gesteld wordt dat de overige parameters gelijk blijven, zou er een verkeerd beeld geschetst kunnen worden. Maar doordat er alleen gemiddeldes van betrouwbare bronnen worden gebruikt en deze zo specifiek mogelijk worden toegepast, wordt dit zo veel mogelijk voorkomen. Het uitgangspunt dat de overige parameters gelijk blijven is nodig om het onderzoek uitvoerbaar te houden. Omdat de maximaal redelijke huur slechts beperkt van invloed is op de marktwaarde, zal de invloed op de andere parameters ook beperkt zijn. Tot slot gaf mijn stagebegeleider aan dat hij graag een paragraaf zou zien waarin staat waarom de uitkomst is zoals hij is. Deze paragraaf is toegevoegd in het volgende hoofdstuk na de conclusie.

Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

In deze scriptie staat de invloed van een gewijzigd woningwaarderingssstelsel (WWS) op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat centraal. De invloed de marktwaarde is berekend op basis van een procentuele wijziging van de maximaal realistische huur.

De maximaal realistische huur neemt gemiddeld met circa 1% toe. Dit is doorgerekend in de marktwaarde. Daar uit is gebleken dat de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat landelijk gezien met gemiddeld 0,3% toeneemt. *Bijlage 7. Bepaling maximaal realistische huur* op pagina 122 geeft per regio de maximaal realistische huur weer. *Bijlage 8. Bepaling van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat* op pagina 132 toont per regio het wijzigingspercentage van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat per provincie.

Het kabinet heeft bij het nieuwe WWS als randvoorwaarde gesteld dat op macroniveau het nieuwe WWS niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders. Uit deze scriptie blijkt dat er een toename van gemiddeld 0,3% is. Het nieuwe WWS leidt dus niet tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau. Procentueel gezien is een toename van gemiddeld 0,3% geen schokkende uitkomst. Aangezien het noodzakelijk was om veel met gemiddeldes en uitgangspunten te werken, zou de daadwerkelijke uitkomst op 0% kunnen liggen. Ondanks dat er getracht is om een zo correct en volledig mogelijk beeld van de huidige situatie weer te geven, kan er een geringe foutmarge in zitten. Vanuit die optiek kan de toename van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat ook bijvoorbeeld 1,0% bedragen. Wanneer er bij deze scriptie een wijziging van bijvoorbeeld 10% uit was gekomen, dan was de uitkomst schokkender geweest. Om de probleemstelling te beantwoorden wordt er een antwoord gegeven op de hoofdvraag. Het antwoord op de hoofdvraag 'wat is de invloed van een gewijzigd woningwaarderingssstelsel op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat?' luidt als volgt: *'het gewijzigde woningwaarderingssstelsel resulteert gemiddeld genomen in een geringe toename van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat waarbij er op het onderzochte provincieniveau onderling grote verschillen zijn'*.

Mijn visie op de conclusie

De conclusie van deze scriptie wordt weergegeven door de hoofdvraag te beantwoorden. Naar aanleiding van feedback van mijn stagebegeleider, licht ik hier in eigen woorden kort toe waarom de uitkomst is wat die is. Eigenlijk is de uitkomst is dat het nieuwe WWS nauwelijks invloed heeft op de marktwaarde van verhuurde woningcomplexen. Dit wordt veroorzaakt door meerdere factoren. Zo geldt een maximaal redelijke huur alleen bij het afsluiten van een huurcontract en de daarop volgende zes maanden. Om een nieuwe maximaal redelijke huur te realiseren dient er eerst gemuteerd te worden. Waarderingstechnisch wordt dan gekeken of het financieel gezien aantrekkelijker is om de woning opnieuw te verhuren of om deze te verkopen. Dit verkopen wordt het uitpondscenario genoemd, hierbij wordt de woning in onverhuurde staat verkocht. In het geval dat het financieel aantrekkelijker is om de woning te verkopen, dan heeft de maximaal redelijke huur geen invloed op de marktwaarde in verhuurde staat.

De situatie waarbij het financieel aantrekkelijker is om de woning opnieuw te verhuren wordt het doorverhuurscenario genoemd. Om het bovenstaande inzichtelijk te maken wordt er nu een rekenvoorbeeld behandeld.

Rekenvoorbeeld

De uitgangspunten bij dit fictieve rekenvoorbeeld zijn dat er 100 huurwoningen zijn, de maximaal redelijke huur stijgt met 5%, bij 62,5% het uitpondscenario het hoogst is, bij 37,5% het doorverhuurscenario het hoogst is, de mutatiegraad 7,9% bedraagt (Aedes, Branche in beeld 2013, 2014), op basis van de markthuur er bij 66,66% van de gevallen daadwerkelijk een hogere maximaal redelijke huur gerealiseerd kan worden en de gemiddelde kale maandhuur €447,- bedraagt (Aedes, Branche in beeld 2013, 2014). Reguliere huurstijgingen worden buiten beschouwing gelaten. Er wordt gesteld dat bij een gemiddelde mutatiegraad van 7,9% er acht van de 100 woningen muteren. Van deze acht woningen worden er vijf (62,5%) uitgepond en drie (37,5%) opnieuw verhuurd. Van de drie woningen die opnieuw verhuurd worden, kan er bij twee van deze woningen ook daadwerkelijk een hogere maximaal redelijke huur gerealiseerd worden (66,66%). Voor deze twee woningen neemt de maximaal redelijke huur toe met 5%. Nu er vijf woningen zijn uitgepond zijn er nog 95 woningen over. Bij 92 woningen wordt 100% van de oorspronkelijke huur gevangen en voor twee woningen wordt nu 105% van de oorspronkelijke huur gevangen. $(92 * 100\% + 2 * 105\%) / 95 = 1,0011$. Oftewel de toename van de huurinkomsten bedraagt in het eerste jaar slechts 0,11%. Gemiddeld vragen woningbouwcorporaties 68% van de maximaal redelijke huur (Aedes, 2013). Indien zij dit blijven doen en het in dit rekenvoorbeeld een corporatiewoning betreft, dan dient 0,11% nog vermenigvuldigd te worden met 68%. $0,11\% * 68\% = 0,07\%$. Een stijging van de maximaal redelijke huur met 5% zorgt in dit fictieve rekenvoorbeeld, bij een gemiddelde corporatiewoning, voor een huurinkomstenstijging van slechts 0,07%.

De conclusie op basis van mijn visie is dat de invloed van de maximaal redelijk huur op de marktwaarde in verhuurde staat van woningcomplexen beperkt is. Dit wordt veroorzaakt omdat er waarderingstechnisch eerst gemuteerd dient te worden, vervolgens dient de waarde bij het doorverhuurscenario hoger te liggen dan de waarde bij het uitpondscenario en tot slot moet de huurstijging markttechnisch gezien nog realiseerbaar zijn. Het bovenstaande verklaart de toename van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat met gemiddeld 0,3%, terwijl de maximaal realistische huur met circa 1% toeneemt.

Aanbeveling

Deze aanbeveling wordt gedaan aan verhuurders van woningcomplexen. Deze aanbeveling vloeit voort uit de conclusies van de deel- en hoofdvragen. Deze aanbeveling is zowel van toepassing bij woningbouwcorporaties, institutionele verhuurders, particuliere verhuurders als alle overige verhuurders van woningcomplexen. Daarnaast is het zowel interessant voor verhuurders van gereguleerde huurwoningen als voor verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen. Er bevinden zich hier geen aanbevelingen welke gericht zijn aan het kabinet. Dit omdat enkel de invloed van hun beleid is getoetst. Er is niet onderzocht hoe het kabinet het WWS op een andere manier zou kunnen wijzigen. Dat is de reden dat er enkel een aanbeveling is voor de verhuurders.

In deze scriptie is er niet onderzocht wat vervolgstappen zouden kunnen zijn naar aanleiding van deze scriptie. Het doel van deze scriptie was om de invloed van iets in kaart te brengen. Daarom wordt er geen aanbeveling gegeven welke bijvoorbeeld bestaat uit een oplossing met een stappenplan voorzien van meerdere actiepunten voor DTZ Zadelhoff.

De volgende aanbeveling wordt aan verhuurders van woningcomplexen gedaan:

- In de bijlagen van deze scriptie staan in tabellen de uitkomsten van de berekeningen. Deze uitkomsten geven op gemeente- en/of provincieniveau een beeld wat de invloed van een gewijzigd WWS, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, gemiddeld is. Aan iedere verhuurder van woningcomplexen wordt aanbevolen om voor het eigen bezit te kijken wat de invloed is van een gewijzigd WWS in hun regio. De berekeningen zijn gebaseerd op gemiddeldes per gemeente. Zo is de WOZ-waarde en de gebruiksoppervlakte een gemiddelde van die betreffende gemeente of provincie. Om te bepalen wat de invloed op uw eigendom is, dient de berekening gedaan te worden met de daadwerkelijke WOZ-waarde en de gebruiksoppervlakte van uw woningbezit. Er is getracht om de berekening in *Bijlage 6. Bepaling huidige en nieuwe maximaal redelijke huur* op pagina 103 zo op te stellen dat u deze berekening kunt reproduceren waarbij u de daadwerkelijke WOZ-waarde en de gebruiksoppervlakte van uw woningbezit invult. Op deze manier berekent u voor u zelf de wijziging van de maximaal redelijke huur. Hierdoor krijgt u inzicht in welk gedeelte van uw bezit er een daling of een stijging van de maximaal redelijke huur is te verwachten. Wilt u de specifieke invloed op de waarde van uw bezit weten, dan dient u een taxatierapport op te laten stellen. Dit kunt u door bijvoorbeeld DTZ Zadelhoff laten verzorgen.

De bovenstaande aanbeveling wordt geacht uitvoerbaar te zijn. Zo kan iedere verhuurder van woningcomplexen in de bijlagen zien wat de invloed van een gewijzigd WWS is voor de regio waarin die verhuurder actief is. De aanbeveling is ook bruikbaar voor een verhuurder van woningcomplexen. Deze weet zo namelijk per regio wat de invloed is van een gewijzigd WWS. Deze kan hier onder andere op het niveau van asset management gebruik van maken. De probleemstelling van deze scriptie is gebaseerd op een gebrek aan inzicht. Er was geen inzicht in de invloed van een gewijzigd WWS op de marktwaarde van verhuurde woningcomplexen. Er dient een daadwerkelijke en acceptabele oplossing verschaft te worden. Er kan daadwerkelijk in de bijlagen op gemeente- en/of provincieniveau gekeken worden naar de invloed van een gewijzigd WWS. Ook kan er daadwerkelijk aan een taxatiebureau, waaronder DTZ Zadelhoff, opdracht worden gegeven om een volledige taxatie op te stellen. Het kijken in de tabellen wordt als een acceptabele oplossing gezien. Dit omdat het weinig inspanning vergt en ook niet veel kosten met zich meebrengt. Een taxatierapport op laten stellen kan als minder acceptabel beschouwd worden. Dit vanwege de kosten die er mee gemoeid zijn. Toch is dit de enige manier om exact te bepalen wat de invloed van een gewijzigd WWS op specifiek bezit is. Geconcludeerd wordt er gesteld dat de aanbeveling wel een acceptabele, daadwerkelijke, bruikbare en uitvoerbare oplossing biedt.

Begrippenlijst:

Actuele huur

Met actuele huur wordt de huuropbrengst bedoeld. De definitie van huuropbrengst is als volgt: 'De huuropbrengst is de voor het betreffende huurjaar geldende huursom voor het gehuurde, bepaald op basis van de contractueel tussen huurder en verhuurder overeengekomen huursom bij het aangaan van het huurcontract, verhoogd volgens de achtereenvolgende huuraanpassingen voor de verstreken huurjaren op basis van de bepalingen daartoe in het huurcontract, vermeerderd met de economische huurwaarde van de nog verhuurbare delen van het vastgoedobject'.

BAG Viewer

De BAG Viewer is een demonstratie-toepassing. Dat wil zeggen dat u gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) kunt bekijken met een stratenkaart of luchtfoto als ondergrond. Zo krijgt u een indruk welke gegevens de BAG bevat en wat u ermee zou kunnen doen. De BAG Viewer is in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Kadaster ontwikkeld. De BAG is onderdeel van het overheidsstelsel van basisregistraties. Als u een gebouw selecteert, ziet u het bouwjaar, de status en het object-ID. Indien aanwezig, worden ook gegevens getoond als gebruiksdoel, oppervlakte, adres en postcode. De oppervlakte betreft de gebruiksoppervlakte.

Compendium voor de Leefomgeving

Het Compendium voor de Leefomgeving is een website van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR)

Correctiefactor gebruiksoppervlakte

De 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' geeft de gemiddelde verhouding weer tussen de metrage van huurwoningen ten opzichte van de metrage van koop- en huurwoningen samen. Dit op basis van een database van DTZ Zadelhoff met bijna 250.000 koop- en huurwoningen. Door deze factor toe te passen op de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een woning ontstaat de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning.

Correctiefactor verhuurstaat

De 'correctiefactor verhuurstaat' geeft het percentage aan waarmee de gemiddelde huurwaarde volgens de database van DTZ Zadelhoff gecorrigeerd dient te worden om deze op hetzelfde niveau te krijgen als de database van ABF Research. De 'correctiefactor verhuurstaat' corrigeert voor het verschil in een woning welke gemeubileerd, gestoffeerd of kaal verhuurd wordt.

Discounted Cash Flow - DCF

De Discounted Cash Flow, letterlijk vertaalt verdisconteerde kasstroom, houdt in dat toekomstige kasstromen worden verdisconteerd naar de contante waarde van deze kasstromen. Hierbij wordt de financiële waarde van geld dus gecorrigeerd voor de invloed van tijd en wordt de kwaliteit van een potentiële investering bepaald.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte wordt ook vaak met woon- en vloeroppervlakte aangeduid. De gebruiksoppervlakte van een gebouw is de som van de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Op BAG Viewer en bekende sites zoals www.funda.nl wordt de gebruiksoppervlakte weergegeven. Wanneer in deze scriptie 'per meter' staat aangeduid, dan betreft het per meter gebruiksoppervlakte.

Geliberaliseerde huurwoningen

Geliberaliseerde huurwoningen zijn huurwoningen waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. Huurcontracten met een huurprijs in 2014 boven € 699,48 per maand zijn geliberaliseerd. Bij deze huurwoningen bepalen verhuurder en huurder zelf de huurprijs. Er geldt dan geen maximale huurprijs.

Gereguleerde huurwoningen

Gereguleerde huurwoningen zijn huurwoningen waarvan de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt. De liberalisatiegrens per 1 januari 2014 is € 699,48. Dit betekent dat huurcontracten in 2014 met een huurprijs onder € 699,48 per maand, gereguleerd zijn. Bij deze huurwoningen geldt een maximaal redelijke huurprijs. Deze maximaal redelijke huur wordt ook wel maximale huur genoemd.

Huidige maximaal realistische huur

De huidige maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de huidige maximaal redelijke huur indien de huidige maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde.

Huidige maximaal redelijke huur

Met huidige maximaal redelijke huur wordt de huidige wettelijke huurwaarde woonruimte bedoeld. De definitie van de huidige wettelijke huurwaarde woonruimte is als volgt: 'De huidige wettelijke huurwaarde woonruimte is de prijs die bij verhuur van woonruimte maximaal redelijk wordt geacht op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze waarde wordt verkregen door de toepassing van het huidige zogenoemde woningwaarderingssysteem (WWS) zoals dat is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte'.

Huurharmonisatie

Huurharmonisatie is de nieuwe huurprijs die gevraagd wordt bij mutatie.

Huurwaarde

Met huurwaarde wordt de economische huurwaarde bedoeld. De definitie van de economische huurwaarde is als volgt: 'De economische huurwaarde is het meest waarschijnlijke bedrag op jaarbasis dat verkregen wordt bij het aanbieden als huurobject en dat op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de voor soortgelijke onroerende zaken overigens gebruikelijke condities het uitgangspunt vormen'.

Huurkapitalisatie

Bij de huurkapitalisatie wordt de huurwaarde vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Deze factor drukt uit hoeveel maal de jaarhuurwaarde men bij verkoop bereid zou zijn te betalen voor het pand.

Marktwaarde in verhuurde staat bij uitponden, representeert het bedrag dat de onroerende zaken bij complexgewijze verkoop aan een derde, die aansluitend de uitponing ter hand neemt, naar schatting zal opbrengen. Hierbij wordt van de aanname uitgegaan dat de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten gestand worden gedaan. Er wordt gestreefd naar een optimalisatie van de inkomsten middels de verkoop van woningen aan zittende huurders c.q. middels de verkoop van vrijkomende woningen aan derden.

In het geval van uitponden wordt er daarbij van uitgegaan dat alle woningen direct worden aangeboden aan de zittende huurder, en dat de resterende huurwoningen aan derden worden verkocht na beëindiging van het huurcontract.

Marktwaarde in verhuurde staat bij doorexploiteren, representeert het bedrag dat de onroerende zaken bij complexgewijze verkoop aan een derde, die aansluitend de huurexploitatie voortzet, naar schatting zal opbrengen. Hierbij wordt van de aanname uitgegaan dat de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten gestand worden gedaan. Er wordt gestreefd naar een optimalisatie van de inkomsten middels het verhuren van leegkomende woningen tegen de maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingstelsel (WWS) dan wel een marktconforme huurprijs indien laatstgenoemde lager is in geval van niet-geliberaliseerde woningen en het verhuren tegen een marktconforme huurprijs in geval van geliberaliseerde woningen. In het geval van doorexploiteren wordt ervan uitgegaan dat alle woningen blijvend verhuurd worden en dat een woning na beëindiging van een huurcontract wederom wordt verhuurd aan een derde.

Nieuwe maximaal realistische huur

De nieuwe maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de nieuwe maximaal redelijke huur indien de nieuwe maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde.

Nieuwe maximaal redelijke huur

Met nieuwe maximaal redelijke huur wordt de nieuwe wettelijke huurwaarde woonruimte bedoeld. De definitie van de nieuwe wettelijke huurwaarde woonruimte is als volgt: 'De nieuwe wettelijke huurwaarde woonruimte is de prijs die bij verhuur van woonruimte maximaal redelijk wordt geacht op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze waarde wordt verkregen door de toepassing van het nieuwe zogenoemde woningwaarderingssysteem (WWS) zoals dat is opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte'.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is een huurprijsgrens welke bepaald of een huurwoning in de gereguleerde of geliberaliseerde sector valt.

Parameters

Een parameter is een waarde waarop de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat mede is gebaseerd.

Verhuurder: overige verhuurders

Alle verhuurders van woningcomplexen welke geen woningbouwcorporatie zijn.

Verhuurder: woningbouwcorporaties

Een woningbouwcorporatie is een instantie met als doel om woningen in voornamelijk de gereguleerde sector te exploiteren en hiermee een maatschappelijk beoogde functie te vervullen.

Woningwaarderingssysteem - WWS

Het woningwaarderingssysteem heet ook wel het puntensysteem. Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals gebruiksoppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximaal redelijke huur op.

Bron- en literatuurlijst:

- ABF Research, ABF Vastgoedmonitor mei 2014. (2014). Delft.
- Aedes, Branche in beeld 2013. (2014). Opgehaald van http://www.aedes.nl/binaries/feiten-en-cijfers---downloads/branche-in-beeld-2013_verslagjaar-2012_20140128.pdf
- Baarda, B. (2009). Dit is onderzoek. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Baarda, B. (2012). Het basisboek interviewen. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.
- BAG Viewer, Beschrijving kadaster. (2014). Opgehaald van <http://www.kadaster.nl/web/artikel/Alle-producten-1/BAG-Viewer.htm#Beschrijving>
- BAG Viewer, Publieke Dienstverlening op de Kaart. (2014). Opgehaald van <https://www.pdok.nl/nl/over-pdok/partners/kadaster/bag-viewer>
- (2013). Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- (2013). Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de Hervormingsagenda woningmarkt. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- (2013). Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de modernisering van het woningwaarderingssysteem. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- (2014). Blok, drs. S.A., Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- (2014). Blok, drs. S.A., Kamerbrief over varianten woningwaarderingssysteem. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- (2014). Blok, drs. S.A., Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Bouwbesluitonline, Hoofdstuk 4. Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid. (2012). Opgehaald van [http://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd4?tableid=docs/wet/bb2012\[hfd4/afd4-1/par4-1-1&articleid=4.2&fragid=art4.2#art4.2](http://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd4?tableid=docs/wet/bb2012[hfd4/afd4-1/par4-1-1&articleid=4.2&fragid=art4.2#art4.2)
- Centraal Bureau voor de Statistiek, Woningvoorraad naar eigendom; 2006-2012. (2014, maart 4). Opgehaald van <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71446ned>
- (2013). Commissie Wonen en Rijkdienst, Nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel vereenvoudiging werkwijze huurcommissie. Den Haag.
- Compendium voor de Leefomgeving, Over het Compendium voor de Leefomgeving. (2014). Opgehaald van Compendium voor de Leefomgeving: <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/overhetclo/>

- Compendium voor de Leefomgeving, Woningwaarde 2013. (2014). Opgehaald van
Compendium voor de Leefomgeving:
<http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2168-Woningwaarde.html?i=35-173>
- (2014). Gopal, Kenneth, Actualisatie Kabinetsvoorstel; Modernisering van het
woningwaarderingssstelse. Delft: ABF Research.
- Huurcommissie, Huurprijscheck zelfstandige woonruimte. (2014). Opgehaald van
<http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte/>
- Huurcommissie, Maximale huurprijzen zelfstandige woningen per 1 januari 2014. (2014).
Opgehaald van
http://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Maximale_huurprijzen_zelfstandige_woningen_per_1_juli_2014.pdf
- (2013). Lijzenga, Jeroen, Rapport feiten en achtergronden huurbeleid 2013. Arnhem:
Companen B.V.
- Overheid.nl, integrale visie op de woningmarkt. (2013, September 13). Opgehaald van
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-86.html>
- Pararius, huurprijzen in Amsterdam nog nooit zo hoog. (2014). Opgehaald van
http://www.pararius.nl/nederlands/nieuws.php?name=Huurprijzen_in_Amsterdam_nog_nooit_zo_hoog
- Pararius, Pararius signaleert huurprijsparadox. (2014). Opgehaald van
http://www.pararius.nl/nederlands/nieuws.php?name=Pararius_signaleert_huurprijsparadox
- Pararius, Vrije val huuraanbod van particuliere verhuurders. (2014). Opgehaald van
http://www.pararius.nl/nederlands/nieuws.php?name=Vrije_val_huuraanbod_van_particuliere_verhuurders
- Rijksoverheid, Puntensysteem huurwoning. (2014). Opgehaald van
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning>
- Rijksoverheid, Vrije sector huurwoning. (2014). Opgehaald van
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning>
- Rijksoverheid, WoonOnderzoek Nederland (WoON). (2014). Opgehaald van
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/lopende-onderzoeken/woononderzoek-nederland-woon>
- Ten Have, G.M., Taxatieleer Vastgoed 1. (2011). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers
B.V.

Bijlagen

Bijlage 1. Rekenvoorbeeld woningwaarderingssstelsel

Ter verduidelijking van het puntensysteem van het WWS, volgt hieronder een voorbeeld. Waar hieronder 'per meter' staat, wordt 'per meter gebruiksoppervlakte' bedoeld.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij in acht genomen:

- ☑ Eengezins tussen- of eindwoning;
- ☑ Centrale verwarming (eigen Cv-ketel);
- ☑ Energielabel D;
- ☑ Geen rijksmonument;
- ☑ Woonkamer met open keuken, 40 vierkante meter, verwarmd;
- ☑ Slaapkamer, 8 vierkante meter, verwarmd;
- ☑ Slaapkamer, 8 vierkante meter, verwarmd;
- ☑ Slaapkamer, 14 vierkante meter, verwarmd;
- ☑ Badkamer met toilet, 6 vierkante meter, verwarmd;
- ☑ Bijkeuken / wasruimte, 4 vierkante meter, verwarmd;
- ☑ Geen ruimten als een hal, gang of overloop welke verwarmd zijn;
- ☑ Buitenruimte(n) langer en breder dan 1,50 meter, totaal oppervlakte buitenruimte(n): 20 vierkante meter;
- ☑ Geen privé-carport;
- ☑ Aanrecht tussen 1 en 2 meter;
- ☑ Geen extra voorzieningen in de keuken;
- ☑ Geen extra tegelwerk in de keuken;
- ☑ 10 vierkante meter vloertegels in de keuken;
- ☑ Geen luxe uitvoering in de keuken;
- ☑ Twee toiletten;
- ☑ 1 wasbak;
- ☑ Bad met douche;
- ☑ Geen extra voorzieningen in de badkamer;
- ☑ Geen extra tegelwerk in de badkamer;
- ☑ Geen luxe uitvoering in de badkamer;
- ☑ Geen gemeenschappelijke ruimte en vertrekken;
- ☑ Geen serviceflat;
- ☑ Geen voorzieningen voor gehandicapten;
- ☑ Geen huistelefoon met video;
- ☑ Dorp, landelijke omgeving: tot 20.000 inwoners;
- ☑ Geen minpunten woonomgeving;
- ☑ Niet gelegen in een schaarstegebied.

Volgens de website van de huurcommissie leveren bovenstaande uitgangspunten de resultaten op de volgende pagina's op (Huurcommissie, Huurprijscheck zelfstandige woonruimte, 2014).

1. Vertrekken

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	
Woonkamer met open keuken	40,00 m ²	Ja	
Slaapkamer	8,00 m ²	Ja	
Slaapkamer	8,00 m ²	Ja	
Slaapkamer	14,00 m ²	Ja	
Badkamer met toilet *	6,00 m ²	Ja	
Punten vertrekken	75,00 m ²	75,00	
Subtotaal			75,00

2. Oppervlakte overige ruimten

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²	verwarmd	
Bijkeuken/ wasruimte	4,00 m ²	Ja	
Punten overige ruimten	4,00 m ²	3,00	
Subtotaal			78,00

3. Verwarming & installaties

		Punten	Totaal
Aantal verwarmde vertrekken	5	12,00	
Aantal verwarmde overige ruimten	1	1,00	
Punten verwarming		13,00	
Huistelefoon met video	Nee	0,00	
Subtotaal			91,00

4. Energieprestatie

		Punten	Totaal
Energie label	D	14,00	
Bouwjaar		0	
Punten energieprestatie		14,00	
Subtotaal			105,00

5. Keuken

		Punten	Totaal
Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter	1	4,00	
Extra vloertegels	10 m²	1,25	
Punten keuken *		5,25	
Subtotaal			110,25

6. Sanitair

		Punten	Totaal
Toiletten	2	6,00	
Wastafels	1	1,00	
Bad met douche	1	6,00	
Punten sanitair *		13,00	
Subtotaal			123,25

7. Voorzieningen gehandicapten

	Punten	Totaal
Punten voorzieningen gehandicapten	0	
Subtotaal		123,25

8. Privé-buitenruimten

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m²		
Buitenruimte(n) langer en breder dan 1,50 meter	20,00 m ²		
Punten privé-buitenruimten	20,00 m ²	2,00	
Subtotaal			125,25

9. Woonvorm

		Punten	Totaal
Woonvorm	Eengezins tussen- of eindwoning	12,00	
Punten woonvorm		12,00	
Subtotaal			137,25

10. Woonomgeving

	Punten	Totaal
Punten woonomgeving *	0	
Subtotaal		137,25

11. Hinderlijke situaties

	Punten	Totaal
Hinderlijke situaties		
Aftrek hinderlijke situaties *	0	
Subtotaal		137,25

Gemeenschappelijke ruimten & vertrekken

		Punten	Totaal
Ruimte & vertrekken	m ² W.E. verwarmd		
Punten gemeenschappelijke ruimten & vertrekken *	0 m ²	0	
Subtotaal			137,25

12. Serviceflat

	Punten	Totaal
Serviceflat	Nee	
Punten serviceflat	0	
Subtotaal		137,25

13. Waardering woning in schaarstegebied

	Punten	Totaal
Niet van toepassing		
Punten woning in schaarstegebied	0	
Subtotaal		137,25

Puntenwaarde totaal

	Punten	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)		137
Huurprijs op basis van punten		€ 686,94
Maximale huurprijs per 1 juli 2014 (kale huurprijs)		€ 686,94

* Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wil weten over de exacte rekenregels, kunt u dit nalezen in de '[Handleiding zelfstandige woonruimte](#)'.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 29-8-2014 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl. Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging van de huur. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Bijlage 2. Selectie uit kamerstukken en kamerbrieven

Onderstaande selectie is tot stand gekomen door alle documenten van het kabinet te selecteren waarin het woningwaarderingsstelsel (WWS) aangepast wordt. Volledigheidshalve is ieder document vermeld en per document zijn de belangrijkste elementen er uit gepakt.

Allereest worden hieronder alle documenten vermeld:

- Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt, 2013);
- Kamerbrief over de modernisering van het woningwaarderingsstelsel (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de modernisering van het woningwaarderingsstelsel, 2013);
- Kamerbrief over de Hervormingsagenda woningmarkt (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over de Hervormingsagenda woningmarkt, 2013);
- Nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel vereenvoudiging werkwijze huurcommissie (Commissie Wonen en Rijkdienst, Nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel vereenvoudiging werkwijze huurcommissie, 2013);
- Kamerbrief over varianten woningwaarderingsstelsel (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over varianten woningwaarderingsstelsel, 2014);
- Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt (Blok, drs. S.A., Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt, 2014);
- Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte (Blok, drs. S.A., Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte, 2014)

Nu volgt de selectie van de documenten:

Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (februari 2013), Den Haag:

“Voor Prinsjesdag zal een voorstel op tafel liggen met betrekking tot vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel 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. Tevens zal daarbij gelden dat ook voor de inkomens boven € 43 000 een maximale huur zal gelden, in tegenstelling tot het gestelde in het regeerakkoord. Vooralsnog blijft het Woningwaarderingsstelsel van kracht. De maximale huur blijft daardoor begrensd door het puntenaantal volgens het woningwaarderingsstelsel. Dit betekent dat er niet gewerkt wordt met 4,5% van de WOZ-waarde. Dit geldt voor alle inkomensgroepen.”

Kamerbrief over de modernisering van het woningwaarderingsstelsel, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (september 2013), Den Haag:

“De huurmarkt is voor een groot deel gereguleerd, zo’n 90% van alle huurwoningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Gegeven deze mate van regulering is het van belang dat de regulering niet tegen de markt in werkt en investeringen in woningen ontmoedigt. Het kabinet constateert dat het woningwaarderingsstelsel (WWS) op dit punt verbeterd kan worden.

De marktwerking kan worden verbeterd door gebruik te maken van een factor, de WOZ-waarde, die een goede indicatie geeft van de voorkeuren van woonconsumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen in combinatie met de locatie van de woning. De opname van de WOZ-waarde in het stelsel leidt verder tot een vereenvoudiging.

Gegeven deze doelstellingen en randvoorwaarden kiest het kabinet voor een modernisering waarbij de WWS-onderdelen woonomgeving en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde, en waarbij de schaarstepunten komen te vervallen maar de prijs per punt wordt verhoogd om de totale maximale huursom niet te laten dalen.

Het huidige WWS voor zelfstandige woningen kent een waardering voor oppervlakte, energieprestatie, keuken en sanitair, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. Vanuit een oogpunt om de werking van de woningmarkt te verbeteren, de logische opbouw en de interne consistentie van het stelsel is het zaak om die onderdelen te vervangen waar de WOZ-waarde een betere waardering oplevert dan de huidige, en waarbij dit niet leidt tot overlap en dus dubbeltelling van bepaalde woningkenmerken.

Van oudsher is er de meeste kritiek geweest op het feit dat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt in het stelsel nauwelijks tot uitdrukking komt, terwijl dit bij kooptransacties een bepalende factor is voor de prijs. De huidige waardering voor woonomgeving meet de aanwezigheid van bijvoorbeeld speeltoestellen of de nabijheid van openbaar vervoer, maar kent geen waardering voor de locatie op zichzelf. De huidige waardering kan daardoor ver afliggen van de marktwaarde. Daar komt bij dat vanwege de complexiteit van de in het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen systematiek voor het bepalen van de waardering voor de woonomgeving, deze moeilijk uitvoerbaar en actueel te houden is door de huurcommissie. Het ligt daarom voor de hand, evenals om reden van vereenvoudiging, om dit onderdeel door de WOZ-waarde te vervangen.

Woningprijzen verschillen tussen regio's: de WOZ-waarden in de Randstad zijn bijvoorbeeld hoger dan in de meeste andere landsdelen. Dit heeft te maken met verschillen in druk op de woningmarkt. In de WOZ-waarden zit dit verschil in schaarste verdisconteerd. In het huidige WWS wordt door middel van de schaarstepunten apart rekening gehouden met verschillen in gespannenheid tussen regio's. Een dubbeltelling van schaarstepunten en de WOZ-waarde is ongewenst. Om dit te voorkomen moeten de schaarstepunten vervallen. Om de totale huursom gelijk te houden wordt de prijs per punt opgehoogd, zodat de totale huursom gehandhaafd blijft. Ik merk daarbij op dat de totale huurruimte onder de maximale huurprijzen en de verdien capaciteit twee verschillende begrippen zijn die niet volledig samenvallen. De verdien capaciteit wordt behalve door de maximale huurprijzen ook beperkt door de marktomstandigheden. In veel regio's kan de maximale huurprijs niet gehaald worden omdat er geen vraag is naar woningen tegen die prijs.

Ook de woonvorm is bij koopwoningen een bepalende factor voor de prijs en daardoor in de WOZ-waarde verdisconteerd. De huidige waardering voor woonvorm in het WWS kent een indeling in eengezinswoning, hoek- of tussenwoning, en appartement, daarbij een onderscheid makend tussen de verdiepingen in een flatgebouw en de eventuele aanwezigheid Tweede Kamer, vergaderjaar 2012–2013, 32 847, nr. 86 3 van een lift; vervanging door de WOZ-waarde leidt tot beter aansluiten bij de marktwaarde en eveneens tot een duidelijke vereenvoudiging.

De vervanging van de onderdelen woonomgeving en woonvorm, in combinatie met de gelijktijdige afschaffing van de schaarstepunten en ophoging van de puntprijs, betekent dat een substantieel deel van de woningwaardering op basis van de WOZ-waarde is gebaseerd. Zoals gezegd moet het stelsel nog nader worden ingevuld, waarbij de wijze van versleuteling van de WOZ-waarde een belangrijke factor is en bepalend voor de precieze omvang van de effecten, maar zal na versleuteling de WOZ-waarde ca. 25% van de maximale huurprijs gaan bepalen. Op het niveau van de individuele woning kan het effect overigens groter zijn: bij woningen met een hoge WOZ-waarde zal het aandeel van de WOZ-waarde op een hoger niveau liggen, bij woningen met een lage WOZ-waarde zal het aandeel onder dit percentage liggen.

Het kabinet heeft zich er voor ingespannen om, binnen de eigen doelstellingen en de randvoorwaarden van het Woonakkoord, een zo breed mogelijk draagvlak bij huurders en verhuurders voor de modernisering van het WWS te krijgen. Uit de gesprekken kwam naar voren dat de organisaties van huurders en verhuurders het over een aantal uitgangspunten eens zijn:

- Het WWS moet een gecombineerd stelsel zijn van objectieve factoren en WOZ-waarde, waarbij het aandeel van de WOZ-waarde zodanig moet zijn dat schokeffecten worden voorkomen.*
- Ook de wijze van versleuteling van de WOZ-waarde moet schokeffecten voorkomen.*
- Investerings die verhuurders doen en hebben gedaan in de kwaliteit van woningen moeten kunnen worden terugverdiend.*
- Locatie is nu slecht in het WWS opgenomen en hier is een duidelijke verbetering haalbaar.”*

Kamerbrief over de Hervormingsagenda woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (september 2013), Den Haag:

“Het kabinet heeft als invulling van de afspraken uit het Woonakkoord een voorstel gedaan voor de modernisering en vereenvoudiging van het WWS. De onderdelen woonomgeving en woonvorm uit het huidige stelsel worden vervangen door de WOZ-waarde. De schaarstepunten verdwijnen, onder een gelijktijdige ophoging van de prijs per WWS-punt. Op deze wijze blijft de verdien capaciteit voor verhuurders gehandhaafd. De opname van de WOZ-waarde in het stelsel maakt dat de maximale huurprijzen meer de voorkeuren van woonconsumenten voor woningen gaan weerspiegelen. Gewilde woningen kunnen daardoor een hogere maximale huurprijs krijgen.

Behalve dat het gerechtvaardigd is dat huurders meer kunnen gaan betalen voor een gewilde woning dan voor een minder gewilde woning, kan hier ook een stimulans voor verhuurders van uitgaan om meer te investeren in nieuwe woningen waar de markt om vraagt.”

Nota naar aanleiding van het verslag bij wetsvoorstel vereenvoudiging werkwijze huurcommissie, Commissie Wonen en Rijkdienst, (november 2013), Den Haag:

“Namens de algemene commissie voor Wonen en Rijkdienst zend ik u de door enkele fracties aangeleverde varianten en verzoek ik u deze varianten m.b.t. het WWS door te rekenen en te toetsen en de Kamer schriftelijk hierover te informeren.”

Kamerbrief over varianten woningwaardingsstelsel, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (februari 2014), Den Haag:

“Een conceptversie van de eindrapportage is besproken met de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. De rapportage en de bespreking hebben slechts zeer beperkt geleid tot een verandering van standpunt: Aedes blijft een voorkeur houden voor variant 4, maar kan leven met (kabinet)variant 5. Ook IVBN behoudt een voorkeur voor variant 4 en wijst nog eens op haar standpunt zoals dat was geformuleerd in de brief van 13 september 2013 over huurbevriezing in plaats van huurverlaging, en dat terugval van geliberaliseerde woonruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Vastgoed Belang heeft naar aanleiding van de nieuwe varianten een lichte voorkeur voor variant 8, de variant ingebracht door de VVD, op de voet gevolg door variant 4 en wijst eveneens op het al eerder ingenomen standpunt over huurbevriezing en reeds geliberaliseerde woningen. De overwegingen hierbij zijn dat de verdien capaciteit behouden blijft en verhuurders het beste de mogelijkheid krijgen om op marktomstandigheden in te spelen. De Woonbond handhaaft zijn mening dat er niet alleen aandacht moet zijn voor de verdien capaciteit voor verhuurders maar ook voor de betaalbaarheid voor huurders, zodat de schaarstepunten en de daarmee samengaande huurruimte moeten verdwijnen. De Woonbond wijst verder op het eerder ingenomen standpunt over huurverlaging en het kunnen terugvallen van geliberaliseerde woningen naar het gereguleerde gebied. Ook merkt de Woonbond op dat het instellen van een register voor nieuwbouw extra regelgeving en verhoging van de administratieve druk betekent.”

Kamerbrief over implementatie hervormingsagenda Woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (april 2014), Den Haag:

“Woningwaardingsstelsel

De locatie van een woning is een zeer bepalende factor voor de waarde die aan die woning wordt gehecht. Deze component kwam tot nu toe echter niet goed tot uitdrukking in het woningwaardingsstelsel (WWS). Het WWS wordt daarom zo aangepast dat de lokale marktsituatie (in de vorm van de WOZ-waarde) wordt meegewogen. De huurder blijft daarbij met het WWS beschermd tegen te hoge huren in verhouding tot de waarde van de woning. In de nieuwe systematiek komen de onderdelen woonomgeving en woonvorm te vervallen. Ook de punten die voor de schaarstegebieden een ‘grote’ benadering van de lokale marktsituatie gaven – de zogenaamde Donnerpunten – komen te vervallen.

Ik heb uw Kamer op 13 september 2013 een brief gestuurd waarin ik de hoofdlijnen voor een gemoderniseerd WWS heb geschetst (TK 2013/14, 32 847 nr. 86). Ten opzichte van de in deze brief voorgelegde variant (variant 5) wordt een verfijning aangebracht. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat bij kleine woningen in schaarstegebieden de maximale huurprijs niet te fors stijgt. In het nieuwe WWS zal daartoe sprake zijn van een mix van de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde. De WOZ-waarde bepaalt ca. 25% van de maximale huurprijs, waarbij de waarde per m² en de absolute waarde ieder voor 50% meegewogen worden. In de bijlage zijn de effecten op de maximale huurprijzen van deze variant opgenomen en afgezet tegen het huidige WWS en de variant 5 uit genoemde brief.

Het nieuwe stelsel voor woningwaardering wordt uitgewerkt door middel van een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en moet medio 2015 van kracht zijn.”

Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, (oktober 2014), Den Haag.

“Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

B

Bijlage I, onderdeel A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt als volgt gewijzigd:

1. De tabel wordt als volgt gewijzigd:

a. Onderdeel 9. Woonvorm wordt vervangen door:

9. Punten voor de WOZ-waarde:

- de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 40.000:

bij: 1 punt per € 7.900 van die waarde,

- die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en vervolgens gedeeld door € 120:

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8, 12 en 14, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

b. De onderdelen 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied vervallen.

2. De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

b. Onderdeel 9. Woonvorm wordt vervangen door:

9. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken, met een minimumwaarde van € 40.000.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8, 12 en 14 minimaal 110 punten betreft, bedraagt het aantal punten voor de WOZ-waarde minimaal 40 punten.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Afronding van het aantal punten vindt plaats na saldering van het aantal punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

c. De onderdelen 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Waardering woning in schaarstegebied vervallen.

Artikel II

*In artikel 10, onderdeel f, van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken wordt 'schaarstepunten' vervangen door:
woningwaarderingspunten.*

Artikel III

Onverminderd het bepaalde in artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte worden bij ministeriële regeling de op 30 juni 2015 krachtens dat artikel geldende maximale huurprijsgrenzen op 1 juli 2015 geïndexeerd met -3,8%, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

1.2 De wenselijkheid van een aanpassing van het WWS

Voor zover er inhoudelijk vraagtekens worden gezet bij het stelsel betreft dit het feit dat alleen objectieve kwaliteitskenmerken worden gemeten. Subjectieve voorkeuren voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de locatie, die bij koopwoningen voor een substantieel deel de prijs bepalen, worden vooralsnog in het stelsel niet gewaardeerd. Het opnemen van de schaarstepunten kwam hier gedeeltelijk aan tegemoet. Bij de schaarstepunten gaat het echter om een waardering op regioniveau, terwijl een waardering op het niveau van (de locatie van) de individuele woning beter zou zijn. Het ligt dan voor de hand om de WOZ-waarde een rol te geven, juist omdat deze informatie geeft over consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau.

Een andere overweging om het WWS aan te passen is gelegen in de wens om het stelsel te vereenvoudigen. Het huidige stelsel kent een uitgebreide waardering voor allerlei aspecten: zo zijn er bij het onderdeel woonvorm verschillende waarderingen voor meergezinswoningen, met een onderscheid naar etage in combinatie met het wel of niet aanwezig zijn van een lift, en eengezinswoningen, met een waardering die onderscheid maakt naar hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen. Bij het onderdeel woonomgeving kan de huurcommissie een waardering opstellen gebaseerd op een dertiental aspecten, waarbij deze facultatief kunnen worden toegepast. Het Besluit huurprijzen woonruimte geeft de huurcommissie zelfs de mogelijkheid om geheel andere, niet benoemde aspecten in de waardering te betrekken. Het toepassen van de WOZ-waarde, die voor elke zelfstandige woning is vastgesteld, leidt tot een eenvoudiger stelsel.

Hoofdstuk 2. Effecten van de maatregelen

2.1 De WOZ-waarde bepaalt gemiddeld 25% van de maximale huurprijs

In de voormelde brief van 13 september 2013 is gekozen voor een uitwerking waarbij de huidige WWS-onderdelen 'woonvorm' en 'woonomgeving' worden vervangen door een waardering op basis van de WOZ-waarde. Het onderdeel schaarstepunten komt te vervallen, maar om de totale huurruimte te behouden wordt de prijs per WWS –punt eenmalig aangepast met -3,8%. In de brief van 11 april 2014 wordt een verfijning van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS voorgesteld: de WOZ-waarde zal zowel absoluut als per m² in de berekening worden meegenomen, waarbij beide WOZ –onderdelen even zwaar meetellen.

Door zowel te werken met de absolute WOZ-waarde als de WOZ-waarde per m² wordt bereikt dat de maximale huurprijzen van met name kleinere woningen in gebieden met een gespannen woningmarkt minder hoog worden dan wanneer uitsluitend de WOZ-waarde per m² wordt gebruikt. In totaal gaat de WOZ-waarde gemiddeld genomen voor circa 25% de maximale huurprijs bepalen. Per woning kan dit uiteraard verschillen omdat de WOZ-waarde en het aantal WWS-punten ook per woning verschilt. Bij (vergelijkbare) woningen in regio's met een relatief hoge WOZ-waarde kan het percentage hoger liggen en omgekeerd. De waardering op basis van de WOZ-waarde wordt jaarlijks gecorrigeerd voor de algemene ontwikkeling van de WOZ-waarde, zodat er geen ongewenste stijging of daling van het gemiddelde huurniveau in Nederland plaatsvindt. Het WOZ-aandeel in de WWS-punten wordt elke drie jaar herijkt op basis van het WoON om er voor te zorgen dat het WOZ-aandeel in de maximale huurprijzen macro circa 25% blijft. Tevens zal twee jaar na inwerkingtreding van het nieuwe stelsel onder meer worden geëvalueerd op welke wijze het nieuwe stelsel heeft bijgedragen aan een structurele verbetering van de huurmarkt (onder meer de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terug brengen van de wachtlijsten). Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan aspecten van de betaalbaarheid van het wonen. In deze evaluatie zal ook de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn, worden meegenomen.

2.2 De effecten van het nieuwe stelsel: herverdeling van huurruimte op basis van marktvoorkeuren

De opname van de WOZ-waarde in het WWS leidt tot verandering van nagenoeg alle maximale huurprijzen in Nederland. De totale huurruimte, dat wil zeggen de huurruimte die de optelsom is van alle maximale huurprijzen van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, verandert evenwel niet. Het nieuwe stelsel is zo gemodelleerd dat de totale huurruimte gelijk is aan de huidige huurruimte, en dat deze huurruimte net als bij het huidige stelsel jaarlijks door de inflatie wordt gecorrigeerd. Wel leidt het nieuwe WWS tot een herverdeling van die huurruimte: in het algemeen gaan regio's met gemiddeld hoge WOZ-waarden er in huurruimte op vooruit, terwijl regio's met gemiddeld lagere WOZ-waarden er op achteruit gaan. Binnen een gemeente zullen vergelijkbare woningen in een buurt met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een hogere maximale huurprijs kennen dan in een buurt met een gemiddeld lage WOZ-waarde. Dit komt overeen met verschillen in gespannenheid tussen woningmarkten en met de voorkeuren van woonconsumenten voor bepaalde buurten en woningen, en is dus een beoogd effect. Voor een uitgebreid overzicht daarvan wordt verwezen naar de ABF-rapportage "Actualisatie Kabinetsvoorstel, Modernisering van het woningwaarderingstelsel, oktober 2014.

Zoals blijkt uit deze rapportage zal de maximale huurprijs in een aantal gevallen door de voorgenomen wijziging onder de feitelijke huurprijs komen te liggen. De huurprijsregulering geeft huurders dan de mogelijkheid om een huurprijsverlaging voor te stellen aan de verhuurder, tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie.

Ook kunnen er gevallen zijn waarin de maximale huurprijs beduidend hoger kan worden dan met het vigerende WWS. Dat leidt echter niet tot een hogere huurprijs. Wel is het mogelijk dat een verhuurder een hogere huurprijs weet te realiseren met een eerstvolgende huurverhoging of bij de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder.

De wijziging is zodanig vormgeven dat de totale huurruimte en ook het aantal in potentie te liberaliseren woningen door de stelselwijziging niet toeneemt of afneemt. Het percentage woningen van de totale woningvoorraad dat geliberaliseerd kan worden verhuurd, verandert daardoor niet. Als gevolg van de voorgenomen wijziging zal weliswaar een deel van de thans gereguleerde woningen een maximale huurprijs krijgen boven de liberalisatiegrens. Omgekeerd zal echter een even groot deel van de thans geliberaliseerde woningen een maximale huurprijs krijgen onder de liberalisatiegrens. Voor lopende huurcontracten zal dit geen effect hebben, de status bij aanvang van het huurcontract geldt gedurende de gehele looptijd van het contract. Bij nieuwe verhuringen is echter de maximale huurprijs zoals die op dat moment geldt van toepassing, zodat alleen woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ook geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. De stelselwijziging laat voorts onverlet dat gemeenten en corporaties afspraken kunnen maken over de gewenste omvang van de sociale woningvoorraad.

Voorts is voorzien in een specifieke regeling om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het gaat hierbij om een beperkt aantal woningen zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuisvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS bij de puntentoekenning een minimum WOZ-waarde van € 40.000.

Artikelsgewijs

Artikelen I, onderdeel B, onder 1a, 1b, 1c (deels), 2a (deels), 2b en 2c, en II

Met dit besluit zijn de onderdelen 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Waardering woning in schaarstegebied vervangen door een systeem waarbij de waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ wat betreft die onderwerpen het aantal punten bepaalt.

Een gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waarde zal niet leiden tot een wijziging van de huurruimte die voortvloeit uit het WWS. Hiervoor zal de puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde jaarlijks worden gecorrigeerd met de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze gemiddelde ontwikkeling zal gelijk zijn aan de correctieberekening die wordt toegepast ter indexering van het eigenwoningforfait. Het gaat daarbij om de factor iw van artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. Deze factor iw is het verhoudingsgetal tussen de gemiddelde eigenwoningwaarde in jaar t-1 ten opzichte van de gemiddelde eigenwoningwaarde in jaar t. De Waarderingskamer adviseert de Minister van Financiën jaarlijks over dit verhoudingsgetal waarmee het eigenwoningforfait wordt aangepast.

Er zijn omstandigheden waarbij de waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ betrekking heeft op de waarde in aanbouw. Op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken wordt de WOZ-waarde in dat geval bepaald op basis van de vervangingswaarde. Hiervoor wordt afzonderlijk de waarde voor de woning (bouwkosten) en de waarde voor de grond berekend. De waarde voor de woning wordt bepaald door het voortgangpercentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectiveerde stichtingskosten. De waarde voor de grond wordt niet gecorrigeerd voor een voortgangpercentage. Uitgaande van deze waarderingsinstructie zal de huurcommissie de waarde van de voltooide woning bepalen door uit te gaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die aan de WOZ-beschikking ten grondslag hebben gelegen (Artikel I, onderdeel B, onder 1a, 1b, 1c (deels), 2a (deels), 2b en 2c).

De wijziging van artikel 10, onderdeel f, van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken loopt hierbij mee (artikel II).

Artikel III

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wijziging van het WWS erop gericht om de WOZ-waarde gemiddeld 25% van de gemiddelde maximale huurprijs laten bepalen op de datum waarop deze wijziging in werking treedt. Hiervoor worden de huidige WWS-onderdelen 'woonvorm' en 'woonomgeving' vervangen door een waardering op basis van de WOZ-waarde. Tevens komt het onderdeel schaarstepunten te vervallen. Hierdoor verandert het puntenaantal van de gemiddelde woning. Om de daarbij behorende maximale huurprijs ongewijzigd te laten wordt de prijs per WWS-punt eenmalig aangepast met -3,8%."

Bijlage 3. Bepaling huurwaarde

Voor het vaststellen van de huurwaarde wordt er gebruikt gemaakt van een database van DTZ Zadelhoff. Deze database bevat ruim 45.000 huurtransacties. Deze transacties worden gebruikt als referenties. De database is handmatig samengesteld waardoor er onjuistheden in kunnen voorkomen. Dit is de reden dat er een selectie plaats vindt op deze gegevens. De selectiecriteria staan hieronder beschreven.

De volgende selectiecriteria zijn toegepast:

- De gebruikte database bevat in totaal bijna 250.000 transacties. Hierin bevinden zich ruim 45.000 huurtransacties. Deze zijn als eerste geselecteerd;
- Alle transacties met een onbekende transactieprijs zijn beoordeeld als niet-representatief en uit de database verwijderd;
- Artikel 4.2 van het Bouwbesluit 2012, meldt het volgende: *‘een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied’* (Bouwbesluitonline, Hoofdstuk 4. Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid, 2012). Daarom zijn alle huurtransacties met een onbekend gebruiksoppervlakte of een gebruiksoppervlakte kleiner dan 18 vierkante meter, uit de database verwijderd;
- Bij huurtransacties op jaarbasis is de huursom gedeeld door twaalf;
- De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten (Huurcommissie, Maximale huurprijzen zelfstandige woningen per 1 januari 2014, 2014). Een verhuurder mag voor zelfstandige woningen altijd minimaal de huurprijs vragen die hoort bij 40 punten. Per 1 januari 2014 staat dit op € 192,76 per maand. Voor de database is als ondergrens gekozen voor een transactieprijs van minimaal € 192,76. Alles onder deze grens is als niet-representatief beoordeeld;
- Het is discutabel welke maximale transactieprijs per meter representatief is. Uitgangspunt hierbij is geweest dat alles met een transactieprijs boven de € 50,00 per meter niet representatief is. Deze zijn daarom verwijderd. Vervolgens is voor de 100 transacties met de hoogste transactieprijs per meter, gekeken of ze logisch verklaarbaar waren. Indien niet logisch verklaarbaar, dan zijn ze verwijderd. Er is onder andere gekeken naar de verhouding tussen de huidige vraagprijs en de transactieprijs. Bij een geringe afwijking is aangenomen dat de transactie representatief is. Bij een groot verschil is de transactie verwijderd. Leidend hierbij is geweest dat er de voorkeur wordt gegeven aan een database met wat minder transacties, boven een database met foutieve transacties;
- Voor de 100 transacties met de laagste transactieprijs per meter, is gekeken of ze logisch verklaarbaar waren. Hierbij is onder andere de gebruiksoppervlakte in BAG Viewer gecheckt en gekeken of het ook daadwerkelijk een zelfstandige woning betreft. Hieruit is de conclusie getrokken dat de betrouwbaarheid van de transacties met een transactieprijs onder de € 3,00 per meter discutabel is. Daarom is als ondergrens de transactieprijs op minimaal € 3,00 per meter gezet. Ook hierbij is weer leidend geweest dat er de voorkeur wordt gegeven aan een database met wat minder transacties, boven een database met foutieve transacties.

Op basis van voorgaande selectie zijn er op provincie- en gemeenteniveau twee tabellen samengesteld met daarin de gewogen gemiddelde transactieprijs per meter. Dit zijn *tabel 9. Overzicht van de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter op provincieniveau* op pagina 67 en *Tabel 10. Overzicht van de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter op gemeenteniveau met minimaal 10 transacties* op pagina 67. Het gemiddelde is gewogen zodat een woning met een gebruiksoppervlakte van 100 vierkante meter zwaarder mee telt dan een woning met een gebruiksoppervlakte van 20 vierkante meter. Het gaat namelijk om een gemiddelde prijs van alle vierkante meters gebruiksoppervlakte en niet om de vierkante meterprijs van een gemiddelde woning. Het gewogen gemiddelde is bepaald door alle vierkante meters gebruiksoppervlakte bij elkaar op te tellen, de transactieprizen per meter bij elkaar op te tellen en vervolgens de totale som van de transactieprizen per meter te delen door de totale som van het totale aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte.

Bij de gemeentes waar het aantal huurtransacties onder de tien ligt, is gebruik gemaakt van het provinciegemiddelde. In tabel 10 wordt aangegeven of het gemiddelde op basis van provincie- of gemeenteniveau is berekend. De huurtransacties van gemeentes met minder dan tien transacties zijn wel meegenomen bij bepaling van het provinciegemiddelde.

Verhouding gemeubileerd, gestoffeerd en casco/kaal

De huurwaarde wordt weergegeven door een transactieprijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Zoals hierboven aangegeven betreft het een gewogen gemiddelde transactieprijs per meter. Nadat de gemiddelde transactieprijs per meter is gewogen, dient deze ook gecorrigeerd te worden. Dit omdat in Nederland huurwoningen gemeubileerd, gestoffeerd en kaal verhuurd worden. Om een correcte vergelijking te maken worden alle huurprijzen teruggerekend naar kale woningen. Er is onderscheid gemaakt tussen woningbouwcorporaties en overige verhuurders. Als eerste wordt er nader ingegaan op de overige verhuurders. Daarna volgen de woningbouwcorporaties.

Overige verhuurders

Overige verhuurders zijn alle verhuurders welke geen woningbouwcorporatie zijn. Zij kenmerken zich doordat zij meestal op algemene zoeksites hun aanbod plaatsen. Dit in tegenstelling tot woningbouwcorporaties die voornamelijk hun huurwoningen (met wachtlijsten) op hun eigen site publiceren. Voor de overige verhuurders wordt gebruik gemaakt van de woningverhuurwebsite Pararius. Pararius heeft over drie kwartalen informatie gegeven met betrekking tot de staat waarin de huurwoningen verhuurd worden. Deze informatie wordt in *tabel 7. Overzicht van de staat waarin een huurwoning gemiddeld verhuurd wordt* op pagina 63 weergegeven.

Tabel 7. Overzicht van de staat waarin een huurwoning gemiddeld verhuurd wordt

Kwartaal	Percentage gemeubileerd	Percentage gestoffeerd	Percentage kaal
Q2 2014	35,00 %	48,00 %	17,00 %
Q1 2014	36,00 %	49,00 %	15,00 %
Q4 2013	41,00 %	45,00 %	14,00 %
Gemiddeld	37,33 %	47,33 %	15,33 %

Bronnen: Pararius (Pararius, Pararius signaleert huurprijssparadox, 2014), (Pararius, Vrije val huuraanbod van particuliere verhuurders, 2014), (Pararius, huurprijzen in Amsterdam nog nooit zo hoog, 2014)

Zoals uit tabel 7 blijkt, wordt gemiddeld 37,33% van de woningen gemeubileerd verhuurd, 47,33% gestoffeerd en 15,33% kaal. Pararius hanteert de term casco. Normaliter wordt met een casco woning, een woning bedoeld zonder keuken en badkamer. Aangezien de woningen wel verhuurd worden met een keuken en badkamer wordt er de term kaal gehanteerd in plaats van casco. Dit om verwarring te voorkomen.

Tabel 7 heeft betrekking op het aanbod van Pararius en niet op het landelijk gemiddelde of op de database van DTZ Zadelhoff. Om de cijfers van Pararius te vergelijken met de database van DTZ Zadelhoff, wordt de verhouding van huurwoningen in de gereguleerde en geliberaliseerde sector onderzocht.

Verhouding huurwoningen gereguleerde en geliberaliseerde sector op Pararius

Op peildatum 6 november 2014 biedt de website van Pararius in totaal 15.789 woningen te huur aan. Hiervan zijn er 12.494 huurwoningen met een huurprijs vanaf €700, -. Per 1 januari 2014 ligt de liberalisatiegrens op €699,48. Aangezien de huren op de website van Pararius op hele euro's worden afgerond, worden alle huren vanaf €700, - aangemerkt als geliberaliseerde huurwoningen. Deze woningen vallen dus in de geliberaliseerde sector. Alles onder de €700, - wordt aangemerkt als een huurwoning in de gereguleerde sector. Pararius biedt 12.494 huurwoningen aan in de geliberaliseerde sector. 15.789 huurwoningen minus 12.494 geliberaliseerde sector huurwoningen is = 3.295 huurwoningen in de gereguleerde sector. Procentueel is dit 20,87% gereguleerde sector huurwoningen en 79,13% geliberaliseerde sector huurwoningen.

Pararius publiceert niet het aantal verhuurde woningen die in de gereguleerde sector valt en het aantal verhuurde woningen dat in de geliberaliseerde sector valt. Het is mogelijk dat de woningen in de gereguleerde sector vanwege hun lagere huur eerder verhuurd worden dan woningen in de geliberaliseerde sector. Dit heeft tot gevolg dat het aanbod van huurwoningen in de geliberaliseerde sector langer op de website staat dan het aanbod van de gereguleerde sector. Hierdoor kunnen de transactiecijfers op bijvoorbeeld 30% gereguleerde huurwoningen en 70% sector huurwoningen liggen. Tot slot betreffen de vermelde huurprijzen vraagprijzen en geen transactieprijzen.

Om een vergelijking te kunnen maken is als uitgangspunt gekozen om de aanbodcijfers van Pararius te zien als transactiecijfers. In de database van DTZ Zadelhoff ontbreekt in welke staat een woning verhuurd is. Daarom wordt het percentage gereguleerde huurwoningen en het percentage geliberaliseerde huurwoningen in deze database vergeleken met de percentages op de website van Pararius.

Verhouding huurwoningen gereguleerde en geliberaliseerde sector database DTZ Zadelhoff

Voor de transacties van de periode juli 2013 tot en met juni 2014 is de liberalisatiegrens gezet op € 681,02 per maand. Aan de transacties vanaf juli 2014 is een liberalisatiegrens gekoppeld van €699,48. Op basis van deze gegevens kan de verhouding tussen de geliberaliseerde en de gereguleerde sector onderzocht worden voor de database van DTZ Zadelhoff. In de database van DTZ Zadelhoff bevinden zich 79,50% huurwoningen in de geliberaliseerde sector. En 20,50% van de huurwoningen heeft een huur die valt in de gereguleerde sector.

Conclusie verhouding gereguleerde en geliberaliseerde sector.

In procentpunten is het verschil tussen het aantal gereguleerde en geliberaliseerde sector huurwoningen in de databases van Pararius en DTZ Zadelhoff minimaal. Voor de gereguleerde huurwoningen is het verschil 20,87% minus 20,50% is 0,37 procentpunt. Voor de geliberaliseerde sector huurwoningen is het verschil ook 79,50% minus 79,13% is 0,37 procentpunt. Het totaal bedraagt altijd 100%. Dat deze twee databases heel dicht bij elkaar in de buurt zitten, is verklaarbaar doordat ze in dezelfde markt opereren. Zoals blijkt is dit voornamelijk de geliberaliseerde sector van de huurwoningmarkt. Er kan geconcludeerd worden dat op basis van dit criterium, het verantwoord is om de cijfers van de website van Pararius toe te passen op de database van DTZ Zadelhoff.

Woningbouwcorporaties

Nu bekend is in welke staat de huurwoningen van overige verhuurders verhuurd worden, wordt hetzelfde uitgezocht voor huurwoningen van woningbouwcorporaties.

Om een uitspraak te kunnen doen over de staat waarin woningbouwcorporaties hun huurwoningen verhuren, zijn er een groot aantal woningbouwcorporaties telefonisch geënquêteerd. Gezamenlijk bezitten de ondervraagde woningbouwcorporaties ruim 550.000 huurwoningen. Hiermee vertegenwoordigen zij meer dan 25% van de markt. Gezien hun grote marktaandeel wordt er geacht dat zij een representatief beeld van de markt weergeven.

Uit de telefonische enquête kwam naar voren dat het slechts zelden voorkomt dat een woning gestoffeerd of gemeubileerd verhuurd wordt door woningbouwcorporaties. Stichting De Alliantie geeft aan dat bij een grote ontwikkeling soms een modelwoning wordt ingericht om de nieuwe potentiële bewoners een beeld te geven. Deze woning wordt vervolgens gestoffeerd of gemeubileerd verhuurd. Woonstichting De Key verhuurt gemeubileerde woonruimtes aan studenten, maar dit vindt slechts plaats op kleine schaal. Hierbij geldt ook nog de randvoorwaarde dat het wel een zelfstandige woonruimte moet betreffen. Woningcorporatie Eigen Haard geeft aan dat als een woning gerenoveerd wordt, de huurders een wisselwoning wordt aangeboden. Deze wisselwoningen kunnen gemeubileerd zijn, maar ook dit komt weinig voor. Van de ondervraagde woningbouwcorporaties is er niet één die gemeubileerde of gestoffeerde woningen verhuurd aan een speciale doelgroep zoals expats. Dit is verklaarbaar doordat expats vanwege hun inkomen niet tot de doelgroep van woningbouwcorporaties behoren.

Conclusie woningbouwcorporaties

Naar aanleiding van de telefonische enquête kan er geconcludeerd worden dat woningbouwcorporaties wel enkele woningen gemeubileerd of gestoffeerd verhuren, maar dat dit verwaarloosbaar is op het totaal. Daarom is het uitgangspunt dat woningbouwcorporaties 100% van hun aanbod kaal verhuren. Het percentage gestoffeerd en gemeubileerd bedraagt 0%.

Correctiefactor verhuurstaat

Via de data op de website van Pararius kan de verhouding tussen de gemiddelde huurprijs en de huurprijs van een gemeubileerde, gestoffeerde en kale woning berekend worden. Als de gemiddelde huurprijs van een Nederlandse woning op 100% gesteld wordt, dan is volgens Pararius de gemiddelde huurprijs van een gemeubileerde woning 119%, van een gestoffeerde woning 90% en van een kale woning 77%.

Ter bepaling van het totaal aantal woningen is gebruik gemaakt van een database van ABF Research. Aangezien de database van ABF Research zowel gemeubileerd, gestoffeerd en kaal verhuurde woningen omvat, wordt de gemiddelde huurprijs in deze database op 100% gesteld. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waren er in 2012 in Nederland 3.130.363 huurwoningen (Centraal Bureau voor de Statistiek, Woningvoorraad naar eigendom; 2006-2012, 2014). 2.236.587 woningen hiervan waren in het bezit van woningbouwcorporaties. 893.776 huurwoningen waren in bezit van overige verhuurders. Als uitgangspunt wordt de aanname gedaan dat deze percentages voor de onderzochte periode gelijk zijn gebleven.

Eerder bleek al dat op de website van Pararius 37,33% van de woningen gemeubileerd wordt verhuurd, 47,33% gestoffeerd en 15,33% kaal. Gezien het minimale verschil tussen het percentage gereguleerde versus geliberaliseerde sector huurwoningen, wordt er als uitgangspunt genomen dat van de database van DTZ Zadelhoff, 37,33% van de woningen gemeubileerd wordt verhuurd, 47,33% gestoffeerd en 15,33% kaal. Deze database representeert het aantal huurwoningen verhuurd door overige verhuurders. Overige verhuurders zijn alle verhuurders welke geen woningbouwcorporatie zijn. Daarnaast wordt er gesteld dat de woningen verhuurd door woningbouwcorporaties allemaal kaal verhuurd zijn.

Tabel 8. Verhouding tussen kaal, gestoffeerd en gemeubileerde woningen verhuurd door woningbouwcorporaties en overige verhuurders op pagina 66 geeft de verhouding weer tussen kaal, gestoffeerd en gemeubileerde woningen verhuurd door woningbouwcorporaties en overige verhuurders.

Tabel 8. Verhouding tussen kaal, gestoffeerd en gemeubileerde woningen verhuurd door woningbouwcorporaties en overige verhuurders

Staat waarin de huurwoning wordt verhuurd	Kaal	Gestoffeerd	Gemeubileerd	Totaal aantal
Aantal woningen woningbouwcorporaties per staat waarin de huurwoningen zijn verhuurd	2.236.587	0	0	2.236.587
Aantal woningen overige verhuurders per staat waarin de huurwoningen zijn verhuurd	333.676	423.054	137.046	893.776
Totaal aantal woningen per staat waarin de huurwoningen zijn verhuurd	2.570.263	423.054	137.046	3.130.363
Procentueel aantal woningen	82,11%	13,51%	4,38%	100,00%
Procentuele huurprijs t.o.v. de gemiddelde huurprijs uit de database van DTZ Zadelhoff	77%	90%	117%	
Procentueel aantal woningen vermenigvuldigt met procentuele huurprijs t.o.v. de gemiddelde huurprijs uit de database van DTZ Zadelhoff	63,22%	12,16%	5,12%	80,51%

In de database van DTZ Zadelhoff bevinden zich gemeubileerde en gestoffeerde huurwoningen. Omdat deze woningen gemeubileerd of gestoffeerd zijn in plaats van kaal, ligt de huursom hoger. Om een correcte vergelijking te worden hiervoor gecorrigeerd. De correctiefactor wordt bepaald door het procentueel aantal woningen te vermenigvuldigen met de procentuele huurprijs ten opzichte van de gemiddelde huurprijs uit de database van DTZ Zadelhoff. Door dat voor iedere staat te doen en dit bij elkaar op te tellen, ontstaat de correctiefactor. Deze correctiefactor bedraagt 80,51% en wordt 'correctiefactor verhuurstaat' genoemd. Om de huurtransacties uit de database van DTZ Zadelhoff te corrigeren naar een kale verhuursituatie, dienen deze gemiddeld met 80,51% vermenigvuldigd te worden. Om heel Nederland met 80,51% te corrigeren is vrij grof. Wegens het ontbreken van specifieke gegevens en om de gegevens toch vergelijkbaar te maken, wordt dit wel als uitgangspunt genomen. In de hierna gegeven overzichten is de huurprijs dus met 80,51% gecorrigeerd.

Alvorens er een tabel samengesteld kan worden, worden de gemeentes uit de database van DTZ Zadelhoff geüpdatet. Als uitgangspunt is gekozen voor de lijst met gemeentes per 1 januari 2014 zoals deze is gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De lijst met gemeentes uit de database van DTZ Zadelhoff kan afwijken door samenvoegingen van gemeentes per 1 januari 2014. Daarom is dit gecorrigeerd.

Tabel 9. Overzicht van de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter op provincieniveau op pagina 67 toont per provincie de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde). Na tabel 9 volgt tabel 10. Overzicht van de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter op gemeenteniveau met minimaal 10 transacties op pagina 67. Tabel 10 toont per provincie de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde).

Tabel 9. Overzicht van de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter op provincieniveau

Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)
Drenthe	€ 5,67
Flevoland	€ 5,95
Friesland	€ 5,55
Gelderland	€ 6,28
Groningen	€ 7,33
Limburg	€ 5,93
Noord-Brabant	€ 6,81
Noord-Holland	€ 10,88
Overijssel	€ 6,09
Utrecht	€ 8,29
Zeeland	€ 6,46
Zuid-Holland	€ 8,60

Tabel 10. Overzicht van de gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter op gemeenteniveau met minimaal 10 transacties

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Aa en Hunze	Drenthe	€ 5,55	Gemeente
Aalburg	Noord-Brabant	€ 6,81	Provincie
Aalsmeer	Noord-Holland	€ 9,39	Gemeente
Aalten	Gelderland	€ 4,85	Gemeente
Achtkarspelen	Friesland	€ 5,37	Gemeente
Alblasserdam	Zuid-Holland	€ 6,65	Gemeente
Albrandswaard	Zuid-Holland	€ 7,94	Gemeente
Alkmaar	Noord-Holland	€ 7,84	Gemeente
Almelo	Overijssel	€ 5,78	Gemeente
Almere	Flevoland	€ 6,18	Gemeente
Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	€ 6,92	Gemeente
Alphen-Chaam	Noord-Brabant	€ 6,81	Provincie
Ameland	Friesland	€ 5,55	Provincie
Amersfoort	Utrecht	€ 7,28	Gemeente
Amstelveen	Noord-Holland	€ 12,20	Gemeente
Amsterdam	Noord-Holland	€ 13,90	Gemeente
Apeldoorn	Gelderland	€ 6,36	Gemeente
Appingedam	Groningen	€ 6,19	Gemeente
Arnhem	Gelderland	€ 7,12	Gemeente
Assen	Drenthe	€ 5,81	Gemeente
Asten	Noord-Brabant	€ 5,89	Gemeente
Baarle-Nassau	Noord-Brabant	€ 6,81	Provincie
Baarn	Utrecht	€ 7,88	Gemeente
Barendrecht	Zuid-Holland	€ 6,92	Gemeente
Barneveld	Gelderland	€ 6,41	Gemeente
Bedum	Groningen	€ 7,33	Provincie
Beek	Limburg	€ 5,68	Gemeente
Beemster	Noord-Holland	€ 6,54	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Beesel	Limburg	€ 5,93	Provincie
Bellingwedde	Groningen	€ 7,33	Provincie
Bergambacht	Zuid-Holland	€ 6,28	Gemeente
Bergeijk	Noord-Brabant	€ 5,28	Gemeente
Bergen (L.)	Limburg	€ 5,93	Provincie
Bergen (NH.)	Noord-Holland	€ 8,69	Gemeente
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	€ 6,72	Gemeente
Berkelland	Gelderland	€ 4,77	Gemeente
Bernheze	Noord-Brabant	€ 5,69	Gemeente
Bernisse	Zuid-Holland	€ 8,60	Provincie
Best	Noord-Brabant	€ 6,71	Gemeente
Beuningen	Gelderland	€ 6,16	Gemeente
Beverwijk	Noord-Holland	€ 8,33	Gemeente
Binnenmaas	Zuid-Holland	€ 6,42	Gemeente
Bladel	Noord-Brabant	€ 5,48	Gemeente
Blaricum	Noord-Holland	€ 7,89	Gemeente
Bloemendaal	Noord-Holland	€ 10,58	Gemeente
Bodegraven-Reeuwijk	Zuid-Holland	€ 7,35	Gemeente
Boekel	Noord-Brabant	€ 6,09	Gemeente
Borger-Odoorn	Drenthe	€ 4,94	Gemeente
Borne	Overijssel	€ 5,64	Gemeente
Borsele	Zeeland	€ 6,46	Provincie
Boxmeer	Noord-Brabant	€ 5,25	Gemeente
Boxtel	Noord-Brabant	€ 6,03	Gemeente
Breda	Noord-Brabant	€ 7,89	Gemeente
Brielle	Zuid-Holland	€ 7,92	Gemeente
Bronckhorst	Gelderland	€ 5,08	Gemeente
Brummen	Gelderland	€ 5,39	Gemeente
Brunssum	Limburg	€ 6,23	Gemeente
Bunnik	Utrecht	€ 6,64	Gemeente
Bunschoten	Utrecht	€ 8,40	Gemeente
Buren	Gelderland	€ 6,21	Gemeente
Bussum	Noord-Holland	€ 9,14	Gemeente
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 6,79	Gemeente
Castricum	Noord-Holland	€ 7,32	Gemeente
Coevorden	Drenthe	€ 5,33	Gemeente
Cranendonck	Noord-Brabant	€ 5,29	Gemeente
Cromstrijen	Zuid-Holland	€ 6,05	Gemeente
Cuijk	Noord-Brabant	€ 5,18	Gemeente
Culemborg	Gelderland	€ 6,44	Gemeente
Dalfsen	Overijssel	€ 5,65	Gemeente
Dantumadiel	Friesland	€ 5,55	Provincie
De Bilt	Utrecht	€ 8,79	Gemeente
De Friese Meren	Friesland	€ 4,78	Gemeente
De Marne	Groningen	€ 7,33	Provincie

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
De Ronde Venen	Utrecht	€ 10,30	Gemeente
De Wolden	Drenthe	€ 4,57	Gemeente
Delft	Zuid-Holland	€ 9,95	Gemeente
Delfzijl	Groningen	€ 6,53	Gemeente
Den Bosch	Noord-Brabant	€ 8,03	Gemeente
Den Haag	Zuid-Holland	€ 8,03	Gemeente
Den Helder	Noord-Holland	€ 9,48	Gemeente
Deurne	Noord-Brabant	€ 6,14	Gemeente
Deventer	Overijssel	€ 6,07	Gemeente
Diemen	Noord-Holland	€ 6,62	Gemeente
Dinkelland	Overijssel	€ 7,79	Gemeente
Doesburg	Gelderland	€ 5,63	Gemeente
Doetinchem	Gelderland	€ 6,01	Gemeente
Dongen	Noord-Brabant	€ 5,61	Gemeente
Dongeradeel	Friesland	€ 5,77	Gemeente
Dordrecht	Zuid-Holland	€ 5,82	Gemeente
Drechterland	Noord-Holland	€ 6,93	Provincie
Drimmelen	Noord-Brabant	€ 10,88	Gemeente
Dronten	Flevoland	€ 6,24	Gemeente
Druten	Gelderland	€ 5,51	Gemeente
Duiven	Gelderland	€ 6,00	Gemeente
Echt-Susteren	Limburg	€ 5,44	Gemeente
Edam-Volendam	Noord-Holland	€ 5,65	Gemeente
Ede	Gelderland	€ 6,53	Gemeente
Eemnes	Utrecht	€ 6,53	Gemeente
Eemsmond	Groningen	€ 8,16	Provincie
Eersel	Noord-Brabant	€ 7,33	Gemeente
Eijsden-Margraten	Limburg	€ 5,66	Gemeente
Eindhoven	Noord-Brabant	€ 5,92	Gemeente
Elburg	Gelderland	€ 8,71	Gemeente
Emmen	Drenthe	€ 6,34	Gemeente
Enkhuizen	Noord-Holland	€ 5,64	Gemeente
Enschede	Overijssel	€ 6,40	Gemeente
Epe	Gelderland	€ 6,22	Gemeente
Ermelo	Gelderland	€ 5,83	Gemeente
Etten-Leur	Noord-Brabant	€ 6,54	Gemeente
Ferwerderadiel	Friesland	€ 7,16	Provincie
Franekeradeel	Friesland	€ 5,55	Gemeente
Geertruidenberg	Noord-Brabant	€ 5,41	Gemeente
Geldermalsen	Gelderland	€ 7,11	Gemeente
Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	€ 6,29	Gemeente
Gemert-Bakel	Noord-Brabant	€ 6,04	Gemeente
Gennep	Limburg	€ 5,79	Gemeente
Giessenlanden	Zuid-Holland	€ 5,08	Gemeente
Gilze en Rijen	Noord-Brabant	€ 6,01	Gemeente
Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	€ 6,38	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Goes	Zeeland	€ 5,44	Gemeente
Goirle	Noord-Brabant	€ 6,41	Gemeente
Gorinchem	Zuid-Holland	€ 5,87	Gemeente
Gouda	Zuid-Holland	€ 7,37	Gemeente
Graft-De Rijp	Noord-Holland	€ 7,02	Gemeente
Grave	Noord-Brabant	€ 7,71	Gemeente
Groesbeek	Gelderland	€ 5,15	Gemeente
Groningen	Groningen	€ 8,80	Gemeente
Grootegast	Groningen	€ 7,33	Provincie
Gulpen-Wittem	Limburg	€ 6,15	Gemeente
Haaksbergen	Overijssel	€ 5,04	Gemeente
Haaren	Noord-Brabant	€ 5,80	Gemeente
Haarlem	Noord-Holland	€ 10,21	Gemeente
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Noord-Holland	€ 9,06	Gemeente
Haarlemmermeer	Noord-Holland	€ 8,01	Gemeente
Halderberge	Noord-Brabant	€ 5,50	Gemeente
Hardenberg	Overijssel	€ 5,70	Gemeente
Harderwijk	Gelderland	€ 7,20	Gemeente
Hardinxveld-Giessendam	Zuid-Holland	€ 6,64	Gemeente
Haren	Groningen	€ 6,94	Gemeente
Harlingen	Friesland	€ 6,00	Gemeente
Hattem	Gelderland	€ 6,35	Gemeente
Heemskerk	Noord-Holland	€ 7,02	Gemeente
Heemstede	Noord-Holland	€ 10,33	Gemeente
Heerde	Gelderland	€ 5,28	Gemeente
Heerenveen	Friesland	€ 5,41	Gemeente
Heerhugowaard	Noord-Holland	€ 6,87	Gemeente
Heerlen	Limburg	€ 5,54	Gemeente
Heeze-Leende	Noord-Brabant	€ 6,03	Gemeente
Heiloo	Noord-Holland	€ 7,92	Gemeente
Hellendoorn	Overijssel	€ 4,64	Gemeente
Hellevoetsluis	Zuid-Holland	€ 7,53	Gemeente
Helmond	Noord-Brabant	€ 6,09	Gemeente
Hendrik-Ido-Ambacht	Zuid-Holland	€ 6,54	Gemeente
Hengelo	Overijssel	€ 5,82	Gemeente
het Bildt	Friesland	€ 5,55	Provincie
Heumen	Gelderland	€ 6,33	Gemeente
Heusden	Noord-Brabant	€ 5,96	Gemeente
Hillegom	Zuid-Holland	€ 8,15	Gemeente
Hilvarenbeek	Noord-Brabant	€ 6,30	Gemeente
Hilversum	Noord-Holland	€ 8,99	Gemeente
Hof van Twente	Overijssel	€ 5,28	Gemeente
Hollands Kroon	Noord-Holland	€ 5,72	Gemeente
Hoogeveen	Drenthe	€ 5,79	Gemeente
Hoogezand-	Groningen	€ 5,57	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Sappemeer			
Hoorn	Noord-Holland	€ 6,66	Gemeente
Horst aan de Maas	Limburg	€ 5,06	Gemeente
Houten	Utrecht	€ 7,16	Gemeente
Huizen	Noord-Holland	€ 7,85	Gemeente
Hulst	Zeeland	€ 5,83	Gemeente
IJsselstein	Utrecht	€ 7,62	Gemeente
Kaag en Braassem	Zuid-Holland	€ 7,08	Gemeente
Kampen	Overijssel	€ 6,37	Gemeente
Kapelle	Zeeland	€ 5,65	Gemeente
Katwijk	Zuid-Holland	€ 7,97	Gemeente
Kerkrade	Limburg	€ 5,74	Gemeente
Koggenland	Noord-Holland	€ 7,65	Gemeente
Kollumerland en Nieuwkruisland	Friesland	€ 5,55	Provincie
Korendijk	Zuid-Holland	€ 6,08	Gemeente
Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 7,26	Gemeente
Laarbeek	Noord-Brabant	€ 5,41	Gemeente
Landerd	Noord-Brabant	€ 5,23	Gemeente
Landgraaf	Limburg	€ 5,75	Gemeente
Landsmeer	Noord-Holland	€ 6,79	Gemeente
Langedijk	Noord-Holland	€ 6,06	Gemeente
Lansingerland	Zuid-Holland	€ 7,16	Gemeente
Laren	Noord-Holland	€ 11,88	Gemeente
Leek	Groningen	€ 5,90	Gemeente
Leerdam	Zuid-Holland	€ 6,74	Gemeente
Leeuwarden	Friesland	€ 5,83	Gemeente
Leeuwarderadeel	Friesland	€ 5,03	Gemeente
Leiden	Zuid-Holland	€ 10,52	Gemeente
Leiderdorp	Zuid-Holland	€ 7,17	Gemeente
Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	€ 8,51	Gemeente
Lelystad	Flevoland	€ 5,50	Gemeente
Leudal	Limburg	€ 5,33	Gemeente
Leusden	Utrecht	€ 6,31	Gemeente
Lingewaal	Gelderland	€ 5,97	Gemeente
Lingewaard	Gelderland	€ 6,01	Gemeente
Lisse	Zuid-Holland	€ 7,95	Gemeente
Littenseradiel	Friesland	€ 5,55	Provincie
Lochem	Gelderland	€ 5,64	Gemeente
Loon op Zand	Noord-Brabant	€ 6,64	Gemeente
Lopik	Utrecht	€ 7,05	Gemeente
Loppersum	Groningen	€ 7,33	Provincie
Losser	Overijssel	€ 5,11	Gemeente
Maasdonk	Noord-Brabant	€ 5,55	Gemeente
Maasdriel	Gelderland	€ 6,35	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Maasgouw	Limburg	€ 5,25	Gemeente
Maassluis	Zuid-Holland	€ 6,63	Gemeente
Maastricht	Limburg	€ 7,48	Gemeente
Marum	Groningen	€ 7,33	Provincie
Medemblik	Noord-Holland	€ 5,84	Gemeente
Meerssen	Limburg	€ 6,69	Gemeente
Menameradiel	Friesland	€ 5,55	Provincie
Menterwolde	Groningen	€ 7,33	Provincie
Meppel	Drenthe	€ 6,58	Gemeente
Middelburg	Zeeland	€ 6,57	Gemeente
Midden-Delfland	Zuid-Holland	€ 6,75	Gemeente
Midden-Drenthe	Drenthe	€ 5,11	Gemeente
Mill en Sint Hubert	Noord-Brabant	€ 5,28	Gemeente
Millingen aan de Rijn	Gelderland	€ 5,21	Gemeente
Moerdijk	Noord-Brabant	€ 7,20	Gemeente
Molenwaard	Zuid-Holland	€ 8,60	Provincie
Montferland	Gelderland	€ 5,09	Gemeente
Montfoort	Utrecht	€ 7,39	Gemeente
Mook en Middelaar	Limburg	€ 5,89	Gemeente
Muiden	Noord-Holland	€ 9,81	Gemeente
Naarden	Noord-Holland	€ 9,71	Gemeente
Neder-Betuwe	Gelderland	€ 5,81	Gemeente
Nederlek	Zuid-Holland	€ 8,60	Provincie
Nederweert	Limburg	€ 5,15	Gemeente
Neerijnen	Gelderland	€ 6,28	Provincie
Nieuwegein	Utrecht	€ 6,69	Gemeente
Nieuwkoop	Zuid-Holland	€ 6,41	Gemeente
Nijkerk	Gelderland	€ 6,53	Gemeente
Nijmegen	Gelderland	€ 7,27	Gemeente
Noord-Beveland	Zeeland	€ 6,46	Provincie
Noordenveld	Drenthe	€ 5,49	Gemeente
Noordoostpolder	Flevoland	€ 5,32	Gemeente
Noordwijk	Zuid-Holland	€ 9,54	Gemeente
Noordwijkerhout	Zuid-Holland	€ 7,24	Gemeente
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Noord-Brabant	€ 6,63	Gemeente
Nunspeet	Gelderland	€ 7,39	Gemeente
Nuth	Limburg	€ 5,93	Provincie
Oegstgeest	Zuid-Holland	€ 9,06	Gemeente
Oirschot	Noord-Brabant	€ 5,86	Gemeente
Oisterwijk	Noord-Brabant	€ 6,98	Gemeente
Oldambt	Groningen	€ 5,63	Gemeente
Oldebroek	Gelderland	€ 6,04	Gemeente
Oldenzaal	Overijssel	€ 5,48	Gemeente
Olst-Wijhe	Overijssel	€ 5,68	Gemeente
Ommen	Overijssel	€ 5,77	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Onderbanken	Limburg	€ 5,93	Provincie
Oost Gelre	Gelderland	€ 4,95	Gemeente
Oosterhout	Noord-Brabant	€ 6,85	Gemeente
Ooststellingwerf	Friesland	€ 5,21	Gemeente
Oostzaan	Noord-Holland	€ 10,88	Provincie
Opmeer	Noord-Holland	€ 10,88	Provincie
Opsterland	Friesland	€ 6,31	Gemeente
Oss	Noord-Brabant	€ 6,05	Gemeente
Oud-Beijerland	Zuid-Holland	€ 6,05	Gemeente
Oude IJsselstreek	Gelderland	€ 4,96	Gemeente
Ouder-Amstel	Noord-Holland	€ 9,58	Gemeente
Ouderkerk	Zuid-Holland	€ 6,29	Gemeente
Oudewater	Utrecht	€ 7,09	Gemeente
Overbetuwe	Gelderland	€ 6,08	Gemeente
Papendrecht	Zuid-Holland	€ 7,58	Gemeente
Peel en Maas	Limburg	€ 5,50	Gemeente
Pekela	Groningen	€ 5,55	Gemeente
Pijnacker-Nootdorp	Zuid-Holland	€ 6,92	Gemeente
Purmerend	Noord-Holland	€ 7,40	Gemeente
Putten	Gelderland	€ 6,53	Gemeente
Raalte	Overijssel	€ 5,06	Gemeente
Reimerswaal	Zeeland	€ 7,36	Gemeente
Renkum	Gelderland	€ 6,88	Gemeente
Renswoude	Utrecht	€ 8,29	Provincie
Reusel-De Mierden	Noord-Brabant	€ 5,69	Gemeente
Rheden	Gelderland	€ 6,95	Gemeente
Rhenen	Utrecht	€ 6,16	Gemeente
Ridderkerk	Zuid-Holland	€ 7,48	Gemeente
Rijnwaarden	Gelderland	€ 5,45	Gemeente
Rijssen-Holten	Overijssel	€ 6,20	Gemeente
Rijswijk	Zuid-Holland	€ 7,26	Gemeente
Roerdalen	Limburg	€ 5,75	Gemeente
Roermond	Limburg	€ 6,03	Gemeente
Roosendaal	Noord-Brabant	€ 6,23	Gemeente
Rotterdam	Zuid-Holland	€ 8,14	Gemeente
Rozendaal	Gelderland	€ 6,28	Provincie
Rucphen	Noord-Brabant	€ 6,81	Provincie
Schagen	Noord-Holland	€ 6,32	Gemeente
Schermer	Noord-Holland	€ 10,88	Provincie
Scherpenzeel	Gelderland	€ 7,82	Gemeente
Schiedam	Zuid-Holland	€ 7,17	Gemeente
Schiermonnikoog	Friesland	€ 5,55	Provincie
Schijndel	Noord-Brabant	€ 6,02	Gemeente
Schinnen	Limburg	€ 5,36	Gemeente
Schoonhoven	Zuid-Holland	€ 7,24	Gemeente
Schouwen-Duiveland	Zeeland	€ 6,02	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Simpelveld	Limburg	€ 5,93	Provincie
Sint Anthonis	Noord-Brabant	€ 5,40	Gemeente
Sint-Michielsgestel	Noord-Brabant	€ 6,43	Gemeente
Sint-Oedenrode	Noord-Brabant	€ 5,53	Gemeente
Sittard-Geleen	Limburg	€ 5,83	Gemeente
Sliedrecht	Zuid-Holland	€ 6,54	Gemeente
Slochteren	Groningen	€ 5,42	Gemeente
Sluis	Zeeland	€ 5,74	Gemeente
Smallerland	Friesland	€ 5,20	Gemeente
Soest	Utrecht	€ 7,87	Gemeente
Someren	Noord-Brabant	€ 5,83	Gemeente
Son en Breugel	Noord-Brabant	€ 6,84	Gemeente
Spijkenisse	Zuid-Holland	€ 7,33	Gemeente
Stadskanaal	Groningen	€ 5,52	Gemeente
Staphorst	Overijssel	€ 5,02	Gemeente
Stede Broec	Noord-Holland	€ 6,42	Gemeente
Steenbergen	Noord-Brabant	€ 6,66	Gemeente
Steenwijkerland	Overijssel	€ 5,77	Gemeente
Stein	Limburg	€ 5,93	Provincie
Stichtse Vecht	Utrecht	€ 8,24	Gemeente
Strijen	Zuid-Holland	€ 8,60	Provincie
Súdwest-Fryslân	Friesland	€ 5,53	Gemeente
Ten Boer	Groningen	€ 7,33	Provincie
Terneuzen	Zeeland	€ 6,93	Gemeente
Terschelling	Friesland	€ 5,55	Provincie
Texel	Noord-Holland	€ 10,88	Provincie
Teylingen	Zuid-Holland	€ 7,44	Gemeente
Tholen	Zeeland	€ 5,49	Gemeente
Tiel	Gelderland	€ 6,23	Gemeente
Tilburg	Noord-Brabant	€ 7,30	Gemeente
Tubbergen	Overijssel	€ 5,32	Gemeente
Twenterand	Overijssel	€ 5,53	Gemeente
Tynaarlo	Drenthe	€ 6,24	Gemeente
Tytsjerksteradiel	Friesland	€ 5,52	Gemeente
Ubbergen	Gelderland	€ 6,73	Gemeente
Uden	Noord-Brabant	€ 6,25	Gemeente
Uitgeest	Noord-Holland	€ 6,75	Gemeente
Uithoorn	Noord-Holland	€ 7,29	Gemeente
Urk	Flevoland	€ 5,95	Provincie
Utrecht	Utrecht	€ 9,75	Gemeente
Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	€ 7,87	Gemeente
Vaals	Limburg	€ 5,47	Gemeente
Valkenburg aan de Geul	Limburg	€ 5,98	Gemeente
Valkenswaard	Noord-Brabant	€ 7,11	Gemeente
Veendam	Groningen	€ 5,48	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Veenendaal	Utrecht	€ 7,01	Gemeente
Veere	Zeeland	€ 5,25	Gemeente
Veghel	Noord-Brabant	€ 5,92	Gemeente
Veldhoven	Noord-Brabant	€ 7,32	Gemeente
Velsen	Noord-Holland	€ 7,40	Gemeente
Venlo	Limburg	€ 6,02	Gemeente
Venray	Limburg	€ 6,02	Gemeente
Vianen	Utrecht	€ 7,05	Gemeente
Vlaardingen	Zuid-Holland	€ 7,42	Gemeente
Vlagtwedde	Groningen	€ 7,33	Provincie
Vlieland	Friesland	€ 5,55	Provincie
Vlissingen	Zeeland	€ 6,84	Gemeente
Vlist	Zuid-Holland	€ 7,40	Gemeente
Voerendaal	Limburg	€ 5,93	Provincie
Voorschoten	Zuid-Holland	€ 8,92	Gemeente
Voorst	Gelderland	€ 7,10	Gemeente
Vught	Noord-Brabant	€ 7,73	Gemeente
Waalre	Noord-Brabant	€ 8,07	Gemeente
Waalwijk	Noord-Brabant	€ 6,51	Gemeente
Waddinxveen	Zuid-Holland	€ 6,19	Gemeente
Wageningen	Gelderland	€ 6,87	Gemeente
Wassenaar	Zuid-Holland	€ 11,93	Gemeente
Waterland	Noord-Holland	€ 8,26	Gemeente
Weert	Limburg	€ 5,80	Gemeente
Weesp	Noord-Holland	€ 9,04	Gemeente
Werkendam	Noord-Brabant	€ 5,55	Gemeente
West Maas en Waal	Gelderland	€ 5,58	Gemeente
Westerveld	Drenthe	€ 5,46	Gemeente
Westervoort	Gelderland	€ 5,20	Gemeente
Westland	Zuid-Holland	€ 7,14	Gemeente
Weststellingwerf	Friesland	€ 5,28	Gemeente
Westvoorne	Zuid-Holland	€ 8,89	Gemeente
Wierden	Overijssel	€ 5,73	Gemeente
Wijchen	Gelderland	€ 5,77	Gemeente
Wijdmeren	Noord-Holland	€ 9,00	Gemeente
Wijk bij Duurstede	Utrecht	€ 6,40	Gemeente
Winsum	Groningen	€ 7,33	Provincie
Winterswijk	Gelderland	€ 5,51	Gemeente
Woensdrecht	Noord-Brabant	€ 5,54	Gemeente
Woerden	Utrecht	€ 8,40	Gemeente
Wormerland	Noord-Holland	€ 7,88	Gemeente
Woudenberg	Utrecht	€ 7,67	Gemeente
Woudrichem	Noord-Brabant	€ 6,81	Provincie
Zaanstad	Noord-Holland	€ 7,30	Gemeente
Zaltbommel	Gelderland	€ 6,32	Gemeente
Zandvoort	Noord-Holland	€ 8,88	Gemeente

Gemeente	Provincie	Gewogen gecorrigeerde gemiddelde transactieprijs per meter (huurwaarde)	Bepaling gemiddelde op gemeente- of provincieniveau
Zederik	Zuid-Holland	€ 6,35	Gemeente
Zeevang	Noord-Holland	€ 10,88	Provincie
Zeewolde	Flevoland	€ 5,66	Gemeente
Zeist	Utrecht	€ 8,75	Gemeente
Zevenaar	Gelderland	€ 5,39	Gemeente
Zoetermeer	Zuid-Holland	€ 6,74	Gemeente
Zoeterwoude	Zuid-Holland	€ 6,97	Gemeente
Zuidhorn	Groningen	€ 5,45	Gemeente
Zuidplas	Zuid-Holland	€ 7,04	Gemeente
Zundert	Noord-Brabant	€ 5,89	Gemeente
Zutphen	Gelderland	€ 6,03	Gemeente
Zwartewaterland	Overijssel	€ 6,09	Provincie
Zwijndrecht	Zuid-Holland	€ 6,43	Gemeente
Zwolle	Overijssel	€ 8,27	Gemeente

Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte

Voor het vaststellen van de nieuwe maximaal redelijke huur is met een gebruiksoppervlakte een belangrijke parameter. Met de gebruiksoppervlakte wordt het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte bedoeld. De gebruiksoppervlakte is van belang omdat onder andere de WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte gemiddeld 12,5% van de huurpunten vertegenwoordigt. Daarnaast wordt er op basis van een prijs per vierkante meter een vergelijking gemaakt tussen de huurwaarde, de actuele huur en de maximaal redelijke huur. Daarom is per gemeente en per provincie inzichtelijk gemaakt wat de gemiddelde gebruiksoppervlakte bedraagt.

Bepaling correctiefactor gebruiksoppervlakte

In de database van ABF Research staat de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde Nederlandse woning in 2014. Deze gebruiksoppervlakte is gebaseerd op gegevens van BAG Viewer. De BAG Viewer is een demonstratie-toepassing. Dat wil zeggen dat u gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) kunt bekijken met een stratenkaart of luchtfoto als ondergrond. De BAG Viewer is in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Kadaster ontwikkeld (BAG Viewer, Publieke Dienstverlening op de Kaart, 2014). Als u een gebouw selecteert, ziet u het bouwjaar, de status en het object-ID. Indien aanwezig, worden ook gegevens getoond als gebruiksdoel, gebruiksoppervlakte, adres en postcode (BAG Viewer, Beschrijving kadaster, 2014). De oppervlakte betreft de gebruiksoppervlakte. Onder andere per provincie en per gemeente wordt de gebruiksoppervlakte in de database van ABF Research vermeld. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen. Om te onderzoeken of er een verschil in metrage zit tussen huur- en koopwoningen is er een database van DTZ Zadelhoff gebruikt. In deze database staan bijna 250.000 transactiereferenties. Aan de transactie is als randvoorwaarde gesteld dat de gebruiksoppervlakte minimaal 18 vierkante meter moet zijn. Dit omdat artikel 4.2 van het Bouwbesluit 2012 het volgende meld: *“een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied”* (Bouwbesluitonline, Hoofdstuk 4. Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid, 2012). Daarom is alles met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 18 vierkante meter als niet-representatief beoordeeld. Ook aan de maximale gebruiksoppervlakte van een woning is een grens gesteld. De gebruiksoppervlakte is gesteld op maximaal 500 vierkante meter. Er zijn wel degelijk woningen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter, echter zorgen deze voor te grote uitschieters. Omdat dit ongewenst is, is de maximale gebruiksoppervlakte van een representatieve woning gesteld op 500 vierkante meter.

Er is in kaart gebracht wat volgens die database de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning in Nederland is. Daarna is er in kaart gebracht wat volgens die database de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning in Nederland is. De gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning is gedeeld door de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning. Hiermee is berekend wat de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning procentueel bedraagt ten opzichte van een gemiddelde woning volgens de database van DTZ Zadelhoff. Dit wordt vanaf nu aangeduid als de ‘correctiefactor gebruiksoppervlakte’.

Met de 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' kan de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een woning omgerekend worden naar de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning. Uit deze berekeningen blijkt dat er een aanzienlijk verschil zit tussen de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning en een gemiddelde huurwoning. Deze berekening is op provincie- en op gemeenteniveau uitgevoerd. Bij de berekening op gemeenteniveau is voor de gemeentes waar het aantal koop- en/of huurtransacties onder de tien transacties ligt, de uitkomst op nul gesteld. Voor deze gemeentes is de gemiddelde gebruiksoppervlakte vastgesteld op basis van provincieniveau. Deze gemeentes zijn wel meegenomen bij bepaling van het provinciegemiddelde.

Nu de 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' bekend is, wordt er op provincieniveau onderzocht of er uitschieters zijn. Op landelijk niveau heeft een gemiddelde huurwoning 90% van de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning. De percentages zijn uitschieters indien er een op- of neerwaartse afwijking is van meer dan 10%. Dus alles buiten de bandbreedte van 81% en 99% wordt gekwalificeerd als uitschieter. Dit is van toepassing op Groningen (75,6%). Deze wordt hieronder nader toegelicht.

Provincie Groningen

De transacties in de provincie Groningen hebben een gemiddelde 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' van 75,6%. Dit houdt in dat de gebruiksoppervlakte van een huurwoning gemiddeld 75,6% bedraagt ten opzichte van alle koop- en huurtransacties in de provincie Groningen. Hieronder wordt deze berekening nader gespecificeerd. De gemeente Grootegast heeft geen enkele huurtransactie, deze blijft daarom buiten beschouwing.

Oude berekening

Om de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning te bepalen is onderstaande berekening toegepast. Hierbij is van elke gemeente het percentage huurtransacties (ten opzichte van het totaal aantal huurtransacties in de provincie Groningen) vermenigvuldigd met de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in die gemeente. Door al die uitkomsten op te tellen ontstaat er de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in de provincie Groningen. Ditzelfde is gedaan voor alle huur- en koopwoningen in de database van DTZ Zadelhoff. Hier komt uit dat de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning 80,23 meter bedraagt en de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning 106,06 meter. 80,23 van 106,06 is 75,6%. *Tabel 11. Huidige berekening van de gebruiksoppervlakte van de provincie Groningen op pagina 79 geeft deze berekening weer.*

Tabel 11. Huidige berekening van de gebruiksoppervlakte van de provincie Groningen

Gemeente	Percentage huur-transacties	Gemiddelde gebruiks-oppervlakte huurwoning	Som gemiddelde gebruiks-oppervlakte huurwoning	Percentage koop- en huur-transacties	Gemiddelde gebruiks-oppervlakte woning	Som gemiddelde gebruiks-oppervlakte woning
Appingedam	1,1%	87	0,97	1,3%	104	1,34
Bedum	0,4%	94	0,39	1,6%	118	1,86
Bellingwedde	0,1%	180	0,13	1,0%	138	1,45
De Marne	0,3%	92	0,32	1,4%	111	1,60
Delfzijl	0,9%	86	0,78	2,6%	106	2,74
Eemsumond	0,5%	135	0,66	1,5%	129	1,99
Groningen	61,4%	69	42,45	47,5%	93	44,06
Haren	6,8%	99	6,75	5,7%	124	7,04
Hoogezand-Sappemeer	5,5%	97	5,27	5,0%	113	5,64
Leek	2,2%	108	2,43	2,9%	124	3,61
Loppersum	0,2%	136	0,29	1,1%	126	1,45
Marum	0,2%	111	0,23	1,3%	128	1,67
Menterwolde	0,6%	114	0,72	1,1%	117	1,28
Oldambt	4,1%	88	3,58	5,2%	109	5,68
Pekela	1,5%	88	1,29	1,5%	110	1,68
Slochteren	1,7%	119	2,08	1,8%	137	2,50
Stadskanaal	2,7%	105	2,87	4,4%	121	5,32
Ten Boer	0,1%	80	0,06	1,0%	112	1,08
Veendam	7,7%	89	6,83	4,5%	110	4,93
Vlagtwedde	0,3%	107	0,30	2,0%	118	2,38
Winsum	0,3%	105	0,37	1,9%	125	2,41
Zuidhorn	1,3%	116	1,46	3,5%	124	4,34
Totaal	100,0%		80,23	100,0%		106,06

Nieuwe berekening

Volgens ABF Research zijn 36% van de woningen in de provincie Groningen, gelegen in de gemeente Groningen. Van de huurtransacties heeft 61,4% plaats gevonden in de gemeente Groningen. Er kan gesteld worden dat bij ruim een derde van het aantal woningen, bijna twee derde van de huurtransacties plaats vindt. Dit kan verklaarbaar zijn doordat mensen de voorkeur hebben voor een huurwoning rond of in de stad Groningen, dan elders in de provincie. *Tabel 12. Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een woning in Nederland in vierkante meter op basis van stedelijkheid* op pagina 80 van ABF Research toont aan dat woningen in stedelijk gebied kleiner zijn dan woningen in het niet stedelijk gebied. Door het grote aantal huurtransacties in stedelijk gebied geeft de gemiddelde gebruiksoppervlakte een vertekend beeld weer. Voor de provincie Groningen wordt daarom de database van DTZ Zadelhoff als niet-representatief beoordeeld.

Tabel 12. Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een woning in Nederland in vierkante meter op basis van stedelijkheid

Stedelijkheid	Gemiddeld gebruiksoppervlakte woningen 2012 in vierkante meters
Zeer sterk stedelijk	91
Sterk stedelijk	111
Matig stedelijk	125
Weinig stedelijk	137
Niet stedelijk	139

Bron: Vastgoedmonitor mei 2014 (ABF Research, ABF Vastgoedmonitor mei 2014, 2014)

Om de database van DTZ Zadelhoff meer betrouwbaar te maken, wordt er gecorrigeerd. *Tabel 13. Nieuwe berekening van de gebruiksoppervlakte van de provincie Groningen* op pagina 81 toont de nieuwe berekening. In de oude berekening werd per gemeente de 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' vermenigvuldigd met het aantal huurtransacties. Door hier het gewogen gemiddelde van te nemen werd het gemiddelde voor de provincie bepaald. In de nieuwe berekening wordt per gemeente het percentage transacties vermenigvuldigd met het aantal woningen in die gemeente. Vervolgens wordt op basis hiervan het gewogen gemiddelde voor de provincie bepaald. Daarbij wordt het criterium van minimaal 10 huurtransacties per gemeente los gelaten. Door al die uitkomsten op te tellen ontstaat er de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in de provincie Groningen. Ditzelfde is gedaan voor alle huur- en koopwoningen in de database van DTZ Zadelhoff. Het criterium van minimaal 10 huurtransacties per gemeente wordt alleen los gelaten om het gemiddelde van de provincie Groningen te berekenen. Bij de publicatie van de gemiddelde gebruiksoppervlakte van huurwoningen in de gemeentes in de provincie Groningen wordt het criterium van minimaal 10 huurtransacties per gemeente wel gehanteerd.

De nieuwe berekening is minder nauwkeurig. Dit omdat in een gemeente met veel woningen en een klein aantal huurtransacties, het kleine aantal huurtransacties representatief wordt verklaard voor de gehele gemeente. Als uitgangspunt is er voor gekozen om dit wel verantwoord te achten. Dit omdat er zo een meer realistisch beeld wordt weergegeven.

Hier komt uit dat de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in de provincie Groningen 90,66 meter bedraagt en de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning 108,49 meter. 90,66 van 108,49 is 83,6%. Op basis van deze nieuwe berekening wordt de 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' voor de provincie Groningen vastgesteld op 83,6%.

Tabel 13. Nieuwe berekening van de gebruiksoppervlakte van de provincie Groningen

Gemeente	Percentage huur-transacties	Gemiddelde gebruiks-oppervlakte huurwoning	Som gemiddelde gebruiks-oppervlakte huurwoning	Percentage koop- en huur-transacties	Gemiddelde gebruiks-oppervlakte woning	Som gemiddelde gebruiks-oppervlakte woning
Appingedam	2,2%	87	1,91	2,2%	104	2,28
Bedum	1,7%	94	1,59	1,7%	118	1,99
Bellingwedde	1,6%	180	2,80	1,6%	138	2,15
De Marne	2,0%	92	1,81	2,0%	111	2,20
Delfzijl	4,6%	86	3,97	4,6%	106	4,86
Eemsum	2,8%	135	3,78	2,8%	129	3,62
Groningen	36,4%	69	25,16	36,4%	93	33,77
Haren	3,2%	99	3,20	3,2%	124	4,02
Hoogezand-Sappemeer	5,9%	97	5,73	5,9%	113	6,71
Leek	3,1%	108	3,41	3,1%	124	3,90
Loppersum	1,7%	136	2,36	1,7%	126	2,19
Marum	1,6%	111	1,76	1,6%	128	2,04
Menterwolde	2,0%	114	2,33	2,0%	117	2,38
Oldambt	6,8%	88	6,02	6,8%	109	7,39
Pekela	2,2%	88	1,91	2,2%	110	2,39
Slochteren	2,5%	119	2,99	2,5%	137	3,43
Stadskanaal	5,7%	105	6,05	5,7%	121	6,94
Ten Boer	1,1%	80	0,89	1,1%	112	1,24
Veendam	4,8%	89	4,24	4,8%	110	5,27
Vlagtwedde	2,8%	107	2,99	2,8%	118	3,29
Winsum	2,3%	105	2,38	2,3%	125	2,83
Zuidhorn	2,9%	116	3,37	2,9%	124	3,61
Totaal	100,0%		90,66	100,0%		108,49

Gebruik correctiefactor gebruiksoppervlakte

Nu de 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' is berekend, kan aan de hand van de database van ABF Research de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning berekend worden. Uit de database van DTZ Zadelhoff komt ook de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning voort. De database van ABF Research wordt als meer betrouwbaar aangenomen dan de database van DTZ Zadelhoff. Dit omdat de database van ABF Research alles omvat en de database van DTZ Zadelhoff enkel transacties. Voor de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning is dan ook uitgegaan van de database van ABF Research. De gebruiksoppervlakte van een gemiddelde woning is middels de 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' omgerekend naar de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning.

Voordat er een tabel samengesteld kan worden, dient de database van ABF Research vergelijkbaar met de database van DTZ Zadelhoff te worden gemaakt. De lijst met gemeentes in de database van DTZ Zadelhoff komt al overeen met de lijst met gemeentes per 1 januari 2014 zoals deze is gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Ook bij de database van ABF Research is de lijst van het CBS als uitgangspunt genomen. De gemeentelijst van ABF Research wijkt onder andere af door samenvoegingen van gemeentes per 2014. Dit is in de database van ABF Research daarom gecorrigeerd.

Tabel 14. Overzicht gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in vierkante meters per provincie op pagina 83 geeft de gemiddelde gebruiksoppervlakte van woningen in vierkante meters per provincie weer. Tabel 15. Overzicht gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in vierkante meters per gemeente op pagina 83 geeft de gemiddelde gebruiksoppervlakte van woningen in vierkante meters per gemeente weer.

Tabel 14. Overzicht gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in vierkante meters per provincie

Provincie	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoningen in m ²	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ Zadelhoff
Drenthe	114	133	85,5%
Flevoland	115	120	95,4%
Friesland	106	123	86,1%
Gelderland	111	128	87,1%
Groningen	102	122	83,6%
Limburg	116	136	85,2%
Noord-Brabant	113	129	87,3%
Noord-Holland	99	100	98,5%
Overijssel	104	124	83,6%
Utrecht	98	113	86,4%
Zeeland	105	118	88,6%
Zuid-Holland	96	103	92,9%

Tabel 15. Overzicht gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in vierkante meters per gemeente

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoningen in m ²	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Aa en Hunze	Drenthe	119	138	86%
Aalburg	Noord-Brabant	126	144	87%
Aalsmeer	Noord-Holland	125	124	101%
Aalten	Gelderland	130	138	94%
Achtkarspelen	Friesland	100	125	80%
Alblasserdam	Zuid-Holland	90	101	89%
Albrandswaard	Zuid-Holland	106	123	86%
Alkmaar	Noord-Holland	82	99	83%
Almelo	Overijssel	98	117	83%
Almere	Flevoland	111	111	100%
Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	98	113	87%
Alphen-Chaam	Noord-Brabant	154	176	87%
Ameland	Friesland	110	128	86%
Amersfoort	Utrecht	112	121	93%
Amstelveen	Noord-Holland	103	100	103%
Amsterdam	Noord-Holland	85	75	114%
Apeldoorn	Gelderland	97	116	84%
Appingedam	Groningen	94	112	84%
Arnhem	Gelderland	89	104	85%
Assen	Drenthe	112	122	92%
Asten	Noord-Brabant	153	160	96%
Baarle-Nassau	Noord-Brabant	126	144	87%
Baarn	Utrecht	98	114	86%
Barendrecht	Zuid-Holland	116	124	93%
Barneveld	Gelderland	119	135	88%
Bedum	Groningen	109	131	84%
Beek	Limburg	130	142	92%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- vlakke huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- vlakke huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Beemster	Noord-Holland	134	138	97%
Beesel	Limburg	118	139	85%
Bellingwedde	Groningen	140	168	84%
Bergambacht	Zuid-Holland	123	137	90%
Bergeijk	Noord-Brabant	155	161	96%
Bergen (NH.)	Noord-Holland	112	125	89%
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	96	116	83%
Berkelland	Gelderland	124	137	90%
Bernheze	Noord-Brabant	144	140	103%
Bernisse	Zuid-Holland	119	128	93%
Best	Noord-Brabant	119	127	94%
Beuningen	Gelderland	118	135	88%
Beverwijk	Noord-Holland	71	97	74%
Binnenmaas	Zuid-Holland	114	122	94%
Bladel	Noord-Brabant	140	148	95%
Blaricum	Noord-Holland	146	162	90%
Bloemendaal	Noord-Holland	139	166	84%
Bodegraven- Reeuwijk	Zuid-Holland	95	120	79%
Boekel	Noord-Brabant	124	146	85%
Borger-Odoorn	Drenthe	123	131	94%
Borne	Overijssel	128	139	92%
Borsele	Zeeland	117	132	89%
Boxmeer	Noord-Brabant	136	145	94%
Boxtel	Noord-Brabant	142	134	106%
Breda	Noord-Brabant	96	111	87%
Brielle	Zuid-Holland	107	116	92%
Bronckhorst	Gelderland	135	146	92%
Brummen	Gelderland	121	124	98%
Brunssum	Limburg	116	123	94%
Bunnik	Utrecht	117	126	93%
Bunschoten	Utrecht	120	119	101%
Buren	Gelderland	142	151	94%
Bussum	Noord-Holland	100	120	84%
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	91	99	92%
Castricum	Noord-Holland	109	120	91%
Coevorden	Drenthe	105	131	80%
Cranendonck	Noord-Brabant	146	148	99%
Cromstrijen	Zuid-Holland	110	113	97%
Cuijk	Noord-Brabant	135	134	101%
Culemborg	Gelderland	98	114	86%
Dalfsen	Overijssel	114	144	79%
Dantumadiel	Friesland	110	128	86%
De Bilt	Utrecht	104	130	80%
De Friese Meren	Friesland	131	128	102%
De Marne	Groningen	120	143	84%
De Ronde Venen	Utrecht	121	126	96%
De Wolden	Drenthe	170	161	105%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- vlakke huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- vlakke huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Delft	Zuid-Holland	72	90	80%
Delfzijl	Groningen	105	128	82%
Den Bosch	Noord-Brabant	82	95	86%
Den Haag	Zuid-Holland	107	114	94%
Den Helder	Noord-Holland	96	107	90%
Deurne	Noord-Brabant	135	155	87%
Deventer	Overijssel	96	111	87%
Dinkelland	Overijssel	119	150	80%
Doesburg	Gelderland	102	117	87%
Doetinchem	Gelderland	104	116	89%
Dongen	Noord-Brabant	131	124	106%
Dongeradeel	Friesland	91	125	73%
Dordrecht	Zuid-Holland	88	100	88%
Drechterland	Noord-Holland	130	132	99%
Drimmelen	Noord-Brabant	149	125	119%
Dronten	Flevoland	115	131	88%
Druten	Gelderland	116	132	88%
Duiven	Gelderland	116	124	94%
Echt-Susteren	Limburg	126	144	87%
Edam-Volendam	Noord-Holland	111	120	93%
Ede	Gelderland	98	114	86%
Eemnes	Utrecht	121	127	96%
Eemsmond	Groningen	114	137	84%
Eersel	Noord-Brabant	150	155	96%
Eijsden-Margraten	Limburg	141	161	87%
Eindhoven	Noord-Brabant	91	118	77%
Elburg	Gelderland	100	125	80%
Emmen	Drenthe	113	133	85%
Enkhuizen	Noord-Holland	97	109	89%
Enschede	Overijssel	93	104	89%
Epe	Gelderland	131	150	87%
Ermelo	Gelderland	108	133	81%
Etten-Leur	Noord-Brabant	111	121	92%
Ferwerderadiel	Friesland	104	121	86%
Franekeradeel	Friesland	104	126	83%
Geertruidenberg	Noord-Brabant	95	118	80%
Geldermalsen	Gelderland	118	134	88%
Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	123	139	88%
Gemert-Bakel	Noord-Brabant	124	140	89%
Gennep	Limburg	148	145	102%
Giessenlanden	Zuid-Holland	142	135	105%
Gilze en Rijen	Noord-Brabant	104	125	83%
Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	136	127	107%
Goes	Zeeland	91	113	80%
Goirle	Noord-Brabant	141	129	109%
Gorinchem	Zuid-Holland	88	101	87%
Gouda	Zuid-Holland	86	100	86%
Graft-De Rijp	Noord-Holland	93	124	75%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- ervlakte huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- ervlakte huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Grave	Noord-Brabant	131	138	95%
Groesbeek	Gelderland	108	131	83%
Groningen	Groningen	75	101	74%
Grootegast	Groningen	129	154	84%
Gulpen-Wittem	Limburg	106	144	74%
Haaksbergen	Overijssel	131	130	101%
Haaren	Noord-Brabant	231	175	132%
Haarlem	Noord-Holland	91	100	91%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Noord-Holland	72	113	64%
Halderberge	Noord-Brabant	137	134	102%
Hardenberg	Overijssel	121	137	88%
Harderwijk	Gelderland	101	117	86%
Hardinxveld- Giessendam	Zuid-Holland	102	111	92%
Haren	Groningen	111	139	80%
Harlingen	Friesland	96	118	81%
Hattem	Gelderland	136	131	104%
Heemskerk	Noord-Holland	92	107	86%
Heemstede	Noord-Holland	105	123	85%
Heerde	Gelderland	130	135	96%
Heerenveen	Friesland	104	114	91%
Heerhugowaard	Noord-Holland	91	110	83%
Heerlen	Limburg	100	116	86%
Heeze-Leende	Noord-Brabant	159	166	96%
Heiloo	Noord-Holland	105	122	86%
Hellendoorn	Overijssel	130	126	103%
Hellevoetsluis	Zuid-Holland	96	110	88%
Helmond	Noord-Brabant	109	120	91%
Hendrik-Ido- Ambacht	Zuid-Holland	112	111	101%
Hengelo	Overijssel	105	118	89%
het Bildt	Friesland	89	103	86%
Heumen	Gelderland	108	135	80%
Heusden	Noord-Brabant	130	136	95%
Hillegom	Zuid-Holland	96	110	87%
Hilvarenbeek	Noord-Brabant	139	168	83%
Hilversum	Noord-Holland	95	106	90%
Hof van Twente	Overijssel	136	151	90%
Hollands Kroon	Noord-Holland	118	121	98%
Hoogeveen	Drenthe	95	124	77%
Hoogezand- Sappemeer	Groningen	97	114	85%
Hoorn	Noord-Holland	100	113	89%
Horst aan de Maas	Limburg	130	143	91%
Houten	Utrecht	117	123	95%
Huizen	Noord-Holland	118	117	101%
Hulst	Zeeland	147	142	104%
IJsselstein	Utrecht	89	114	78%
Kaag en Braassem	Zuid-Holland	115	123	93%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- vlakke huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- vlakke huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Kampen	Overijssel	84	121	69%
Kapelle	Zeeland	112	126	89%
Katwijk	Zuid-Holland	94	105	89%
Kerkrade	Limburg	97	133	73%
Koggenland	Noord-Holland	99	134	74%
Kollumerland en Nieuwkruisland	Friesland	109	127	86%
Korendijk	Zuid-Holland	103	116	89%
Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	91	115	79%
Laarbeek	Noord-Brabant	139	130	107%
Landgraaf	Limburg	106	132	80%
Landsmeer	Noord-Holland	119	118	101%
Langedijk	Noord-Holland	126	132	95%
Lansingerland	Zuid-Holland	126	125	101%
Laren	Noord-Holland	150	175	86%
Leek	Groningen	119	136	87%
Leerdam	Zuid-Holland	79	109	73%
Leeuwarden	Friesland	90	103	87%
Leeuwarderadeel	Friesland	107	123	87%
Leiden	Zuid-Holland	77	93	82%
Leiderdorp	Zuid-Holland	106	109	97%
Leidschendam- Voorburg	Zuid-Holland	95	98	97%
Lelystad	Flevoland	116	128	90%
Leudal	Limburg	133	147	90%
Leusden	Utrecht	108	125	86%
Lingewaal	Gelderland	110	124	88%
Lingewaard	Gelderland	121	130	93%
Lisse	Zuid-Holland	95	116	82%
Littenseradiel	Friesland	103	120	86%
Lochem	Gelderland	117	141	83%
Loon op Zand	Noord-Brabant	126	138	91%
Lopik	Utrecht	111	129	86%
Loppersum	Groningen	115	138	84%
Losser	Overijssel	144	144	100%
Maasdonk	Noord-Brabant	146	144	101%
Maasdriel	Gelderland	128	139	92%
Maasgouw	Limburg	141	155	91%
Maassluis	Zuid-Holland	92	98	94%
Maastricht	Limburg	109	130	84%
Marum	Groningen	129	154	84%
Medemblik	Noord-Holland	127	130	98%
Meerssen	Limburg	130	143	91%
Menameradiel	Friesland	116	135	86%
Menterwolde	Groningen	114	137	84%
Meppel	Drenthe	88	113	78%
Middelburg	Zeeland	94	109	86%
Midden-Delfland	Zuid-Holland	123	121	101%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- vlakke huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- vlakke huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Midden-Drenthe	Drenthe	126	138	91%
Mill en Sint Hubert	Noord-Brabant	148	154	96%
Millingen aan de Rijn	Gelderland	139	129	108%
Moerdijk	Noord-Brabant	113	126	90%
Molenwaard	Zuid-Holland	121	130	93%
Montferland	Gelderland	121	134	90%
Montfoort	Utrecht	96	122	79%
Mook en Middelaar	Limburg	133	152	88%
Muiden	Noord-Holland	107	122	88%
Naarden	Noord-Holland	108	127	85%
Neder-Betuwe	Gelderland	130	135	96%
Nederlek	Zuid-Holland	103	111	93%
Neerijnen	Gelderland	116	133	87%
Nieuwegein	Utrecht	106	107	99%
Nieuwkoop	Zuid-Holland	134	131	102%
Nijkerk	Gelderland	121	132	92%
Nijmegen	Gelderland	101	116	87%
Noord-Beveland	Zeeland	106	120	89%
Noordenveld	Drenthe	136	143	95%
Noordoostpolder	Flevoland	121	132	92%
Noordwijk	Zuid-Holland	100	116	86%
Noordwijkerhout	Zuid-Holland	112	110	102%
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Noord-Brabant	133	149	89%
Nunspeet	Gelderland	109	129	84%
Nuth	Limburg	132	155	85%
Oegstgeest	Zuid-Holland	129	122	106%
Oirschot	Noord-Brabant	149	148	101%
Oisterwijk	Noord-Brabant	115	142	81%
Oldambt	Groningen	110	135	81%
Oldebroek	Gelderland	234	265	88%
Oldenzaal	Overijssel	125	140	89%
Olst-Wijhe	Overijssel	114	141	81%
Ommen	Overijssel	123	142	87%
Onderbanken	Limburg	135	159	85%
Oost Gelre	Gelderland	150	144	104%
Oosterhout	Noord-Brabant	106	125	85%
Ooststellingwerf	Friesland	104	117	89%
Oostzaan	Noord-Holland	110	112	99%
Opmeer	Noord-Holland	128	130	99%
Opsterland	Friesland	109	144	76%
Oss	Noord-Brabant	113	137	83%
Oud-Beijerland	Zuid-Holland	122	113	108%
Oude IJsselstreek	Gelderland	131	140	94%
Ouder-Amstel	Noord-Holland	128	120	107%
Ouderkerk	Zuid-Holland	97	119	81%
Oudewater	Utrecht	101	120	84%
Overbetuwe	Gelderland	115	135	85%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- vlakke huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- vlakke huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Papendrecht	Zuid-Holland	93	111	84%
Peel en Maas	Limburg	127	151	84%
Pekela	Groningen	125	157	80%
Pijnacker-Nootdorp	Zuid-Holland	132	126	105%
Purmerend	Noord-Holland	92	102	90%
Putten	Gelderland	101	130	78%
Raalte	Overijssel	128	142	90%
Reimerswaal	Zeeland	98	115	85%
Renkum	Gelderland	201	240	84%
Renswoude	Utrecht	78	90	86%
Reusel-De Mierden	Noord-Brabant	123	154	80%
Rheden	Gelderland	93	116	80%
Rhenen	Utrecht	125	129	97%
Ridderkerk	Zuid-Holland	90	98	92%
Rijnwaarden	Gelderland	110	132	83%
Rijswijk	Zuid-Holland	108	117	92%
Roerdalen	Limburg	142	157	90%
Roermond	Limburg	115	136	84%
Roosendaal	Noord-Brabant	112	126	89%
Rotterdam	Zuid-Holland	87	91	95%
Rozendaal	Gelderland	158	182	87%
Rucphen	Noord-Brabant	125	143	87%
Schagen	Noord-Holland	122	126	97%
Schermer	Noord-Holland	135	137	99%
Scherpenzeel	Gelderland	82	82	100%
Schiedam	Zuid-Holland	82	98	83%
Schiermonnikoog	Friesland	100	116	86%
Schijndel	Noord-Brabant	138	142	97%
Schinnen	Limburg	159	154	103%
Schoonhoven	Zuid-Holland	93	113	82%
Schouwen- Duiveland	Zeeland	118	118	100%
Simpelveld	Limburg	121	142	85%
Sint Anthonis	Noord-Brabant	166	170	98%
Sint-Michielsgestel	Noord-Brabant	129	147	88%
Sint-Oedenrode	Noord-Brabant	144	147	98%
Sittard-Geleen	Limburg	113	128	89%
Sliedrecht	Zuid-Holland	101	103	98%
Slochteren	Groningen	127	145	87%
Sluis	Zeeland	123	126	97%
Smallingerland	Friesland	122	138	88%
Soest	Utrecht	105	120	87%
Someren	Noord-Brabant	155	155	100%
Son en Breugel	Noord-Brabant	130	151	86%
Spijkenisse	Zuid-Holland	86	99	87%
Stadskanaal	Groningen	104	119	87%
Staphorst	Overijssel	169	177	95%
Stede Broec	Noord-Holland	90	119	76%
Steenbergen	Noord-Brabant	108	136	80%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksop- vlakke huur- woningen in m ²	Gemiddelde gebruiks- oppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksop- vlakke huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Steenwijkerland	Overijssel	95	133	71%
Stein	Limburg	121	142	85%
Stichtse Vecht	Utrecht	114	122	93%
Strijen	Zuid-Holland	104	112	93%
Súdwest-Fryslân	Friesland	115	128	90%
Ten Boer	Groningen	116	139	84%
Terneuzen	Zeeland	98	117	84%
Terschelling	Friesland	108	125	86%
Texel	Noord-Holland	121	123	99%
Teylingen	Zuid-Holland	105	118	89%
Tholen	Zeeland	126	120	105%
Tiel	Gelderland	97	113	86%
Tilburg	Noord-Brabant	84	114	74%
Tubbergen	Overijssel	121	154	79%
Twenterand	Overijssel	109	134	82%
Tynaarlo	Drenthe	118	142	83%
Tytsjerksteradiel	Friesland	104	121	86%
Uden	Noord-Brabant	119	130	92%
Uitgeest	Noord-Holland	101	120	84%
Uithoorn	Noord-Holland	110	109	101%
Urk	Flevoland	117	123	95%
Utrecht	Utrecht	75	92	82%
Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	119	131	91%
Vaals	Limburg	112	115	98%
Valkenburg aan de Geul	Limburg	130	135	97%
Valkenswaard	Noord-Brabant	102	127	80%
Veendam	Groningen	97	120	80%
Veenendaal	Utrecht	99	110	90%
Veere	Zeeland	137	129	107%
Veghel	Noord-Brabant	146	147	99%
Veldhoven	Noord-Brabant	119	131	91%
Velsen	Noord-Holland	91	104	88%
Venlo	Limburg	112	137	82%
Venray	Limburg	110	133	83%
Vianen	Utrecht	96	118	81%
Vlaardingen	Zuid-Holland	84	96	87%
Vlagtwedde	Groningen	136	163	84%
Vlieland	Friesland	92	107	86%
Vlissingen	Zeeland	91	103	88%
Vlist	Zuid-Holland	109	131	83%
Voerendaal	Limburg	130	153	85%
Voorschoten	Zuid-Holland	115	121	95%
Voorst	Gelderland	119	132	90%
Vught	Noord-Brabant	128	135	95%
Waalre	Noord-Brabant	100	136	73%
Waalwijk	Noord-Brabant	105	123	85%
Waddinxveen	Zuid-Holland	94	104	91%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoningen in m ²	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningen in m ² volgens ABF Research	Procentuele gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning ten opzichte van de gemiddelde gebruiksoppervlakte huur- en koopwoning volgens database van DTZ
Wageningen	Gelderland	76	93	82%
Wassenaar	Zuid-Holland	154	153	101%
Waterland	Noord-Holland	107	122	88%
Weert	Limburg	119	132	90%
Weesp	Noord-Holland	87	94	92%
Werkendam	Noord-Brabant	152	128	119%
West Maas en Waal	Gelderland	137	152	90%
Westerveld	Drenthe	179	174	103%
Westervoort	Gelderland	107	116	93%
Westland	Zuid-Holland	110	118	94%
Weststellingwerf	Friesland	123	126	98%
Westvoorne	Zuid-Holland	102	133	77%
Wierden	Overijssel	114	133	86%
Wijchen	Gelderland	121	125	97%
Wijdmeren	Noord-Holland	105	117	90%
Wijk bij Duurstede	Utrecht	112	117	96%
Winsum	Groningen	115	138	84%
Winterswijk	Gelderland	201	206	98%
Woensdrecht	Noord-Brabant	145	140	104%
Woerden	Utrecht	92	118	78%
Woudenberg	Utrecht	96	124	77%
Woudrichem	Noord-Brabant	116	133	87%
Zaanstad	Noord-Holland	91	101	90%
Zaltbommel	Gelderland	127	135	94%
Zandvoort	Noord-Holland	93	108	86%
Zederik	Zuid-Holland	104	126	83%
Zeevang	Noord-Holland	144	146	99%
Zeewolde	Flevoland	123	129	95%
Zeist	Utrecht	99	125	80%
Zevenaar	Gelderland	114	122	93%
Zoetermeer	Zuid-Holland	102	107	95%
Zoeterwoude	Zuid-Holland	124	129	96%
Zuidhorn	Groningen	121	130	93%
Zuidplas	Zuid-Holland	100	115	87%
Zundert	Noord-Brabant	144	149	97%
Zutphen	Gelderland	101	111	91%
Zwartewaterland	Overijssel	114	137	84%
Zwijndrecht	Zuid-Holland	99	101	98%
Zwolle	Overijssel	75	112	67%

Bijlage 5. Bepaling actuele huur

Voor het vaststellen van de actuele huur wordt er gebruikt gemaakt van een database van ABF Research. Deze data heeft ABF Research verkregen via het WoonOnderzoek Nederland 2012 (WoON 2012). Voor het WoON 2012 zijn 70.000 mensen geïnterviewd. Het ministerie van BZK en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voerden het onderzoek uit (Rijksoverheid, WoonOnderzoek Nederland (WoON), 2014).

Uit de database van ABF Research komt naar voren wat de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een woning per gemeente is. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen. Om hier onderscheid tussen te maken, is deze verhouding onderzocht. Dit is beschreven in *Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte* op pagina 77. Hieruit blijkt de gebruiksoppervlakte in vierkante meters van een huurwoning. Uit de database van ABF Research komt ook naar voren welke huur er gemiddeld betaald werd in 2010. De database van DTZ Zadelhoff bevat huurtransacties vanaf 1 juli 2013. Daarom zijn de huurprijzen van 2010 getransformeerd naar huurprijzen van 2013. Uit het rapport feiten en achtergronden huurbeleid 2013 blijkt onder andere de procentuele huurprijsontwikkeling van 2011, 2012 en 2013 (Lijzenga, Jeroen, Rapport feiten en achtergronden huurbeleid 2013, 2013). Op basis van dit document is de gemiddelde huurprijs uit 2010 geïndexeerd om tot de gemiddelde actuele huur van 2013 te komen. In dit rapport staat per provincie zowel de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie, als de gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie. Huurharmonisatie is de nieuwe huurprijs die gevraagd wordt bij mutatie. Deze staat dus volledig los van de huurprijsstijging die op 1 juli doorgevoerd mag worden. Aangezien niet alleen de reguliere prijsveranderingen maar ook de prijsveranderingen door mutaties meegenomen dienen te worden, is gebruik gemaakt van de gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie. Tabel 16 toont per provincie de huurprijsstijging. De totale huurprijsstijging is berekend door 1,00 te vermenigvuldigen met het huurprijsstijgingspercentage van 2011, 2012 en 2013.

Tabel 16. De gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie 2011 – 2013 per provincie

Provincie	2011	2012	2013	Totale huurprijsstijging
Drenthe	2,0%	3,0%	4,6%	9,89%
Flevoland	1,5%	2,5%	4,4%	8,62%
Friesland	1,9%	2,8%	3,9%	8,84%
Gelderland	1,8%	2,7%	4,8%	9,57%
Groningen	2,3%	3,0%	5,0%	10,64%
Limburg	1,8%	2,5%	4,3%	8,83%
Noord-Brabant	1,7%	3,0%	4,6%	9,57%
Noord-Holland	2,0%	3,4%	5,2%	10,95%
Overijssel	1,9%	2,7%	4,9%	9,78%
Utrecht	1,5%	3,1%	5,7%	10,61%
Zeeland	1,8%	2,9%	4,7%	9,68%
Zuid-Holland	1,8%	3,0%	5,0%	10,10%
Nederland	1,8%	3,0%	4,9%	9,99%

Bron: Pagina 35 van Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2013 (Lijzenga, Jeroen, Rapport feiten en achtergronden huurbeleid 2013, 2013).

Nu de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning en de gecorrigeerde gemiddelde actuele huur van een woning bekend is, kan de gemiddelde actuele huur per vierkante meter uitgerekend worden. Met de gemiddelde actuele huur per meter wordt de gemiddelde actuele huurinkomst per meter bedoeld. Dit gebeurt in *tabel 17. Overzicht berekening gemiddelde actuele huur per meter op provincieniveau* op pagina 94 en in *tabel 18. Overzicht berekening gemiddelde actuele huur per meter op gemeenteniveau* op pagina 94.

Tabel 17. Overzicht berekening gemiddelde actuele huur per meter op provincieniveau

Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Drenthe	€ 421	9,89%	€ 463	114	€ 4,07
Flevoland	€ 468	8,62%	€ 508	115	€ 4,44
Friesland	€ 409	8,84%	€ 445	106	€ 4,20
Gelderland	€ 429	9,57%	€ 470	111	€ 4,22
Groningen	€ 409	10,64%	€ 453	102	€ 4,44
Limburg	€ 433	8,83%	€ 471	116	€ 4,07
Noord-Brabant	€ 432	9,57%	€ 473	113	€ 4,20
Noord-Holland	€ 421	10,95%	€ 467	99	€ 4,74
Overijssel	€ 427	9,78%	€ 469	104	€ 4,52
Utrecht	€ 430	10,61%	€ 476	98	€ 4,87
Zeeland	€ 420	9,68%	€ 461	105	€ 4,40
Zuid-Holland	€ 430	10,10%	€ 473	96	€ 4,95

Tabel 18. Overzicht berekening gemiddelde actuele huur per meter op gemeenteniveau

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Aa en Hunze	Drenthe	€ 422	9,89%	€ 464	119	€ 3,91
Aalburg	Noord-Brabant	€ 416	9,57%	€ 456	126	€ 3,63
Aalsmeer	Noord-Holland	€ 463	10,95%	€ 514	125	€ 4,12
Aalten	Gelderland	€ 440	9,57%	€ 482	130	€ 3,71
Achtkarspelen	Friesland	€ 374	8,84%	€ 407	100	€ 4,08
Alblasserdam	Zuid-Holland	€ 425	10,10%	€ 468	90	€ 5,20
Albrandswaard	Zuid-Holland	€ 473	10,10%	€ 521	106	€ 4,91
Alkmaar	Noord-Holland	€ 434	10,95%	€ 482	82	€ 5,85
Almelo	Overijssel	€ 426	9,78%	€ 468	98	€ 4,79
Almere	Flevoland	€ 478	8,62%	€ 519	111	€ 4,67
Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	€ 431	10,10%	€ 475	98	€ 4,82
Alphen-Chaam	Noord-Brabant	€ 443	9,57%	€ 485	154	€ 3,16
Ameland	Friesland	€ 430	8,84%	€ 468	110	€ 4,25
Amersfoort	Utrecht	€ 429	10,61%	€ 475	112	€ 4,24
Amstelveen	Noord-Holland	€ 415	10,95%	€ 460	103	€ 4,48
Amsterdam	Noord-Holland	€ 409	10,95%	€ 454	85	€ 5,32
Apeldoorn	Gelderland	€ 447	9,57%	€ 490	97	€ 5,03
Appingedam	Groningen	€ 405	10,64%	€ 448	94	€ 4,76
Arnhem	Gelderland	€ 422	9,57%	€ 462	89	€ 5,21
Assen	Drenthe	€ 409	9,89%	€ 449	112	€ 4,03
Asten	Noord-Brabant	€ 420	9,57%	€ 460	153	€ 3,01
Baarle-Nassau	Noord-Brabant	€ 452	9,57%	€ 495	126	€ 3,94
Baarn	Utrecht	€ 422	10,61%	€ 467	98	€ 4,78
Barendrecht	Zuid-Holland	€ 464	10,10%	€ 511	116	€ 4,42
Barneveld	Gelderland	€ 434	9,57%	€ 476	119	€ 4,00
Bedum	Groningen	€ 425	10,64%	€ 470	109	€ 4,30
Beek	Limburg	€ 435	8,83%	€ 473	130	€ 3,64
Beemster	Noord-Holland	€ 446	10,95%	€ 495	134	€ 3,68
Beesel	Limburg	€ 445	8,83%	€ 484	118	€ 4,09
Bellingwedde	Groningen	€ 424	10,64%	€ 469	140	€ 3,34

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Bergambacht	Zuid-Holland	€ 392	10,10%	€ 432	123	€ 3,50
Bergeijk	Noord-Brabant	€ 454	9,57%	€ 497	155	€ 3,21
Bergen (L.)	Limburg	€ 441	8,83%	€ 480	118	€ 4,05
Bergen (NH.)	Noord-Holland	€ 430	10,95%	€ 477	112	€ 4,28
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	96	€ 4,99
Berkelland	Gelderland	€ 415	9,57%	€ 455	124	€ 3,68
Bernheze	Noord-Brabant	€ 440	9,57%	€ 482	144	€ 3,34
Bernisse	Zuid-Holland	€ 436	10,10%	€ 480	119	€ 4,04
Best	Noord-Brabant	€ 458	9,57%	€ 502	119	€ 4,20
Beuningen	Gelderland	€ 436	9,57%	€ 478	118	€ 4,04
Beverwijk	Noord-Holland	€ 432	10,95%	€ 479	71	€ 6,71
Binnenmaas	Zuid-Holland	€ 419	10,10%	€ 461	114	€ 4,04
Bladel	Noord-Brabant	€ 447	9,57%	€ 490	140	€ 3,50
Blaricum	Noord-Holland	€ 463	10,95%	€ 514	146	€ 3,51
Bloemendaal	Noord-Holland	€ 438	10,95%	€ 486	139	€ 3,49
Bodegraven-Reeuwijk	Zuid-Holland	€ 437	10,10%	€ 481	95	€ 5,06
Boekel	Noord-Brabant	€ 448	9,57%	€ 491	124	€ 3,96
Borger-Odoorn	Drenthe	€ 414	9,89%	€ 455	123	€ 3,70
Borne	Overijssel	€ 442	9,78%	€ 485	128	€ 3,79
Borsele	Zeeland	€ 426	9,68%	€ 467	117	€ 3,99
Boxmeer	Noord-Brabant	€ 431	9,57%	€ 472	136	€ 3,47
Boxtel	Noord-Brabant	€ 418	9,57%	€ 458	142	€ 3,23
Breda	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	96	€ 4,97
Brielle	Zuid-Holland	€ 446	10,10%	€ 491	107	€ 4,59
Bronckhorst	Gelderland	€ 421	9,57%	€ 461	135	€ 3,42
Brummen	Gelderland	€ 420	9,57%	€ 460	121	€ 3,80
Brunssum	Limburg	€ 436	8,83%	€ 475	116	€ 4,09
Bunnik	Utrecht	€ 467	10,61%	€ 517	117	€ 4,43
Bunschoten	Utrecht	€ 430	10,61%	€ 476	120	€ 3,95
Buren	Gelderland	€ 418	9,57%	€ 458	142	€ 3,22
Bussum	Noord-Holland	€ 431	10,95%	€ 478	100	€ 4,77
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 460	10,10%	€ 506	91	€ 5,58
Castricum	Noord-Holland	€ 438	10,95%	€ 486	109	€ 4,46
Coevorden	Drenthe	€ 423	9,89%	€ 465	105	€ 4,45
Cranendonck	Noord-Brabant	€ 434	9,57%	€ 476	146	€ 3,25
Cromstrijen	Zuid-Holland	€ 412	10,10%	€ 454	110	€ 4,13
Cuijk	Noord-Brabant	€ 445	9,57%	€ 488	135	€ 3,61
Culemborg	Gelderland	€ 436	9,57%	€ 478	98	€ 4,90
Dalfsen	Overijssel	€ 446	9,78%	€ 490	114	€ 4,29
Dantumadiel	Friesland	€ 390	8,84%	€ 424	110	€ 3,85
De Bilt	Utrecht	€ 437	10,61%	€ 483	104	€ 4,67
De Friese Meren	Friesland	€ 427	8,84%	€ 465	131	€ 3,55
De Marne	Groningen	€ 402	10,64%	€ 445	120	€ 3,72
De Ronde Venen	Utrecht	€ 441	10,61%	€ 488	121	€ 4,03
De Wolden	Drenthe	€ 428	9,89%	€ 470	170	€ 2,77
Delft	Zuid-Holland	€ 391	10,10%	€ 430	72	€ 5,98
Delfzijl	Groningen	€ 432	10,64%	€ 478	105	€ 4,57
Den Bosch	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	82	€ 5,82

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Den Haag	Zuid-Holland	€ 430	10,10%	€ 473	107	€ 4,41
Den Helder	Noord-Holland	€ 406	10,95%	€ 450	96	€ 4,67
Deurne	Noord-Brabant	€ 419	9,57%	€ 459	135	€ 3,40
Deventer	Overijssel	€ 431	9,78%	€ 473	96	€ 4,92
Diemen	Noord-Holland	€ 393	10,95%	€ 436	89	€ 4,90
Dinkelland	Overijssel	€ 440	9,78%	€ 483	119	€ 4,04
Doesburg	Gelderland	€ 429	9,57%	€ 470	102	€ 4,62
Doetinchem	Gelderland	€ 443	9,57%	€ 485	104	€ 4,69
Dongen	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	131	€ 3,65
Dongeradeel	Friesland	€ 402	8,84%	€ 438	91	€ 4,83
Dordrecht	Zuid-Holland	€ 435	10,10%	€ 479	88	€ 5,46
Drechterland	Noord-Holland	€ 436	10,95%	€ 484	130	€ 3,72
Drimmelen	Noord-Brabant	€ 420	9,57%	€ 460	149	€ 3,09
Dronten	Flevoland	€ 468	8,62%	€ 508	115	€ 4,43
Druten	Gelderland	€ 442	9,57%	€ 484	116	€ 4,17
Duiven	Gelderland	€ 450	9,57%	€ 493	116	€ 4,25
Echt-Susteren	Limburg	€ 450	8,83%	€ 490	126	€ 3,89
Edam-Volendam	Noord-Holland	€ 428	10,95%	€ 475	111	€ 4,28
Ede	Gelderland	€ 449	9,57%	€ 492	98	€ 5,00
Eemnes	Utrecht	€ 483	10,61%	€ 534	121	€ 4,40
Eemsmond	Groningen	€ 418	10,64%	€ 462	114	€ 4,04
Eersel	Noord-Brabant	€ 429	9,57%	€ 470	150	€ 3,14
Eijsden-Margraten	Limburg	€ 454	8,83%	€ 494	141	€ 3,51
Eindhoven	Noord-Brabant	€ 423	9,57%	€ 463	91	€ 5,10
Elburg	Gelderland	€ 432	9,57%	€ 473	100	€ 4,73
Emmen	Drenthe	€ 433	9,89%	€ 476	113	€ 4,20
Enkhuizen	Noord-Holland	€ 437	10,95%	€ 485	97	€ 4,97
Enschede	Overijssel	€ 433	9,78%	€ 475	93	€ 5,14
Epe	Gelderland	€ 426	9,57%	€ 467	131	€ 3,56
Ermelo	Gelderland	€ 411	9,57%	€ 450	108	€ 4,18
Etten-Leur	Noord-Brabant	€ 447	9,57%	€ 490	111	€ 4,42
Ferwerderadiel	Friesland	€ 401	8,84%	€ 436	104	€ 4,19
Franekeradeel	Friesland	€ 418	8,84%	€ 455	104	€ 4,37
Geertruidenberg	Noord-Brabant	€ 417	9,57%	€ 457	95	€ 4,82
Geldermalsen	Gelderland	€ 413	9,57%	€ 453	118	€ 3,85
Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	€ 441	9,57%	€ 483	123	€ 3,93
Gemert-Bakel	Noord-Brabant	€ 422	9,57%	€ 462	124	€ 3,72
Gennep	Limburg	€ 434	8,83%	€ 472	148	€ 3,19
Giessenlanden	Zuid-Holland	€ 410	10,10%	€ 451	142	€ 3,18
Gilze en Rijen	Noord-Brabant	€ 417	9,57%	€ 457	104	€ 4,41
Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	€ 389	10,10%	€ 428	136	€ 3,14
Goes	Zeeland	€ 418	9,68%	€ 458	91	€ 5,04
Goirle	Noord-Brabant	€ 409	9,57%	€ 448	141	€ 3,19
Gorinchem	Zuid-Holland	€ 435	10,10%	€ 479	88	€ 5,47
Gouda	Zuid-Holland	€ 432	10,10%	€ 476	86	€ 5,56
Graft-De Rijp	Noord-Holland	€ 430	10,95%	€ 477	93	€ 5,11
Grave	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	131	€ 3,63
Groesbeek	Gelderland	€ 424	9,57%	€ 465	108	€ 4,29

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Groningen	Groningen	€ 396	10,64%	€ 438	75	€ 5,82
Grootegast	Groningen	€ 387	10,64%	€ 428	129	€ 3,33
Gulpen-Wittem	Limburg	€ 461	8,83%	€ 502	106	€ 4,72
Haaksbergen	Overijssel	€ 432	9,78%	€ 474	131	€ 3,61
Haaren	Noord-Brabant	€ 440	9,57%	€ 482	231	€ 2,09
Haarlem	Noord-Holland	€ 419	10,95%	€ 465	91	€ 5,10
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Noord-Holland	€ 443	10,95%	€ 492	72	€ 6,78
Haarlemmermeer	Noord-Holland	€ 446	10,95%	€ 495	111	€ 4,47
Halderberge	Noord-Brabant	€ 423	9,57%	€ 463	137	€ 3,38
Hardenberg	Overijssel	€ 420	9,78%	€ 461	121	€ 3,81
Harderwijk	Gelderland	€ 444	9,57%	€ 486	101	€ 4,83
Hardinxveld- Giessendam	Zuid-Holland	€ 425	10,10%	€ 468	102	€ 4,57
Haren	Groningen	€ 425	10,64%	€ 470	111	€ 4,25
Harlingen	Friesland	€ 428	8,84%	€ 466	96	€ 4,85
Hatterij	Gelderland	€ 445	9,57%	€ 488	136	€ 3,59
Heemskerk	Noord-Holland	€ 463	10,95%	€ 514	92	€ 5,55
Heemstede	Noord-Holland	€ 448	10,95%	€ 497	105	€ 4,74
Heerde	Gelderland	€ 440	9,57%	€ 482	130	€ 3,71
Heerenveen	Friesland	€ 419	8,84%	€ 456	104	€ 4,40
Heerhugowaard	Noord-Holland	€ 457	10,95%	€ 507	91	€ 5,58
Heerlen	Limburg	€ 441	8,83%	€ 480	100	€ 4,82
Heeze-Leende	Noord-Brabant	€ 422	9,57%	€ 462	159	€ 2,91
Heiloo	Noord-Holland	€ 441	10,95%	€ 489	105	€ 4,68
Hellendoorn	Overijssel	€ 436	9,78%	€ 479	130	€ 3,69
Hellevoetsluis	Zuid-Holland	€ 476	10,10%	€ 524	96	€ 5,44
Helmond	Noord-Brabant	€ 428	9,57%	€ 469	109	€ 4,30
Hendrik-Ido- Ambacht	Zuid-Holland	€ 451	10,10%	€ 497	112	€ 4,42
Hengelo	Overijssel	€ 403	9,78%	€ 442	105	€ 4,20
het Bildt	Friesland	€ 390	8,84%	€ 424	89	€ 4,79
Heumen	Gelderland	€ 442	9,57%	€ 484	108	€ 4,47
Heusden	Noord-Brabant	€ 455	9,57%	€ 499	130	€ 3,84
Hillegom	Zuid-Holland	€ 437	10,10%	€ 481	96	€ 5,01
Hilvarenbeek	Noord-Brabant	€ 439	9,57%	€ 481	139	€ 3,46
Hilversum	Noord-Holland	€ 436	10,95%	€ 484	95	€ 5,09
Hof van Twente	Overijssel	€ 434	9,78%	€ 476	136	€ 3,50
Hollands Kroon	Noord-Holland	€ 411	10,95%	€ 456	118	€ 3,87
Hoogeveen	Drenthe	€ 421	9,89%	€ 463	95	€ 4,87
Hoogezand- Sappemeer	Groningen	€ 412	10,64%	€ 456	97	€ 4,68
Hoorn	Noord-Holland	€ 460	10,95%	€ 510	100	€ 5,10
Horst aan de Maas	Limburg	€ 450	8,83%	€ 490	130	€ 3,78
Houten	Utrecht	€ 470	10,61%	€ 520	117	€ 4,44
Huizen	Noord-Holland	€ 456	10,95%	€ 506	118	€ 4,30
Hulst	Zeeland	€ 413	9,68%	€ 453	147	€ 3,07
IJsselstein	Utrecht	€ 457	10,61%	€ 505	89	€ 5,70
Kaag en Braassem	Zuid-Holland	€ 422	10,10%	€ 465	115	€ 4,06

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Kampen	Overijssel	€ 426	9,78%	€ 468	84	€ 5,58
Kapelle	Zeeland	€ 427	9,68%	€ 468	112	€ 4,18
Katwijk	Zuid-Holland	€ 421	10,10%	€ 464	94	€ 4,94
Kerkrade	Limburg	€ 434	8,83%	€ 472	97	€ 4,89
Koggenland	Noord-Holland	€ 424	10,95%	€ 470	99	€ 4,75
Kollumerland en Nieuwkruisland	Friesland	€ 405	8,84%	€ 441	109	€ 4,03
Korendijk	Zuid-Holland	€ 418	10,10%	€ 460	103	€ 4,47
Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 436	10,10%	€ 480	91	€ 5,27
Laarbeek	Noord-Brabant	€ 408	9,57%	€ 447	139	€ 3,21
Landerd	Noord-Brabant	€ 439	9,57%	€ 481	168	€ 2,87
Landgraaf	Limburg	€ 443	8,83%	€ 482	106	€ 4,57
Landsmeer	Noord-Holland	€ 417	10,95%	€ 463	119	€ 3,90
Langedijk	Noord-Holland	€ 439	10,95%	€ 487	126	€ 3,88
Lansingerland	Zuid-Holland	€ 453	10,10%	€ 499	126	€ 3,95
Laren	Noord-Holland	€ 419	10,95%	€ 465	150	€ 3,10
Leek	Groningen	€ 426	10,64%	€ 471	119	€ 3,96
Leerdam	Zuid-Holland	€ 414	10,10%	€ 456	79	€ 5,75
Leeuwarden	Friesland	€ 401	8,84%	€ 436	90	€ 4,85
Leeuwarderadeel	Friesland	€ 455	8,84%	€ 495	107	€ 4,64
Leiden	Zuid-Holland	€ 429	10,10%	€ 472	77	€ 6,16
Leiderdorp	Zuid-Holland	€ 443	10,10%	€ 488	106	€ 4,61
Leidschendam- Voorburg	Zuid-Holland	€ 430	10,10%	€ 473	95	€ 4,97
Lelystad	Flevoland	€ 468	8,62%	€ 508	116	€ 4,39
Leudal	Limburg	€ 456	8,83%	€ 496	133	€ 3,74
Leusden	Utrecht	€ 451	10,61%	€ 499	108	€ 4,62
Lingewaai	Gelderland	€ 408	9,57%	€ 447	110	€ 4,07
Lingewaard	Gelderland	€ 442	9,57%	€ 484	121	€ 3,99
Lisse	Zuid-Holland	€ 416	10,10%	€ 458	95	€ 4,81
Littenseradiel	Friesland	€ 417	8,84%	€ 454	103	€ 4,39
Lochem	Gelderland	€ 418	9,57%	€ 458	117	€ 3,90
Loon op Zand	Noord-Brabant	€ 442	9,57%	€ 484	126	€ 3,85
Lopik	Utrecht	€ 427	10,61%	€ 472	111	€ 4,24
Loppersum	Groningen	€ 389	10,64%	€ 430	115	€ 3,73
Losser	Overijssel	€ 440	9,78%	€ 483	144	€ 3,35
Maasdonk	Noord-Brabant	€ 440	9,57%	€ 482	146	€ 3,31
Maasdriel	Gelderland	€ 424	9,57%	€ 465	128	€ 3,63
Maasgouw	Limburg	€ 449	8,83%	€ 489	141	€ 3,46
Maassluis	Zuid-Holland	€ 438	10,10%	€ 482	92	€ 5,24
Maastricht	Limburg	€ 400	8,83%	€ 435	109	€ 3,98
Marum	Groningen	€ 397	10,64%	€ 439	129	€ 3,41
Medemblik	Noord-Holland	€ 426	10,95%	€ 473	127	€ 3,72
Meerssen	Limburg	€ 429	8,83%	€ 467	130	€ 3,59
Menameradiel	Friesland	€ 402	8,84%	€ 438	116	€ 3,76
Menterwolde	Groningen	€ 401	10,64%	€ 444	114	€ 3,88
Meppel	Drenthe	€ 405	9,89%	€ 445	88	€ 5,03
Middelburg	Zeeland	€ 427	9,68%	€ 468	94	€ 5,01
Midden-Delfland	Zuid-Holland	€ 441	10,10%	€ 486	123	€ 3,96
Midden-Drenthe	Drenthe	€ 405	9,89%	€ 445	126	€ 3,54

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Mill en Sint Hubert	Noord-Brabant	€ 424	9,57%	€ 465	148	€ 3,13
Millingen aan de Rijn	Gelderland	€ 424	9,57%	€ 465	139	€ 3,34
Moerdijk	Noord-Brabant	€ 410	9,57%	€ 449	113	€ 3,97
Molenwaard	Zuid-Holland	€ 407	10,10%	€ 448	121	€ 3,71
Montferland	Gelderland	€ 449	9,57%	€ 492	121	€ 4,07
Montfoort	Utrecht	€ 474	10,61%	€ 524	96	€ 5,44
Mook en Middelaar	Limburg	€ 436	8,83%	€ 475	133	€ 3,56
Muiden	Noord-Holland	€ 421	10,95%	€ 467	107	€ 4,36
Naarden	Noord-Holland	€ 455	10,95%	€ 505	108	€ 4,66
Neder-Betuwe	Gelderland	€ 425	9,57%	€ 466	130	€ 3,59
Nederlek	Zuid-Holland	€ 394	10,10%	€ 434	103	€ 4,21
Nederweert	Limburg	€ 425	8,83%	€ 463	145	€ 3,19
Neerijnen	Gelderland	€ 401	9,57%	€ 439	116	€ 3,79
Nieuwegein	Utrecht	€ 466	10,61%	€ 515	106	€ 4,85
Nieuwkoop	Zuid-Holland	€ 441	10,10%	€ 486	134	€ 3,63
Nijkerk	Gelderland	€ 427	9,57%	€ 468	121	€ 3,87
Nijmegen	Gelderland	€ 414	9,57%	€ 454	101	€ 4,50
Noord-Beveland	Zeeland	€ 408	9,68%	€ 447	106	€ 4,21
Noordenveld	Drenthe	€ 417	9,89%	€ 458	136	€ 3,37
Noordoostpolder	Flevoland	€ 426	8,62%	€ 463	121	€ 3,83
Noordwijk	Zuid-Holland	€ 419	10,10%	€ 461	100	€ 4,63
Noordwijkerhout	Zuid-Holland	€ 443	10,10%	€ 488	112	€ 4,35
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Noord-Brabant	€ 463	9,57%	€ 507	133	€ 3,81
Nunspeet	Gelderland	€ 418	9,57%	€ 458	109	€ 4,22
Nuth	Limburg	€ 417	8,83%	€ 454	132	€ 3,44
Oegstgeest	Zuid-Holland	€ 450	10,10%	€ 495	129	€ 3,84
Oirschot	Noord-Brabant	€ 433	9,57%	€ 474	149	€ 3,18
Oisterwijk	Noord-Brabant	€ 438	9,57%	€ 480	115	€ 4,18
Oldambt	Groningen	€ 423	10,64%	€ 468	110	€ 4,25
Oldebroek	Gelderland	€ 403	9,57%	€ 442	234	€ 1,89
Oldenzaal	Overijssel	€ 418	9,78%	€ 459	125	€ 3,67
Olst-Wijhe	Overijssel	€ 430	9,78%	€ 472	114	€ 4,13
Ommen	Overijssel	€ 419	9,78%	€ 460	123	€ 3,74
Onderbanken	Limburg	€ 435	8,83%	€ 473	135	€ 3,49
Oost Gelre	Gelderland	€ 422	9,57%	€ 462	150	€ 3,09
Oosterhout	Noord-Brabant	€ 452	9,57%	€ 495	106	€ 4,68
Ooststellingwerf	Friesland	€ 395	8,84%	€ 430	104	€ 4,14
Oostzaan	Noord-Holland	€ 400	10,95%	€ 444	110	€ 4,02
Opmeer	Noord-Holland	€ 435	10,95%	€ 483	128	€ 3,77
Opsterland	Friesland	€ 427	8,84%	€ 465	109	€ 4,27
Oss	Noord-Brabant	€ 443	9,57%	€ 485	113	€ 4,29
Oud-Beijerland	Zuid-Holland	€ 437	10,10%	€ 481	122	€ 3,93
Oude IJsselstreek	Gelderland	€ 435	9,57%	€ 477	131	€ 3,64
Ouder-Amstel	Noord-Holland	€ 455	10,95%	€ 505	128	€ 3,94
Ouderkerk	Zuid-Holland	€ 434	10,10%	€ 478	97	€ 4,94
Oudewater	Utrecht	€ 424	10,61%	€ 469	101	€ 4,64

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Overbetuwe	Gelderland	€ 454	9,57%	€ 497	115	€ 4,33
Papendrecht	Zuid-Holland	€ 433	10,10%	€ 477	93	€ 5,11
Peel en Maas	Limburg	€ 448	8,83%	€ 488	127	€ 3,83
Pekela	Groningen	€ 431	10,64%	€ 477	125	€ 3,80
Pijnacker- Nootdorp	Zuid-Holland	€ 482	10,10%	€ 531	132	€ 4,02
Purmerend	Noord-Holland	€ 451	10,95%	€ 500	92	€ 5,45
Putten	Gelderland	€ 410	9,57%	€ 449	101	€ 4,45
Raalte	Overijssel	€ 432	9,78%	€ 474	128	€ 3,71
Reimerswaal	Zeeland	€ 414	9,68%	€ 454	98	€ 4,62
Renkum	Gelderland	€ 448	9,57%	€ 491	201	€ 2,44
Renswoude	Utrecht	€ 413	10,61%	€ 457	78	€ 5,87
Reusel-De Mierden	Noord-Brabant	€ 444	9,57%	€ 486	123	€ 3,95
Rheden	Gelderland	€ 428	9,57%	€ 469	93	€ 5,03
Rhenen	Utrecht	€ 411	10,61%	€ 455	125	€ 3,62
Ridderkerk	Zuid-Holland	€ 439	10,10%	€ 483	90	€ 5,38
Rijnwaarden	Gelderland	€ 463	9,57%	€ 507	110	€ 4,63
Rijssen-Holten	Overijssel	€ 418	9,78%	€ 459	115	€ 3,98
Rijswijk	Zuid-Holland	€ 420	10,10%	€ 462	108	€ 4,28
Roerdalen	Limburg	€ 452	8,83%	€ 492	142	€ 3,47
Roermond	Limburg	€ 447	8,83%	€ 486	115	€ 4,25
Roosendaal	Noord-Brabant	€ 444	9,57%	€ 486	112	€ 4,34
Rotterdam	Zuid-Holland	€ 423	10,10%	€ 466	87	€ 5,36
Rozendaal	Gelderland	€ 405	9,57%	€ 444	158	€ 2,80
Rucphen	Noord-Brabant	€ 386	9,57%	€ 423	125	€ 3,39
Schagen	Noord-Holland	€ 441	10,95%	€ 489	122	€ 4,01
Schermer	Noord-Holland	€ 423	10,95%	€ 469	135	€ 3,48
Scherpenzeel	Gelderland	€ 439	9,57%	€ 481	82	€ 5,87
Schiedam	Zuid-Holland	€ 432	10,10%	€ 476	82	€ 5,81
Schiermonnikoog	Friesland	€ 433	8,84%	€ 471	100	€ 4,72
Schijndel	Noord-Brabant	€ 408	9,57%	€ 447	138	€ 3,25
Schinnen	Limburg	€ 450	8,83%	€ 490	159	€ 3,08
Schoonhoven	Zuid-Holland	€ 402	10,10%	€ 443	93	€ 4,75
Schouwen- Duiveland	Zeeland	€ 442	9,68%	€ 485	118	€ 4,11
Simpelveld	Limburg	€ 453	8,83%	€ 493	121	€ 4,07
Sint Anthonis	Noord-Brabant	€ 440	9,57%	€ 482	166	€ 2,91
Sint- Michielsgestel	Noord-Brabant	€ 429	9,57%	€ 470	129	€ 3,65
Sint-Oedenrode	Noord-Brabant	€ 449	9,57%	€ 492	144	€ 3,41
Sittard-Geleen	Limburg	€ 432	8,83%	€ 470	113	€ 4,15
Sliedrecht	Zuid-Holland	€ 412	10,10%	€ 454	101	€ 4,50
Slochteren	Groningen	€ 407	10,64%	€ 450	127	€ 3,55
Sluis	Zeeland	€ 404	9,68%	€ 443	123	€ 3,61
Smallingerland	Friesland	€ 423	8,84%	€ 460	122	€ 3,79
Soest	Utrecht	€ 452	10,61%	€ 500	105	€ 4,77
Someren	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	155	€ 3,08
Son en Breugel	Noord-Brabant	€ 467	9,57%	€ 512	130	€ 3,92
Spijkensisse	Zuid-Holland	€ 466	10,10%	€ 513	86	€ 5,96
Stadskanaal	Groningen	€ 443	10,64%	€ 490	104	€ 4,72

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Staphorst	Overijssel	€ 451	9,78%	€ 495	169	€ 2,94
Stede Broec	Noord-Holland	€ 436	10,95%	€ 484	90	€ 5,37
Steenbergen	Noord-Brabant	€ 425	9,57%	€ 466	108	€ 4,30
Steenwijkerland	Overijssel	€ 425	9,78%	€ 467	95	€ 4,93
Stein	Limburg	€ 427	8,83%	€ 465	121	€ 3,84
Stichtse Vecht	Utrecht	€ 449	10,61%	€ 497	114	€ 4,36
Strijen	Zuid-Holland	€ 408	10,10%	€ 449	104	€ 4,32
Súdwest-Fryslân	Friesland	€ 414	8,84%	€ 451	115	€ 3,92
Ten Boer	Groningen	€ 417	10,64%	€ 461	116	€ 3,97
Terneuzen	Zeeland	€ 425	9,68%	€ 466	98	€ 4,73
Terschelling	Friesland	€ 410	8,84%	€ 446	108	€ 4,15
Texel	Noord-Holland	€ 431	10,95%	€ 478	121	€ 3,95
Teylingen	Zuid-Holland	€ 443	10,10%	€ 488	105	€ 4,65
Tholen	Zeeland	€ 402	9,68%	€ 441	126	€ 3,49
Tiel	Gelderland	€ 407	9,57%	€ 446	97	€ 4,60
Tilburg	Noord-Brabant	€ 424	9,57%	€ 465	84	€ 5,53
Tubbergen	Overijssel	€ 448	9,78%	€ 492	121	€ 4,06
Twenterand	Overijssel	€ 409	9,78%	€ 449	109	€ 4,10
Tynaarlo	Drenthe	€ 425	9,89%	€ 467	118	€ 3,97
Tytsjerksteradiel	Friesland	€ 426	8,84%	€ 464	104	€ 4,45
Ubbergen	Gelderland	€ 419	9,57%	€ 459	103	€ 4,44
Uden	Noord-Brabant	€ 431	9,57%	€ 472	119	€ 3,97
Uitgeest	Noord-Holland	€ 443	10,95%	€ 492	101	€ 4,85
Uithoorn	Noord-Holland	€ 444	10,95%	€ 493	110	€ 4,49
Urk	Flevoland	€ 447	8,62%	€ 486	117	€ 4,14
Utrecht	Utrecht	€ 406	10,61%	€ 449	75	€ 5,95
Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	€ 431	10,61%	€ 477	119	€ 4,01
Vaals	Limburg	€ 415	8,83%	€ 452	112	€ 4,02
Valkenburg aan de Geul	Limburg	€ 442	8,83%	€ 481	130	€ 3,69
Valkenswaard	Noord-Brabant	€ 430	9,57%	€ 471	102	€ 4,63
Veendam	Groningen	€ 440	10,64%	€ 487	97	€ 5,04
Veenendaal	Utrecht	€ 448	10,61%	€ 496	99	€ 4,99
Veere	Zeeland	€ 427	9,68%	€ 468	137	€ 3,41
Veghel	Noord-Brabant	€ 448	9,57%	€ 491	146	€ 3,36
Veldhoven	Noord-Brabant	€ 452	9,57%	€ 495	119	€ 4,15
Velsen	Noord-Holland	€ 408	10,95%	€ 453	91	€ 4,97
Venlo	Limburg	€ 441	8,83%	€ 480	112	€ 4,28
Venray	Limburg	€ 438	8,83%	€ 477	110	€ 4,33
Vianen	Utrecht	€ 425	10,61%	€ 470	96	€ 4,89
Vlaardingen	Zuid-Holland	€ 412	10,10%	€ 454	84	€ 5,41
Vlagtwedde	Groningen	€ 409	10,64%	€ 453	136	€ 3,32
Vlieland	Friesland	€ 398	8,84%	€ 433	92	€ 4,70
Vlissingen	Zeeland	€ 415	9,68%	€ 455	91	€ 5,02
Vlist	Zuid-Holland	€ 428	10,10%	€ 471	109	€ 4,33
Voerendaal	Limburg	€ 448	8,83%	€ 488	130	€ 3,74
Voorschoten	Zuid-Holland	€ 460	10,10%	€ 506	115	€ 4,41
Voorst	Gelderland	€ 419	9,57%	€ 459	119	€ 3,87
Vught	Noord-Brabant	€ 425	9,57%	€ 466	128	€ 3,64

Gemeente	Provincie	Gemiddelde huurprijs woningen 2010	Gemiddelde huurprijsstijging op provincieniveau	Gemiddelde actuele huur woningen 2013	Gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning	Gemiddelde actuele huur per meter
Waalre	Noord-Brabant	€ 436	9,57%	€ 478	100	€ 4,78
Waalwijk	Noord-Brabant	€ 433	9,57%	€ 474	105	€ 4,54
Waddinxveen	Zuid-Holland	€ 428	10,10%	€ 471	94	€ 5,00
Wageningen	Gelderland	€ 382	9,57%	€ 419	76	€ 5,51
Wassenaar	Zuid-Holland	€ 420	10,10%	€ 462	154	€ 3,00
Waterland	Noord-Holland	€ 421	10,95%	€ 467	107	€ 4,35
Weert	Limburg	€ 442	8,83%	€ 481	119	€ 4,04
Weesp	Noord-Holland	€ 414	10,95%	€ 459	87	€ 5,30
Werkendam	Noord-Brabant	€ 417	9,57%	€ 457	152	€ 3,01
West Maas en Waal	Gelderland	€ 421	9,57%	€ 461	137	€ 3,37
Westerveld	Drenthe	€ 428	9,89%	€ 470	179	€ 2,63
Westervoort	Gelderland	€ 450	9,57%	€ 493	107	€ 4,59
Westland	Zuid-Holland	€ 460	10,10%	€ 506	110	€ 4,59
Weststellingwerf	Friesland	€ 397	8,84%	€ 432	123	€ 3,50
Westvoorne	Zuid-Holland	€ 425	10,10%	€ 468	102	€ 4,60
Wierden	Overijssel	€ 419	9,78%	€ 460	114	€ 4,03
Wijchen	Gelderland	€ 456	9,57%	€ 500	121	€ 4,11
Wijdmeren	Noord-Holland	€ 438	10,95%	€ 486	105	€ 4,61
Wijk bij Duurstede	Utrecht	€ 464	10,61%	€ 513	112	€ 4,57
Winsum	Groningen	€ 410	10,64%	€ 454	115	€ 3,93
Winterswijk	Gelderland	€ 436	9,57%	€ 478	201	€ 2,37
Woensdrecht	Noord-Brabant	€ 440	9,57%	€ 482	145	€ 3,32
Woerden	Utrecht	€ 439	10,61%	€ 486	92	€ 5,26
Wormerland	Noord-Holland	€ 411	10,95%	€ 456	92	€ 4,95
Woudenberg	Utrecht	€ 464	10,61%	€ 513	96	€ 5,37
Woudrichem	Noord-Brabant	€ 420	9,57%	€ 460	116	€ 3,96
Zaanstad	Noord-Holland	€ 420	10,95%	€ 466	91	€ 5,11
Zaltbommel	Gelderland	€ 409	9,57%	€ 448	127	€ 3,54
Zandvoort	Noord-Holland	€ 445	10,95%	€ 494	93	€ 5,32
Zederik	Zuid-Holland	€ 416	10,10%	€ 458	104	€ 4,40
Zeevang	Noord-Holland	€ 420	10,95%	€ 466	144	€ 3,24
Zeewolde	Flevoland	€ 474	8,62%	€ 515	123	€ 4,18
Zeist	Utrecht	€ 439	10,61%	€ 486	99	€ 4,88
Zevenaar	Gelderland	€ 461	9,57%	€ 505	114	€ 4,45
Zoetermeer	Zuid-Holland	€ 456	10,10%	€ 502	102	€ 4,94
Zoeterwoude	Zuid-Holland	€ 477	10,10%	€ 525	124	€ 4,23
Zuidhorn	Groningen	€ 406	10,64%	€ 449	121	€ 3,70
Zuidplas	Zuid-Holland	€ 434	10,10%	€ 478	100	€ 4,77
Zundert	Noord-Brabant	€ 429	9,57%	€ 470	144	€ 3,26
Zutphen	Gelderland	€ 420	9,57%	€ 460	101	€ 4,57
Zwartewaterland	Overijssel	€ 438	9,78%	€ 481	114	€ 4,20
Zwijndrecht	Zuid-Holland	€ 441	10,10%	€ 486	99	€ 4,92
Zwolle	Overijssel	€ 423	9,78%	€ 464	75	€ 6,22

Bijlage 6. Bepaling huidige en nieuwe maximaal redelijke huur

Om de maximaal redelijke huur vast te stellen, is het van belang om gemiddelde WOZ-waardes van huurwoningen te weten. Hiervoor is er gebruik gemaakt van cijfers gepubliceerd door het Compendium voor de Leefomgeving. Het Compendium voor de Leefomgeving is een website van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR) (Compendium voor de Leefomgeving, Over het Compendium voor de Leefomgeving, 2014). Het Compendium voor de Leefomgeving heeft op hun website de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen op gemeente- en provincieniveau gepubliceerd. Deze WOZ-waarde hebben zij als volgt vastgesteld:

“Berekeningswijze

Het onderscheid huur/eigen gebeurt op basis van een koppeling van de voorraad woningen uit de BAG en het WOZ-register, aangevuld met gegevens uit het woningbestand van het Kadaster. De WOZ-waarde wordt ontleend aan het WOZ-register. Het CBS bouwt het WOZ-register op aan de hand van de gemeentelijke opgaven van de WOZ-waarde van gebouwen” (Compendium voor de Leefomgeving, Woningwaarde 2013, 2014).

De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen is gekoppeld aan de gemiddelde gebruiksoppervlakte van de huurwoningen. De gemiddelde gebruiksoppervlakte van de huurwoningen is overgenomen uit *Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte* op pagina 77. Op deze manier is de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning berekend. De gemiddelde WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per meter zijn belangrijke parameters in het nieuwe woningwaarderingssysteem, omdat deze twee parameters voor circa 25% de nieuwe maximaal redelijke huur gaan bepalen.

Eerste berekening

Deze eerste berekening is gehanteerd tot 17 oktober 2014. Voor de eerste berekening is gebruikt gemaakt van tabel 2 uit kamerbrief 32 847 nr. 86 (Overheid.nl, integrale visie op de woningmarkt, 2013). Uit deze kamerbrief blijkt het huidige aantal huurpunten per provincie. In die tabel staat tevens het nieuwe aantal huurpunten. Aan de hand van het aantal huurpunten kan de maximaal redelijke huur herleidt worden. Dit is gebeurd met de huurprijzen vanaf 1 januari 2014.

Om de nieuwe maximaal redelijke huur te bepalen is er een berekening opgesteld waarbij de volgende randvoorwaarden zijn gehanteerd:

- Het nieuwe WWS mag niet leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau;
- De WOZ-waarde bepaalt ca. 25% van de maximaal redelijke huur, waarbij de waarde per vierkante meter en de absolute waarde ieder voor 50% meegewogen worden.

Om tot de nieuwe maximaal redelijke huur te komen is er een berekening geformuleerd. Het was noodzakelijk om zelf deze berekening te formuleren, omdat het kabinet destijds niet bekend heeft gemaakt welke rekenmethode zij exact willen gaan toepassen.

Bij de eerste berekening is begonnen met het berekenen van het gemiddeld aantal huurpunten van een huurwoning in Nederland. Door middel van de vermelde kamerbrief is het gemiddeld aantal huurpunten per provincie bekend. Uit de database van ABF Research komt het aantal huurwoningen per provincie naar voren. Door per provincie het aantal huurwoningen te vermenigvuldigen met het bijbehorende aantal huurpunten en dit te delen door het totale aantal huurwoningen in Nederland, is het gewogen gemiddelde aantal huurpunten in Nederland te berekenen. Tabel 19 toont deze berekening.

Tabel 19. Overzicht aantal huurwoningen en aantal huurpunten op provincieniveau

Provincie	Aantal huurwoningen	Huidig aantal huurpunten	Totaal aantal huurpunten
Drenthe	66.501	139	9.243.639
Flevoland	49.026	146	7.157.796
Friesland	97.085	138	13.397.730
Gelderland	302.912	145	43.922.240
Groningen	101.363	132	13.379.916
Limburg	182.834	138	25.231.092
Noord-Brabant	362.401	145	52.548.145
Noord-Holland	595.856	133	79.248.848
Overijssel	170.510	140	23.871.400
Utrecht	196.556	143	28.107.508
Zeeland	53.003	136	7.208.408
Zuid-Holland	724.976	128	92.796.928
Totaal			396.113.650

Het totaal aantal huurpunten komt uit op 396.133.650. Het totaal aantal huurwoningen in Nederland is 2.903.023. $396.133.650$ gedeeld door $2.903.023 = 136,45$. Gemiddeld genomen heeft een huurwoning in Nederland, op basis van het huidige WWS, 136,45 huurpunten. In het nieuwe WWS zal dit ook 136,45 huurpunten moeten zijn om de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau gelijk te houden.

Als een gemiddelde huurwoning 136,45 huurpunten heeft en daarvan 25% op basis van de WOZ-waarde wordt bepaald, dan wordt $136,45 * 25\% = 34,11$ huurpunten bepaald op basis van de WOZ-waarde. Van deze 34,11 huurpunten wordt 50% bepaald op basis van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter en de andere 50% op basis van de absolute WOZ-waarde per woning. $34,11$ huurpunten $* 50\% = 17,06$ huurpunten op basis van absolute WOZ-waarde en 17,06 huurpunten op basis van de WOZ-waarde per meter.

Nu het gemiddeld aantal huurpunten van een huurwoning in Nederland is berekend, kan deze gekoppeld worden aan de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning. In 2013 is de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning € 174.576. Dit staat in het nieuwe WWS gemiddeld genomen gelijk aan 17,06 huurpunten. $17,06$ huurpunten / € 174.576 WOZ-waarde = 0,000097722481899001 huurpunt per €1,00 WOZ-waarde.

Naast het gemiddeld aantal huurpunten is ook de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning van belang. De gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning is berekend in *Bijlage 4. Bepaling gebruiksoppervlakte* op pagina 77. Uit de database van ABF Research komt het aantal huurwoningen naar voren. Door het aantal huurwoningen te vermenigvuldigen met de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning en dit te delen door het totale aantal huurwoningen in Nederland, is de gewogen gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in Nederland berekend. Tabel 20 toont deze berekening.

Tabel 20. Overzicht aantal huurwoningen en hun gebruiksoppervlakte per provincie

Provincie	Aantal huurwoningen	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning in m ²	Totale gebruiksoppervlakte alle huurwoningen in m ²
Drenthe	66.501	113,6886644674390	7.560.410
Flevoland	49.026	114,5021434325850	5.613.582
Friesland	97.085	105,8924139360950	10.280.565
Gelderland	302.912	111,4603091900340	33.762.665
Groningen	101.363	101,9556746547230	10.334.533
Limburg	182.834	115,8774430948820	21.186.336
Noord-Brabant	362.401	112,6215246735120	40.814.153
Noord-Holland	595.856	98,5260060041171	58.707.312
Overijssel	170.510	103,6332389151950	17.670.504
Utrecht	196.556	97,6790205859410	19.199.398
Zeeland	53.003	104,5723304159060	5.542.647
Zuid-Holland	724.976	95,6686248205080	69.357.457
Totaal			300.029.562

De totale gebruiksoppervlakte van alle huurwoningen in Nederland komt uit op 300.029.562 vierkante meter. Het totaal aantal huurwoningen in Nederland is 2.903.023. 300.029.562 gedeeld door 2.903.023 = 103,350735401094 meter per gemiddelde huurwoning in Nederland.

De gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning is: 103,35 meter. Dit staat in het nieuwe WWS gemiddeld genomen gelijk aan 17,06 huurpunten. 17,06 huurpunten / 103,35 meter = 0,165039424550153 huurpunt per 1 vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Nu kan het aantal huurpunten per provincie en gemeente voor het nieuwe WWS berekend worden. Als uitgangspunt wordt het huidige aantal huurpunten genomen. Hiervan gaat 25% op basis van de WOZ-waarde berekend worden. De overige 75% blijft op dezelfde wijze berekend worden. Daarom wordt het aantal huurpunten vermenigvuldigd met 75%. Dit is het gedeelte wat niet wijzigt. De onderdelen schaarstepunten, woonomgeving en woonvorm vervallen. Aangezien het totaal aantal punten niet wijzigt en 25% bepaald gaat worden op basis van de WOZ-waarde, wordt er aangenomen dat de schaarstepunten, woonomgeving en woonvorm nu 25% van het aantal huurpunten vertegenwoordigd. Daarom wordt het verantwoord geacht om het huidige aantal huurpunten met 75% te vermenigvuldigen om zo de te vervallen onderdelen er uit te filteren.

Nu de te vervallen onderdelen uit het aantal huurpunten gefilterd zijn, wordt het aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde toegevoegd. Hiervoor wordt per gemeente de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen vermenigvuldigd met 0,000097722481899001 huurpunt. Het aantal huurpunten op basis van de absolute WOZ-waarde is nu berekend. De gemiddelde gebruiksoppervlakte wordt per gemeente vermenigvuldigd met 0,165039424550153 huurpunt. Het aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde per vierkante meter is nu berekend. De getallen waarmee vermenigvuldigd wordt vloeien voort uit de voorgaande paragrafen. Het totaal aantal huurpunten, volgens het nieuwe WWS, kan nu per provincie en per gemeente berekend worden.

Vervolgens wordt het aantal huurpunten omgerekend naar een maximaal redelijke huur. 136,45 punten staat per 1 januari 2014 gelijk aan een maximaal redelijke huur van € 681,63. Een maximaal redelijke huur van € 681,63 / 136,45 huurpunten = € 4,99545621106633 per huurpunt. Omdat het aantal huurpunten nu berekend is en bekend is met welk bedrag de huurpunten vermenigvuldigd moeten worden, kan de maximaal redelijke huur volgens het nieuwe WWS berekend worden. Door dit tot slot te delen door de gebruiksoppervlakte van de huurwoning, ontstaat de nieuwe maximaal redelijke huur per vierkante meter. Tot zover de eerste berekening. De volgende paragraaf gaat in op de tweede berekening.

Tweede berekening

In de voorgaande paragraaf is de eerste berekening beschreven. Deze eerste berekening is geformuleerd om inzicht te krijgen in wat de nieuwe maximaal redelijke huur mogelijkerwijs zou gaan worden. Tot 17 oktober 2014 is deze berekening gehanteerd. Vanaf 17 oktober is er van een nieuwe berekening gebruik gemaakt. De reden dat er vanaf die datum een andere berekening is gehanteerd, is omdat er 17 oktober 2014 een kabinetsvoorstel is ingediend waar meer gedetailleerde informatie met betrekking tot de berekening in staat. Het kabinetsvoorstel genaamd 'Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte' bevat onder andere de volgende tekst:

'9. Punten voor de WOZ-waarde:

- *de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 40.000:
bij: 1 punt per € 7.900 van die waarde,*
- *die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en vervolgens gedeeld door € 120:
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.'*

Bovenstaande beschrijft de berekening die het kabinet wil gaan invoeren. Samengevat betekend bovenstaande het volgende:

- Aantal punten absolute WOZ-waarde: De WOZ-waarde gedeeld door 7.900, afgerond naar beneden;
- Aantal punten relatieve WOZ-waarde (per meter): De WOZ-waarde gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte, gedeeld door 120, afgerond naar beneden of boven.

Een gemiddelde huurwoning kent een WOZ-waarde van €174.576,-, een gebruiksoppervlakte van 103,35 meter en 136 huurpunten. Op basis van deze gegevens is er een vergelijking te maken tussen de eerste en de tweede berekening. Door terug te rekenen, is het mogelijk de uitgangspunten van het kabinet te achterhalen. Tot slot wordt de berekening gedaan voor een gemiddelde woning in Nederland. Tabel 21 toont deze vergelijking. Onder de tabel wordt er een toelichting op gegeven.

Tabel 21. Vergelijking nieuw aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde

	Eerste berekening	Tweede berekening	Berekening kabinet	Berekening gemiddelde woning in Nederland
Factor A. Factor ter bepaling van het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde	0,000097722481899001	7900	7900	7900
Factor B. Factor ter bepaling van het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde	0,165039424550153	120	120	120
WOZ-waarde	€ 174.576	€ 174.576	€ 138.250	€ 223.000
Gebruiksoppervlakte in meters	103,35	103,35	65,83	117
Aantal punten absolute WOZ-waarde:	17,06	22,10	17,50	28,23
Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond:	17,06	22,00	17,00	28,00
Aantal punten relatieve WOZ-waarde (per meter):	17,06	14,08	17,50	15,88
Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond:	17,06	14,00	18,00	16,00
Totaal aantal huurpunten	34,12	36,00	35,00	44,00

Eerste Berekening

De eerste berekening is gebaseerd op een formule welke zelf geformuleerd is. Gaandeweg het schrijven van dit rapport is deze formule zelf opgesteld omdat het destijds onbekend was wat het kabinet wou gaan doen. Bij de eerste berekening werd de WOZ-waarde vermenigvuldigd met factor A ter berekening van het aantal huurpunten. Vervolgens is de WOZ-waarde gedeeld door de gebruiksoppervlakte en deze uitkomst is vermenigvuldigd met factor B. Door deze twee uitkomsten bij elkaar op te tellen ontstaat het aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde. Dit totaal bedraagt voor een gemiddelde huurwoning 34,2.

Tweede berekening

De tweede berekening is gemaakt door de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning gepubliceerd door het mijn Compendium voor de Leefomgeving en de zelf berekende gebruiksoppervlakte in te vullen in de berekening van het kabinet.

ABF Research heeft in opdracht van het kabinet in oktober 2014 het rapport Actualisatie Kabinetsvoorstel, Modernisering van het woningwaarderingssysteem gepubliceerd (Gopal, Kenneth, Actualisatie Kabinetsvoorstel; Modernisering van het woningwaarderingssysteem, 2014) De door hun beschreven Variant 5V is overgenomen in het kabinetsvoorstel. Deze variant wordt daarom aangezien als het uitgangspunt van het kabinet. *Tabel 22. Berekening Variant 5V* op pagina 108 komt uit dat rapport en toont de berekening behorende bij variant 5V.

Tabel 22. Berekening Variant 5V

	Basis	Variant 5	Variant 5V
Totaal aantal huurpunten	137	130	142
Waarvan voor schaarstegebied	6	-	-
Waarvan voor omgeving	16	-	-
Waarvan voor woonvorm	8	-	-
WOZ-element	-	WOZ rel.	WOZ relatief en absoluut
WOZ-waardering	-	Punt per €90 WOZ rel.	Punt per € 120 WOZ rel. Punt per € 7.900 WOZ abs.
Punten voor WOZ-waarde	0	24	35
Aandeel WOZ-waarde in punten	0%	19%	25% (12,5% abs. en 12,5% rel.)
Maximale huur zonder correctie	€ 653	€ 621	€ 679
Puntprijscorrectie		5,18%	-3,80%
Maximale huur met correctie	-	€ 653	€ 653
Liberalisatiegrens in punten	142	135	147
Liberalisatiegrens in prijs	€ 681	€ 681	€ 681

Bron: Actualisatie Kabinetvoorstel; Modernisering van het woningwaarderingssstelsel (Gopal, Kenneth, Actualisatie Kabinetvoorstel; Modernisering van het woningwaarderingssstelsel, 2014).

Op basis van tabel 22 is de tweede berekening gemaakt. Om de berekening te maken is de WOZ-waarde gedeeld door factor A welke afkomstig is uit tabel 21, waarna deze is afgerond naar beneden. Vervolgens werd de WOZ-waarde gedeeld door de gebruiksoppervlakte en deze uitkomst werd gedeeld door factor B. Deze uitkomst is afgerond naar boven of beneden. Door deze twee afgeronde uitkomsten bij elkaar op te tellen ontstaat het aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde. Dit totaal bedraagt voor een gemiddelde huurwoning in Nederland, op basis van eigen gegevens, 36,0 huurpunten.

Berekening kabinet

Op basis van tabel 22 zijn de uitgangspunten van het kabinet teruggerekend. Uit tabel 22 blijkt dat het aantal punten voor de WOZ-waarde gemiddeld op 35 uit moet komen. Van de 35 punten wordt 17,5 punt gegeven de absolute WOZ-waarde. WOZ-waarde X gedeeld door 7.900 moet 17,5 opleveren. Door 7.900 te vermenigvuldigen met 17,5 ontstaat de WOZ-waarde waar ABF Research van uit is gegaan. Deze WOZ-waarde bedraagt €138.250. De overige 17,5 huurpunten komen voort uit de relatieve WOZ-waarde. De WOZ-waarde is nu bekend. Door de WOZ-waarde te delen door 120 (factor B) en 17,5 ontstaat het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte. $\text{€}138.250 / 120 / 17,5 = 65,83$ meter. Het kabinet gaat er in hun berekening van uit dat een gemiddelde huurwoning in Nederland een WOZ-waarde heeft van €138.250, - en een gebruiksoppervlakte van 65,83 meter. Een WOZ-waarde van €138.250 lijkt mij nogal aan de lage kant. Ook de gemiddelde gebruiksoppervlakte van 65,83 meter lijkt mij aan de kleine kant. Volgens mijn eigen berekeningen komen deze veel hoger uit. Dit verschil zou verklaarbaar kunnen zijn doordat ik de complete huursector in beeld breng en hun wellicht enkel de gereguleerde huursector.

Ik breng de complete huursector in beeld zodat ik een vergelijking kan maken tussen de huurwaarde, de actuele huur en de maximaal redelijke huur. Daarnaast is het merendeel van de beschikbare informatie alleen beschikbaar op basis van de complete huursector. Uit de hoofdvraag blijkt dat deze scriptie zich richt op de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat. De hoofdvraag beperkt zich niet alleen tot de gereguleerde woningcomplexen. Ondanks dat de invloed op de geliberaliseerde sector beperkt is, wordt deze wel meegenomen bij dit onderzoek. Samenvattend is een uitgangspunt voor deze scriptie geweest dat de gehele huursector in kaart wordt gebracht en de toetsing van de nieuwe regels dan ook plaats vindt op basis van een gemiddelde huurwoning van de gehele huursector.

Berekening gemiddelde woning in Nederland

Tot slot is de berekening ook uitgevoerd voor een gemiddelde woning in Nederland. De gebruikte gegevens komen voort uit de database van ABF Research. Voor de WOZ-waarde en de gemiddelde gebruiksoppervlakte is 2013 als peildatum gehanteerd. Volgens de berekening krijgt een gemiddelde woning in Nederland 45 huurpunten op basis van de WOZ-waarde.

Overzicht huidige en nieuwe maximaal redelijke huur

Door mijn eigen gegevens (gemiddelde WOZ-waarde en gemiddelde gebruiksoppervlakte) in te vullen in de formule van het kabinet, kan op provincieniveau het aantal huurpunten berekend worden. Dit is de tweede berekening. De uitkomst hiervan wordt weergegeven in *tabel 23A. Berekening nieuwe maximaal redelijke huur per provincie (deel 1 van 2)* op pagina 111 en *tabel 23B. Berekening nieuwe maximaal redelijke huur per provincie (deel 2 van 2)* op pagina 111. Deze twee tabellen betreffen een berekening welke in tweeën is gesplitst om hier weer gegevens te kunnen worden. In de tweede tabel wordt verder gerekend op basis van gegevens uit de eerste tabel. Hieronder worden deze twee tabellen toegelicht.

Tabel 23A. Berekening nieuwe maximaal redelijke huur (deel 1 van 2)

Tabel 23A geeft per provincie de gemiddelde WOZ-waarde (Peildatum 1 januari 2013) en de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning weer. Het huidige aantal huurpunten op provincieniveau is van ABF Research overgenomen. Op basis van het aantal huurpunten is de maximaal redelijke huur per 1 januari 2014 er bij gezocht. Tot slot is dit bedrag gedeeld door de gebruiksoppervlakte om tot de huidige maximaal redelijke huur per meter te komen. Vervolgens is het totaal aantal huurwoningen per provincie weergegeven en per provincie het totaal aantal huurpunten. Om het totaal aantal huurpunten te bepalen is eerst voor elke gemeente bepaald of ze als schaarstegebied kunnen worden aangemerkt. Indien dit het geval was is het aantal huurpunten er bij berekend. Afhankelijk van de gemiddelde WOZ-waarde krijgen deze gemeentes 15 of 25 huurpunten voor het onderdeel schaarstegebied. Door per provincie dit aantal huurpunten voor elke gemeente te vermenigvuldigen met het aantal huurwoningen, is het totaal aantal huurpunten berekend. Door het totaal aantal huurwoningen te delen door het totaal aantal huurpunten ontstaat het gewogen gemiddelde aantal huurpunten voor schaarstegebied per provincie. Door het huidige aantal huurpunten te verminderen met het aantal huurpunten voor schaarstegebied is het huidige aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarstegebied berekend.

Een gemiddelde huurwoning in Nederland heeft 137 huurpunten, waarvan 8 huurpunten voor woonvorm en 16 huurpunten voor omgeving. Door 8 en 16 te delen door het totaal van 137 ontstaat het gemiddelde percentage dat toegerekend wordt aan woonvorm en omgeving. Door dit percentage te vermenigvuldigen met het huidige aantal huurpunten, ontstaat per provincie het gemiddelde aantal huurpunten voor woonvorm en omgeving. Door dit bij elkaar op te tellen en af te ronden, ontstaat het totaal afgerond aantal punten voor woonvorm en omgeving.

Tabel 23B. Berekening nieuwe maximaal redelijke huur (deel 2 van 2)

Op basis van tabel 23A toont tabel 23B het huidige aantal huurpunten zonder punten voor schaarstegebied, woonvorm en woonomgeving. Door dit te vermeerderen met het aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde, ontstaat het totaal nieuw aantal punten voor de maximaal redelijke huur. Hiervoor wordt als eerste het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde berekend. Dit gebeurt door de WOZ-waarde te delen door 7900 en dan naar beneden af te ronden. Voor het aantal punten op basis van de relatieve WOZ-waarde wordt de WOZ-waarde gedeeld door 120 en door de gemiddelde gebruiksoppervlakte. Door deze twee bij elkaar op te tellen ontstaat het totaal aantal huurpunten op basis van de WOZ-waarde. Nu het totaal nieuw aantal huurpunten is berekend, is hier de nieuwe maximaal redelijke huur bij gezocht. In het kabinetsvoorstel wordt er een puntprijscorrectie geïntroduceerd. Deze bedraagt -3,8%. Door de nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijscorrectie, te corrigeren met de puntprijscorrectie, ontstaat de nieuwe maximaal redelijke huur nu puntprijscorrectie. Dit is gedeeld door de gebruiksoppervlakte. Zo is tot de nieuwe maximaal redelijke huur per meter gekomen. Voor het overzicht is de huidige maximaal redelijke huur er nogmaals achter gezet. Op basis van die twee getallen is de absolute en procentuele wijziging berekend.

Tabel 23A. Berekening nieuwe maximaal redelijke huur per provincie (deel 1 van 2)

Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning en (2013) op provincie-niveau	Gemiddelde gebruiks-oppervlakte huurwoning en op provincie-niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Totaal aantal huur-woningen per provincie	Totaal aantal punten schaarste-gebied	Gemiddeld gewogen aantal punten voor schaarste-gebied per provincie per woning	Huidig aantal huurpunten zonder punten voor schaarste-gebied	Waarvan gemiddeld voor woonvorm (8 huurpunten op gemiddeld totaal aantal van 137)	Waarvan gemiddeld voor omgeving (16 huurpunten op gemiddeld totaal aantal van 137)	Totaal afgerond aantal punten voor woonvorm en omgeving
Drenthe	€ 147.483	114	139	€ 697,50	€ 6,14	66.501	0	0	139	8,12	16,23	24
Flevoland	€ 156.513	115	146	€ 734,52	€ 6,41	49.026	0	0	146	8,53	17,05	26
Friesland	€ 134.818	106	138	€ 692,23	€ 6,54	94.404	0	0	138	8,06	16,12	24
Gelderland	€ 181.845	111	145	€ 729,25	€ 6,54	302.912	1.778.775	5,8	139,13	8,47	16,93	25
Groningen	€ 133.561	102	132	€ 660,48	€ 6,48	101.363	0	0	132	7,71	15,42	23
Limburg	€ 143.862	116	138	€ 692,23	€ 5,97	182.834	0	0	138	8,06	16,12	24
Noord-Brabant	€ 188.260	113	145	€ 729,25	€ 6,48	362.401	2.994.135	8,26	136,74	8,47	16,93	25
Noord-Holland	€ 204.964	99	133	€ 665,78	€ 6,76	595.856	7.200.775	12,09	120,92	7,77	15,53	23
Overijssel	€ 158.432	104	140	€ 702,80	€ 6,78	170.510	0	0	140	8,18	16,35	25
Utrecht	€ 206.824	98	143	€ 718,65	€ 7,36	196.556	2.952.690	15,02	127,98	8,35	16,70	25
Zeeland	€ 145.233	105	136	€ 681,63	€ 6,52	53.003	0	0	136	7,94	15,88	24
Zuid-Holland	€ 160.103	96	128	€ 639,36	€ 6,68	724.976	968.625	1,34	126,66	7,48	14,95	22

Tabel 23B. Berekening nieuwe maximaal redelijke huur per provincie (deel 2 van 2)

Provincie	Huidig aantal huurpunten zonder punten voor schaarstegebied, woonvorm en omgeving	Afgerond aantal punten absolute WOZ-waarde	Afgerond aantal punten relatieve WOZ-waarde	Totaal aantal huur-punten op basis van de WOZ-waarde	Totaal nieuw aantal huur-punten	Nieuw maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Puntprijs-correctie	Nieuw maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Absolute wijziging	Wijzigings-percentage
Drenthe	115	18	11	29	144	€ 723,96	-3,80%	€ 696,45	€ 6,13	€ 6,14	-€ 0,01	-0,15%
Flevoland	120	18	11	29	149	€ 750,41	-3,80%	€ 721,89	€ 6,30	€ 6,41	-€ 0,11	-1,72%
Friesland	114	16	11	27	141	€ 708,10	-3,80%	€ 681,19	€ 6,43	€ 6,54	-€ 0,10	-1,59%
Gelderland	114	22	14	36	150	€ 755,68	-3,80%	€ 726,96	€ 6,52	€ 6,54	-€ 0,02	-0,31%
Groningen	109	16	11	27	136	€ 681,63	-3,80%	€ 655,73	€ 6,43	€ 6,48	-€ 0,05	-0,72%
Limburg	114	18	10	28	142	€ 713,35	-3,80%	€ 686,24	€ 5,92	€ 5,97	-€ 0,05	-0,86%
Noord-Brabant	112	22	14	36	148	€ 745,10	-3,80%	€ 716,79	€ 6,36	€ 6,48	-€ 0,11	-1,71%
Noord-Holland	98	24	17	41	139	€ 697,50	-3,80%	€ 671,00	€ 6,81	€ 6,76	€ 0,05	0,78%
Overijssel	115	20	13	33	148	€ 745,10	-3,80%	€ 716,79	€ 6,92	€ 6,78	€ 0,13	1,99%
Utrecht	103	26	18	44	147	€ 739,83	-3,80%	€ 711,72	€ 7,29	€ 7,36	-€ 0,07	-0,96%
Zeeland	112	18	12	30	142	€ 713,35	-3,80%	€ 686,24	€ 6,56	€ 6,52	€ 0,04	0,68%
Zuid-Holland	105	20	14	34	139	€ 697,50	-3,80%	€ 671,00	€ 7,01	€ 6,68	€ 0,33	4,95%

Uit tabel 23B. *Berekening nieuwe maximaal redelijke huur per provincie (deel 2 van 2)* op pagina 111 blijkt dat het wijzigingspercentage per provincie opvallend veel negatief is. Ter controle is gekeken of het aantal huurpunten dat volgens het huidige WWS in heel Nederland gegeven wordt, wel overeenkomst met het aantal huurpunten dat volgens het nieuwe WWS in heel Nederland gegeven gaat worden. Dit is de aanleiding geweest voor tabel 24. In die tabel is per provincie het aantal huurwoningen vermenigvuldigd met het bijbehorend aantal huurpunten. Dit is zowel voor het huidige als voor het nieuwe WWS gedaan. Vervolgens zijn al deze huurpunten bij elkaar opgeteld om het totaal voor Nederland te bepalen. Het totaal nieuw aantal huurpunten bedraagt 414.263.212. Aangezien hier nog een puntprijscorrectie van af moet, wordt dit bedrag verminderd met 3,80%. $414.263.212 \cdot -3,80\% = 398.521.210$. Uiteindelijk blijkt er een verschil van $398.521.210$ nieuw aantal huurpunten $- 395.743.672$ huidig aantal huurpunten = $2.777.537$ huurpunten te zijn ontstaan. Absoluut gezien is dit een hoog aantal, maar procentueel gezien is de toename slechts 0,7%. Dit relatief kleine verschil wordt toegewezen aan afrondingsmarges. Er kan gesteld worden dat bovenstaande tabel wel correct is.

Wat opvalt is dat twee van de drie provincies waar het nieuw aantal huurpunten het meest stijgt, de twee provincies betreft met het hoogst aantal huurwoningen. Dit zijn Noord-Holland en Zuid-Holland.

Tabel 24. Berekening totaal huidig en nieuw aantal huurpunten

Provincie	Aantal huurwoningen	Gemiddeld huidig aantal huurpunten op provincieniveau	Totaal huidig aantal huurpunten alle huurwoningen samen	Gemiddeld nieuw aantal huurpunten op provincieniveau	Totaal nieuw aantal huurpunten alle huurwoningen samen
Drenthe	66.501	139	9.243.639	144	9.576.144
Flevoland	49.026	146	7.157.796	149	7.304.874
Friesland	94.404	138	13.027.752	141	13.310.964
Gelderland	302.912	145	43.922.240	150	45.436.800
Groningen	101.363	132	13.379.916	136	13.785.368
Limburg	182.834	138	25.231.092	142	25.962.428
Noord-Brabant	362.401	145	52.548.145	148	53.635.348
Noord-Holland	595.856	133	79.248.848	139	82.823.984
Overijssel	170.510	140	23.871.400	148	25.235.480
Utrecht	196.556	143	28.107.508	147	28.893.732
Zeeland	53.003	136	7.208.408	142	7.526.426
Zuid-Holland	724.976	128	92.796.928	139	100.771.664
TOTAAL			395.743.672		414.263.212

Nu de huidige en nieuwe maximaal redelijke huur op provincieniveau is berekend, gecontroleerd en goedgekeurd, wordt deze in *Tabel 25. Berekening gemiddelde huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per gemeente* op pagina 113 ook op gemeenteniveau berekent.

Tabel 25. Berekening gemiddelde huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per gemeente

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huurpunten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Aa en Hunze	Drenthe	€ 175.831	119	139	€ 697,50	€ 5,87	NEE	0	8,12	16,23	115	22	12	34	149	€ 721,41	€ 721,89	€ 6,08	3,50%
Aalburg	Noord-Brabant	€ 207.530	126	145	€ 729,25	€ 5,80	NEE	0	8,47	16,93	120	26	14	40	160	€ 808,57	€ 777,84	€ 6,19	6,66%
Aalsmeer	Noord-Holland	€ 228.707	125	133	€ 665,78	€ 5,34	JA	15	7,77	15,53	95	28	15	43	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 5,34	0,02%
Aalten	Gelderland	€ 158.529	130	145	€ 729,25	€ 5,62	NEE	0	8,47	16,93	120	20	10	30	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 5,60	-0,31%
Achtkarspelen	Friesland	€ 133.698	100	138	€ 692,23	€ 6,94	NEE	0	8,06	16,12	114	16	11	27	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 6,83	-1,59%
Alblasserdam	Zuid-Holland	€ 163.106	90	128	€ 639,36	€ 7,11	NEE	0	7,47	14,95	106	20	15	35	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 7,57	6,54%
Albrandswaard	Zuid-Holland	€ 202.761	106	128	€ 639,36	€ 6,03	NEE	0	7,47	14,95	106	24	16	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 6,66	10,52%
Alkmaar	Noord-Holland	€ 151.202	82	133	€ 665,78	€ 8,09	JA	15	7,77	15,53	95	18	15	33	128	€ 639,36	€ 615,06	€ 7,47	-7,62%
Almelo	Overijssel	€ 126.106	98	140	€ 702,80	€ 7,20	NEE	0	8,18	16,35	115	14	11	25	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,92	-3,80%
Almere	Flevoland	€ 157.056	111	146	€ 734,52	€ 6,61	NEE	0	8,53	17,05	120	18	12	30	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,54	-1,03%
Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	€ 175.345	98	128	€ 639,36	€ 6,50	NEE	0	7,47	14,95	106	22	15	37	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,03	8,13%
Alphen-Chaam	Noord-Brabant	€ 296.926	154	145	€ 729,25	€ 4,75	NEE	0	8,47	16,93	120	36	16	52	172	€ 872,04	€ 838,90	€ 5,46	15,04%
Ameland	Friesland	€ 188.177	110	138	€ 692,23	€ 6,28	NEE	0	8,06	16,12	114	22	14	36	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,60	5,02%
Amersfoort	Utrecht	€ 177.749	112	143	€ 718,65	€ 6,41	JA	15	8,35	16,70	103	22	13	35	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 5,94	-7,34%
Amstelveen	Noord-Holland	€ 231.274	103	133	€ 665,78	€ 6,48	JA	15	7,77	15,53	95	28	19	47	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 6,68	3,07%
Amsterdam	Noord-Holland	€ 216.050	85	133	€ 665,78	€ 7,81	JA	15	7,77	15,53	95	26	21	47	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 8,05	3,07%
Apeldoorn	Gelderland	€ 184.370	97	145	€ 729,25	€ 7,49	JA	15	8,47	16,93	105	22	16	38	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,10	-5,20%
Appingedam	Groningen	€ 124.376	94	132	€ 660,48	€ 7,02	NEE	0	7,71	15,42	109	14	11	25	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 6,86	-2,26%
Arnhem	Gelderland	€ 152.283	89	145	€ 729,25	€ 8,22	NEE	0	8,47	16,93	120	18	14	32	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 8,31	1,08%
Assen	Drenthe	€ 123.914	112	139	€ 697,50	€ 6,25	NEE	0	8,12	16,23	115	14	9	23	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 5,97	-4,53%
Asten	Noord-Brabant	€ 218.559	153	145	€ 729,25	€ 4,77	JA	15	8,47	16,93	105	26	12	38	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 4,52	-5,20%
Baarle-Nassau	Noord-Brabant	€ 211.971	126	145	€ 729,25	€ 5,80	NEE	0	8,47	16,93	120	26	14	40	160	€ 808,57	€ 777,84	€ 6,19	6,66%
Baarn	Utrecht	€ 231.495	98	143	€ 718,65	€ 7,36	JA	15	8,35	16,70	103	28	20	48	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 7,50	1,87%
Barendrecht	Zuid-Holland	€ 208.914	116	128	€ 639,36	€ 5,53	NEE	0	7,47	14,95	106	26	15	41	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,15	11,32%
Barneveld	Gelderland	€ 246.186	119	145	€ 729,25	€ 6,14	JA	15	8,47	16,93	105	30	17	47	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 6,20	1,08%
Bedum	Groningen	€ 136.141	109	132	€ 660,48	€ 6,03	NEE	0	7,71	15,42	109	16	10	26	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 5,94	-1,49%
Beek	Limburg	€ 133.159	130	138	€ 692,23	€ 5,32	NEE	0	8,06	16,12	114	16	9	25	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 5,15	-3,07%
Beemster	Noord-Holland	€ 221.772	134	133	€ 665,78	€ 4,95	JA	15	7,77	15,53	95	28	14	42	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 4,91	-0,74%
Beesel	Limburg	€ 140.143	118	138	€ 692,23	€ 5,84	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,71	-2,33%
Bellingwedde	Groningen	€ 126.731	140	132	€ 660,48	€ 4,70	NEE	0	7,71	15,42	109	16	8	24	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 4,56	-3,03%
Bergambacht	Zuid-Holland	€ 213.909	123	128	€ 639,36	€ 5,19	NEE	0	7,47	14,95	106	26	14	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,74	10,52%
Bergeijk	Noord-Brabant	€ 223.319	155	145	€ 729,25	€ 4,70	JA	15	8,47	16,93	105	28	12	40	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 4,52	-3,80%
Bergen (L.)	Limburg	€ 156.405	118	138	€ 692,23	€ 5,84	NEE	0	8,06	16,12	114	18	11	29	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 5,84	-0,13%
Bergen (NH.)	Noord-Holland	€ 284.381	112	133	€ 665,78	€ 5,97	JA	15	7,77	15,53	95	34	21	55	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,51	9,19%
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	€ 162.861	96	145	€ 729,25	€ 7,62	NEE	0	8,47	16,93	120	20	14	34	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 7,81	2,48%
Berkelland	Gelderland	€ 182.306	124	145	€ 729,25	€ 5,90	NEE	0	8,47	16,93	120	22	12	34	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 6,05	2,48%
Bernheze	Noord-Brabant	€ 218.854	144	145	€ 729,25	€ 5,05	JA	15	8,47	16,93	105	26	13	39	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 4,83	-4,50%
Bernisse	Zuid-Holland	€ 208.828	119	128	€ 639,36	€ 5,38	NEE	0	7,47	14,95	106	26	15	41	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,99	11,32%
Best	Noord-Brabant	€ 209.802	119	145	€ 729,25	€ 6,11	JA	15	8,47	16,93	105	26	15	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,92	-3,10%
Beuningen	Gelderland	€ 195.582	118	145	€ 729,25	€ 6,17	NEE	0	8,47	16,93	120	24	14	38	158	€ 797,98	€ 767,66	€ 6,49	5,27%
Beverwijk	Noord-Holland	€ 158.942	71	133	€ 665,78	€ 9,32	NEE	0	7,77	15,53	110	20	19	39	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 10,11	8,43%
Binnenmaas	Zuid-Holland	€ 191.359	114	128	€ 639,36	€ 5,60	NEE	0	7,47	14,95	106	24	14	38	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,10	8,93%
Bladel	Noord-Brabant	€ 244.352	140	145	€ 729,25	€ 5,21	JA	15	8,47	16,93	105	30	15	45	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 5,19	-0,31%
Blaricum	Noord-Holland	€ 404.548	146	133	€ 665,78	€ 4,55	JA	15	7,77	15,53	95	50	23	73	168	€ 850,88	€ 818,55	€ 5,59	22,95%
Bloemendaal	Noord-Holland	€ 411.887	139	133	€ 665,78	€ 4,78	JA	25	7,77	15,53	85	52	25	77	162	€ 819,16	€ 788,03	€ 5,66	18,36%
Bodegraven-Reeuwijk	Zuid-Holland	€ 206.335	95	128	€ 639,36	€ 6,72	NEE	0	7,47	14,95	106	26	18	44	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 7,65	13,70%
Boekel	Noord-Brabant	€ 243.705	124	145	€ 729,25	€ 5,88	JA	15	8,47	16,93	105	30	16	46	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 5,90	0,38%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huur-punten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Borger-Odoorn	Drenthe	€ 147.987	123	139	€ 697,50	€ 5,67	NEE	0	8,12	16,23	115	18	10	28	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 5,62	-0,88%
Borne	Overijssel	€ 172.068	128	140	€ 702,80	€ 5,49	NEE	0	8,18	16,35	115	20	11	31	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,52	0,54%
Borsele	Zeeland	€ 164.483	117	136	€ 681,63	€ 5,83	NEE	0	7,94	15,88	112	20	12	32	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,95	2,17%
Boxmeer	Noord-Brabant	€ 196.079	136	145	€ 729,25	€ 5,36	JA	15	8,47	16,93	105	24	12	36	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 5,01	-6,59%
Boxtel	Noord-Brabant	€ 189.031	142	145	€ 729,25	€ 5,14	JA	15	8,47	16,93	105	22	11	33	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 4,69	-8,68%
Breda	Noord-Brabant	€ 180.000	96	145	€ 729,25	€ 7,59	NEE	0	8,47	16,93	120	22	16	38	158	€ 797,98	€ 767,66	€ 7,99	5,27%
Brielle	Zuid-Holland	€ 201.972	107	128	€ 639,36	€ 5,98	NEE	0	7,47	14,95	106	24	16	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 6,61	10,52%
Bronckhorst	Gelderland	€ 211.980	135	145	€ 729,25	€ 5,41	NEE	0	8,47	16,93	120	26	13	39	159	€ 803,30	€ 772,77	€ 5,73	5,97%
Brummen	Gelderland	€ 184.602	121	145	€ 729,25	€ 6,02	NEE	0	8,47	16,93	120	22	13	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,21	3,17%
Brunssum	Limburg	€ 116.537	116	138	€ 692,23	€ 5,97	NEE	0	8,06	16,12	114	14	8	22	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 5,65	-5,27%
Bunnik	Utrecht	€ 229.203	117	143	€ 718,65	€ 6,16	JA	15	8,35	16,70	103	28	16	44	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,10	-0,96%
Bunschoten	Utrecht	€ 215.393	120	143	€ 718,65	€ 5,97	JA	15	8,35	16,70	103	26	15	41	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,78	-3,09%
Buren	Gelderland	€ 222.003	142	145	€ 729,25	€ 5,12	JA	15	8,47	16,93	105	28	13	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 4,96	-3,10%
Bussum	Noord-Holland	€ 234.023	100	133	€ 665,78	€ 6,64	JA	15	7,77	15,53	95	28	19	47	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 6,84	3,07%
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 149.494	91	128	€ 639,36	€ 7,04	NEE	0	7,47	14,95	106	18	14	32	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 7,33	4,15%
Castricum	Noord-Holland	€ 224.309	109	133	€ 665,78	€ 6,10	NEE	0	7,77	15,53	110	28	17	45	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,90	13,01%
Coevorden	Drenthe	€ 142.695	105	139	€ 697,50	€ 6,67	NEE	0	8,12	16,23	115	18	11	29	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,66	-0,15%
Cranendonck	Noord-Brabant	€ 179.918	146	145	€ 729,25	€ 4,99	JA	15	8,47	16,93	105	22	10	32	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 4,52	-9,38%
Cromstrijen	Zuid-Holland	€ 193.792	110	128	€ 639,36	€ 5,82	NEE	0	7,47	14,95	106	24	15	39	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,39	9,73%
Cuijk	Noord-Brabant	€ 177.010	135	145	€ 729,25	€ 5,39	JA	15	8,47	16,93	105	22	11	33	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 4,93	-8,68%
Culemborg	Gelderland	€ 186.599	98	145	€ 729,25	€ 7,48	JA	15	8,47	16,93	105	22	16	38	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,09	-5,20%
Dalfsen	Overijssel	€ 206.309	114	140	€ 702,80	€ 6,16	NEE	0	8,18	16,35	115	26	15	41	156	€ 787,41	€ 757,49	€ 6,63	7,78%
Dantumadiel	Friesland	€ 131.946	110	138	€ 692,23	€ 6,28	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,14	-2,33%
De Bilt	Utrecht	€ 240.922	104	143	€ 718,65	€ 6,94	JA	15	8,35	16,70	103	30	19	49	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 7,12	2,57%
De Friese Meren	Friesland	€ 157.002	131	138	€ 692,23	€ 5,29	NEE	0	8,06	16,12	114	18	10	28	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,24	-0,86%
De Marne	Groningen	€ 129.765	120	132	€ 660,48	€ 5,53	NEE	0	7,71	15,42	109	16	9	25	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 5,40	-2,26%
De Ronde Venen	Utrecht	€ 257.884	121	143	€ 718,65	€ 5,93	JA	15	8,35	16,70	103	32	18	50	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 6,13	3,28%
De Wolden	Drenthe	€ 199.958	170	139	€ 697,50	€ 4,11	NEE	0	8,12	16,23	115	24	10	34	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 4,25	3,50%
Delft	Zuid-Holland	€ 149.884	72	128	€ 639,36	€ 8,89	NEE	0	7,47	14,95	106	18	17	35	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 9,47	6,54%
Delfzijl	Groningen	€ 111.997	105	132	€ 660,48	€ 6,31	NEE	0	7,71	15,42	109	14	9	23	132	€ 660,48	€ 635,38	€ 6,07	-3,80%
Den Bosch	Noord-Brabant	€ 188.120	82	145	€ 729,25	€ 8,88	JA	15	8,47	16,93	105	22	19	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 8,60	-3,10%
Den Haag	Zuid-Holland	€ 155.390	107	128	€ 639,36	€ 5,95	NEE	0	7,47	14,95	106	18	12	30	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 6,11	2,56%
Den Helder	Noord-Holland	€ 130.410	96	133	€ 665,78	€ 6,91	NEE	0	7,77	15,53	110	16	11	27	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 6,86	-0,74%
Deurne	Noord-Brabant	€ 208.822	135	145	€ 729,25	€ 5,39	JA	15	8,47	16,93	105	26	13	39	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,15	-4,50%
Deventer	Overijssel	€ 150.114	96	140	€ 702,80	€ 7,31	NEE	0	8,18	16,35	115	18	13	31	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 7,35	0,54%
Diemen	Noord-Holland	€ 205.857	89	133	€ 665,78	€ 7,48	JA	15	7,77	15,53	95	26	19	45	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 7,60	1,55%
Dinkelland	Overijssel	€ 230.611	119	140	€ 702,80	€ 5,88	NEE	0	8,18	16,35	115	28	16	44	159	€ 803,30	€ 772,77	€ 6,47	9,96%
Doesburg	Gelderland	€ 158.540	102	145	€ 729,25	€ 7,17	NEE	0	8,47	16,93	120	20	13	33	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 7,30	1,78%
Doetinchem	Gelderland	€ 154.290	104	145	€ 729,25	€ 7,04	NEE	0	8,47	16,93	120	18	12	30	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 7,02	-0,31%
Dongen	Noord-Brabant	€ 184.191	131	145	€ 729,25	€ 5,57	NEE	0	8,47	16,93	120	22	12	34	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 5,71	2,48%
Dongeradeel	Friesland	€ 122.192	91	138	€ 692,23	€ 7,64	NEE	0	8,06	16,12	114	14	11	25	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 7,40	-3,07%
Dordrecht	Zuid-Holland	€ 126.325	88	128	€ 639,36	€ 7,29	NEE	0	7,47	14,95	106	14	12	26	132	€ 660,48	€ 635,38	€ 7,24	-0,62%
Drechterland	Noord-Holland	€ 161.658	130	133	€ 665,78	€ 5,12	NEE	0	7,77	15,53	110	20	10	30	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,20	1,55%
Drimmelen	Noord-Brabant	€ 210.690	149	145	€ 729,25	€ 4,90	NEE	0	8,47	16,93	120	26	12	38	158	€ 797,98	€ 767,66	€ 5,16	5,27%
Dronten	Flevoland	€ 173.912	115	146	€ 734,52	€ 6,40	NEE	0	8,53	17,05	120	22	13	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,56	2,43%
Druten	Gelderland	€ 198.261	116	145	€ 729,25	€ 6,28	NEE	0	8,47	16,93	120	24	14	38	158	€ 797,98	€ 767,66	€ 6,61	5,27%
Duiven	Gelderland	€ 178.649	116	145	€ 729,25	€ 6,28	NEE	0	8,47	16,93	120	22	13	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,48	3,17%
Echt-Susteren	Limburg	€ 172.662	126	138	€ 692,23	€ 5,49	NEE	0	8,06	16,12	114	20	11	31	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,57	1,34%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huur-punten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Edam-Volendam	Noord-Holland	€ 207.911	111	133	€ 665,78	€ 5,99	JA	15	7,77	15,53	95	26	16	42	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 5,95	-0,74%
Ede	Gelderland	€ 195.256	98	145	€ 729,25	€ 7,41	JA	15	8,47	16,93	105	24	17	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 7,18	-3,10%
Eemnes	Utrecht	€ 254.261	121	143	€ 718,65	€ 5,92	JA	15	8,35	16,70	103	32	17	49	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 6,07	2,57%
Eemsmond	Groningen	€ 123.716	114	132	€ 660,48	€ 5,77	NEE	0	7,71	15,42	109	14	9	23	132	€ 660,48	€ 635,38	€ 5,55	-3,80%
Eersel	Noord-Brabant	€ 241.345	150	145	€ 729,25	€ 4,88	JA	15	8,47	16,93	105	30	13	43	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 4,79	-1,71%
Eijsden-Margraten	Limburg	€ 202.635	141	138	€ 692,23	€ 4,92	NEE	0	8,06	16,12	114	24	12	36	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 5,17	5,02%
Eindhoven	Noord-Brabant	€ 190.473	91	145	€ 729,25	€ 8,02	JA	15	8,47	16,93	105	24	17	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 7,77	-3,10%
Elburg	Gelderland	€ 203.055	100	145	€ 729,25	€ 7,29	JA	15	8,47	16,93	105	24	17	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 7,07	-3,10%
Emmen	Drenthe	€ 135.040	113	139	€ 697,50	€ 6,16	NEE	0	8,12	16,23	115	16	10	26	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 6,01	-2,34%
Enkhuizen	Noord-Holland	€ 158.271	97	133	€ 665,78	€ 6,83	NEE	0	7,77	15,53	110	20	14	34	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 7,15	4,61%
Enschede	Overijssel	€ 129.863	93	140	€ 702,80	€ 7,60	NEE	0	8,18	16,35	115	16	12	28	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,47	-1,63%
Epe	Gelderland	€ 206.151	131	145	€ 729,25	€ 5,57	JA	15	8,47	16,93	105	26	13	39	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,32	-4,50%
Ermelo	Gelderland	€ 207.429	108	145	€ 729,25	€ 6,76	JA	15	8,47	16,93	105	26	16	42	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,60	-2,40%
Etten-Leur	Noord-Brabant	€ 181.620	111	145	€ 729,25	€ 6,58	NEE	0	8,47	16,93	120	22	14	36	156	€ 787,41	€ 757,49	€ 6,84	3,87%
Ferwerderadiel	Friesland	€ 126.362	104	138	€ 692,23	€ 6,65	NEE	0	8,06	16,12	114	14	10	24	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 6,39	-3,80%
Franekeradeel	Friesland	€ 122.640	104	138	€ 692,23	€ 6,64	NEE	0	8,06	16,12	114	14	10	24	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 6,39	-3,80%
Geertruidenberg	Noord-Brabant	€ 173.816	95	145	€ 729,25	€ 7,69	NEE	0	8,47	16,93	120	22	15	37	157	€ 792,73	€ 762,61	€ 8,04	4,57%
Geldermalsen	Gelderland	€ 233.685	118	145	€ 729,25	€ 6,20	JA	15	8,47	16,93	105	28	17	45	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,18	-0,31%
Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	€ 188.261	123	145	€ 729,25	€ 5,93	JA	15	8,47	16,93	105	22	13	35	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,50	-7,29%
Gemert-Bakel	Noord-Brabant	€ 197.635	124	145	€ 729,25	€ 5,87	JA	15	8,47	16,93	105	24	13	37	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,52	-5,90%
Gennep	Limburg	€ 186.111	148	138	€ 692,23	€ 4,67	NEE	0	8,06	16,12	114	22	10	32	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 4,77	2,08%
Giessenlanden	Zuid-Holland	€ 219.334	142	128	€ 639,36	€ 4,51	NEE	0	7,47	14,95	106	26	13	39	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 4,95	9,73%
Gilze en Rijen	Noord-Brabant	€ 190.225	104	145	€ 729,25	€ 7,04	NEE	0	8,47	16,93	120	24	15	39	159	€ 803,30	€ 772,77	€ 7,46	5,97%
Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	€ 183.473	136	128	€ 639,36	€ 4,69	NEE	0	7,47	14,95	106	22	11	33	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 4,92	4,95%
Goes	Zeeland	€ 155.007	91	136	€ 681,63	€ 7,49	NEE	0	7,94	15,88	112	18	14	32	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 7,66	2,17%
Goirle	Noord-Brabant	€ 193.816	141	145	€ 729,25	€ 5,19	NEE	0	8,47	16,93	120	24	11	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 5,35	3,17%
Gorinchem	Zuid-Holland	€ 163.700	88	128	€ 639,36	€ 7,30	NEE	0	7,47	14,95	106	20	16	36	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 7,84	7,33%
Gouda	Zuid-Holland	€ 152.146	86	128	€ 639,36	€ 7,47	NEE	0	7,47	14,95	106	18	15	33	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 7,84	4,95%
Graft-De Rijp	Noord-Holland	€ 221.034	93	133	€ 665,78	€ 7,14	JA	15	7,77	15,53	95	26	20	46	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 7,30	2,31%
Grave	Noord-Brabant	€ 192.899	131	145	€ 729,25	€ 5,55	JA	15	8,47	16,93	105	24	12	36	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 5,18	-6,59%
Groesbeek	Gelderland	€ 195.105	108	145	€ 729,25	€ 6,74	NEE	0	8,47	16,93	120	24	15	39	159	€ 803,30	€ 772,77	€ 7,14	5,97%
Groningen	Groningen	€ 139.331	75	132	€ 660,48	€ 8,78	NEE	0	7,71	15,42	109	16	15	31	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 8,99	2,36%
Grootegeest	Groningen	€ 148.261	129	132	€ 660,48	€ 5,13	NEE	0	7,71	15,42	109	18	10	28	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 5,13	0,05%
Gulpen-Wittem	Limburg	€ 164.586	106	138	€ 692,23	€ 6,51	NEE	0	8,06	16,12	114	20	13	33	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,70	2,82%
Haaksbergen	Overijssel	€ 165.125	131	140	€ 702,80	€ 5,35	NEE	0	8,18	16,35	115	20	10	30	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,34	-0,18%
Haaren	Noord-Brabant	€ 260.300	231	145	€ 729,25	€ 3,16	JA	15	8,47	16,93	105	32	9	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 3,06	-3,10%
Haarlem	Noord-Holland	€ 197.232	91	133	€ 665,78	€ 7,30	JA	15	7,77	15,53	95	24	18	42	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 7,25	-0,74%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Noord-Holland	€ 223.059	72	133	€ 665,78	€ 9,19	JA	25	7,77	15,53	85	28	26	54	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 9,26	0,78%
Haarlemmermeer	Noord-Holland	€ 223.680	111	133	€ 665,78	€ 6,02	JA	15	7,77	15,53	95	28	17	45	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,11	1,55%
Halderberge	Noord-Brabant	€ 184.057	137	145	€ 729,25	€ 5,32	NEE	0	8,47	16,93	120	22	11	33	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 5,41	1,78%
Hardenberg	Overijssel	€ 167.863	121	140	€ 702,80	€ 5,80	NEE	0	8,18	16,35	115	20	12	32	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,88	1,27%
Harderwijk	Gelderland	€ 195.219	101	145	€ 729,25	€ 7,23	JA	15	8,47	16,93	105	24	16	40	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,96	-3,80%
Hardinxveld-Giessendam	Zuid-Holland	€ 186.070	102	128	€ 639,36	€ 6,24	NEE	0	7,47	14,95	106	22	15	37	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 6,75	8,13%
Haren	Groningen	€ 195.412	111	132	€ 660,48	€ 5,97	NEE	0	7,71	15,42	109	24	15	39	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 6,48	8,53%
Harlingen	Friesland	€ 122.337	96	138	€ 692,23	€ 7,21	NEE	0	8,06	16,12	114	14	11	25	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 6,99	-3,07%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huurpunten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Hattem	Gelderland	€ 196.678	136	145	€ 729,25	€ 5,38	JA	15	8,47	16,93	105	24	12	36	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 5,02	-6,59%
Heemskerk	Noord-Holland	€ 184.502	92	133	€ 665,78	€ 7,20	NEE	0	7,77	15,53	110	22	17	39	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 7,80	8,43%
Heemstede	Noord-Holland	€ 283.252	105	133	€ 665,78	€ 6,35	JA	15	7,77	15,53	95	34	23	57	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 7,03	10,72%
Heerde	Gelderland	€ 212.301	130	145	€ 729,25	€ 5,62	JA	15	8,47	16,93	105	26	14	40	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,41	-3,80%
Heerenveen	Friesland	€ 146.244	104	138	€ 692,23	€ 6,67	NEE	0	8,06	16,12	114	18	12	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,72	0,61%
Heerhugowaard	Noord-Holland	€ 174.389	91	133	€ 665,78	€ 7,33	JA	15	7,77	15,53	95	22	16	38	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 7,05	-3,80%
Heerlen	Limburg	€ 104.242	100	138	€ 692,23	€ 6,95	NEE	0	8,06	16,12	114	12	9	21	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 6,53	-6,01%
Heeze-Leende	Noord-Brabant	€ 239.599	159	145	€ 729,25	€ 4,60	JA	15	8,47	16,93	105	30	13	43	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 4,52	-1,71%
Heiloo	Noord-Holland	€ 220.425	105	133	€ 665,78	€ 6,36	JA	15	7,77	15,53	95	26	18	44	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 6,41	0,78%
Hellendoorn	Overijssel	€ 191.184	130	140	€ 702,80	€ 5,41	NEE	0	8,18	16,35	115	24	12	36	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 5,64	4,16%
Hellevoetsluis	Zuid-Holland	€ 163.808	96	128	€ 639,36	€ 6,64	NEE	0	7,47	14,95	106	20	14	34	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 7,02	5,75%
Helmond	Noord-Brabant	€ 163.517	109	145	€ 729,25	€ 6,69	JA	15	8,47	16,93	105	20	12	32	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 6,06	-9,38%
Hendrik-Ido-Ambacht	Zuid-Holland	€ 170.624	112	128	€ 639,36	€ 5,69	NEE	0	7,47	14,95	106	20	13	33	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 5,97	4,95%
Hengelo	Overijssel	€ 138.748	105	140	€ 702,80	€ 6,67	NEE	0	8,18	16,35	115	16	11	27	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 6,51	-2,36%
het Bildt	Friesland	€ 116.954	89	138	€ 692,23	€ 7,81	NEE	0	8,06	16,12	114	14	11	25	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 7,57	-3,07%
Heumen	Gelderland	€ 212.874	108	145	€ 729,25	€ 6,74	NEE	0	8,47	16,93	120	26	16	42	162	€ 819,16	€ 788,03	€ 7,28	8,06%
Heusden	Noord-Brabant	€ 222.083	130	145	€ 729,25	€ 5,62	JA	15	8,47	16,93	105	28	14	42	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,48	-2,40%
Hillegom	Zuid-Holland	€ 205.674	96	128	€ 639,36	€ 6,66	JA	15	7,47	14,95	91	26	18	44	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 6,78	1,77%
Hilvarenbeek	Noord-Brabant	€ 233.607	139	145	€ 729,25	€ 5,24	NEE	0	8,47	16,93	120	28	14	42	162	€ 819,16	€ 788,03	€ 5,67	8,06%
Hilversum	Noord-Holland	€ 206.209	95	133	€ 665,78	€ 7,01	JA	15	7,77	15,53	95	26	18	44	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 7,07	0,78%
Hof van Twente	Overijssel	€ 183.808	136	140	€ 702,80	€ 5,17	NEE	0	8,18	16,35	115	22	11	33	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 5,27	1,99%
Hollands Kroon	Noord-Holland	€ 165.858	118	133	€ 665,78	€ 5,64	NEE	0	7,77	15,53	110	20	12	32	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,82	3,07%
Hoogeveen	Drenthe	€ 138.042	95	139	€ 697,50	€ 7,34	NEE	0	8,12	16,23	115	16	12	28	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,28	-0,88%
Hoogezand-Sappemeer	Groningen	€ 112.496	97	132	€ 660,48	€ 6,78	NEE	0	7,71	15,42	109	14	10	24	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 6,58	-3,03%
Hoorn	Noord-Holland	€ 155.004	100	133	€ 665,78	€ 6,65	NEE	0	7,77	15,53	110	18	13	31	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 6,81	2,31%
Horst aan de Maas	Limburg	€ 175.860	130	138	€ 692,23	€ 5,34	NEE	0	8,06	16,12	114	22	11	33	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,49	2,82%
Houten	Utrecht	€ 220.997	117	143	€ 718,65	€ 6,14	JA	15	8,35	16,70	103	26	16	42	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,99	-2,38%
Huizen	Noord-Holland	€ 213.123	118	133	€ 665,78	€ 5,65	JA	15	7,77	15,53	95	26	15	41	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 5,57	-1,51%
Hulst	Zeeland	€ 140.190	147	136	€ 681,63	€ 4,63	NEE	0	7,94	15,88	112	16	8	24	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 4,45	-3,80%
IJsselstein	Utrecht	€ 189.386	89	143	€ 718,65	€ 8,11	JA	15	8,35	16,70	103	22	18	40	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,80	-3,80%
Kaag en Braassem	Zuid-Holland	€ 223.466	115	128	€ 639,36	€ 5,58	JA	15	7,47	14,95	91	28	16	44	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 5,68	1,77%
Kampen	Overijssel	€ 166.918	84	140	€ 702,80	€ 8,39	NEE	0	8,18	16,35	115	20	17	37	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 8,80	4,89%
Kapelle	Zeeland	€ 171.988	112	136	€ 681,63	€ 6,09	NEE	0	7,94	15,88	112	20	13	33	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,26	2,92%
Katwijk	Zuid-Holland	€ 201.652	94	128	€ 639,36	€ 6,81	JA	15	7,47	14,95	91	24	18	42	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 6,82	0,18%
Kerkrade	Limburg	€ 108.019	97	138	€ 692,23	€ 7,17	NEE	0	8,06	16,12	114	12	9	21	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 6,74	-6,01%
Koggenland	Noord-Holland	€ 195.521	99	133	€ 665,78	€ 6,72	NEE	0	7,77	15,53	110	24	16	40	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 7,34	9,19%
Kollumerland en Nieuwkruisland	Friesland	€ 134.851	109	138	€ 692,23	€ 6,33	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,18	-2,33%
Korendijk	Zuid-Holland	€ 193.568	103	128	€ 639,36	€ 6,21	NEE	0	7,47	14,95	106	24	16	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 6,86	10,52%
Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 176.518	91	128	€ 639,36	€ 7,02	NEE	0	7,47	14,95	106	22	16	38	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 7,64	8,93%
Laarbeek	Noord-Brabant	€ 198.203	139	145	€ 729,25	€ 5,23	JA	15	8,47	16,93	105	24	12	36	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 4,89	-6,59%
Landerd	Noord-Brabant	€ 215.142	168	145	€ 729,25	€ 4,35	JA	15	8,47	16,93	105	26	11	37	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 4,09	-5,90%
Landgraaf	Limburg	€ 123.808	106	138	€ 692,23	€ 6,56	NEE	0	8,06	16,12	114	14	10	24	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 6,31	-3,80%
Landsmeer	Noord-Holland	€ 247.972	119	133	€ 665,78	€ 5,61	JA	15	7,77	15,53	95	30	17	47	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,79	3,07%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huurpunten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Langedijk	Noord-Holland	€ 187.101	126	133	€ 665,78	€ 5,30	JA	15	7,77	15,53	95	22	12	34	129	€ 644,61	€ 620,11	€ 4,94	-6,86%
Lansingerland	Zuid-Holland	€ 232.177	126	128	€ 639,36	€ 5,06	NEE	0	7,47	14,95	106	28	15	43	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 5,71	12,91%
Laren	Noord-Holland	€ 447.783	150	133	€ 665,78	€ 4,45	JA	25	7,77	15,53	85	56	25	81	166	€ 840,31	€ 808,38	€ 5,40	21,42%
Leek	Groningen	€ 139.655	119	132	€ 660,48	€ 5,55	NEE	0	7,71	15,42	109	16	10	26	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 5,47	-1,49%
Leerdam	Zuid-Holland	€ 173.817	79	128	€ 639,36	€ 8,06	NEE	0	7,47	14,95	106	22	18	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 8,91	10,52%
Leeuwarden	Friesland	€ 106.589	90	138	€ 692,23	€ 7,69	NEE	0	8,06	16,12	114	12	10	22	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 7,28	-5,27%
Leeuwarderadeel	Friesland	€ 137.723	107	138	€ 692,23	€ 6,49	NEE	0	8,06	16,12	114	16	11	27	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 6,39	-1,59%
Leiden	Zuid-Holland	€ 169.653	77	128	€ 639,36	€ 8,33	JA	15	7,47	14,95	91	20	18	38	129	€ 644,61	€ 620,11	€ 8,08	-3,01%
Leiderdorp	Zuid-Holland	€ 191.573	106	128	€ 639,36	€ 6,04	JA	15	7,47	14,95	91	24	15	39	130	€ 649,92	€ 625,22	€ 5,91	-2,21%
Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	€ 187.265	95	128	€ 639,36	€ 6,71	NEE	0	7,47	14,95	106	22	16	38	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 7,31	8,93%
Lelystad	Flevoland	€ 130.131	116	146	€ 734,52	€ 6,35	NEE	0	8,53	17,05	120	16	9	25	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,06	-4,49%
Leudal	Limburg	€ 171.667	133	138	€ 692,23	€ 5,22	NEE	0	8,06	16,12	114	20	11	31	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,29	1,34%
Leusden	Utrecht	€ 226.110	108	143	€ 718,65	€ 6,65	JA	15	8,35	16,70	103	28	17	45	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 6,63	-0,26%
Lingewaal	Gelderland	€ 225.351	110	145	€ 729,25	€ 6,65	JA	15	8,47	16,93	105	28	17	45	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,63	-0,31%
Lingewaard	Gelderland	€ 195.454	121	145	€ 729,25	€ 6,01	NEE	0	8,47	16,93	120	24	13	37	157	€ 792,73	€ 762,61	€ 6,28	4,57%
Lisse	Zuid-Holland	€ 195.144	95	128	€ 639,36	€ 6,71	JA	15	7,47	14,95	91	24	17	41	132	€ 660,48	€ 635,38	€ 6,67	-0,62%
Littenseradiel	Friesland	€ 145.078	103	138	€ 692,23	€ 6,70	NEE	0	8,06	16,12	114	18	12	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,74	0,61%
Lochem	Gelderland	€ 214.381	117	145	€ 729,25	€ 6,21	NEE	0	8,47	16,93	120	26	15	41	161	€ 813,86	€ 782,93	€ 6,66	7,36%
Loon op Zand	Noord-Brabant	€ 206.463	126	145	€ 729,25	€ 5,79	NEE	0	8,47	16,93	120	26	14	40	160	€ 808,57	€ 777,84	€ 6,18	6,66%
Lopik	Utrecht	€ 210.388	111	143	€ 718,65	€ 6,45	JA	15	8,35	16,70	103	26	16	42	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,30	-2,38%
Loppersum	Groningen	€ 126.457	115	132	€ 660,48	€ 5,73	NEE	0	7,71	15,42	109	16	9	25	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 5,60	-2,26%
Losser	Overijssel	€ 165.384	144	140	€ 702,80	€ 4,88	NEE	0	8,18	16,35	115	20	10	30	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 4,87	-0,18%
Maasdonk	Noord-Brabant	€ 239.785	146	145	€ 729,25	€ 5,00	JA	15	8,47	16,93	105	30	14	44	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 4,95	-1,01%
Maasdriel	Gelderland	€ 224.639	128	145	€ 729,25	€ 5,70	JA	15	8,47	16,93	105	28	15	43	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 5,60	-1,71%
Maasgouw	Limburg	€ 160.201	141	138	€ 692,23	€ 4,90	NEE	0	8,06	16,12	114	20	9	29	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 4,90	-0,13%
Maassluis	Zuid-Holland	€ 162.168	92	128	€ 639,36	€ 6,95	NEE	0	7,47	14,95	106	20	15	35	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 7,40	6,54%
Maastricht	Limburg	€ 160.974	109	138	€ 692,23	€ 6,33	NEE	0	8,06	16,12	114	20	12	32	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 6,46	2,08%
Marum	Groningen	€ 163.776	129	132	€ 660,48	€ 5,13	NEE	0	7,71	15,42	109	20	11	31	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,25	2,36%
Medemblik	Noord-Holland	€ 176.826	127	133	€ 665,78	€ 5,24	NEE	0	7,77	15,53	110	22	12	34	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,48	4,61%
Meerssen	Limburg	€ 182.283	130	138	€ 692,23	€ 5,32	NEE	0	8,06	16,12	114	22	12	34	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 5,51	3,55%
Menameradiel	Friesland	€ 132.901	116	138	€ 692,23	€ 5,96	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,82	-2,33%
Menterwolde	Groningen	€ 134.681	114	132	€ 660,48	€ 5,77	NEE	0	7,71	15,42	109	16	10	26	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 5,68	-1,49%
Meppel	Drenthe	€ 153.259	88	139	€ 697,50	€ 7,89	NEE	0	8,12	16,23	115	18	14	32	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 8,05	2,04%
Middelburg	Zeeland	€ 135.679	94	136	€ 681,63	€ 7,29	NEE	0	7,94	15,88	112	16	12	28	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 7,23	-0,81%
Midden-Delfland	Zuid-Holland	€ 247.421	123	128	€ 639,36	€ 5,22	NEE	0	7,47	14,95	106	30	17	47	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 6,06	16,09%
Midden-Drenthe	Drenthe	€ 152.469	126	139	€ 697,50	€ 5,55	NEE	0	8,12	16,23	115	18	10	28	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 5,50	-0,88%
Mill en Sint Hubert	Noord-Brabant	€ 203.261	148	145	€ 729,25	€ 4,91	JA	15	8,47	16,93	105	24	11	35	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 4,56	-7,29%
Millingen aan de Rijn	Gelderland	€ 154.273	139	145	€ 729,25	€ 5,24	NEE	0	8,47	16,93	120	18	9	27	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,11	-2,40%
Moerdijk	Noord-Brabant	€ 174.375	113	145	€ 729,25	€ 6,44	NEE	0	8,47	16,93	120	22	13	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,64	3,17%
Molenwaard	Zuid-Holland	€ 200.782	121	128	€ 639,36	€ 5,30	NEE	0	7,47	14,95	106	24	14	38	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,77	8,93%
Montferland	Gelderland	€ 169.803	121	145	€ 729,25	€ 6,04	NEE	0	8,47	16,93	120	20	12	32	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 6,10	1,08%
Montfoort	Utrecht	€ 219.813	96	143	€ 718,65	€ 7,46	JA	15	8,35	16,70	103	26	19	45	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 7,44	-0,26%
Mook en Middelaar	Limburg	€ 207.170	133	138	€ 692,23	€ 5,19	NEE	0	8,06	16,12	114	26	13	39	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 5,57	7,22%
Muiden	Noord-Holland	€ 253.404	107	133	€ 665,78	€ 6,22	JA	15	7,77	15,53	95	32	20	52	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,65	6,90%
Naarden	Noord-Holland	€ 233.825	108	133	€ 665,78	€ 6,15	JA	15	7,77	15,53	95	28	18	46	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 6,29	2,31%
Neder-Betuwe	Gelderland	€ 187.450	130	145	€ 729,25	€ 5,63	JA	15	8,47	16,93	105	22	12	34	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 5,18	-7,99%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huur-punten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Nederlek	Zuid-Holland	€ 183.505	103	128	€ 639,36	€ 6,20	NEE	0	7,47	14,95	106	22	15	37	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 6,71	8,13%
Nederweert	Limburg	€ 172.244	145	138	€ 692,23	€ 4,77	NEE	0	8,06	16,12	114	20	10	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 4,80	0,61%
Neerijnen	Gelderland	€ 213.036	116	145	€ 729,25	€ 6,30	JA	15	8,47	16,93	105	26	15	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 6,10	-3,10%
Nieuwegein	Utrecht	€ 185.827	106	143	€ 718,65	€ 6,77	JA	15	8,35	16,70	103	22	15	37	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,37	-5,92%
Nieuwkoop	Zuid-Holland	€ 240.356	134	128	€ 639,36	€ 4,77	NEE	0	7,47	14,95	106	30	15	45	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 5,47	14,50%
Nijkerk	Gelderland	€ 219.966	121	145	€ 729,25	€ 6,03	JA	15	8,47	16,93	105	26	15	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,85	-3,10%
Nijmegen	Gelderland	€ 164.386	101	145	€ 729,25	€ 7,24	NEE	0	8,47	16,93	120	20	14	34	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 7,42	2,48%
Noord-Beveland	Zeeland	€ 166.706	106	136	€ 681,63	€ 6,41	NEE	0	7,94	15,88	112	20	13	33	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,60	2,92%
Noordenveld	Drenthe	€ 163.030	136	139	€ 697,50	€ 5,13	NEE	0	8,12	16,23	115	20	10	30	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,15	0,58%
Noordoostpol-der	Flevoland	€ 158.125	121	146	€ 734,52	€ 6,08	NEE	0	8,53	17,05	120	20	11	31	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 6,06	-0,34%
Noordwijk	Zuid-Holland	€ 258.848	100	128	€ 639,36	€ 6,42	JA	15	7,47	14,95	91	32	22	54	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 7,05	9,73%
Noordwijker-hout	Zuid-Holland	€ 225.002	112	128	€ 639,36	€ 5,70	JA	15	7,47	14,95	91	28	17	45	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 5,84	2,56%
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Noord-Brabant	€ 241.798	133	145	€ 729,25	€ 5,48	JA	15	8,47	16,93	105	30	15	45	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 5,47	-0,31%
Nunspeet	Gelderland	€ 214.488	109	145	€ 729,25	€ 6,72	JA	15	8,47	16,93	105	26	16	42	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,56	-2,40%
Nuth	Limburg	€ 146.023	132	138	€ 692,23	€ 5,24	NEE	0	8,06	16,12	114	18	9	27	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 5,16	-1,59%
Oegstgeest	Zuid-Holland	€ 228.789	129	128	€ 639,36	€ 4,95	JA	15	7,47	14,95	91	28	15	43	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 5,00	0,97%
Oirschot	Noord-Brabant	€ 268.800	149	145	€ 729,25	€ 4,89	JA	15	8,47	16,93	105	34	15	49	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 5,01	2,48%
Oisterwijk	Noord-Brabant	€ 262.354	115	145	€ 729,25	€ 6,35	NEE	0	8,47	16,93	120	32	19	51	171	€ 866,75	€ 833,81	€ 7,26	14,34%
Oldambt	Groningen	€ 122.442	110	132	€ 660,48	€ 6,00	NEE	0	7,71	15,42	109	14	9	23	132	€ 660,48	€ 635,38	€ 5,78	-3,80%
Oldebroek	Gelderland	€ 194.180	234	145	€ 729,25	€ 3,12	JA	15	8,47	16,93	105	24	7	31	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 2,80	10,08%
Oldenzaal	Overijssel	€ 158.860	125	140	€ 702,80	€ 5,62	NEE	0	8,18	16,35	115	20	11	31	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,65	0,54%
Olst-Wijhe	Overijssel	€ 160.432	114	140	€ 702,80	€ 6,15	NEE	0	8,18	16,35	115	20	12	32	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,23	1,27%
Ommen	Overijssel	€ 194.314	123	140	€ 702,80	€ 5,71	NEE	0	8,18	16,35	115	24	13	37	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 5,99	4,89%
Onderbanken	Limburg	€ 140.724	135	138	€ 692,23	€ 5,11	NEE	0	8,06	16,12	114	16	9	25	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 4,95	-3,07%
Oost Gelre	Gelderland	€ 170.199	150	145	€ 729,25	€ 4,87	NEE	0	8,47	16,93	120	20	9	29	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 4,82	-1,01%
Oosterhout	Noord-Brabant	€ 185.895	106	145	€ 729,25	€ 6,89	NEE	0	8,47	16,93	120	22	15	37	157	€ 792,73	€ 762,61	€ 7,21	4,57%
Ooststelling-werf	Friesland	€ 148.961	104	138	€ 692,23	€ 6,66	NEE	0	8,06	16,12	114	18	12	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,70	0,61%
Oostzaan	Noord-Holland	€ 225.291	110	133	€ 665,78	€ 6,03	JA	15	7,77	15,53	95	28	17	45	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,13	1,55%
Opmeer	Noord-Holland	€ 179.412	128	133	€ 665,78	€ 5,20	NEE	0	7,77	15,53	110	22	12	34	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,44	4,61%
Opsterland	Friesland	€ 149.386	109	138	€ 692,23	€ 6,35	NEE	0	8,06	16,12	114	18	11	29	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 6,35	-0,13%
Oss	Noord-Brabant	€ 176.258	113	145	€ 729,25	€ 6,44	JA	15	8,47	16,93	105	22	13	35	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,97	-7,29%
Oud-Beijerland	Zuid-Holland	€ 191.346	122	128	€ 639,36	€ 5,22	NEE	0	7,47	14,95	106	24	13	37	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 5,64	8,13%
Oude IJsselstreek	Gelderland	€ 169.965	131	145	€ 729,25	€ 5,57	NEE	0	8,47	16,93	120	20	11	31	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 5,59	0,38%
Ouder-Amstel	Noord-Holland	€ 244.464	128	133	€ 665,78	€ 5,20	JA	15	7,77	15,53	95	30	16	46	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 5,32	2,31%
Ouderkerk	Zuid-Holland	€ 193.614	97	128	€ 639,36	€ 6,62	NEE	0	7,47	14,95	106	24	17	41	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 7,36	11,32%
Oudewater	Utrecht	€ 219.617	101	143	€ 718,65	€ 7,11	JA	15	8,35	16,70	103	26	18	44	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 7,04	-0,96%
Overbetuwe	Gelderland	€ 193.079	115	145	€ 729,25	€ 6,34	NEE	0	8,47	16,93	120	24	14	38	158	€ 797,98	€ 767,66	€ 6,68	5,27%
Papendrecht	Zuid-Holland	€ 153.174	93	128	€ 639,36	€ 6,86	NEE	0	7,47	14,95	106	18	14	32	138	€ 692,23	€ 665,93	€ 7,14	4,15%
Peel en Maas	Limburg	€ 173.987	127	138	€ 692,23	€ 5,43	NEE	0	8,06	16,12	114	22	11	33	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,58	2,82%
Pekela	Groningen	€ 109.353	125	132	€ 660,48	€ 5,27	NEE	0	7,71	15,42	109	12	7	19	128	€ 639,36	€ 615,06	€ 4,90	-6,88%
Pijnacker-Nootdorp	Zuid-Holland	€ 214.596	132	128	€ 639,36	€ 4,84	NEE	0	7,47	14,95	106	26	14	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,35	10,52%
Purmerend	Noord-Holland	€ 170.570	92	133	€ 665,78	€ 7,26	JA	15	7,77	15,53	95	20	15	35	130	€ 649,92	€ 625,22	€ 6,81	-6,09%
Putten	Gelderland	€ 215.858	101	145	€ 729,25	€ 7,22	JA	15	8,47	16,93	105	26	18	44	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 7,14	-1,01%
Raalte	Overijssel	€ 188.259	128	140	€ 702,80	€ 5,49	NEE	0	8,18	16,35	115	22	12	34	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 5,64	2,72%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huurpunten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Reimerswaal	Zeeland	€ 153.487	98	136	€ 681,63	€ 6,94	NEE	0	7,94	15,88	112	18	13	31	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,03	1,42%
Renkum	Gelderland	€ 191.977	201	145	€ 729,25	€ 3,63	NEE	0	8,47	16,93	120	24	8	32	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 3,66	1,08%
Renswoude	Utrecht	€ 258.044	78	143	€ 718,65	€ 9,24	JA	25	8,35	16,70	93	32	28	60	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 9,54	3,28%
Reusel-De Mierden	Noord-Brabant	€ 230.137	123	145	€ 729,25	€ 5,92	JA	15	8,47	16,93	105	28	16	44	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 5,86	-1,01%
Rheden	Gelderland	€ 166.084	93	145	€ 729,25	€ 7,82	NEE	0	8,47	16,93	120	20	15	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 8,07	3,17%
Rhenen	Utrecht	€ 202.410	125	143	€ 718,65	€ 5,73	JA	15	8,35	16,70	103	24	13	37	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,39	-5,92%
Ridderkerk	Zuid-Holland	€ 175.827	90	128	€ 639,36	€ 7,11	NEE	0	7,47	14,95	106	22	16	38	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 7,75	8,93%
Rijnwaarden	Gelderland	€ 158.988	110	145	€ 729,25	€ 6,65	NEE	0	8,47	16,93	120	20	12	32	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 6,72	1,08%
Rijssen-Holten	Overijssel	€ 182.277	115	140	€ 702,80	€ 6,10	NEE	0	8,18	16,35	115	22	13	35	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,31	3,44%
Rijswijk	Zuid-Holland	€ 163.428	108	128	€ 639,36	€ 5,92	NEE	0	7,47	14,95	106	20	13	33	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 6,21	4,95%
Roerdalen	Limburg	€ 148.325	142	138	€ 692,23	€ 4,89	NEE	0	8,06	16,12	114	18	9	27	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 4,81	-1,59%
Roermond	Limburg	€ 143.450	115	138	€ 692,23	€ 6,05	NEE	0	8,06	16,12	114	18	10	28	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,99	-0,86%
Roosendaal	Noord-Brabant	€ 175.142	112	145	€ 729,25	€ 6,50	NEE	0	8,47	16,93	120	22	13	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,71	3,17%
Rotterdam	Zuid-Holland	€ 129.841	87	128	€ 639,36	€ 7,36	NEE	0	7,47	14,95	106	16	12	28	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 7,43	0,97%
Rozendaal	Gelderland	€ 352.383	158	145	€ 729,25	€ 4,60	NEE	0	8,47	16,93	120	44	19	63	183	€ 930,22	€ 894,87	€ 5,65	22,71%
Rucphen	Noord-Brabant	€ 182.470	125	145	€ 729,25	€ 5,84	NEE	0	8,47	16,93	120	22	12	34	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 5,99	2,48%
Schagen	Noord-Holland	€ 183.284	122	133	€ 665,78	€ 5,46	NEE	0	7,77	15,53	110	22	13	35	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 5,76	5,37%
Schermer	Noord-Holland	€ 193.152	135	133	€ 665,78	€ 4,93	JA	15	7,77	15,53	95	24	12	36	131	€ 655,19	€ 630,29	€ 4,67	-5,33%
Scherpenzeel	Gelderland	€ 230.352	82	145	€ 729,25	€ 8,89	JA	25	8,47	16,93	95	28	23	51	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 8,62	-3,10%
Schiedam	Zuid-Holland	€ 125.479	82	128	€ 639,36	€ 7,82	NEE	0	7,47	14,95	106	14	13	27	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 7,83	0,18%
Schiermonnikoog	Friesland	€ 245.701	100	138	€ 692,23	€ 6,93	NEE	0	8,06	16,12	114	30	21	51	165	€ 835,02	€ 803,29	€ 8,04	16,04%
Schijndel	Noord-Brabant	€ 194.154	138	145	€ 729,25	€ 5,30	JA	15	8,47	16,93	105	24	12	36	141	€ 708,10	€ 681,19	€ 4,95	-6,59%
Schinnen	Limburg	€ 143.886	159	138	€ 692,23	€ 4,35	NEE	0	8,06	16,12	114	18	8	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 4,25	-2,33%
Schoonhoven	Zuid-Holland	€ 176.849	93	128	€ 639,36	€ 6,86	NEE	0	7,47	14,95	106	22	16	38	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 7,47	8,93%
Schouwen-Duiveland	Zeeland	€ 164.945	118	136	€ 681,63	€ 5,78	NEE	0	7,94	15,88	112	20	12	32	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,90	2,17%
Simpelveld	Limburg	€ 118.961	121	138	€ 692,23	€ 5,72	NEE	0	8,06	16,12	114	14	8	22	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 5,42	-5,27%
Sint Anthonis	Noord-Brabant	€ 203.083	166	145	€ 729,25	€ 4,40	JA	15	8,47	16,93	105	24	10	34	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 4,05	-7,99%
Sint-Michielsgestel	Noord-Brabant	€ 222.652	129	145	€ 729,25	€ 5,67	JA	15	8,47	16,93	105	28	14	42	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 5,53	-2,40%
Sint-Oedenrode	Noord-Brabant	€ 232.123	144	145	€ 729,25	€ 5,06	JA	15	8,47	16,93	105	28	13	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 4,90	-3,10%
Sittard-Geleen	Limburg	€ 130.029	113	138	€ 692,23	€ 6,11	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,97	-2,33%
Sliedrecht	Zuid-Holland	€ 134.755	101	128	€ 639,36	€ 6,34	NEE	0	7,47	14,95	106	16	11	27	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 6,35	0,18%
Slochteren	Groningen	€ 149.321	127	132	€ 660,48	€ 5,21	NEE	0	7,71	15,42	109	18	10	28	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 5,22	0,05%
Sluis	Zeeland	€ 147.681	123	136	€ 681,63	€ 5,55	NEE	0	7,94	15,88	112	18	10	28	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,50	-0,81%
Smallingerland	Friesland	€ 134.201	122	138	€ 692,23	€ 5,70	NEE	0	8,06	16,12	114	16	9	25	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 5,52	-3,07%
Soest	Utrecht	€ 227.909	105	143	€ 718,65	€ 6,85	JA	15	8,35	16,70	103	28	18	46	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 6,88	0,45%
Someren	Noord-Brabant	€ 232.768	155	145	€ 729,25	€ 4,70	JA	15	8,47	16,93	105	28	13	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 4,56	-3,10%
Son en Breugel	Noord-Brabant	€ 228.700	130	145	€ 729,25	€ 5,59	JA	15	8,47	16,93	105	28	15	43	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 5,49	-1,71%
Spijkenisse	Zuid-Holland	€ 135.496	86	128	€ 639,36	€ 7,43	NEE	0	7,47	14,95	106	16	13	29	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 7,56	1,77%
Stadskanaal	Groningen	€ 118.708	104	132	€ 660,48	€ 6,37	NEE	0	7,71	15,42	109	14	10	24	133	€ 665,78	€ 640,48	€ 6,17	-3,03%
Staphorst	Overijssel	€ 219.543	169	140	€ 702,80	€ 4,17	NEE	0	8,18	16,35	115	26	11	37	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 4,37	4,89%
Stede Broec	Noord-Holland	€ 155.555	90	133	€ 665,78	€ 7,39	NEE	0	7,77	15,53	110	18	14	32	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 7,62	3,07%
Steenbergen	Noord-Brabant	€ 172.230	108	145	€ 729,25	€ 6,73	NEE	0	8,47	16,93	120	20	13	33	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 6,85	1,78%
Steenwijkerland	Overijssel	€ 158.930	95	140	€ 702,80	€ 7,43	NEE	0	8,18	16,35	115	20	14	34	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 7,63	2,72%
Stein	Limburg	€ 145.917	121	138	€ 692,23	€ 5,72	NEE	0	8,06	16,12	114	18	10	28	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,67	-0,86%
Stichtse Vecht	Utrecht	€ 220.584	114	143	€ 718,65	€ 6,30	JA	15	8,35	16,70	103	26	16	42	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,15	-2,38%
Strijen	Zuid-Holland	€ 174.893	104	128	€ 639,36	€ 6,15	NEE	0	7,47	14,95	106	22	14	36	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 6,60	7,33%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huur-punten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Súdwest-Fryslân	Friesland	€ 141.155	115	138	€ 692,23	€ 6,02	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 5,88	-2,33%
Ten Boer	Groningen	€ 133.847	116	132	€ 660,48	€ 5,69	NEE	0	7,71	15,42	109	16	10	26	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 5,60	-1,49%
Terneuzen	Zeeland	€ 117.576	98	136	€ 681,63	€ 6,92	NEE	0	7,94	15,88	112	14	10	24	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 6,66	-3,80%
Terschelling	Friesland	€ 246.731	108	138	€ 692,23	€ 6,43	NEE	0	8,06	16,12	114	30	19	49	163	€ 824,43	€ 793,10	€ 7,37	14,57%
Texel	Noord-Holland	€ 201.361	121	133	€ 665,78	€ 5,49	NEE	0	7,77	15,53	110	24	14	38	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 5,91	7,66%
Teylingen	Zuid-Holland	€ 237.942	105	128	€ 639,36	€ 6,09	JA	15	7,47	14,95	91	30	19	49	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,44	5,75%
Tholen	Zeeland	€ 142.940	126	136	€ 681,63	€ 5,39	NEE	0	7,94	15,88	112	18	9	27	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 5,31	-1,56%
Tiel	Gelderland	€ 165.547	97	145	€ 729,25	€ 7,53	JA	15	8,47	16,93	105	20	14	34	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 6,93	-7,99%
Tilburg	Noord-Brabant	€ 154.004	84	145	€ 729,25	€ 8,69	NEE	0	8,47	16,93	120	18	15	33	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 8,84	1,78%
Tubbergen	Overijssel	€ 216.745	121	140	€ 702,80	€ 5,80	NEE	0	8,18	16,35	115	26	15	41	156	€ 787,41	€ 757,49	€ 6,25	7,78%
Twenterand	Overijssel	€ 169.320	109	140	€ 702,80	€ 6,42	NEE	0	8,18	16,35	115	20	13	33	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 6,55	1,99%
Tynaarlo	Drenthe	€ 175.596	118	139	€ 697,50	€ 5,93	NEE	0	8,12	16,23	115	22	12	34	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 6,14	3,50%
Tytsjerksteradiel	Friesland	€ 154.812	104	138	€ 692,23	€ 6,65	NEE	0	8,06	16,12	114	18	12	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,69	0,61%
Ubbergen	Gelderland	€ 197.255	103	145	€ 729,25	€ 7,05	NEE	0	8,47	16,93	120	24	16	40	160	€ 808,57	€ 777,84	€ 7,52	6,66%
Uden	Noord-Brabant	€ 173.116	119	145	€ 729,25	€ 6,13	JA	15	8,47	16,93	105	20	12	32	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 5,55	-9,38%
Uitgeest	Noord-Holland	€ 196.197	101	133	€ 665,78	€ 6,58	NEE	0	7,77	15,53	110	24	16	40	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 7,18	9,19%
Uithoorn	Noord-Holland	€ 200.012	110	133	€ 665,78	€ 6,07	JA	15	7,77	15,53	95	24	15	39	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 5,89	-3,04%
Urk	Flevoland	€ 168.651	117	146	€ 734,52	€ 6,26	NEE	0	8,53	17,05	120	20	12	32	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 6,28	0,36%
Utrecht	Utrecht	€ 206.304	75	143	€ 718,65	€ 9,52	JA	15	8,35	16,70	103	26	23	49	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 9,76	2,57%
Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	€ 241.571	119	143	€ 718,65	€ 6,04	JA	15	8,35	16,70	103	30	17	47	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,11	1,16%
Vaals	Limburg	€ 115.950	112	138	€ 692,23	€ 6,16	NEE	0	8,06	16,12	114	14	9	23	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 5,88	-4,54%
Valkenburg aan de Geul	Limburg	€ 158.836	130	138	€ 692,23	€ 5,31	NEE	0	8,06	16,12	114	20	10	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,34	0,61%
Valkenswaard	Noord-Brabant	€ 193.530	102	145	€ 729,25	€ 7,17	JA	15	8,47	16,93	105	24	16	40	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 6,90	-3,80%
Veendam	Groningen	€ 110.341	97	132	€ 660,48	€ 6,84	NEE	0	7,71	15,42	109	12	10	22	131	€ 655,19	€ 630,29	€ 6,53	-4,57%
Veenendaal	Utrecht	€ 169.274	99	143	€ 718,65	€ 7,24	JA	15	8,35	16,70	103	20	14	34	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 6,65	-8,04%
Veere	Zeeland	€ 222.156	137	136	€ 681,63	€ 4,96	NEE	0	7,94	15,88	112	28	13	41	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 5,40	8,89%
Veghel	Noord-Brabant	€ 198.697	146	145	€ 729,25	€ 4,99	JA	15	8,47	16,93	105	24	11	35	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 4,63	-7,29%
Veldhoven	Noord-Brabant	€ 198.133	119	145	€ 729,25	€ 6,11	JA	15	8,47	16,93	105	24	14	38	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 5,79	-5,20%
Velsen	Noord-Holland	€ 172.367	91	133	€ 665,78	€ 7,31	NEE	0	7,77	15,53	110	20	16	36	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 7,75	6,13%
Venlo	Limburg	€ 139.029	112	138	€ 692,23	€ 6,18	NEE	0	8,06	16,12	114	16	10	26	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,03	-2,33%
Venray	Limburg	€ 172.311	110	138	€ 692,23	€ 6,29	NEE	0	8,06	16,12	114	20	13	33	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 6,47	2,82%
Vianen	Utrecht	€ 176.387	96	143	€ 718,65	€ 7,47	JA	15	8,35	16,70	103	22	15	37	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 7,03	-5,92%
Vlaardingen	Zuid-Holland	€ 138.688	84	128	€ 639,36	€ 7,62	NEE	0	7,47	14,95	106	16	14	30	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 7,82	2,56%
Vlagtwedde	Groningen	€ 145.802	136	132	€ 660,48	€ 4,85	NEE	0	7,71	15,42	109	18	9	27	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 4,81	-0,72%
Vlieland	Friesland	€ 256.306	92	138	€ 692,23	€ 7,51	NEE	0	8,06	16,12	114	32	23	55	169	€ 856,20	€ 823,66	€ 8,94	18,99%
Vlissingen	Zeeland	€ 130.267	91	136	€ 681,63	€ 7,52	NEE	0	7,94	15,88	112	16	12	28	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 7,46	-0,81%
Vlist	Zuid-Holland	€ 217.080	109	128	€ 639,36	€ 5,88	NEE	0	7,47	14,95	106	26	17	43	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 6,63	12,91%
Voerendaal	Limburg	€ 163.485	130	138	€ 692,23	€ 5,31	NEE	0	8,06	16,12	114	20	10	30	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,34	0,61%
Voorschoten	Zuid-Holland	€ 222.364	115	128	€ 639,36	€ 5,56	JA	15	7,47	14,95	91	28	16	44	135	€ 676,36	€ 650,66	€ 5,66	1,77%
Voorst	Gelderland	€ 219.004	119	145	€ 729,25	€ 6,15	JA	15	8,47	16,93	105	26	15	41	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,96	-3,10%
Vught	Noord-Brabant	€ 248.153	128	145	€ 729,25	€ 5,70	JA	15	8,47	16,93	105	30	16	46	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 5,72	0,38%
Waalre	Noord-Brabant	€ 217.345	100	145	€ 729,25	€ 7,30	JA	15	8,47	16,93	105	26	18	44	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 7,23	-1,01%
Waalwijk	Noord-Brabant	€ 193.004	105	145	€ 729,25	€ 6,97	NEE	0	8,47	16,93	120	24	15	39	159	€ 803,30	€ 772,77	€ 7,39	5,97%
Waddinxveen	Zuid-Holland	€ 173.876	94	128	€ 639,36	€ 6,79	NEE	0	7,47	14,95	106	22	15	37	143	€ 718,65	€ 691,34	€ 7,34	8,13%
Wageningen	Gelderland	€ 196.126	76	145	€ 729,25	€ 9,60	JA	15	8,47	16,93	105	24	22	46	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 9,64	0,38%
Wassenaar	Zuid-Holland	€ 353.533	154	128	€ 639,36	€ 4,15	NEE	0	7,47	14,95	106	44	19	63	169	€ 856,20	€ 823,66	€ 5,35	28,83%
Waterland	Noord-Holland	€ 222.507	107	133	€ 665,78	€ 6,19	JA	15	7,77	15,53	95	28	17	45	140	€ 702,80	€ 676,09	€ 6,29	1,55%
Weert	Limburg	€ 170.944	119	138	€ 692,23	€ 5,81	NEE	0	8,06	16,12	114	20	12	32	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 5,94	2,08%

Gemeente	Provincie	Gemiddelde WOZ-waarde huurwoning (2013) op gemeente niveau	Gemiddelde gebruiksoppervlakte huurwoning op gemeente niveau	Huidig aantal huurpunten op provincie-niveau	Huidige maximaal redelijke huur	Huidige maximaal redelijke huur per meter	Schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor schaarste-gebied	Huidig aantal huurpunten voor woonvorm	Huidig aantal huurpunten voor omgeving	Huidig afgerond aantal huurpunten zonder huurpunten voor schaarste-gebied, woonvorm en omgeving	Aantal punten absolute WOZ-waarde afgerond	Aantal punten relatieve WOZ-waarde afgerond	Totaal aantal punten voor WOZ-waarde	Nieuw aantal huurpunten	Nieuwe maximaal redelijke huur voor puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur na puntprijs-correctie	Nieuwe maximaal redelijke huur per meter	Wijzigings-percentage
Weesp	Noord-Holland	€ 179.345	87	133	€ 665,78	€ 7,68	JA	15	7,77	15,53	95	22	17	39	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 7,45	-3,04%
Werkendam	Noord-Brabant	€ 192.499	152	145	€ 729,25	€ 4,80	NEE	0	8,47	16,93	120	24	11	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 4,95	3,17%
West Maas en Waal	Gelderland	€ 210.163	137	145	€ 729,25	€ 5,33	JA	15	8,47	16,93	105	26	13	39	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 5,09	-4,50%
Westerveld	Drenthe	€ 216.910	179	139	€ 697,50	€ 3,90	NEE	0	8,12	16,23	115	26	10	36	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 4,09	4,95%
Westervoort	Gelderland	€ 152.244	107	145	€ 729,25	€ 6,79	NEE	0	8,47	16,93	120	18	12	30	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,77	-0,31%
Westland	Zuid-Holland	€ 211.185	110	128	€ 639,36	€ 5,79	NEE	0	7,47	14,95	106	26	16	42	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 6,49	12,11%
Weststellingwerf	Friesland	€ 154.732	123	138	€ 692,23	€ 5,61	NEE	0	8,06	16,12	114	18	10	28	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,56	-0,86%
Westvoorne	Zuid-Holland	€ 251.607	102	128	€ 639,36	€ 6,28	NEE	0	7,47	14,95	106	30	21	51	157	€ 792,73	€ 762,61	€ 7,49	19,28%
Wierden	Overijssel	€ 203.562	114	140	€ 702,80	€ 6,15	NEE	0	8,18	16,35	115	24	15	39	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 6,54	6,33%
Wijchen	Gelderland	€ 183.765	121	145	€ 729,25	€ 6,00	NEE	0	8,47	16,93	120	22	13	35	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 6,19	3,17%
Wijdemeren	Noord-Holland	€ 264.281	105	133	€ 665,78	€ 6,32	JA	15	7,77	15,53	95	32	21	53	148	€ 745,10	€ 716,79	€ 6,80	7,66%
Wijk bij Duurstede	Utrecht	€ 207.524	112	143	€ 718,65	€ 6,40	JA	15	8,35	16,70	103	26	15	41	144	€ 723,96	€ 696,45	€ 6,20	-3,09%
Winsum	Groningen	€ 128.154	115	132	€ 660,48	€ 5,73	NEE	0	7,71	15,42	109	16	9	25	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 5,60	-2,26%
Winterswijk	Gelderland	€ 158.661	201	145	€ 729,25	€ 3,62	NEE	0	8,47	16,93	120	20	7	27	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 3,54	-2,40%
Woensdrecht	Noord-Brabant	€ 179.429	145	145	€ 729,25	€ 5,03	NEE	0	8,47	16,93	120	22	10	32	152	€ 766,26	€ 737,14	€ 5,08	1,08%
Woerden	Utrecht	€ 194.849	92	143	€ 718,65	€ 7,78	JA	15	8,35	16,70	103	24	18	42	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 7,59	-2,38%
Wormerland	Noord-Holland	€ 194.352	92	133	€ 665,78	€ 7,23	JA	15	7,77	15,53	95	24	18	42	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 7,18	-0,74%
Woudenberg	Utrecht	€ 237.343	96	143	€ 718,65	€ 7,52	JA	15	8,35	16,70	103	30	21	51	154	€ 776,84	€ 747,32	€ 7,82	3,99%
Woudrichem	Noord-Brabant	€ 196.986	116	145	€ 729,25	€ 6,28	NEE	0	8,47	16,93	120	24	14	38	158	€ 797,98	€ 767,66	€ 6,61	5,27%
Zaanstad	Noord-Holland	€ 159.004	91	133	€ 665,78	€ 7,31	NEE	0	7,77	15,53	110	20	15	35	145	€ 729,25	€ 701,54	€ 7,70	5,37%
Zaltbommel	Gelderland	€ 193.462	127	145	€ 729,25	€ 5,76	JA	15	8,47	16,93	105	24	13	37	142	€ 713,35	€ 686,24	€ 5,42	-5,90%
Zandvoort	Noord-Holland	€ 215.584	93	133	€ 665,78	€ 7,18	NEE	0	7,77	15,53	110	26	19	45	155	€ 782,12	€ 752,40	€ 8,11	13,01%
Zederik	Zuid-Holland	€ 210.571	104	128	€ 639,36	€ 6,14	NEE	0	7,47	14,95	106	26	17	43	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 6,93	12,91%
Zeevang	Noord-Holland	€ 201.152	144	133	€ 665,78	€ 4,63	JA	15	7,77	15,53	95	24	12	36	131	€ 655,19	€ 630,29	€ 4,38	-5,33%
Zeewolde	Flevoland	€ 212.987	123	146	€ 734,52	€ 5,97	NEE	0	8,53	17,05	120	26	14	40	160	€ 808,57	€ 777,84	€ 6,32	5,90%
Zeist	Utrecht	€ 214.898	99	143	€ 718,65	€ 7,23	JA	15	8,35	16,70	103	26	18	44	147	€ 739,83	€ 711,72	€ 7,16	-0,96%
Zevenaar	Gelderland	€ 153.105	114	145	€ 729,25	€ 6,42	NEE	0	8,47	16,93	120	18	11	29	149	€ 750,41	€ 721,89	€ 6,36	-1,01%
Zoetermeer	Zuid-Holland	€ 159.176	102	128	€ 639,36	€ 6,29	NEE	0	7,47	14,95	106	20	13	33	139	€ 697,50	€ 671,00	€ 6,60	4,95%
Zoeterwoude	Zuid-Holland	€ 222.619	124	128	€ 639,36	€ 5,15	JA	15	7,47	14,95	91	28	15	43	134	€ 671,06	€ 645,56	€ 5,19	0,97%
Zuidhorn	Groningen	€ 145.252	121	132	€ 660,48	€ 5,44	NEE	0	7,71	15,42	109	18	10	28	137	€ 686,94	€ 660,84	€ 5,45	0,05%
Zuidplas	Zuid-Holland	€ 191.571	100	128	€ 639,36	€ 6,39	NEE	0	7,47	14,95	106	24	16	40	146	€ 734,52	€ 706,61	€ 7,06	10,52%
Zundert	Noord-Brabant	€ 231.111	144	145	€ 729,25	€ 5,06	NEE	0	8,47	16,93	120	28	13	41	161	€ 813,86	€ 782,93	€ 5,43	7,36%
Zutphen	Gelderland	€ 155.531	101	145	€ 729,25	€ 7,24	NEE	0	8,47	16,93	120	18	13	31	151	€ 760,97	€ 732,05	€ 7,27	0,38%
Zwartewaterland	Overijssel	€ 173.904	114	140	€ 702,80	€ 6,14	NEE	0	8,18	16,35	115	22	13	35	150	€ 755,68	€ 726,96	€ 6,35	3,44%
Zwindrecht	Zuid-Holland	€ 142.993	99	128	€ 639,36	€ 6,47	NEE	0	7,47	14,95	106	18	12	30	136	€ 681,63	€ 655,73	€ 6,64	2,56%
Zwolle	Overijssel	€ 165.443	75	140	€ 702,80	€ 9,42	NEE	0	8,18	16,35	115	20	18	38	153	€ 771,55	€ 742,23	€ 9,95	5,61%

Bijlage 7. Bepaling maximaal realistische huur

In deze bijlage staan in *tabel 26. Overzicht gemiddelde huurwaarde, huidige maximaal redelijke huur, nieuwe maximaal redelijke huur, actuele huur, huidige maximaal realistische huur, nieuwe maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur per meter per provincie* op pagina 123 en *tabel 27. Overzicht gemiddelde huurwaarde, huidige maximaal redelijke huur, nieuwe maximaal redelijke huur, actuele huur, huidige maximaal realistische huur, nieuwe maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur per meter per gemeente* op pagina 123 een overzicht van de huurwaarde, de actuele huur, de huidige maximaal redelijke huur, de nieuwe maximaal redelijke huur, de huidige maximaal realistische huur, de nieuwe maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur. De maximaal realistische huur is berekend door de huurwaarde af te toppen met de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. Dit is voor zowel de huidige als de nieuwe maximaal redelijke huur bepaald. De maximaal realistische huur gaat bij mutatie de parameter huur vormen bij bepaling van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Tabel 26. Overzicht gemiddelde huurwaarde, huidige maximaal redelijke huur, nieuwe maximaal redelijke huur, actuele huur, huidige maximaal realistische huur, nieuwe maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur per meter per provincie

Provincie	Huur-waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingspercentage maximaal realistische huur
Drenthe	€ 5,67	€ 6,14	€ 6,13	€ 4,07	€ 5,67	€ 5,67	0,00%
Flevoland	€ 5,95	€ 6,41	€ 6,30	€ 4,44	€ 5,95	€ 5,95	0,00%
Friesland	€ 5,55	€ 6,54	€ 6,43	€ 4,20	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Gelderland	€ 6,28	€ 6,54	€ 6,52	€ 4,22	€ 6,28	€ 6,28	0,00%
Groningen	€ 7,33	€ 6,48	€ 6,43	€ 4,44	€ 6,48	€ 6,43	-0,72%
Limburg	€ 5,93	€ 5,97	€ 5,92	€ 4,07	€ 5,93	€ 5,92	-0,09%
Noord-Brabant	€ 6,81	€ 6,48	€ 6,36	€ 4,20	€ 6,48	€ 6,36	-1,71%
Noord-Holland	€ 10,88	€ 6,76	€ 6,81	€ 4,74	€ 6,76	€ 6,81	0,78%
Overijssel	€ 6,09	€ 6,78	€ 6,92	€ 4,52	€ 6,09	€ 6,09	0,00%
Utrecht	€ 8,29	€ 7,36	€ 7,29	€ 4,87	€ 7,36	€ 7,29	-0,96%
Zeeland	€ 6,46	€ 6,52	€ 6,56	€ 4,40	€ 6,46	€ 6,46	0,00%
Zuid-Holland	€ 8,60	€ 6,68	€ 7,01	€ 4,95	€ 6,68	€ 7,01	4,95%

Tabel 27. Overzicht gemiddelde huurwaarde, huidige maximaal redelijke huur, nieuwe maximaal redelijke huur, actuele huur, huidige maximaal realistische huur, nieuwe maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur per meter per gemeente

Gemeente	Provincie	Huur-waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingspercentage maximaal realistische huur
Aa en Hunze	Drenthe	€ 5,55	€ 5,87	€ 6,08	€ 3,91	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Aalburg	Noord-Brabant	€ 6,81	€ 5,80	€ 6,19	€ 3,63	€ 5,80	€ 6,19	6,66%
Aalsmeer	Noord-Holland	€ 9,39	€ 5,34	€ 5,34	€ 4,12	€ 5,34	€ 5,34	0,02%
Aalten	Gelderland	€ 4,85	€ 5,62	€ 5,60	€ 3,71	€ 4,85	€ 4,85	0,00%
Achtkarspelen	Friesland	€ 5,37	€ 6,94	€ 6,83	€ 4,08	€ 5,37	€ 5,37	0,00%
Alblasserdam	Zuid-Holland	€ 6,65	€ 7,11	€ 7,57	€ 5,20	€ 6,65	€ 6,65	0,00%
Albrandswaard	Zuid-Holland	€ 7,94	€ 6,03	€ 6,66	€ 4,91	€ 6,03	€ 6,66	10,52%
Alkmaar	Noord-Holland	€ 7,84	€ 8,09	€ 7,47	€ 5,85	€ 7,84	€ 7,47	-4,64%
Almelo	Overijssel	€ 5,78	€ 7,20	€ 6,92	€ 4,79	€ 5,78	€ 5,78	0,00%
Almere	Flevoland	€ 6,18	€ 6,61	€ 6,54	€ 4,67	€ 6,18	€ 6,18	0,00%
Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	€ 6,92	€ 6,50	€ 7,03	€ 4,82	€ 6,50	€ 6,92	6,59%
Alphen-Chaam	Noord-Brabant	€ 6,81	€ 4,75	€ 5,46	€ 3,16	€ 4,75	€ 5,46	15,04%
Ameland	Friesland	€ 5,55	€ 6,28	€ 6,60	€ 4,25	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Amersfoort	Utrecht	€ 7,28	€ 6,41	€ 5,94	€ 4,24	€ 6,41	€ 5,94	-7,34%
Amstelveen	Noord-Holland	€ 12,20	€ 6,48	€ 6,68	€ 4,48	€ 6,48	€ 6,68	3,07%
Amsterdam	Noord-Holland	€ 13,90	€ 7,81	€ 8,05	€ 5,32	€ 7,81	€ 8,05	3,07%
Apeldoorn	Gelderland	€ 6,36	€ 7,49	€ 7,10	€ 5,03	€ 6,36	€ 6,36	0,00%
Appingedam	Groningen	€ 6,19	€ 7,02	€ 6,86	€ 4,76	€ 6,19	€ 6,19	0,00%
Arnhem	Gelderland	€ 7,12	€ 8,22	€ 8,31	€ 5,21	€ 7,12	€ 7,12	0,00%
Assen	Drenthe	€ 5,81	€ 6,25	€ 5,97	€ 4,03	€ 5,81	€ 5,81	0,00%
Asten	Noord-Brabant	€ 5,89	€ 4,77	€ 4,52	€ 3,01	€ 4,77	€ 4,52	-5,20%
Baarle-Nassau	Noord-Brabant	€ 6,81	€ 5,80	€ 6,19	€ 3,94	€ 5,80	€ 6,19	6,66%
Baarn	Utrecht	€ 7,88	€ 7,36	€ 7,50	€ 4,78	€ 7,36	€ 7,50	1,87%

Gemeente	Provincie	Huur- waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingsper- centage maxi- maal realis- tische huur
Barendrecht	Zuid-Holland	€ 6,92	€ 5,53	€ 6,15	€ 4,42	€ 5,53	€ 6,15	11,32%
Barneveld	Gelderland	€ 6,41	€ 6,14	€ 6,20	€ 4,00	€ 6,14	€ 6,20	1,08%
Bedum	Groningen	€ 7,33	€ 6,03	€ 5,94	€ 4,30	€ 6,03	€ 5,94	-1,49%
Beek	Limburg	€ 5,68	€ 5,32	€ 5,15	€ 3,64	€ 5,32	€ 5,15	-3,07%
Beemster	Noord-Holland	€ 6,54	€ 4,95	€ 4,91	€ 3,68	€ 4,95	€ 4,91	-0,74%
Beesel	Limburg	€ 5,93	€ 5,84	€ 5,71	€ 4,09	€ 5,84	€ 5,71	-2,33%
Bellingwedde	Groningen	€ 7,33	€ 4,70	€ 4,56	€ 3,34	€ 4,70	€ 4,56	-3,03%
Bergambacht	Zuid-Holland	€ 6,28	€ 5,19	€ 5,74	€ 3,50	€ 5,19	€ 5,74	10,52%
Bergeijk	Noord-Brabant	€ 5,28	€ 4,70	€ 4,52	€ 3,21	€ 4,70	€ 4,52	-3,80%
Bergen (L.)	Limburg	€ 5,93	€ 5,84	€ 5,84	€ 4,05	€ 5,84	€ 5,84	-0,13%
Bergen (NH.)	Noord-Holland	€ 8,69	€ 5,97	€ 6,51	€ 4,28	€ 5,97	€ 6,51	9,19%
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	€ 6,72	€ 7,62	€ 7,81	€ 4,99	€ 6,72	€ 6,72	0,00%
Berkelland	Gelderland	€ 4,77	€ 5,90	€ 6,05	€ 3,68	€ 4,77	€ 4,77	0,00%
Bernheze	Noord-Brabant	€ 5,69	€ 5,05	€ 4,83	€ 3,34	€ 5,05	€ 4,83	-4,50%
Bernisse	Zuid-Holland	€ 8,60	€ 5,38	€ 5,99	€ 4,04	€ 5,38	€ 5,99	11,32%
Best	Noord-Brabant	€ 6,71	€ 6,11	€ 5,92	€ 4,20	€ 6,11	€ 5,92	-3,10%
Beuningen	Gelderland	€ 6,16	€ 6,17	€ 6,49	€ 4,04	€ 6,16	€ 6,16	0,00%
Beverwijk	Noord-Holland	€ 8,33	€ 9,32	€ 10,11	€ 6,71	€ 8,33	€ 8,33	0,00%
Binnenmaas	Zuid-Holland	€ 6,42	€ 5,60	€ 6,10	€ 4,04	€ 5,60	€ 6,10	8,93%
Bladel	Noord-Brabant	€ 5,48	€ 5,21	€ 5,19	€ 3,50	€ 5,21	€ 5,19	-0,31%
Blaricum	Noord-Holland	€ 7,89	€ 4,55	€ 5,59	€ 3,51	€ 4,55	€ 5,59	22,95%
Bloemendaal	Noord-Holland	€ 10,58	€ 4,78	€ 5,66	€ 3,49	€ 4,78	€ 5,66	18,36%
Bodegraven-Reeuwijk	Zuid-Holland	€ 7,35	€ 6,72	€ 7,65	€ 5,06	€ 6,72	€ 7,35	9,25%
Boekel	Noord-Brabant	€ 6,09	€ 5,88	€ 5,90	€ 3,96	€ 5,88	€ 5,90	0,38%
Borger-Odoorn	Drenthe	€ 4,94	€ 5,67	€ 5,62	€ 3,70	€ 4,94	€ 4,94	0,00%
Borne	Overijssel	€ 5,64	€ 5,49	€ 5,52	€ 3,79	€ 5,49	€ 5,52	0,54%
Borsele	Zeeland	€ 6,46	€ 5,83	€ 5,95	€ 3,99	€ 5,83	€ 5,95	2,17%
Boxmeer	Noord-Brabant	€ 5,25	€ 5,36	€ 5,01	€ 3,47	€ 5,25	€ 5,01	-4,50%
Boxtel	Noord-Brabant	€ 6,03	€ 5,14	€ 4,69	€ 3,23	€ 5,14	€ 4,69	-8,68%
Breda	Noord-Brabant	€ 7,89	€ 7,59	€ 7,99	€ 4,97	€ 7,59	€ 7,89	3,89%
Brielle	Zuid-Holland	€ 7,92	€ 5,98	€ 6,61	€ 4,59	€ 5,98	€ 6,61	10,52%
Bronckhorst	Gelderland	€ 5,08	€ 5,41	€ 5,73	€ 3,42	€ 5,08	€ 5,08	0,00%
Brummen	Gelderland	€ 5,39	€ 6,02	€ 6,21	€ 3,80	€ 5,39	€ 5,39	0,00%
Brunssum	Limburg	€ 6,23	€ 5,97	€ 5,65	€ 4,09	€ 5,97	€ 5,65	-5,27%
Bunnik	Utrecht	€ 6,64	€ 6,16	€ 6,10	€ 4,43	€ 6,16	€ 6,10	-0,96%
Bunschoten	Utrecht	€ 8,40	€ 5,97	€ 5,78	€ 3,95	€ 5,97	€ 5,78	-3,09%
Buren	Gelderland	€ 6,21	€ 5,12	€ 4,96	€ 3,22	€ 5,12	€ 4,96	-3,10%
Bussum	Noord-Holland	€ 9,14	€ 6,64	€ 6,84	€ 4,77	€ 6,64	€ 6,84	3,07%
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 6,79	€ 7,04	€ 7,33	€ 5,58	€ 6,79	€ 6,79	0,00%
Castricum	Noord-Holland	€ 7,32	€ 6,10	€ 6,90	€ 4,46	€ 6,10	€ 6,90	13,01%
Coevorden	Drenthe	€ 5,33	€ 6,67	€ 6,66	€ 4,45	€ 5,33	€ 5,33	0,00%
Cranendonck	Noord-Brabant	€ 5,29	€ 4,99	€ 4,52	€ 3,25	€ 4,99	€ 4,52	-9,38%
Cromstrijen	Zuid-Holland	€ 6,05	€ 5,82	€ 6,39	€ 4,13	€ 5,82	€ 6,05	3,97%
Cuijk	Noord-Brabant	€ 5,18	€ 5,39	€ 4,93	€ 3,61	€ 5,18	€ 4,93	-4,87%
Culemborg	Gelderland	€ 6,44	€ 7,48	€ 7,09	€ 4,90	€ 6,44	€ 6,44	0,00%
Dalfsen	Overijssel	€ 5,65	€ 6,16	€ 6,63	€ 4,29	€ 5,65	€ 5,65	0,00%
Dantumadiel	Friesland	€ 5,55	€ 6,28	€ 6,14	€ 3,85	€ 5,55	€ 5,55	0,00%

Gemeente	Provincie	Huur- waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingsper- centage maxi- maal realis- tische huur
De Bilt	Utrecht	€ 8,79	€ 6,94	€ 7,12	€ 4,67	€ 6,94	€ 7,12	2,57%
De Friese Meren	Friesland	€ 4,78	€ 5,29	€ 5,24	€ 3,55	€ 4,78	€ 4,78	0,00%
De Marne	Groningen	€ 7,33	€ 5,53	€ 5,40	€ 3,72	€ 5,53	€ 5,40	-2,26%
De Ronde Venen	Utrecht	€ 10,30	€ 5,93	€ 6,13	€ 4,03	€ 5,93	€ 6,13	3,28%
De Wolden	Drenthe	€ 4,57	€ 4,11	€ 4,25	€ 2,77	€ 4,11	€ 4,25	3,50%
Delft	Zuid-Holland	€ 9,95	€ 8,89	€ 9,47	€ 5,98	€ 8,89	€ 9,47	6,54%
Delfzijl	Groningen	€ 6,53	€ 6,31	€ 6,07	€ 4,57	€ 6,31	€ 6,07	-3,80%
Den Bosch	Noord-Brabant	€ 8,03	€ 8,88	€ 8,60	€ 5,82	€ 8,03	€ 8,03	0,00%
Den Haag	Zuid-Holland	€ 9,48	€ 5,95	€ 6,11	€ 4,41	€ 5,95	€ 6,11	2,56%
Den Helder	Noord-Holland	€ 6,14	€ 6,91	€ 6,86	€ 4,67	€ 6,14	€ 6,14	0,00%
Deurne	Noord-Brabant	€ 6,07	€ 5,39	€ 5,15	€ 3,40	€ 5,39	€ 5,15	-4,50%
Deventer	Overijssel	€ 6,62	€ 7,31	€ 7,35	€ 4,92	€ 6,62	€ 6,62	0,00%
Diemen	Noord-Holland	€ 7,79	€ 7,48	€ 7,60	€ 4,90	€ 7,48	€ 7,60	1,55%
Dinkelland	Overijssel	€ 5,63	€ 5,88	€ 6,47	€ 4,04	€ 5,63	€ 5,63	0,00%
Doesburg	Gelderland	€ 6,01	€ 7,17	€ 7,30	€ 4,62	€ 6,01	€ 6,01	0,00%
Doetinchem	Gelderland	€ 5,61	€ 7,04	€ 7,02	€ 4,69	€ 5,61	€ 5,61	0,00%
Dongen	Noord-Brabant	€ 5,77	€ 5,57	€ 5,71	€ 3,65	€ 5,57	€ 5,71	2,48%
Dongeradeel	Friesland	€ 5,82	€ 7,64	€ 7,40	€ 4,83	€ 5,82	€ 5,82	0,00%
Dordrecht	Zuid-Holland	€ 6,93	€ 7,29	€ 7,24	€ 5,46	€ 6,93	€ 6,93	0,00%
Drechterland	Noord-Holland	€ 10,88	€ 5,12	€ 5,20	€ 3,72	€ 5,12	€ 5,20	1,55%
Drimmelen	Noord-Brabant	€ 6,24	€ 4,90	€ 5,16	€ 3,09	€ 4,90	€ 5,16	5,27%
Dronten	Flevoland	€ 5,51	€ 6,40	€ 6,56	€ 4,43	€ 5,51	€ 5,51	0,00%
Druten	Gelderland	€ 6,00	€ 6,28	€ 6,61	€ 4,17	€ 6,00	€ 6,00	0,00%
Duiven	Gelderland	€ 5,44	€ 6,28	€ 6,48	€ 4,25	€ 5,44	€ 5,44	0,00%
Echt-Susteren	Limburg	€ 5,65	€ 5,49	€ 5,57	€ 3,89	€ 5,49	€ 5,57	1,34%
Edam-Volendam	Noord-Holland	€ 6,53	€ 5,99	€ 5,95	€ 4,28	€ 5,99	€ 5,95	-0,74%
Ede	Gelderland	€ 6,53	€ 7,41	€ 7,18	€ 5,00	€ 6,53	€ 6,53	0,00%
Eemnes	Utrecht	€ 8,16	€ 5,92	€ 6,07	€ 4,40	€ 5,92	€ 6,07	2,57%
Eemsum	Groningen	€ 7,33	€ 5,77	€ 5,55	€ 4,04	€ 5,77	€ 5,55	-3,80%
Eersel	Noord-Brabant	€ 5,66	€ 4,88	€ 4,79	€ 3,14	€ 4,88	€ 4,79	-1,71%
Eijsden-Margraten	Limburg	€ 5,92	€ 4,92	€ 5,17	€ 3,51	€ 4,92	€ 5,17	5,02%
Eindhoven	Noord-Brabant	€ 8,71	€ 8,02	€ 7,77	€ 5,10	€ 8,02	€ 7,77	-3,10%
Elburg	Gelderland	€ 6,34	€ 7,29	€ 7,07	€ 4,73	€ 6,34	€ 6,34	0,00%
Emmen	Drenthe	€ 5,64	€ 6,16	€ 6,01	€ 4,20	€ 5,64	€ 5,64	0,00%
Enkhuizen	Noord-Holland	€ 6,40	€ 6,83	€ 7,15	€ 4,97	€ 6,40	€ 6,40	0,00%
Enschede	Overijssel	€ 6,22	€ 7,60	€ 7,47	€ 5,14	€ 6,22	€ 6,22	0,00%
Epe	Gelderland	€ 5,83	€ 5,57	€ 5,32	€ 3,56	€ 5,57	€ 5,32	-4,50%
Ermelo	Gelderland	€ 6,54	€ 6,76	€ 6,60	€ 4,18	€ 6,54	€ 6,54	0,00%
Etten-Leur	Noord-Brabant	€ 7,16	€ 6,58	€ 6,84	€ 4,42	€ 6,58	€ 6,84	3,87%
Ferwerderadiel	Friesland	€ 5,55	€ 6,65	€ 6,39	€ 4,19	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Franeke	Friesland	€ 5,41	€ 6,64	€ 6,39	€ 4,37	€ 5,41	€ 5,41	0,00%
Geertruidenberg	Noord-Brabant	€ 7,11	€ 7,69	€ 8,04	€ 4,82	€ 7,11	€ 7,11	0,00%
Geldermalsen	Gelderland	€ 6,29	€ 6,20	€ 6,18	€ 3,85	€ 6,20	€ 6,18	-0,31%
Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	€ 6,04	€ 5,93	€ 5,50	€ 3,93	€ 5,93	€ 5,50	-7,29%
Gemert-Bakel	Noord-Brabant	€ 5,79	€ 5,87	€ 5,52	€ 3,72	€ 5,79	€ 5,52	-4,59%
Gennep	Limburg	€ 5,08	€ 4,67	€ 4,77	€ 3,19	€ 4,67	€ 4,77	2,08%
Giessenlanden	Zuid-Holland	€ 6,01	€ 4,51	€ 4,95	€ 3,18	€ 4,51	€ 4,95	9,73%
Gilze en Rijen	Noord-Brabant	€ 6,38	€ 7,04	€ 7,46	€ 4,41	€ 6,38	€ 6,38	0,00%

Gemeente	Provincie	Huur-waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingspercentage maximaal realistische huur
Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	€ 5,44	€ 4,69	€ 4,92	€ 3,14	€ 4,69	€ 4,92	4,95%
Goes	Zeeland	€ 6,41	€ 7,49	€ 7,66	€ 5,04	€ 6,41	€ 6,41	0,00%
Goirle	Noord-Brabant	€ 5,87	€ 5,19	€ 5,35	€ 3,19	€ 5,19	€ 5,35	3,17%
Gorinchem	Zuid-Holland	€ 7,37	€ 7,30	€ 7,84	€ 5,47	€ 7,30	€ 7,37	0,93%
Gouda	Zuid-Holland	€ 7,02	€ 7,47	€ 7,84	€ 5,56	€ 7,02	€ 7,02	0,00%
Graft-De Rijp	Noord-Holland	€ 7,71	€ 7,14	€ 7,30	€ 5,11	€ 7,14	€ 7,30	2,31%
Grave	Noord-Brabant	€ 5,15	€ 5,55	€ 5,18	€ 3,63	€ 5,15	€ 5,15	0,00%
Groesbeek	Gelderland	€ 6,34	€ 6,74	€ 7,14	€ 4,29	€ 6,34	€ 6,34	0,00%
Groningen	Groningen	€ 8,80	€ 8,78	€ 8,99	€ 5,82	€ 8,78	€ 8,80	0,27%
Grootegast	Groningen	€ 7,33	€ 5,13	€ 5,13	€ 3,33	€ 5,13	€ 5,13	0,05%
Gulpen-Wittem	Limburg	€ 6,15	€ 6,51	€ 6,70	€ 4,72	€ 6,15	€ 6,15	0,00%
Haaksbergen	Overijssel	€ 5,04	€ 5,35	€ 5,34	€ 3,61	€ 5,04	€ 5,04	0,00%
Haaren	Noord-Brabant	€ 5,80	€ 3,16	€ 3,06	€ 2,09	€ 3,16	€ 3,06	-3,10%
Haarlem	Noord-Holland	€ 10,21	€ 7,30	€ 7,25	€ 5,10	€ 7,30	€ 7,25	-0,74%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Noord-Holland	€ 9,06	€ 9,19	€ 9,26	€ 6,78	€ 9,06	€ 9,06	0,00%
Haarlemmermeer	Noord-Holland	€ 8,01	€ 6,02	€ 6,11	€ 4,47	€ 6,02	€ 6,11	1,55%
Halderberge	Noord-Brabant	€ 5,50	€ 5,32	€ 5,41	€ 3,38	€ 5,32	€ 5,41	1,78%
Hardenberg	Overijssel	€ 5,70	€ 5,80	€ 5,88	€ 3,81	€ 5,70	€ 5,70	0,00%
Harderwijk	Gelderland	€ 7,20	€ 7,23	€ 6,96	€ 4,83	€ 7,20	€ 6,96	-3,37%
Hardinxveld-Giessendam	Zuid-Holland	€ 6,64	€ 6,24	€ 6,75	€ 4,57	€ 6,24	€ 6,64	6,37%
Haren	Groningen	€ 6,94	€ 5,97	€ 6,48	€ 4,25	€ 5,97	€ 6,48	8,53%
Harlingen	Friesland	€ 6,00	€ 7,21	€ 6,99	€ 4,85	€ 6,00	€ 6,00	0,00%
Hatterij	Gelderland	€ 6,35	€ 5,38	€ 5,02	€ 3,59	€ 5,38	€ 5,02	-6,59%
Heemskerk	Noord-Holland	€ 7,02	€ 7,20	€ 7,80	€ 5,55	€ 7,02	€ 7,02	0,00%
Heemstede	Noord-Holland	€ 10,33	€ 6,35	€ 7,03	€ 4,74	€ 6,35	€ 7,03	10,72%
Heerde	Gelderland	€ 5,28	€ 5,62	€ 5,41	€ 3,71	€ 5,28	€ 5,28	0,00%
Heerenveen	Friesland	€ 5,41	€ 6,67	€ 6,72	€ 4,40	€ 5,41	€ 5,41	0,00%
Heerhugowaard	Noord-Holland	€ 6,87	€ 7,33	€ 7,05	€ 5,58	€ 6,87	€ 6,87	0,00%
Heerlen	Limburg	€ 5,54	€ 6,95	€ 6,53	€ 4,82	€ 5,54	€ 5,54	0,00%
Heeze-Leende	Noord-Brabant	€ 6,03	€ 4,60	€ 4,52	€ 2,91	€ 4,60	€ 4,52	-1,71%
Heiloo	Noord-Holland	€ 7,92	€ 6,36	€ 6,41	€ 4,68	€ 6,36	€ 6,41	0,78%
Hellendoorn	Overijssel	€ 4,64	€ 5,41	€ 5,64	€ 3,69	€ 4,64	€ 4,64	0,00%
Hellevoetsluis	Zuid-Holland	€ 7,53	€ 6,64	€ 7,02	€ 5,44	€ 6,64	€ 7,02	5,75%
Helmond	Noord-Brabant	€ 6,09	€ 6,69	€ 6,06	€ 4,30	€ 6,09	€ 6,06	-0,52%
Hendrik-Ido-Ambacht	Zuid-Holland	€ 6,54	€ 5,69	€ 5,97	€ 4,42	€ 5,69	€ 5,97	4,95%
Hengelo	Overijssel	€ 5,82	€ 6,67	€ 6,51	€ 4,20	€ 5,82	€ 5,82	0,00%
het Bildt	Friesland	€ 5,55	€ 7,81	€ 7,57	€ 4,79	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Heumen	Gelderland	€ 6,33	€ 6,74	€ 7,28	€ 4,47	€ 6,33	€ 6,33	0,00%
Heusden	Noord-Brabant	€ 5,96	€ 5,62	€ 5,48	€ 3,84	€ 5,62	€ 5,48	-2,40%
Hillegom	Zuid-Holland	€ 8,15	€ 6,66	€ 6,78	€ 5,01	€ 6,66	€ 6,78	1,77%
Hilvarenbeek	Noord-Brabant	€ 6,30	€ 5,24	€ 5,67	€ 3,46	€ 5,24	€ 5,67	8,06%
Hilversum	Noord-Holland	€ 8,99	€ 7,01	€ 7,07	€ 5,09	€ 7,01	€ 7,07	0,78%
Hof van Twente	Overijssel	€ 5,28	€ 5,17	€ 5,27	€ 3,50	€ 5,17	€ 5,27	1,99%
Hollands Kroon	Noord-Holland	€ 5,72	€ 5,64	€ 5,82	€ 3,87	€ 5,64	€ 5,72	1,37%
Hoogeveen	Drenthe	€ 5,79	€ 7,34	€ 7,28	€ 4,87	€ 5,79	€ 5,79	0,00%
Hoogezand-Sappemeer	Groningen	€ 5,57	€ 6,78	€ 6,58	€ 4,68	€ 5,57	€ 5,57	0,00%
Hoorn	Noord-Holland	€ 6,66	€ 6,65	€ 6,81	€ 5,10	€ 6,65	€ 6,66	0,08%

Gemeente	Provincie	Huur-waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingspercentage maximaal realistische huur
Horst aan de Maas	Limburg	€ 5,06	€ 5,34	€ 5,49	€ 3,78	€ 5,06	€ 5,06	0,00%
Houten	Utrecht	€ 7,16	€ 6,14	€ 5,99	€ 4,44	€ 6,14	€ 5,99	-2,38%
Huizen	Noord-Holland	€ 7,85	€ 5,65	€ 5,57	€ 4,30	€ 5,65	€ 5,57	-1,51%
Hulst	Zeeland	€ 5,83	€ 4,63	€ 4,45	€ 3,07	€ 4,63	€ 4,45	-3,80%
IJsselstein	Utrecht	€ 7,62	€ 8,11	€ 7,80	€ 5,70	€ 7,62	€ 7,62	0,00%
Kaag en Braassem	Zuid-Holland	€ 7,08	€ 5,58	€ 5,68	€ 4,06	€ 5,58	€ 5,68	1,77%
Kampen	Overijssel	€ 6,37	€ 8,39	€ 8,80	€ 5,58	€ 6,37	€ 6,37	0,00%
Kapelle	Zeeland	€ 5,65	€ 6,09	€ 6,26	€ 4,18	€ 5,65	€ 5,65	0,00%
Katwijk	Zuid-Holland	€ 7,97	€ 6,81	€ 6,82	€ 4,94	€ 6,81	€ 6,82	0,18%
Kerkrade	Limburg	€ 5,74	€ 7,17	€ 6,74	€ 4,89	€ 5,74	€ 5,74	0,00%
Koggenland	Noord-Holland	€ 7,65	€ 6,72	€ 7,34	€ 4,75	€ 6,72	€ 7,34	9,19%
Kollumerland en Nieuwkruisland	Friesland	€ 5,55	€ 6,33	€ 6,18	€ 4,03	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Korendijk	Zuid-Holland	€ 6,08	€ 6,21	€ 6,86	€ 4,47	€ 6,08	€ 6,08	0,00%
Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	€ 7,26	€ 7,02	€ 7,64	€ 5,27	€ 7,02	€ 7,26	3,47%
Laarbeek	Noord-Brabant	€ 5,41	€ 5,23	€ 4,89	€ 3,21	€ 5,23	€ 4,89	-6,59%
Landerd	Noord-Brabant	€ 5,23	€ 4,35	€ 4,09	€ 2,87	€ 4,35	€ 4,09	-5,90%
Landgraaf	Limburg	€ 5,75	€ 6,56	€ 6,31	€ 4,57	€ 5,75	€ 5,75	0,00%
Landsmeer	Noord-Holland	€ 6,79	€ 5,61	€ 5,79	€ 3,90	€ 5,61	€ 5,79	3,07%
Langedijk	Noord-Holland	€ 6,06	€ 5,30	€ 4,94	€ 3,88	€ 5,30	€ 4,94	-6,86%
Lansingerland	Zuid-Holland	€ 7,16	€ 5,06	€ 5,71	€ 3,95	€ 5,06	€ 5,71	12,91%
Laren	Noord-Holland	€ 11,88	€ 4,45	€ 5,40	€ 3,10	€ 4,45	€ 5,40	21,42%
Leek	Groningen	€ 5,90	€ 5,55	€ 5,47	€ 3,96	€ 5,55	€ 5,47	-1,49%
Leerdam	Zuid-Holland	€ 6,74	€ 8,06	€ 8,91	€ 5,75	€ 6,74	€ 6,74	0,00%
Leeuwarden	Friesland	€ 5,83	€ 7,69	€ 7,28	€ 4,85	€ 5,83	€ 5,83	0,00%
Leeuwarderadeel	Friesland	€ 5,03	€ 6,49	€ 6,39	€ 4,64	€ 5,03	€ 5,03	0,00%
Leiden	Zuid-Holland	€ 10,52	€ 8,33	€ 8,08	€ 6,16	€ 8,33	€ 8,08	-3,01%
Leiderdorp	Zuid-Holland	€ 7,17	€ 6,04	€ 5,91	€ 4,61	€ 6,04	€ 5,91	-2,21%
Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	€ 8,51	€ 6,71	€ 7,31	€ 4,97	€ 6,71	€ 7,31	8,93%
Lelystad	Flevoland	€ 5,50	€ 6,35	€ 6,06	€ 4,39	€ 5,50	€ 5,50	0,00%
Leudal	Limburg	€ 5,33	€ 5,22	€ 5,29	€ 3,74	€ 5,22	€ 5,29	1,34%
Leusden	Utrecht	€ 6,31	€ 6,65	€ 6,63	€ 4,62	€ 6,31	€ 6,31	0,00%
Lingewaal	Gelderland	€ 5,97	€ 6,65	€ 6,63	€ 4,07	€ 5,97	€ 5,97	0,00%
Lingewaard	Gelderland	€ 6,01	€ 6,01	€ 6,28	€ 3,99	€ 6,01	€ 6,01	0,15%
Lisse	Zuid-Holland	€ 7,95	€ 6,71	€ 6,67	€ 4,81	€ 6,71	€ 6,67	-0,62%
Littenseradiel	Friesland	€ 5,55	€ 6,70	€ 6,74	€ 4,39	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Lochem	Gelderland	€ 5,64	€ 6,21	€ 6,66	€ 3,90	€ 5,64	€ 5,64	0,00%
Loon op Zand	Noord-Brabant	€ 6,64	€ 5,79	€ 6,18	€ 3,85	€ 5,79	€ 6,18	6,66%
Lopik	Utrecht	€ 7,05	€ 6,45	€ 6,30	€ 4,24	€ 6,45	€ 6,30	-2,38%
Loppersum	Groningen	€ 7,33	€ 5,73	€ 5,60	€ 3,73	€ 5,73	€ 5,60	-2,26%
Losser	Overijssel	€ 5,11	€ 4,88	€ 4,87	€ 3,35	€ 4,88	€ 4,87	-0,18%
Maasdonk	Noord-Brabant	€ 5,55	€ 5,00	€ 4,95	€ 3,31	€ 5,00	€ 4,95	-1,01%
Maasdriel	Gelderland	€ 6,35	€ 5,70	€ 5,60	€ 3,63	€ 5,70	€ 5,60	-1,71%
Maasgouw	Limburg	€ 5,25	€ 4,90	€ 4,90	€ 3,46	€ 4,90	€ 4,90	-0,13%
Maassluis	Zuid-Holland	€ 6,63	€ 6,95	€ 7,40	€ 5,24	€ 6,63	€ 6,63	0,00%
Maastricht	Limburg	€ 7,48	€ 6,33	€ 6,46	€ 3,98	€ 6,33	€ 6,46	2,08%
Marum	Groningen	€ 7,33	€ 5,13	€ 5,25	€ 3,41	€ 5,13	€ 5,25	2,36%
Medemblik	Noord-Holland	€ 5,84	€ 5,24	€ 5,48	€ 3,72	€ 5,24	€ 5,48	4,61%

Gemeente	Provincie	Huur- waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingsper- centage maxi- maal realis- tische huur
Meerssen	Limburg	€ 6,69	€ 5,32	€ 5,51	€ 3,59	€ 5,32	€ 5,51	3,55%
Menameradiel	Friesland	€ 5,55	€ 5,96	€ 5,82	€ 3,76	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Menterwolde	Groningen	€ 7,33	€ 5,77	€ 5,68	€ 3,88	€ 5,77	€ 5,68	-1,49%
Meppel	Drenthe	€ 6,58	€ 7,89	€ 8,05	€ 5,03	€ 6,58	€ 6,58	0,00%
Middelburg	Zeeland	€ 6,57	€ 7,29	€ 7,23	€ 5,01	€ 6,57	€ 6,57	0,00%
Midden-Delfland	Zuid-Holland	€ 6,75	€ 5,22	€ 6,06	€ 3,96	€ 5,22	€ 6,06	16,09%
Midden-Drenthe	Drenthe	€ 5,11	€ 5,55	€ 5,50	€ 3,54	€ 5,11	€ 5,11	0,00%
Mill en Sint Hubert	Noord-Brabant	€ 5,28	€ 4,91	€ 4,56	€ 3,13	€ 4,91	€ 4,56	-7,29%
Millingen aan de Rijn	Gelderland	€ 5,21	€ 5,24	€ 5,11	€ 3,34	€ 5,21	€ 5,11	-1,86%
Moerdijk	Noord-Brabant	€ 7,20	€ 6,44	€ 6,64	€ 3,97	€ 6,44	€ 6,64	3,17%
Molenwaard	Zuid-Holland	€ 8,60	€ 5,30	€ 5,77	€ 3,71	€ 5,30	€ 5,77	8,93%
Montferland	Gelderland	€ 5,09	€ 6,04	€ 6,10	€ 4,07	€ 5,09	€ 5,09	0,00%
Montfoort	Utrecht	€ 7,39	€ 7,46	€ 7,44	€ 5,44	€ 7,39	€ 7,39	0,00%
Mook en Middelaar	Limburg	€ 5,89	€ 5,19	€ 5,57	€ 3,56	€ 5,19	€ 5,57	7,22%
Muiden	Noord-Holland	€ 9,81	€ 6,22	€ 6,65	€ 4,36	€ 6,22	€ 6,65	6,90%
Naarden	Noord-Holland	€ 9,71	€ 6,15	€ 6,29	€ 4,66	€ 6,15	€ 6,29	2,31%
Neder-Betuwe	Gelderland	€ 5,81	€ 5,63	€ 5,18	€ 3,59	€ 5,63	€ 5,18	-7,99%
Nederlek	Zuid-Holland	€ 8,60	€ 6,20	€ 6,71	€ 4,21	€ 6,20	€ 6,71	8,13%
Nederweert	Limburg	€ 5,15	€ 4,77	€ 4,80	€ 3,19	€ 4,77	€ 4,80	0,61%
Neerijnen	Gelderland	€ 6,28	€ 6,30	€ 6,10	€ 3,79	€ 6,28	€ 6,10	-2,79%
Nieuwegein	Utrecht	€ 6,69	€ 6,77	€ 6,37	€ 4,85	€ 6,69	€ 6,37	-4,81%
Nieuwkoop	Zuid-Holland	€ 6,41	€ 4,77	€ 5,47	€ 3,63	€ 4,77	€ 5,47	14,50%
Nijkerk	Gelderland	€ 6,53	€ 6,03	€ 5,85	€ 3,87	€ 6,03	€ 5,85	-3,10%
Nijmegen	Gelderland	€ 7,27	€ 7,24	€ 7,42	€ 4,50	€ 7,24	€ 7,27	0,40%
Noord-Beveland	Zeeland	€ 6,46	€ 6,41	€ 6,60	€ 4,21	€ 6,41	€ 6,46	0,75%
Noordenveld	Drenthe	€ 5,49	€ 5,13	€ 5,15	€ 3,37	€ 5,13	€ 5,15	0,58%
Noordoostpolder	Flevoland	€ 5,32	€ 6,08	€ 6,06	€ 3,83	€ 5,32	€ 5,32	0,00%
Noordwijk	Zuid-Holland	€ 9,54	€ 6,42	€ 7,05	€ 4,63	€ 6,42	€ 7,05	9,73%
Noordwijkerhout	Zuid-Holland	€ 7,24	€ 5,70	€ 5,84	€ 4,35	€ 5,70	€ 5,84	2,56%
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Noord-Brabant	€ 6,63	€ 5,48	€ 5,47	€ 3,81	€ 5,48	€ 5,47	-0,31%
Nunspeet	Gelderland	€ 7,39	€ 6,72	€ 6,56	€ 4,22	€ 6,72	€ 6,56	-2,40%
Nuth	Limburg	€ 5,93	€ 5,24	€ 5,16	€ 3,44	€ 5,24	€ 5,16	-1,59%
Oegstgeest	Zuid-Holland	€ 9,06	€ 4,95	€ 5,00	€ 3,84	€ 4,95	€ 5,00	0,97%
Oirschot	Noord-Brabant	€ 5,86	€ 4,89	€ 5,01	€ 3,18	€ 4,89	€ 5,01	2,48%
Oisterwijk	Noord-Brabant	€ 6,98	€ 6,35	€ 7,26	€ 4,18	€ 6,35	€ 6,98	10,00%
Oldambt	Groningen	€ 5,63	€ 6,00	€ 5,78	€ 4,25	€ 5,63	€ 5,63	0,00%
Oldebroek	Gelderland	€ 6,04	€ 3,12	€ 2,80	€ 1,89	€ 3,12	€ 2,80	-10,08%
Oldenzaal	Overijssel	€ 5,48	€ 5,62	€ 5,65	€ 3,67	€ 5,48	€ 5,48	0,00%
Olst-Wijhe	Overijssel	€ 5,68	€ 6,15	€ 6,23	€ 4,13	€ 5,68	€ 5,68	0,00%
Ommen	Overijssel	€ 5,77	€ 5,71	€ 5,99	€ 3,74	€ 5,71	€ 5,77	1,03%
Onderbanken	Limburg	€ 5,93	€ 5,11	€ 4,95	€ 3,49	€ 5,11	€ 4,95	-3,07%
Oost Gelre	Gelderland	€ 4,95	€ 4,87	€ 4,82	€ 3,09	€ 4,87	€ 4,82	-1,01%
Oosterhout	Noord-Brabant	€ 6,85	€ 6,89	€ 7,21	€ 4,68	€ 6,85	€ 6,85	0,00%
Ooststellingwerf	Friesland	€ 5,21	€ 6,66	€ 6,70	€ 4,14	€ 5,21	€ 5,21	0,00%
Oostzaan	Noord-Holland	€ 10,88	€ 6,03	€ 6,13	€ 4,02	€ 6,03	€ 6,13	1,55%
Opmeer	Noord-Holland	€ 10,88	€ 5,20	€ 5,44	€ 3,77	€ 5,20	€ 5,44	4,61%
Opsterland	Friesland	€ 6,31	€ 6,35	€ 6,35	€ 4,27	€ 6,31	€ 6,31	0,00%

Gemeente	Provincie	Huur- waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingsper- centage maxi- maal realis- tische huur
Oss	Noord-Brabant	€ 6,05	€ 6,44	€ 5,97	€ 4,29	€ 6,05	€ 5,97	-1,26%
Oud-Beijerland	Zuid-Holland	€ 6,05	€ 5,22	€ 5,64	€ 3,93	€ 5,22	€ 5,64	8,13%
Oude IJsselstreek	Gelderland	€ 4,96	€ 5,57	€ 5,59	€ 3,64	€ 4,96	€ 4,96	0,00%
Ouder-Amstel	Noord-Holland	€ 9,58	€ 5,20	€ 5,32	€ 3,94	€ 5,20	€ 5,32	2,31%
Ouderkerk	Zuid-Holland	€ 6,29	€ 6,62	€ 7,36	€ 4,94	€ 6,29	€ 6,29	0,00%
Oudewater	Utrecht	€ 7,09	€ 7,11	€ 7,04	€ 4,64	€ 7,09	€ 7,04	-0,67%
Overbetuwe	Gelderland	€ 6,08	€ 6,34	€ 6,68	€ 4,33	€ 6,08	€ 6,08	0,00%
Papendrecht	Zuid-Holland	€ 7,58	€ 6,86	€ 7,14	€ 5,11	€ 6,86	€ 7,14	4,15%
Peel en Maas	Limburg	€ 5,50	€ 5,43	€ 5,58	€ 3,83	€ 5,43	€ 5,50	1,30%
Pekela	Groningen	€ 5,55	€ 5,27	€ 4,90	€ 3,80	€ 5,27	€ 4,90	-6,88%
Pijnacker-Nootdorp	Zuid-Holland	€ 6,92	€ 4,84	€ 5,35	€ 4,02	€ 4,84	€ 5,35	10,52%
Purmerend	Noord-Holland	€ 7,40	€ 7,26	€ 6,81	€ 5,45	€ 7,26	€ 6,81	-6,09%
Putten	Gelderland	€ 6,53	€ 7,22	€ 7,14	€ 4,45	€ 6,53	€ 6,53	0,00%
Raalte	Overijssel	€ 5,06	€ 5,49	€ 5,64	€ 3,71	€ 5,06	€ 5,06	0,00%
Reimerswaal	Zeeland	€ 7,36	€ 6,94	€ 7,03	€ 4,62	€ 6,94	€ 7,03	1,42%
Renkum	Gelderland	€ 6,88	€ 3,63	€ 3,66	€ 2,44	€ 3,63	€ 3,66	1,08%
Renswoude	Utrecht	€ 8,29	€ 9,24	€ 9,54	€ 5,87	€ 8,29	€ 8,29	0,00%
Reusel-De Mierden	Noord-Brabant	€ 5,69	€ 5,92	€ 5,86	€ 3,95	€ 5,69	€ 5,69	0,00%
Rheden	Gelderland	€ 6,95	€ 7,82	€ 8,07	€ 5,03	€ 6,95	€ 6,95	0,00%
Rhenen	Utrecht	€ 6,16	€ 5,73	€ 5,39	€ 3,62	€ 5,73	€ 5,39	-5,92%
Ridderkerk	Zuid-Holland	€ 7,48	€ 7,11	€ 7,75	€ 5,38	€ 7,11	€ 7,48	5,09%
Rijnwaarden	Gelderland	€ 5,45	€ 6,65	€ 6,72	€ 4,63	€ 5,45	€ 5,45	0,00%
Rijssen-Holten	Overijssel	€ 6,20	€ 6,10	€ 6,31	€ 3,98	€ 6,10	€ 6,20	1,70%
Rijswijk	Zuid-Holland	€ 7,26	€ 5,92	€ 6,21	€ 4,28	€ 5,92	€ 6,21	4,95%
Roerdalen	Limburg	€ 5,75	€ 4,89	€ 4,81	€ 3,47	€ 4,89	€ 4,81	-1,59%
Roermond	Limburg	€ 6,03	€ 6,05	€ 5,99	€ 4,25	€ 6,03	€ 5,99	-0,57%
Roosendaal	Noord-Brabant	€ 6,23	€ 6,50	€ 6,71	€ 4,34	€ 6,23	€ 6,23	0,00%
Rotterdam	Zuid-Holland	€ 8,14	€ 7,36	€ 7,43	€ 5,36	€ 7,36	€ 7,43	0,97%
Rozendaal	Gelderland	€ 6,28	€ 4,60	€ 5,65	€ 2,80	€ 4,60	€ 5,65	22,71%
Rucphen	Noord-Brabant	€ 6,81	€ 5,84	€ 5,99	€ 3,39	€ 5,84	€ 5,99	2,48%
Schagen	Noord-Holland	€ 6,32	€ 5,46	€ 5,76	€ 4,01	€ 5,46	€ 5,76	5,37%
Schermer	Noord-Holland	€ 10,88	€ 4,93	€ 4,67	€ 3,48	€ 4,93	€ 4,67	-5,33%
Scherpenzeel	Gelderland	€ 7,82	€ 8,89	€ 8,47	€ 5,87	€ 7,82	€ 7,82	0,00%
Schiedam	Zuid-Holland	€ 7,17	€ 7,82	€ 7,83	€ 5,81	€ 7,17	€ 7,17	0,00%
Schiermonnikoog	Friesland	€ 5,55	€ 6,93	€ 8,04	€ 4,72	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Schijndel	Noord-Brabant	€ 6,02	€ 5,30	€ 4,95	€ 3,25	€ 5,30	€ 4,95	-6,59%
Schinnen	Limburg	€ 5,36	€ 4,35	€ 4,25	€ 3,08	€ 4,35	€ 4,25	-2,33%
Schoonhoven	Zuid-Holland	€ 7,24	€ 6,86	€ 7,47	€ 4,75	€ 6,86	€ 7,24	5,46%
Schouwen-Duiveland	Zeeland	€ 6,02	€ 5,78	€ 5,90	€ 4,11	€ 5,78	€ 5,90	2,17%
Simpelveld	Limburg	€ 5,93	€ 5,72	€ 5,42	€ 4,07	€ 5,72	€ 5,42	-5,27%
Sint Anthonis	Noord-Brabant	€ 5,40	€ 4,40	€ 4,05	€ 2,91	€ 4,40	€ 4,05	-7,99%
Sint-Michielsgestel	Noord-Brabant	€ 6,43	€ 5,67	€ 5,53	€ 3,65	€ 5,67	€ 5,53	-2,40%
Sint-Oedenrode	Noord-Brabant	€ 5,53	€ 5,06	€ 4,90	€ 3,41	€ 5,06	€ 4,90	-3,10%
Sittard-Geleen	Limburg	€ 5,83	€ 6,11	€ 5,97	€ 4,15	€ 5,83	€ 5,83	0,00%
Sliedrecht	Zuid-Holland	€ 6,54	€ 6,34	€ 6,35	€ 4,50	€ 6,34	€ 6,35	0,18%
Slochteren	Groningen	€ 5,42	€ 5,21	€ 5,22	€ 3,55	€ 5,21	€ 5,22	0,05%
Sluis	Zeeland	€ 5,74	€ 5,55	€ 5,50	€ 3,61	€ 5,55	€ 5,50	-0,81%
Smallingerland	Friesland	€ 5,20	€ 5,70	€ 5,52	€ 3,79	€ 5,20	€ 5,20	0,00%

Gemeente	Provincie	Huur-waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingspercentage maximaal realistische huur
Soest	Utrecht	€ 7,87	€ 6,85	€ 6,88	€ 4,77	€ 6,85	€ 6,88	0,45%
Someren	Noord-Brabant	€ 5,83	€ 4,70	€ 4,56	€ 3,08	€ 4,70	€ 4,56	-3,10%
Son en Breugel	Noord-Brabant	€ 6,84	€ 5,59	€ 5,49	€ 3,92	€ 5,59	€ 5,49	-1,71%
Spijkenisse	Zuid-Holland	€ 7,33	€ 7,43	€ 7,56	€ 5,96	€ 7,33	€ 7,33	0,00%
Stadskanaal	Groningen	€ 5,52	€ 6,37	€ 6,17	€ 4,72	€ 5,52	€ 5,52	0,00%
Staphorst	Overijssel	€ 5,02	€ 4,17	€ 4,37	€ 2,94	€ 4,17	€ 4,37	4,89%
Stede Broec	Noord-Holland	€ 6,42	€ 7,39	€ 7,62	€ 5,37	€ 6,42	€ 6,42	0,00%
Steenbergen	Noord-Brabant	€ 6,66	€ 6,73	€ 6,85	€ 4,30	€ 6,66	€ 6,66	0,00%
Steenwijkerland	Overijssel	€ 5,77	€ 7,43	€ 7,63	€ 4,93	€ 5,77	€ 5,77	0,00%
Stein	Limburg	€ 5,93	€ 5,72	€ 5,67	€ 3,84	€ 5,72	€ 5,67	-0,86%
Stichtse Vecht	Utrecht	€ 8,24	€ 6,30	€ 6,15	€ 4,36	€ 6,30	€ 6,15	-2,38%
Strijen	Zuid-Holland	€ 8,60	€ 6,15	€ 6,60	€ 4,32	€ 6,15	€ 6,60	7,33%
Súdwest-Fryslân	Friesland	€ 5,53	€ 6,02	€ 5,88	€ 3,92	€ 5,53	€ 5,53	0,00%
Ten Boer	Groningen	€ 7,33	€ 5,69	€ 5,60	€ 3,97	€ 5,69	€ 5,60	-1,49%
Terneuzen	Zeeland	€ 6,93	€ 6,92	€ 6,66	€ 4,73	€ 6,92	€ 6,66	-3,80%
Terschelling	Friesland	€ 5,55	€ 6,43	€ 7,37	€ 4,15	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Texel	Noord-Holland	€ 10,88	€ 5,49	€ 5,91	€ 3,95	€ 5,49	€ 5,91	7,66%
Teylingen	Zuid-Holland	€ 7,44	€ 6,09	€ 6,44	€ 4,65	€ 6,09	€ 6,44	5,75%
Tholen	Zeeland	€ 5,49	€ 5,39	€ 5,31	€ 3,49	€ 5,39	€ 5,31	-1,56%
Tiel	Gelderland	€ 6,23	€ 7,53	€ 6,93	€ 4,60	€ 6,23	€ 6,23	0,00%
Tilburg	Noord-Brabant	€ 7,30	€ 8,69	€ 8,84	€ 5,53	€ 7,30	€ 7,30	0,00%
Tubbergen	Overijssel	€ 5,32	€ 5,80	€ 6,25	€ 4,06	€ 5,32	€ 5,32	0,00%
Twenterand	Overijssel	€ 5,53	€ 6,42	€ 6,55	€ 4,10	€ 5,53	€ 5,53	0,00%
Tynaarlo	Drenthe	€ 6,24	€ 5,93	€ 6,14	€ 3,97	€ 5,93	€ 6,14	3,50%
Tytsjerksteradiel	Friesland	€ 5,52	€ 6,65	€ 6,69	€ 4,45	€ 5,52	€ 5,52	0,00%
Ubbergen	Gelderland	€ 6,73	€ 7,05	€ 7,52	€ 4,44	€ 6,73	€ 6,73	0,00%
Uden	Noord-Brabant	€ 6,25	€ 6,13	€ 5,55	€ 3,97	€ 6,13	€ 5,55	-9,38%
Uitgeest	Noord-Holland	€ 6,75	€ 6,58	€ 7,18	€ 4,85	€ 6,58	€ 6,75	2,65%
Uithoorn	Noord-Holland	€ 7,29	€ 6,07	€ 5,89	€ 4,49	€ 6,07	€ 5,89	-3,04%
Urk	Flevoland	€ 5,95	€ 6,26	€ 6,28	€ 4,14	€ 5,95	€ 5,95	0,00%
Utrecht	Utrecht	€ 9,75	€ 9,52	€ 9,76	€ 5,95	€ 9,52	€ 9,75	2,45%
Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	€ 7,87	€ 6,04	€ 6,11	€ 4,01	€ 6,04	€ 6,11	1,16%
Vaals	Limburg	€ 5,47	€ 6,16	€ 5,88	€ 4,02	€ 5,47	€ 5,47	0,00%
Valkenburg aan de Geul	Limburg	€ 5,98	€ 5,31	€ 5,34	€ 3,69	€ 5,31	€ 5,34	0,61%
Valkenswaard	Noord-Brabant	€ 7,11	€ 7,17	€ 6,90	€ 4,63	€ 7,11	€ 6,90	-2,97%
Veendam	Groningen	€ 5,48	€ 6,84	€ 6,53	€ 5,04	€ 5,48	€ 5,48	0,00%
Veenendaal	Utrecht	€ 7,01	€ 7,24	€ 6,65	€ 4,99	€ 7,01	€ 6,65	-5,04%
Veere	Zeeland	€ 5,25	€ 4,96	€ 5,40	€ 3,41	€ 4,96	€ 5,25	5,80%
Veghel	Noord-Brabant	€ 5,92	€ 4,99	€ 4,63	€ 3,36	€ 4,99	€ 4,63	-7,29%
Veldhoven	Noord-Brabant	€ 7,32	€ 6,11	€ 5,79	€ 4,15	€ 6,11	€ 5,79	-5,20%
Velsen	Noord-Holland	€ 7,40	€ 7,31	€ 7,75	€ 4,97	€ 7,31	€ 7,40	1,31%
Venlo	Limburg	€ 6,02	€ 6,18	€ 6,03	€ 4,28	€ 6,02	€ 6,02	0,00%
Venray	Limburg	€ 6,02	€ 6,29	€ 6,47	€ 4,33	€ 6,02	€ 6,02	0,00%
Vianen	Utrecht	€ 7,05	€ 7,47	€ 7,03	€ 4,89	€ 7,05	€ 7,03	-0,30%
Vlaardingen	Zuid-Holland	€ 7,42	€ 7,62	€ 7,82	€ 5,41	€ 7,42	€ 7,42	0,00%
Vlagtwedde	Groningen	€ 7,33	€ 4,85	€ 4,81	€ 3,32	€ 4,85	€ 4,81	-0,72%
Vlieland	Friesland	€ 5,55	€ 7,51	€ 8,94	€ 4,70	€ 5,55	€ 5,55	0,00%
Vlissingen	Zeeland	€ 6,84	€ 7,52	€ 7,46	€ 5,02	€ 6,84	€ 6,84	0,00%

Gemeente	Provincie	Huur- waarde	Huidige maximaal redelijke huur	Nieuwe maximaal redelijke huur	Actuele huur	Huidige maximaal realistische huur	Nieuwe maximaal realistische huur	Wijzigingsper- centage maxi- maal realis- tische huur
Vlist	Zuid-Holland	€ 7,40	€ 5,88	€ 6,63	€ 4,33	€ 5,88	€ 6,63	12,91%
Voerendaal	Limburg	€ 5,93	€ 5,31	€ 5,34	€ 3,74	€ 5,31	€ 5,34	0,61%
Voorschoten	Zuid-Holland	€ 8,92	€ 5,56	€ 5,66	€ 4,41	€ 5,56	€ 5,66	1,77%
Voorst	Gelderland	€ 7,10	€ 6,15	€ 5,96	€ 3,87	€ 6,15	€ 5,96	-3,10%
Vught	Noord-Brabant	€ 7,73	€ 5,70	€ 5,72	€ 3,64	€ 5,70	€ 5,72	0,38%
Waalre	Noord-Brabant	€ 8,07	€ 7,30	€ 7,23	€ 4,78	€ 7,30	€ 7,23	-1,01%
Waalwijk	Noord-Brabant	€ 6,51	€ 6,97	€ 7,39	€ 4,54	€ 6,51	€ 6,51	0,00%
Waddinxveen	Zuid-Holland	€ 6,19	€ 6,79	€ 7,34	€ 5,00	€ 6,19	€ 6,19	0,00%
Wageningen	Gelderland	€ 6,87	€ 9,60	€ 9,64	€ 5,51	€ 6,87	€ 6,87	0,00%
Wassenaar	Zuid-Holland	€ 11,93	€ 4,15	€ 5,35	€ 3,00	€ 4,15	€ 5,35	28,83%
Waterland	Noord-Holland	€ 8,26	€ 6,19	€ 6,29	€ 4,35	€ 6,19	€ 6,29	1,55%
Weert	Limburg	€ 5,80	€ 5,81	€ 5,94	€ 4,04	€ 5,80	€ 5,80	0,00%
Weesp	Noord-Holland	€ 9,04	€ 7,68	€ 7,45	€ 5,30	€ 7,68	€ 7,45	-3,04%
Werkendam	Noord-Brabant	€ 5,55	€ 4,80	€ 4,95	€ 3,01	€ 4,80	€ 4,95	3,17%
West Maas en Waal	Gelderland	€ 5,58	€ 5,33	€ 5,09	€ 3,37	€ 5,33	€ 5,09	-4,50%
Westerveld	Drenthe	€ 5,46	€ 3,90	€ 4,09	€ 2,63	€ 3,90	€ 4,09	4,95%
Westervoort	Gelderland	€ 5,20	€ 6,79	€ 6,77	€ 4,59	€ 5,20	€ 5,20	0,00%
Westland	Zuid-Holland	€ 7,14	€ 5,79	€ 6,49	€ 4,59	€ 5,79	€ 6,49	12,11%
Weststellingwerf	Friesland	€ 5,28	€ 5,61	€ 5,56	€ 3,50	€ 5,28	€ 5,28	0,00%
Westvoorne	Zuid-Holland	€ 8,89	€ 6,28	€ 7,49	€ 4,60	€ 6,28	€ 7,49	19,28%
Wierden	Overijssel	€ 5,73	€ 6,15	€ 6,54	€ 4,03	€ 5,73	€ 5,73	0,00%
Wijchen	Gelderland	€ 5,77	€ 6,00	€ 6,19	€ 4,11	€ 5,77	€ 5,77	0,00%
Wijdmeren	Noord-Holland	€ 9,00	€ 6,32	€ 6,80	€ 4,61	€ 6,32	€ 6,80	7,66%
Wijk bij Duurstede	Utrecht	€ 6,40	€ 6,40	€ 6,20	€ 4,57	€ 6,40	€ 6,20	-3,04%
Winsum	Groningen	€ 7,33	€ 5,73	€ 5,60	€ 3,93	€ 5,73	€ 5,60	-2,26%
Winterswijk	Gelderland	€ 5,51	€ 3,62	€ 3,54	€ 2,37	€ 3,62	€ 3,54	-2,40%
Woensdrecht	Noord-Brabant	€ 5,54	€ 5,03	€ 5,08	€ 3,32	€ 5,03	€ 5,08	1,08%
Woerden	Utrecht	€ 8,40	€ 7,78	€ 7,59	€ 5,26	€ 7,78	€ 7,59	-2,38%
Wormerland	Noord-Holland	€ 7,88	€ 7,23	€ 7,18	€ 4,95	€ 7,23	€ 7,18	-0,74%
Woudenberg	Utrecht	€ 7,67	€ 7,52	€ 7,82	€ 5,37	€ 7,52	€ 7,67	1,96%
Woudrichem	Noord-Brabant	€ 6,81	€ 6,28	€ 6,61	€ 3,96	€ 6,28	€ 6,61	5,27%
Zaanstad	Noord-Holland	€ 7,30	€ 7,31	€ 7,70	€ 5,11	€ 7,30	€ 7,30	0,00%
Zaltbommel	Gelderland	€ 6,32	€ 5,76	€ 5,42	€ 3,54	€ 5,76	€ 5,42	-5,90%
Zandvoort	Noord-Holland	€ 8,88	€ 7,18	€ 8,11	€ 5,32	€ 7,18	€ 8,11	13,01%
Zederik	Zuid-Holland	€ 6,35	€ 6,14	€ 6,93	€ 4,40	€ 6,14	€ 6,35	3,48%
Zeevang	Noord-Holland	€ 10,88	€ 4,63	€ 4,38	€ 3,24	€ 4,63	€ 4,38	-5,33%
Zeewolde	Flevoland	€ 5,66	€ 5,97	€ 6,32	€ 4,18	€ 5,66	€ 5,66	0,00%
Zeist	Utrecht	€ 8,75	€ 7,23	€ 7,16	€ 4,88	€ 7,23	€ 7,16	-0,96%
Zevenaer	Gelderland	€ 5,39	€ 6,42	€ 6,36	€ 4,45	€ 5,39	€ 5,39	0,00%
Zoetermeer	Zuid-Holland	€ 6,74	€ 6,29	€ 6,60	€ 4,94	€ 6,29	€ 6,60	4,95%
Zoeterwoude	Zuid-Holland	€ 6,97	€ 5,15	€ 5,19	€ 4,23	€ 5,15	€ 5,19	0,97%
Zuidhorn	Groningen	€ 5,45	€ 5,44	€ 5,45	€ 3,70	€ 5,44	€ 5,45	0,05%
Zuidplas	Zuid-Holland	€ 7,04	€ 6,39	€ 7,06	€ 4,77	€ 6,39	€ 7,04	10,29%
Zundert	Noord-Brabant	€ 5,89	€ 5,06	€ 5,43	€ 3,26	€ 5,06	€ 5,43	7,36%
Zutphen	Gelderland	€ 6,03	€ 7,24	€ 7,27	€ 4,57	€ 6,03	€ 6,03	0,00%
Zwartewaterland	Overijssel	€ 6,09	€ 6,14	€ 6,35	€ 4,20	€ 6,09	€ 6,09	0,00%
Zwijndrecht	Zuid-Holland	€ 6,43	€ 6,47	€ 6,64	€ 4,92	€ 6,43	€ 6,43	0,00%
Zwolle	Overijssel	€ 8,27	€ 9,42	€ 9,95	€ 6,22	€ 8,27	€ 8,27	0,00%

Bijlage 8. Bepaling van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat

Tabel 28 toont op provincieniveau het overzicht tussen het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur, het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur en het wijzigingspercentage van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Alles wat procentueel omlaag gaat is dik gedrukt en rood gekleurd. Het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur is overgenomen uit *Bijlage 6. Bepaling huidige en nieuwe maximaal redelijke huur* op pagina 103 en het wijzigingspercentage van de maximaal realistische huur is overgenomen uit *Bijlage 7. Bepaling maximaal realistische huur* op pagina 122. De berekening die hoort bij het wijzigingspercentage van de marktwaarde in verhuurde staat, is nader toegelicht bij deelvraag 4. *Tabel 29. Som wijzigingspercentage marktwaarde in verhuurde staat* op pagina 133 geeft de berekening van de landelijke gemiddelde stijging van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat weer. Hieruit blijkt dat de landelijke gemiddelde stijging van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat afgerond 0,3% bedraagt. Dit is berekend middels de volgende berekening: $8.412,65318128373$ (totaal wijzigingspercentage maal het aantal huurwoningen) $\div 2.903.023$ (totaal aantal huurwoningen) = 0,28978408533233%.

Tabel 28. Overzicht wijzigingspercentage maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat

Provincie	Wijzigingspercentage maximaal redelijke huur	Wijzigingspercentage maximaal realistische huur	Wijzigingspercentage marktwaarde in verhuurde staat
Drenthe	-0,15060645161290400%	0,000000000000000000%	0,000000000000000000%
Flevoland	-1,7188852584001000%	0,000000000000000000%	0,000000000000000000%
Friesland	-1,59452783034541000%	0,000000000000000000%	0,000000000000000000%
Gelderland	-0,31345080562223000%	0,000000000000000000%	0,000000000000000000%
Groningen	-0,71946765988370900%	-0,71946765988370900%	-0,20491852160463800%
Limburg	-0,86492928650882600%	-0,09410872799452180%	-0,00807464402410715%
Noord-Brabant	-1,70912581419267000%	-1,70912581419267000%	-0,26631009853886600%
Noord-Holland	0,78329177806483200%	0,78329177806483200%	0,22572869202585400%
Overijssel	1,99006829823564000%	0,000000000000000000%	0,000000000000000000%
Utrecht	-0,96480066791901100%	-0,96480066791901100%	-0,12526608069954000%
Zeeland	0,67671610697886900%	0,000000000000000000%	0,000000000000000000%
Zuid-Holland	4,94791666666667000%	4,94791666666667000%	1,17265101736070000%

Tabel 29. Som wijzigingspercentage marktwaarde in verhuurde staat

Provincie	Totaal aantal huurwoningen per provincie	Wijzigingspercentage marktwaarde in verhuurde staat	Som aantal huurwoningen maal wijzigingspercentage
Drenthe	66.501	0	0
Flevoland	49.026	0	0
Friesland	97.085	0	0
Gelderland	302.912	0	0
Groningen	101.363	-0,20%	-207,712
Limburg	182.834	-0,01%	-14,7632
Noord-Brabant	362.401	-0,27%	-965,11
Noord-Holland	595.856	0,23%	1.345,018
Overijssel	170.510	0	0
Utrecht	196.556	-0,13%	-246,218
Zeeland	53.003	0	0
Zuid-Holland	724.976	1,17%	8.501,438
Totaal:	2.903.023		8.412,653

Bijlage 9. Overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en aannames

De uitgangspunten en aannames welke gehanteerd zijn bij het schrijven van deze scriptie staan hier onder opgesomd. De toelichting op de uitgangspunten staat er niet bij geschreven. Deze toelichting is terug te vinden in deze scriptie.

1. Ceteris paribus. De parameter huur wijzigt, maar er wordt gesteld dat de overige parameters bij een waardering gelijk blijven;
2. Als taxatiedoel wordt er gekozen voor een balanstaxatie. Hier wordt de marktwaarde in verhuurde staat voor bepaald.
3. Ter berekening van de marktwaarde in verhuurde staat wordt de Discounted Cash Flow (DCF-methode) gehanteerd;
4. De wijze waarop het WWS wordt aangepast, is de wijze zoals beschreven in het kabinetsvoorstel van oktober 2014. Deze wijziging luidt als volgt: 'De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120. Tot slot wordt dit laatste aantal huurpunten afgerond naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%';
5. Uitgangspunten bijlage 3:
 - a. Alle transacties met een onbekende transactieprijs zijn niet representatief;
 - b. Alle huurtransacties met een onbekend gebruiksoppervlakte of een gebruiksoppervlakte kleiner dan 18 vierkante meter zijn niet representatief;
 - c. De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten;
 - d. Alle transacties met een huursom van minder dan € 192,76 zijn niet representatief;
 - e. Alle transacties met een transactieprijs boven de € 50,00 per meter zijn niet representatief;
 - f. De 100 transacties met de hoogste transactieprijs per meter zijn bekeken of deze logisch verklaarbaar waren. Indien niet logisch verklaarbaar, dan zijn ze beoordeeld als niet representatief;
 - g. De 100 transacties met de laagste transactieprijs per meter zijn bekeken of deze logisch verklaarbaar waren. Alles onder de €3,00 per meter bleek discutabel te zijn. Daarom als uitgangspunt dat alles ander de €3,00 per meter niet representatief is;
 - h. Leidend bij het bovenstaand is geweest dat er de voorkeur wordt gegeven aan een database met wat minder transacties, boven een database met foutieve transacties;

- i. Bij de gemeentes waar het aantal huurtransacties onder de tien ligt, is gebruik gemaakt van het provinciegemiddelde;
 - j. Van de huurwoningen verhuurd door overige verhuurders, wordt 37,33% gemeubileerd verhuurd, 47,33% gestoffeerd en 15,33% kaal;
 - k. Van de huurwoningen verhuurd door woningbouwcorporaties, wordt 100,00% kaal verhuurd.
 - l. De huren op Pararius.nl worden op hele euro's afgerond, daarom worden alle huren vanaf €700, - aangemerkt als geliberaliseerde sector huurwoningen. Alles onder de €700, - wordt aangemerkt als gereguleerde huurwoning;
 - m. Aanbodcijfers van Pararius.nl worden gezien als transactiecijfers;
 - n. Woningbouwcorporaties verhuren 100% van hun aanbod kaal. Het percentage gestoffeerd en gemeubileerd bedraagt 0%;
 - o. Van de database van DTZ Zadelhoff wordt 37,33% van de woningen gemeubileerd verhuurd, 47,33% gestoffeerd en 15,33% kaal;
 - p. De gemiddelde huurprijs van een Nederlandse woning wordt op 100% gesteld, de gemiddelde huurprijs van een gemeubileerde woning op 119%, van een gestoffeerde woning op 90% en van een kale woning op 77%;
 - q. De verhouding tussen het aantal huurwoningen in bezit van woningbouwcorporaties versus overige verhuurders, is tussen 2012 en 1 november 2014 niet gewijzigd;
 - r. Om de huurtransacties uit de database van DTZ Zadelhoff te corrigeren naar een kale verhuursituatie, dienen deze gemiddeld met 80,51% vermenigvuldigd te worden, dit wordt de 'correctiefactor verhuurstaat' genoemd;
 - s. De lijst met gemeentes per 1 januari 2014, zoals deze is gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), is als overzichtslijst gebruikt;
6. Uitgangspunten bijlage 4:
- a. Woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 18 vierkante meter zijn niet representatief;
 - b. Woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 500 vierkante meter zijn niet representatief;
 - c. De 'correctiefactor gebruiksoppervlakte' bij bijlage 4 is een factor om te bepalen wat de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning procentueel is ten opzichte van een gemiddelde woning volgens de database van DTZ Zadelhoff;
 - d. Bij gemeentes waar het aantal koop- en/of huurtransacties onder de tien transacties ligt, de uitkomst op nul gesteld. Voor deze gemeentes is de gemiddelde gebruiksoppervlakte vastgesteld op basis van provincieniveau;

- e. Bij de provincie Groningen wordt de gemiddelde gebruiksoppervlakte per gemeente vermenigvuldigd met het aantal woningen in die gemeente waarbij het criterium van minimaal 10 huurtransacties per gemeente wordt los gelaten. Dit omdat de huidige methode een vertekend beeld weergeeft. De nieuwe berekening is minder nauwkeurig. Dit omdat in een gemeente met veel woningen en een klein aantal huurtransacties, het kleine aantal huurtransacties representatief wordt verklaard voor de gehele gemeente. Als uitgangspunt is er voor gekozen om dit wel verantwoord te achten. Dit omdat er zo een meer realistisch beeld wordt weergegeven;
 - f. Uit de database van DTZ Zadelhoff komt ook de gebruiksoppervlakte van een gemiddelde huurwoning voort. De database van ABF Research wordt als meer betrouwbaar aangenomen dan de database van DTZ Zadelhoff. Dit omdat de database van ABF Research alles omvat en de database van DTZ Zadelhoff enkel transacties;
7. Uitgangspunten bijlage 5:
- a. De database van DTZ Zadelhoff bevat huurtransacties vanaf 1 juli 2013. De Database van ABF Research bevat het huurniveau van 2010. Door deze te indexeren met de huurstijging inclusief huurharmonisatie van de jaren 2011, 2012 en 2013, worden beide databases geacht vergelijkbaar te zijn;
8. Uitgangspunten bijlage 6:
- a. WOZ-waarde voor huurwoningen wordt overgenomen van het Compendium voor de Leefomgeving;
 - b. Het aantal huurpunten volgens tabel 2 uit kamerbrief 32 847 nr. 86 is als uitgangspunt genomen voor verder onderzoek;
 - c. Om tot de nieuwe maximaal redelijke huur te komen is er een berekening geformuleerd. Het was noodzakelijk om zelf deze berekening te formuleren omdat het kabinet destijds niet bekend had gemaakt welke rekenmethode zij exact willen gaan toepassen;
 - d. Gemiddeld genomen heeft een huurwoning in Nederland, op basis van het huidige WWS, 136,45 huurpunten. In het nieuwe WWS zal dit ook 136,45 huurpunten moeten zijn om de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau gelijk te houden;
 - e. Een huurwoning met 136,45 punten, waarvan 25% op basis van de WOZ-waarde wordt bepaald, betekend dat $136,45 * 25\% = 34,11$ punten bepaald wordt door de WOZ-waarde. Van deze 34,11 punten wordt 50% bepaald op basis van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter en de andere 50% op basis van de absolute WOZ-waarde per woning. $34,11 \text{ huurpunten} * 50\% = 17,06$ punt op basis van absolute WOZ-waarde en 17,06 punt op basis van de WOZ-waarde per meter;
 - f. In 2013 is de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning € 174.576. Dit staat in het nieuwe WWS gemiddeld genomen gelijk aan 17,06 huurpunten. $17,06 \text{ huurpunten} / € 174.576 \text{ WOZ-waarde} = 0,000097722481899001$ huurpunt per €1,00 WOZ-waarde;

- g. De gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning bedraagt 103,35 meter. Dit staat in het nieuwe WWS gemiddeld genomen gelijk aan 17,06 huurpunten. $17,06 \text{ huurpunten} / 103,35 \text{ meter} = 0,165039424550153$ huurpunt per 1 vierkante meter gebruiksoppervlakte;
- h. Als uitgangspunt wordt het huidige aantal huurpunten genomen. Hiervan gaat 25% op basis van de WOZ-waarde berekend worden. De overige 75% blijft op dezelfde wijze berekend worden. Daarom wordt het aantal huurpunten vermenigvuldigd met 75%. Deze vormt het aantal huurpunten wat niet wijzigt.
- i. Aangezien het totaal aantal punten niet wijzigt, 25% bepaalt gaat worden op basis van de WOZ-waarde, wordt er aangenomen dat de schaarstepunten, woonomgeving en woonvorm nu 25% van het aantal huurpunten vertegenwoordigd;
- j. 136,45 punten staat per 1 januari 2014 gelijk aan een maximaal redelijke huur van € 681,63. Een maximaal redelijke huur van € 681,63 / 136,45 huurpunten = € 4,99545621106633 per huurpunt. Omdat het aantal huurpunten nu berekend is en bekend is met welk bedrag de huurpunten vermenigvuldigd moeten worden, kan de maximaal redelijke huur volgens het nieuwe WWS berekend worden. Door dit tot slot te delen door de gebruiksoppervlakte van de huurwoning, ontstaat de nieuwe maximaal redelijke huur per vierkante meter;
- k. Samengevat wil het kabinet de volgende berekening invoeren:
 - i. Aantal punten absolute WOZ-waarde: De WOZ-waarde gedeeld door 7.900, afgerond naar beneden;
 - ii. Aantal punten relatieve WOZ-waarde (per meter): De WOZ-waarde gedeeld door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte, gedeeld door 120, afgerond naar beneden of boven;
- l. ABF Research heeft in opdracht van het kabinet in oktober 2014 het rapport Actualisatie Kabinetsvoorstel, Modernisering van het woningwaarderingssysteem gepubliceerd (Gopal, Kenneth, Actualisatie Kabinetsvoorstel; Modernisering van het woningwaarderingssysteem, 2014). De door hun beschreven Variant 5V is overgenomen in het kabinetsvoorstel. Deze variant wordt daarom aangezien als het uitgangspunt van het kabinet;
- m. De gehele huursector wordt in kaart wordt gebracht en de toetsing van de nieuwe regels vindt dan ook plaats op basis van een gemiddelde huurwoning van de gehele huursector;
- n. Voor de WOZ-waarde en de gebruiksoppervlakte is 2013 als peildatum gehanteerd;
- o. Absoluut gezien is er een groot verschil tussen de som van het huidige aantal huurpunten en de som van het nieuwe aantal huurpunten, maar procentueel gezien is de toename slechts 0,7%. Dit relatief kleine verschil wordt toegewezen aan afrondingsmarges. Er wordt gesteld dat de berekening wel correct is;

Bijlage 10. Overzicht concept afstudeerscriptie samengevat

In deze bijlage worden de samengevatte concept afstudeerscriptie weergegeven. Het voorblad en de bijlages zijn niet overgenomen in deze bijlage. Onderstaande samenvattingen zijn door mij zelf gemaakt en door mij van toepassing verklaard op de betreffende opdrachtgever. Dit betekent dat de opdrachtgevers mijn onderstaande bevindingen niet automatisch onderschrijven

A. Concept afstudeerscriptie samengevat voor Havensteder

Inleiding

De aanleiding van deze scriptie is geweest dat het kabinet heeft besloten om het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) te moderniseren en te vereenvoudigen. Het WWS is een puntensysteem dat, tot een bepaalde grens, de maximaal redelijke huur van een huurwoning bepaalt. Het kabinet wil in dit puntensysteem de WOZ-waarde van een woning mee gaan laten tellen.

Onderzoek

Een wijziging van het WWS kan invloed hebben op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. In mijn scriptie is een onderzoek gedaan naar de invloed van een gewijzigd WWS. De volgende vier zaken zijn daarbij gehanteerd:

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen;
2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt¹;
3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;
4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Hieronder worden deze vier zaken behandeld.

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen

Er is geen 100% zekerheid te geven over hoe het WWS gaan veranderen. Als uitgangspunt is besloten om aan te sluiten bij het meest recente kabinetsvoorstel. In het meest recente kabinetsvoorstel wordt de volgende variant beschreven: ***‘De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120 en af te ronden naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%.’***

¹ Zie begrippenlijst

2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt;

Per provincie en gemeente is inzichtelijk gemaakt wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur bedraagt. In bijlage 1, 2 en 3 treft u op provincieniveau de uitkomsten voor heel Nederland aan. Op gemeenteniveau staan de uitkomsten van de provincie Zuid-Holland opgesomd. De uitgangspunten en de wijze waarop het is berekend staan in (voornamelijk de bijlage) van de meegestuurde scriptie. Deze uitkomsten zijn gebaseerd op een gemiddeld gebruiksoppervlakte en een gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning voor die betreffende regio.

3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;

Om inzichtelijk te maken wat de nieuwe parameter huur wordt, is er een nieuw begrip toegevoegd. Dit begrip is genaamd de maximaal realistische huur. De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. Bijlage 4 geeft dit op provincieniveau voor heel Nederland en op gemeenteniveau voor de provincie Zuid-Holland weer.

4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Voor de provincie Zuid-Holland is de nieuwe parameter huur op basis van 408 rekenmodellen doorgerekend in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. De getaxeerde woningcomplexen liggen verspreid over 48 plaatsen in Zuid-Holland. Hiermee wordt een goede spreiding gewaarborgd. Bijlage 5 geeft op provincieniveau het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat weer.

Conclusie

Mijn bevindingen voor Havensteder licht ik hieronder toe. Mijn bevindingen heb ik opgesplitst in maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen.

Maximaal redelijke huur

Als we naar het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur kijken, zien we dat deze voor de provincie Zuid-Holland met maar liefst gemiddeld 4,95% toeneemt. Havensteder is actief in de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel. De maximaal redelijke huur neemt in Rotterdam gemiddeld toe met 0,97% en in Capelle aan den IJssel gemiddeld met 4,15%. Capelle aan den IJssel volgt redelijk het provinciegemiddelde. Dat Rotterdam afwijkt van het provinciegemiddelde is verklaarbaar door de veel lagere WOZ-waarde in Rotterdam ten opzichte van het provinciegemiddelde. Dat de maximaal redelijke huur in de provincie Zuid-Holland het hardst stijgt van alle provinciegemiddeldes, is verklaarbaar door de combinatie van de gebruiksoppervlakte, WOZ-waarde en schaarstegebieden. Zo heeft Zuid-Holland de laagst gemiddelde gebruiksoppervlakte. De gemiddelde WOZ-waarde in Zuid-Holland ligt relatief hoog en er zijn weinig gemeentes welke nu als schaarstegebied zijn aangemerkt.

Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe meer huurpunten. Hoe kleiner de gebruiksoppervlakte, door hoe minder de WOZ-waarde gedeeld wordt om de WOZ-waarde per meter te bepalen, dit resulteert ook in meer huurpunten. Tot slot hoe minder gemeentes nu als schaarstegebied zijn aangemerkt, hoe minder het aantal huurpunten in de berekening gecorrigeerd wordt. Ook dit laatste leidt tot meer huurpunten. De combinatie van deze drie factoren verklaart de hoge gemiddelde stijging van de maximaal redelijke huur.

Maximaal realistische huur

Voor Havensteder verandert de gemiddelde maximaal realistische huur alleen bij de gemeenten Rotterdam. Dit komt doordat de gemiddelde huurwaarde daar een stijging van de maximaal redelijke huur toelaat. Theoretisch gezien zou er op basis van gemiddeldes, ook een hogere huur gevraagd mogen worden in Capelle aan den IJssel. Markttechnisch is deze hogere huur gemiddeld alleen realiseerbaar in Rotterdam. Waarderingstechnisch verandert er dan ook alleen in Rotterdam wat.

Marktwaaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen

De marktwaaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen is alleen op provincieniveau berekend. Dit omdat er op gemeenteniveau niet voldoende taxaties beschikbaar zijn om voldoende representativiteit te waarborgen. Op provincieniveau zien we dat de marktwaaarde in verhuurde staat voor Zuid-Holland gemiddeld met 1,17% toeneemt. Ik verwacht niet dat deze daling van toepassing is op Havensteder. Dit omdat in de gemeentes waarin hun actief zijn, de maximaal redelijke huur toeneemt. Doordat in de gemeente Capelle aan den IJssel de maximaal realistische huur niet toeneemt, verwacht ik hier geen toename van de marktwaaarde. Bij Rotterdam neemt de gemiddelde maximaal realistische huur wel iets toe. Hier verwacht ik dan ook een lichte toename van de gemiddelde marktwaaarde in verhuurde staat. Hoe groot deze toename is kan op basis van deze gemiddeldes geen uitspraak over gedaan worden.

Tot slot

De maximaal redelijke huur neemt voor de gemeenten Rotterdam gemiddeld toe met 0,97% en in Capelle aan den IJssel gemiddeld met 4,15%. Op basis van het WWS mag er hier dus gemiddeld meer huur gevraagd gaan worden. Wanneer we rekening houden met het bedrag dat de markt wil betalen, neemt de huur waarderingstechnisch alleen toe bij Rotterdam. Volgens de Aedes vroegen woningcorporaties in 2012 gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. Indien Havensteder een dergelijk percentage vraagt, kan Havensteder door het nieuwe WWS in al haar gemeenten meer huur vragen en neemt de maximaal realistische huur overal toe. Dit omdat 68% van de maximaal redelijke huur ver onder de huurwaarde ligt. Waarderingstechnisch wordt er echter altijd van uitgegaan dat er 100% van de maximaal redelijke huur wordt gevraagd. Daarom neemt alleen in Rotterdam de marktwaaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen toe.

B. Concept afstudeerscriptie samengevat voor Thuisvester

Inleiding

De aanleiding van deze scriptie is geweest dat het kabinet heeft besloten om het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) te moderniseren en te vereenvoudigen. Het WWS is een puntensysteem dat, tot een bepaalde grens, de maximaal redelijke huur van een huurwoning bepaalt. Het kabinet wil in dit puntensysteem de WOZ-waarde van een woning mee gaan laten tellen.

Onderzoek

Een wijziging van het WWS kan invloed hebben op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. In mijn scriptie is een onderzoek gedaan naar de invloed van een gewijzigd WWS. De volgende vier zaken zijn daarbij gehanteerd:

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen;
2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt²;
3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;
4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Hieronder worden deze vier zaken behandeld.

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen

Er is geen 100% zekerheid te geven over hoe het WWS gaan veranderen. Als uitgangspunt is besloten om aan te sluiten bij het meest recente kabinetsvoorstel. In het meest recente kabinetsvoorstel wordt de volgende variant beschreven: ***‘De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120 en af te ronden naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%.’***

2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt;

Per provincie en gemeente is inzichtelijk gemaakt wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur bedraagt. In bijlage 1, 2 en 3 treft u op provincieniveau de uitkomsten voor heel Nederland aan. Op gemeenteniveau staan de uitkomsten van de provincie Noord-Brabant opgesomd. De uitgangspunten en de wijze waarop het is berekend staan in (voornamelijk de bijlage) van de meegestuurde scriptie.

² Zie begrippenlijst

Deze uitkomsten zijn gebaseerd op een gemiddeld gebruiksoppervlakte en een gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning voor die betreffende regio.

3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;

Om inzichtelijke te maken wat de nieuwe parameter huur wordt, is er een nieuw begrip toegevoegd. Dit begrip is genaamd de maximaal realistische huur. De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. Bijlage 4 geeft dit op provincieniveau voor heel Nederland en op gemeenteniveau voor de provincie Noord-Brabant weer.

4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Voor de provincie Noord-Brabant is de nieuwe parameter huur op basis van 248 rekenmodellen doorgerekend in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. De getaxeerde woningcomplexen liggen verspreid over 46 plaatsen in Noord-Brabant. Hiermee wordt een goede spreiding gewaarborgd. Bijlage 5 geeft op provincieniveau het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat weer.

Conclusie

Mijn bevindingen voor Thuisvester licht ik hieronder toe. Mijn bevindingen heb ik opgesplitst in maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen.

Maximaal redelijke huur

Als we naar het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur kijken, zien we dat deze voor de provincie Noord-Brabant gemiddeld met 1,71% afneemt. Thuisvester is actief in de gemeenten Geertruidenberg, Oosterhout, Rucphen en Zundert. Wat opvalt, is dat de maximaal redelijke huur hier gemiddeld met respectievelijk 4,57%, nogmaals 4,57%, 2,48% en 7,36% toeneemt. Dat de maximaal redelijke huren in deze gemeente stijgen terwijl ze gemiddeld in de provincie dalen, is verklaarbaar doordat deze gemeenten nu geen schaarstegebied zijn. Hierdoor ontvangen huurwoningen in deze gemeente in het huidige WWS geen extra huurpunten voor hun ligging. Doordat de gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning in Noord-Brabant na Noord-Holland en Utrecht de hoogste van Nederland is, laat de maximaal redelijke huur volgens de nieuwe berekening een flinke stijging zien. Omdat deze stijging in de betreffende gemeenten niet hoeft te compenseren voor het wegvallen van punten voor schaarstegebieden, neemt de maximaal redelijke huur procentueel behoorlijk toe.

Maximaal realistische huur

Voor Thuisvester verandert de gemiddelde maximaal realistische huur enkel bij de gemeenten Rucphen en Zundert. Dit omdat de gemiddelde huurwaarde daar een stijging van de maximaal redelijke huur toelaat. Theoretisch gezien zou er op basis van gemiddeldes, een hogere huur gevraagd mogen worden in Geertruidenberg, Oosterhout, Rucphen en Zundert. Markttechnisch is deze hogere huur gemiddeld alleen realiseerbaar in Rucphen en Zundert. Waarderingstechnisch zou er dan ook alleen bij Rucphen en Zundert wat veranderen.

Marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen

De marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen is alleen op provincieniveau berekend. Dit omdat er op gemeenteniveau niet voldoende taxaties beschikbaar zijn om voldoende representativiteit te waarborgen. Op provincieniveau zien we dat de marktwaarde in verhuurde staat voor Noord-Brabant gemiddeld met -0,27% afneemt. Ik verwacht niet dat deze daling van toepassing is op Thuisvester. Dit omdat in de gemeentes waarin hun actief zijn, de maximaal redelijke huur toeneemt. Doordat in de gemeente Geertruidenberg en Oosterhout de maximaal realistische huur niet toeneemt, verwacht ik hier geen toename van de marktwaarde. Bij Rucphen en Zundert neemt de maximaal realistische huur wel toe. Hier verwacht ik dan ook een lichte toename van de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat. Hoe groot deze toename is kan op basis van deze gemiddeldes geen uitspraak over gedaan worden.

Tot slot

De maximaal redelijke huur neemt voor de gemeenten Geertruidenberg, Oosterhout, Rucphen en Zundert gemiddeld met respectievelijk 4,57%, nogmaals 4,57%, 2,48% en 7,36% toe. Op basis van het WWS mag er hier dus gemiddeld meer huur gevraagd gaan worden. Wanneer we rekening houden met het bedrag dat de markt wil betalen, nemen de huren waarderingstechnisch alleen toe bij Rucphen en Zundert. Volgens de Aedes vroegen woningcorporaties in 2012 gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. Indien Thuisvester een dergelijk percentage vraagt, kan Thuisvester door het nieuwe WWS in al haar gemeenten meer huur vragen en neemt de maximaal realistische huur overal toe. Dit omdat 68% van de maximaal redelijke huur ver onder de huurwaarde ligt. Waarderingstechnisch wordt er echter altijd van uitgegaan dat er 100% van de maximaal redelijke huur wordt gevraagd. Daarom neemt alleen in Rucphen en Zundert de marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen toe.

C. Concept afstudeerscriptie samengevat voor Vestia

Inleiding

De aanleiding van deze scriptie is geweest dat het kabinet heeft besloten om het huidige woningwaarderingssysteem (WWS) te moderniseren en te vereenvoudigen. Het WWS is een puntensysteem dat, tot een bepaalde grens, de maximaal redelijke huur van een huurwoning bepaalt. Het kabinet wil in dit puntensysteem de WOZ-waarde van een woning mee gaan laten tellen.

Onderzoek

Een wijziging van het WWS kan invloed hebben op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. In mijn scriptie is een onderzoek gedaan naar de invloed van een gewijzigd WWS. De volgende vier zaken zijn daarbij gehanteerd:

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen;
2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt³;
3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;
4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Hieronder worden deze vier zaken behandeld.

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen

Er is geen 100% zekerheid te geven over hoe het WWS gaan veranderen. Als uitgangspunt is besloten om aan te sluiten bij het meest recente kabinetsvoorstel. In het meest recente kabinetsvoorstel wordt de volgende variant beschreven: ***‘De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120 en af te ronden naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%.’***

2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt;

Per provincie en gemeente is inzichtelijk gemaakt wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur bedraagt. In bijlage 1, 2 en 3 treft u op provincieniveau de uitkomsten voor heel Nederland aan. Op gemeenteniveau staan de uitkomsten van de provincie Zuid-Holland opgesomd. De uitgangspunten en de wijze waarop het is berekend staan in (voornamelijk de bijlage) van de meegestuurde scriptie. Deze uitkomsten zijn gebaseerd op een gemiddeld gebruiksoppervlakte en een gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning voor die betreffende regio.

3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;

Om inzichtelijk te maken wat de nieuwe parameter huur wordt, is er een nieuw begrip toegevoegd. Dit begrip is genaamd de maximaal realistische huur. De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. Bijlage 4 geeft dit op provincieniveau voor heel Nederland en op gemeenteniveau voor de provincie Zuid-Holland weer.

³ Zie begrippenlijst

4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Voor de provincie Zuid-Holland is de nieuwe parameter huur op basis van 408 rekenmodellen doorgerekend in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. De getaxeerde woningcomplexen liggen verspreid over 48 plaatsen in Zuid-Holland. Hiermee wordt een goede spreiding gewaarborgd. Bijlage 5 geeft op provincieniveau het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat weer.

Conclusie

Mijn bevindingen voor Vestia licht ik hieronder toe. Mijn bevindingen heb ik opgesplitst in maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen. Vestia heeft aangegeven dat ze zich willen gaan richten op de regio's Rijnmond en Haaglanden. Daarom wordt er hier enkel ingegaan op de provincie Zuid-Holland en de betreffende gemeentes in de provincie Zuid-Holland. De uitkomsten voor de andere regio's waar Vestia bezit heeft, zijn op te zoeken in het meegestuurde volledige verslag. Met de Regio Rijnmond worden de volgende gemeentes aangeduid: Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen en Westvoorne. Met de regio Haaglanden worden de volgende gemeentes aangeduid: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

Maximaal redelijke huur

Als we naar het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur kijken, zien we dat deze voor de provincie Zuid-Holland gemiddeld met maar liefst 4,95% toeneemt. Dat de maximaal redelijke huur in de provincie Zuid-Holland het hardst stijgt van alle provinciegemiddeldes, is verklaarbaar door de combinatie van de gebruiksoppervlakte, WOZ-waarde en schaarstegebieden. Zo heeft Zuid-Holland de laagst gemiddelde gebruiksoppervlakte. De gemiddelde WOZ-waarde in Zuid-Holland ligt relatief hoog en er zijn weinig gemeentes welke nu als schaarstegebied zijn aangemerkt. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe meer huurpunten. Hoe kleiner de gebruiksoppervlakte, door hoe minder de WOZ-waarde gedeeld word om de WOZ-waarde per meter te bepalen, dit resulteert ook in meer huurpunten. Tot slot hoe minder gemeentes nu als schaarstegebied zijn aangemerkt, hoe minder het aantal huurpunten in de berekening gecorrigeerd wordt. Ook dit laatste leidt tot meer huurpunten. De combinatie van deze drie factoren verklaart de hoge gemiddelde stijging van de maximaal redelijke huur voor de provincie Zuid-Holland. De maximaal redelijke huren voor de gemeentes in de regio's Rijnmond en Haaglanden lijken het provinciegemiddelde behoorlijk te volgen. De absolute uitschieter hierbij is Wassenaar. Dit wordt met name veroorzaakt door een gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning in 2012, van maar liefst €353.533, -. Dit is op basis van het gemiddelde van die gemeente. Bij een huurwoning waar de maximaal redelijke huur er toe doet, zal deze stijging fors lager zijn, omdat die betreffende WOZ-waarde dan ook fors lager ligt.

Maximaal realistische huur

In de regio's Rijnmond en Haaglanden verandert de gemiddelde maximaal realistische huur bij 20 van de 25 gemeentes. Dit komt doordat de gemiddelde huurwaarde daar een stijging van de maximaal redelijke huur toelaat. Theoretisch gezien zou er op basis van gemiddeldes, ook een hogere huur gevraagd mogen worden in de overige gemeentes. Maar markttechnisch is deze hogere huur daar gemiddeld niet realiseerbaar. Waarderingstechnisch verandert er dan ook alleen in de andere 20 gemeentes wat.

Marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen

De marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen is alleen op provincieniveau berekend. Dit omdat er op gemeenteniveau niet voldoende taxaties beschikbaar zijn om voldoende representativiteit te waarborgen. Op provincieniveau zien we dat de marktwaarde in verhuurde staat voor Zuid-Holland gemiddeld met 1,17% toeneemt. Ik verwacht niet dat deze daling van toepassing is op Vestia. Dit omdat in de gemeentes waar Vestia zich op wil gaan richten, de maximaal redelijke huur toeneemt. Doordat in de gemeentes Capelle aan den IJssel, Maassluis, Schiedam, Spijkenisse en Vlaardingen de maximaal realistische huur niet toeneemt, verwacht ik hier geen toename van de marktwaarde. Bij de overige gemeentes neemt de gemiddelde maximaal realistische huur wel toe. Hier verwacht ik dan ook een (kleine) toename van de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat. Hoe groot deze toename is kan op basis van deze gemiddeldes geen uitspraak over gedaan worden.

Tot slot

Op basis van het WWS mag er in de gemeentes welke vallen in de regio's Rijnmond en Haaglanden gemiddeld meer huur gevraagd gaan worden. Wanneer we rekening houden met het bedrag dat de markt wil betalen, neemt de huur waarderingstechnisch toe bij 20 van de 25 gemeentes. Volgens de Aedes vroegen woningcorporaties in 2012 gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. Indien Vestia een dergelijk percentage vraagt, kan Vestia door het nieuwe WWS in al haar gemeentes meer huur vragen en neemt de maximaal realistische huur overal toe. Dit omdat 68% van de maximaal redelijke huur ver onder de huurwaarde ligt. Waarderingstechnisch wordt er echter altijd van uitgegaan dat er 100% van de maximaal redelijke huur wordt gevraagd. Daarom neemt alleen in de gemeentes waar de maximaal realistische huur stijgt, de marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen toe.

D. Concept afstudeerscriptie samengevat voor Woonstede

Inleiding

De aanleiding van deze scriptie is geweest dat het kabinet heeft besloten om het huidige woningwaarderingstelsel (WWS) te moderniseren en te vereenvoudigen. Het WWS is een puntensysteem dat, tot een bepaalde grens, de maximaal redelijke huur van een huurwoning bepaalt. Het kabinet wil in dit puntensysteem de WOZ-waarde van een woning mee gaan laten tellen.

Onderzoek

Een wijziging van het WWS kan invloed hebben op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. In mijn scriptie is een onderzoek gedaan naar de invloed van een gewijzigd WWS. De volgende vier zaken zijn daarbij gehanteerd:

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen;
2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt⁴;
3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;
4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

Hieronder worden deze vier zaken behandeld.

1. Inzichtelijk maken wat het kabinet bij het nieuwe WWS wil gaan wijzigen

Er is geen 100% zekerheid te geven over hoe het WWS gaan veranderen. Als uitgangspunt is besloten om aan te sluiten bij het meest recente kabinetsvoorstel. In het meest recente kabinetsvoorstel wordt de volgende variant beschreven: ***‘De punten voor de onderdelen: 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Punten voor schaarstegebied worden vervangen door punten op basis van de absolute WOZ-waarde en de individuele WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte. Hierbij wordt het aantal punten voor de absolute WOZ-waarde bepaald door de WOZ-waarde te delen door 7.900 en dit naar beneden af te ronden. Het aantal punten voor de relatieve WOZ-waarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te delen door het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte en dit vervolgens te delen door 120 en af te ronden naar boven of beneden. Het puntenaantal van een gemiddelde woning verandert. Daarom wordt de prijs per WWS-punt aangepast met -3,8%.’***

2. Inzichtelijk maken wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur per regio bedraagt;

Per provincie en gemeente is inzichtelijk gemaakt wat de huurwaarde, actuele huur, huidige en nieuwe maximaal redelijke huur bedraagt. In bijlage 1, 2 en 3 treft u op provincieniveau de uitkomsten voor heel Nederland aan. Op gemeenteniveau staan de uitkomsten van de provincies Gelderland en Utrecht opgesomd. De uitgangspunten en de wijze waarop het is berekend staan in (voornamelijk de bijlage) van de meegestuurde scriptie. Deze uitkomsten zijn gebaseerd op een gemiddeld gebruiksoppervlakte en een gemiddelde WOZ-waarde van een huurwoning voor die betreffende regio.

3. Inzichtelijk maken wat de nieuwe parameter huur wordt bij waardering van woningcomplexen in verhuurde staat;

Om inzichtelijk te maken wat de nieuwe parameter huur wordt, is er een nieuw begrip toegevoegd. Dit begrip is genaamd de maximaal realistische huur. De maximaal realistische huur is de huurwaarde welke afgetopt wordt door de maximaal redelijke huur indien de maximaal redelijke huur lager ligt dan de huurwaarde. Bijlage 4 geeft dit op provincieniveau voor heel Nederland en op gemeenteniveau voor de provincies Gelderland en Utrecht weer.

⁴ Zie begrippenlijst

4. De nieuwe parameter huur doorrekenen in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat.

De nieuwe parameter huur is op provincieniveau doorgerekend in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Er is bewust voor gekozen om dit niet op gemeenteniveau te doen. Dit omdat er op gemeenteniveau niet voldoende representatieve taxaties aanwezig zijn. Aangezien de gemiddelde maximaal realistische huur in Gelderland gelijk blijft, is het wijzigingspercentage op provincieniveau 0%. Voor de provincie Gelderland is dan ook niks doorgerekend. Voor de provincie Utrecht is dit wel gebeurd. Voor de provincie Utrecht is de nieuwe parameter huur op basis van 122 rekenmodellen doorgerekend in de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. De getaxeerde woningcomplexen liggen verspreid over 25 plaatsen in Utrecht. Hiermee wordt een goede spreiding gewaarborgd. Bijlage 5 geeft op provincieniveau het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat weer.

Conclusie

Mijn bevindingen voor Woonstede licht ik hieronder toe. Mijn bevindingen heb ik opgesplitst in maximaal redelijke huur, maximaal realistische huur en marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen.

Maximaal redelijke huur

Als we naar het wijzigingspercentage van de maximaal redelijke huur kijken, zien we dat deze voor de provincies Gelderland en Utrecht gemiddeld afneemt. Woonstede is actief in de gemeenten Ede, Scherpenzeel, Wageningen en Woudenberg. De maximaal redelijke huur neemt gemiddeld met 3,10% af in Ede en Scherpenzeel. Dit is verklaarbaar doordat deze twee gemeentes in het huidige WWS zijn aangemerkt als schaarstegebied. De schaarstepunten die zij nu hebben, worden in het nieuwe WWS niet volledig gecompenseerd door de WOZ-waarde. Hierdoor neemt de maximaal redelijke huur af in deze twee gemeentes. De maximaal redelijke huur stijgt in Wageningen licht met gemiddeld 0,38%. Dat wordt veroorzaakt door de relatief kleine gemiddelde gebruiksoppervlakte van een huurwoning in die gemeente. Deze ligt op 76 vierkante meter. Doordat de WOZ-waarde gedeeld wordt door het aantal vierkante meters, ter bepaling van de WOZ-waarde per vierkante meter, ontstaat er een hoge WOZ-waarde per meter. Dit resulteert in extra huurpunten. En hierdoor ontstaat de gemiddelde stijging van de maximaal redelijke huur per meter. Tot slot stijgt de maximaal redelijke huur in de gemeente Woudenberg gemiddeld met 3,99%. Dit wordt veroorzaakt door de relatief hoge gemiddelde WOZ-waarde van €237.343,-.

Maximaal realistische huur

Voor Woonstede verandert de gemiddelde maximaal realistische huur alleen bij de gemeenten Woudenberg. Dit komt doordat de gemiddelde huurwaarde daar een stijging van de maximaal redelijke huur toelaat. Theoretisch gezien zou er op basis van gemiddeldes, ook een wijziging plaatsvinden bij Ede, Scherpenzeel en Wageningen. Markttechnisch is zowel de oude maximaal redelijke huur als de nieuwe maximaal redelijke huur niet realiseerbaar. Daarom verandert er waarderingstechnisch dan ook alleen bij de gemeente Woudenberg wat.

Marktwaarwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen

De marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen is alleen op provincieniveau berekend. Dit omdat er op gemeenteniveau niet voldoende taxaties beschikbaar zijn om voldoende representativiteit te waarborgen. Op provincieniveau zien we dat de marktwaarde in verhuurde staat voor Gelderland niet wijzigt. Voor de provincie Utrecht daalt deze met gemiddeld 0,13%. Ik verwacht niet dat deze daling van toepassing is op Woonstede. Dit omdat in de gemeente Woudenberg, de maximaal redelijke huur toeneemt. Doordat in de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen de maximaal realistische huur niet toeneemt, verwacht ik hier geen toename van de marktwaarde. Bij Woudenberg neemt de gemiddelde maximaal realistische huur wel iets toe. Hier verwacht ik dan ook een lichte toename van de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat. Hoe groot deze toename is kan op basis van deze gemiddeldes geen uitspraak over gedaan worden.

Tot slot

De maximaal redelijke huur neemt gemiddeld met 3,10% af in Ede en Scherpenzeel. In Wageningen stijgt deze licht met gemiddeld 0,38% en in de gemeente Woudenberg gemiddeld met 3,99%. Wanneer we rekening houden met het bedrag dat de markt wilt betalen, neemt de huur waarderingstechnisch alleen toe bij de gemeente Woudenberg. Volgens de Aedes vroegen woningcorporaties in 2012 gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. Indien Woonstede een dergelijk percentage vraagt, kan Woonstede door het nieuwe WWS in Ede en Scherpenzeel minder huur vragen en in Wageningen en Woudenberg meer. Toch nemen de huurinkomsten overal toe. Dit omdat 68% van de maximaal redelijke huur ver onder de huurwaarde ligt. Waarderingstechnisch wordt er echter altijd van uitgegaan dat er 100% van de maximaal redelijke huur wordt gevraagd. Daarom neemt alleen in Woudenberg de marktwaarde in verhuurde staat voor woningcomplexen toe.