Waarde-effecten maatregelen huursector

Onderzoek in opdracht van Vastgoed Belang

Door Ortec Finance:

Marc Francke
Maarten van ’t Hek
Aris Krasniqi
Erik-Jan van der Goes

11 Januari 2023

Inhoud

MANAGEMENT SAMENVATTING 5

1. INLEIDING 8
   1.1. ACHTERGROND EN OPDRACHT 8
   1.2. OPZET VAN DEZE RAPPORTAGE 9

2. OPZET VAN HET ONDERZOEK 10
   2.1. ONDERZOEKSVRAAG 10
   2.2. WAARDE-EFFECT PER MAATREGEL 11
   2.3. GEBRUIK VAN HET HANDBOEK 12

3. HET ONDERZOEKSBESTAND UIT HET WOON 2021 14
   3.1. SAMENSTELLING 14
   3.2. BESCHRIJVENDE STATISTIEKEN 16
   3.3. ONTBREKENDE INFORMATIE 17

4. MAATREGELEN HUURSECTOR 18
   4.1. MAATREGELEN DIE AL IN WERKING ZIJN GETREDEN 18
   4.2. MAATREGELEN DIE NOG NIET IN WERKING ZIJN GETREDEN 20
   4.3. MAATREGELEN DIE BUITEN DEZE ANALYSE BLIJVEN 23
   4.4. MAATREGELEN DIE NA UITVOERING VAN HET ONDERZOEK BEKEND WERDEN 24

5. RESULTATEN 25
   5.1. MAATREGEL 1: INVOERING WET DOORSTROMING HUURMARKT 25
   5.2. MAATREGEL 2: WET MAXIMERING HUURPRIJSVERHOGINGEN GELIBERALISEERDE HUUROVEREENKOMSTEN (2021) 26
   5.3. MAATREGEL 3: VERHOGING OVERDRACHTSBELASTING 28
   5.4. MAATREGEL 4: DE WOZ-CAP 30
   5.5. MAATREGEL 5: VERHOGING VAN DE OVERDRACHTSBELASTING NAAR 10,4% 32
   5.6. MAATREGEL 6: MAXIMERING HUURPRIJSVERHOGINGEN (CAO-LONEN) 33
   5.7. MAATREGEL 7: AFSCHAFFING WET DOORSTROMING HUURMARKT 35
   5.8. MAATREGEL 8: WETSVOORSTEL MAATREGELEN MIDDENHUUR (WWS-GRENS NAAR 187 PUNTEN) 36
   5.9. VERDUURZAMING 38
   5.10. EXTRA VARIANT: EFFECTEN DEFINITIEVE MIDDENHUUR EN VERNIEUWING WWS 40

6. GEVOELIGHEIDSANALYSE 42
   6.1. MUTATIEKANS 42
   6.2. LEEGWAARDEONTWIKKELING 43

7. CONCLUSIE EN DISCUSSIE 45

BRONNEN 47

A. BESCHRIJVING ONDERZOEKSBESTAND ABF 48

B. ACTUALISATIE HANDBOEK 51

C. OVERZICHT HUURLIBERALISATIEGRENS EN MAXIMAAL AANTAL WWS-PUNTEN 52

D. OVERZICHT COROP-GEBIEDEN 53

Tabellen

Tabel 1: waarde- en potentiële huureffecten, samengevat 6
Tabel 2: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar, samengevat 6
Tabel 3: samenstelling onderzoekbestand 16
Tabel 4: voorraad naar status huurcontract en potentiële huur (peilmoment 31/12/2020) 17
Tabel 5: gemiddelde mutatiekansen naar eigenaar (bron: CBS Huurenquête) 19
Tabel 6: verwachtingen huurstijging o.b.v. combinatie van loon- en prijsinflatie (Handboek 2022) 21
Tabel 7: waardeveranderingen als gevolg van de Wdh 25
Tabel 8: Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar als gevolg van de Wdh 25
Tabel 9: scenario bij invoering Wdh 25
Tabel 10: regionale effecten invoering Wdh 26
Tabel 11: Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar wet maximering huurverhoging (2021) 26
Tabel 12: scenariokeuze bij wet maximering huurprijsverhogingen (2021) 27
Tabel 13: effecten op regioniveau - maximering huurverhoging 27
Tabel 14: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar verhoging ovb naar 8% 28
Tabel 15: scenariokeuze bij verhoging overdrachtsbelasting naar 8% 28
Tabel 16: effecten op regioniveau – verhoging overdrachtsbelasting naar 8% 29
Tabel 17: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar als gevolg van de WOZ-cap 30
Tabel 18: waardeveranderingen als gevolg van de WOZ-cap 30
Tabel 19: scenario bij invoering WOZ-cap 31
Tabel 20: effecten op regioniveau - WOZ-cap 31
Tabel 21: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar verhoging ovb naar 10,4% 32
Tabel 22: scenariokeuze verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% 32
Tabel 23: effecten op regioniveau - verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4% 33
Tabel 24: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar maximering huurverhoging (cao) 33
Tabel 25: scenariokeuze bij invoering maximering huurprijsverhogingen 34
Tabel 26: effecten op regioniveau - maximering huurprijsverhoging 34
Tabel 27: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar afschaffing Wdh 35
Tabel 28: scenariokeuze afschaffing Wdh 35
Tabel 29: effecten op regioniveau – afschaffing Wdh 35
Tabel 30: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar wet maatregelen middenhuur 36
Tabel 31: waarde-effecten regulering middenhuur 37
Tabel 32: effecten op regioniveau - regulering middenhuur 37
Tabel 33: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar verduurzaming 38
Tabel 34: effect huurkorting bij niet-verduurzaamde woningen 38
Tabel 35: effecten op regioniveau – verduurzaming 39
Tabel 36: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar middenhuur en vernieuwing WWS 40
Tabel 37: waarde-effecten geraakte voorraad middenhuur en vernieuwing WWS 40
Tabel 38: effecten op potentiële huur - middenhuur en vernieuwing WWS 41
Tabel 39: effecten op regio-niveau – middenhuur en vernieuwing WWS 41
Tabel 40: waardeverandering bij verandering van de mutatiekans 42

Tabel 41: scenariokeuze bij verandering van de mutatiekans 42
Tabel 42: leegwaardeontwikkeling in gevoeligheidsanalyse 43
Tabel 43: waardeverandering bij verandering van de leegwaardeontwikkeling 43
Tabel 44: scenario bij verandering van de leegwaardeontwikkeling 44
Tabel 45: Regionale effecten leegwaardeontwikkeling 44
Tabel 46: waarde-en kasstroomeffecten, samengevat 45
Tabel 47: Tabel 2: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar, samengevat 45
Tabel 48: Ontwikkeling huurliberalisatiegrens en WWS-punten 52
Tabel 49: overzicht corop-gebieden 53

Figuren

Figuur 1: structuur van de analyse 11
Figuur 2: Aantal waarnemingen per regio 14
Figuur 3: Spreiding weegfactoren 15
Figuur 4: weegfactoren per regio 15

Management Samenvatting

Onderzoeksvraag

In opdracht van Vastgoed Belang heeft Ortec Finance onderzoek gedaan naar de waarde-effecten van de middenhuurmaatregelen. In dit onderzoek zijn de volgende vragen beantwoord:

1. Welke maatregelen zijn er ingevoerd en voorgesteld, die de marktwaarde van huurwoningen beïnvloeden, en welke parameters worden door de maatregelen beïnvloed?
2. Wat is het waarde-effect van elk van de maatregelen apart, in volgorde van (verwachte) inwerkingtreding, en wat is het totale waarde-effect? Indien van toepassing wordt ook naar het effect op de kasstroom gekeken.
3. Wat is het waarde-effect van parameters die niet direct beïnvloed worden door de middenhuurmaatregelen?

Onderzoeksopzet

Het onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een onderzoekbestand van het WoON 2021 dat is samengesteld door ABF Research. Dit bestand maakt het mogelijk om een uitspraak te doen over het *totale* waarde-effect voor alle eigenaren van huurwoningen, niet-zijnde woningcorporaties.

De waarde van deze woningen, in verhuurde staat, wordt berekend met het Handboek Marktwaardering Woningcorporaties, dat onderdeel is van de (ministeriële) Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Het effect van deze maatregelen wordt stapsgewijs bepaald, op chronologische volgorde van (verwachte) inwerkingtreding. Daarnaast wordt rekening gehouden met waarde-effecten als gevolg van veranderde macro-economische omstandigheden tussen 31 december 2020 (het gegevenspeil uit het WoON 2021) en 31 december 2022, de huidige situatie.

In het onderzoek wordt alleen gekeken naar directe effecten van maatregelen. Dat zijn effecten waarbij de parameters die invloed hebben op de waardering direct worden geraakt in een 1-op-1 relatie.

Maatregelen

We onderzoeken de waarde-effecten van onderstaande maatregelen:

1. Wet doorstroming huurmarkt (invoering tijdelijke contracten): 1/7/2016;
2. Verhoging overdrachtsbelasting naar 8%: 1/1/2021;
3. Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: tijdelijk 1/5/2021 – 1/5/2024;
4. WOZ-cap tot maximaal 33% van de WWS-punten: 1/5/2022;
5. Verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4%: 1/1/2023;
6. Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: 1/5/2023;
7. Wet doorstroming huurmarkt (afschaffing tijdelijke contracten): 1/1/2024[1];
8. Wetsvoorstel maatregelen middenhuur: 1/1/2024;
9. Verduurzamingsplicht huurwoningen (huuraftrek matig geïsoleerde woningen): 1/1/2024[2].

Effecten van maatregelen

Los van elkaar en gezamenlijk hebben de effecten een negatief effect op de waarde van verhuurder woningen. In onderstaande tabel is weergegeven wat het effect is van iedere maatregel op de marktwaarde, en het doorexploiteer- en uitpondscenario.

[1] Het precieze moment van verwachte inwerkingtreding is niet bekend
[2] Ibid.

Waarde-effecten, samengevat (particuliere beleggers)						
		Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm, pp 2022)	Vindplaats rapport
1	Invoering wet doorstroming huurmarkt	2,4%	1,5%	2,3%	0,00	Tabel 8
2	Wet maximering huurprijsverhogingen	0,0%	-0,1%	0,0%	0,00	Tabel 9
3	Verhoging overdrachtsbelasting naar 8%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	0,00	Tabel 14
4	WOZ-cap	-0,5%	-2,1%	-0,2%	-7,78	Tabel 17
5	Verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	0,00	Tabel 21
6	Maximering huurprijsverhogingen (cao)	-1,2%	-1,7%	-1,2%	0,00	Tabel 24
7	Afschaffing Wet doorstroming huurmarkt	-4,7%	-2,3%	-4,7%	0,00	Tabel 27
8	Wetsvoorstel maatregelen middenhuur	-0,3%	-7,5%	0,0%	-84,75	Tabel 30
9	Verduurzaming	-0,2%	-0,9%	-0,1%	-6,12	Tabel 33
Totaal**		**-11,8%**	**-19,1%**	**-11,1%**	**-98,65**	

* Het effect op de potentiële huur van maatregel 4 is geïndexeerd naar prijspeil 2022, hetzelfde prijspeil als maatregelen 8 en 9.
** De cumulatieve waardevermindering is berekend door de waardeveranderingen met elkaar te vermenigvuldigen en onder de aanname dat deze veranderingen op één moment plaatsvinden.

Tabel 1: waarde- en potentiële huureffecten, samengevat

In de tabel is goed te zien dat het merendeel van de maatregelen een negatief effect heeft op de waarde. De doorexploiteerwaarde wordt veel harder geraakt dan de uitpondwaarde. Daardoor groeien de doorexploiteerwaarde en de uitpondwaarde verder uit elkaar. Dat betekent dat het voor een belegger steeds aantrekkelijker wordt om een woning bij opzegging van het huurcontract te verkopen, dan deze opnieuw te verhuren. Deze uitkomsten sluiten aan bij onderzoek van DNB (de Regt, 2022).

Waarde-effecten naar huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-11,7%**	**-19,6%**	**-10,9%**	**-96**
	Sociale huur	-12,1%	-11,1%	-12,3%	-8
	Middenhuur	-13,3%	-28,9%	-11,8%	-215
	Vrije sector	-10,1%	-11,2%	-10,0%	0
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-11,8%**	**-19,1%**	**-11,1%**	**-99**
	Sociale huur	-12,4%	-10,5%	-12,7%	-8
	Middenhuur	-13,4%	-28,5%	-12,0%	-219
	Vrije sector	-10,1%	-10,4%	-10,2%	0
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-11,3%**	**-21,1%**	**-10,2%**	**-85**
	Sociale huur	-11,3%	-13,9%	-10,6%	-6
	Middenhuur	-12,7%	-30,2%	-10,7%	-200
	Vrije sector	-10,2%	-13,6%	-9,8%	0

Tabel 2: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar, samengevat

Maatregelen zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting (nummers 3 en 5) raakt de waarde van iedere belegger. Niet iedere verhuurder wordt door alle maatregelen geraakt. De WOZ-cap (4) en het wetsvoorstel maatregelen middenhuur (8) raken slechts een deel van de voorraad. Bij het deel van de voorraad dat door deze maatregelen geraakt wordt, hebben deze maatregelen een naar verhouding grotere waardedaling tot gevolg, zie tabel 2.

Conclusies

De conclusies van dit onderzoek laten duidelijk zien dat de voorgenomen maatregelen het verdienpotentieel van huurwoningen aantasten. Dat leidt ertoe dat in de waarderingsberekening het uitpondscenario (woningen verkopen wanneer zij vrijkomen) steeds vaker tot de hoogste waarde leidt. Dit is relevant: het wordt economisch gezien steeds aantrekkelijker voor een belegger om een woning te verkopen wanneer die mogelijkheid bestaat.

Dit rapport is echter geen verkoopadvies. Een lager rendement bij doorexploiteren kan nog steeds een belegging zijn die relatief aantrekkelijk is. Of een belegging aantrekkelijk is, hangt mede af van de eigendomsstructuur, wijze van financiering, en andere omstandigheden zoals de wijze waarop een

eigenaar wordt belast. De belastingheffing bij particuliere beleggers verandert ook, maar dat is geen onderdeel van dit rapport.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn tot stand gekomen op basis van het WoON 2021 en de basiswaardering volgens het Handboek marktwaardering (2020 tot en met 2022). Beiden zijn bedoeld voor het doen van uitspraken over een gehele portefeuille, maar zij missen de precisie van een gedetailleerde, individuele taxatie. Er is gekozen voor deze opzet omdat het zo mogelijk is om uitspraken te doen over de hele voorraad.

De waarde-effecten van de middenhuurregulering zijn afhankelijk van toegekende WWS-punten per woning. We gebruiken hiervoor de punten zoals deze in het onderzoekbestand staan geregistreerd. De middenhuurregulering zal gebaseerd worden op een vernieuwd WWS. De invulling van deze vernieuwing is pas op 9 december bekend geworden, zodat in de berekeningen hiermee geen rekening gehouden kon worden. Er is achteraf een separate analyse toegevoegd waarbij wel gebruik is gemaakt van de nieuwe WWS-punten. De daling van de waarde en van de potentiële huuropbrengst is uiteindelijk iets minder groot dan zoals in tabel 1 gepresenteerd.

1. Inleiding

1.1. Achtergrond en opdracht

Het is voor veel mensen moeilijk om een passende huurwoning te vinden. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen staan onder grote druk. Daarnaast moet de bestaande huurwoningvoorraad verduurzaamd worden om te voldoen aan klimaatdoelstellingen en om energiearmoede te voorkomen.

De minister voor VRO heeft daarom een aantal maatregelen genomen en aangekondigd. Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, heeft aan Ortec Finance gevraagd om te onderzoeken wat het waarde- en kasstroomeffect is van genomen en voorgestelde maatregelen voor zelfstandige en geliberaliseerde huurwoningen, die geen eigendom zijn van woningcorporaties.

Het doel is tweeledig:

1. Voor een aantal referentiewoningen Inzicht geven in het *effect* van maatregelen op de marktwaarde.
2. Een inschatting maken van de waardeverandering voor het totaal van de beschouwde huurwoningen, uitgesplitst naar relevante dwarsdoorsnedes.

We onderzoeken de waarde-effecten van onderstaande maatregelen:

1. Wet doorstroming huurmarkt (invoering tijdelijke contracten): 1/7/2016;
2. Verhoging overdrachtsbelasting naar 8%: 1/1/2021;
3. Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: tijdelijk 1/5/2021 – 1/5/2024;
4. WOZ-cap tot maximaal 33% van de WWS-punten: 1/5/2022;
5. Verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4%: 1/1/2023;
6. Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: 1/1/2024;
7. Wet doorstroming huurmarkt (afschaffing tijdelijke contracten): 1/7/2023;
8. Wetsvoorstel maatregelen middenhuur: 1/1/2024;
9. Verduurzamingsplicht huurwoningen (huuraftrek matig geïsoleerde woningen): 1/1/2024;

De genoemde datum per maatregel is de datum van (mogelijke) inwerkingtreding. Merk op dat voor sommige van de voorgenomen maatregelen de precieze invulling op dit moment nog niet bekend is. Er zullen hiervoor aannames worden gemaakt.

Een aantal maatregelen blijft buiten de scope van de analyse:

I. Opkoopbescherming
II. Inkomensafhankelijke huurverhoging
III. Afschaffing verhuurderheffing
IV. Overbruggingswet Box III - Aanpassing leegwaarderatio
V. Invoering nieuw Box III regime - Invoering vermogensaanwasbelasting
VI. Verduurzamingsplicht huurwoningen (verhuurverbod EFG-woningen)

1.2. Opzet van deze rapportage

Hoofdstuk 2 beschrijft de onderzoeksvragen en onderzoeksopzet. Per maatregel wordt de verandering van de marktwaarde bepaald, waarbij de marktwaarde is gebaseerd op een Discounted-Cash-Flow (DCF) berekening, zoals deze is vastgelegd in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.* Hoofdstuk 3 beschrijft het onderzoeksbestand. Dit bestand is gebaseerd op het WoonOnderzoek 2021 (WoON 2021). Hoofdstuk 4 laat per maatregel zien welke parameters in de DCF-berekening worden beïnvloed. Hoofdstuk 5 toont de waarde-effecten van de maatregelen, stapsgewijs, in volgorde van inwerkingtreding. Hoofdstuk 6 bevat een gevoeligheidsanalyse voor de discontovoet en de mutatiekans. Maatregelen zouden deze parameters kunnen beïnvloeden, maar de grootte van de wijziging is onzeker. Hoofdstuk 7 sluit af met bevindingen en conclusies.

2. Opzet van het onderzoek

2.1. Onderzoeksvraag

In dit onderzoek is de centrale vraag wat het effect van elk van de (middenhuur)maatregelen is op de marktwaarde van zelfstandige huurwoningen die *geen eigendom zijn van corporaties*.

We richten ons op woningen in de *geliberaliseerde sector*, dus woningen waarvan de contracthuur hoger is dan de liberalisatiegrens. Merk op dat een aantal maatregelen van invloed is op de bepaling van de WWS-punten (Woningwaarderingsstelsel), en er zodoende verschuivingen kunnen plaatsvinden tussen gereguleerde en geliberaliseerde woningen.

In het bijzonder richten we ons op *middenhuurwoningen*, woningen waarop de maatregelen middenhuur van toepassing zijn; de voorgestelde uitbreiding van het WWS-punten reguleert de huurprijs van woningen tot en met 187 WWS-punten, overeenkomend met ongeveer €1.000.

In dit onderzoek analyseren we de (procentuele) verandering van de *marktwaarde* als gevolg van een specifieke maatregel, waarbij de marktwaarde gedefinieerd is als: "*het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang*." (NRVT, 2021).

We benaderen de marktwaarde door gebruik te maken van de rekenregels, zoals die zijn opgenomen in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* (Fakton, 2022, in opdracht van Autoriteit woningcorporaties), hierna verkort aangehaald als het Handboek. De rekenregels hebben betrekking op de rekenkundige verwerking van de door het Handboek voorgeschreven input parameters in een door het Handboek voorgeschreven Discounted-Cash-Flow (DCF) berekening.

In de bepaling van de marktwaarde worden twee scenario's doorgerekend. Gedurende de exploitatieperiode heeft de eigenaar de mogelijkheid bij het vertrek van een zittende huurder de woning opnieuw te verhuren (doorexploiteren), of te verkopen aan een eigenaar-bewoner (uitponden).

De marktwaarde gaat uit van "highest and best use" (HBU), dat is het scenario – doorexploiteren of uitponden – dat de hoogste waarde oplevert. De hoogste van beide waarden is de marktwaarde.

In onze analyse laten we beide waarden zien. Daarmee maken we inzichtelijk op welk scenario – exploiteren of uitponden – het effect van een maatregel het grootste is.

Voor de berekening van de marktwaarde gebruiken we een onderzoeksbestand. Dit is aangeleverd door ABF Research en is gebaseerd op het WoonOnderzoek 2021 (WoON 2021). Het bestand bevat voldoende gegevens waarmee met het Handboek een marktwaarde kan worden benaderd.

Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden, onderzoeken we de volgende deelvragen:

1. Welke maatregelen zijn er ingevoerd en voorgesteld, die de marktwaarde van huurwoningen beïnvloeden, en welke parameters worden door de maatregelen beïnvloed?
2. Wat is het waarde-effect van elk van de maatregelen apart, in volgorde van (verwachte) inwerkingtreding, en wat is het totale waarde-effect? Indien van toepassing wordt ook naar het effect op de kasstroom gekeken.
3. Wat is het waarde-effect van parameters die niet direct beïnvloed worden door de middenhuurmaatregelen?

2.2. Waarde-effect per maatregel

Voor elke maatregel berekenen we per woning het effect op de marktwaarde, dat wil zeggen, de waarde voor en na het invoeren van de maatregel. We kunnen dan laten zien hoeveel woningen in het onderzoekbestand door een maatregel geraakt worden, en wat voor deze woningen het (procentuele) waarde- en kasstroomeffect is.

De te analyseren maatregelen betreffen een periode van meer dan tien jaar.

Figuur 1: structuur van de analyse

- We analyseren de maatregelen in volgorde van (verwachte) inwerkingtreding.
- Het is een cumulatieve analyse; we berekenen het waarde-effect van maatregel *x* gegeven het feit dat maatregelen 1 tot en met *x*-1 al genomen zijn.
- Per maatregel worden de kasstromen en de waarde voor- en na invoering van de maatregel berekend met dezelfde waardepeildatum.
- Voor de evaluatie van de verschillende maatregelen gebruiken we dus verschillende waardepeildata, omdat de (verwachte) ingangsdatum per maatregel varieert.
- Naast waardeveranderingen als gevolg van overheidsmaatregelen, vinden er ook andere waardeveranderingen plaats tussen verschillende waardepeildata. Deze waardeveranderingen zijn het gevolg van veranderende economische omstandigheden en -verwachtingen. Deze effecten zijn in het rapport niet verder beschreven. Bij de bepaling van de omvang van de effecten van de maatregelen wordt geabstraheerd van deze macro-economische effecten.
- Figuur 1 geeft een schematische weergave van de wijze waarop in de analyse de maatregelen worden verwerkt.
- De marktwaarde ultimo 2020 vormt de uitgangspositie van de analyse van de maatregelen die in of voor 2021 zijn ingegaan.
- De maatregelen die in 2022 in werking zijn getreden worden geëvalueerd per waardepeil-datum ultimo 2021.
- De maatregelen die vanaf 2023 in werking zullen treden, gebruiken als waardepeildatum ultimo 2022.

Tenslotte voeren we nog een gevoeligheidsanalyse uit. Dit doen we alleen op de laatste variant, waarin de effecten van alle maatregelen zijn verwerkt. Deze analyse geeft inzicht in de gevoeligheid ten aanzien van aannames voor een aantal belangrijke parameters in de berekening van de marktwaarde, zoals de discontovoet en de mutatiegraad.

2.3. Gebruik van het Handboek

Voor de bepaling van de marktwaarde maken we gebruik van het Handboek. Het Handboek is sinds 2015 beschikbaar en bevat informatie over de wijze waarop de marktwaarde kan worden berekend met een Discounted-Cash-Flow (DCF) berekening. Het Handboek is primair opgesteld voor de waardering van corporatiewoningen. Het is gebaseerd op de analyse van ruim achthonderdduizend waarderingen door taxateurs met een waardepeildatum een jaar geleden. De daaruit volgende rekenregels en parameters – aangepast voor tussentijdse marktontwikkelingen – zijn goed bruikbaar voor een geautomatiseerde waardering.

De informatie in het handboek valt uiteen in twee delen:

- Rekenregels voor de DCF-berekening die gebruikt *moeten* worden;
- Parameters voor bijvoorbeeld de hoogte van onderhoudskosten, die gebruikt *kunnen* worden voor de zogeheten 'basiswaardering'. De basiswaardering is geschikt voor de bepaling van de waarde van de *totale woningportefeuille* van een corporatie.
- Taxateurs mogen van deze parameters afwijken (zogenaamde vrijheidsgraden, opgenomen in het Handboek). De 'full-waardering' is geschikt voor de waardering van een *woningcomplex*.

De basiswaardering is zodanig representatief dat de relatieve effecten van veranderingen in het door de overheid gevoerde beleid er goed mee kunnen worden bepaald.

2.3.1. Rekenregels

De rekenregels die in het Handboek zijn vastgelegd, stellen voorschriften aan de kasstroomopstelling die de basis is voor de DCF-berekening. In de berekening wordt uitgegaan van een exploitatiehorizon van 15 jaar, waarna een complex (of het restant daarvan) wordt verkocht. Gedurende de exploitatie-periode heeft de eigenaar de mogelijkheid bij het vertrek van een zittende huurder de woning opnieuw te verhuren tegen de potentiële huur (doorexploiteren), of te verkopen aan een eigenaar-bewoner (uitponden). De potentiële huur is de dan geldende markthuur, tenzij er rekening gehouden moet worden met een maximale huur op basis van WWS-punten.

De marktwaarde gaat uit van "highest and best use" (HBU), dat is het scenario – doorexploiteren of uitponden – dat de hoogste waarde oplevert. De rekenregels in het Handboek schrijven daarom ook voor dat beide scenario's in principe dienen te worden uitgewerkt. De hoogste van beide waarden is de marktwaarde.

In onze analyse laten we beide waarden zien. Daarmee maken we inzichtelijk op welk scenario – exploiteren of uitponden – het effect van een maatregel het grootste is.

2.3.2. Parameters

Naast rekenregels bevat het Handboek ook informatie over de hoogte van parameters. Dit gaat om de hoogte van de discontovoet, de markthuur, de mutatiekans, de onderhoudskosten en nog een aantal andere parameters. Deze parameters zijn gedifferentieerd naar bijvoorbeeld woningtype, bouwjaar en locatie. Met behulp van deze parameters kan zonder tussenkomst van een taxateur de waarde van de totale woningportefeuille van een corporatie bepaald worden.

Omdat het Handboek een combinatie van rekenregels en parameters bevat, is het mogelijk om een onderbouwde inschatting te maken van de waarde-effecten van de (middenhuur)maatregelen. Voor elk van de maatregelen kan worden beschreven welke parameters in het handboek geraakt worden. Door per maatregel stapsgewijs de parameters aan te passen voor het effect van die maatregel, ontstaat het inzicht in het waarde-effect per maatregel en voor het totaal van de maatregelen.

2.3.3. Bepaling van het effect van maatregelen op de marktwaarde

Het Handboek bevat rekenregels voor het bepalen van de marktwaarde. Binnen die rekenregels is het mogelijk om stapsgewijze aanpassingen te maken om zo het effect van de maatregelen op de marktwaarde te bepalen.

Bij het maken van de berekeningen kan onderscheid gemaakt worden tussen parameters die direct en indirect worden geraakt. Stel: de huurliberalisatiegrens wordt opgetrokken van 145 punten naar 187 punten. Dan wordt de maximale huur op meer woningen van toepassing. Dat is een direct effect.

Daarnaast kan worden beargumenteerd dat er allerlei andere effecten ontstaan als gevolg van deze maatregel, zoals bijvoorbeeld een andere mutatiekans en strategische investeringen van investeerders. Dit zijn indirecte effecten. Deze effecten kunnen niet in isolatie worden beoordeeld (andere ontwikkelingen kunnen ook bijdragen aan het ontstaan van het effect) en de impact van de maatregel op dit effect kan niet via een 1-op-1 relatie worden beoordeeld. In dit rapport wordt alleen naar directe effecten gekeken.

In dit onderzoek worden vrijheidsgraden uit het Handboek alleen gebruikt wanneer dit gebruik nodig is om het effect van één van de maatregelen zichtbaar te maken.

Het feit dat alleen directe effecten in de analyse meegenomen worden, doet niet af aan het feit dat er indirecte effecten kunnen zijn als het gevolg van invoering van de maatregelen. Om inzicht te geven in de mogelijke omvang van het waarde-effect, wordt een gevoeligheidsanalyse gedaan voor een aantal belangrijke parameters. Deze parameters hebben naar verhouding een grote impact op de waarde, worden niet direct maar mogelijk wel indirect beïnvloed door de maatregelen.

2.3.4. Bepaling van het effect van maatregelen op de potentiële huur

Het Handboek biedt ook mogelijkheden om te kijken naar het effect van maatregelen op de huurkasstroom in de veronderstelde exploitatieperiode van 15 jaar. Wij analyseren het verschil in huurkasstroom vóór en na een maatregel in het jaar volgend na een nieuwe verhuring. De huur die bij een nieuwe verhuring kan worden gevraagd noemen we de potentiële huur. Dat is in principe de markthuur, die in dit onderzoek is gebaseerd op het Handboek. In sommige gevallen (en als gevolg van een aantal onderzochte maatregelen), is het niet toegestaan de markthuur te vragen, maar wordt de potentiële huur lager omdat deze is beperkt tot de maximale huur op basis van het WWS.

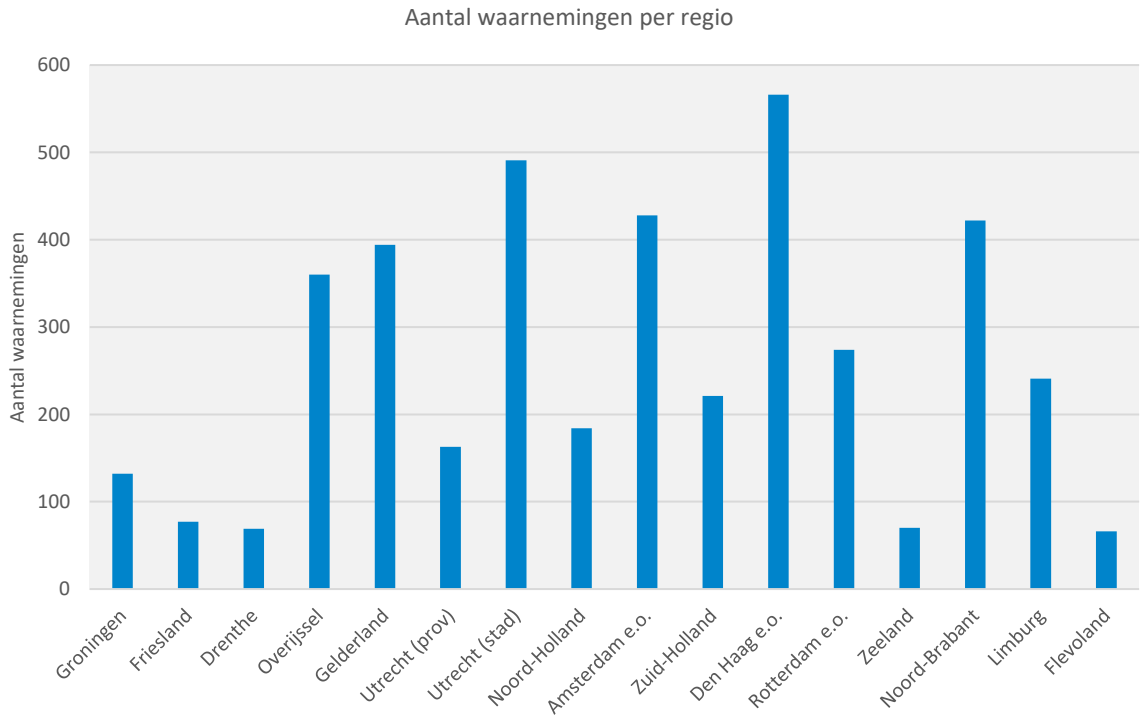
3. Het onderzoeksbestand uit het WoON 2021

Voor dit onderzoek heeft Ortec Finance aan ABF Research verzocht om een onderzoeksbestand samen te stellen op basis van het WoonOnderzoek 2021 (WoON 2021). Het bestand dat ABF Research voor dit onderzoek heeft gemaakt is een bewerkte versie van WoON 2021. Dit bestand bevat alle gegevens die nodig zijn voor het maken van een basiswaardering volgens het Handboek. De volledige toelichting van het bestand is gemaakt door ABF Research en is opgenomen in bijlage A. In dit hoofdstuk wordt de data verder beschreven.

3.1. Samenstelling

Het onderzoeksbestand is samengesteld als onderdeel van het Woononderzoek 2021 (Stuart-Fox et al., 2022). Het Onderzoeksbestand bevat in totaal 4.158 regels of waarnemingen. Deze waarnemingen staan samen model voor de hele voorraad van 963.000 verhuurde woningen die geen eigendom van corporaties zijn.

In Figuur 2 is per regio het aantal waarnemingen weergegeven per regio. Merk op dat de waarnemingen voor de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht exclusief de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn. In bijlage D is opgenomen hoe onderstaande optelling is gemaakt.[3]

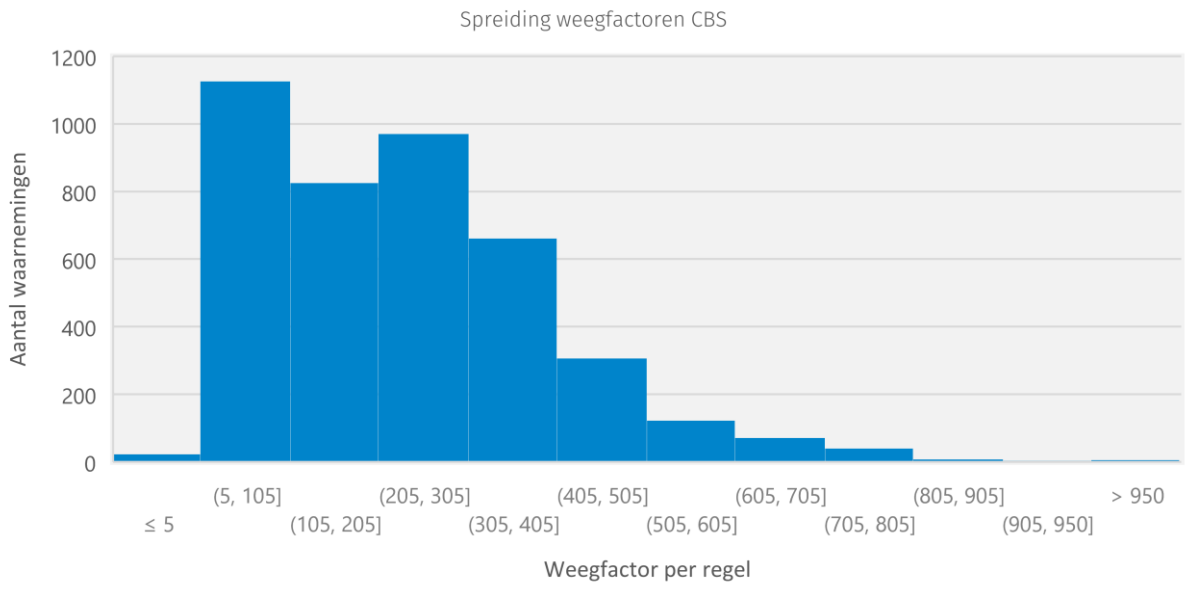


Figuur 2: Aantal waarnemingen per regio

Het aantal regels is in een aantal regio's laag (<100), zoals in Friesland, Drenthe, Zeeland en Flevoland Dat is in principe ongewenst, omdat daarmee minder nauwkeurig de waarde-effecten in deze regio's kunnen worden bepaald. Omdat het aantal niet-corporatie huurwoningen in deze regio's ook laag is, vormt het niet direct een probleem voor de representativiteit.

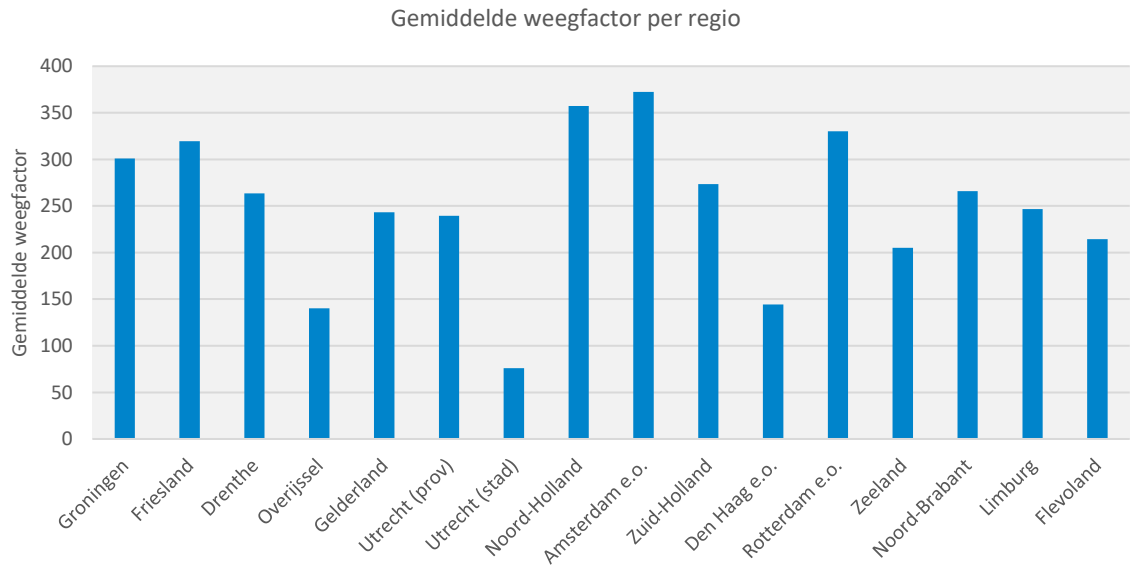
[3] Zie ook https://www.cbs.nl/-/media/_pdf/2019/04/2019ov12_kaart_40-coropgebieden.pdf voor een beschrijving van de gemeenten per corop-gebied.

Door het CBS is voor elk van 4.158 regels een zogeheten ‘weegfactor’ meegegeven, die beschrijft in welke mate een woning model staat voor een groep andere woningen. Er is een behoorlijk spreiding van de weegfactor per regel, zo is weergegeven in het histogram, Figuur 3.



Figuur 3: Spreiding weegfactoren

De gemiddelde weegfactor verschilt per regio, zo is te zien in figuur 4. Wanneer de weegfactor laag is, is er sprake van een hoge ‘resolutie’: er is een heel inzicht. Wanneer de gemiddelde weegfactor hoog is, dan is er sprake van een lage resolutie: één woning staat dan model voor heel veel andere woningen, waardoor het inzicht minder precies is.



Figuur 4: weegfactoren per regio

3.2. Beschrijvende statistieken

Tabel 3 bevat voor het onderzoekbestand een overzicht van het aantal huurwoningen, de gemiddelde contracthuur, markthuur, maximale huur en leegwaarde (marktwaarde op de markt voor eigenaar-bewoners). De maximale huur is bepaald op basis van de WWS-punten in het onderzoek-bestand, zonder rekening te houden met een WOZ-cap. Een aantal opvallende zaken:

- Gemiddeld geldt: contracthuur (809) < maximale huur (912) < markthuur (1001);
- 48% van de woningen (465.934) heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens;
- 41% van de woningen (397.365) heeft tussen de 142 en 187 WWS-punten;
- 70% van de woningen (670.329) is een meergezinswoning. Deze hebben gemiddeld lagere huren;
- Particuliere beleggers bezitten 78% van de woningen (748.657).

Woningen die eigendom zijn van particuliere belegger (386.264), familie (65.760) en overig (296.633) worden hierna genoemd onder "particuliere belegger" en woningen van institutionele beleggers (210.776) en zorginstellingen (4.441) worden gerapporteerd als (eigendom van) "institutionele belegger".

Samenstelling onderzoeksbestand					
	Aantal woningen	Contracthuur	Markthuur*	Maximale huur	Leegwaarde
Onderzoekbestand	**963.374**	**809**	**1.001**	**912**	**272.007**
Contract					
Gereguleerd	465.934	554	903	840	222.510
Geliberaliseerd	497.440	1.047	1.093	980	318.368
WWS-punten					
< 142 punten	247.279	643	695	629	146.858
142 < 187 punten	397.365	798	973	857	241.550
>= 187 punten	318.730	951	1.274	1.201	407.070
Woningtype					
MGW	670.329	796	958	845	257.213
EGW	293.045	837	1.100	1.066	305.845
Eigenaar					
Particuliere belegger	386.264	844	1.007	918	267.996
Familie	65.760	739	1.090	1.009	338.480
Overig	296.633	757	971	883	263.786
Particuliere belegger	**748.657**	**800**	**1.000**	**912**	**272.519**
Institutionele belegger	210.276	840	1.010	918	272.436
Zorginstelling	4.441	663	768	737	165.269
Institutionele belegger	**214.717**	**837**	**1.005**	**914**	**270.220**
Regio					
Groningen	39.723	679	836	849	182.923
Friesland	24.592	651	812	837	186.837
Drenthe	18.194	700	889	991	193.295
Overijssel	50.467	729	914	891	212.354
Gelderland	95.852	750	981	947	247.858
Utrecht (prov.)	39.017	854	1.040	934	278.989
Utrecht (stad)	37.280	889	1.236	932	351.257
Noord-Holland	65.729	852	1.052	925	289.296
Amsterdam e.o.	159.763	932	1.199	998	411.095
Zuid-Holland	60.447	774	976	857	249.424
Den Haag e.o.	81.602	805	872	830	242.620
Rotterdam e.o.	90.512	822	983	843	241.799
Zeeland	14.354	735	834	893	190.758
Noord-Brabant	112.230	826	934	913	259.697
Limburg	59.465	689	928	909	184.212
Flevoland	14.148	853	1.181	1.020	277.055

**Op basis van het Handboek*

Tabel 3: samenstelling onderzoekbestand

Tabel 4 geeft een overzicht van de voorraad ingedeeld naar de contracthuur (onder of boven de huurliberalisatiegrens) en de potentiële huur op basis van het aantal WWS-punten. Bij de indeling naar WWS-punten is een indeling gemaakt op basis van de huidige huurliberalisatiegrens (142 WWS-punten of € 737,14 in het WoON 2021) en 187 punten of ongeveer € 1.000, het aantal punten dat door de minister voor VRO is genoemd in de contourenbrief over extra regulering van het middenhuursegment (Kst. II, 27 926, nr. 369).

Samenstelling onderzoeksbestand – huur en WWS-punten.			
	Huurcontract		
WWS-punten	Onder liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
< 141 punten	183.920	63.359	**247.279**
142 =< 187 punten	180.515	216.850	**397.365**
> 187 punten	101.499	217.231	**318.730**
Totaal	**465.934**	**497.440**	**963.374**

Tabel 4: voorraad naar status huurcontract en potentiële huur (peilmoment 31/12/2020)

247.000 woningen zouden een huur moeten hebben onder de huurliberalisatiegrens, deze woningen hebben 141 WWS-punten of minder. Toch hebben 63.000 van de 247.000 woningen een huur boven die liberalisatiegrens. Op hoofdlijnen kunnen hiervoor drie redenen worden genoemd:

1. De contracthuur is boven de liberalisatiegrens uitgekomen door boven-inflatoire huurverhoging;
2. Het aantal WWS-punten klopt niet en is in werkelijkheid hoger dan 141 punten;
3. Er is een contracthuur afgesproken die hoger is dan de toegestane huur op basis van het aantal WWS-punten.

Een ander gedeelte van de voorraad – 282.000 woningen – heeft voldoende WWS-punten om in het geliberaliseerde segment te worden verhuurd (>= 142 punten), maar wordt toch verhuurd tegen een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Hier kan een aantal oorzaken voor zijn:

1. Er is sprake van een markthuur die lager is dan de maximale huur;
2. Er is sprake van een 'oud' huurcontract;
3. Er is een huurprijs afgesproken die lager is dan de markthuur;
4. Het aantal WWS-punten klopt niet en is in werkelijkheid lager dan 142 punten.

Wanneer de volledige huurpotentie op basis van het WWS wordt benut, dan bestaat de potentiële middenhuurvoorraad (>=142 en < 187 WWS-punten) uit 397.000 woningen. De omvang de potentiële geliberaliseerde huursector (>=187 WWS-punten) na invoering van de middenhuurregulering bestaat uit 319.000 woningen.

3.3. Ontbrekende informatie

In het onderzoekbestand ontbreken gegevens die voor een basiswaardering met het Handboek wel nodig zijn, namelijk postcode, erfpacht, woningcomplex en monument. De berekening van lokale belastingen gebeurt op basis van de postcode van de woning. Echter, het onderzoekbestand bevat als locatieaanduiding alleen het COROP-gebied. Er is daarom voor de berekening van de lokale belastingen een willekeurige postcode binnen een COROP-gebied geselecteerd. Deze keuze beïnvloedt de hoogte van de waarde maar zeer beperkt. De impact op de omvang van het waarde-effect voor- en na een maatregel is nog kleiner.

Ook is er geen informatie beschikbaar of er sprake is van erfpacht. Met name in Amsterdam kan erfpacht een waarde drukkend effect hebben. Echter, het negeren van erfpacht zal naar verwachting een beperkt effect hebben op de procentuele verandering van de waarde als gevolg van het invoeren van een maatregel.

Het Handboek schrijft voor dat de scenariobepaling (uitponden of doorexploiteren) dient te gebeuren op het complex (gebouw) niveau. Omdat complexgegevens in het onderzoekbestand ontbreken, is de scenariobepaling per woning uitgevoerd.

Wanneer een woning een monument is of onderdeel is van beschermd stads- of dorpsgezicht, dan wordt de maximale huur op basis van het WWS met 15% verhoogd – het aantal WWS-punten wordt hierdoor niet verhoogd. Echter, het gegeven monument of beschermd stads- of dorpsgezicht staat in het onderzoekbestand niet afzonderlijk geregistreerd, zodat bij de berekening van de maximale huur hiermee geen rekening gehouden kan worden. De maximale huur die in dit rapport wordt gebruikt, is dus exclusief een eventuele 15% opslag.

De WWS-punten in het onderzoekbestand komen uit WoON2021. De vernieuwing van het WWS (Kst. II 27 926, nr. 372) is pas op 9 december bekend geworden en is als een separate analyse in dit rapport opgenomen, zie paragrafen 4.4 en 5.10.

4. Maatregelen huursector

In dit hoofdstuk worden alle Rijksmaatregelen besproken die betrekking hebben op geliberaliseerde huurwoningen. Telkens wordt besproken wat de kern is van de maatregel welke parameters worden aangepast in de marktwaardeberekening.

De maatregelen zijn opgedeeld in drie categorieën:

- Maatregelen die al in werking zijn getreden (§ 3.1)
- Maatregelen die nog niet in werking zijn getreden (§ 3.2)
- Maatregelen die niet in de analyse zijn meegenomen (§ 3.3)

4.1. Maatregelen die al in werking zijn getreden

In deze paragraaf worden maatregelen besproken die al in werking zijn getreden.

4.1.1. Maatregel 1: wet doorstroming huurmarkt

Sinds 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Wdh) van kracht. Deze wet maakt het mogelijk dat verhuurders tijdelijke (tot en met twee jaar) huurcontracten aanbieden. Daarnaast hoeft een verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst niet meer op te zeggen, maar kan de verhuurder volstaan met een herinnering aan de einddatum van de overeenkomst.

Het gevolg van deze maatregel is dat woningen vaker vrij kunnen komen. De verhuurder kan dan sneller, bij vertrek van de zittende huurder, de huurprijs aanpassen naar de markthuur of de woning verkopen.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

Het onderzoekbestand bevat voor iedere woning een mutatiekans (de kans dat een woning vrijkomt). Door de invoering van Wdh zal deze toenemen. Wij passen daarom de mutatiekans aan en nemen daarbij aan dat bij de helft van de huurdermutaties bij particuliere verhuurders een huurperiode van twee jaar van toepassing is. Voor zover daarover gegevens beschikbaar zijn, lijkt het erop alsof tijdelijke huurcontracten niet worden gebruikt bij institutionele beleggers, zorgwoningen en huur van familie. Daarom is deze maatregel alleen toegepast bij particuliere beleggers, omdat daarover gegevens beschikbaar zijn.

Op de waardepeildatum (31-12-2020) is de wet 3,5 jaar van kracht. Op dat moment zal slechts een klein deel een tweejarig huurcontract hebben, omdat in veel woningen op dat moment nog geen mutaties plaatsgevonden hebben. Tabel 5 geeft een overzicht van de gemiddelde mutatiekansen per eigenaar, volgens het onderzoekbestand en voor de jaren 2020 tot en met 2022. In het onderzoekbestand is de mutatiekans voor families het laagste en voor institutionele eigenaars het hoogste. Alleen de mutatiekansen voor particuliere eigenaren wijzigen in de jaren 2020 tot en met 2022 ten opzichte van het onderzoekbestand.

Gemiddelde mutatiekansen naar eigenaar				
	Onderzoekbestand	2020	2021	2022
Totaal	7,98%	9,64%	10,36%	11,01%
Particuliere beleggers	7,71%	9,84%	10,76%	11,61%
Institutionele beleggers	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%

Tabel 5: gemiddelde mutatiekansen naar eigenaar (bron: CBS Huurenquête)

4.1.2. Maatregel 2: wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (2021)

In de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft de wetgever grenzen gesteld aan de jaarlijkse huurprijsverhoging. De huurverhoging mag nu niet hoger zijn dan het CBS-consumentenprijsinflatiecijfer van het voorgaande jaar, vermeerderd met 1%-punt. Voordien stond het verhuurder en huurder vrij om hierover afspraken te maken.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

In de marktwaardeberekening speelt de boven-inflatoire huurverhoging alleen een rol bij de gereguleerde huurovereenkomsten. Daar mocht eerst gerekend worden met een boven-inflatoire huurverhoging, maar dat mag na het van kracht gaan van de wet niet meer. Het effect daarvan kan inzichtelijk worden gemaakt door de waarde met de oude en de nieuwe huurprijsverhoging uit te rekenen

Voor de geliberaliseerde huurovereenkomsten is er in het Handboek geen rekening gehouden met de mogelijkheid van een boven-inflatoire huurverhoging. In een deel van de geliberaliseerde huurovereenkomsten was die mogelijkheid er in de praktijk wel. Om het effect inzichtelijk te maken is het nodig een goede aanname te kunnen doen voor de mate waarin voor het van kracht gaan van de wet boven-inflatoire huurverhogingen werden gebruikt. Omdat wij daarvoor geen goede bron hebben, is dit effect niet meegenomen.

4.1.3. Maatregel 3: verhoging overdrachtsbelasting naar 8%

Per 1 januari 2021 is de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangepast, zodat de overdrachtsbelasting is verhoogd van 2% naar 8% (nadat deze in 2011 was verlaagd van 6 naar 2%). Voor natuurlijke personen die een woning of appartement als hoofdverblijf gebruiken is een uitzondering gecreëerd, waarbij deze groep het oude tarief van 2% blijft betalen.

Wanneer een belegger een woning (of ander vastgoed) koopt voor de verhuur, dan is hij gehouden dit tarief van 8% te betalen. Dat betekent dat een koper, ceteris paribus, ineens 6%[4] minder wil betalen voor hetzelfde vastgoed.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

In de berekening van de marktwaarde komt de overdrachtsbelasting twee keer voor: in de berekening van de huidige waarde wordt de bruto waarde (de netto contante waarde van alle kasstromen en de eindwaarde) verminderd met verkoopkosten om tot de nettowaarde te komen. De verkoopkosten bestaan voor 1% uit makelaars- en overige kosten en daarnaast uit het geldende percentage voor de overdrachtsbelasting.

Daarnaast wordt in de marktwaardeberekening uitgegaan van een verkoop na 15 jaar exploitatie. De inschatting van de waarde na 15 jaar wordt de eindwaarde genoemd. De aanname is dat het complex tegen deze waarde wordt verkocht. Vanwege de verkoopfictie wordt ook in de eindwaarde onderscheid gemaakt tussen de bruto waarde en de nettowaarde. Ook hier bestaat het verschil uit

[4] In werkelijkheid is het percentage net iets kleiner: $\frac{1+3\%\ [overdrachtskosten\ oud]}{1+9\%\ [overdrachtskosten\ nieuw]} - 1 = -5{,}5\%$, waarbij de overdrachtskosten gelijk zijn aan de overdrachtsbelasting + 1%.

overdrachtskosten: 1% makelaars- en overige kosten en het geldende percentage voor de overdrachtsbelasting.

Voor particuliere beleggers die in losse woningen beleggen geldt dat wij aannemen dat zij niet na 15 jaar verkopen, maar doorgaan met uitponden en dus in een concreet geval wachten tot een huurder opzegt, alvorens zij verkopen. Daarom is voor particuliere beleggers in de eindwaarde alleen met verkoopkosten gerekend. De (eventuele) overdrachtsbelasting die de koper betaalt, is verrekend in de leegwaarde.

4.1.4. Maatregel 4: verlaging aandeel WOZ-waarde in WWS-punten naar maximaal 33% (WOZ-cap)

In het Besluit huurprijzen woonruimte dat is ingevoerd per 1 mei 2022, is het woningwaarderingsstelsel aangepast. Na aanpassing is het aandeel van de WOZ-waarde in het totaal aantal WWS-punten maximaal 33%. Dit was eerst onbegrensd. Dit betekent dat woningen met een (relatief) hoge WOZ-waarde, door deze aanpassing een lager aantal WWS-punten kunnen hebben.

Een lager aantal WWS-punten leidt tot een lagere maximaal redelijke huur. De maximaal redelijke huur is van belang omdat deze tot gevolg kan hebben dat er sprake is van huurprijsregulering. Tot en met 142 punten is het zo dat de huur niet hoger mag zijn dan de maximaal redelijke huur op basis van het aantal WWS-punten.

Door de aanpassing van het WWS kan de situatie ontstaan dat een woning eerst meer dan 142 punten (potentieel te liberaliseren of al geliberaliseerd) had en dat dit aantal nu lager is, waardoor de hoogte van de huurprijs nu gereguleerd is.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

In het Handboek speelt de maximaal redelijke huur op basis van het aantal WWS-punten een rol, doordat de contracthuur nooit hoger mag zijn dan de maximaal redelijk huur, wanneer het aantal WWS-punten kleiner of gelijk is aan 142. In de berekening wordt hiermee rekening gehouden door bij de berekening van de WOZ-cap de WWS-punten en de maximaal redelijke huur aan te passen.

Het Handboek schrijft voor dat de contracthuur direct dient te worden aangepast als het aantal WWS-punten recht geeft op een gereguleerd contract. De WOZ-cap werkt anders; een directe huurverlaging is alleen geboden als er al sprake was van een gereguleerd contract. Wanneer het contract geliberaliseerd was, geldt de beperking van de maximale huur alleen bij nieuwe verhuring. Het is niet mogelijk om hiermee rekening te houden. Het effect dat wordt berekend is het effect alsof de regulering ineens voor alle woningen ingaat. Daarmee wordt het effect enigszins overschat.

4.2. Maatregelen die nog niet in werking zijn getreden

In deze paragraaf worden maatregelen besproken die nog niet in werking zijn getreden.

4.2.1. Maatregel 5: verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%

In het Belastingplan voor 2023 is opgenomen dat het percentage voor de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 wordt verhoogd van 8% naar 10,4%.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

In de berekening worden de overdrachtskosten verhoogd van 9% (8% overdrachtsbelasting + 1%) naar 11,4%. Voor details hoe de overdrachtskosten een rol spelen in de waardering, zie paragraaf 4.1.3.

4.2.2. Maatregel 6: wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (cao-lonen + 1%)

In de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft de wetgever nieuwe grenzen gesteld aan de jaarlijkse huurprijsverhoging. De huurverhoging mag nu niet hoger zijn dan het minimum van de gemiddelde loonontwikkeling en prijsinflatie van het voorgaande jaar, vermeerderd met 1%-punt.

Op dit moment is het zo dat de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten een jaarlijkse verhoging van 1% boven inflatie toestaat. Vanwege de hoge inflatie in 2022, is besloten om dit aan te passen. Er wordt nu ook gekeken naar de ontwikkeling van de CAO-lonen, vermeerderd met 1%-punt. Deze wet geldt van 2023 tot en met 2025.

In de Kamerbrief van 9 december (Kst. II 27 926, nr. 372) is aangekondigd dat voor de middenhuurregulering een maximale huurverhoging van cao-loonstijging + 0,5%-punt gaat gelden. Deze regel wordt van toepassing op nieuwe middenhuurcontracten, en zal dus van kracht worden na inwerkingtreding van de middenhuurregulering (1 januari 2024).

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

De percentages voor de jaarlijkse huurverhoging worden voor de jaren 2023 tot en met 2025 aangepast aan de nieuwe regelgeving, zie Tabel 6. De getallen zijn overgenomen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 (Tabellen 23 en 24, pagina 51). De rijen "huurkasstroomontwikkeling" is een kasstroomindex, waarbij is aangenomen dat de huurkasstroom steeds in het midden van het jaar valt.

Verwachtingen conform Handboek 2022 en groei contracthuur					
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%
Cao-loon stijging	2,9%	3,7%	3,3%	2,0%	2,0%
Zonder ingrijpen (alle woningen)					
Grondslag		Prijs t-1	Prijs t-1	Prijs t-1	Prijs t-1
Opslag		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurstijging medio jaar		9,9%	2,6%	2,3%	2,0%
Huurkasstroomontwikkeling (2022 =1)	1,000	1,048	1,113	1,140	1,165
Gereguleerd (<= 763,47)					
Grondslag		Loon t-1	Loon t-1	Loon t-1	Prijs t-1
Opslag		0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Huurstijging medio jaar		2,9%	3,7%	3,3%	2,5%
Huurkasstroomontwikkeling (2022 =1)	1,000	1,014	1,048	1,085	1,116
Geliberaliseerd (> 763,47)					
Grondslag		Min (Loon t-1; Prijs t-1)	Prijs t-1	Prijs t-1	Prijs t-1
Opslag		1%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurstijging medio jaar		3,9%	2,6%	2,3%	2,0%
Huurkasstroomontwikkeling (2022 =1)	1,000	1,019	1,058	1,095	1,124

Tabel 6: verwachtingen huurstijging o.b.v. combinatie van loon- en prijsinflatie (Handboek 2022)

4.2.3. Maatregel 7: wet doorstroming huurmarkt

De mogelijkheid die in 2016 voor verhuurders is gecreëerd om langere tijdelijke huurcontracten aan te bieden aan huurders, is op maatschappelijke kritiek gestuit. In een initiatiefwetsvoorstel van ChristenUnie en PvdA wordt deze mogelijkheid beperkt met ingang per 1 juli 2023.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

Om het afschaffen van de Wdh weer door te rekenen, zijn de aangepaste mutatiekansen teruggezet naar de mutatiekansen, zoals in het onderzoekbestand, zie Tabel 5. We houden rekening met deze oorspronkelijke mutatiekansen vanaf januari 2023.

4.2.4. Maatregel 8: wetsvoorstel maatregelen middenhuur (WWS-grens naar 187 punten)

Een belangrijk onderdeel van de maatregelen middenhuur is het voornemen van de minister om de reikwijdte van het woningwaarderingsstelsel per 1 januari 2024 te vergroten door de grens te verleggen van 140[5] punten naar 187 punten.

Met deze verruiming komen woningen met een maximaal redelijke huur van ongeveer € 1.000 (prijspeil 2022) onder de huurprijsregulering te vallen. Dat betekent voor *nieuwe* huurcontracten dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan het WWS aangeeft, als deze woningen tot 187 WWS-punten hebben.

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

In de berekening wordt de maatregel meegenomen door vanaf 1 januari 2023 de maximale huur van toepassing te laten zijn voor alle woningen tot 187 WWS-punten.[6] De bovengrens lag eerst bij 140 punten. Merk op dat we geen rekening houden met de door de minister aangekondigde vernieuwing van het woningwaarderingsstelsel, omdat de invulling daarvan niet bekend is.

4.2.5. Maatregel 9: verduurzamingsplicht huurwoningen (huuraftrek matig geïsoleerde woningen)

De prijzen voor het energieverbruik zijn sterk gestegen, als gevolg van de inval door Rusland in Oekraïne. Hierdoor is de energetische kwaliteit van een woning nog belangrijker geworden. De minister voor VRO heeft in een Kamerbrief (Kst. II, 27 926, nr. 370) aangegeven dat de extra aftrek voor een woning met een G-label (het laagste label) een extra verlaging van de maximaal redelijke huur (o.b.v. het WWS) zou kunnen krijgen van € 50 per maand.

De minister doet in deze brief een uitspraak over de verlaging van de huur van een woning met een G-label. Er wordt geen uitspraak gedaan over andere labels, dus hiervoor is een aanname gedaan. Het richtsnoer bij deze aanname is het verhuurverbod voor woningen met een E, F of G-label vanaf 2030. Op basis daarvan kan je de aanname doen dat een D-label geen extra huuraftrek krijgt. Een E en een F-label krijgen dan wél extra aftrek in de maximale huur. Deze zijn geïnterpoleerd op €33 voor een F-label en € 17 voor een E-label.

De vernieuwing van het WWS die in de Kamerbrief van 9 december is aangekondigd, is in deze stap niet meegenomen (Kst. II, 27 926, nr. 372).

Aanpassing parameters marktwaardeberekening

In de marktwaardeberekening zijn de maximale huren verlaagd, met € 50 voor een G-label, € 33 voor een F-label en € 17 voor een E-label.

---

[5] Het aantal WWS-punten dat overeenkomt met de huurliberalisatiegrens is ieder jaar anders. Meer daarover in bijlage C.
[6] We laten de maatregel (en volgende) in de berekeningen per 1 januari 2023 ingaan, omdat in de berekeningen volgens het Handboek het niet mogelijk is om deze op een deel van een tijdvak van toepassing te laten zijn.

4.3.Maatregelen die buiten deze analyse blijven

4.3.1. Opkoopbescherming

De wetgever heeft gemeenten de mogelijkheid gegeven om voor een deel van de woningvoorraad in de gemeente restricties op te leggen aan het verhuren van woningen. Woningen in het goedkope en middeldure segment mogen dan de eerste vier jaar na de leveringsdatum niet worden verhuurd, uitzonderingen daargelaten. De implementatie van de opkoopbescherming verschilt per gemeente.

De opkoopbescherming raakt de mogelijkheid om nieuwe woningen aan de portefeuille toe te voegen maar het raakt de waarde van woningen die op dit moment al verhuurd zijn, niet direct. Daarom worden het waarde-effecten van deze maatregel niet geanalyseerd.

4.3.2. Inkomensafhankelijke huurverhoging

De wetgever heeft voor verhuurders een extra mogelijkheid gecreëerd om bij goedkope scheef-bewoning in het gereguleerde segment, de huur sneller te laten stijgen naar een marktconform niveau. Van goedkoop scheefwonen is sprake als het inkomen te hoog is in verhouding met de gereguleerde huurprijs.

Dit is niet meegenomen in deze analyse omdat er in dit onderzoek van de huurder geen inkomensgegevens beschikbaar zijn.

4.3.3. Fiscale maatregelen

Fiscale maatregelen, zoals bijvoorbeeld de voor 2026 en de jaren daarna aangekondigde introductie van vermogensaanwasbelasting binnen de vermogensrendementsheffing in Box3 voor de inkomstenbelasting en de voor de periode 2023 tot en met 2025 in te voeren Overbruggingswet Box3, hebben geen direct effect op de marktwaarde van het vastgoed. De reden hiervoor is dat deze belastingen niet drukken op het vastgoed als zodanig, maar op de (rechts)persoon die als (economische) eigenaar van het vastgoed is aan te merken. Daarom worden deze maatregelen in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

4.3.4. Afschaffing verhuurderheffing

Per 1 januari 2023 wordt de verhuurderheffing geheel afgeschaft. De verhuurderheffing belast de eigendom van de verhuurders die meer dan 50 zelfstandige huurwoningen onder de liberalisatiegrens exploiteren. Omdat het merendeel van de particuliere (woning)beleggers geen verhuurderheffing betaalt, blijft afschaffing van de verhuurderheffing buiten de scope van deze analyse.

4.3.5. Verduurzamingsplicht huurwoningen (verhuurverbod EFG-labels)

Deze maatregel is aangekondigd met als mogelijke ingangsdatum 1/1/2030. Het is niet goed mogelijk om in te schatten wat per woning de kosten zijn om van label E, F of G naar label D of beter te gaan. Om die reden is deze maatregel niet meegenomen.

4.4. Maatregelen die na uitvoering van het onderzoek bekend werden

De opdracht voor dit onderzoek is tot stand gekomen aan het eind van de zomer van 2022. Het onderzoek is uitgevoerd in het najaar van 2022. Ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek waren niet alle plannen van de minister bekend. Daarom is in het geval van een aantal maatregelen een aanname gedaan. De meest recente brief van de minister die in het onderzoek meegenomen is, is die van 21 oktober (Kst. II 27 926, nr. 370).

Op 9 december heeft minister in een brief aan de Kamer een meer uitgewerkte set van plannen bekend gemaakt (Kst. II 27 926, nr. 372). In deze brief is de begrenzing van de middenhuur definitief geworden, is vernieuwing van het WWS meegenomen (inclusief de wijze waarop slechtere labels aftrek krijgen) en is een aparte reeks voor de huurverhoging voor middenhuurwoningen bekend geworden (cao +0,5%). De plannen die in deze brief staan, zijn niet meer integraal meegenomen in de resultaten van dit onderzoek.

Om toch een indruk te geven van de effecten van deze plannen, is een extra berekening gemaakt met het vernieuwde WWS (paragraaf 5.10.). Dit is mogelijk doordat wij van BZK een bestand hebben ontvangen met de nieuwe WWS-punten voor de middenhuurvoorraad die ook opgenomen is in het Onderzoeksbestand dat wij van ABF Research hebben ontvangen.

5. Resultaten

Dit hoofdstuk bespreekt de impact van de in hoofdstuk 4 besproken maatregelen op de waarde bij doorexploiteren, de waarde bij uitponden en de marktwaarde.

5.1. Maatregel 1: invoering Wet doorstroming huurmarkt

De Wdh maakt tijdelijke huurcontracten mogelijk. Dit leidt tot een stijging van de mutatiekans, zie paragraaf 4.1.1 en Tabel 5. Wanneer een woning een tijdelijk huurcontract heeft (voor maximaal twee jaar) kan de contracthuur vaker aangepast worden aan de huur die in de markt voor die woning gevraagd kan worden. Gecombineerd met een markthuur- die groter is dan de contracthuurstijging, leidt dit tot een toename van de waarde, zowel bij doorexploiteren als bij uitponden. De waarde van de hele voorraad stijgt met 1,9%. Voor particuliere beleggers geldt dat de marktwaarde iets meer toeneemt, met 2,4%. De positieve waardeverandering geldt met name in het uitpondscenario (woningen kunnen sneller verkocht worden). De waardepeildatum is 31/12/2020.

Waardeverandering wet doorstroming huurmarkt			
	Mutatiekans		
	Oud	Nieuw	Toename (%)
Hele voorraad	7,98%	9,64%	20,72%
Particuliere beleggers	7,71%	9,83%	27,62%

Tabel 7: waardeveranderingen als gevolg van de Wdh

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**1,85%**	**1,15%**	**1,81%**	**0**
	Sociale huur	1,38%	0,58%	1,16%	0
	Middenhuur	1,31%	1,00%	1,44%	0
	Vrije sector	2,46%	1,51%	2,31%	0
Particuliere beleggers	**Totaal**	**2,40%**	**1,50%**	**2,35%**	**0**
	Sociale huur	1,71%	0,72%	1,44%	0
	Middenhuur	1,69%	1,29%	1,86%	0
	Vrije sector	3,25%	2,02%	3,06%	0
Institutionele beleggers	**Totaal**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0
	Middenhuur	0,00%	0,00%	0,00%	0
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0

Tabel 8: Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar als gevolg van de Wdh

Scenario		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	60,1%	60,4%
Particuliere beleggers	59,5%	59,9%
Institutionele beleggers	62,3%	62,3%

Tabel 9: scenario bij invoering Wdh

Per regio verschilt het effect van deze maatregel beperkt, zo is te zien in Tabel 10, de regionale effecten laat zien voor particuliere beleggers.

Effecten op regioniveau - invoering tijdelijke huurcontracten (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	100,0%	2,21%	1,96%	1,72%	56,9%	52,7%
Friesland	20.741	100,0%	2,19%	3,09%	1,19%	47,4%	41,8%
Drenthe	15.942	100,0%	2,19%	2,52%	1,80%	72,7%	72,6%
Overijssel	39.730	100,0%	2,61%	1,57%	2,32%	69,1%	68,2%
Gelderland	76.570	100,0%	2,66%	2,32%	2,40%	62,5%	60,3%
Utrecht (prov.)	26.281	100,0%	2,00%	1,05%	2,08%	60,9%	64,2%
Utrecht (stad)	29.892	100,0%	2,57%	1,52%	2,79%	43,7%	46,2%
Noord-Holland	49.713	100,0%	2,40%	1,43%	2,33%	75,4%	73,9%
Amsterdam e.o.	128.519	100,0%	3,31%	1,48%	3,54%	68,2%	71,8%
Zuid-Holland	47.541	100,0%	2,03%	1,49%	1,94%	50,2%	52,1%
Den Haag e.o.	58.209	100,0%	1,24%	0,82%	1,14%	31,5%	31,2%
Rotterdam e.o.	68.441	100,0%	1,73%	1,09%	1,83%	40,6%	44,8%
Zeeland	12.140	100,0%	0,86%	1,16%	0,63%	68,2%	67,6%
Noord-Brabant	85.774	100,0%	2,09%	0,90%	1,90%	68,2%	67,7%
Limburg	50.410	100,0%	2,42%	2,40%	1,85%	67,3%	65,8%
Flevoland	9.156	100,0%	0,86%	2,24%	0,46%	77,4%	69,2%

Tabel 10: regionale effecten invoering Wdh

5.2. Maatregel 2: wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (2021)

De wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten beperkte de huurstijging die een particuliere belegger kan doorvoeren. Daarnaast is ook ingevoerd dat de huur van gereguleerde huurwoningen niet boven-inflatoir mocht stijgen, zie paragraaf 4.1.2.

Hieronder worden de waarde-effecten getoond van deze maatregelen. De effecten zijn beperkt in omvang (waardepeildatum 31/12/2020).

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-0,04%**	**-0,05%**	**-0,05%**	**0**
	Sociale huur	-0,06%	-0,06%	-0,06%	0
	Middenhuur	-0,06%	-0,06%	-0,06%	0
	Vrije sector	-0,03%	-0,04%	-0,03%	0
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-0,05%**	**-0,05%**	**-0,05%**	**0**
	Sociale huur	-0,05%	-0,06%	-0,06%	0
	Middenhuur	-0,06%	-0,06%	-0,07%	0
	Vrije sector	-0,03%	-0,04%	-0,03%	0
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-0,03%**	**-0,04%**	**-0,04%**	**0**
	Sociale huur	-0,07%	-0,07%	-0,07%	0
	Middenhuur	-0,04%	-0,05%	-0,05%	0
	Vrije sector	-0,02%	-0,02%	-0,02%	0

Tabel 11: Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar wet maximering huurverhoging (2021)

Ook de scenariokeuze verandert niet. Dat is het gevolg van het feit dat er in de kasstroomopstelling weinig verandert.

Scenario		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	60,4%	60,4%
Particuliere beleggers	59,9%	59,9%
Institutionele beleggers	62,3%	62,3%

Tabel 12: scenariokeuze bij wet maximering huurprijsverhogingen (2021)

Onderstaande tabel laat de effecten op regioniveau zien.

Effecten op regioniveau - maximale huurverhoging (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	59,6%	-0,16%	-0,17%	-0,18%	52,7%	52,7%
Friesland	20.741	69,2%	-0,18%	-0,21%	-0,18%	41,8%	41,8%
Drenthe	15.942	53,1%	-0,18%	-0,19%	-0,19%	72,6%	72,6%
Overijssel	39.730	46,9%	-0,17%	-0,18%	-0,18%	68,2%	68,2%
Gelderland	76.570	43,9%	-0,15%	-0,16%	-0,16%	60,3%	60,3%
Utrecht (prov.)	26.281	33,6%	-0,13%	-0,15%	-0,15%	64,2%	64,2%
Utrecht (stad)	29.892	35,0%	-0,09%	-0,09%	-0,11%	46,2%	46,2%
Noord-Holland	49.713	44,2%	-0,16%	-0,17%	-0,17%	73,9%	73,9%
Amsterdam e.o.	128.519	38,7%	-0,09%	-0,09%	-0,09%	71,8%	71,8%
Zuid-Holland	47.541	45,6%	-0,13%	-0,14%	-0,15%	52,1%	52,1%
Den Haag e.o.	58.209	35,7%	-0,12%	-0,12%	-0,14%	31,2%	31,2%
Rotterdam e.o.	68.441	45,7%	-0,12%	-0,12%	-0,14%	44,8%	44,8%
Zeeland	12.140	53,4%	-0,19%	-0,22%	-0,20%	67,6%	67,6%
Noord-Brabant	85.774	35,3%	-0,18%	-0,19%	-0,18%	67,7%	67,7%
Limburg	50.410	59,4%	-0,18%	-0,20%	-0,19%	65,8%	65,8%
Flevoland	9.156	53,7%	-0,16%	-0,18%	-0,16%	69,2%	69,2%

Tabel 13: effecten op regioniveau - maximering huurverhoging

5.3.Maatregel 3: verhoging overdrachtsbelasting

De verhoging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 8% raakt de waarde van verhuurd vastgoed, zie paragraaf 4.1.3 voor een uitleg van de maatregel.

Tabel 14 toont de effecten van deze verhoging (waardepeildatum 31/12/2021):

- De waardedaling bij doorexploiteren (-6,2%) is groter dan bij uitponden (-5,8%);
- De marktwaardedaling bij particuliere beleggers (-5,5%) is kleiner dan bij andere beleggers (-7,0%). Deze kleinere daling is het gevolg van de aanname dat particuliere beleggers woningen niet in verhuurde staat verkopen, maar aan een eigenaar-bewoner (zie ook paragraaf 4.1.3).

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-5,84%**	**-6,22%**	**-5,69%**	**0**
	Sociale huur	-5,82%	-6,07%	-5,72%	0
	Middenhuur	-5,90%	-6,19%	-5,68%	0
	Vrije sector	-5,80%	-6,30%	-5,69%	0
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-5,50%**	**-5,50%**	**-5,50%**	**0**
	Sociale huur	-5,50%	-5,50%	-5,50%	0
	Middenhuur	-5,50%	-5,50%	-5,50%	0
	Vrije sector	-5,50%	-5,50%	-5,50%	0
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-6,99%**	**-8,60%**	**-6,32%**	**0**
	Sociale huur	-7,17%	-8,45%	-6,60%	0
	Middenhuur	-7,27%	-8,59%	-6,28%	0
	Vrije sector	-6,7%	-8,7%	-6,3%	0

Tabel 14: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar verhoging ovb naar 8%

Tabel 15 laat zien bij hoeveel woningen het uitpondscenario de hoogste waarde geeft. Na de verhoging van de overdrachtsbelasting stijgt dit percentage met ongeveer 4%-punt.

Scenario		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	60,4%	61,9%
Particuliere beleggers	59,9%	59,9%
Institutionele beleggers	62,3%	69,1%

Tabel 15: scenariokeuze bij verhoging overdrachtsbelasting naar 8%

Tabel 16 laat de effecten op regioniveau zien.

Effecten op regioniveau – verhoging overdrachtsbelasting naar 8% (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	52,7%	52,7%
Friesland	20.741	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	41,8%	41,8%
Drenthe	15.942	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	72,6%	72,6%
Overijssel	39.730	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	68,2%	68,2%
Gelderland	76.570	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	60,3%	60,3%
Utrecht (prov.)	26.281	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	64,2%	64,2%
Utrecht (stad)	29.892	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	46,2%	46,2%
Noord-Holland	49.713	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	73,9%	73,9%
Amsterdam e.o.	128.519	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	71,8%	71,8%
Zuid-Holland	47.541	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	52,1%	52,1%
Den Haag e.o.	58.209	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	31,2%	31,2%
Rotterdam e.o.	68.441	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	44,8%	44,8%
Zeeland	12.140	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	67,6%	67,6%
Noord-Brabant	85.774	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	67,7%	67,7%
Limburg	50.410	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	65,8%	65,8%
Flevoland	9.156	100,0%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	69,2%	69,2%

Tabel 16: effecten op regioniveau – verhoging overdrachtsbelasting naar 8%

5.4. Maatregel 4: de WOZ-cap

Met de WOZ-cap wordt de maatregel bedoeld waarbij de WOZ-waarde voor maximaal 33% van de WWS-punten voor de maximaal redelijke huur mag meewegen, zie paragraaf 4.1.4.

De WOZ-cap verlaagt de maximale huur voor 15% van de woningen. Bij 3,4% (van het totaal) leidt een lagere maximale huur ook tot regulering van de huur, dat wil zeggen dat het aantal WWS-punten na de WOZ-cap kleiner is dan 142 punten.

Tabel 17 toont de effecten van de WOZ-cap (waardepeildatum 31/12/2021):

- De waarde bij doorexploiteren daalt met 2% (totale voorraad);
- De waarde bij uitponden daalt met 0,2% (totale voorraad);
- Effect in grote steden is groter (tabel 19)

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-0,54%**	**-2,01%**	**-0,20%**	**-6,85**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	-1,22%	-4,43%	-0,45%	-15,87
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-0,55%**	**-2,07%**	**-0,19%**	**-7,08**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	-1,22%	-4,46%	-0,42%	-16,22
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-0,50%**	**-1,83%**	**-0,23%**	**-6,04**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	-1,22%	-4,31%	-0,58%	-14,59
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00

Tabel 17: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar als gevolg van de WOZ-cap

De WOZ-cap raakt slechts een klein deel van de voorraad (3,4%). Wanneer verder ingezoomd wordt op dat deel van de voorraad dat wordt geraakt (zie tabel 17), dan valt het volgende op:

- De waarde bij doorexploiteren daalt met 48% (geraakte voorraad);
- De waarde bij uitponden daalt met 5% (geraakte voorraad);
- Het uitpondscenario leidt in meer gevallen tot de hoogste waarde, voor de totale voorraad stijgt het met ongeveer 2%-punt, voor de geraakte voorraad met ongeveer 57% (tot 100%).

Waarde-effecten WOZ-cap bij voorraad die geraakt wordt		
Aantal woningen dat wordt geraakt		32.679
In %		3,4%
Verlies aan potentiële huur (€ mln.)		79
Verlies aan potentiële huur p/w/p/j		2.422
Waarde-effect (in %)	**In % van de geraakte voorraad**	**In % van hele voorraad**
Marktwaarde	-12,6%	-0,54%
Doorexploiteren	-48,6%	-2,01%
Uitponden	-4,7%	-0,20%
Scenario	**In % van geraakte voorraad**	**In % van hele voorraad**
Vóór invoering	41,3%	45,7%
Na invoering	99,7%	47,8%
* Merk op dat de percentages voor de geraakte voorraad lichte overschattingen zijn, zie paragraaf 41.4.		

Tabel 18: waardeveranderingen als gevolg van de WOZ-cap

Tabel 19 laat voor particuliere beleggers voor en na invoering van de WOZ-cap zien voor welk percentage van de woningen de uitpondwaarde de hoogste waarde geeft.

Scenario		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	45,7%	47,8%
Particuliere beleggers	44,3%	46,5%
Institutionele beleggers	50,3%	52,2%

Tabel 19: scenario bij invoering WOZ-cap

Tabel 20 geeft een uitsplitsing van de effecten per regio. Omdat het percentage woningen dat wordt geraakt in een aantal regio's zo klein is dat een representatieve uitspraak niet mogelijk is, zijn deze regels wit gelaten in de tabel.
De tabel laat duidelijk zien dat de grootste effecten optreden in, of in de buurt van grote steden (Den Haag, Amsterdam en Noord-Holland, en Utrecht).
In grote steden hebben woningen naar verhouding een hogere WOZ-waarde. Het aantal WWS-punten in die steden is dus ook voor een relatief groter aandeel gebaseerd op de hoogte van WOZ-waarde. Wanneer dit aandeel wordt gemaximeerd, worden woningen in grote steden dus meer geraakt door deze maatregel. Daarom is het effect in grote steden groter.

Effecten op regioniveau - WOZ-cap (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	1,7%	0,00%	-38,70%	0,00%	46,5%	46,5%
Friesland	20.741	2,6%	0,00%	-3,47%	0,00%	51,8%	51,8%
Drenthe	15.942	0,0%					
Overijssel	39.730	0,2%					
Gelderland	76.570	0,0%					
Utrecht (prov.)	26.281	4,2%	-4,37%	-39,89%	-4,37%	47,6%	47,6%
Utrecht (stad)	29.892	8,8%	-9,14%	-42,57%	-4,51%	41,7%	45,9%
Noord-Holland	49.713	1,2%	-13,36%	-29,14%	0,00%	58,7%	60,0%
Amsterdam e.o.	128.519	14,0%	-14,89%	-47,67%	-4,23%	43,5%	54,6%
Zuid-Holland	47.541	0,7%	-5,76%	-42,77%	-5,76%	37,3%	37,3%
Den Haag e.o.	58.209	0,4%	-15,99%	-40,65%	-3,90%	19,6%	20,0%
Rotterdam e.o.	68.441	1,8%	-3,78%	-35,90%	-3,78%	42,9%	42,9%
Zeeland	12.140	0,0%					
Noord-Brabant	85.774	0,3%	-3,91%	-72,38%	-3,91%	56,8%	56,8%
Limburg	50.410	0,5%	-0,42%	-20,32%	-0,42%	23,8%	23,8%
Flevoland	9.156	0,0%					

Tabel 20: effecten op regioniveau - WOZ-cap

5.5.Maatregel 5: verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%

In 2023 wordt de overdrachtsbelasting voor woningen in verhuurde staat verhoogd van 8 naar 10,4%, zie paragraaf 4.2.1.

De tabellen 21 en 22 laten de effecten zien (waardepeildatum 31/12/2022):

- De waardedaling is 2,4 % bij doorexploiteren en iets minder groot, 2,2% bij uitponden;
- De maatregel heeft nauwelijks effect op het percentage woningen waarbij uitponden tot de hoogste waarde leidt. Hier zijn twee oorzaken voor:
    1. In veel gevallen is de uitpondwaarde al veel hoger dan de doorexploiteerwaarde;
    2. De verhoging van de overdrachtsbelasting heeft slechts een klein effect in de eindwaarde, en wij nemen aan dat dat alleen het geval is bij institutionele beleggers.

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-2,22%**	**-2,42%**	**-2,21%**	**0,00**
	Sociale huur	-2,23%	-2,38%	-2,21%	0,00
	Middenhuur	-2,22%	-2,41%	-2,20%	0,00
	Vrije sector	-2,21%	-2,46%	-2,21%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-2,15%**	**-2,15%**	**-2,15%**	**0,00**
	Sociale huur	-2,15%	-2,15%	-2,15%	0,00
	Middenhuur	-2,15%	-2,15%	-2,15%	0,00
	Vrije sector	-2,15%	-2,15%	-2,15%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-2,44%**	**-3,36%**	**-2,40%**	**0,00**
	Sociale huur	-2,55%	-3,33%	-2,46%	0,00
	Middenhuur	-2,46%	-3,37%	-2,39%	0,00
	Vrije sector	-2,39%	-3,37%	-2,38%	0,00

Tabel 21: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar verhoging ovb naar 10,4%

Scenario		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	85,4%	85,6%
Particuliere beleggers	83,7%	83,7%
Institutionele beleggers	91,5%	92,3%

Tabel 22: scenariokeuze verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4%

Tabel 23 geeft een uitsplitsing van de effecten per regio. De verschillen in de impact van de maatregel tussen de regio's is klein.

Effecten op regioniveau - verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4% (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	79,6%	79,6%
Friesland	20.741	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	88,0%	88,0%
Drenthe	15.942	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	84,4%	84,4%
Overijssel	39.730	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	84,1%	84,1%
Gelderland	76.570	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	90,0%	90,0%
Utrecht (prov.)	26.281	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	90,5%	90,5%
Utrecht (stad)	29.892	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	89,4%	89,4%
Noord-Holland	49.713	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	92,2%	92,2%
Amsterdam e.o.	128.519	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	89,0%	89,0%
Zuid-Holland	47.541	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	84,2%	84,2%
Den Haag e.o.	58.209	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	66,2%	66,2%
Rotterdam e.o.	68.441	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	79,7%	79,7%
Zeeland	12.140	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	76,6%	76,6%
Noord-Brabant	85.774	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	91,1%	91,1%
Limburg	50.410	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	61,3%	61,3%
Flevoland	9.156	100,0%	-2,15%	-2,15%	-2,15%	74,9%	74,9%

Tabel 23: effecten op regioniveau - verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4%

5.6. Maatregel 6: maximering huurprijsverhogingen (cao-lonen)

Paragraaf 4.2.2 beschrijft de maximering van de huurprijsverhoging voor zittende huurders.

De tabellen 24 en 25 laten de effecten zien (waardepeildatum 31/12/2022):

- In de geliberaliseerde sector daalt de waarde bij doorexploiteren met 1,5% en bij uitponden met 1,1%.
- De maatregel heeft nauwelijks effect op het percentage woningen waarbij uitponden tot de hoogste waarde leidt.

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-1,79%**	**-2,41%**	**-1,80%**	**0,00**
	Sociale huur	-1,34%	-1,84%	-1,35%	0,00
	Middenhuur	-1,35%	-1,83%	-1,35%	0,00
	Vrije sector	-1,07%	-1,64%	-1,07%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-0,91%**	**-1,34%**	**-0,91%**	**0,00**
	Sociale huur	-1,26%	-1,71%	-1,27%	0,00
	Middenhuur	-1,30%	-1,75%	-1,29%	0,00
	Vrije sector	-1,00%	-1,55%	-1,00%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-1,23%**	**-1,76%**	**-1,23%**	**0,00**
	Sociale huur	-1,67%	-2,40%	-1,66%	0,00
	Middenhuur	-1,56%	-2,12%	-1,56%	0,00
	Vrije sector	-1,27%	-1,94%	-1,26%	0,00

Tabel 24: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar maximering huurverhoging (cao)

Scenario		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	85,6%	85,9%
Particuliere beleggers	83,7%	84,0%
Institutionele beleggers	92,3%	92,5%

Tabel 25: scenariokeuze bij invoering maximering huurprijsverhogingen

Tabel 26 geeft een uitsplitsing van de effecten per regio.

Effecten op regioniveau - maximering reguliere huurverhoging (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	100,0%	-1,82%	-2,36%	-1,83%	79,6%	79,6%
Friesland	20.741	100,0%	-2,07%	-3,22%	-2,08%	88,0%	88,0%
Drenthe	15.942	100,0%	-1,98%	-2,69%	-2,00%	84,4%	84,4%
Overijssel	39.730	100,0%	-1,69%	-2,28%	-1,68%	84,1%	84,2%
Gelderland	76.570	100,0%	-1,35%	-1,95%	-1,35%	90,0%	90,0%
Utrecht (prov.)	26.281	100,0%	-1,07%	-1,57%	-1,08%	90,5%	90,5%
Utrecht (stad)	29.892	100,0%	-0,79%	-1,15%	-0,79%	89,4%	89,4%
Noord-Holland	49.713	100,0%	-1,13%	-1,73%	-1,13%	92,2%	92,9%
Amsterdam e.o.	128.519	100,0%	-0,73%	-1,13%	-0,73%	89,0%	89,0%
Zuid-Holland	47.541	100,0%	-1,21%	-1,60%	-1,22%	84,2%	84,2%
Den Haag e.o.	58.209	100,0%	-1,04%	-1,25%	-1,04%	66,2%	66,5%
Rotterdam e.o.	68.441	100,0%	-1,22%	-1,58%	-1,23%	79,7%	80,2%
Zeeland	12.140	100,0%	-2,23%	-3,14%	-2,22%	76,6%	76,6%
Noord-Brabant	85.774	100,0%	-1,24%	-1,92%	-1,23%	91,1%	91,1%
Limburg	50.410	100,0%	-1,90%	-2,29%	-1,94%	61,3%	63,7%
Flevoland	9.156	100,0%	-1,57%	-2,02%	-1,54%	74,9%	74,9%

Tabel 26: effecten op regioniveau - maximering huurprijsverhoging

5.7. Maatregel 7: afschaffing wet doorstroming huurmarkt

In paragraaf 4.1.1 is de Wdh besproken die het verhuurders mogelijk maakt om tijdelijke huurcontracten te gebruiken. Deze mogelijkheid wordt afgeschaft, zie paragraaf 4.2.3.

De tabellen 27 en 28 laten de effecten van deze afschaffing zien (waardepeildatum 31/12/2022):

- Bij particuliere beleggers daalt de waarde bij doorexploiteren met 1,6% en bij uitponden met 4,2%.
- Bij institutionele beleggers is de mutatiekans niet aangepast, daarom is er ook geen waarde-effect.
- De maatregel heeft nauwelijks effect op het percentage woningen waarbij uitponden tot de hoogste waarde leidt.

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-3,65%**	**-1,81%**	**-3,65%**	**0,00**
	Sociale huur	-4,27%	-1,40%	-4,37%	0,00
	Middenhuur	-3,52%	-1,54%	-3,59%	0,00
	Vrije sector	-3,50%	-2,31%	-3,39%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-4,66%**	**-2,32%**	**-4,67%**	**0,00**
	Sociale huur	-5,30%	-1,72%	-5,44%	0,00
	Middenhuur	-4,40%	-1,94%	-4,49%	0,00
	Vrije sector	-4,64%	-3,09%	-4,51%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00

Tabel 27: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar afschaffing Wdh

Scenariokeuze		
	% uitponden vóór invoering	% uitponden na invoering
Hele voorraad	85,9%	85,3%
Particuliere beleggers	84,0%	83,3%
Institutionele beleggers	92,5%	92,5%

Tabel 28: scenariokeuze afschaffing Wdh

Tabel 29 geeft een uitsplitsing van de effecten per regio.

Effecten op regioniveau – afschaffing wet doorstroming huurmarkt (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	100,0%	-5,34%	-3,87%	-4,85%	79,6%	83,6%
Friesland	20.741	100,0%	-4,45%	-4,06%	-4,31%	88,0%	87,9%
Drenthe	15.942	100,0%	-4,71%	-3,95%	-4,54%	84,4%	83,8%
Overijssel	39.730	100,0%	-4,92%	-2,18%	-4,75%	84,2%	85,1%
Gelderland	76.570	100,0%	-5,47%	-4,00%	-5,46%	90,0%	89,3%
Utrecht (prov.)	26.281	100,0%	-4,65%	-1,60%	-4,73%	90,5%	90,5%
Utrecht (stad)	29.892	100,0%	-4,90%	-2,25%	-5,13%	89,4%	83,9%
Noord-Holland	49.713	100,0%	-4,73%	-2,35%	-4,62%	92,9%	94,3%
Amsterdam e.o.	128.519	100,0%	-5,34%	-1,88%	-5,44%	89,0%	87,6%
Zuid-Holland	47.541	100,0%	-4,65%	-2,44%	-4,47%	84,2%	83,6%
Den Haag e.o.	58.209	100,0%	-3,30%	-1,84%	-3,63%	66,5%	60,6%
Rotterdam e.o.	68.441	100,0%	-4,23%	-1,46%	-4,52%	80,2%	74,6%
Zeeland	12.140	100,0%	-2,61%	-2,43%	-2,56%	76,6%	74,6%
Noord-Brabant	85.774	100,0%	-4,15%	-1,25%	-4,10%	91,1%	92,4%
Limburg	50.410	100,0%	-3,82%	-3,61%	-3,18%	63,7%	67,8%
Flevoland	9.156	100,0%	-2,46%	-4,63%	-2,21%	74,9%	88,1%

Tabel 29: effecten op regioniveau – afschaffing Wdh

5.8. Maatregel 8: wetsvoorstel maatregelen middenhuur (WWS-grens naar 187 punten)

In paragraaf 4.2.4 zijn de middenhuur maatregelen besproken. In deze paragraaf laten we de waarde-effecten zien voor: (1) huuraanpassing bij mutatie; (2) huuraanpassing bij bestaande contracten (onmiddellijke ingang).[7]

Tabel 29 geeft de waarde-effecten weer (waardepeildatum 31/12/2022):

- Het aantal woningen met WWS-punten tussen 140 en 187 (voor de grenzen, zie Tabel 48), bedraagt 421.000, dat is 43,7% van het totaal.
- Hiervan worden 366.000 woningen daadwerkelijk geraakt, 38% van het totaal en 90% van de woningen met tussen 140 en 187 WWS-punten.
- De marktwaarde daalt slechts licht, met 0,3% (tabel 30).
- De waarde bij doorexploiteren daalt fors met 16,4% (bij middenhuurwoningen).
- Wanneer een woning wordt geraakt door regulering, is er een groot effect op de potentiële huur. De potentiële huur daalt met 954 miljoen euro, gemiddeld 2.604 euro per geraakte woning per jaar, bijna € 220 per maand (tabel 31).
- Bovenstaande twee percentages hebben betrekking op huuraanpassing bij huurdersmutatie. Bij onmiddellijke aanpassing zijn de dalingen groter. Merk op dat bij invoering van de middenhuurregeling bij mutatie, de zittende huurder kan gaan onderhandelen over de hoogte van de huur.

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar (totaal)					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-0,31%**	**-7,24%**	**0,00%**	**-82,50**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	-0,73%	-16,20%	0,00%	-188,93
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-0,34%**	**-7,46%**	**0,00%**	**-84,75**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	-0,79%	-16,44%	0,00%	-192,19
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-0,20%**	**-6,48%**	**0,00%**	**-74,66**
	Sociale huur	0,00%	0,00%	0,00%	0,00
	Middenhuur	-0,51%	-15,30%	0,00%	-177,03
	Vrije sector	0,00%	0,00%	0,00%	0,00

Tabel 30: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar wet maatregelen middenhuur

[7] In deze berekening is nog niet het effect van de vernieuwing van het WWS meegenomen. Zie ook paragraaf 5.10.

Middenhuurregeling (geraakte voorraad)		
		% van het totaal
Woningen in deze voorraad	420.670	43,7%
Aantal woningen dat wordt geraakt	366.229	38,0%
Aantal woningen niet geraakt (SH)	327.590	
Aantal woningen niet geraakt (DH)	215.114	
Verlies aan potentiële huur (€ mln.)	-954	
Verlies aan potentiële huur per woning per jaar	-2.604	
Waarde-effect (geraakte voorraad)	Invoering bij mutatie	Directe invoering
Marktwaarde	-0,8%	-3,0%
Doorexploiteren	-17,8%	-20,5%
Uitponden	0,0%	-2,2%
Scenario	In % van MH-voorraad	In % van geraakte voorraad
Vóór invoering	85,9%	86,0%
Invoering bij mutatie	94,9%	96,4%
Directe invoering	94,9%	96,4%

Tabel 31: waarde-effecten regulering middenhuur

Tabel 32 geeft een uitsplitsing van de effecten per regio. Er zijn tussen de regio's verschillen in de percentage woningen die worden geraakt en grote verschillen in de waardedalingen bij doorexploiteren, variërend tussen enige procenten (de provincies Friesland, Drenthe, Zeeland) en meer dan twintig procent (de steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag).

Effecten op regioniveau - regulering middenhuur (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	50,3%	-0,24%	-8,42%	0,00%	83,6%	84,3%
Friesland	20.741	39,9%	0,00%	-2,42%	0,00%	87,9%	87,9%
Drenthe	15.942	43,6%	-0,01%	-3,54%	0,00%	83,8%	85,8%
Overijssel	39.730	41,5%	-0,05%	-4,61%	0,00%	85,1%	85,2%
Gelderland	76.570	36,1%	-0,26%	-12,03%	0,00%	89,3%	90,3%
Utrecht (prov.)	26.281	41,6%	-0,81%	-15,25%	0,00%	90,5%	95,0%
Utrecht (stad)	29.892	42,5%	-1,09%	-25,19%	0,00%	83,9%	93,8%
Noord-Holland	49.713	45,1%	0,00%	-16,04%	0,00%	94,3%	94,3%
Amsterdam e.o.	128.519	48,6%	-0,69%	-26,59%	0,00%	87,6%	93,4%
Zuid-Holland	47.541	40,2%	-0,25%	-14,62%	0,00%	83,6%	85,7%
Den Haag e.o.	58.209	44,0%	-4,02%	-20,59%	0,00%	60,6%	79,4%
Rotterdam e.o.	68.441	52,1%	-1,17%	-13,97%	0,00%	74,6%	84,1%
Zeeland	12.140	51,8%	0,00%	-3,12%	0,00%	74,6%	74,6%
Noord-Brabant	85.774	40,4%	-0,15%	-7,27%	0,00%	92,4%	93,6%
Limburg	50.410	42,7%	-0,45%	-5,76%	0,00%	67,8%	68,8%
Flevoland	9.156	49,6%	-1,14%	-18,72%	0,00%	88,1%	95,3%

Tabel 32: effecten op regioniveau - regulering middenhuur

5.9. Verduurzaming

In paragraaf 4.2.5 zijn de verduurzamingsmaatregelen besproken. In deze paragraaf laten we de waarde-effecten zien voor: (1) huuraanpassing bij mutatie; (2) huuraanpassing bij bestaande contracten (directe invoering).

Tabel 33 geeft de effecten weer (waardepeildatum 31/12/2022):

- De waardedaling bij doorexploiteren bedraagt 3%, wanneer een woning wordt geraakt.
- De marktwaardedaling is kleiner, namelijk 0,6%.
- Het verlies potentiële huur bedraag zo'n 66 mln. euro. Per geraakte woning per jaar is dit 210 euro.

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-0,13%**	**-0,82%**	**-0,07%**	**-5,68**
	Sociale huur	-0,27%	-0,39%	-0,26%	-7,61
	Middenhuur	-0,33%	-0,59%	-0,33%	-8,47
	Vrije sector	-0,20%	-0,37%	-0,20%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-0,15%**	**-0,89%**	**-0,07%**	**-6,12**
	Sociale huur	-0,29%	-0,42%	-0,28%	-7,99
	Middenhuur	-0,35%	-0,64%	-0,35%	-8,94
	Vrije sector	-0,24%	-0,44%	-0,24%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-0,07%**	**-0,58%**	**-0,06%**	**-4,16**
	Sociale huur	-0,19%	-0,29%	-0,19%	-6,05
	Middenhuur	-0,24%	-0,40%	-0,24%	-6,70
	Vrije sector	-0,10%	-0,15%	-0,10%	0,00

Tabel 33: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar verduurzaming

Effect huurkorting bij niet-verduurzaamde woningen		
		% van het totaal
Aantal woningen dat wordt geraakt	313.109	32,5%
Verlies aan potentiële huur (€ mln.)	-66	
Verlies aan potentiële huur per woning per jaar	-210	
Waarde-effect (in %)	**Invoering bij mutatie**	**Directe invoering**
Marktwaarde	-0,6%	-1,8%
Doorexploiteren	-3,0%	-4,8%
Uitponden	-0,3%	-1,4%
Scenariokeuze	**In % van geraakte voorraad**	**In % van totale voorraad**
Vóór invoering	86,1%	89,3%
Invoering bij mutatie	88,3%	90,0%
Directe invoering	88,6%	90,1%

Tabel 34: effect huurkorting bij niet-verduurzaamde woningen

Tabel 35 geeft een uitsplitsing van de effecten per regio.

Effecten op regioniveau – verduurzaming (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	30,8%	-0,58%	-2,40%	-0,26%	84,3%	84,3%
Friesland	20.741	37,0%	-0,24%	-2,41%	-0,13%	87,9%	89,4%
Drenthe	15.942	35,5%	-0,60%	-2,09%	0,00%	85,8%	85,8%
Overijssel	39.730	37,5%	-0,81%	-2,91%	-0,58%	85,2%	88,8%
Gelderland	76.570	28,9%	-0,65%	-2,70%	-0,35%	90,3%	90,6%
Utrecht (prov.)	26.281	28,4%	-0,40%	-2,17%	-0,23%	95,0%	95,0%
Utrecht (stad)	29.892	37,8%	-0,22%	-2,14%	-0,14%	93,8%	93,8%
Noord-Holland	49.713	37,9%	-0,34%	-2,82%	-0,22%	94,3%	94,8%
Amsterdam e.o.	128.519	37,0%	-0,05%	-2,21%	-0,05%	93,4%	93,4%
Zuid-Holland	47.541	30,3%	-0,80%	-2,81%	-0,43%	85,7%	87,4%
Den Haag e.o.	58.209	48,6%	-0,82%	-3,00%	-0,40%	79,4%	81,9%
Rotterdam e.o.	68.441	40,6%	-0,60%	-3,12%	-0,21%	84,1%	85,2%
Zeeland	12.140	35,4%	-0,52%	-2,32%	-0,30%	74,6%	74,6%
Noord-Brabant	85.774	27,0%	-0,17%	-2,20%	-0,07%	93,6%	93,6%
Limburg	50.410	46,1%	-0,89%	-2,29%	-0,14%	68,8%	69,4%
Flevoland	9.156	2,8%	0,00%	-3,37%	0,00%	95,3%	95,3%

Tabel 35: effecten op regioniveau – verduurzaming

5.10. Extra variant: effecten definitieve middenhuur en vernieuwing WWS

In deze extra variant is het effect doorgerekend van de vernieuwing van het WWS (Kst. II 27 926, nr. 372), dat is toegelicht in paragraaf 4.4. In deze paragraaf vergelijken we de effecten van de middenhuurregulering (zoals doorgerekend in paragraaf 5.8) en de verduurzaming (zoals doorgerekend in paragraaf 5.9) met de vernieuwing van het WWS inclusief aftrekpunten voor slechte en toeslagpunten voor betere energielabels. De boven-inflatoire huurverhoging van de middenhuurwoningen (cao + 0,5%) is niet meegenomen. Dit effect is, zoals in paragraaf 5.6 is te zien, beperkt en wordt om deze reden niet in deze analyse meegenomen Tabel 36 geeft de effecten weer (waardepeildatum 31/12/2022):

- De marktwaarde daalt slechts licht, met 0,1%.
- De waarde bij doorexploiteren daalt fors met 14,6% (bij middenhuurwoningen).
- Wanneer een woning wordt geraakt door regulering, is er een groot effect op de potentiële huur. De potentiële huur daalt met 871 miljoen euro, gemiddeld 2.434 euro per geraakte woning per jaar, ruim 200 per maand (tabel 36).
- Bovenstaande twee percentages hebben betrekking op huuraanpassing bij huurdersmutatie. Bij onmiddellijke aanpassing zijn de dalingen groter. Merk ook hier op dat bij invoering van de middenhuurregeling bij mutatie, de zittende huurder kan gaan onderhandelen over de hoogte van de huur.

Waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	**Totaal**	**-0,10%**	**-6,15%**	**0,19%**	**-75,36**
	Sociale huur	1,21%	3,22%	1,18%	0,00
	Middenhuur	-0,70%	-14,56%	-0,03%	-172,57
	Vrije sector	-0,02%	-0,57%	0,00%	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-0,14%**	**-6,38%**	**0,17%**	**-77,62**
	Sociale huur	1,08%	2,88%	1,06%	0,00
	Middenhuur	-0,75%	-14,85%	-0,04%	-176,04
	Vrije sector	-0,03%	-0,51%	0,00%	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**0,06%**	**-5,35%**	**0,24%**	**-67,43**
	Sociale huur	1,70%	4,64%	1,66%	0,00
	Middenhuur	-0,51%	-13,50%	-0,02%	-159,88
	Vrije sector	0,00%	-0,76%	0,00%	0,00

Tabel 36: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar middenhuur en vernieuwing WWS

Definitieve middenhuurregeling en vernieuwing WWS (geraakte voorraad)		
		% van het totaal
Verlies aan potentiële huur (€ mln.)	-871	
Verlies aan potentiële huur per woning per jaar	-2.434	
Waarde-effect (in %)	**Invoering bij mutatie**	**Directe invoering**
Marktwaarde	-0,3%	-2,6%
Doorexploiteren	-15,4%	-18,4%
Uitponden	0,5%	-1,8%
Scenario	**In % van MH-voorraad**	**In % van geraakte voorraad**
Vóór invoering	85,9%	85,7%
Invoering bij mutatie	94,9%	96,3%
Directe invoering	94,9%	96,3%

Tabel 37: waarde-effecten geraakte voorraad middenhuur en vernieuwing WWS

Het ligt in de rede om de vergelijking te maken tussen het totaal van de maatregelen die zijn doorgerekend in paragrafen 5.8 en 5.9 enerzijds en de uitkomsten van deze paragraaf anderzijds. Zoals is te zien in tabel 37, leidt de vernieuwing van het WWS tot een dempend effect: het effect op de potentiële huur is kleiner.

Dat het effect nog steeds groot is, ligt aan het verschil tussen de maximaal redelijke huur uit het WWS en de markthuur: dat blijft onverminderd groot. Dit grote verschil leidt tot het grote effect op de potentiële huur van woningen die door de regulering worden geraakt.

Effecten op potentiële huur, naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	5.8 - middenhuur	5.9 - verduurzaming	5.8 + 5.9	5.10 - middenhuur/WWS
Totaal	**Totaal**	**-82,50**	**-5,68**	**-88,18**	**-75,36**
	Sociale huur	0,00	-7,61	-7,61	0,00
	Middenhuur	-188,93	-8,47	-197,39	-172,57
	Vrije sector	0,00	0,00	0,00	0,00
Particuliere beleggers	**Totaal**	**-84,75**	**-6,12**	**-90,86**	**-77,62**
	Sociale huur	0,00	-7,99	-7,99	0,00
	Middenhuur	-192,19	-8,94	-201,13	-176,04
	Vrije sector	0,00	0,00	0,00	0,00
Institutionele beleggers	**Totaal**	**-74,66**	**-4,16**	**-78,82**	**-67,43**
	Sociale huur	0,00	-6,05	-6,05	0,00
	Middenhuur	-177,03	-6,70	-183,73	-159,88
	Vrije sector	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabel 38: effecten op potentiële huur - middenhuur en vernieuwing WWS

Effecten op regioniveau - regulering middenhuur (particuliere beleggers)							
			Waarde-effect geraakte woningen			% uitponden	
	Aantal woningen	Percentage geraakt	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Voor	Na
Groningen	29.598	50,3%	-0,33%	-9,57%	-0,12%	83,6%	84,3%
Friesland	20.741	39,9%	0,00%	-2,63%	0,00%	87,9%	89,4%
Drenthe	15.942	43,6%	0,00%	-1,21%	0,00%	83,8%	83,8%
Overijssel	39.730	41,5%	-0,44%	-4,01%	-0,39%	85,1%	86,7%
Gelderland	76.570	36,1%	-0,43%	-12,81%	-0,17%	89,3%	90,6%
Utrecht (prov.)	26.281	41,6%	-0,84%	-14,18%	-0,03%	90,5%	95,0%
Utrecht (stad)	29.892	42,5%	-0,97%	-23,82%	-0,07%	83,9%	93,5%
Noord-Holland	49.713	45,1%	0,00%	-11,73%	0,00%	94,3%	94,3%
Amsterdam e.o.	128.519	48,6%	-0,56%	-23,32%	-0,01%	87,6%	93,1%
Zuid-Holland	47.541	40,2%	-0,06%	-13,77%	0,21%	83,6%	86,0%
Den Haag e.o.	58.209	44,0%	-4,17%	-20,58%	-0,10%	60,6%	81,7%
Rotterdam e.o.	68.441	52,1%	-1,09%	-13,14%	-0,11%	74,6%	84,7%
Zeeland	12.140	51,8%	-0,29%	-2,64%	-0,23%	74,6%	76,7%
Noord-Brabant	85.774	40,4%	0,10%	-5,82%	0,13%	92,4%	92,3%
Limburg	50.410	42,7%	-0,44%	-3,29%	0,00%	67,8%	67,8%
Flevoland	9.156	49,6%	-1,14%	-17,15%	0,00%	88,1%	95,3%

Tabel 39: effecten op regio-niveau – middenhuur en vernieuwing WWS

6. Gevoeligheidsanalyse

In de analyse van de waardeveranderingen in hoofdstuk 5 is alleen gekeken naar directe effecten van wijzigingen in regelgeving op de marktwaarde. Het is mogelijk dat er meer effecten zijn dan alleen directe effecten. Het kan zijn dat regulering indirect een aantal parameters raakt die invloed heeft op de waarde. Om inzicht te geven in het effect van wijziging van deze parameters, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

In deze gevoeligheidsanalyse wordt gekeken naar de mutatiekans en de leegwaardeontwikkeling. De gevoeligheidsanalyse is berekend met medeneming van alle eerder berekende waarde-effecten. De effecten komen dus boven op de eerder berekende effecten.

6.1. Mutatiekans

De mutatiekans is van belang omdat het mogelijk is dat huurders langer (korter) in hun woning blijven zitten als gevolg van regulering. Dat heeft effect op de snelheid waarmee de huur kan worden aangepast naar de potentiële huur en/of de snelheid waarmee een woning kan worden verkocht.

De middenhuurmaatregelen kunnen zowel leiden tot een hogere mutatiekans (mensen gaan verhuizen omdat er een ander, beter huis beschikbaar is) als tot een lagere mutatiekans (mensen blijven zitten, omdat het moeilijker is een nieuw huis te vinden). Beide scenario's zijn voorstelbaar.

In de gevoeligheidsanalyse is gerekend een verdubbeling en een halvering van de huidige mutatiekansen. Een mutatiekans die eerst 8% was, wordt verlaagd naar 4% of verhoogd naar 8%. Het effect van deze verandering op de waarde is weergegeven in onderstaande tabel:

Waardeverandering bij verandering van de mutatiekans			
Hele voorraad	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden
Verdubbeling	7,2%	0,6%	7,2%
Halvering	-5,7%	2,4%	-5,8%
Verdubbeling			
Hele voorraad	7,2%	0,6%	7,2%
Particuliere beleggers	7,0%	0,9%	7,0%
Institutionele beleggers	7,9%	-0,7%	7,9%
Halvering			
Hele voorraad	-5,7%	2,4%	-5,8%
Particuliere beleggers	-5,3%	2,8%	-5,5%
Institutionele beleggers	-6,9%	1,0%	-6,9%

Tabel 40: waardeverandering bij verandering van de mutatiekans

De tabel laat zien dat met name in het uitpondscenario de waarde verandert. Dat wordt veroorzaakt doordat het verschil tussen netto-huurinkomsten en de verkoopinkomsten groot is. Wanneer deze verkoopinkomsten eerder danwel later in de tijd vallen, dan heeft dit een groter effect op de contante waarde dan de snelheid waarmee de huidige huur wordt aangepast naar de potentiële huur.

Scenario bij verandering van de mutatiekans			
	Basis	Stijging	Daling
Hele voorraad	90,1%	90,6%	87,2%
Particuliere beleggers	88,6%	89,2%	85,5%
Institutionele beleggers	95,1%	95,7%	93,4%

Tabel 41: scenariokeuze bij verandering van de mutatiekans

Het effect van een stijging of daling van de mutatiekans heeft geen groot effect op de keuze voor het scenario in de waardering. Die keuze blijft vooral het uitpondscenario.

6.2.Leegwaardeontwikkeling

De leegwaarde is een tweede variabele die van grote invloed is op de waardering. De huidige verhouding tussen leegwaarde en potentiële huur zorgt ervoor dat het uitpondscenario in ongeveer 90% van de gevallen tot de hoogste waarde leidt. Het kan zijn dat de leegwaarde daalt of stijgt, en dat zal effecten hebben op de waarde en op het scenario.

Het kan zijn dat de leegwaarde daalt of stijgt als gevolg van macro-economische omstandigheden of als indirect gevolg van de in de analyse betrokken maatregelen. Dat heeft effect op de waarde en op het waarderingsscenario. Zo is bijvoorbeeld voorstelbaar dat als gevolg van het samenstel van de in de analyse betrokken maatregelen particuliere (woning)beleggers zich op grotere schaal genoodzaakt zien hun woningen te verkopen zodra deze vrijkomen van huur. Wanneer als gevolg daarvan meer woningen te koop worden aangeboden dan de koopmarkt op dat moment kan absorberen, kan daling van de koopprijzen optreden.

De tegenovergestelde redenering is ook mogelijk: het kan ook zo zijn de leegwaarde stijgt, omdat het samenspel van maatregelen en economische omstandigheden niet leidt tot de gewenste groei van de woningvoorraad in Nederland. Het woningtekort zal dan blijven bestaan, wat een prijsverhogend effect kan hebben.

De marktwaarde is gevoelig voor de verwachte leegwaardeontwikkeling, maar alleen als het uitpondscenario tot de hoogste waarde leidt. In het uitpondscenario worden de verkoopkasstromen geïndexeerd met de verwachte leegwaardeontwikkeling. De leegwaardeontwikkeling heeft geen effect in het doorexploiteerscenario, omdat daarin niet wordt verkocht.

Onderstaande tabel laat de leegwaardeontwikkeling in het basisscenario en de gevoeligheidsscenario's zien:

Leegwaardeontwikkeling in gevoeligheidsanalyse				
	2023	2024	2025	2026 e.v.
Basisscenario	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Stijging	12,0%	7,0%	7,0%	2,0%
Daling	-8,0%	-3,0%	-3,0%	2,0%

Tabel 42: leegwaardeontwikkeling in gevoeligheidsanalyse

Het effect van deze andere aannames is te zien in onderstaande tabel:

Waardeverandering bij verandering van de leegwaardeontwikkeling			
Hele voorraad	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden
Stijging	13,1%	0,0%	13,6%
Daling	-11,0%	0,0%	-12,3%
Stijging			
Hele voorraad	13,1%	0,0%	13,6%
Particuliere beleggers	12,7%	0,0%	13,6%
Institutionele beleggers	13,4%	0,0%	13,6%
Daling			
Hele voorraad	-11,0%	0,0%	-12,3%
Particuliere beleggers	-10,5%	0,0%	-12,2%
Institutionele beleggers	-11,3%	0,0%	-12,3%

Tabel 43: waardeverandering bij verandering van de leegwaardeontwikkeling

Hierin is duidelijk zichtbaar dat een andere leegwaardeontwikkeling een groot effect heeft op de marktwaarde in het uitpondscenario. Er ontstaat een andere scenariokeuze bij een lagere leegwaardeontwikkeling. Het kan dan zijn dat niet meer het uitpondscenario, maar het doorexploiteerscenario tot de hoogste waarde leidt. Dit dempt een negatieve ontwikkeling van de leegwaarde.

Deze andere scenariokeuze is weergegeven in onderstaande tabel:

Scenario bij verandering van de leegwaardeontwikkeling			
	Basis	Stijging	Daling
Hele voorraad	90,1%	95,2%	72,2%
Particuliere beleggers	88,6%	94,6%	70,6%
Institutionele beleggers	95,1%	97,4%	77,8%

Tabel 44: scenario bij verandering van de leegwaardeontwikkeling

Wanneer de leegwaarde nog verder stijgt, dan is er een lichte stijging van de keuze voor het uitpondscenario.

Wanneer de leegwaardeontwikkeling echter daalt, dan daalt ook de keuze voor het uitpondscenario. Het wordt dan relatief aantrekkelijker om een woning opnieuw te verhuren, in plaats van deze te verkopen.

In tabel 45 is een uitsplitsing van de regionale effecten opgenomen. Met name in gebieden waar uitponden tot de hoogste waarde leidt, is er een grotere gevoeligheid voor een verandering in de verwachte leegwaardeontwikkeling.

Effecten op regioniveau - leegwaarde ontwikkeling				
Daling	Aantal woningen	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden
Groningen	29.598	-12,87%	-2,22%	-14,42%
Friesland	20.741	-13,50%	-1,74%	-14,23%
Drenthe	15.942	-12,53%	-1,65%	-14,14%
Overijssel	39.730	-12,05%	-2,20%	-13,71%
Gelderland	76.570	-14,02%	-2,43%	-15,28%
Utrecht (prov.)	26.281	-16,02%	-2,78%	-16,89%
Utrecht (stad)	29.892	-17,50%	-2,30%	-18,54%
Noord-Holland	49.713	-16,15%	-2,62%	-16,86%
Amsterdam e.o.	128.519	-15,30%	-3,00%	-15,80%
Zuid-Holland	47.541	-13,31%	-2,61%	-14,75%
Den Haag e.o.	58.209	-14,21%	-2,58%	-17,39%
Rotterdam e.o.	68.441	-14,22%	-2,71%	-16,35%
Zeeland	12.140	-11,74%	-2,25%	-13,13%
Noord-Brabant	85.774	-13,60%	-2,35%	-14,26%
Limburg	50.410	-10,89%	-2,26%	-13,75%
Flevoland	9.156	-14,19%	-3,09%	-16,53%
Stijging	Aantal woningen	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden
Groningen	29.598	7,53%	-2,22%	8,47%
Friesland	20.741	9,74%	-1,74%	10,09%
Drenthe	15.942	8,51%	-1,65%	9,28%
Overijssel	39.730	10,28%	-2,20%	10,98%
Gelderland	76.570	8,87%	-2,43%	9,25%
Utrecht (prov.)	26.281	6,67%	-2,78%	6,84%
Utrecht (stad)	29.892	6,71%	-2,30%	6,89%
Noord-Holland	49.713	8,32%	-2,62%	8,55%
Amsterdam e.o.	128.519	10,35%	-3,00%	10,58%
Zuid-Holland	47.541	9,50%	-2,61%	10,06%
Den Haag e.o.	58.209	6,31%	-2,58%	6,76%
Rotterdam e.o.	68.441	7,54%	-2,71%	8,07%
Zeeland	12.140	5,41%	-2,25%	6,13%
Noord-Brabant	85.774	10,73%	-2,35%	11,01%
Limburg	50.410	8,44%	-2,26%	9,87%
Flevoland	9.156	8,22%	-3,09%	8,45%

Tabel 45: Regionale effecten leegwaardeontwikkeling

7. Conclusie en discussie

In dit onderzoek wordt de vraag beantwoord wat de waarde-effecten zijn van de maatregelen die genomen zijn en worden op de huurwoningmarkt. Tabel 46 laat zien wat deze effecten zijn:

Waarde-effecten, samengevat (particuliere beleggers)						
		Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm, pp 2022)	Vindplaats rapport
1	Invoering wet doorstroming huurmarkt	2,4%	1,5%	2,3%	0,00	Tabel 7
2	Wet maximering huurprijsverhogingen	0,0%	-0,1%	0,0%	0,00	Tabel 10
3	Verhoging overdrachtsbelasting naar 8%	-5,5%	-5,5%	-5,5%	0,00	Tabel 13
4	WOZ-cap	-0,5%	-2,1%	-0,2%	-7,78	Tabel 16
5	Verhoging overdrachtsbelasting naar 10,4%	-2,2%	-2,2%	-2,2%	0,00	Tabel 20
6	Maximering huurprijsverhogingen (cao)	-1,2%	-1,7%	-1,2%	0,00	Tabel 23
7	Afschaffing Wet doorstroming huurmarkt	-4,7%	-2,3%	-4,7%	0,00	Tabel 26
8	Wetsvoorstel maatregelen middenhuur	-0,3%	-7,5%	0,0%	-84,75	Tabel 29
9	Verduurzaming	-0,2%	-0,9%	-0,1%	-6,12	Tabel 32
Totaal**		-11,8%	-19,1%	-11,1%	-98,65	

* Het effect op de potentiële huur van maatregel 4 is geïndexeerd naar prijspeil 2022, hetzelfde prijspeil als maatregelen 8 en 9.
** De cumulatieve waardevermindering is berekend door de waardeveranderingen met elkaar te vermenigvuldigen en onder de aanname dat deze veranderingen op één moment plaatsvinden.

Tabel 46: waarde-en kasstroomeffecten, samengevat

In de tabel is goed te zien dat het merendeel van de maatregelen een negatief effect heeft op de waarde. De doorexploiteerwaarde wordt veel harder geraakt dan de uitpondwaarde. Daardoor groeien de doorexploiteerwaarde en de uitpondwaarde verder uit elkaar. Dat betekent dat het voor een belegger steeds aantrekkelijker wordt om een woning bij opzegging van het huurcontract te verkopen, dan deze opnieuw te verhuren. Deze uitkomsten sluiten aan bij onderzoek van DNB (de Regt, 2022).

Waarde-effecten naar huursegment o.b.v. WWS en eigenaar					
Eigenaar	Huursegment	Marktwaarde	Doorexploiteren	Uitponden	Potentiële huur (pwpm)
Totaal	Totaal	-11,7%	-19,6%	-10,9%	-96
	Sociale huur	-12,1%	-11,1%	-12,3%	-8
	Middenhuur	-13,3%	-28,9%	-11,8%	-215
	Vrije sector	-10,1%	-11,2%	-10,0%	0
Particuliere beleggers	Totaal	-11,8%	-19,1%	-11,1%	-99
	Sociale huur	-12,4%	-10,5%	-12,7%	-8
	Middenhuur	-13,4%	-28,5%	-12,0%	-219
	Vrije sector	-10,1%	-10,4%	-10,2%	0
Institutionele beleggers	Totaal	-11,3%	-21,1%	-10,2%	-85
	Sociale huur	-11,3%	-13,9%	-10,6%	-6
	Middenhuur	-12,7%	-30,2%	-10,7%	-200
	Vrije sector	-10,2%	-13,6%	-9,8%	0

Tabel 47: Tabel 2: waarde-effecten naar Huursegment o.b.v. WWS en eigenaar, samengevat

Maatregelen zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting (nummers 3 en 5) raakt de waarde van iedere belegger. Niet iedere verhuurder wordt door alle maatregelen geraakt. De WOZ-cap (4) en het wetsvoorstel maatregelen middenhuur (8) raken slechts een deel van de voorraad. Bij het deel van de voorraad dat door deze maatregelen geraakt wordt, hebben deze maatregelen een grote waardedaling tot gevolg, zie tabel 47.

De conclusies van dit onderzoek laten duidelijk zien dat de voorgenomen maatregelen het verdienpotentieel van huurwoningen aantasten. Dat leidt ertoe dat in de waarderingsberekening het uitpondscenario (woningen verkopen wanneer zij vrijkomen) steeds vaker tot de hoogste waarde leidt. Dit is relevant: het wordt economisch gezien steeds aantrekkelijker voor een belegger om een woning te verkopen wanneer die mogelijkheid bestaat.

Dit rapport is echter geen verkoopadvies. Een lager rendement bij doorexploiteren kan nog steeds een belegging zijn die relatief aantrekkelijk is. Of een belegging aantrekkelijk is, hangt mede af van de eigendomsstructuur, wijze van financiering, en andere omstandigheden zoals de wijze waarop een eigenaar wordt belast. De belastingheffing bij particuliere beleggers verandert ook, maar dat is geen onderdeel van dit rapport.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn tot stand gekomen op basis van het WoON 2021 en de basiswaardering volgens het Handboek marktwaardering (2020 tot en met 2022). Beiden zijn bedoeld voor het doen van uitspraken over een gehele portefeuille, maar zij missen de precisie van een gedetailleerde, individuele taxatie. Er is gekozen voor deze opzet omdat het zo mogelijk is om uitspraken te doen over de hele voorraad.

De waarde-effecten van de middenhuurregulering zijn afhankelijk van toegekende WWS-punten per woning. We gebruiken hiervoor de punten zoals deze in het onderzoekbestand staan geregistreerd. De middenhuurregulering zal gebaseerd worden op een vernieuwd WWS. De invulling van deze vernieuwing is pas op 9 december bekend geworden, zodat in de berekeningen hiermee geen rekening gehouden kon worden. Er is achteraf een separate analyse toegevoegd waarbij wel gebruik is gemaakt van de nieuwe WWS-punten. De daling van de waarde en van de potentiële huuropbrengst is uiteindelijk iets minder groot dan zoals in tabel 45 gepresenteerd.

Bronnen

Besluit huurprijzen woonruimte: https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2022-05-01, geraadpleegd op 28 oktober 2022.

Brink Groep (2018), *Resultaten en conclusies Onderzoek Verouderingsopslag*: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2018/10/31/onderzoek-naar-onderhoudskosten-2018/Onderzoek+onderhoudskosten+Brink+def.pdf geraadpleegd op 31 oktober 2022.

De Jonge, H.M. (2022, 14 oktober), *Eerste contouren regulering middenhuur*, Kst. II, 27 926, nr. 369.

De Jonge, H.M. (2022, 21 oktober), *Aanvullende normering huurwoningen* , Kst. II 27 926, nr. 370

De Jonge, H.M. (2022, 9 december), *Regulering middenhuur,* Kst. II 27 926, nr. 372

Fakton (2020), Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2020, Rotterdam: Fakton

Fakton (2021), Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2021, Rotterdam: Fakton

Fakton (2022), Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2022, Rotterdam: Fakton

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2021), *Reglement Definities NRVT*, https://www.nrvt.nl/cms/public/files/wp-content/2021/06/Reglement-Definities-NRVT-1-juli-2021.pdf geraadpleegd op 31 oktober 2022

De Regt, R., E. Vording & C. Biesenbeek (2022), *Regulering van het Middenhuursegment – een analyse naar de effecten op het rendement*, Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V.

Stuart-Fox, M., T. Kleinepier, D. Ligthart & B.B. Blijie (2022), *Wonen langs de meetlat, Resultaten van het Woononderzoek 2021*, Den Haag: Ministerie van BZK

Wet op belastingen van rechtsverkeer: https://wetten.overheid.nl/BWBR0002740, geraadpleegd op 28 oktober 2022.

Wet doorstroming huurmarkt 2015: https://wetten.overheid.nl/BWBR0037891/, geraadpleegd op 28 oktober 2022. Voor volledige tekst, zie Stb. 2016, 158

Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (2021): https://wetten.overheid.nl/BWBR0045063/ , geraadpleegd op 28 oktober 2022. Voor volledige tekst, zie Stb. 2021, 149

A. Beschrijving onderzoeksbestand ABF

NOTITIE

[van]	ABF Research	[voor]	Ortec Finance
[kenmerk]		[plaats]	Delft
[project]	22349 Onderzoeksbestand Vastgoed Belang	[datum]	24 oktober 2022
[onderwerp]	Documentatie onderzoeksbestand Vastgoed Belang		

Inleiding

Ten behoeve van onderzoek in opdracht van Vastgoed Belang naar de effecten van verdere regulering van de huursector, heeft Ortec Finance aan ABF verzocht om een onderzoeksbestand samen te stellen waarmee verschillende maatregelen conform het Handboek Marktwaarde kunnen worden doorgerekend. Dit onderzoeksbestand komt neer op een bewerkte versie van het onderzoeksbestand van het WoonOnderzoek 2021 (WoON2021), een driejaarlijks onderzoek dat een groot aantal respondenten in de private huurmarkt herbergt. De dataset van het WoON2021 is in beheer van de Rijksoverheid en is door Ortec Finance zelf verkregen via de website van DANS (Data Archiving and Networked Services).

Deze documentatie gaat in op de selecties die door ABF op het originele WoON-bestand zijn gemaakt, de verschillende variabelen in het onderzoeksbestand en waar van toepassing de afleidingen van en gemaakte aannames bij variabelen die niet rechtstreeks uit het WoON-bestand konden worden gevuld. Tot slot volgt de labeling van variabelen en de bronvermelding.

Selecties op WoON-bestand

Het originele WoON-bestand (46.658 respondenten) bevat bewoners van zowel koop- als huurwoningen. Om zelfstandige woningen in de particuliere huursector te benaderen, maken we de volgende selecties:

- Huisvestingssituatie (hvs) = 'Zelfstandige woning' — 39.134 cases resteren
- Beheervorm (bhvorm) = 'Private huur' — 4.357 cases resteren
- Betaalt u huur? (eighuurb) = 'Ja' — 4.166 cases resteren
- Kale huur ≥ 100 euro — 4.158 cases resteren

De selectie op huisvestingssituatie maken we om onder andere onzelfstandige woningen en 'bewoonbare andere ruimten' uit de dataset te filteren. De selectie op 'Betaalt u huur?' wordt gemaakt om de zogenaamde gratis huurders uit de dataset te filteren. Dit zijn huurders die geen huur betalen, bijvoorbeeld omdat zij gratis in het huis van een familielid wonen of omdat de woning een antikraakwoning betreft. Ook onwaarschijnlijk lage huren van minder dan 100 euro worden uit de dataset gefilterd.

Het resterende onderzoeksbestand bevat 4.158 respondenten. Om het bestand representatief te maken voor de gehele (bewoonde) particuliere huurvoorraad, kan de weegfactor uit het WoON worden toegepast.

Variabelen en afleidingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de variabelen in het onderzoeksbestand.

Variabele	Omschrijving	Eenheid	Type
respondentnummer	Respondentnummer in WoON	Tekst	WoON
weegfactor	Weegfactor in WoON	Aantal	WoON
typeverhuurder	Type verhuurder (opgave respondent)	Label	WoON
contracthuur	Contracthuur (kale huur)	€	WoON
wozwaarde	WOZ-waarde (2021, waardepeildatum 1-1-2020)	€	WoON
woningtype	Woningtype	EGW / MGW	WoON
bouwjaar	Bouwjaar	Jaar	WoON
oppervlakte	Oppervlakte	m²	WoON
coropg4	Locatie	Label	WoON
wwstotaal	WWS-punten totaal	Aantal	WoON
wwsenergie	WWS-punten energielabel	Aantal	Afleiding ABF
wwswoz	WWS-punten WOZ-waarde	Aantal	Afleiding ABF
wwsoverig	WWS-punten overig	Aantal	Afleiding ABF
mutatiekans	Mutatiekans	%	Afleiding ABF
gereguleerd	Gereguleerd huurcontract	Ja / Nee	Afleiding ABF
aanvangsleegstand	Aanvangsleegstand	Ja / Nee	Afleiding ABF
lastengemeenten	Bijkomende woonlasten tgv gemeenten (excl. ozb)	€	WoON
lastenopenbarelichamen	Bijkomende woonlasten tgv openbare lichamen	€	WoON

De variabelen van het type 'WoON' konden rechtstreeks, of vrijwel rechtstreeks worden gevuld uit het WoON-bestand en vragen vermoedelijk geen verdere toelichting. De variabelen van het type 'Afleiding ABF' zijn afgeleid door ABF, waarbij verscheidene aannames zijn gedaan om de informatie zo goed mogelijk in te schatten. Voor deze afgeleide variabelen volgt hieronder een documentatie van de gekozen aanpak.

<u>WWS-punten energielabel</u>

Voor de meeste cases (ca. tweederde) in het onderzoeksbestand is het energielabel bekend uit het WoON. Voor deze woningen kan op basis van het energielabel, de oppervlakte en het onderscheid naar eengezins- en meergezinswoningen het aantal WWS-punten voor het energielabel worden afgeleid. We baseren ons hierbij op het *Beleidsboek Waarderingsstelsel Zelfstandige Woonruimte* met de puntentelling per 1 juli 2020: dit sluit aan bij de peildatum van het WoON (1 januari 2021). Voor woningen waarvan het energielabel ontbreekt in het WoON (ca. eenderde) wordt het energielabel eerst bijgeschat. Daarbij maken we gebruik van een 'best guess' op basis van het woningtype (vrijstaande woning, 2 onder 1 kap, hoekwoning, rijwoning, meergezinswoning) en bouwperiode. Deze koppeling van een 'default' label op basis van woningkenmerken is afkomstig uit de studie *Functioneel Ontwerp Vesta Mais 5.0* van het Planbureau voor de Leefomgeving.

<u>WWS-punten WOZ-waarde</u>

Voor alle cases in het onderzoeksbestand is de WOZ-waarde en de oppervlakte van de woning bekend uit het WoON. Op basis hiervan leiden we aan de hand van het *Beleidsboek Waarderingsstelsel Zelfstandige Woonruimte* met de puntentelling per 1 juli 2020 het aantal WWS-punten voor de WOZ-waarde af. Respondenten in het WoON weten vaak niet het aantal WWS-punten van de woning. Om die reden is ten behoeve van het WoON2021 het aantal WWS-punten in die gevallen bijgeschat, zodat voor alle huurders uiteindelijk een puntenaantal bekend is. In deze bijschatting zijn de WWS-punten gemaximeerd op 300. Om te voorkomen dat de punten voor WOZ-waarde hoger uitkomen dan de totale punten, maximeren we het aantal WWS-punten voor de WOZ-waarde in onze berekening op tweederde van de totale punten.

WWS-punten overig

Het overig aantal WWS-punten wordt berekend door het totaal aantal WWS-punten volgens het WoON te verminderen met de afgeleide punten voor het energielabel en de afgeleide punten voor de WOZ-waarde. Let op: er zijn gevallen waarin het overige aantal WWS-punten eigenlijk niet plausibel is, zoals een overig aantal van 5 WWS-punten terwijl de oppervlakte van de woning 114m² is (hetgeen 1 punt per m² oplevert). Dit is gevolg van implausibele combinaties in het originele WoON-bestand en kan niet goed worden verholpen, gegeven dat we het totaal aantal WWS-punten volgens het WoON intact willen houden.

Mutatiekans

De mutatiekans van een woning is uit het WoON niet bekend. Om een inschatting te maken baseren we ons op de *CBS Huurenquête 2021*. Aan de hand van dit databestand berekenen we de mutatiekans als het aandeel woningen dat in een jaar gemuteerd is. Daarbij wordt de uitsplitsing gemaakt naar twee kenmerken: woningtype (EGW, MGW) en kale huur (onder liberalisatiegrens, tussen liberalisatiegrens en 1.000 euro, boven 1.000 euro). De uit de huurenquête volgende mutatiekansen staan in onderstaande tabel. De woningen in het onderzoeksbestand krijgen een mutatiekans op basis van deze twee woningkenmerken.

	EGW	MGW
≤ €752,33	2%	5%
€752,34 - €1.000	6%	12%
> €1.000	10%	16%

Gereguleerd huurcontract

In het WoON is niet bekend of een huurcontract gereguleerd is. Dit gegeven proberen we als volgt zo goed mogelijk af te leiden: een woning is gereguleerd wanneer de kale huur kleiner of gelijk is aan de liberalisatiegrens, of als de huurder huurtoeslag ontvangt én de respondent uiterlijk in 2019 in de huidige woning is gaan wonen. De selectie op woonduur wordt gemaakt omdat de huurtoeslaggegevens in het WoON één jaar achterlopen op de peildatum. Op die manier voorkomen we dat woningen ten onrechte als gereguleerd worden aangemerkt op het moment dat een respondent in het afgelopen jaar is verhuisd van een gereguleerde naar een geliberaliseerde woning. De afleiding geeft geen 100% correcte weergave. Zo kunnen bijvoorbeeld woningen met een gereguleerd contract ten onrechte als geliberaliseerd worden aangemerkt, wanneer de huidige huur boven de liberalisatiegrens ligt (de aanvangshuur lag daar dan wel onder) en de huurder geen huurtoeslag ontvangt. Echter, op basis van de beschikbare gegevens in het WoON geeft bovenstaande afleiding de meest realistische inschatting.

Aanvangsleegstand

Omdat het WoON alleen bewoonde woningen omvat, is hier nooit sprake van leegstand. Het gegeven wel/geen aanvangsleegstand schatten we in aan de hand van de mutatiekans en de mutatieleegstand in maanden volgens het *Handboek Marktwaarde 2021* (Tabel 29). Voor gereguleerde woningen bedraagt de mutatieleegstand volgens het handboek altijd 0 maanden, en vullen we de variabele aanvangsleegstand daarom altijd met 'Nee'. Voor geliberaliseerde woningen bedraagt de mutatieleegstand volgens het handboek 3 maanden. Het gegeven aanvangsleegstand voor geliberaliseerde woningen wordt 'random' gevuld met Ja, waarbij de kans op 'Ja' gelijk is aan de mutatiekans vermenigvuldigd met 3 / 12 (want bij mutatie staat de woning 3 maanden van de 12 maanden in het jaar leeg).

B. Actualisatie Handboek

Het gebruik van de parameters het Handboek kent beperkingen. Deze zijn gelegen in hoe het niveau van de parameters in het Handboek tot stand komt. De hoogte van de parameters is deels gebaseerd op onderzoek (zoals Brink, 2018), en deels op de full-waarderingen van het voorgaande jaar.

Het Handboek wordt ieder jaar geüpdatet. Deze update wordt gedaan door te kijken naar de 'full-waarderingen' van het jaar daarvoor. Dat betekent dat de waarderingen die door taxateurs zijn gedaan in enig jaar, de basis vormen voor veel van de parameters die het jaar daarop worden gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de parameters voor de discontovoet en de markthuur. Omdat deze informatie verouderd is, wordt in het handboek ook nog een inschatting gegeven voor de marktontwikkelingen in het lopende jaar. Dit betekent concreet dat de discontovoet in het Handboek 2022 gebaseerd is op de full-waarderingen van 2021. Met een markt-factor wordt rekening gehouden in de ontwikkelingen in 2022.

Deze actualisatie-cyclus heeft ook tot gevolg dat informatie in het Handboek 2022 een accuratere waardering mogelijk gemaakt voor de waarde van 2021. Immers, wanneer de markt-factor buiten de berekening van bijvoorbeeld de discontovoet gehouden wordt, is de discontovoet-regressie-vergelijking uit het Handboek 2022 precies de gerealiseerde discontovoet vergelijking van 2021.

Waar mogelijk wordt in dit onderzoek de meest accurate informatie gebruikt. Omdat het Handboek van *t+1* de meest accurate informatie bevat voor jaar *t*, wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van het Handboek 2022 voor de waardering van 2021, en het Handboek 2021 voor de waardering van 2020. De correcties voor marktontwikkelingen in 2022 en 2021 worden dan weggelaten.

Dit effect is materieel. Een illustratie kan worden gevonden in de Handboeken van 2021 en 2022. De discontovoet uit het Handboek (voor) 2021 is gebaseerd op de discontovoeten uit de fullwaardering van het voorgaand jaar (2020) met daarbij de verwachte ontwikkeling van de discontovoet in het lopende jaar (2021). De referentiewoning uit het Handboek had in 2020 een discontovoet van 5,29%. De verwachte ontwikkeling van de discontovoet was minus 0,15% waarmee de verwachting voor de discontovoet van 2021 uit het Handboek uitkomt op 5,14%. In het Handboek van het jaar daarna (2022) is de werkelijke discontovoet van 2021 te zien: 4,88%. Dit betekent dat de discontovoet sterker is gedaald dan de verwachting uit het Handboek (in totaal minus 0,41%, dus 0,26% meer dan is voorzien).

C. Overzicht huurliberalisatiegrens en maximaal aantal WWS-punten

In dit rapport wordt in meerdere jaarschijven een waardering berekend. Dit leidt er ook toe dat de huurliberalisatiegrens en het daarbij horende puntenaantal verschilt. Dat verwart en is niet te vermijden.

Hiervoor zijn twee oorzaken:

1. Er is een verschil in de reeks die wordt gebruikt voor het verhogen van de puntprijzen en voor het verhogen van de huurliberalisatiegrens.
2. Er is een timingsverschil: de huurliberalisatiegrens wordt verhoogd per 1 januari van een jaar en de WWS-puntprijzen worden verhoogd per 1 juli.

Het aantal WWS-punten dat de bovengrenzen van de gereguleerde voorraad is en de huurliberalisatiegrenzen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Ontwikkeling huurliberalisatiegrens en WWS-punten			
		Bovengrens huurprijsregulering (tot en met)	
	Huurliberalisatiegrens	Eerste helft	Tweede helft
2020	737,14	145	141
2021	752,33	144	142
2022	763,47	144	140
2023	808,06	148	-

Tabel 48: Ontwikkeling huurliberalisatiegrens en WWS-punten

Het WoON-bestand kent als peilmoment 1-1-2021. Daarbij hoort een liberalisatiegrens van € 752,33. Een waardering wordt echter altijd aan het eind van het jaar uitgevoerd. De contracthuur verschilt niet tussen 31 december van het ene jaar en 1 januari van het volgende jaar. Dat betekent dat de contracturen uit het WoON 2021 overgenomen worden. Als liberalisatiegrens wordt gekeken naar € 737,14 en het aantal punten dat daarbij hoort (141).

D. Overzicht corop-gebieden

Corop gebieden				
#	Naam	Aantal regels	Gemiddelde weegfactor	In rapportage
1	Oost-Groningen	22	280	Groningen
2	Delfzijl en omgeving	4	333	Groningen
3	Overig Groningen	106	304	Groningen
4	Noord-Friesland	50	335	Friesland
5	Zuidwest-Friesland	10	276	Friesland
6	Zuidoost-Friesland	17	299	Friesland
7	Noord-Drenthe	38	269	Drenthe
8	Zuidoost-Drenthe	18	251	Drenthe
9	Zuidwest-Drenthe	13	267	Drenthe
10	Noord-Overijssel	196	88	Overijssel
11	Zuidwest-Overijssel	30	313	Overijssel
12	Twente	134	178	Overijssel
13	Veluwe	102	235	Gelderland
14	Achterhoek	68	229	Gelderland
15	Arnhem/Nijmegen	193	238	Gelderland
16	Zuidwest-Gelderland	31	330	Gelderland
17	Utrecht	163	239	Utrecht (prov.)
18	Kop van Noord-Holland	39	344	Noord-Holland
19	Alkmaar en omgeving	33	355	Noord-Holland
20	IJmond	21	308	Noord-Holland
21	Agglomeratie Haarlem	35	388	Noord-Holland
22	Zaanstreek	18	395	Noord-Holland
23	Groot-Amsterdam	72	328	Amsterdam e.o.
24	Het Gooi en Vechtstreek	38	353	Noord-Holland
25	Aggl. Leiden en Bollenstreek	98	274	Zuid-Holland
26	Agglomeratie 's-Gravenhage	74	258	Den Haag e.o.
27	Delft en Westland	40	260	Zuid-Holland
28	Oost-Zuid-Holland	41	285	Zuid-Holland
29	Groot-Rijnmond	80	323	Rotterdam e.o.
30	Zuidoost-Zuid-Holland	42	273	Zuid-Holland
31	Zeeuws-Vlaanderen	24	217	Zeeland
32	Overig Zeeland	46	199	Zeeland
33	West-Noord-Brabant	107	234	Noord-Brabant
34	Midden-Noord-Brabant	103	236	Noord-Brabant
35	Noordoost-Noord-Brabant	92	287	Noord-Brabant
36	Zuidoost-Noord-Brabant	120	304	Noord-Brabant
37	Noord-Limburg	25	302	Limburg
38	Midden-Limburg	26	360	Limburg
39	Zuid-Limburg	190	224	Limburg
40	Flevoland	66	214	Flevoland
43	Amsterdam	356	382	Amsterdam e.o.
44	Den Haag	492	127	Den Haag e.o.
45	Rotterdam	194	333	Rotterdam e.o.
46	Utrecht	491	76	Utrecht (stad)

Tabel 49: overzicht corop-gebieden

Zie ook https://www.cbs.nl/-/media/_pdf/2019/04/2019ov12_kaart_40-coropgebieden.pdf voor een indeling van gemeenten per corop-gebied. Ten opzichte van deze kaart, zijn de vier grote steden (#43 t/m #46) apart gezet.

Rotterdam
Ortec Finance bv
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Amsterdam
Ortec Finance bv
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

London
Ortec Finance Ltd.
181 Queen Victoria Street
London, EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Pfäffikon
Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Toronto
Ortec Finance Canada Inc.
130 Adelaide St. W,
Toronto ON, M5H 0A1
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Melbourne
Ortec Finance Pty Ltd
222 Exhibition Street
Melbourne VIC 3000
Australia
Tel. + 613 8899 6455

New York
Ortec Finance U.S. Inc.
228 East 45th Street, Suite 9e
New York, NY 10017
United States
Tel. +1 646 687 7329

www.ortecfinance.com