

Memo

Aan: Chris van Groenigen, Muk van Ravels, Lisan Wilkens (MRA)
Van: Pieter Kranenborg & Rosa Slagt (RIGO)
Onderwerp: Update effectverkenning verhoging liberalisatiegrens
Datum: 23 december 2022

Concluderende samenvatting

In dit memo is van ruim 2.000 aangeboden woningen op verhuurwebsite Pararius de maximale huurprijs volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS) ingeschat. Vervolgens is in beeld gebracht hoeveel woningen er bij verschillende theoretische liberalisatiegrenzen (€1.000 en meer) zouden worden gereguleerd en welk effect deze regulering zou hebben op de huurprijzen. Daarnaast is het effect op de maximale WWS-huurprijzen onderzocht van de door de Minister voorgenomen wijzigingen van de puntentelling van het WWS.

Effect hogere liberalisatiegrenzen

- Op basis van onze schatting heeft ca. **de helft van het huuraanbod op Pararius in de MRA een WWS-huur tot €1.000**. Bij verhoging van de liberalisatiegrens naar €1.000 zou dus een groot deel van het huidige aanbod in de vrije sector een gereguleerde huurprijs kunnen krijgen. Nog eens 22 procent van het aanbod heeft een maximale WWS-huur tussen de €1.000 en €1.250; 12 procent heeft een WWS-huur tot de €1.500.
- Bij een verhoging van de liberalisatiegrens naar €1.000 zouden de gereguleerde huurprijzen voor de woningen in dit WWS-segment **gemiddeld ca. €1.000 lager liggen** dan de huren die nu in de vrije sector worden gevraagd voor deze woningen.

Effect voorgestelde wijziging puntentelling WWS

- De overheid heeft drie wijzigingen voorgesteld aan het WWS: verhoging van de WOZ-cap naar 187 punten, een andere puntentelling voor energielabels (minpunten voor slechte labels, meer punten voor goede labels) en meer punten per m² buitenruimte.
- Het nieuwe systeem heeft in de MRA **met name effect voor het aanbod met een WWS-huur tot de huidige liberalisatiegrens. Een kwart van dit aanbod schuift op naar het WWS-segment tot de €1.000**. Bij een liberalisatiegrens van €1.000 blijven deze woningen dus wel gereguleerd.
- Met de nieuwe puntentelling zal **het aantal te reguleren woningen bij een liberalisatiegrens van €1.000 ongeveer even groot zijn als in de huidige puntentelling, maar een deel van de woningen in het segment tot de huidige liberalisatiegrens zal een hogere maximale huurprijs hebben**.

1 Inleiding

Eind 2022 maakt de Metropoolregio Amsterdam haar woondeal met het Ministerie van BZK. Hierbij wil de MRA ook aandacht geven aan de prijsdruk in de particuliere huur in de regio en laten zien wat het effect is van de geplande wijzigingen van het Woningwaardingsstelsel (WWS).

Momenteel is het Ministerie van plan de liberalisatiegrens in de huur op te rekken naar 187 WWS-punten (ongeveer €1.000).¹ De MRA is benieuwd naar het effect van deze huurprijsregulering op de prijzen in het particuliere huuraanbod. De MRA is daarnaast benieuwd of een hogere liberalisatiegrens dan die van €1.000 voor de situatie in de regio niet effectiever zou zijn voor het verbeteren van de betaalbaarheid. Daarom wil zij ook inzicht in het effect van hogere liberalisatiegrenzen dan €1.000.

Het Ministerie is daarnaast van plan het WWS op een aantal punten te wijzigen. Hierbij gaat het onder andere om een hogere WOZ-cap en meer punten voor goede energielabels en buitenruimte. De MRA wil graag inzicht in het effect van deze wijzigingen.

In 2020 voerde RIGO al een effectverkenning uit over het verhogen van de liberalisatiegrens naar €1.000. Voor het actuele huuraanbod brachten we in beeld hoe de huidige vraaghuur zou verschillen van een gereguleerde prijs onder het WWS bij een liberalisatiegrens van €1.000. In dit memo geven we een update van deze analyse, waarbij we ook aandacht besteden aan een aantal hogere theoretische liberalisatiegrenzen en het effect van de voorgestelde wijzigingen van het WWS.

Bron en methode

Als databron voor deze analyses is gebruikgemaakt van het actuele huuraanbod op woningplatform Pararius. Op vier peilmomenten² is data verzameld over dit aanbod. De optelsom van deze vier peilmomenten (exclusief dubbelingen) vormt de basis van de hier gepresenteerde analyses. In totaal gaat het om een bestand met 2.093 woningadvertenties.

In het Woningwaardingsstelsel (WWS) krijgen woningen punten op basis van hoofdzakelijk de kwaliteit en de WOZ-waarde. Veel van de woningkenmerken waarop het WWS scoort komen voor in de advertenties van Pararius. Met het gemaakte huuraanbodbestand is het dus mogelijk om iedere woning punten toe te bedelen volgens het WWS, en te bepalen welke maximale huurprijzen voor de woningen zouden gelden bij regulering.

Een deel van de kenmerken waarop het WWS scoort wordt overigens niet (cijfermatig) weergegeven in de woningadvertenties. Daarom hebben we een deel van de informatie ingeschat, of we hebben bepaalde aannames gedaan. Daarnaast hebben we ingeschat hoe de verhouding puntenaantal:huurprijs zich gedraagt voorbij de 250 punten (de beschikbare documentatie over het berekenen van de maximale WWS-huurprijs gaat niet verder dan 250 punten). Zie de bijlage voor een verdere toelichting op de methodiek. Het resultaat van deze exercitie is dus een (gedeeltelijke) schatting.

¹ Prijspeil 1 juli 2022: €1.026,71

² 27 oktober, 2 november, 9 november en 16 november 2022.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt het actuele aanbod op Pararius in de peilperiode weergegeven, naar gemeente en vraagprijs.

In hoofdstuk 2 worden de vraagprijzen en de maximale huurprijzen volgens het WWS met elkaar vergeleken.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het effect van huurprijsregulering weergegeven: welke gemiddelde huurverlaging kunnen we per prijsgrens verwachten bij regulering volgens het WWS?

In hoofdstuk 4 wordt het effect van de voorgestelde wijzigingen aan het WWS beschreven, wat betreft het aantal gereguleerde woningen per liberalisatiegrens en het verschil tussen vraag- en WWS-huur.

Bijlage 1 bevat een toelichting op de onderzoeksmethode. In bijlage 2 staan tot slot enkele aanvullende tabellen en figuren met resultaten op gemeente- en deelregioniveau.

2 Actueel aanbod vrijhuursector Pararius

Pararius is een onafhankelijk online platform waarop verhuurders hun huurwoningen kunnen aanbieden. Veruit de meeste van deze woningen zijn vrijesectorwoningen van particuliere verhuurders, maar soms maken ook corporaties gebruik van dit platform om niet-DAEB woningen te verhuren. Pararius is de grootste particuliere verhuurwebsite in Nederland, maar niet alle particuliere huurwoningen worden via Pararius verhuurd. In de praktijk vinden veel huurders en verhuurders elkaar 'via via'. Daarop kunnen we echter lastig zicht krijgen. We gaan daarom uit van het aanbod op Pararius.

In de peilperiode werden er op Pararius in totaal 2.023 zelfstandige huurwoningen aangeboden in de MRA. Grofweg de helft van deze woningen stond in Amsterdam. In Haarlem, Amstelveen, Almere en Hilversum werden 80 à 140 woningen aangeboden. In andere gemeenten ging het om kleinere aantallen. Met name in de IJmond worden nauwelijks woningen aangeboden in de particuliere huursector.

Ruim de helft van het particuliere huuraanbod in de MRA had een prijs vanaf de €2.000 per maand (figuur 1). Slechts 2% van het regionale aanbod wordt aangeboden met een vraaghuur van minder dan €1.000.

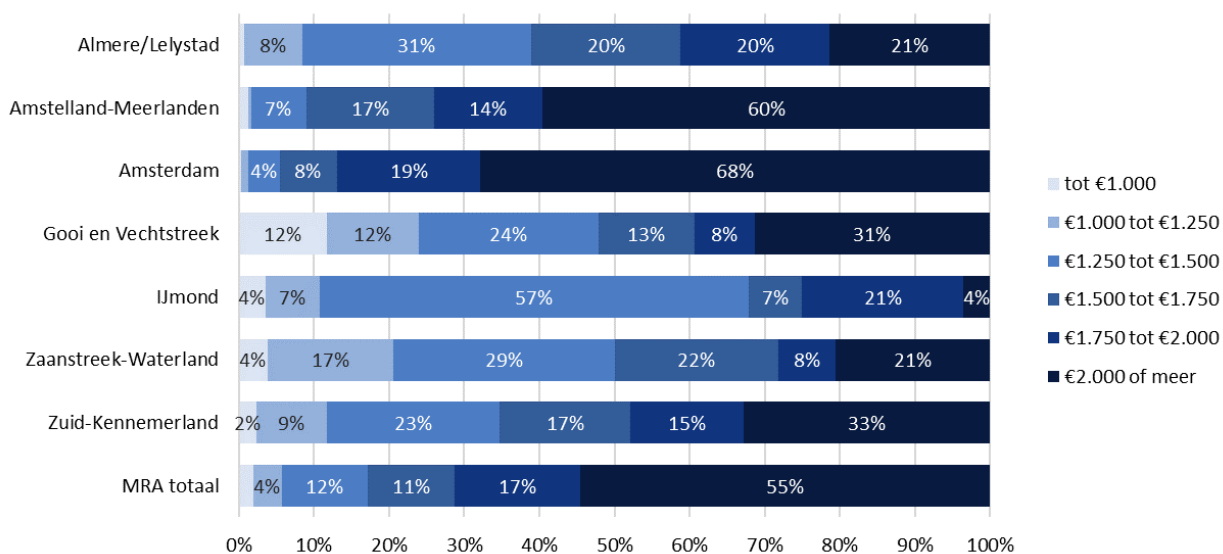
Bekijken we de resultaten per deelregio, dan zien we dat in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden 60-70% van de woningen een vraagprijs boven de €2.000 hebben. In Amsterdam zijn er nauwelijks woningen met een vraagprijs onder de €1.250 te vinden.

In de regio's Almere/Lelystad en Zuid-Kennemerland zien we ook relatief veel dure huurwoningen met een prijs vanaf €1.750 of €2.000. Ook in Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland worden zulke prijzen gevraagd, maar heeft tegelijk ca. 20 procent van het aanbod een prijs onder de €1.250. De regio Gooi en Vechtstreek heeft bovendien het grootste aandeel woningen met een prijs onder de €1.000 (12 procent). In IJmond, tot slot, concentreren de prijzen zich tussen de tussen de €1.250 en €1.500.

tabel 1 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), per gemeente

gemeente	aantal woningen	aandeel
Aalsmeer	17	1%
Almere	104	5%
Amstelveen	138	7%
Amsterdam	1.220	58%
Beverwijk	7	0%
Blaricum	26	1%
Bloemendaal	8	0%
Diemen	17	1%
Edam-Volendam	2	0%
Gooise Meren	47	2%
Haarlem	141	7%
Haarlemmermeer	51	2%
Heemskerk	4	0%
Heemstede	24	1%
Hilversum	78	4%
Huizen	10	0%
Landsmeer	3	0%
Laren	10	0%
Lelystad	27	1%
Ouder-Amstel	7	0%
Purmerend	27	1%
Uithoorn	5	0%
Velsen	17	1%
Waterland	2	0%
Wijdmeren	17	1%
Wormerland	4	0%
Zaanstad	40	2%
Zandvoort	40	2%
Totaal	2.093	100%

figuur 1 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar vraaghuur in klassen, in percentages per deelregio

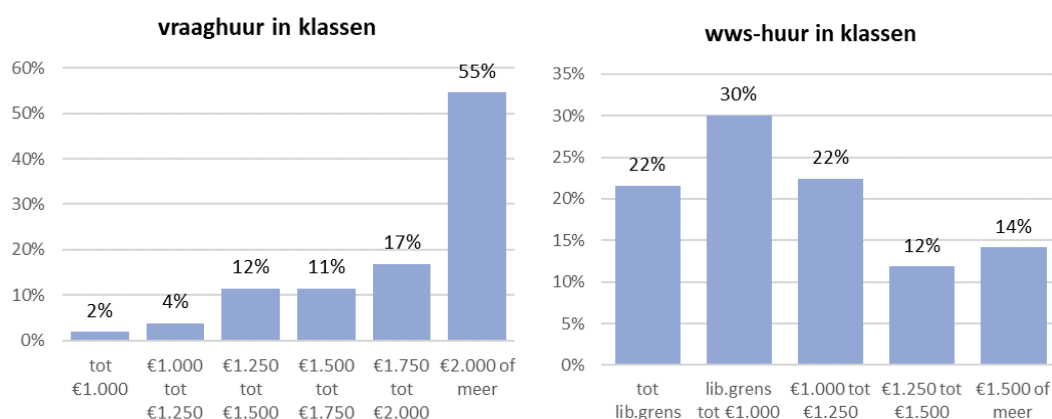


3 Vergelijking vraagprijsklassen en WWS-huurklassen

Op basis van onze schatting heeft de helft (52%) van het huuraanbod op Pararius in de MRA een WWS-huur tot €1.000 (zie figuur 2). Bij verhoging van de liberalisatiegrens naar €1.000 zou dus al een groot deel van het huidige aanbod in de vrije sector een gereguleerde huurprijs kunnen krijgen. Ook in Amsterdam zou het gaan om 50% van het aanbod (zie bijlage).

Nog eens 22 procent van het aanbod heeft een prijs tussen de €1.000 en €1.250. Bij een liberalisatiegrens van €1.250 zou zodoende driekwart van het aanbod een gereguleerde huurprijs krijgen; bij ophoging naar €1.500 gaat het om 86 procent.

figuur 2 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar vraaghuur (links) en WWS-huur (rechts) in klassen, in percentages



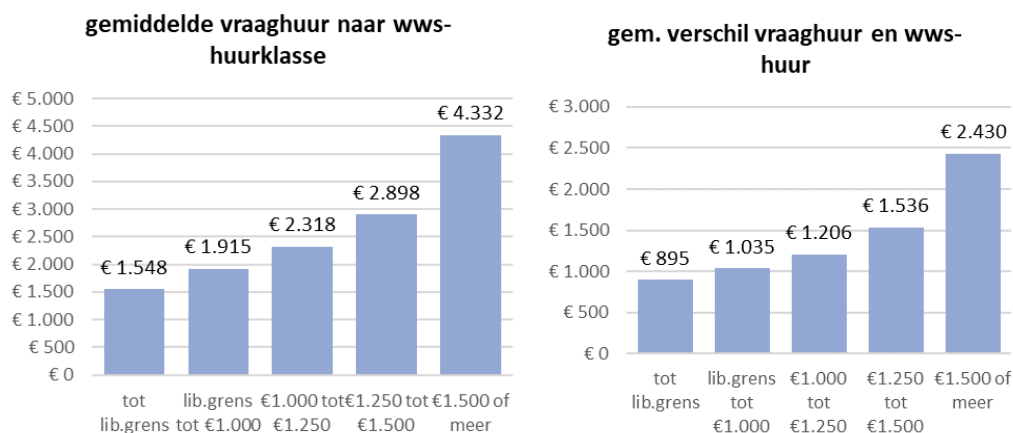
4 Effect op de huurprijzen

In figuur 3 wordt de gemiddelde vraaghuur van het huuraanbod in de MRA getoond per huurklasse op basis van de WWS-huur. Hierdoor kunnen we huidige vraaghuren in de vrije sector vergelijken met de maximale huren die zouden gelden als de liberalisatiegrens verhoogd wordt. In het linkerdeel is bijvoorbeeld te zien dat voor woningen met een WWS-huur tussen de liberalisatiegrens en €1.000 op Pararius gemiddeld bijna €2.000 wordt gevraagd. Uit de rechter figuur blijkt dat het verschil tussen de vraaghuur en de WWS-huur bij deze woningen gemiddeld ruim €1.000³ bedraagt.

Bij een verhoging van de liberalisatiegrens naar €1.000 zouden de gereguleerde huurprijzen voor deze woningen dus gemiddeld ongeveer €1.000 lager moeten zijn dan de huren die nu in de vrije sector worden gevraagd. Bij een liberalisatiegrens van €1.250 of €1.500 gaat het respectievelijk om gemiddeld €1.200 en €1.500 euro verschil.

³ Ter vergelijking: in de vorige analyse (2020) ging het om €700.

figuur 3 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), gemiddelde vraaghuur (links) en gemiddelde verschil vraaghuur en WWS-huur (rechts), naar WWS-huur in klassen, in maandbedragen



In tabel 2 wordt het gemiddelde verschil tussen de vraaghuur en WWS-huur per deelregio weergegeven. De grootste verschillen zien we in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden, waar het verschil tussen vraag- en WWS-huur in de meeste WWS-prijsklassen op minstens €1.000 ligt. In andere regio's gaat het, afhankelijk van de WWS-prijsklasse, om €600 à €1.000.

tabel 2 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), gemiddelde verschil tussen vraaghuur en WWS-huur per deelregio, naar WWS-huurklasse

Deelregio	tot lib.grens	lib.grens tot €1.000	€1.000 tot €1.250	€1.250 tot €1.500	€1.500 of meer	Totaal
Almere/Lelystad	€ 752	€ 625	€ 703	€ 1.078	€ 750	€ 723
Amstelland-Meerlanden	€ 975	€ 872	€ 1.184	€ 1.270	€ 1.959	€ 1.283
Amsterdam	€ 1.083	€ 1.227	€ 1.400	€ 1.768	€ 2.904	€ 1.538
Gooi en Vechtstreek	€ 574	€ 691	€ 850	€ 1.083	€ 2.113	€ 915
IJmond	€ 660	€ 543	€ 676	€ 606	€ 337	€ 589
Zaanstreek-Waterland	€ 633	€ 684	€ 708	€ 839	€ 915	€ 693
Zuid-Kennemerland	€ 714	€ 756	€ 839	€ 1.142	€ 1.829	€ 963
MRA totaal	€ 895	€ 1.035	€ 1.206	€ 1.536	€ 2.430	€ 1.300

5 Effect voorgenomen wijzigingen WWS

In de Kamerbrief Regulering middenhuur van 9 december 2022 worden een aantal wijzigingen aan het WWS voorgesteld. Op drie elementen betekent dit een andere puntentelling:

- **Aanpassing WOZ-cap:** De maximering van de WOZ-waarde in het WWS gaat gelden vanaf 187 punten (WWS-huur ca. €1.000). Momenteel ligt deze 'WOZ-cap' op 142 punten (dus ten hoogte van de huidige liberalisatiegrens). Deze wijziging betekent dat voor woningen met meer dan 187 punten de WOZ-waarde voor maximaal 33 procent van het totaal aantal WWS-punten mag zorgen.

In de praktijk werkt dit als volgt: van een woning wordt eerst het WWS-puntenaantal vóór de WOZ-cap vastgesteld. Ligt dit op minstens 187 punten, dan wordt gecontroleerd of het aantal punten voor de WOZ-waarde groter is dan 33 procent. Is dat het geval, dan wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde omlaag gebracht totdat het aandeel neerkomt op 33 procent. Daardoor valt een deel van deze woningen alsnog onder de grens van 187 punten.

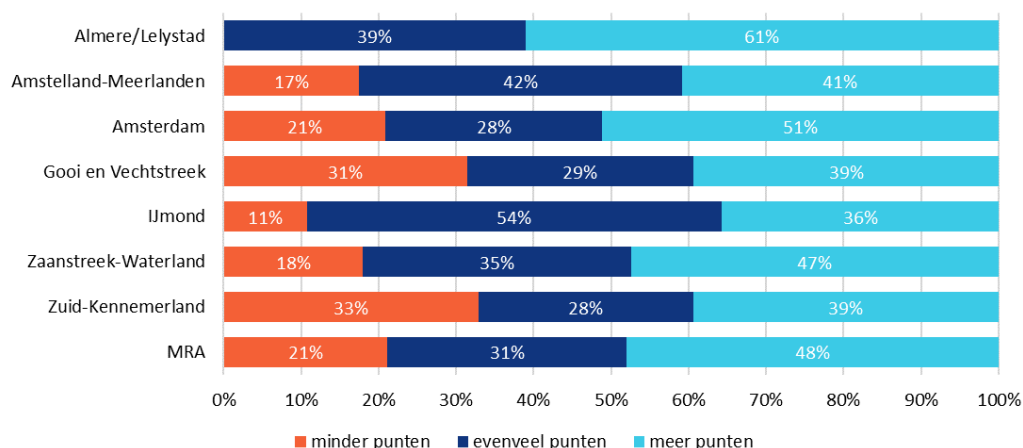
De wijziging betekent voor andere woningen juist meer WWS-punten. De grens van de WOZ-cap wordt immers omhoog geschoven vanaf 142 punten. Ligt het puntenaantal van een woning boven de 142 maar onder de 187, dan wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde met de nieuwe WOZ-cap niet meer afgetopt.

- **Andere puntentelling energielabels:** meer punten voor label A of hoger, minpunten voor label E, F of G.
- **Andere puntentelling buitenruimte:** meer punten per vierkante meter buitenruimte.

Voor ca. 30 procent van het aanbod in de MRA maakt de nieuwe telling geen verschil (figuur 4). 20 procent van het aanbod krijgt minder WWS-punten dan voorheen; dit zal het gevolg zijn van de minpunten voor slechte energielabels en/of de opgeschoven WOZ-cap. De helft van het aanbod heeft meer punten. Dat zal aanbod zijn waarvan het goede energielabel of de omvang van de buitenruimte in de nieuwe telling meer punten oplevert. Of het zijn woningen die onder de oude WOZ-cap wel werden afgetopt, en onder de nieuwe cap niet meer.

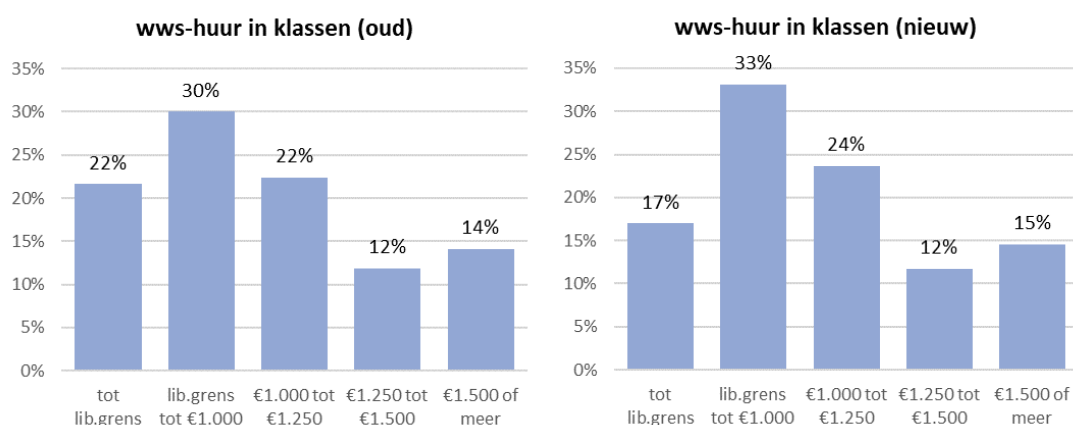
Met name in Almere/Lelystad zien we veel woningen met een hoger puntenaantal vanwege de nieuwe telling. In Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland zien we juist relatief veel puntenafname. In IJmond verandert het minst: de helft van de woningen heeft nog evenveel punten als in het oude systeem.

figuur 4 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), vergelijking WWS-punten nieuwe telling ten opzichte van oude telling, in percentages



In figuur 5 wordt het aanbod weergegeven naar WWS-huurklasse volgens de geldende ('oude') telling en de nieuwe telling. Er is met name verschil te zien bij het aanbod met een WWS-huur tot de liberalisatiegrens: die neemt af van 22 procent naar 17 procent. Deze woningen schuiven op naar de hogere klassen. Kijken we echter naar het aandeel woningen met een WWS-huur tot de €1.000, dan zien we dat dit ongeveer hetzelfde blijft. Nog steeds ligt de helft van het aanbod qua WWS-huur onder deze grens. Bij huurprijsregulering tot de €1.000 zal het aantal geregeleerde woningen dus ongeveer even groot zijn onder het nieuwe systeem als onder het oude systeem.

figuur 5 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar WWS-huur volgens oude systeem (links) en WWS-huur nieuwe systeem (rechts) in klassen, in percentages



In tabel 3 worden de verschuivingen tussen de WWS-klassen volgens het oude systeem (de rijen) en het nieuwe systeem (kolommen) getoond. De tabel laat zien dat 25 procent van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens in het oude systeem, in het nieuwe systeem opschuiven naar het hogere segment tot de €1.000. Dat is percentueel de grootste verschuiving die het nieuwe systeem veroorzaakt, en is deels het gevolg van de hogere WOZ-cap.

Van de woningen in het segment tot de €1.000 (oude systeem) schuift 10 procent op naar het segment tot de €1.250 (nieuwe systeem). Tegelijk komt van de woningen met een WWS-huur tot de €1.250 (oude systeem) 6 procent onder de grens van €1.000 terecht (nieuwe systeem); hier zullen onder andere woningen tussen zitten die door de WOZ-cap onder de grens van €1.000 worden getrokken.

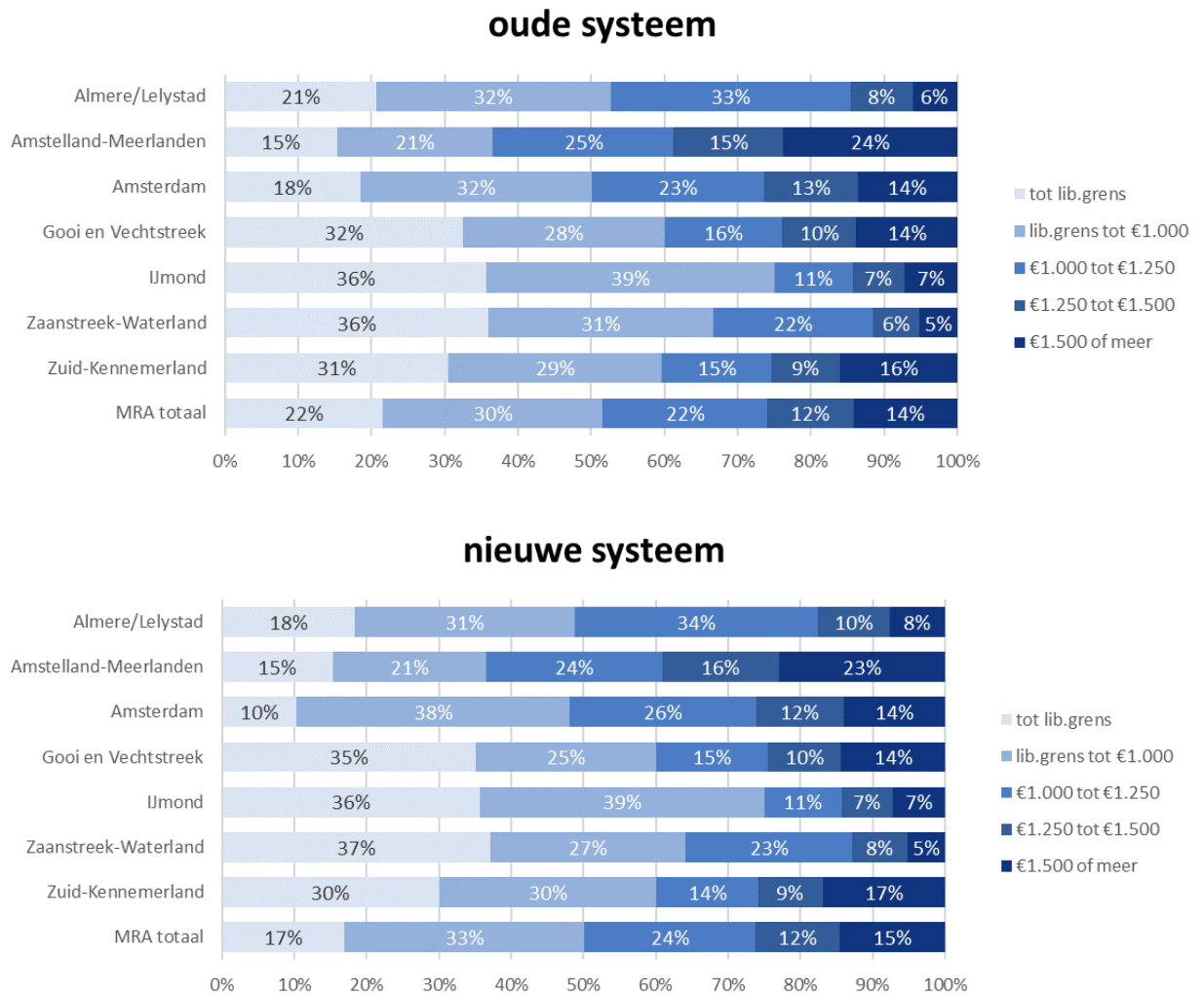
tabel 3 Verschuivingen tussen WWS-huurklassen volgens oude systeem (rijen) en nieuwe systeem (kolommen), in percentages

oude wws-huurklasse	nieuwe wws-huurklasse					Totaal
	tot lib.grens	lib.grens tot €1.000	€1.000 tot €1.250	€1.250 tot €1.500	€1.500 of meer	
tot lib.grens	75%	25%	-	-	-	100%
lib.grens tot €1.000	2%	88%	10%	-	-	100%
€1.000 tot €1.250	-	6%	88%	5%	-	100%
€1.250 tot €1.500	-	-	8%	86%	6%	100%
€1.500 of meer	-	-	-	2%	98%	100%

Vergelijken we het effect per deelregio (zie figuur 6), dan zien we met name een verschuiving in het aanbod tot de liberalisatiegrens in Amsterdam. Dat neemt af van 18 naar 10 procent; bijna de helft van dit aanbod komt dus in het segment tot de €1.000 terecht. Dit zal het gevolg zijn van enerzijds de hogere puntentelling voor goede energielabels en anderzijds van de verhoogde WOZ-cap, waardoor minder woningen in het segment tot de liberalisatiegrens worden afgetopt op WOZ-punten en sommige woningen dus doorschuiven naar het segment tot de 187 punten.

In Gooi- en Vechtstreek zien we ook een kleine afname in het aanbod tot de liberalisatiegrens, maar dit aanbod blijft nog steeds relatief groot. In Zaanstreek-Waterland hebben de wijzigingen vooral effect op het aanbod tussen de liberalisatiegrens en de €1.000 (dat neemt af met 4 procent). In overige regio's zijn de verschuivingen kleiner.

figuur 6 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar WWS-huur volgens oude systeem (boven) en WWS-huur nieuwe systeem (onder) in klassen, in percentages, naar deelregio



In figuur 7 wordt het effect van de wijzigingen op het verschil tussen de vraag- en de WWS-huur weergegeven. Het verschil neemt bij de meeste prijsklassen (iets) af. Dat betekent dat WWS-huren dichterbij de vraaghuur komen te liggen en dus hoger worden.

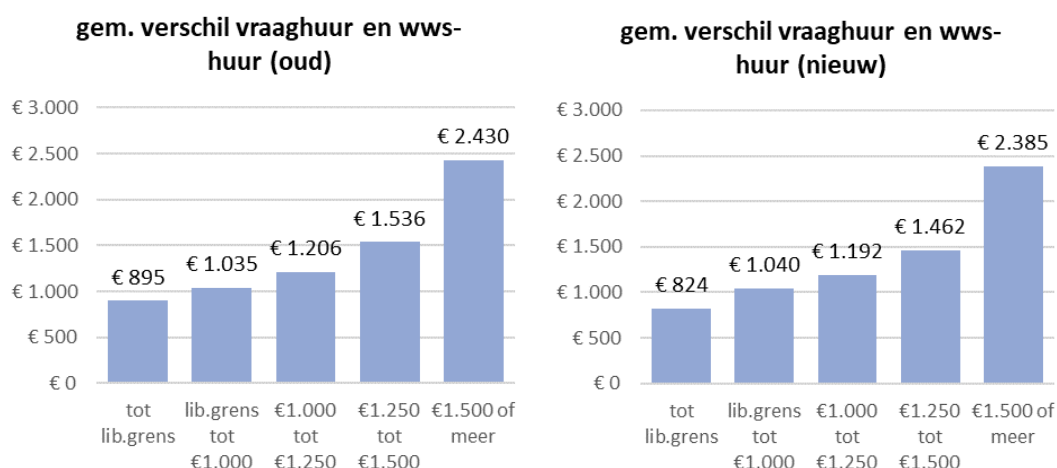
Het effect is het grootst bij het aanbod tot de liberalisatiegrens: daar wordt het verschil tussen vraag- en WWS-huur gemiddeld 8 procent kleiner. Dat wil in dit geval zeggen dat de WWS-huur gemiddeld 70 euro dichterbij de vraaghuur komt te liggen.

Bij het aanbod tot €1.000 en €1.250 zien we minimaal effect van de wijzigingen. Bij het aanbod tussen de €1.250 en €1.500 wordt het verschil tussen vraag- en WWS-huur 5 procent kleiner.

In tabel 4 is het effect op het verschil tussen vraag- en WWS-prijs weergegeven per deelregio. Het verschil wordt kleiner voor aanbod tot de liberalisatiegrens in Amsterdam (10 procent kleiner) en bijvoorbeeld ook het aanbod tussen €1.250 en €1.500 in Almere/Lelystad (22 procent kleiner) en het aanbod tussen €1.000 en €1.250 in Zaanstreek-Waterland.

Er zijn ook delen van het aanbod waar het verschil tussen vraag- en WWS-prijs juist toeneemt. Dit zal het gevolg zijn van ofwel de hogere WOZ-cap of de negatieve punten voor slechte energielabels, waardoor de WWS-huur lager komt te liggen. Toename van het verschil zien we bijvoorbeeld in Gooi en Vechtstreek bij het aanbod tot de liberalisatiegrens.

figuur 7 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), gemiddelde verschil vraaghuur en WWS-huur, volgens oude systeem (links) en nieuwe systeem (rechts), naar WWS-huur in klassen, in maandbedragen



tabel 4 Verandering in het verschil tussen de vraagprijs en de WWS-huurprijs als gevolg van de voorgenomen wijzigingen, per deelregio, in percentages

Deelregio	tot lib.grens	lib.grens tot €1.000	€1.000 tot €1.250	€1.250 tot €1.500	€1.500 of meer	Totaal
Almere/Lelystad	2%	-3%	-5%	-22%	12%	-3%
Amstelland-Meerlander	1%	6%	-5%	2%	-1%	-1%
Amsterdam	-10%	-2%	-2%	-4%	-1%	-2%
Gooi en Vechtstreek	10%	-6%	2%	-5%	-2%	0%
IJmond	0%	-2%	1%	-7%	-3%	-1%
Zaanstreek-Waterland	2%	0%	-9%	4%	-4%	-1%
Zuid-Kennemerland	6%	-2%	0%	0%	-4%	0%
MRA totaal	-8%	1%	-1%	-5%	-2%	-1%

Bijlage 1: toelichting op methode (schattingen en aannames)

N.B. De onderdelen die binnen het WWS in de praktijk verreweg het zwaarst tellen zijn oppervlakte vertrekken, energieprestatie en WOZ-waarde. De eerste twee zaken zijn letterlijk bekend uit de Pararius-advertenties.

Woningkenmerk voor WWS-berekening	Toelichting
1. Oppervlakte vertrekken	Bekend uit Pararius-advertentie
2. Oppervlakte overige binnenruimten (bergingen etc.)	Aanname: ca. 6 m ² (5 punten)
3. Aantal verwarmde vertrekken	Aanname: gelijk aan kamertal
4. Energieprestatie	Bekend uit Pararius-advertentie
5. Lengte aanrecht	Aanname: 1 tot 2 meter (4 punten)
6. Aantal sanitaire voorzieningen	Aanname: woning beschikt over toilet, wastafel en douche. Eventuele aanwezigheid van een bad is bekend uit advertentie.
7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten	Aanname: niet aanwezig in de woning
8. Oppervlakte privé-buitenruimten	Oppervlakte tuin: bekend uit Pararius-advertentie Oppervlakte balkon: aanname 6 m ² (2 punten)
9. WOZ-waarde	Ingeschat op basis van de gemiddelde WOZ-waarde per m ² in het WiMRA-gebied waarin de woning is gelegen (WiMRA2021). De oppervlakte van de woning is bekend uit de Pararius-advertentie.
10. Renovatie	Aanname: n.v.t.
14. Rijksmonument	Aanname: n.v.t.

Berekening WWS-huur voor woningen met meer dan 250 punten

In de Bijlage 1 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt voor ieder WWS-puntenaantal tot en met 250 punten een maximale huurprijs gegeven (250 punten is €1.386). Voor woningen met meer dan 250 punten geeft de documentatie echter geen huurprijs aan.

Daarom is voor dit onderzoek middels curve fitting gezocht naar een passende formule bij de maximale huurprijsberekening per puntenaantal voor woningen met meer dan 250 punten. De verhouding puntenaantal-huurprijs is niet simpelweg lineair. Met de gevonden (kwadratische) formule blijken de waarden uit de documentatie (tot 250 punten) goed benaderbaar en dus is deze formule toegepast voor woningen met meer dan 250 punten.

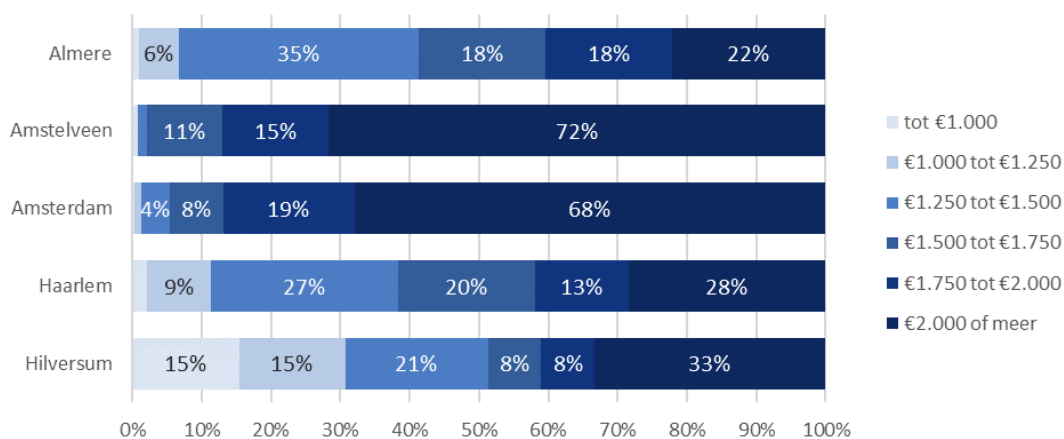
Bij onzelfstandige woningen en standplaatsen biedt de wet wel een formule voor het berekenen van maximale huurprijzen bij puntenaantallen die niet in de tabel staan. Daarbij wordt het

aantal euro's per punt afgevlakt. Met de formule die wij gevonden hebben voor zelfstandige woningen, is het effect vergelijkbaar en is er ook sprake van een afvlakking.

Bijlage 2: aanvullende cijfers per gemeente/deelregio

1. Aanbod naar vraaghuur

figuur 8 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar vraaghuur in klassen, in percentages voor de top vijf gemeenten met het grootste aanbod



tabel 5 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar vraaghuur in klassen, in aantallen per deelregio

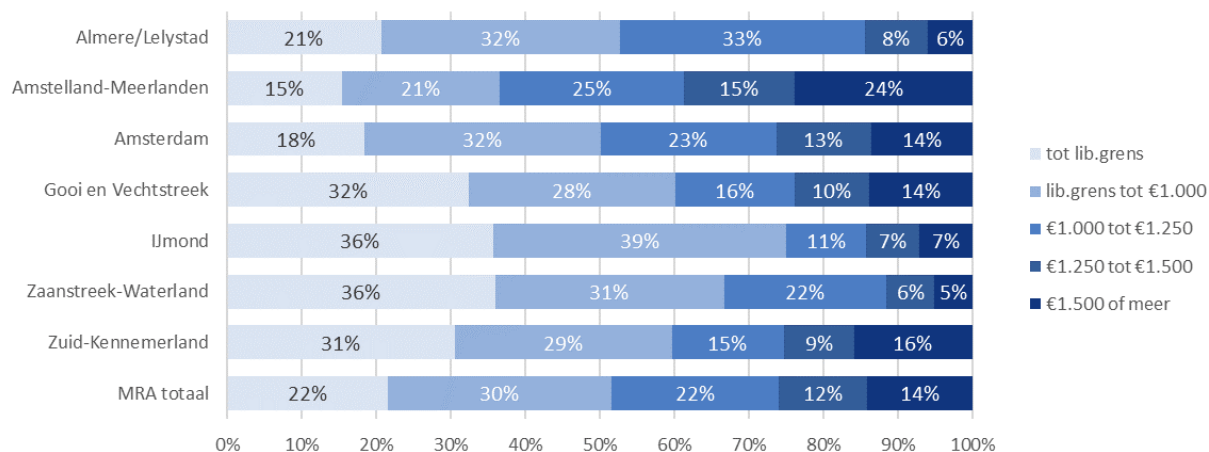
Deelregio	tot €1.000	€1.000 tot €1.250	€1.250 tot €1.500	€1.500 of meer	€1.750 tot €2.000	€2.000 of meer	Totaal
Almere/Lelystad	1	10	40	26	26	28	131
Amstelland-Meerlanden	3	1	17	40	34	140	235
Amsterdam	4	11	51	94	232	828	1.220
Gooi en Vechtstreek	22	23	45	24	15	59	188
IJmond	1	2	16	2	6	1	28
Zaanstreek-Waterland	3	13	23	17	6	16	78
Zuid-Kennemerland	5	20	49	37	32	70	213
MRA totaal	39	80	241	240	351	1.142	2.093

2. Aanbod naar WWS-huur

tabel 6 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar WWS-huur in klassen, in aantallen per deelregio

Deelregio	tot lib.grens	lib.grens tot €1.000	€1.000 tot €1.250	€1.250 tot €1.500	€1.500 of meer	Totaal
Almere/Lelystad	27	42	43	11	8	131
Amstelland-Meerlanden	36	50	58	35	56	235
Amsterdam	225	387	286	156	166	1.220
Gooi en Vechtstreek	61	52	30	19	26	188
IJmond	10	11	3	2	2	28
Zaanstreek-Waterland	28	24	17	5	4	78
Zuid-Kennemerland	65	62	32	20	34	213
MRA totaal	452	628	469	248	296	2.093

figuur 9 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar WWS-huur in klassen, in percentages per deelregio



3. Effect op de huurprijzen

tabel 7 Aanbod zelfstandige huurwoningen in de MRA op Pararius (oktober-november 2022), naar WWS-huur in klassen, gemiddelde vraaghuur per deelregio

Deelregio	tot lib.grens	lib.grens tot €1.000	€1.000 tot €1.250	€1.250 tot €1.500	€1.500 of meer	Totaal
Almere/Lelystad	€ 1.400	€ 1.515	€ 1.806	€ 2.444	€ 2.687	€ 1.737
Amstelland-Meerlanden	€ 1.592	€ 1.749	€ 2.294	€ 2.624	€ 3.798	€ 2.478
Amsterdam	€ 1.774	€ 2.108	€ 2.509	€ 3.127	€ 4.840	€ 2.642
Gooi en Vechtstreek	€ 1.145	€ 1.573	€ 1.981	€ 2.454	€ 3.951	€ 1.917
IJmond	€ 1.333	€ 1.390	€ 1.800	€ 1.873	€ 2.078	€ 1.497
Zaanstreek-Waterland	€ 1.237	€ 1.561	€ 1.818	€ 2.229	€ 2.525	€ 1.593
Zuid-Kennemerland	€ 1.352	€ 1.626	€ 1.978	€ 2.535	€ 3.756	€ 2.020
MRA totaal	€ 1.548	€ 1.915	€ 2.318	€ 2.898	€ 4.332	€ 2.384