

**De integratie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel:**

**Kans of bedreiging voor het functioneren van de  
particuliere huurwoningmarkt?**



**Masterscriptie MSRE  
Amsterdam School of Real Estate  
Auteur: Corstiaan Schuld  
1<sup>e</sup> beoordelaar en begeleider: Paul de Vries  
2<sup>e</sup> beoordelaar: Jan Rouwendal  
Zwolle, 31 augustus 2017**

## VOORWOORD

Het eerste college dat ik volgde op de Amsterdam School of Real Estate zal ik nooit vergeten. Vol enthousiasme begon Arthur Marquard te vertellen over logaritmische transformatie, meervoudige regressie, dummyvariabelen en de nooit meer te vergeten T-test. Op dat moment dacht ik bij mezelf: “Waar ben ik aan begonnen?”. Echter, na een kop koffie en een stroopwafel herpakte ik mezelf en de collegedagen nadien zijn voorbij gevlogen. In eerste instantie had ik me voorgenomen alleen de module Real Estate Valuation te volgen. Ik kwam gelukkig al snel tot de conclusie dat de dagen aan het IJ van absolute meerwaarde waren en besloot de gehele MSRE-opleiding te gaan oppakken.

Met het schrijven van deze scriptie rond ik mijn MSRE-studie af. Ik heb deze studietijd ervaren als een bijzondere periode waarin ik veel heb geleerd en waardevolle contacten heb gelegd. Onlangs kwam ik een schitterende tegelwijsheid tegen. “Kennis is macht, maar kennis delen is kracht”. Zo heb ik mijn studietijd bij de ASRE ook mogen ervaren. Naast de kennis uit het boek en voorgedragen door docenten, heb ik het meeste genoten van het contact met mijn medestudenten. Enthousiaste en gedreven mensen die voor elkaar klaar stonden en altijd beschikbaar waren voor discussie, motivatie en inspiratie. Waardevolle kennis, waar ik tot op de dag van vandaag mijn voordeel mee doe en zeer zeker in de toekomst nog veel plezier aan ga beleven.

In dit voorwoord wil ik graag de kans aangrijpen om mijn speciale dank uit te spreken aan een aantal mensen die hebben geholpen om deze scriptie tot stand te brengen. In mijn zoektocht naar een interessant onderzoeksonderwerp is de inbreng van Arnold Doornewaard van doorslaggevend belang geweest. In onze gezamenlijke autoritten van en naar de ASRE, hebben we veelvuldig gesproken over de kansen en bedreigingen die de wijzigingen in het woningwaarderingssysteem met zich meebrengen. Dank Arnold voor je actieve meedenken, kennis en geduld. Het meedenken en het vertrouwen van mijn begeleider Paul de Vries heeft mij zeer geholpen om deze scriptie tijdig af te kunnen ronden. Paul, dank voor je verhelderende inzichten, opbouwende en waardevolle input. De kritische blik, maar bovenal opbouwende kritiek van Jan Rouwendal heeft van een concept versie een scriptie gemaakt waar ik trots op ben. Daarnaast wil ik de geïnterviewde vastgoedexperts en vastgoedbeleggers bedanken voor hun tijd en openheid. Zonder deze waardevolle ervaringen en kennis had ik deze scriptie niet kunnen afronden.

Mijn grootse dank gaat uit naar Grethe en onze prachtige dochters Roos en Fleur. De weekenden van de afgelopen jaren stonden voornamelijk in het teken van mijn MSRE-studie. Zonder jullie begrip, steun en geduld was het niet mogelijk geweest om deze studie succesvol te kunnen afronden. Het is dan ook de hoogste tijd om weer verder te gaan met het rondreizen over de wereld. Thanks ladies!

Corstiaan Schuld  
Elburg, 31 augustus 2017

## **SAMENVATTING**

De overheid ziet "wonen" als een publiek belang en heeft dit belang tot uitdrukking gebracht in de Grondwet. Artikel 22 lid 2 van de Grondwet stelt: 'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid'. Van oudsher is de overheid nadrukkelijk aanwezig op de woningmarkt, waarbij zij ervoor waakt dat er voldoende woongelegenheden beschikbaar zijn en blijven, die voldoen aan minimale kwaliteitseisen. Daarbij waakt ze ervoor dat de betaalbaarheid van het wonen gewaarborgd dient te zijn voor de lagere inkomensgroepen. In Nederland is er een omvangrijke subsidiëring van de consumptie van woondiensten op gang gekomen, als gevolg van overheidsbeleid. Dit geldt zowel bij de koopwoningen als bij huurwoningen. De literatuurstudie laat echter zien dat juist het overheidsbeleid van subsidiëring, één van de belangrijkste veroorzakers is van het disfunctioneren van de woningmarkt. Het kabinet probeert daarop een betere doorstroming op de woningmarkt te creëren. De woningmarkt gaat (mogelijk) beter functioneren en investeringen nemen toe is de gedachtegang van het kabinet. Deze hervormingen op de woningmarkt zijn al enkele jaren gaande. Zaken als de verhuurderheffing en inkomensafhankelijke huurverhoging zijn inmiddels geïmplementeerd. Een van de meest recente wijzigingen is per 1 oktober 2015 de aanpassing van het woningwaarderingstelsel.

### **Theorie**

Aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton is nader duiding en uitleg gegeven op welke wijze de vastgoedmarkt werkt. Duidelijk wordt dat exogene schokken (lees: meer marktwerking middels de integratie van de WOZ-waarde binnen het WWS) op korte termijn een onevenwichtigheid binnen de vastgoedmarkt veroorzaken. Dit lijdt onder de huidige marktomstandigheden veelal tot hogere prijzen op de huurmarkt, gevolgd door een stijging van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Met als gevolg dat het voor ontwikkelaars en bouwers interessant genoeg is om te gaan ontwikkelen en bouwen. Uiteindelijk corrigeert de markt zichzelf, waardoor op de lange(re) termijn er weer een evenwichtige situatie ontstaat.

### **Praktijk**

De invloed van de integratie van marktwerking binnen het woningwaarderingstelsel is in dit onderzoek kwalitatief onderzocht middels interviews en casestudies. Uit de interviews kunnen we leren dat particuliere verhuurders vooral marktconform verhuren en institutionele vastgoedbeleggers zich veel meer aan de huurpuntutelling en huurprijsregulering houden. Daarbij zijn ze allen voorstander van meer marktwerking binnen het woningwaarderingstelsel, echter met oog voor de sociale sector. "Regulering moet, maar marktwerking is beter", zo luidt de algehele consensus. Kansen worden met name gezien in plaatsen waar de vraag naar huurwoningen het aanbod (fors) overtreft. De schaarste op de markt maakt dat huurders niet of nauwelijks de gevraagde huurprijzen controleren aan de hand van het WWS. Huurders zijn over het algemeen al lang blij dat ze in aanmerking komen voor een huurwoning. Dit betekent echter niet dat huurders in deze plaatsen volledig zijn overgeleverd aan de markt. Wat opvalt is dat met name de grote particuliere en institutionele beleggers zich zoveel mogelijk aan de regels houden. Gereguleerd verhuren waar dat moet en geliberaliseerd waar dat mag. De kleine(re) particuliere verhuurders zijn veel minder op de hoogte van de huurprijsregulering en de wijzigingen in het WWS. Zij verhuren veelal marktconform. Daarnaast voorzien zij onder druk van de markt weinig risico tot huurprijsherziening of nemen dit risico op de koop toe. Bedreigingen zijn er ook. De grote particuliere en institutionele beleggers vrezen met name de verhuurderheffing, meer nog dan het verlies aan WWS-punten en huurprijsvermindering. Zij blijven dan ook het liefst "veilig" uit de buurt van de liberalisatiegrens. De rol van duurzaamheid gaat een grote(re) rol spelen in de toekomst en de algehele verwachting is dat het WWS meer richting marktwerking zal gaan bewegen.

Het onderzoek sluit af met de centrale vraag, het antwoord daarop en gevolgd door aanbevelingen.

**“Wat is de invloed van de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel, op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt?”**

De toevoeging van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel leidt tot meer marktwerking en zet de particuliere huurwoningmarkt in beweging. In plaatsen met hoge marktprijzen en schaarste, stijgt onder druk van een hoge WOZ-waarde het aantal WWS-punten dermate hard, dat de maximaal redelijke huurprijs daar (extreem) stijgt. De stijging van het aantal punten heeft in de casestudies verschuivingen laten zien van voorheen gereguleerd, naar thans geliberaliseerd. De interviews leren ons dat de particuliere huurwoningmarkt als gevolg van de stijgende huurprijzen, kan rekenen op een verhoogde interesse van met name particuliere en institutionele vastgoedbeleggers. Wanneer we kijken naar de verschillende deelmarkten binnen de vastgoedmarkt, komen we tot de conclusie dat met name de verhuurmarkt (1<sup>e</sup> kwadrant binnen van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton) op verschillende locaties in Nederland een exogene schokbeweging laat zien. De theorie wijst uit dat stijgende huurprijzen de verschillende deelmarkten binnen de vastgoedmarkt in beweging brengen. Gevolg is dat rendementen van beleggers dalen, bouwers en projectontwikkelaars daardoor weer in actie komen en de voorraad van huurwoningen op (langere) termijn weer toeneemt. Uiteindelijk zal het evenwicht op de particuliere huurwoningmarkt weer worden hersteld middels een meer uitgebalanceerde woningvoorraad.

Dit onderzoek wijst uit dat marktwerking toevoegen aan het woningmarktsysteem kan worden gezien als dé oplossing voor een efficiëntere doorstroming op de particuliere huurwoningmarkt. De integratie van marktwerking gaat daadwerkelijk de particuliere huurwoningmarkt als systeem beïnvloeden en veranderen, daar vraag en aanbod efficiënter tot stand zullen komen. Uiteindelijk zullen vraag en aanbod sneller op elkaar kunnen reageren en wordt het evenwicht op de huurwoningmarkt hersteld. Woonbehoeften kunnen daardoor sneller in vervulling gaan, met als gevolg dat de doorstroming gaat verbeteren.

De markt zal daarbij enigszins gestimuleerd dienen te worden. Onderstaande aanbevelingen dienen dan ook ter verbetering en versnelling van de doorstroming op de particuliere huurwoningmarkt.

1. Het creëren van een grotere (particuliere) huurmarkt, door meer en sneller nieuwbouwlocaties beschikbaar te stellen aan de marktpartijen.
2. Het woningwaarderingstelsel op basis van het puntenstelsel versneld afbouwen en revitaliseren, waarbij marktwerking, locatie en duurzaamheid een nog groter aandeel moeten gaan vertegenwoordigen bij de prijsvorming van de (sociale) huurmarkt.
3. Huurprijsregulering geleidelijk aan inperken dan wel beperken, door veel duidelijker en scherper in beeld te brengen welke doelgroepen nu daadwerkelijk moet worden bediend op de sociale huurmarkt.
4. In het bijzonder wordt de (kleinere) particuliere vastgoedbelegger geadviseerd nog eens kritisch naar het eigen vastgoedbezit te kijken. Met name investeringen in duurzaamheid en kwaliteit van de woning, maakt dat er waarde kan worden toegevoegd, dan wel worden behouden.
5. De Integratie van marktwerking binnen het woningwaarderingstelsel minder baseren op de WOZ-waarde (welke wordt vastgesteld op basis van verkooptransacties) en meer op basis van de prijsontwikkelingen van de huurwoningenmarkt.

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>1</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>2</b>
<b>HOOFDSTUK 1: ACHTERGROND, AANLEIDING EN ONDERZOEKSAANPAK</b> .....	<b>6</b>
1.1 Achtergrond en aanleiding onderzoek .....	6
1.2 Probleemstelling van het onderzoek .....	7
1.3 Onderzoeksdoelstelling .....	7
1.4 Onderzoeksvragen .....	8
1.5 Onderzoeksaanpak .....	8
1.6 Relevantie .....	9
1.7 Afbakening.....	9
1.8 Leeswijzer .....	9
<b>HOOFDSTUK 2: DE NEDERLANDSE WONINGMARKT IN BEELD</b> .....	<b>11</b>
2.1 Inleiding .....	11
2.2 Structuur woningmarkt.....	11
2.3 De deelmarkten van de huurmarkt .....	12
2.4 Spelers op de huurwoningmarkt .....	14
2.5 De Nederlandse huursector in Europese context.....	17
2.6 Conclusie.....	19
<b>HOOFDSTUK 3: DE WERKING EN HET (DIS-)FUNCTIONEREN VAN DE WONINGMARKT</b> .....	<b>20</b>
3.1 Inleiding .....	20
3.2 De werking van de woningmarkt.....	20
3.3 Marktomstandigheden .....	22
3.4 Integratie van marktwerking binnen het woningwaarderingstelsel: een exogene schok .....	23
3.5 Het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt.....	25
3.6 Waardedekloof.....	26
3.7 (Mogelijke) oplossingen voor het beter functioneren van de woningmarkt.....	27
3.8 Conclusie.....	27
<b>HOOFDSTUK 4: INTEGRATIE VAN DE WOZ IN HET WWS</b> .....	<b>29</b>
4.1 Inleiding .....	29
4.2 De WOZ-waarde .....	29
4.3 Totstandkoming WOZ-waarde.....	29
4.4 Vaststelling WOZ-waarde .....	30
4.6 Toekomstige rol WOZ-waarde in het WWS.....	33
4.7 Inleiding woningwaarderingstelsel (WWS) .....	34
4.8 WWS algemeen en beleidsachtergrond .....	34
4.9 Het WWS voor 1 oktober 2015.....	35
4.10 Doel van de wijziging van het WWS.....	36
4.11 Het WWS na 1 oktober 2015.....	36
4.12 Conclusie .....	38

<b>HOOFDSTUK 5:</b>	<b>UITVOERING PRAKTIJKGERICHT ONDERZOEK .....</b>	<b>39</b>
5.1	Inleiding .....	39
5.2	Casestudie.....	39
5.3	Selectie plaatsen en woningcomplexen .....	40
5.4	Waardering marktwaarde in verhuurde staat van de geselecteerde woningcomplexen .....	42
<b>Hoofdstuk 6:</b>	<b>ANALYSE EN PRESENTATIE VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN .....</b>	<b>45</b>
6.1	Inleiding .....	45
6.2	Casestudies .....	45
6.3	Interviews .....	47
6.4	Conclusie.....	54
<b>HOOFDSTUK 7:</b>	<b>CONCLUSIES, AANBEVELINGEN EN REFLECTIE.....</b>	<b>55</b>
7.1	Inleiding .....	55
7.2	Conclusies .....	55
7.3	Aanbevelingen .....	58
<b>Literatuurlijst .....</b>	<b>60</b>	
<b>Geraadpleegde internetbronnen.....</b>	<b>64</b>	

## HOOFDSTUK 1: ACHTERGROND, AANLEIDING EN ONDERZOEKSAANPAK

### 1.1 Achtergrond en aanleiding onderzoek

De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor de woningmarkt als systeem en streeft in die hoedanigheid naar voldoende, passende en betaalbare woongelegenheden voor haar burgers (Van Dam e.a., 2014). Als gevolg van de economische crisis probeert het kabinet een betere doorstroming op de woningmarkt te creëren. De woningmarkt gaat dan beter functioneren en investeringen nemen toe is de gedachtegang van het kabinet. Deze hervormingen op de woningmarkt zijn al enkele jaren gaande. Zaken als de verhuurderheffing en inkomensafhankelijke huurverhoging zijn inmiddels geïmplementeerd. Een van de meest recente wijzigingen is per 1 oktober 2015 de aanpassing van het woningwaarderingssysteem. Het woningwaarderingssysteem (WWS) is het puntensysteem waarmee de maximaal redelijke huurprijs van gereguleerde (sociale) huurwoningen wordt berekend (Blok, 2015). Hierdoor beschermt het WWS huurders tegen excessieve huurprijzen (Blok, 2014). Het doel van de aanpassing van het WWS is om een sterkere relatie te leggen tussen enerzijds de huurprijs van een huurwoning en anderzijds de kwaliteit en de marktwaarde ervan. Het feit dat de ligging van een woning in een bepaalde wijk of buurt in het stelsel nauwelijks tot uitdrukking kwam, terwijl dit bij kooptransacties een bepalende factor is voor de prijs, heeft van oudsher al op veel kritiek kunnen rekenen (Gopal, 2014). Het WWS is per 1 oktober 2015 derhalve vereenvoudigd door de WWS-onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm te vervangen door de WOZ-waarde. Daarnaast komen de “schaarstepunten” te vervallen. De gewildheid en de locatie van een woning krijgen daarmee een grotere invloed (circa 25%) op de maximaal redelijke huur dan voorheen (Blok, 2015).

Een belangrijk gevolg van het nieuwe WWS is dat de puntenwaarde en dus de maximale huurprijs van veel woningen elk jaar gaat wijzigen. Dat komt doordat de WOZ-waarde voortdurend aan wijziging onderhevig is. Een dalende WOZ-waarde heeft een drukkend effect op de maximaal redelijke huurprijs, en een stijgende WOZ-waarde zorgt voor opwaartse druk. Wanneer de maximaal redelijke huurprijs onder de gevraagde huurprijs komt te liggen, heeft de huurder de mogelijkheid om aan de verhuurder een prijsverlaging voor te stellen tot het niveau van de lagere maximaal redelijke huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie. Andersom, als de WOZ-waarde en dus de maximaal redelijke huurprijs stijgt kan de verhuurder geen huurverhoging op die grond vragen. Dat is bepaald onevenwichtig te noemen in het systeem en zal een dempend effect hebben op het huurprijsniveau in het algemeen (De Bie, 2015). Het nieuwe WWS zal tevens invloed hebben op de vraag of een woning geliberaliseerd kan worden verhuurd (De Bie, 2015). Een woning is geliberaliseerd als het beschikt over een geliberaliseerd huurcontract, ook wel vrije sectorhuur genoemd. In een geliberaliseerd huurcontract wordt de maximaal toegestane huur niet door het woningwaarderingssysteem bepaald maar door de vrije markt. De inhoud van het huurcontract – niet de overheid – bepaalt wat de maximum huurverhoging is die de verhuurder jaarlijks mag vragen. Bovendien kan de huurcommissie niet worden ingeschakeld in het geval een huurgeschil zich voordoet tussen huurder en verhuurder (Rijksoverheid, 2013).

Achterliggend doel van de aanpassing van het woningwaarderingssysteem is dat de werking van de woningmarkt verbetert, onder meer door investeringen in vastgoed aantrekkelijker te maken (Hielkema, 2014). Het kabinet meent dat wanneer in de huurprijs de lokale marktsituatie wordt meegenomen, het interessanter wordt om te investeren in nieuwe huurwoningen, met als gevolg een betere doorstroming op de huurwoningenmarkt (Blok, 2014). Het wordt er met de nieuwe regelgeving voor de (particuliere) vastgoedgelegger echter bepaald niet eenvoudiger op, nu de waardeontwikkeling van een woningcomplex in verhuurde staat aan verandering onderhevig is.

## 1.2 Probleemstelling van het onderzoek

Woningen zijn voor investeerders, zowel institutionele als private, een langjarige belegging. Waar zij het meest bij gebaat zijn is naast (uiteraard) rendement, de nodige rust. De integratie van de WOZ-waarde in de nieuwe WWS-puntentelling maakt dat de huurprijs aan (jaarlijkse) verandering onderhevig is. Doordat de WOZ-waarde voor circa 25% meetelt, kan door prijsschommelingen de maximaal redelijke huurprijs immers hoger of lager uitvallen. Dit heeft direct invloed op de huurinkomsten en indirect op de marktwaarde van woningbeleggingen in het gereguleerde huursegment.

De impact van de nieuwe vormgeving van het woningwaarderingssysteem is echter per locatie verschillend. Waar voorheen een duidelijke verdeling was tussen "schaarstegebied" en "niet-schaarstegebied", levert de integratie van de WOZ-waarde een meer gedifferentieerd beeld op. Woningprijzen verschillen namelijk per regio. De WOZ-waarden in de Randstad liggen bijvoorbeeld veel hoger dan in de meeste andere landsdelen. Dit heeft te maken met verschillen in druk op de woningmarkt (NVM, 2016). In het vorige WWS werd door middel van "schaarstepunten" apart rekening gehouden met verschillen in gespannenheid tussen regio's. In het nieuwe WWS komt schaarste tot uiting in een hogere WOZ-waarde. Door de WOZ-waarde een rol te laten spelen in het WWS, wordt het kenmerk schaarste indirect verdisconteerd in de huurprijs. In regio's met een gespannen woningmarkt en derhalve een hoge WOZ-waarde gaat de puntenwaardering omhoog en daarmee ook de maximaal redelijke huurprijsgrens. Bij nieuwe huurcontracten kan de verhuurder de huur optrekken tot de (nieuwe) maximaal redelijke huurprijs. Bij bestaande huurcontracten moet de verhuurder zich houden aan de wettelijk vastgelegde huurverhoging. In een ontspannen markt geldt het omgekeerde, waarin goedkopere woningen een lagere maximale redelijke huurprijs krijgen. Huurders kunnen in deze laatste situatie om huurprijsverlaging vragen. Voor veel beleggers is op dit moment echter niet duidelijk welke invloed het nieuwe WWS direct heeft op hun huurinkomsten.

Naast de directe invloed op de maximaal redelijke huurprijs heeft het nieuwe WWS tevens invloed op de vraag onder welk huurregime (gereguleerd versus geliberaliseerd) een huurwoning valt. De nieuwe puntentelling maakt het mogelijk dat huurwoningen met een hoge WOZ-waarde meer punten krijgen en daardoor uit het gereguleerde segment vallen en overgaan in het geliberaliseerde huursegment. Wanneer deze situatie zich voordoet is de verhuurder (alleen bij mutatie en bij het aangaan van een nieuw huurcontract) niet langer gebonden aan een maximaal redelijk huurprijs. Een huurder welke reeds een "sociaal" huurcontract heeft en middels puntenstijging over de liberalisatiegrens komt, heeft en blijft recht houden op huurbescherming en huurtoeslag. Deze huurder bewoont derhalve voor de wet nog steeds een gereguleerde woning. Daarnaast is tevens het omgekeerde mogelijk. Woningen die voorheen vielen onder het geliberaliseerde huurregime, kunnen door een lage WOZ-waarde (lees puntentelling) onder het gereguleerde huurregime komen te vallen. De huurder heeft dan de mogelijkheid om huurprijsverlaging aan te vragen.

## 1.3 Onderzoeksdoelstelling

Het nieuwe WWS biedt direct kansen en bedreigingen voor de verhuurder. De integratie van meer marktwerking binnen de huursector is echter indirect van invloed op de ontwikkeling en het functioneren van het woningmarktsysteem in Nederland. Daarnaast is het nog onduidelijk welke ontwikkelingen beleggers op het gebied van het woningwaarderingssysteem nog staat te wachten. Het wordt er voor de (particuliere) vastgoedbelegger derhalve bepaald niet eenvoudiger op. De vraag welke (particuliere) vastgoedbeleggers zich (zouden moeten) stellen is welke kansen en bedreigingen deze wijzigingen in het WWS met zich mee brengen en welke invloed deze gaan hebben op de waardeontwikkeling van hun bezit. Belangrijker nog dan het belang van de (particuliere) vastgoedbeleggers is het effect van deze wijzigingen op de huurwoningmarkt als systeem. Immers, de overheid streeft naar een efficiëntere woningmarkt en probeert middels marktwerking een betere doorstroming op de huurwoningmarkt te creëren. Het doel van dit onderzoek is meer kennis en inzicht te brengen in de kansen en bedreigingen voor particuliere vastgoedbeleggers als gevolg van de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingssysteem.



Indirect heeft dit onderzoek tot doel meer duiding te brengen op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt in Nederland als systeem, ten gevolge van de wijzigingen in het woningwaarderingssstelsel.

#### 1.4 Onderzoeksvragen

Op dit onderzoeksonderwerp is de volgende centrale vraag van toepassing:

“Wat is de invloed van de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingssstelsel, op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt?”

De centrale vraag zal beantwoord worden aan de hand van de beantwoording op de volgende deelvragen:

1. Hoe ziet de markt voor huurwoningen eruit in Nederland en hoe verhoudt deze zich tot andere landen in Europa?
2. Hoe werkt en (dis)functioneert de woningmarkt in Nederland?
3. Waarom reguleert de overheid de markt voor huurwoningen?
4. Op welke wijze komt de WOZ-waarde tot stand en met welk doel wordt deze geïntegreerd binnen het woningwaarderingssstelsel?
5. Welke kansen en/of bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor (particuliere) vastgoedbeleggers en hoe kijken vastgoedprofessionals en eigenaren aan tegen het gewijzigde WWS?
6. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op het handelen van institutionele en particuliere vastgoedbeleggers?

#### 1.5 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is opgebouwd volgens de Theorie, Praktijk en Analyse (TPA) methodiek (Van Hoek-Gerritsen, 2015). Op basis van een literatuurstudie zal allereerst het theoretisch kader worden geschetst. Na het verkrijgen van inzicht in de samenstelling, werking en het (dis)functioneren van de markt voor huurwoningen, volgt een kwalitatief onderzoek middels interviews en meervoudige casestudies. Het onderzoek kwalificeert zich als een verkennend en exploratief onderzoek.

De casestudies zullen worden uitgevoerd onder woningcomplexen welke zijn gelegen in een select aantal gemeenten. In deze scriptie gaan we bewust op zoek naar de “extremen” die zich voordoen op de Nederlandse markt voor huurwoningen. Deze gemeenten zijn qua ligging afwijkend en onderscheidend ten opzichte van de gemiddelde gemeenten in Nederland, doordat ze zijn gelegen dan wel beschikken over één (1) of meerdere van onderstaande kenmerken:

1. “dure gemeente” (hoge positieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016)
2. “goedkope gemeente” (hoge negatieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016)
3. krimpregio;
4. voormalig “schaarstegebied”;
5. gebied met een bovengemiddelde vraag naar huurwoningen.

Door deze selectiecriteria te hanteren worden de “extremen” onderzocht. Onder de gemeenten welke derhalve onderdeel uit gaan maken van de casestudies, wordt een woningcomplex met huurwoningen geselecteerd en berekend hoeveel punten deze zouden krijgen op basis van het vorige WWS. Vervolgens wordt voor dezelfde huurwoningen een puntenberekening gemaakt welke is gebaseerd op basis van het nieuwe WWS, waarbij de WOZ-waarde is geïntegreerd. Het verschil in maximaal redelijke huurprijs tussen het oude en het nieuwe WWS kan op deze wijze in kaart worden gebracht. Naast de casestudies zullen er interviews onder deskundigen worden gehouden. Met deze interviews wordt beoogd meer inzicht te krijgen in de praktijk en de ontwikkeling van het woningwaarderingssstelsel in de aankomende jaren. De interviews zullen worden gehouden onder

vastgoedbeleggers, taxateurs en vastgoedadviseurs op het gebied van de woningmarkt. Het doel van deze analyse is te onderzoeken of én in welke mate er zich waardeveranderingen voordoen op de huurwoningmarkt in Nederland, ten gevolge van wijzigingen in het woningwaarderingssstelsel. Achterliggende gedachte hierbij is om te bepalen of de wijzigingen in het woningwaarderingssstelsel (kunnen) leiden tot exogene schokken en derhalve op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt.

### **1.6 Relevantie**

Vastgoed is, na aandelen, obligaties en langlopende leningen, de grootste beleggingscategorie van institutionele en particuliere beleggers. Beleggen in vastgoed kent verschillende verschijningsvormen. Een belangrijk onderscheid hierbij is dat tussen beleggingen in direct onroerend goed (“stenen”) en beleggingen in indirect onroerend goed (“aandelen”) (Van Gool et al., 2013). Hoewel er vele typen beleggers en vele typen vastgoed zijn geldt voor alle beleggers hetzelfde principe: een belegger investeert vermogen in vastgoed om uit kasstromen van het vastgoed gedurende een bepaalde periode, de exploitatieperiode, een rendement te realiseren. Om een investeringsbeslissing in kaart te brengen, de performance van lopende beleggingen te meten en te optimaliseren, zal een rationele belegger een aantal berekeningen maken en de resultaten gebruiken bij het afwegen van beslissingen. De (toekomstige) kasstromen spelen daarbij een belangrijke rol (Vlek et al., 2011).

Eén van de kenmerken van beleggen in onroerend goed is dat de belegger veel te maken heeft met overheidsregulering. De overheid vaardigt regels uit op het gebied van ruimtelijke ordening, bouwvergunningen, bouwvoorschriften en de vaststelling van huurprijzen. De resultaten van beleggen in onroerend goed zijn dus mede afhankelijk van het gevoerde overheidsbeleid. De vernieuwde regelgeving maakt het belangrijk dat vastgoedbeleggers zich realiseren welke kansen en bedreigingen zich voordoen bij het beleggen in huurwoningen in de gereguleerde (sociale) huurmarkt alsmede de geliberaliseerde (vrije) huurmarkt. Meer en meer particuliere beleggers storten zich op de markt voor woningbeleggingen. Veel van deze particuliere beleggers zijn echter niet in staat of bereid al deze activiteiten zelf goed uit te voeren. Onroerend goed is vanwege de fysieke verschijningsvorm en zijn functie als productie- en huisvestingsmiddel een zeer kennis- en management intensieve beleggingsvorm (Van Gool, et al., 2013). Dit onderzoek is er op gericht om meer kennis en inzicht te brengen bij (particuliere) vastgoedbeleggers op de waardeontwikkeling van woningbeleggingen, als gevolg van de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingssstelsel. Indirect heeft dit onderzoek tot doel meer duiding te brengen op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt in Nederland, ten gevolge van de wijzigingen in het woningwaarderingssstelsel.

### **1.7 Afbakening**

Deze scriptie is grotendeels afgebakend rond de parameter “huurinkomsten”. Naast de parameter huur zijn er nog diverse andere parameters en hervormingen op de woningmarkt welke invloed hebben op de waardeontwikkeling van woningcomplexen in verhuurde staat. Deze parameters worden aan de hand van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat (Fakton, 2016) nader geduid. De (huur)woningmarkt in Nederland is divers en vastgoed is per definitie heterogeen. Deze scriptie beperkt zich dan ook tot zelfstandige huurwoningen in bezit bij particuliere en institutionele beleggers. Derhalve wordt niet de woningmarkt als geheel onderzocht, maar specifiek de particuliere huurwoningmarkt.

### **1.8 Leeswijzer**

In dit hoofdstuk is duidelijk gemaakt wat de aanleiding en de daaruit voortvloeiende probleemstelling is. Daarop is het doel en de onderzoeksstrategie nader toegelicht. In hoofdstuk 2 zal uitgebreid de Nederlandse woningmarkt in beeld worden gebracht qua samenstelling en spelers welke op deze markt actief zijn. Daarnaast wordt de Nederlandse huurmarkt vergeleken met een aantal Europese buurlanden, waarna we afsluiten met een antwoord op de eerste deelvraag. In hoofdstuk 3 wordt de werking

en het (disfunctioneren) van de woningmarkt nader beschreven en geven we een antwoord op deelvragen 2 en 3. Op basis van de TPA-structuur betreft het vierde hoofdstuk het laatste theoretische gedeelte. Hierin beschrijven we de werking van het woningwaarderingsstelsel en worden de achtergronden van de Wet WOZ beschreven, waarmee er een antwoord wordt gegeven op deelvraag 4.

Het tweede gedeelte van dit onderzoek (hoofdstuk 5 en 6) betreft het praktijkgedeelte. In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze het praktijkgedeelte wordt uitgevoerd. In hoofdstuk 6 duiken we de praktijk in door expertinterviews. Vervolgens wordt door middel van casestudies de praktijk geanalyseerd en gaat dit onderzoek op zoek naar (mogelijke) verschillen voor en na de wijzigingen in het WWS. Deze hoofdstukken geven antwoord op de nog openstaande deelvragen. Het derde gedeelte van deze scriptie betreft een analyse van de uitkomsten uit de analysefase en de toetsende fase. Op basis hiervan kan een conclusie worden getrokken die antwoord kan geven op de centrale vraagstelling in deze scriptie.

## HOOFDSTUK 2: DE NEDERLANDSE WONINGMARKT IN BEELD

### 2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is naast de achtergrond en aanleiding tevens de onderzoeksaanpak beschreven, waarin de nadruk wordt gelegd op een stevige theoretische basis. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van literatuuronderzoek nader inzicht gegeven in de Nederlandse woningmarkt. De Nederlandse woningmarkt bestaat uit diverse deelmarkten met verschillende stakeholders, die mede door beleidsmaatregelen van de Rijksoverheid sterk wordt beïnvloed. Het doel van het theoretisch kader is om inzicht te verschaffen door middel van beschrijving van bestaande kennis en een handvat te bieden om het onderzoek te kunnen operationaliseren. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de structuur van de woningmarkt en de belangrijkste spelers die zich in deze markt bewegen. Daarnaast wordt de Nederlandse huurmarkt belicht vanuit een Europese context. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een antwoord op deelvraag 1.

### 2.2 Structuur woningmarkt

De woningmarkt in Nederland bestaat uit verschillende deelmarkten. Er zijn ruwweg drie 'smaken' te onderscheiden op de Nederlandse woningmarkt: je koopt een huis, je huurt bij een corporatie (sociaal) of je huurt bij een particuliere belegger. In figuur 2.1 is de verandering van de samenstelling van de woningvoorraad vanaf 2011 weergegeven. Duidelijk is waar te nemen dat het aantal particuliere huurwoningen fors is toegenomen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2016).

Figuur 2.1 Samenstelling van woningvoorraad

	2011	2012	2012	2013	2014	2015*
<b>Voorraad totaal</b>	7.217.800	7.266.300	7.373.600	7.444.000	7.535.300	7.588.000
<b>Eigendom</b>						
koop	4.308.700	4.363.300	4.080.300	4.107.700	4.214.500	4.244.000
particuliere huur	638.200	628.100	1.009.700	1.026.600	1.037.900	1.045.200
sociale huur	2.270.900	2.275.000	2.283.700	2.309.700	2.282.800	2.298.800
<b>Woningtype</b>						
eengezins	5.108.400	5.136.100	4.845.900	4.871.500	4.890.500	4.908.100
meergezins	2.109.400	2.130.100	2.527.800	2.572.500	2.644.800	2.679.900

#### Wijziging registratie (BAG, vanaf 2012)

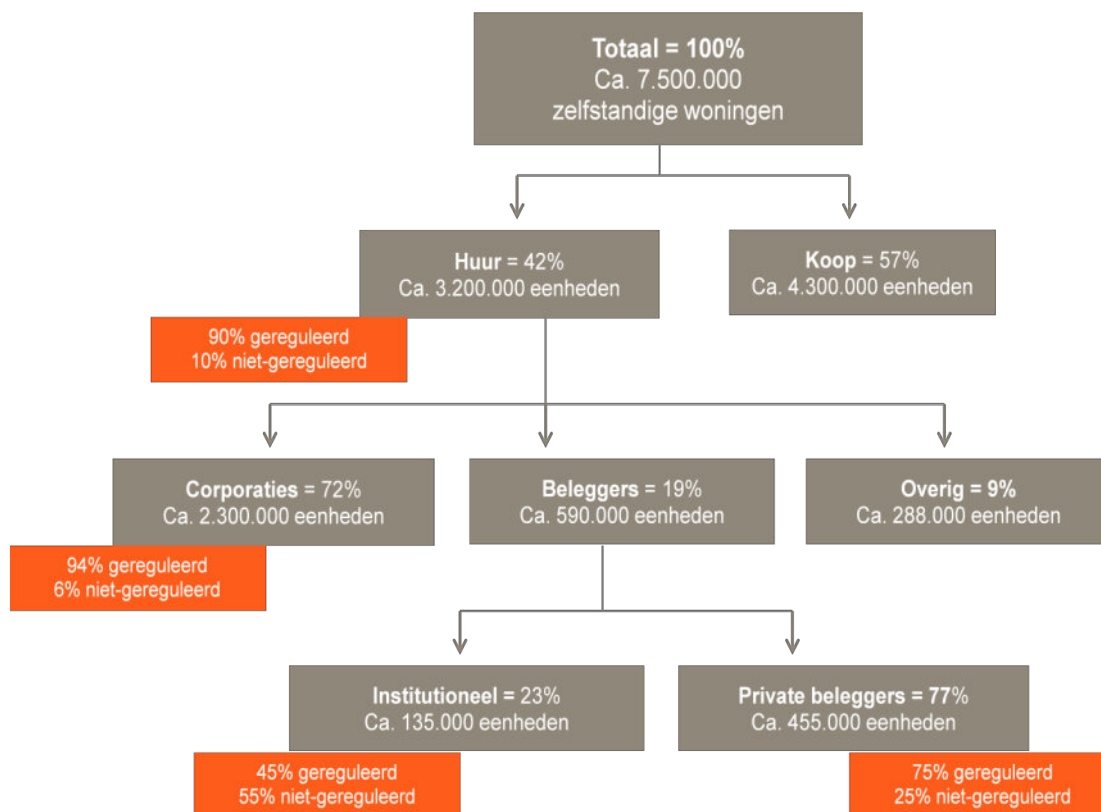
\* Cijfers zijn voorlopig en afgerond op honderdtallen (hierdoor kan de som van uitsplitsingen afwijken van het totaal).

(bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2016)

De Nederlandse woningvoorraad bestaat momenteel uit bijna 7,6 miljoen woningen en het grootste deel daarvan (56%) behoort tot de koopsector. De huurmarkt neemt minder dan de helft van de woningmarkt (44%) voor haar rekening (zie figuur 2.1). Veruit de grootste aanbieders van woningen op de huurmarkt zijn woningcorporaties (zie figuur 2.2). Het overgrote deel van het corporatiebezit (94%) wordt in de gereguleerde sector verhuurd. De overige huurwoningen worden verdeeld tussen 'beleggers' (19%) en een restcategorie 'overig' (9%). Er valt binnen de categorie 'beleggers' (particuliere huursector) onderscheid te maken tussen institutionele (23%) en private beleggers (77%). Bij de institutionele beleggers is de verhouding tussen gereguleerde en geliberaliseerde woningen bijna gelijk, terwijl driekwart van het bezit van de private beleggers in het gereguleerde segment

wordt verhuurd. De categorie 'overig' bestaat uit een diverse groep verhuurders, waaronder eenpitters, erfgenamen en eigenaren met slechts een paar huurwoningen zonder sterk beleggingsperspectief dan wel hun onverkochte tweede woning tijdelijk verhuren (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2016).

Figuur 2.2 De Nederlandse woningmarkt in cijfers



(bron: Capital Value, 2016)

### 2.3 De deelmarkten van de huurmarkt

Er bestaat dikwijls verwarring over de scheidslijn en definities van de Nederlandse huursector. De oorzaak hiervan is dat de huursector in Nederland op twee manieren is in te delen: naar huurhoogte en type verhuurder. Die tweedeling naar huurhoogte en type huurder resulteert in verschillende categorieën (zie figuur 2.3). Op de huurmarkt komen we naast onderscheid tussen sociaal en particulier, eveneens de sectoren gereguleerd en niet-gereguleerd (geliberaliseerd) tegen. Onderstaande overzicht geeft een nadere omschrijving van de diverse sectoren:

- **Gereguleerde huursector:** bij deze huurwoningen ligt de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens van € 710,68 (2016). Welke huurprijs een verhuurder voor een gereguleerde huurwoning maximaal mag vragen, wordt bepaald door het aantal WWS-punten (woningwaarderingstelsel) van de woning. Het betreft de kale huur, dat wil zeggen de huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Bij een gereguleerde huurwoning worden zowel de toegestane maximaal

redelijke huurprijs als de jaarlijkse huurverhoging gereguleerd door de overheid. Vanaf 2017 geldt de huursombenadering voor woningcorporaties. Via de huursombenadering kan de huurprijs meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben (Aedes, 2017). Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporaties (de huursom). Daarnaast wordt ook de totale jaarlijkse huurstijging van woningcorporaties begrensd door de overheid. In de gereguleerde sector zijn voornamelijk sociale huisvesters (woningcorporaties) actief, welke het doel hebben te voorzien in de woonbehoefte van huishoudens met lagere inkomens (Noordhoff, 2014).

- Geliberaliseerde huursector: huurwoningen welke zich bevinden boven de liberalisatiegrens, in eigendom van toegelaten instellingen en particuliere verhuurders. Deze sector staat eveneens bekend als niet-gereguleerde huursector. In de geliberaliseerde sector zijn huurder en verhuurder vrij om afspraken te maken over huurverhogingen. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector zijn woningen met een minimale huurprijs van € 710,68 euro per maand (2016). Voor deze vrije sector gelden geen huur-regulerende bepalingen en geen huursubsidie. Deze categorie wordt ook wel de vrije huursector genoemd. Overigens is het afhankelijk van het moment van afsluiten van het huurcontract of een woning wel of niet is geliberaliseerd. Lag de huur op het moment van het afsluiten van het huurcontract beneden de toen geldende liberalisatiegrens, dan is de woning niet geliberaliseerd en blijft deze vallen onder de bepaling van de gereguleerde (sociale) sector, waardoor de voordelen voor de huurder blijven bestaan (Rijksoverheid, 2017).
- Sociale huursector: huurwoningen welke worden aangeboden door toegelaten instellingen met een non-profitlabel (woningcorporaties). Over de term 'sociale huursector' bestaat verwarring. Soms staat een sociale huurwoning gelijk aan een betaalbare of gereguleerde huurwoning, ongeacht de eigenaar. In dit onderzoek wordt de term 'sociale huurwoning' gedefinieerd als het gereguleerde woningbestand van woningcorporaties.
- Particuliere huursector: huurwoningen aangeboden door institutionele en particuliere beleggers met een winstoogmerk.

Figuur 2.3 Vier categorieën binnen de huursector, naar type verhuurder en huurhoogte

	Toegelaten instellingen / non-profit	Met winstoogmerk / commerciële huursector	Totaal
<b>Gereguleerd</b> (Huren t/m € 710,68 en huren volgens WWS)	Sociale huursector (DAEB) <i>2.162.000 woningen</i>	Particuliere huursector <i>402.000 woningen</i>	2.564.000 woningen
<b>Geliberaliseerd (vrije huursector)</b> (Huren vanaf € 710,68 en huren vrij bepaald)	Woningen van corporaties boven liberalisatiegrens (niet-DAEB) <i>138.000 woningen</i>	Particuliere huursector <i>188.000 woningen</i>	326.000 woningen
<b>Totaal</b> (Restcategorie <b>Totaal aantal verhuurde zelfstandige woningen</b> )	2.300.000 woningen	590.000 woningen	<b>2.890.000</b> 288.000) <b>3.200.000</b> <b>woningen</b>

(bron: PBL, 2015)

Doorgaans wordt het onderscheid tussen private en sociale huurmarkt gemaakt op basis van wie eigenaar is van de woning:

- private huurwoningen zijn dan eigendom van private personen of ondernemingen
- sociale huurwoningen eigendom zijn van publieke instanties

#### **2.4 Spelers op de huurwoningmarkt**

Op de Nederlandse markt voor huurwoningen zijn verschillende partijen actief. Wanneer we kijken naar de CBS-huurenquête (figuur 2.4) kunnen we constateren dat de sociale verhuurders/toegelaten instellingen en de particuliere sector nagenoeg de markt voor huurwoningen verdelen (Companen, 2015). Het overige deel wordt voor rekening genomen van niet-commerciële instellingen en de overheid. Dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk, met uitzondering van toegelaten instellingen. Dit onderzoek richt zich specifiek op de institutionele en particuliere vastgoedbeleggers, welke (grotendeels) de particuliere huurwoningmarkt vertegenwoordigen. Deze particuliere huurwoningmarkt bestaat uit circa 590.000 woningen (figuur 2.2 en 2.3) Derhalve wordt er in dit onderzoek uitgebreider aandacht besteed aan de commerciële verhuurders en minder aan de woningcorporaties c.q. niet-commerciële verhuurders. Onderstaande worden de spelers nader beschreven en toegelicht.

##### **Sociale verhuurders**

De sociale verhuurders (toegelaten instellingen) worden vertegenwoordigd door woningcorporaties, woningstichtingen en woningbouwverenigingen. Woningcorporaties zijn veruit de grootste aanbieders van huurwoningen in Nederland (Companen, 2015). Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar (Aedes, 2016). Woningcorporaties nemen dan ook een bijzondere plaats in op de Nederlandse woningmarkt. Zij danken hun ontstaan aan de Woningwet van 1901 waarmee uitwerking wordt gegeven aan het later geformuleerde grondwettelijke recht op huisvesting (art. 22 lid 2). Vooral door de inspanningen van woningcorporaties, beschikken mensen met lage inkomens over sociale huurwoningen van een gemiddelde hoge kwaliteit. Daarnaast investeren corporaties ook in economisch mindere tijden in slechte wijken en krimpgebieden, wat minder snel door commerciële verhuurders wordt gedaan. De rol van woningcorporaties is de afgelopen jaren echter veranderd. Woningcorporaties dienen zich te concentreren op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (daeb): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid (Woningwet, 2015). Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Onder het bezit van woningcorporaties zitten veel woningen die bij mutatie in potentie op basis van het woningwaarderingstelsel geliberaliseerd verhuurd zouden kunnen worden.

##### **Woningcorporaties: passend toewijzen**

Verreweg het grootste deel van de huurwoningen in Nederland is in bezit bij woningcorporaties (zie figuur 2.2). De corporatiesector is dan ook zeer bepalend op de Nederlandse woningmarkt. Van elke vier huurwoningen zijn er drie van woningcorporaties. Toch is de positie van woningcorporaties aan verandering onderhevig. Het aandeel van woningcorporaties wordt kleiner en de huurvoorraad duurdert (Companen, 2016). Sinds 1 januari 2016 moeten corporaties 'passend toewijzen'. Dat houdt in dat corporaties voor 95% van de woningen die ze aan huurtoeslagontvangers aanbieden, een huurprijs onder de zogenoemde aftoppingsgrens vragen (afhankelijk van de gezinssamenstelling net boven of net onder de € 600). De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. De bedoeling is dat corporaties woningen niet te duur aanbieden aan huurders met een smalle beurs.

Woningcorporaties moeten derhalve hun voorraad afstemmen op huurders met een beperkt inkomen. De overheid heeft deze norm in de nieuwe Woningwet opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. De overheid wil hiermee de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar houden. Passend toewijzen wil dus eigenlijk zeggen 'huren naar inkomen'. Dit heeft als gevolg dat woningcorporaties zich richten op de sociale (gereguleerde) huurmarkt en particuliere en institutionele beleggers zich meer gaan richten op de duurdere huurwoning in het midden en hogere segment.

Figuur 2.4 Omvang van het bezit en enkele belangrijke kenmerken naar type huurder (2015)

	Aantal woningen		Kenmerken (gemiddelden)				
	Absoluut x 1.000	Relatief in %	Huurprijs in € per 1 juli 2015	WWS- punten	Maximale huurprijs in €	Aandeel feitelijke huur - maximale huur	Gemiddelde WOZ- waarde (x € 1.000)
<b>Toegelaten instellingen</b>	<b>2.236</b>	<b>71%</b>	<b>€ 523</b>	<b>146</b>	<b>€ 742</b>	<b>71%</b>	<b>140</b>
<b>Niet-commerciële verhuurders</b>	<b>95</b>	<b>3%</b>	<b>€ 607</b>	<b>147</b>	<b>€ 747</b>	<b>76%</b>	<b>196</b>
Institutionele beleggers	.	.	€ 816	185	€ 950	85%	198
Bedrijven	.	.	€ 699	156	€ 795	88%	182
Natuurlijke personen	.	.	€ 618	128	€ 646	92%	177
<b>Commerciële verhuurders<sup>1)</sup></b>	<b>810</b>	<b>26%</b>	<b>€ 715</b>	<b>164</b>	<b>€ 838</b>	<b>87%</b>	<b>186</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.141</b>	<b>100%</b>	<b>€ 575</b>	<b>148</b>	<b>€ 753</b>	<b>74%</b>	<b>153</b>

1) Op basis van de CBS-huurenquête kan niet betrouwbaar worden vastgesteld wat binnen de categorie commerciële verhuurders de verdeling is naar de verschillende typen verhuurders.

(Bron: Lijzenga, 2015)

### Institutionele beleggers

Op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt zijn er een beperkt aantal grote institutionele beleggers zeer actief. Denk daarbij aan namen als Delta Lloyd, a.s.r. vastgoed, Syntrus Achmea, Amvest, Bouwinvest, Bouwfonds, Altera en Vesteda. De doelstelling van deze institutionele beleggers is het beheren van vermogen voor de deelnemers, om in de toekomst uitkeringen te kunnen verstrekken. Voor pensioenfondsen en verzekeraars is het erg belangrijk dat het toekomstige inkomen van de deelnemers veilig wordt gesteld. Het beperken van het risico is daarbij een belangrijke doelstelling. Institutionele beleggers hebben reeds lange ervaring met beleggingen in Nederlandse huurwoningen en beschikken daardoor over ruime praktijkkennis met betrekking tot de woningmarkt. Ze hebben een duidelijke voorkeur voor nieuwbouw en zeer recent opgeleverde woningcomplexen (minder dan vijf jaar oud) in het middeldure huursegment (boven de liberalisatiegrens van € 710,68 tot circa € 1.000,- per maand). In de huidige markt is het middeldure huursegment duidelijk ondervertegenwoordigd, terwijl de vraag naar middeldure huurwoningen alsmaar toeneemt (Pararius, 2017). De woningen van institutionele beleggers (verzekeraars, pensioenfondsen) hebben gemiddeld de hoogste kwaliteit en zijn gemiddeld dan ook het duurst. Circa 45% van de woningportefeuille van institutionele beleggers behoort op dit moment tot het gereguleerde huursegment (Capital Value, 2015). Volgens de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en Syntrus Achmea blijkt dat de institutionele partijen zoveel mogelijk woningen uit het gereguleerde segment aan het afstoten zijn, om op lange termijn de gehele portefeuille in het geliberaliseerde segment te krijgen. Volgens de IVBN staan institutionele beleggers klaar om te investeren in de vrije sector (IVBN, 2015). De verhuurdersheffing die begin 2014 werd ingevoerd is hier de belangrijkste oorzaak van. Daarnaast is de algemene strategie van institutionele beleggers gebaseerd op continue verjonging van de portefeuille. Op deze wijze werken zij

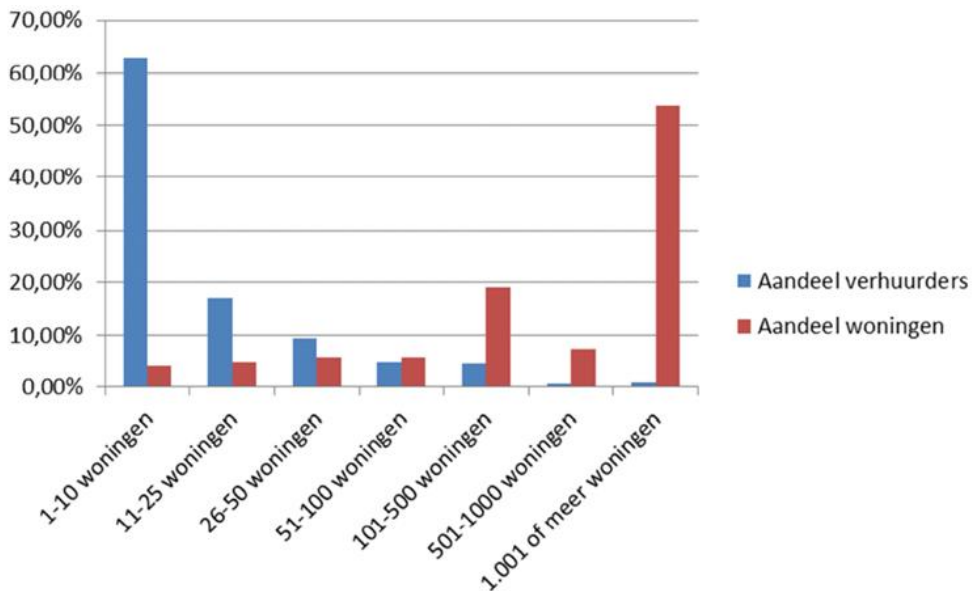


constant aan een portefeuille die zo rendabel mogelijk is. Een belangrijk voordeel voor deze beleggers is dat ze geen financiering nodig hebben voor hun investeringen. Verzekeringsmaatschappijen als Syntrus Achmea en Delta Lloyd beheren verzekeringsgelden en investeren deze gelden voor een deel in vastgoed. Een institutionele belegger als Vesteda investeert voornamelijk de premies van pensioenfondsen in vastgoed.

**Private beleggers**

Bij veel mensen leeft het onjuiste beeld dat institutionele beleggers meer woningen bezitten dan private beleggers. Private beleggers bezitten circa 455.000 woningen (zie figuur 2.2) en zijn na de woningcorporaties de grootste spelerscategorie op de Nederlandse huurmarkt. Het aantal buy-to-let woningen (particuliere beleggingen) neemt al lange tijd toe in Nederland. Belangrijke drivers zijn de uitermate aantrekkelijke financiële rendementen en de toenemende vraag naar huurwoningen. De groep is echter heterogeen en moeilijk eenduidig te definiëren. Zo er zijn zeer veel private beleggers in Nederland, variërend van partijen met enkele woningen in bezit tot 10.000 woningen. Het totale aantal particuliere verhuurders in Nederland is niet bekend, maar bedraagt naar schatting rond de 50.000 (Vastgoedbelang, 2014). Figuur 2.5 toont de spreiding van het bezit van private beleggers tegenover het aantal verhuurders. Hieruit blijkt dat een groot aandeel private beleggers een gering aantal woningen bezit en enkele grote beleggers meer dan duizend(en) woningen (Platform31, 2015). Sieb Zeilstra, bestuurslid van koepelorganisatie Vastgoed Belang, geeft een toelichting op de private belegger: “De sector van particuliere woningbeleggers is een verzameling van zeer verschillende organisaties en personen. De meeste particuliere beleggers hebben minder dan vijftig (25) woningen. Aan de andere kant zijn er ook tientallen particuliere woningbeleggers met een belegd vermogen van meer dan € 100 miljoen. De een specialiseert in studentenwoningen, de andere in short stays voor expats en een derde in appartementen. Er is dus een enorme diversiteit in onze sector.” De missie van de particuliere belegger kan volgens hem het best worden omschreven als het “door aankoop, verkoop en aanpassing van (portefeuilles) woningen een toekomstbestendig woningbezit opbouwen, waarbij het behalen van een “decent profit” de leidraad is”. Om dit te kunnen realiseren is actief portefeuillebeheer en huurprijsbeleid van belang (Platform31, 2015).

Figuur 2.5 Aandeel private beleggers en aandeel woningen van private beleggers met zelfstandige woningen naar grootteklasse



(Bron: Platform31, 2015)

Een groot deel van het vermogen dat private beleggers investeren wordt gevormd door eigen geld, dit in tegenstelling tot woningcorporaties en institutionele beleggers. Daarbij hebben zij een voorkeur voor bestaande bouw. Van het bezit van de private beleggers is 75% gereguleerd en 25% geliberaliseerd (Capital Value, 2015). Volgens de heer L. Miserus (spreker tijdens de Platform31 CoP-bijeenkomst, 2014) sturen private beleggers vaak actiever op 'de stenen' dan op de kasstroom en weten zij door het aanbrengen van verbeteringen vaak waarde toe te voegen. Nadat een reeds zittende huurder is vertrokken, brengen ze de huren naar een marktconform prijsniveau of ze verkopen de woning(en) door uitpanden.

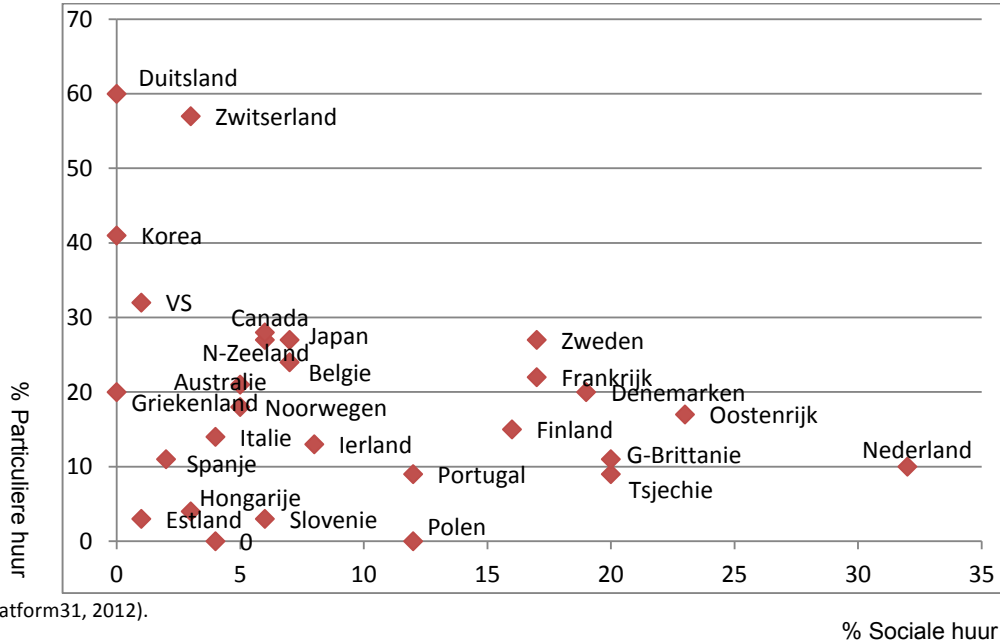
#### **Buitenlandse partijen**

Er wordt de laatste tijd, na afwezigheid van jaren weer veel over buitenlandse beleggers gesproken. De laatste vijftien jaar zijn ze redelijk afwezig geweest, maar vanaf 2014 zijn ze weer helemaal terug op de Nederlandse woningmarkt. Met circa € 800 miljoen aan investeringen waren de internationale beleggers in 2015 verantwoordelijk voor circa 26% van het totale investeringsvolume van circa € 3 miljard. In 2014 was dit bedrag circa € 1.5 miljard, mede door de aankoop van een aantal omvangrijke portefeuilles (Capital Value, 2016). Uit onderzoek van Capital Value volgt dat buitenlandse beleggers in 2016 circa € 3.1 miljard beschikbaar te hebben voor investeringen in Nederlandse huurwoningen. De meeste belangstelling van buitenlandse beleggers komt uit Duitsland, Amerika en het Verenigd Koninkrijk. De grootste buitenlandse investering van de laatste jaren kwam dan ook uit Duitsland; het vastgoedfonds Patrizia kocht in 2014 ruim 5.500 huurwoningen van Vestia voor een bedrag van € 570 miljoen. Het Amerikaanse Round Hill Capital zegt in drie jaar tijd 9.000 huurwoningen op de Nederlandse markt gekocht te hebben. Mede dankzij het politieke stabiele klimaat en de relatief goede macro-economische situatie is Nederland weer in het vizier gekomen bij buitenlandse beleggers. Daarbij speelt mee dat de daling op de woningmarkt tot stilstand is gekomen en Nederland een wat liberaler klimaat krijgt. Het oplopende tekort, aangevuld met een groeiende vraag naar huurwoningen en een aantrekkelijke woningmarkt, maakt dat er in Nederland volop kansen liggen (Platform31, 2015). Het lijkt er derhalve op dat buitenlandse beleggers weer helemaal terug zijn op Nederlandse bodem. Marijn Sniijders, directeur Capital Value: "Buitenlandse beleggers blijven een belangrijke rol spelen op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. Door de toenemende interesse in de verwerving van nieuwbouw kunnen zij een belangrijke rol spelen bij het terugdringen van de tekorten op de markt. Afgelopen jaar hebben wij daar een aantal mooie voorbeelden van gezien waarbij buitenlandse beleggers complementair waren aan Nederlandse beleggers" (Capital Value, 2017).

#### **2.5 De Nederlandse huursector in Europese context**

Een van de belangrijkste constatering uit het OESO-onderzoek is dat huurbescherming belangrijk is. In figuur 2.6 staat de huursector in een reeks westerse landen weergegeven. Duidelijk is te zien waar de private huursector overheerst en in welke landen bewoners in de sociale huursector kunnen huren. Een woningmarktsysteem welke efficiënt functioneert, impliceert dat burgers binnen de grenzen van hun budget gedurende verschillende fasen in hun leven hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen realiseren. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de sociale doelgroep waarvoor een koopwoning of huurwoning op de vrije markt niet haalbaar is. Een (sterk) gereguleerd huurrecht (huurbescherming) biedt zekerheid aan de huurder en is bepalend voor de vraag naar woningen. De huurbescherming kan echter ook voorbijschieten aan haar doel, waardoor huurregulering vaak als niet wenselijk wordt gezien. Op de sociale huurmarkt is het systeem van huurprijsregulering de belangrijkste oorzaak van gebrek aan dynamiek. Door de huurprijzen kunstmatig laag te houden en deze te koppelen aan de woning wordt doorstromen naar de vrije sector financieel onaantrekkelijk. Burgers die eenmaal een goede sociale huurwoning te pakken hebben gaan hier nauwelijks meer weg en dit beperkt ook de doorstroming binnen de sociale huursector (EIB, 2010).

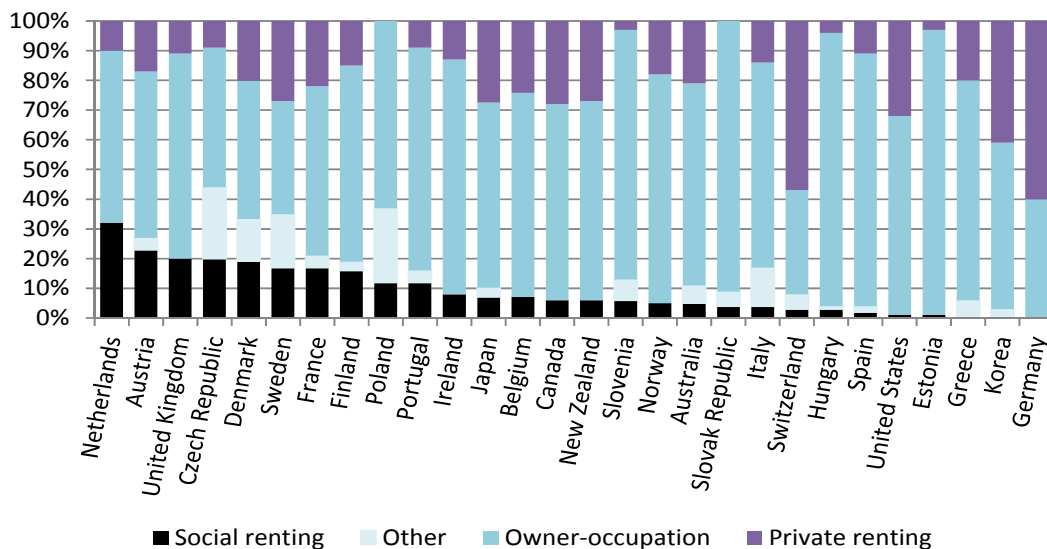
Figuur 2.6 De huursector in 28 landen



(Bron: Platform31, 2012).

Het belang van de verhuurder ligt in voldoende mogelijkheden voor rendement en anticipatie op marktomstandigheden. De huurprijsregulering heeft dan ook effect op het aanbod van huurwoningen. Immers, huurprijsmaximalisatie drukt het aanbod en flexibiliteit biedt kansen op een hoger rendement. De huurprijsregulering zou een balans moeten zijn tussen zekerheid en bescherming voor huurders enerzijds en de belangen van de verhuurder anderzijds. De balans is delicaat, waarbij te veel of te weinig van beiden leidt tot slechte uitkomsten (Boer en Bitetti, 2014).

Figuur 2.7 Eigendomssectoren in internationaal perspectief



(bron: Elsinga et al, 2015)

De OESO heeft een aantal Europese woningmarkten geanalyseerd (Nederland, Duitsland, Finland en Tsjechië) en op basis daarvan een aantal conclusies en aanbevelingen getrokken voor de Nederlandse woningmarkt. Figuur 2.7 laat duidelijk zien dat de sociale huursector in Nederland zeer overheersend is. De belangrijkste aanbeveling die de OESO meegeeft aan Nederland is het creëren van een grotere particuliere huurmarkt. Een grotere particuliere sector creëert volgens het onderzoek van de OESO meer keuzemogelijkheden, investeringen en flexibiliteit op de woningmarkt. Een efficiënt functionerende huurmarkt heeft economische voordelen en houdt daarbij rekening met lokale marktomstandigheden. De laatste jaren zien we dat de particuliere huursector toeneemt, waardoor het aanbod van huurwoningen wordt vergroot. Deze tendens heeft echter ook een keerzijde, namelijk dat koopstarters moeten gaan concurreren met particuliere verhuurders. De aanbevelingen van de OESO om keuzemogelijkheden, flexibiliteit en investeringen te vergroten, betekenen dat de huidige voorraad momenteel te beperkt is. Nieuwbouw is dan ook de meest voordehand liggende maatregel. In de bijlagen is ter verdieping van deze paragraaf een nadere beschrijving gegeven van de huurwoningmarkt en de huurprijsregulering van achtereenvolgens: Duitsland, Frankrijk, Engeland en België.

## **2.6 Conclusie**

Dit hoofdstuk heeft antwoord gegeven op deelvraag 1 door een duidelijk beeld te schetsen van de Nederlandse huurmarkt. Deze bijdrage heeft eveneens laten zien dat er verschillen zijn in de omvang en het huurprijsbeleid in ons omringende landen. Als het om sociale huisvesting gaat, is Nederland in Europa een buitenbeentje. In Nederland is bijna één op de drie woningen een sociale huurwoning. In de meeste westerse landen gaat het om een aandeel van de woningvoorraad, welke beduidend lager ligt. Daarbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat er geen eenduidige definitie van sociale huurwoningen bestaat. In Nederland wordt als een sociale huurwoning beschouwd: een woning van een woningcorporatie met een huur onder de liberalisatiegrens (gereguleerde huurwoning). Een 'goedkope' huurwoning welke wordt aangeboden door een particuliere verhuurder wordt niet gezien als een sociale huurwoning. Nederland is ook een buitenbeentje als het gaat om het soort organisaties dat sociale huurwoningen aanbiedt. In Nederland zijn woningcorporaties de enige aanbieders. In andere landen worden sociale huurwoningen ook verhuurd door gemeentebedrijven, coöperatieve verenigingen en commerciële aanbieders. Wat opvalt is dat alle hierboven beschreven landen over een grote tot zeer grote particuliere huurmarkt beschikken. De belangrijkste aanbeveling die de OESO meegeeft aan Nederland is het creëren van een grotere particuliere huurmarkt. Een grotere particuliere sector creëert volgens het onderzoek van de OESO meer keuzemogelijkheden, investeringen en flexibiliteit op de woningmarkt. Echter, met de huidige woningvoorraad zien we particuliere verhuurders concurreren met koopstarters. De les die hieruit geleerd kan worden is dat investeringen in nieuwbouw (huur)woningen hard nodig zijn om een betere doorstroming te creëren op de woningmarkt. In het volgende hoofdstuk wordt derhalve nader ingegaan op de werking en het (dis)functioneren van de woningmarkt in Nederland.

### HOOFDSTUK 3: DE WERKING EN HET (DIS-)FUNCTIONEREN VAN DE WONINGMARKT

#### 3.1 Inleiding

Hoofdstuk 2 heeft meer inzicht gegeven in de samenstelling van de Nederlandse huurmarkt, waarbij opvalt dat Nederland in vergelijking met het buitenland over een zeer grote sociale huurmarkt beschikt en het aanbod op de particuliere huurmarkt achterblijft. Echter de vraag naar particuliere huurwoningen in met name het midden- en dure segment neemt sterk toe. In de afgelopen jaren is er in Nederland veel geschreven en gepubliceerd over de werking van de vastgoedmarkt en de woningmarkt in het bijzonder. Echter, dé vastgoedmarkt bestaat niet. De vastgoedmarkt is namelijk een verzameling van verschillende deelmarkten die dynamisch met elkaar in verband staan (DiPasquale en Wheaton, 1992). Het toevoegen van de WOZ-waarde binnen het WWS zal van invloed zijn op de samenstelling van de huurprijzen. Op de langere termijn heeft meer marktwerking binnen het WWS gevolgen voor de woningmarkt. Aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton wordt een nadere beschrijving gegeven over de werking van de vastgoedmarkt. Meer specifiek wordt de huidige situatie op de woningmarkt beschreven en de factoren welke deze beïnvloeden. Met meer kennis over de vastgoedmarkt zal eveneens worden gekeken naar het (dis)functioneren van de vastgoedmarkt. Dit hoofdstuk wordt samengevat met antwoorden op deelvragen 2 en 3.

#### 3.2 De werking van de woningmarkt

Het conceptuele vertrekpunt is het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton. In dit model wordt de werking van de vastgoedmarkt beschreven als de interactie tussen de drie (3) onderscheidende deelmarkten van de woningmarkt. De deelmarkten (zie figuur 3.1) bestaan uit de verhuurmarkt<sup>1</sup> (property market: rent determination), de beleggingsmarkt<sup>2</sup> (asset market: valuation) en de woningbouwmarkt<sup>3</sup> (asset market: construction). De veranderingen welke voorkomen in de deelmarkten hebben uiteindelijk een aanpassing tot gevolg van de voorraadmarkt<sup>4</sup> (property market: stock adjustment). Het model maakt het mogelijk te voorspellen hoe de onroerendgoedmarkt reageert op veranderingen in economische activiteit, financiële markten, bouwkosten, inflatie en regulering (Van Gool et al., 2013).

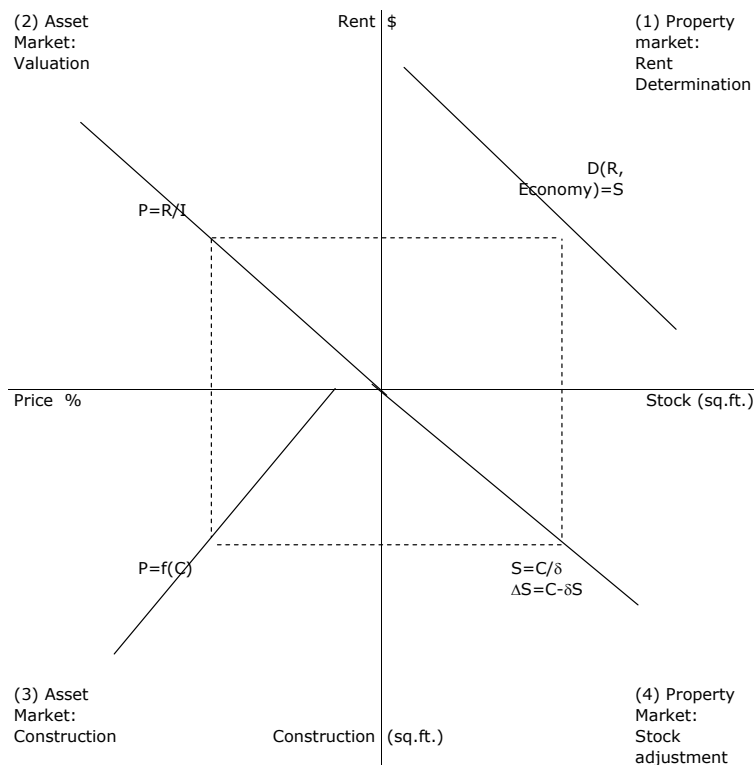
In het vierkwadrantenmodel wordt weergegeven hoe verschillende factoren schommelingen veroorzaken op de markt. In de ideale situatie zijn de beschikbare voorraad en bijbehorende huurprijs, de markt(huur)waarde van woningen, de kosten voor ontwikkeling en het nieuwbouw-productieniveau allen met elkaar in evenwicht. De hoogte van de huurprijs, markt(huur)waarde en de omvang van het aanbod worden gevormd door actoren die dit speelveld beïnvloeden en beheren. De actoren in het model bestaan uit huurders, beleggers, eigenaren, bouwers en projectontwikkelaars van woningen en appartementen. Het is belangrijk om te realiseren dat het vierkwadrantenmodel het langetermijnevenwicht aangeeft. Het model is volgens de makers zelf niet geschikt om de kortetermijnontwikkelingen en de kortetermijnevenwichtigheden te beschrijven (DiPasquale en Wheaton, 1992). Hieronder volgt een korte beschrijving per deelmarkt om meer inzicht te geven in de werking van het model.

##### Verhuurmarkt<sup>1</sup>

De verhuurmarkt kan het beste worden omschreven als de markt voor woondiensten, waarbij de vraag naar woonruimte centraal staat. De huurprijs ( $R$ ; rent) is hier afhankelijk van de voorraad ( $S$ ; stock), de prijselasticiteit van de vraag ( $e_D$ ) en andere demografische en economische factoren ( $D$ ). De voorraad bepaalt in samenwerking met vraag en aanbod de huurprijs. Het neerwaartse verloop van de lijn geeft aan dat bij een stijging van de huren de kwantitatieve vraag afneemt (Van Gool et al., 2013). Er is sprake van een evenwichtssituatie als de vraag ( $D$ ) gelijk is aan de voorraad ( $S$ ). Op deze manier moet het huurniveau ( $R$ ) zodanig worden bepaald, dat de vraag gelijk is aan de voorraad. Meer aanbod leidt, als andere parameters gelijk

blijven, via een vraagcurve tot lagere huurprijzen. De vraagcurve kan uiteraard verschuiven door economische en demografische veranderingen. In dit kwadrant is de huurprijs de afhankelijke variabele (DiPasquale en Wheaton, 1992).

Figuur 3.1 Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton



Bron: DiPasquale & Wheaton (1992)

### Beleggingsmarkt<sup>2</sup>

Het kwadrant van de beleggingsmarkt geeft de relatie tussen de huur en prijs van vastgoed weer. Beleggers zijn bereid een prijs (P; price) te betalen voor vastgoed dat een bepaalde huur (R) oplevert. De verhouding tussen huur en prijs wordt vertaald in de rentevoet of kapitalisatiefactor ( $P=R/I$ ). Deze rechte lijn impliceert dat onroerendgoedprijzen proportioneel stijgen en dalen met de onderliggende huurniveaus. De helling van de lijn kan worden gezien als de kapitalisatievoet (DiPasquale en Wheaton, 1992). Deze helling is gelijk aan het quotiënt van huur en prijs, ook wel het aanvangsrendement. Het aanvangsrendement wordt gevormd door de lange termijn rentevoet, de verwachte huurstijging en risico. In dit kwadrant zijn de huurprijs (R) en rentevoet (I) de onafhankelijke variabelen, en is prijs (P) de afhankelijke variabele (Van Gool et al, 2013).

### Woningbouwmarkt<sup>3</sup>

Kwadrant drie geeft de bouwproductie weer, die een onderdeel is van het prijspeil op de onroerendgoedmarkt. Als de vastgoedwaarde (P) hoger is dan de ontwikkelkosten (Pb) komt de bouwproductie (C) op gang. Immers, voor bouwers en projectontwikkelaars liggen er kansen. De lijn in de grafiek begint bewust niet in de oorsprong, aangezien er een minimaal prijsniveau bereikt dient te worden, alvorens de bouwkosten gecompenseerd kunnen worden (Van Gool et al, 2013). De

schematische markt van DiPasquale en Wheaton heeft een lineaire relatie en een positieve prijselasticiteit ( $e_C$ ). In dit kwadrant is prijs ( $P$ ) de onafhankelijke variabele en is de bouwproductie ( $C$ ) de afhankelijke (DiPasquale en Wheaton, 1992).

#### **Voorraad<sup>4</sup>**

De bouwproductie wordt in kwadrant vier gekoppeld aan de totale voorraad, die afhangt van nieuwbouw ( $C$ ) en sloop ( $S$ ). Dit aanbod is het lange termijn aanbod, dat door productie op peil kan worden gehouden. Hoe groter de productie, hoe groter het aanbod.

Samenvattend kan worden gesteld dat bij een gegeven voorraad vastgoed op de verhuurmarkt, een huurniveau wordt bepaald. Het huurprijsniveau wordt vervolgens weer vertaald naar een vastgoedprijs op de beleggersmarkt. Deze prijzen stimuleren op hun beurt de nieuwbouw en ontwikkeling van woningen, hetgeen uiteindelijk een verandering van de voorraad teweegbrengt. De verhuurmarkt en de beleggersmarkt zijn in evenwicht als het start- en eindniveau van de voorraad aan elkaar gelijk zijn. Het vierkwadrantenmodel biedt een raamwerk waarmee nagegaan kan worden hoe de deelmarkten met elkaar zijn verbonden en hoe exogene schokken doorwerken in de woningmarkt.

### **3.3 Marktomstandigheden**

Hierboven is de theorie van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton uitgelegd. Het model gaat uit van een evenwichtssituatie. Maar, zoals weergegeven hebben exogene veranderingen ook invloed op het model. Aan de hand van de vier (4) kwadranten wordt hieronder een beschrijving gegeven van de huidige marktomstandigheden:

#### **Kwadrant 1: Verhuurmarkt**

De economie bevindt zich momenteel in een positieve spiraal. Een afnemende werkloosheid betekent een grotere baan zekerheid en zorgt voor rust. De aanhoudende economische groei in combinatie met dalende rentelasten zijn van invloed op de vraag naar huur- en koopwoningen. De vraag naar middeldure huurwoningen met huurprijzen tussen de € 700,- en € 1.000,- per maand is groot en er bestaat een groot gat tussen vraag en aanbod. De vraag wordt met name gevoed door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, ouderen en zieken die langer thuis wonen, structureel economisch herstel, soepele Europese samenwerking, een sterke toename van de internationale handel en de groeiende migrantenstroom. Bovendien geeft het huren van een woning meer flexibiliteit dan een koopwoning. De huurprijzen stijgen met name in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Buiten de Randstad, met uitzondering van Groningen, ontwikkelen de huurprijzen zich veel gematigder (Pararius, 2017). Uit huurtransacties blijkt dat de huurprijs per vierkante meter voor een vrije sector huurwoning in 2016 ten opzichte van 2015, met 7,9% is gestegen (NVM, 2017). Op de markt voor bestaande koopwoningen werd het afgelopen jaar ruim 16% meer bestaande koopwoningen verkocht en landelijk stegen de prijzen met bijna 9%. Vergelijkbare cijfers vielen er te noteren in het nieuwbouwsegment van de koopwoningenmarkt. In zo goed als iedere regio trekt de woningmarkt aan. In een aantal segmenten leidt dit echter tot oververhitting. De aantrekkelijkheid van de stad zorgt voor een vraag die het aanbod ver overstijgt. Sterk stijgende prijzen zijn het gevolg, waarbij vaak meer wordt betaald dan de vraagprijs. In grote steden zien we meer en meer de trend dat vraagprijzen worden vervangen door 'vanaf-prijzen'. Deze trend lijkt zich voorlopig voort te zetten (NVM, 2017). Door de toenemende vraag naar vrije sector huurwoningen daalt de leegstand en stijgen de huurprijzen.

#### **Kwadrant 2: Beleggingsmarkt**

Een snellere groei van het aantal huishoudens dan verwacht en een aantrekkelijke vraag naar huurwoningen heeft ervoor gezorgd dat de woningbeleggingsmarkt zich in 2016 stormachtig heeft ontwikkeld. Nog nooit is er zoveel geïnvesteerd in de

aankoop van huurwoningen in Nederland. Er werd in 2016 voor meer dan € 4 miljard belegd in Nederlandse huurwoningen. Dit is een stijging van 33% ten opzichte van 2015 (Capital Value, 2017). Op de woningbeleggingsmarkt zijn, mede door de dalende rente en de zoektocht naar relatief risicovrij rendement de bruto-aanvangsrendementen (BAR) fors aangescherpt. Deze aanscherping sluit aan op het transactieniveau, dat weer voortvloeit uit de verwachte waardestijging. Door het herstel van de koopwoningmarkt en de aanhoudende interesse van binnen- en buitenlandse beleggers staan de aanvangsrendementen voor alle delen van de woningmarkt onder druk. Binnen Nederland zal de waardestijging en daarmee dus ook het aanvangsrendement echter wel duidelijke regionale verschillen te zien geven (Syntrus Achmea, 2016).

### **Kwadrant 3: Woningbouwmarkt**

Het ligt voor de hand dat er een relatie is tussen de ontwikkeling van de woningmarkt en de woningbouw. Er is dan ook een duidelijke relatie tussen de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen en de afgegeven vergunningen voor nieuwbouw van woningen. De woningbouwmarkt reageert echter met een vertraging op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Aangezien de woningmarkt al weer een behoorlijke tijd een krachtig herstel laat zien is dit derhalve van invloed op de woningbouwmarkt. De werkgelegenheid in de bouw zal de komende jaren zo goed als helemaal terugkomen op het niveau van voor de financiële crisis van 2008. Het huidige herstel van de markt voor woningbouw is ongekend. Er is sprake van een explosieve groei in de woningbouw, waarbij de lage rente een belangrijke stimulans is geweest. In 2016 groeide de totale bouwproductie met 7% bijna even hard als in 2015. In 2017 en 2018 zal de groei uitkomen op circa 4% per jaar (EIB, 2017).

### **Kwadrant 4: Voorraad**

De productie van nieuwbouwwoningen blijft al een aantal jaren achter bij de huishoudensontwikkeling (Capital Value, 2017). Vóór de economische crisis hielden vraag en aanbod van vrije sectorhuurwoningen elkaar redelijk bij. Maar sindsdien zijn er verschillende maatregelen genomen waardoor flink meer huishoudens zoeken naar woonruimte in het klein bemeten middensegment van de geliberaliseerde huursector. In de grote steden kan met name het aanbod in het middensegment de toenemende vraag niet bijbenen. Dat zet de woningmarkt in deze steden op slot. Huishoudens die willen huren maar te veel verdienen voor de gereguleerde huursector kunnen geen huis vinden. Deze situatie is inmiddels ook doorgedrongen bij beleidsmakers. Minister Blok zet zich al jaren hard in voor het vergroten van het aanbod in de vrije huursector, zodat deze kan uitgroeien tot volwaardig alternatief voor de koopsector en gereguleerde huurmarkt.

### **3.4 Integratie van marktwerking binnen het woningwaarderingstelsel: een exogene schok**

De wijzigingen binnen het WWS mogen in het licht van dit onderzoek gerust gezien worden als een exogene schok. Op korte termijn zullen de gevolgen van meer marktwerking binnen het woningwaarderingstelsel niet direct lijden tot een exogene schok, echter op langere termijn zal (meer) marktwerking binnen het WWS wel leiden tot een exogene schok. Om meer inzicht te geven in de (mogelijke) gevolgen op langere termijn wordt onderstaand de werking van het model geïllustreerd, met als uitgangspunt een situatie van economische groei aangevuld met de integratie van de WOZ-waarde, welke tot gevolg hebben dat de huurprijzen stijgen (zie figuur 3.2).

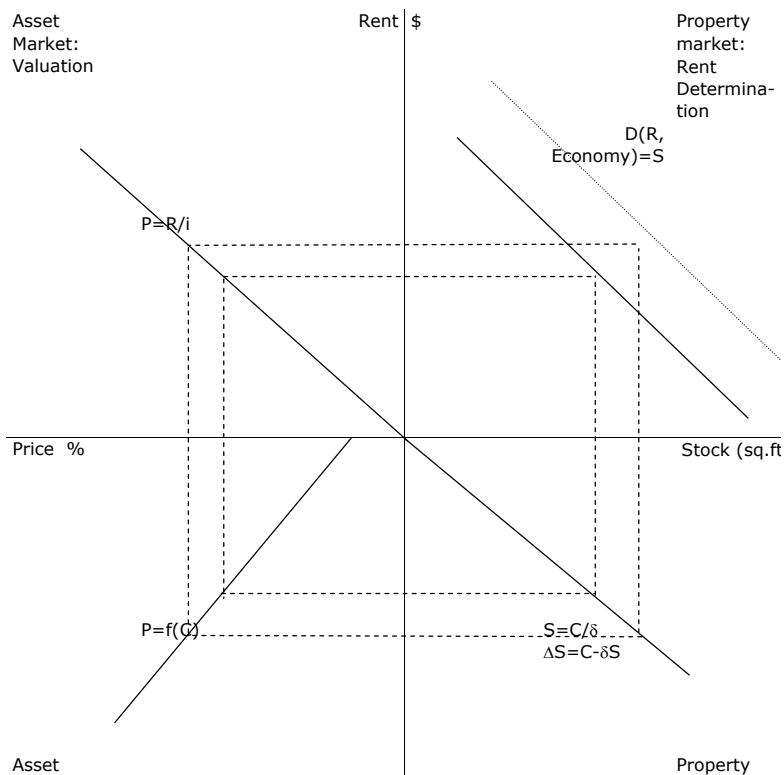
Bij groei van de economie, productie, huishoudelijk inkomen of aantal huishoudens zal er een grotere vraag naar woningruimte optreden (kwadrant 1). De toenemende vraag zal de curve in het eerste kwadrant evenwijdig in noordoostelijke richting doen opschuiven, wat betekend dat huurprijzen in de geliberaliseerde sector zullen stijgen. Immers, aan de vraag kan op korte termijn niet worden voldaan aangezien het enige tijd nodig heeft om woningaanbod te vergroten. Daarnaast heeft de integratie van de WOZ-waarde tot gevolg dat de huurprijzen eveneens in de gereguleerde sector verder stijgen. De integratie van WOZ-waarde heeft tot gevolg dat er in een stijgende markt meer WWS-punten kunnen worden toegerekend, met een hogere maximaal



redelijke huurprijs tot gevolg. Stijgende markthuren leiden tot lagere aanvangsrendementen (kwadrant 2). Het verwerven van grond, het opstellen van bouwplannen en de feitelijke bouw van woningmeters vergt immers al gauw vele maanden zo niet jaren. Hierdoor ontstaan er tekorten, hetgeen leidt tot een stijging van markthuren en een stijging van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Wanneer de marktprijzen van woningcomplexen boven de stichtingskosten komen te liggen, beginnen projectontwikkelaars te bouwen (kwadrant 3).

Het vierde kwadrant maakt duidelijk dat dit leidt tot een grotere voorraad. Na verloop van tijd begint echter het aanbod de vraag te overtreffen, waardoor de leegstand oploopt. Vooral oudere gebouwen op mindere locaties zijn hier kwetsbaar voor. Op een gegeven moment komt de omslag, bijvoorbeeld door een afzwakking van de economische conjunctuur. De bouw van ruimte in aanbouw wordt zelden stopgezet en het aanbod zal zelfs toenemen, wanneer projectontwikkelaars de minder gunstige ontwikkelingen zien aankomen en versneld hun projecten op de markt brengen. Er ontstaat een aanbodoverschot, waarbij de markthuren dalen. De prijsdaling wordt versterkt als beleggers verdere waardedalingen verwachten en hun rendementseisen verhogen. Hogere rendementseisen kunnen verder in de hand worden gewerkt wanneer op andere vermogenstitels hogere rendementen kunnen worden gehaald, bijvoorbeeld als gevolg van een rentestijging. Er is immers niet meer vraag, maar wel meer aanbod van ruimte. Op deze manier komt er een nieuw evenwicht tot stand (DiPasquale en Wheaton, 1992).

Figuur 3.2 situatie van economische groei



Bron: DiPasquale & Wheaton (1992)

### 3.5 Het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt

Met de hierboven beschreven kennis van de vastgoedmarkt kunnen we beter beoordelen of deze functioneert of juist disfunctioneert. In verschillende literatuur wordt gesteld dat de Nederlandse woningmarkt disfunctioneert, met voor iedereen herkenbare knelpunten als gevolg (Conijn, 2006). Ondanks het feit dat het herstel op de koopwoningmarkt overtuigend doorzet, hebben we nog altijd te maken met een woningtekort, lange wachtlijsten voor huurwoningen, hoge woonlasten (hypotheekschuld en huur), slechte toegankelijkheid voor starters, 'scheefwonen' en in samenhang daarmee een gebrekkige doorstroming op de woningenmarkt en een kloof tussen de huur- en de koopsector. Daarbij is er sprake van grote regionale verschillen, die samenhangen met de mate van gespannenheid op de woningmarkt (CSED, 2010).

#### Mogelijke oorzaken voor het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt

De overheid ziet 'wonen' als een publiek belang en heeft dit belang onder meer tot uitdrukking gebracht in de Grondwet. Artikel 22 lid 2 van de Grondwet stelt: 'Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid'. Van oudsher gaat het hierbij om het realiseren van de volgende drie doelstellingen (Ministerie van VROM, 2006):

1. Er dienen voldoende woongelegenheden te zijn;
2. De woongelegenheden dienen aan minimale kwaliteitseisen te voldoen;
3. Voor de lagere inkomensgroepen dient de betaalbaarheid van het wonen gewaarborgd te zijn.

In Nederland is er als gevolg van (bovenstaande) overheidsbeleid een omvangrijke subsidiëring van de consumptie van woondiensten op gang gekomen (Conijn, 2008). Dit geldt zowel bij de koopwoningen als bij huurwoningen. Volgens Johan Conijn wordt het slechte functioneren van de woningmarkt mede geweten aan deze omvangrijke subsidiëring. De subsidiëring in de koopsector (zie figuur 3.3) vindt hoofdzakelijk plaats via de fiscale behandeling van het eigen woningbezit. De hypotheekrenteaftrek, de overdrachtsbelasting bij aankoop, het eigenwoningforfait en het eigen vermogen in de eigen woning (welke is vrijgesteld van vermogensrendementsheffing) zijn hier voorbeelden van. Deze fiscale subsidiëring heeft een opwaartse invloed op het prijsniveau van de koopwoningen en heeft dan ook belangrijke implicaties voor de werking van de woningmarkt. De fiscale subsidiëring heeft enerzijds als gevolg dat 'wonen' goedkoper wordt, immers de subsidies hebben een kostprijs verlagend effect. Aan de andere kant wordt de prijs van de woondienst verhoogd door het hogere prijsniveau van de woning. Aangenomen is dat het prijsverhogend effect circa 20% bedraagt. Doordat het fiscale voordeel grotendeels is 'weggelekt' in een hoger prijsniveau, heeft de fiscale vermindering amper tot geen invloed meer op de vraag naar woondiensten (Conijn, 2008).

Figuur 3.3 De subsidiëring in de koopsector 2010, mld euro's

Faciliteit	Bedrag
Aftrek hypotheekrente	11,4
Gederfde vermogensrendementsheffing	7,7
Vrijstelling kapitaalverzekering	0,7
Opbrengst eigenwoningforfait	- 2,2
Opbrengst overdrachtsbelasting	- 2,4
Totaal	15,2

(bron: Ministerie van Financiën, 2010).

Onderzoek van Romijn en Besseling toont aan dat de meeste huurders als gevolg van de huurprijsregulering en de huurtoeslageregeling niet de markthuur betalen, maar een lagere netto huur. Daarnaast levert het huurbeleid van woningcorporaties hier eveneens een bijdrage. In tegenstelling tot de huurtoeslageregeling, mag regulering van de huurprijs niet worden aangemerkt als een subsidie. Het prijsverlagende effect van huurprijsregulering komt namelijk rechtstreeks ten goede aan de huurders en gaat ten laste van de verhuurders (Romijn en Besseling, 2008). Het raakt in deze de overheid niet rechtstreeks en mag derhalve geen 'echte' subsidie worden genoemd. Echter, verlaging als gevolg van huurprijsregulering wordt vaak aangeduid als subsidie en zal in deze thesis als zodanig worden behandeld. Conijn is van mening dat in een markt, waar de prijsregulering zo'n overheersende invloed heeft en er geen evenwicht is tussen vraag en aanbod, de markthuur uit het zicht is verdwenen. Het feit dat in de huursector niet de markthuur wordt gevraagd, heeft een grote vraag van huurders en minder aanbod van verhuurders tot gevolg. In een dergelijk markt ontstaat er geen evenwicht, met een woningtekort als resultaat (Hof et al, 2006). Romijn en Besseling zijn eveneens van mening dat impliciete subsidiëring verstorend werkt op de woningmarkt.

Figuur 3.4 Woonlastenverlaging door het woninghuurbeleid

	Alle huur- woningen	Verhuurd aan Huishouden in doelgroep <sup>a</sup>	Ander huishouden	Verhuurd door Woning- corporatie	Andere verhuurder
Totaal bedrag (mld euro)	14½	6¾	7¾	11	3½
Gemiddeld per huishouden (dzd euro)	4¾	5	4¾	4½	5¾
Gemiddeld per huishouden (% van markthuur)	49	56	43	50	44
w.v. door huurregulering	27	27	26	26	28
door verhuurders	15	13	16	16	12
huurtoeslag	7	15	1	8	4

<sup>a</sup> De doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van de huurtoeslag. In 2006 lag deze inkomensgrens tussen de 17 en 25 dzd euro, afhankelijk van de huishoudenssituatie.

(Bron: Koning et al, 2006)

### 3.6 Waardedekloof

Een thema dat ook regelmatig in de discussie omtrent de Nederlandse huizenmarkt terugkeert, is de kloof tussen de huur- en koopsector, wat door Johan Conijn wordt omschreven als de waardedekloof. Bij de waardedekloof gaat het om het verschil tussen de waarde van een woning als koopwoning en de waarde van dezelfde woning als huurwoning. Het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt komt volgens Conijn kernachtig tot uitdrukking in de omvang van deze waardedekloof en kent een duidelijk aanwijsbare oorzaak, namelijk; de omvangrijke subsidiëring van woondiensten in Nederland (Conijn, 2008).

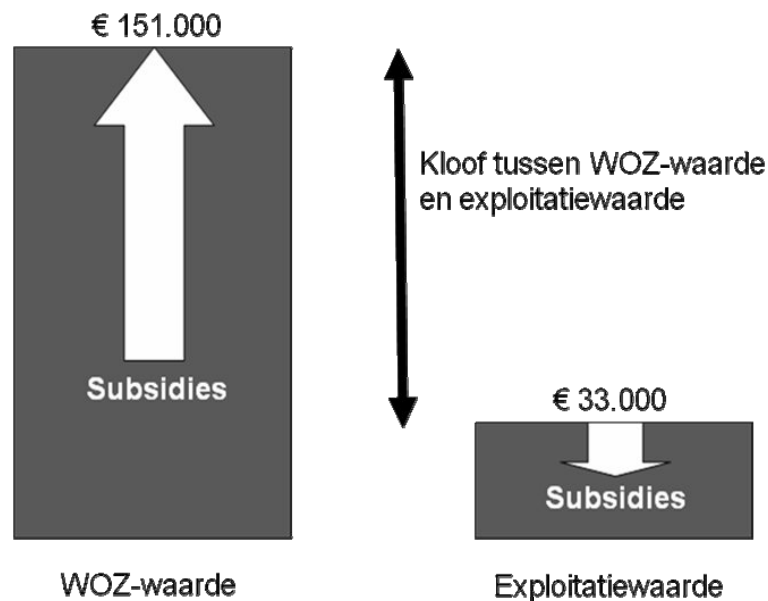
In het voorgaande hebben wij reeds kunnen constateren dat in de koopsector eigenaar-bewoners worden gesubsidieerd via de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit. Door de lage prijselasticiteit van het aanbod in de koopsector heeft de fiscale subsidiëring een prijsopdrijvend effect tot gevolg. In de huursector zien we een tegenovergestelde reactie. In de huursector worden prijzen laag gehouden door de huurprijsregulering. Hierdoor worden de prijzen in de huursector verlaagd: niet alleen voor de gebruiker, maar ook voor de investeerder. Dit samenspel van de subsidies wordt in onderstaande figuur 3.5 schematisch weergegeven. In het figuur is de gemiddelde WOZ-waarde en de gemiddelde exploitatiewaarde te zien van een corporatiewoning (prijspeil 2006). De linker kolom geeft de prijsopdrijvende uitwerking van de fiscale behandeling van de eigen woning weer; de rechter kolom geeft de prijsdempende werking van de huurprijsregulering weer. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt € 151.000 en de gemiddelde exploitatie-waarde € 33.000. Dit resulteert bij de gemiddelde corporatiewoning in een

waardekloof van € 118.000. Voor een commerciële verhuurder is de kloof tussen de WOZ-waarde en de exploitatiewaarde dan ook een belangrijk motief om de huurwoning om te zetten in een koopwoning. Opgemerkt dient te worden dat de omvang van de waarde kloof regionaal verschillend is. De exploitatiewaarde van corporatiewoningen is regionaal weinig verschillend, terwijl de WOZ-waarde regionaal wel erg uiteenloopt. Dit leidt ertoe dat de waarde kloof groter is in regio's met een relatief hoge WOZ-waarde en kleiner in regio's met een relatief lagere WOZ-waarde (Schilder en Conijn, 2009).

### 3.7 (Mogelijke) oplossingen voor het beter functioneren van de woningmarkt

Gezien de versturende werking van subsidies in de woningmarkt, ligt het voor de hand om de bestaande subsidies te verminderen dan wel volledig af te bouwen. Echter, het (deels) afbouwen van de huidige omvangrijke subsidiëring is een zeer ingrijpend en langdurig proces en laat zich niet gemakkelijk herstellen. Een geleidelijk aanpassingsproces is nodig om te grote schokken die een zichzelf versterkende werking kunnen hebben, te voorkomen. Op de koopmarkt wordt steeds luider gesproken over de hypotheekrenteaftrek en dan vooral het afschaffen of beperken hiervan. De hypotheekrenteaftrek wordt momenteel voorzichtig afgebouwd naar maximaal 38%. De laatste jaren zijn wat betreft de gereguleerde huursector veel pleidooien om de impliciete subsidiëring te verminderen, door het huurniveau te verhogen tot markthuren (CSED, 2010).

Figuur 3.5 De kloof tussen de WOZ-waarde en de exploitatiewaarde bij corporatiewoningen, ultimo 2006



(Bron: Conijn, 2008)

### 3.8 Conclusie

Het vierkwadrantenmodel leert ons om cycli op de dynamische vastgoedmarkt te verklaren en geeft inzicht in de relaties tussen de verschillende markten en haar actoren. Wanneer we kijken naar de huidige marktomstandigheden dan valt op dat de woningmarkt enorm in de lift zit. Dit vertaalt zich in een stijgende vraag, dalend aanbod en hogere prijzen op zowel de huur-, alsmede ook de koopmarkt. De woningmarkt is echter bij uitstek een regionale markt, wat zich met name uit in regionale prijsverschillen. De snel verbeterende woningmarkt heeft gevolgen voor de woningbeleggingsmarkt. De zoektocht van

vastgoedbeleggers naar relatief gunstige (lees veilige) beleggingen maakt dat de rendementseisen in dit segment dalen met als gevolg stijgende prijzen op de markt voor woningbeleggingen. De woningbouwmarkt reageert met een vertraging eveneens positief, wat zich uit in een aantrekkende bouwmarkt. Echter, de voorraad blijft momenteel sterk achter bij de vraag, waarbij met name de voorraad van huurwoningen in het middensegment sterk achter blijft bij de vraag. In het voorgaande is tevens naar voren gekomen dat er zowel in de koop- als in de huursector sprake is van omvangrijke subsidiëring. De paradox is dat juist het overheidsbeleid van subsidiëring, één van de belangrijkste veroorzakers is van het disfunctioneren van de woningmarkt. Hoewel bovenstaande oplossingen onzekerheid met zich meebrengen is niets doen inmiddels geen optie meer. Op de langere termijn is de huidige subsidiëring van woondiensten eenvoudig weg onhoudbaar. Dit hoofdstuk heeft meer inzicht gegeven in de werking van de vastgoedmarkt en het disfunctioneren van de woningmarkt in Nederland blootgelegd (deelvraag 2). Daarnaast is antwoord gegeven op de beweegredenen van de overheid om de markt (bewust) te laten disfunctioneren (deelvraag 3). Het toestaan van meer marktwerking middels de integratie van de WOZ-waarde, mag op basis van de literatuurstudie worden gezien als een juiste invulling voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel.

## HOOFDSTUK 4: INTEGRATIE VAN DE WOZ IN HET WWS

### 4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de werking van de vastgoedmarkt beschreven, waaruit naar voren is gekomen dat de Nederlandse woningmarkt disfunctioneert. De overheid (h)erkent de problemen op de woningmarkt en om deze het hoofd te bieden streeft zij naar meer marktwerking. Door meer marktwerking toe te laten op de huurmarkt middels de integratie van de WOZ-waarde, zou een betere doorstroming tot stand moeten komen. De integratie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem maakt dat de betekenis van de WOZ-waarde in dit hoofdstuk nader uiteen wordt gezet. Immers, de WOZ-waarde telt voor circa een kwart mee in de puntentelling van het WWS. Om deze reden worden in dit hoofdstuk de totstandkoming en vaststelling van de WOZ-waarde uitgelegd. Daarnaast wordt de ontwikkeling van de WOZ-waarde nader bekeken. De achtergrond en werking van het oude en nieuwe woningwaarderingssysteem (WWS) wordt in het tweede (2<sup>e</sup>) deel van dit hoofdstuk nader beschreven.

### 4.2 De WOZ-waarde

Van de WOZ-waarde is vooral bekend dat deze wordt gebruikt voor de belastingheffing door gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst. Verder speelt de WOZ-waarde een belangrijke rol in het puntensysteem (woningwaarderingssysteem) voor huurwoningen. Naast de belastingheffing door de diverse overheden en gebruik binnen het woningwaarderingssysteem wordt de WOZ-waarde door meer partijen gebruikt. Veel banken nemen genoegen met de WOZ-beschikking als bewijs voor de waarde van het onderpand (een nieuwe taxatie is dan niet nodig). Verzekeraars gebruiken de WOZ-waarde bij (opstal)verzekeringen, waarbij de WOZ-beschikking een uitgangspunt kan zijn. Door dit gebruik bespaart de burger zich de kosten van een taxatierapport. Vanaf 1 januari 2010 kunnen notarissen, hypotheekverstrekkers en banken onder bepaalde voorwaarden de WOZ-waarde opvragen bij de gemeente. Deze maatregel is met name getroffen in verband met de bestrijding van de vastgoedcriminaliteit. Naast bovengenoemde partijen, hebben tevens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Openbaar Ministerie (OM) toegang tot de WOZ-waarde. Het CBS gebruikt de WOZ-waarde ten behoeve van statistische doeleinden en het Openbaar Ministerie ten behoeve van het zicht krijgen op waarden van inbeslaggenomen onroerende zaken ([www.wozinformatie.nl](http://www.wozinformatie.nl)). De Wet WOZ wordt gezien als een legitieme bron van informatie en kan daardoor gemakkelijk worden ingezet (Waarderingskamer, 2017).

### 4.3 Totstandkoming WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gedefinieerd in de Wet waardering onroerende zaken. Deze wet, die vanaf 1994 tot 1997 gefaseerd is ingevoerd, werd in 1997 in het hele land van kracht. Art. 17, lid 1 van de Wet WOZ geeft aan dat aan een onroerende zaak een waarde dient te worden toegekend (Wet WOZ, 1994). Deze waarde in het economische verkeer van iedere onroerende zaak wordt bepaald op basis van de voorschriften van de Wet WOZ. Dit is 'de waarde die aan een onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen' (Wet WOZ, 1994). De WOZ-waarde wordt vastgesteld door de heffingsambtenaar (Waarderingskamer, 2017).

Het waardebegrip marktwaarde is door de Waarderingskamer overgenomen uit de marktwaardestandaard van de International Valuation Standards (IVS). De hierin gegeven omschrijving van het waardebegrip marktwaarde geldt eveneens als leidraad voor de WOZ-waardering (Berkhout, 2011). De WOZ-waarde en de marktwaarde sluiten op definitieniveau niet volledig op elkaar aan (Berkhout, 2012). Echter, als men verder kijkt dan op het niveau van de definitie van beide waardebegrippen valt op dat in de Waarderingsinstructie tot in detail is beschreven dat voor de WOZ-waardering moet worden aangesloten bij markt cijfers. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de Waarderingskamer voor wat betreft de WOZ-waarde aansluit bij de markt en de

WOZ-waarde dus een marktgerelateerd begrip is. Wel dient rekening te worden gehouden met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ (de ficties) (Scholte Lubberink, 2016).

#### **De waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ (de ficties)**

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als:

- het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie);
- de verkrijger kan het pand in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

De gemeente gaat er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat een pand niet verhuurd is en alle rechten in één hand zijn. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt, afhankelijk van de locatie, wellicht meer of minder opbrengt (Waarderingskamer, 2017).

De WOZ-waarde is derhalve de marktwaarde rekening houdend met enkele waarderingsvoorschriften. De WOZ-waarde is daarmee een zo goed mogelijke schatting van de mogelijke verkoopprijs op de waardepeildatum. Marktwaarde staat voor het bedrag dat een woning zou opbrengen wanneer het op de waardepeildatum verkocht zou worden. Als onderdeel van de International Valuation Standards (IVS) bestaat er een internationaal breed gedragen definitie van het begrip market value. Deze internationale definitie is in opdracht van diverse organisaties vertaald in het Nederlands. Het in het Nederlands vertaalde begrip marktwaarde zoals opgenomen in het 'Red Book' van de RICS (RICS, 2014), is:

*'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld'.*

#### **4.4 Vaststelling WOZ-waarde**

Gemeenten zijn belast met de uitvoering van de Wet WOZ. De WOZ-taxateur van de gemeente stelt de WOZ-waarde van een woning ieder jaar opnieuw vast. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk. Daarnaast wordt er gecontroleerd of gemeenten de wet naar behoren uitvoeren en of zij de op de wet gebaseerde uitvoeringsregels en andere voorschriften correct toepassen. De Waarderingskamer controleert of gemeenten de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. Dit is inclusief het toezicht op de uitvoering van de Basisregistratie waarde onroerende zaken. Gemeenten gebruiken hiervoor een vergelijkingsmethode, ook wel bekend onder de naam modelmatige waardebepaling. De gemeente ontvangt van het Kadaster de verkoopcijfers van alle verkochte woningen. Naast de verkoopprijzen die de gemeente van het Kadaster krijgt, verzamelt een gemeente vraagprijzen van woningen die te koop staan. De gemeente gebruikt daarbij veel informatie die op internet beschikbaar is over te koop staande woningen, inclusief foto's. Daarnaast heeft de gemeente informatie over verschillende panden in haar administratie, zoals afgegeven bouwvergunningen. Door de verschillende gegevens te combineren kan de gemeente de waarde van de verschillende woningen bepalen.

Factoren die de waarde van een woning bepalen zijn onder andere:

- het type woning (woonvorm);
- het bouwjaar van de woning;

- energielabel;
- de geweldheid van de omgeving of de buurt (schaarste);
- de ligging van de woning (woonomgeving).

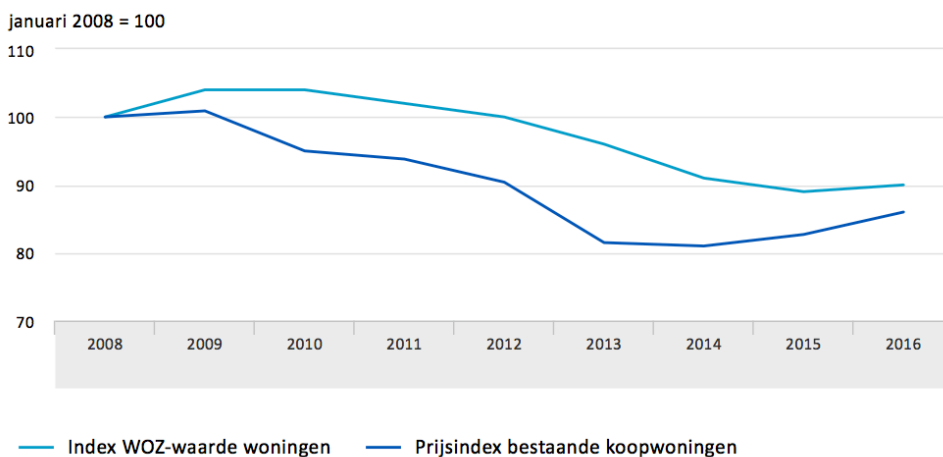
Op basis van onder andere bovengenoemde factoren stelt de gemeente een taxatiemodel op. Dit computermodel bepaalt, op basis van een geautomatiseerde vergelijking voor alle woningen binnen de gemeentegrenzen, een getaxeerde waarde. De gemeente taxeert derhalve niet alle woningen individueel. Dit heet modelmatige waardebeoordeling. Bij modelmatige waardebeoordeling vergelijkt de gemeente de woning die getaxeerd wordt met andere woningen die recent zijn verkocht. Om dit taxatiemodel te maken en te gebruiken moet een gemeente verkoopprijzen analyseren én de kenmerken van woningen bijhouden. Bij modelmatige waardebeoordeling is de taxatiewaarde direct afhankelijk van de gebruikte objectkenmerken. Daarom is het van groot belang dat de gemeente de kenmerken voortdurend actueel houdt. De resultaten van deze modelmatige taxaties worden gecontroleerd met behulp van beoordelingsprotocollen die door de Waarderingskamer zijn opgesteld.

#### 4.5 Ontwikkeling WOZ-waarde in relatie met bestaande koopwoningen

Eén keer per jaar stelt de gemeente de WOZ-waarde van woningen vast. De WOZ-waarde voor het belastingjaar 2017 is wettelijk gebaseerd op het waardeniveau op 1 januari 2016. Dit is derhalve het bedrag dat een woning redelijkerwijs zou hebben opgebracht als het op die datum zou zijn verkocht. De WOZ-waarde volgt de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen derhalve met ongeveer een jaar (tot maximaal 2 jaar) vertraging. Deze vertraging komt doordat woningen die op 1 januari van een jaar aanwezig zijn in de woningvoorraad worden getaxeerd naar de waarde van 1 januari van het voorgaande jaar. De huizenprijzen stijgen al wat langer, terwijl de WOZ-waarde sinds 2016 een stijging laat zien (CBS, 2016). Figuur 4.1 laat dan ook zien dat de ontwikkelingen van de WOZ-waarde en de huizenprijzen niet synchroon lopen. Naast het effect van de taxatie van een jaar eerder, worden bij de ontwikkeling van de WOZ-waarde alle woningen in de woningvoorraad meegenomen, dus ook huurwoningen. Daarnaast verandert de woningvoorraad door nieuwbouw en sloop, wat over het algemeen een positief effect heeft op de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

Figuur 4.1 Ontwikkeling WOZ-waarde en prijzen koopwoningen

#### WOZ-waarde en prijzen bestaande koopwoningen op 1 januari



(bron: CBS, 2016)

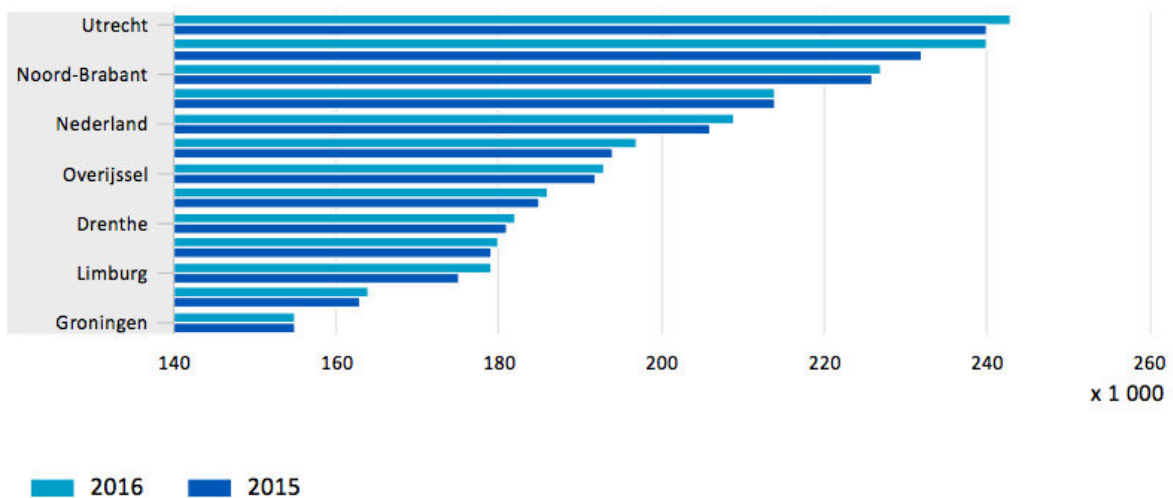


# watisdewozwaarde.nl

(bron: www.watisdewozwaarde.nl)

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is in 2016 voor het eerst sinds 2010 weer gestegen. In 2010 lag de waarde in Nederland nog op € 242.000,- per woning, daarna begon deze te dalen. Op 1 januari 2016 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde € 209.000,- waarmee deze 1,5% hoger lag dan een jaar eerder. Amsterdam spande de kroon met een woningwaardegroei van 9% in het afgelopen jaar. Elburg was de grootste daler met 9,2%. In de provincie Utrecht is de gemiddelde woningwaarde met € 243.000,- het hoogst, gevolgd door Noord-Holland en Noord-Brabant met respectievelijk € 240.000,- en € 227.000,-. De provincie Groningen heeft met gemiddeld € 155.000,- per woning de laagste WOZ-waarde. Met een stijging van 3,4% was de groei het sterkst in Noord-Holland. Ook in Limburg en Zuid-Holland steeg de WOZ-waarde meer dan gemiddeld. In Gelderland en Groningen bleef de gemiddelde woningwaarde gelijk aan die van 2015 (zie figuur 4.2).

Figuur 4.2 WOZ-waarde woningen per provincie



(bron CBS, 2016)

Per provincie loopt de verdeling van de woningen over de verschillende prijsklassen flink uiteen (zie figuur 4.3). Friesland, Groningen, Limburg, Drenthe en Zeeland zijn de provincies waar meer dan 70% van de woningen uit de huursector in een lage WOZ-waardeklasse valt. In Noord-Holland en Utrecht hebben minstens 28% van de huurwoningen een hoge WOZ-waarde. Groningen en Flevoland zijn de provincies waar ongeveer tweederde van de koopwoningen in de klasse goedkoop valt. Van alle provincies zijn Utrecht en Noord-Brabant de provincies met de meeste woningen (>30%) in het dure koopsegment (bron WoOn, 2015).

#### 4.6 Toekomstige rol WOZ-waarde in het WWS

De verschillen in WOZ-waarden illustreren de mate van aantrekkelijkheid van regionale woningmarkten. Om een huurmarkt met marktconforme huren te bereiken stelde de CSED in haar Deskundige Rapport "Naar een integrale hervorming van de woning" in 2010 reeds voor, om de WOZ-waarde geleidelijk in het Woningwaarderingstelsel (WWS) te integreren. Het 'gewicht' van de WOZ-waarde in de woningwaardering zou elk jaar op moeten lopen, totdat de woningwaarde in de eindsituatie voor 100% bepaald wordt door de WOZ-waarde en het WWS kan worden afgeschaft (CSED, 2010). In hoofdstuk 3 hebben we reeds kunnen constateren dat het overheidsbeleid is gericht op een betere doorstroming op de (particuliere) huurwoningmarkt. Het toestaan van meer marktwerking middels de integratie van de WOZ-waarde, mag gezien worden als een juiste invulling voor de door de overheid zo gewenste doorstroming op de woningmarkt. Dit resulteert in een betere vraag- en aanbodverhouding en meer keuzevrijheid voor huurders.

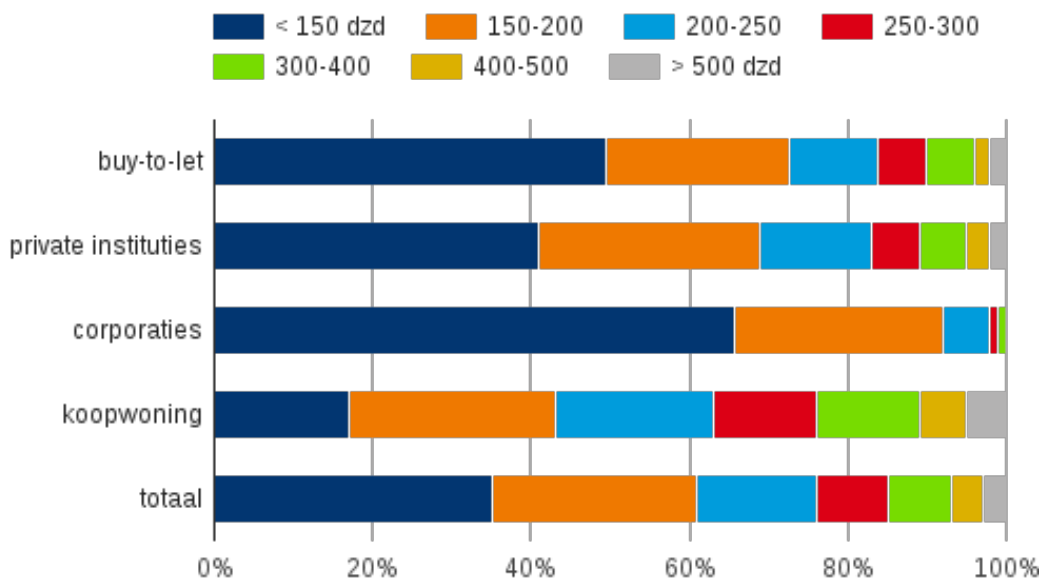
Figuur 4.3 Woningvoorraad naar eigendomsverhouding en WOZ-waarde, 2015

	WOZ-waarde huursector				WOZ-waarde koopsector			
	tot 140.000	140.000- 185.000	hoger dan 185.000	totaal	tot 210.000	210.000- 300.000	hoger dan 300.000	totaal
Groningen	93	11	5	109	104	32	14	150
Friesland	82	8	4	95	117	38	26	182
Drenthe	49	9	5	63	80	37	26	143
Overijssel	104	49	18	172	152	86	61	299
Flevoland	35	14	6	54	71	23	14	108
Gelderland	152	109	49	310	236	156	134	526
Utrecht	71	75	56	202	105	108	107	319
Noord-Holland	214	168	215	597	275	191	183	649
Zuid-Holland	446	176	106	729	449	228	177	854
Zeeland	38	9	4	52	67	27	23	116
Noord-Brabant	153	165	72	391	265	201	200	666
Limburg	137	29	13	178	200	67	47	315
<b>Aantal woningen x1.000 Nederland</b>	<b>1.574</b>	<b>821</b>	<b>555</b>	<b>2.950</b>	<b>2.121</b>	<b>1.194</b>	<b>1.012</b>	<b>4.328</b>

(bron: WoOn, 2015)

In hoofdstuk 2 hebben we kennis kunnen maken met de verschillende spelers op de woningmarkt in Nederland. Wanneer we kijken naar hun bezit in relatie tot de WOZ-waarde valt op dat bijna de helft van woningen een WOZ-waarde heeft welke zich bevindt onder de € 150.000,- (figuur 4.4). In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat de vraag vele malen groter is dan het aanbod en prijzen een stijgende lijn laten zien. Met name de startersmarkt is dermate concurrerend dat prijzen daar en snelle en forse stijging laten zien. Door meer marktwerking toe te laten binnen het WWS zullen de huurprijzen eveneens een stijgende trend laten zien.

Figuur 4.4 Eigendom naar WOZ-waarde, 2015



(Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2015)

#### 4.7 Inleiding woningwaardingsstelsel (WWS)

Marktperfectionen en marktfalen vormen het motief voor de overheid om in te grijpen in de woningmarkt. Het WWS is in 1979 door de rijksoverheid geïntroduceerd als onderdeel van een stelsel van huurprijsregulering. Voornaamste doel was om de kloof tussen huurprijzen van bestaande woningen en die van nieuwe woningen te dichten, als gevolg van het kunstmatig laag houden van de huurprijzen middels subsidies. Bij huurprijsregulering wordt betaalbaarheid aangestuurd door middel van prijsinterventie. Het woningwaardingsstelsel en de huursubsidie zijn de belangrijkste instrumenten en kunnen worden gezien als hoekstenen voor de huurprijsregulering. Het woningwaardingsstelsel is verankerd in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (welke deel uitmaakt van het Burgerlijk Wetboek) en nauw verbonden met een bepaalde systematiek van huurprijsregulering en huuraanpassing. Deze nauwe samenhang beïnvloedt de beoordeling van de bruikbaarheid van het woningwaardingsstelsel en van de mogelijkheden voor modernisering (Conijn en Veerdonk, 2000). Sinds het regeerakkoord van 29 oktober 2012 zat er al een nieuw woningwaardingsstelsel aan te komen, waarin de marktwaarde van de woning een belangrijke rol zou gaan spelen. In dit tweede (2<sup>e</sup>) deel van dit hoofdstuk komen het 'oude' en het 'nieuwe' woningwaardingsstelsel aan bod en wordt aandacht besteed aan de werking van het WWS.

#### 4.8 WWS algemeen en beleidsachtergrond

Het woningwaardingsstelsel (WWS), ook puntensysteem genoemd, is een systeem om een redelijke huurprijs voor een niet-geliberaliseerde huurwoning vast te stellen. Er is sprake van een niet-geliberaliseerde woning als de (kale) huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst onder de liberalisatiegrens van € 710,68 ligt. Een woning krijgt punten (WWS-punten) toegekend op basis van woning- en woonomgevingskenmerken. Hoe meer punten, hoe hoger de waardering en de maximale redelijke huur. Verhuurders moeten het systeem toepassen bij het bepalen van de huur die ze kunnen vragen. Aan de hand van het puntenaantal wordt een maximale huurprijs vastgesteld. Het is een verhuurder niet toegestaan een hogere prijs te vragen

dan deze maximale huurprijs. Huurders kunnen het systeem toepassen om te beoordelen of ze kansrijk bezwaar kunnen maken tegen een huurverhoging, of kansrijk een huurverlaging kunnen verlangen. Hierdoor worden huurders beschermd tegen excessieve huurprijzen. Het wordt bij geschillen toegepast door de Huurcommissie.

In het Woonakkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP is het voornemen opgenomen om te komen tot een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel, waarbij gebruik wordt gemaakt van een combinatie van de WOZ-waarde en het WWS. Randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau en schokeffecten niet mogen optreden (Gopal, 2014). Oorspronkelijk was in het regeerakkoord van 29 oktober 2012 voorgesteld om een maximumhuur van 4,5% van de WOZ-waarde in te voeren. Echter, toen men dit ging doorrekenen, bleek dat dit over een langere periode tot grote en ongewenste effecten kon leiden (Blok, 2014). Uiteindelijk is bij de voorgestelde wijziging, om een maximumhuur van 4,5% van de WOZ-waarde in te voeren, een verfijning aangebracht. Er is voor gekozen om niet alleen de WOZ-waarde per vierkante meter in te brengen, maar ook de absolute WOZ-waarde.

#### **4.9 Het WWS voor 1 oktober 2015**

Het oude WWS bestond uit de volgende onderdelen:

1. oppervlakte van vertrekken;
2. oppervlakte overige ruimten;
3. verwarming;
4. energieprestatie;
5. keuken;
6. sanitair;
7. woonvoorzieningen voor gehandicapten;
8. privé-buitenruimten;
9. woonvorm;
10. woonomgeving;
11. hinderlijke situaties;
12. bijzondere voorzieningen;
13. punten voor schaarste gebieden;
14. beschermd monument.

Voor een nadere toelichting omtrent de puntentelling wordt verwezen naar de bijlagen.

Tot 1 oktober 2015 waren er schaarstepunten te verdienen voor huurwoningen in schaarstegebieden. Schaarstegebieden zijn specifieke regio's. In Nederland zijn er zo'n 140 voormalige schaarstegemeenten, die zich vooral in Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant bevinden (zie figuur 4.5) Huurwoningen in de gemeenten die in deze schaarstegebieden liggen, kregen extra woonpunten. Deze punten werden ook wel Donnerpunten genoemd, naar voormalig minister Donner. Aan alle woningen in deze gemeenten werden extra punten toegekend: als de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> hoger was dan het gemiddelde van € 2.900,- werden 25 extra WWS-punten toegekend en anders 15. De maatregel was bedoeld om de marktwerking weer op gang te krijgen en de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen (Donner, 2011).

Figuur 4.5 Voormalige schaarstegebieden



(Bron: CBS, 2015)

#### 4.10 Doel van de wijziging van het WWS

Volgens de overheid is er op de huurmarkt in het algemeen sprake van een gebrekkige relatie tussen de prijs enerzijds en kwaliteit en marktwaarde van zelfstandige huurwoningen anderzijds. De gewildheid en locatie van woningen kwamen volgens het kabinet in het voormalige WWS minder goed tot hun recht. Voormalig minister Blok is van mening dat investeren in (nieuwe) huurwoningen interessanter wordt, wanneer de huurprijs in de lokale marktsituatie wordt meegewogen. Investeren in het middensegment van de huurmarkt moet voor marktpartijen interessanter worden gemaakt. Het kabinet verwacht dat dit uiteindelijk zal leiden tot een gezonde en betere doorstroming op de woningmarkt. Meer investeringen in huurwoningen komt tevens ten goede aan de werkgelegenheid. Dat prijs, kwaliteit en marktwaarde zo weinig samenhangen, vindt in de eerste plaats zijn oorzaak in het op grote schaal toegepaste sociale huurbeleid. Het wijzigen van het WWS moet de concurrentievervalsingen vanuit de corporatiesector wegnemen (Blok, 2014).

#### 4.11 Het WWS na 1 oktober 2015

Op 17 oktober 2014 presenteerde minister Blok zijn plan voor een sterk gewijzigd WWS, welke op 24 december 2014 door de Tweede Kamer werd goedgekeurd. Daarbij werd afgesproken dat het nieuwe WWS op 1 oktober 2015 werd ingevoerd. Het nieuwe WWS gaat uit van een integratie van de WOZ-waarde in het bestaande WWS. In eerste instantie wilde het kabinet na wijziging van het WWS, de onderdelen woonomgeving, woonvorm en schaarstegebied laten vervallen. Daarvoor zou in de plaats alleen de WOZ-waarde per vierkante meter komen. Bij het schaarstegebied gaat het namelijk om een waardering op regioniveau, terwijl een waardering op het niveau van de locatie van de individuele woning wellicht beter zou zijn (Gopal, 2014).

Uiteindelijk is ten opzichte van deze voorgeslede wijziging een verlijning aangebracht door niet alleen de WOZ-waarde per vierkante meter in te brengen, maar ook de absolute WOZ-waarde.



Per 1 oktober 2015 is het puntensysteem gewijzigd en zijn de onderdelen 9, 10, 11 en 13 komen te vervallen. Een korte toelichting:

- Woonvorm: dit had betrekking op de soort woning, te weten een vrijstaande woning, een tussenwoning of een appartement.
- Woonomgeving: het ging hierbij om een waardering van voorzieningen in de omgeving, zoals de aanwezigheid van groenvoorzieningen, speelgelegenheden, parkeergelegenheden, scholen, winkels en openbaar vervoer.
- Hinderlijke situaties: daaronder werd begrepen geluidsoverlast, verval van de buurt, stadsvernieuwingsactiviteiten en buurt- en bodemverontreiniging.
- Punten voor schaarste gebieden.

Deze onderdelen hebben plaatsgemaakt voor punten voor de WOZ-waarde. Dit leidt tot de volgende puntentoekekening:

- Voor elke € 7.900 van de WOZ-waarde : 1 punt
- Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 120 : 1 punt

Onderstaand wordt een voorbeeld geschetst van de puntentoekekening op basis van de WOZ-waarde:

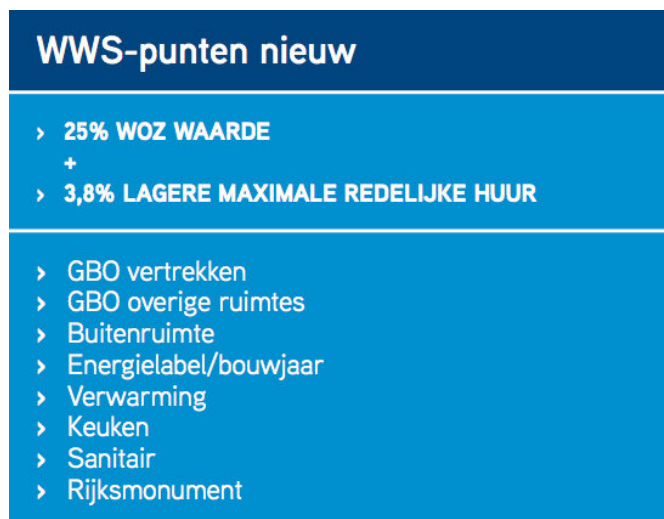
Voorbeeld

- WOZ-waarde € 150.000,-
  - Woonoppervlakte 70 m<sup>2</sup>
- |                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| 150.000 / 7.900     | = | 18,99 punten        |
| 150.000 / 70 / 120  | = | <u>17,86 punten</u> |
| Totaal              |   | 36,85 punten        |
| <b>Na afronding</b> |   | <b>37 punten</b>    |

De hiervoor aangegeven kengetallen (€ 7.900 en € 120) zullen jaarlijks per 1 juli (opnieuw) worden vastgesteld op basis van de algemene wijziging van de WOZ-waarde (Blok, 2015). De WWS-punten voor de huidige onderdelen plus de uitkomst van bovenstaande berekening geeft de nieuwe WWS-punten van een woning. De maximaal redelijke huur kan worden afgeleid uit de tabel (zie bijlagen) welke geldt vanaf 1 juli 2015. Het is de bedoeling dat de WOZ-waarde ongeveer 25% van de maximale huurprijs zal bepalen. Om dat te bewerkstelligen zijn de maximale huurprijzen door invoering van het nieuwe WWS eenmalig met 3,8% verlaagd. Daarnaast geldt dat de minimale WOZ-waarde waarmee wordt gerekend € 40.000,- is. Deze waarde geldt dus ook als de WOZ-waarde van den woning onder dit bedrag ligt (Blok, 2015).

Door de grotere rol van de WOZ-waarde in het puntensysteem zal de maximale redelijke huur van veel woningen veranderen. Dit heeft geen gevolgen voor de huurprijs van de zittende bewoner. Tenzij de maximaal redelijke huurprijs van een woning lager wordt dan de huurprijs die de bewoner nu betaalt. In dat geval kan een huurder huurverlaging voorstellen (Aedes, 2015).

Figuur 4.5 Samenstelling nieuwe WWS-punten



(Bron: Colliers, 2015)

#### 4.12 Conclusie

Dit hoofdstuk heeft meer inzicht gebracht in de Wet WOZ en de WOZ-waarde. Daarnaast is de achtergrond en werking van het woningwaarderingssysteem nader belicht. Markthuren zijn, op initiatief van de overheid middels huurprijsregulering, voor een groot deel van de huurvoorraad niet van toepassing. Duidelijk komt dan ook naar voren dat in het oude WWS, de locatie nauwelijks een rol speelde. Met name het later toevoegen van extra punten voor 'schaarstegebieden' heeft daar in eerste instantie aan tegemoet willen komen. Echter dit was maar van toepassing op een deel van Nederland. De WOZ-waarde is met de wijzigingen binnen het WWS een belangrijke(re) rol gaan spelen in het vaststellen van een maximaal redelijke huurprijs. De kenmerken locatie en gewildheid zijn van grote invloed op de WOZ-waarde en bepaalt daarmee direct ook de hoogte van de huurprijs. In het oude WWS kwam de locatie maar minimaal tot uitdrukking in de WOZ-waarde. In dit hoofdstuk hebben we evenwel kunnen constateren dat de WOZ-waarde per provincie en thans ook per plaats enorm uit elkaar kunnen lopen. De WOZ-waarde telt momenteel voor circa 25% mee in de WWS-punten (en de maximaal redelijke huur). Logisch gevolg lijkt dan ook dat huurprijzen zullen gaan fluctueren onder druk van een almaar veranderende woningmarkt. In het volgende hoofdstuk gaan we op zoek naar een antwoord hierop.

## HOOFDSTUK 5: UITVOERING PRAKTIJKGERICHT ONDERZOEK

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het praktijkdeel van dit onderzoek uiteengezet. Er wordt beschreven op welke wijze data is verzameld en welke onderzoeksmethoden ten grondslag liggen aan dit onderzoek. Voor dit onderzoek is gekozen om gebruik te maken van meerdere casestudies. Naast de casestudies is ervoor gekozen om vastgoedexperts en vastgoedbeleggers te confronteren met de wijzigingen in het WWS en de (mogelijke) gevolgen hiervan. De interviews dienen als verdieping naast de casestudies en zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 6.

### 5.2 Casestudie

Het woord case komt van het Latijnse casus en betekent oorspronkelijk eenvoudig voorval, gebeurtenis, toestand of conditie. Een casestudie (casestudy of gevalstudie) is een onderzoek bij slechts één onderzoekseenheid aan de hand van een praktijkgeval (Van Dale, 2017). In de academische wereld zijn er verscheidene definities van een casestudie beschikbaar. Bekend zijn onder andere Swanborn, Yin en Jochems en Joosten. Yin stelt dat casestudies gebruikt kunnen worden voor exploratief, descriptief, verklarend en illustratief onderzoek. Swanborn is van mening dat het gebruik van casestudies een goede manier is van dataverzameling. Hij stelt daarbij de voorwaarde dat vooraf zorgvuldig verantwoord moet worden welke probleemstelling men met de casestudie wil oplossen en achteraf verantwoord moet worden in hoeverre dat is gelukt (Swanborn, 1994). In deze onderzoek wordt onderstaande definitie gehanteerd:

“Een casestudie is de intensieve bestudering van een verschijnsel binnen zijn natuurlijke situatie, zodanig dat verwevenheid van relevante factoren behouden blijft” (Jochems en Joosten, 2005).

Een casestudie moet volgens Jochems en Joosten voldoen aan de volgende kenmerken:

- Er is sprake van één eenheid, of slechts enkele eenheden, uit de verzameling die het domein van de probleemstelling vormt;
- De bestudering van het verschijnsel vindt plaats in zijn natuurlijke omgeving;
- Het onderzoek strekt zich uit over een bepaalde periode waarbij op diverse tijdstippen metingen worden gedaan ofwel achteraf informatie over ontwikkelingen in de periode wordt verzameld;
- Er worden meestal diverse databronnen gebruikt. De belangrijkste zijn participerende observatie, interviews met informanten en beschikbare documenten;
- De onderzoeker is gericht op een gedetailleerde beschrijving van tal van variabelen om zo verklaringen voor processen op het spoor te komen. Vervolgens kunnen deze worden gegeneraliseerd naar een algemeen geldende situatie;
- Deze beschrijvingen en verklaringen worden getoetst aan de beschrijvingen en verklaringen die door de onderzochten zelf worden gegeven.

De casestudie wordt tegenwoordig niet alleen gebruikt als één enkel geval wordt bestudeerd, maar ook als er sprake is van een beperkt aantal gevallen. ‘Beperkt’ wil zeggen dat zelden de vier of vijf gevallen worden overschreden (Jochems en Joosten, 2005). Aangezien we het effect willen bepalen voor meerdere plaatsen in Nederland, maken we in het praktijkdeel gebruik van meervoudige casestudies. De casestudie beschrijft twee scenario’s, waarbij het verschil van de marktwaarde voor én na de wijziging van het WWS wordt uitgedrukt. De berekeningen zijn zo opgesteld dat de resultaten van het onderzoek voor anderen goed navolgbaar en controleerbaar zijn.



### 5.3 Selectie plaatsen en woningcomplexen

De casestudies zullen worden uitgevoerd onder woningcomplexen welke zijn gelegen in een select aantal gemeenten. In deze scriptie gaan we bewust op zoek naar de “extremen” die zich voordoen op de Nederlandse markt voor huurwoningen. Deze gemeenten zijn qua ligging afwijkend en onderscheidend ten opzichte van de gemiddelde gemeenten in Nederland, doordat ze zijn gelegen dan wel beschikken over één (1) of meerdere van onderstaande kenmerken:

6. “dure gemeente” (hoge positieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016);
7. “goedkope gemeente” (hoge negatieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016);
8. krimpregio;
9. voormalig “schaarstegebied”;
10. gebied met een bovengemiddelde vraag naar huurwoningen.

Door deze selectiecriteria te hanteren worden de “extremen” onderzocht. Onder de gemeenten welke derhalve onderdeel uit gaan maken van de casestudies, wordt een gemiddeld complex van huurwoningen geselecteerd en berekend hoeveel punten deze zouden krijgen op basis van het vorige WWS. Vervolgens wordt voor dezelfde huurwoningen een puntenberekening gemaakt welke is gebaseerd op basis van het nieuwe WWS, waarbij de WOZ-waarde is geïntegreerd. Het verschil in maximaal redelijke huurprijs tussen het oude en het nieuwe WWS kan op deze wijze in kaart worden gebracht. De maximaal redelijke huurprijzen worden als huurinkomsten gebruikt voor de uiteindelijke waardering van de marktwaarde, tenzij de markthuurlen in de geliberaliseerde sector hoger ligt. In elke geselecteerde gemeente wordt (voor zover mogelijk) onderzoek verricht onder een woningcomplex welke qua huurprijs en WWS-punten liggen rond de huurprijsliberalisatiegrens van € 710,68 en 145 WWS-punten. Voor de diverse casestudies worden er derhalve woningcomplexen geselecteerd met sociale (gereguleerde) huurwoningen of een woningcomplex bestaande uit huurwoningen welke vallen onder het geliberaliseerde huursegment. Een combinatie van beiden huursectoren binnen hetzelfde woningcomplex behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Op basis van bovenstaande selectiecriteria hebben diverse gemeenten zich gekwalificeerd voor het gebruik in de casestudies. Aangezien een casestudie zich beperkt tot één (1) of slechts enkele gevallen zijn per categorie twee (2) gemeenten geselecteerd. Onderstaand volgt een korte toelichting per categorie.

#### 1. “Dure gemeente” (hoge positieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016)

Bloemendaal, Laren (N.H.), Blaricum, Wassenaar en Rozendaal behoren in Nederland tot de gemeentes met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde. In deze categorie is gekozen voor de plaatsen **Laren (N.H.)** en **Wassenaar**, aangezien deze plaatsen beschikken over een ruim en representatief aanbod huurwoningen, zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde in Laren (N.H.) en Wassenaar ligt 159% respectievelijk 129% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland (CBS, 2016). Daarbij zijn in Laren (N.H.) en Wassenaar de markthuurlen extreem hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde (NVM, 2016).

#### 2. “Goedkope gemeente” (hoge negatieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016)

Delfzijl, Appingedam, Pekela, Stadskanaal, Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Leeuwarden behoren in Nederland tot de gemeentes met de laagste gemiddelde WOZ-waarde. Wat opvalt is dat al deze gemeentes, behalve Leeuwarden vallen in krimpregio's. In deze categorie is gekozen voor de plaatsen **Heerlen** en **Leeuwarden**, aangezien deze plaatsen beschikken over een ruim en representatief aanbod huurwoningen, zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde in Heerlen en Wassenaar ligt 42% respectievelijk 41% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland (CBS, 2016). Daarnaast valt Heerlen eveneens in een krimpregio, welke behandeld zullen worden in de categorie 3. krimpregio's.

### 3. Krimpregio's

Krimpregio's zijn regio's die kampen met een bevolkingsdaling. De gebieden waar de bevolkingskrimp het sterkst is, zijn de topkrimpgebieden. In deze gebieden daalt de bevolking met 16% tot 20%, zo is de verwachting. Vooral gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg en Noord- en Oost-Groningen hebben te maken met een dalend aantal inwoners (zie bijlage Krimp- en Anticipeerregio's). In deze categorie zijn de plaatsen **Terneuzen** en **Delfzijl** geselecteerd.

Figuur 5.1 Krimp- en anticipeerregio's



(bron: [www.vanmeernaarbeter.nl](http://www.vanmeernaarbeter.nl))

### 4. Voormalig "schaarstegebied"

Tot 1 oktober 2015 was er in Nederland sprake van schaarstegebieden. Een schaarstegebied is een gebied of gemeente waarin een tekort is aan sociale huurwoningen. Een gereguleerde huurwoning in een schaarstegebied kreeg 15 punten extra op basis van het woningwaarderingstelsel. Indien de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> hoger was dan € 2.900,- kreeg een huurwoning geen 15 maar 25 extra punten. **Alkmaar** is in deze categorie geselecteerd aangezien deze plaats ligt in een voormalig schaarste gebied aangevuld met een negatieve afwijking van 12 % ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde. **Apeldoorn** is geselecteerd aangezien deze gemeente eveneens in een voormalig schaarstegebied is gelegen.

## 5. Gemeentes met een bovengemiddelde vraag naar huurwoningen

Dit zijn gemeentes die te maken hebben met een bovengemiddelde vraag naar huurwoningen. **Amsterdam** en **Utrecht** zijn voor deze categorie geselecteerd, aangezien de woningmarkt hier sterk onder druk is komen staan het afgelopen jaar (NVM, 2016).

### Selectie woningcomplexen per casestudie

In elke geselecteerde plaats wordt een (1) woningcomplex gebruikt voor de casestudie. Per casestudie kan dat zijn een complex met sociale (gereguleerde) huurwoningen of een complex bestaande uit huurwoningen welke vallen onder het geliberaliseerde huursegment. Een combinatie van beiden huursectoren binnen hetzelfde woningcomplex behoort eveneens tot de mogelijkheden. Om zoveel mogelijk kenmerken en gegevens uit de markt te kunnen halen, wordt gebruik gemaakt van woningen/appartementen die daadwerkelijk op de markt worden aangeboden, dan wel in het recente verleden zijn verhuurd. Het is voor dit onderzoek belangrijk dat de data welke wordt gebruikt, betrouwbaar, verifieerbaar en reproduceerbaar is. Redenen genoeg om gebruik te maken van de database van de NVM, het Kadaster en openbare bronnen als Funda, Pararius en Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).

### 5.4 Waardering marktwaarde in verhuurde staat van de geselecteerde woningcomplexen

Een taxatie van woningcomplexen in verhuurde staat kan om verschillende redenen worden uitgevoerd. Als uitgangspunt is hier als taxatiedoel gekozen voor een balanstaxatie, aangezien hiervoor de marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald. Uitgangspunt is daarbij de verkoop van het complex aan een derde volgende de Richtlijnen RJ 213 Vastgoedbeleggingen en RJ 645 Toegelaten instellingen en volkshuisvesting (Raad voor Jaarverslaggeving, 2016). De marktwaarde kan worden gezien als het geldbedrag dat verkregen zou kunnen worden bij verkoop. Marktwaarde wordt als volgt gedefinieerd (RICS, 2014):

*Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

Aangezien deze scriptie de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde behandeld, besteden we eveneens aandacht aan het begrip markthuur. Markthuur wordt gedefinieerd als (RICS, 2014):

*De markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object, of ruimte binnen een object, op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.*

Voor verhuurde en inkomsten genererende objecten is de inkomstenbenadering de meest geschikte waarderingmethode (Van Gool, 2013). De marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat kan worden bepaald op basis van verschillende taxatiemethoden, te weten:

- Huurwaardekapitalisatie-methode
- BAR en NAR-methode
- Discounted Cash Flow-methode (DCF-methode)

#### Huurwaardekapitalisatie-methode

De huurwaardekapitalisatie-methode (HWK-methode) bepaald de marktwaarde in verhuurde staat, door de bruto huurwaarde te vermenigvuldigen met de bruto kapitalisatiefactor. De kapitalisatiefactor geeft aan hoeveel keer de aanvangsjaarhuur men bereid is te betalen voor een woningcomplex in verhuurde staat.

$$\text{Marktwaarde} = X * (\text{bruto}) \text{ aanvangsjaarhuur}$$

#### BAR en NAR-methode

Het bruto aanvangsrendement (BAR) geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering (v.o.n.). Bij gebruik van de BAR-methode wordt de marktwaarde van een woningcomplex bepaald door de totale effectieve bruto markthuuropbrengsten in het eerste jaar van exploitatie van een object voor een oneindige periode contant te maken, door dit inkomen te delen door het bruto-aanvangsrendement (Van Arnhem, Berkhout en ten Have, 2013).

$$\text{Marktwaarde} = \text{bruto effectieve markthuur} / \text{bruto aanvangsrendement (BAR)}$$

Het netto aanvangsrendement (NAR) is in principe gelijk aan de BAR-methode, alleen wordt de bruto effectieve markthuur vermindert met de exploitatiekosten en wordt deze gedeeld door de NAR in plaats van de BAR.

$$\text{Marktwaarde} = \text{bruto effectieve markthuur} - \text{exploitatiekosten} / \text{netto aanvangsrendement (NAR)}$$

#### DCF-methode

De DCF-methode is een methode waarbij alle toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt en daarna bij elkaar worden opgeteld. De bouwstenen van de DCF-methode zijn de inkomsten, exploitatiekosten, inflatie, beschouwingsperiode, eindwaarde en de yield. Het contant maken van de uitkomsten gebeurt met een disconteringsvoet. Idealiter is deze gebaseerd op referentietransacties. Doorgaans wordt dit gedaan door uit te gaan van het effectieve rendement op 10-jaars staatsleningen en een risico-opslag, afhankelijk van de categorie onroerend goed en/of specifieke objectrisico's (IPD Nederlandse Vastgoedindex; Taxatierichtlijnen, 2013).

De eindwaarde speelt een grote rol bij de DCF-methode. De eindwaarde is het verwachte bedrag dat op de laatste dag van de beschouwende disconteringsperiode wordt overeengekomen voor een vastgoedobject tussen een willige koper en een willige verkoper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een behoorlijke marketing en waarbij partijen kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen (van Arnhem, Berkhout en ten Have, 2013).

$$\text{DCF} = \frac{\text{som van alle verdisconteerde toekomstige kasstromen incl. eindwaarde}}{1 + \% \text{ kosten koper}}$$

Hoewel de parameter "huur" van toepassing is bij alle hierboven genoemde taxatiemethoden, is er in deze scriptie bewust gekozen voor de DCF-methode. Niet alleen is sinds 2011 de DCF-methode verplicht voorgeschreven door de IPD/ROZ Vastgoedindex bij het taxeren van woningcomplexen in verhuurde staat. Het Platform van Taxateurs en Accountants stelt tevens dat het DCF-model leidend zou moeten zijn bij het opstellen van marktwaardetaxaties (PTA, 2014). Belangrijkste reden daarvoor is dat het DCF-model als enige rekening houdt met toekomstige kasstromen.

Bij de waardering van woningcomplexen in verhuurde staat dient een doorexploiteerscenario en een uitpondscenario te worden onderscheiden, tenzij uit marktanalyse blijkt dat een uitpondscenario niet realistisch is. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploiteerscenario. Derhalve wordt een nader omschrijving gegeven van:

1. de marktwaarde in verhuurde staat bij uitponden;
2. de marktwaarde in verhuurde staat bij doorexploiteren.

#### **De marktwaarde in verhuurde staat bij uitponden**

In het uitpondscenario wordt ervan uitgegaan dat woningen direct worden aangeboden aan de huidige huurder of dat de woning bij mutatie leeg wordt verkocht. Indien woningen muteren, dan geldt dat de huur voor deze woningen niet wordt opgetrokken, maar dat daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom wordt ingerekend, die gelijk is aan de leegwaarde. Na de 15-jarige DCF-periode wordt een restwaarde aan woningen toegekend, die nog niet verkocht zijn. De kasstromen en de restwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de definitieve waarde in het uitpondscenario te komen (Fakton, 2016).

#### **De marktwaarde in verhuurde staat bij doorexploiteren**

Het doorexploiteerscenario gaat ervan uit dat eenheden worden doorverhuurd, waarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke huur bij mutatie van de woning. In het doorexploiteerscenario wordt voor de 15-jarige DCF-periode een huurkasstroom (en bijbehorende huurderiving), een onderhoudskasstroom, een beheerkasstroom, overige lasten en eventueel een kasstroom voor erfpacht bepaald. Daarbij geldt dat er rekening mee wordt gehouden dat elk jaar een deel van de woningen muteert. Van deze muterende woningen wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, welke is bepaald op basis van de markthuur of de wettelijke maximale huur. Aan het einde van de DCF-periode wordt een restwaarde ingerekend. Bij de restwaarde worden de huurkasstromen uit jaar 15 op basis van de ingevoerde exit yield nog voor een aantal aanvullende jaren ingerekend. De kasstromen en de restwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen (Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat, 2016).

#### **Uitgangspunten waardering marktwaarde in verhuurde staat**

Een van de belangrijkste parameters in de DCF-methode betreft de parameter "huur". Ter afbakening wordt uitgegaan van ceteris paribus. Dit houdt concreet in dat de parameter huur aan wijziging onderhevig is onder invloed van het WWS, waarbij er gesteld wordt dat de andere parameters in het DCF-model gelijk blijven. Om een goed vergelijk te verkrijgen in de situatie voor en na wijziging, zijn derhalve de andere parameters per woningcomplex en plaats gelijkgesteld. Daarbij geldt echter wel dat de markthuren van de diverse wooneenheden gebaseerd zijn op markttransacties uit het recente verleden (lees maximaal 3 jaar oud). Voor een uitgebreide omschrijving van de parameters, uitgangspunten, aannames en het vaststellen van de disconteringsvoet wordt verwezen naar het [Handboek modelmatig waarden marktwaarde](#), Actualisatie peildatum 31 december 2016 (Fakton, 2016) in de bijlagen.

## Hoofdstuk 6: ANALYSE EN PRESENTATIE VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN

### 6.1 Inleiding

Om de invloed van marktwerking op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt beter te kunnen duiden, is in hoofdstuk 3 het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton beschreven. De vastgoedmarkt blijkt een verzameling van verschillende deelmarkten te zijn, die dynamisch met elkaar in verband staan (DiPasquale en Wheaton, 1992). Exogene schokken kunnen de verschillende deelmarkten in beweging brengen. De vraag is of het toevoegen van de WOZ-waarde binnen het WWS van invloed zal zijn op de samenstelling van de huurprijzen en derhalve mag worden gezien als een exogene schok. Aan de hand van casestudies en interviews wordt nader duiding gegeven aan de gevolgen van deze (mogelijke) exogene schok. In hoofdstuk 5 is dan ook uitvoerig beschreven op welke wijze data wordt verzameld middels casestudies. Naast de casestudies is ervoor gekozen om vastgoedexperts en vastgoedbeleggers te confronteren met de wijzigingen in het WWS en de (mogelijke) gevolgen hiervan. De interviews dienen als verdieping naast de casestudies. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de casestudies gepresenteerd, gevolgd door de interviews met de experts en beleggers. Op basis van de selectiecriteria uit hoofdstuk 5 hebben tien (10) plaatsen zich gekwalificeerd voor het gebruik in de casestudies. Het doel van deze analyse is te onderzoeken of én in welke mate er een waardeverandering is opgetreden, ten gevolge van het nieuwe woningwaarderingssysteem. Daarnaast is het doel meer inzicht te verkrijgen of er daadwerkelijk verschuivingen van verhuurde woningen zichtbaar zullen zijn, tussen de gereguleerde (sociale sector) en geliberaliseerde (vrije sector) huurmarkt.

### 6.2 Casestudies

Onderstaand volgt per categorie een analyse en toelichting. Voor uitgebreide toelichtingen, overzichten qua punten en berekeningen per casestudie wordt verwezen naar de bijlagen.

#### 1. “Dure gemeente” (hoge positieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016)

Laren N.H. en Wassenaar staan bekend als plaatsen met de duurste woningen in Nederland. Het is dan ook geen toeval dat voor de derde maal op rij de Wassenaarse Konijnenlaan de duurste straat van het land is (Calcasa, 2017). Dit vertaalt zich in deze plaatsen dan ook in hoge WOZ-waardes, wat duidelijk is te zien in de verdeling van de WWS-punten.

In de casestudie Laren N.H. stijgt het aantal WWS-punten met bijna 10%, ondanks dat Laren N.H. haar schaarstepunten heeft moeten inleveren. In de nieuwe situatie vertegenwoordigd de WOZ-waarde maar liefst 37% van het totaal aantal WWS-punten. Dit levert voor het desbetreffende woningcomplex dermate veel WWS-punten op, dat alle appartementen vanuit het gereguleerde segment overgaan naar de vrije huurmarkt. De gevolgen daarop mogen gerust extreem worden genoemd. De huurinkomsten in de nieuwe situatie stijgen maar liefst met 34% en de marktwaarde bij doorexpluiten en uitponden stijgt met 69% respectievelijk 15%. Bijkomend voordeel is dat de verhuurdersheffing in de nieuwe situatie volledig komt te vervallen.

In de casus Wassenaar is de stijging nog extremer met een puntenstijging van 18%. Het aandeel van de WOZ bedraagt in deze casus circa 30% van de WWS-punten, waar in de oude situatie de locatie-gebonden punten niet verder kwamen dan 18%. Deze stijging mag eveneens gerust extreem worden genoemd, daar Wassenaar in tegenstelling tot Laren N.H. nimmer schaarstepunten heeft gekend. De totale huursom na wijziging stijgt met bijna 20%, welke behoorlijk doorwerkt in de marktwaarde. In het doorexpluatiescenario stijgt de marktwaarde met 30%, welke voornamelijk wordt veroorzaakt door de fors hogere huursom. De marktwaarde in het uitpondscenario stijgt met bijna 6%.

## 2. “Goedkope gemeente” (hoge negatieve afwijking ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde 2016)

Zowel de casestudie Heerlen alsmede Leeuwarden, laten eenzelfde beeld zien. De integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaardingsstelsel is niet of nauwelijks van invloed op de huurwaarde, alsmede de marktwaarde van de ondergezochte woningcomplexen. In beide casestudies compenseert de WOZ-waarde nagenoeg de punten welke voorheen werden verkregen door woonvorm en woonomgeving. Van een extreme schok (daling) door de relatief lage WOZ-waardes in de onderzochte woningcomplexen, kan dan ook niet worden gesproken.

## 3. Krimpregio's

In de categorie “krimpregio's” zien we enigszins een tegenstrijdig beeld. Waar de casestudie Delfzijl een daling van het aantal WWS-punten met 6,2% laat zien, is het aantal WWS-punten in Terneuzen met 8,1% gestegen. Uiteindelijk heeft het voor de totale huursom alsmede ook de marktwaarde in verhuurde staat voor beide complexen echter nauwelijks effect. Ondanks dat Delfzijl een daling laat zien van de WWS-punten alsmede de maximaal redelijke huurprijs, is de daling van de totale huursom, met minder dan 1%, maar minimaal. Dit kan grotendeels worden verklaard doordat de markt in Delfzijl niet meer wil of kan betalen dan de nieuw vastgestelde maximaal redelijke huurprijs. Ondanks dat voorheen de maximaal redelijke huurprijs hoger lag dan op waardepeildatum, is de markt nimmer bereid geweest om deze huurprijs te betalen. Feitelijk zijn met de wijzigingen binnen het WWS, de markthuurlen en de maximaal redelijke huurprijs beter in balans gekomen. Doordat de maximaal redelijke huurprijs en de marktprijs in de nieuwe situatie aan elkaar gewaagd zijn, is de daling van het aantal WWS-punten uiteindelijk maar van zeer beperkte invloed op de marktwaarde van het woningcomplex.

De casestudie Terneuzen laat gedeeltelijk een tegenovergesteld beeld zien. Hoewel Terneuzen is gelegen in een krimpregio, stijgt het aantal WWS-punten evenals de maximaal redelijke huurprijs met 8%. In Terneuzen doet zich dan ook de situatie voor dat de markthuurlen grotendeels onder het prijsniveau ligt welke middels het WWS wordt berekend. Op basis van het woningwaardingsstelsel zouden onder invloed van de WOZ-waarde, hogere huurprijzen gerechtvaardigd zijn. Echter, de markt is niet bereid deze huurprijzen te betalen. Kortom, de prijs die de markt voor een huurwoning bereid is te betalen, ligt onder het niveau van het woningwaardingsstelsel. Ondanks de lage markthuurlen blijft de marktwaarde op complexniveau derhalve nagenoeg onveranderd.

## 4. Voormalig “schaarstegebied”

Het wegvallen van de schaarstepunten heeft in deze categorie belangrijke gevolgen voor het aantal punten en de bijbehorende huuropbrengst. Apeldoorn verliest bijna 7% aan WWS-punten en Alkmaar levert bijna 6% in. Duidelijk is waar te nemen dat de integratie van de WOZ-waarde het verlies van met name de schaarstepunten niet compenseert. Voor het woningcomplex in Apeldoorn heeft dit tot gevolg dat de totale huursom van het woningcomplex daalt met 7,7%. Door te kijken naar de verkoopwaarde van de woningen bij uitpanden, wordt het verlies uiteindelijk beperkt tot “slechts” 3,4%.

In Alkmaar zijn de gevolgen aanzienlijk groter. De huursom van het getaxeerde woningcomplex daalt maar liefst met 11,5%. Het totale verlies in huuropbrengsten is echter veel groter dan in eerste instantie op basis van de puntentelling is berekend. Dit kan worden verklaard doordat in het oude systeem tien (10) appartementen zich in de geliberaliseerde sector bevonden, waardoor een hogere markthuurlen haalbaar werd. In het nieuwe puntensysteem vallen alle appartementen onder het gereguleerde regime, waardoor de huurprijzen lager worden gewaardeerd en voor alle appartementen de verhuurderheffing eveneens van toepassing is. De lagere huuropbrengsten aangevuld met een forse kostenverhoging van de verhuurheffing maken dat het wooncomplex in Alkmaar 14,5 % in waarde is gedaald.

## 5. Gemeenten met een bovengemiddelde vraag naar huurwoningen

Dat de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht sterk onder druk is komen staan de afgelopen jaren zal aan weinig mensen voorbij zijn gegaan. De casestudie Amsterdam laat zien dat de wijzigingen in het WWS voor huurprijzen rondom de liberalisatiegrens, enorme gevolgen kan hebben. De WOZ-waardes in Amsterdam liggen op een dergelijk hoog niveau dat deze het verlies van met name de schaarstepunten ruimschoots compenseren, met als gevolg dat alle appartementen en studio's na de wijziging in het WWS voor markthuurgprijzen mogen worden verhuurd. Naast een stijging van de huuropbrengsten vervalt de verhuurderheffing, wat tot gevolg heeft dat marktwaarde van dit complex uiteindelijk stijgt met ruim 15%.

De casus Utrecht laat (voorlopig) een verrassend beeld zien. Gemiddeld laten de studio's in City Campus Max qua WWS-punten en maximaal redelijke huurprijs, een daling zien van rond de 4%. De totale huursom daalt met 5%, wat mede wordt veroorzaakt door de lagere puntentelling, waardoor een aantal studio's vanuit het geliberaliseerde segment (lees hogere markthuur) terugvallen naar het gereguleerde segment. De waardedaling van het woningcomplex, rekening houdende met de hoogste waarde (doorexplotten vs. uitponden) komt uit op circa 7,5%. Dit wordt met name veroorzaakt door het verschil tussen een relatief lage WOZ-waarde en de hoge(re) marktwaarde bij uitponden, welke van toepassing zijn op deze casestudie. Op het moment dat de WOZ-waardes dichterbij de marktwaardes zullen komen te liggen, kan het aan WWS-punten en indirect de huurprijs aanzienlijk stijgen. Aangezien de WOZ-waardes minimaal een (1) jaar achterlopen qua waardepeildatum, zal het verschil echter bij de huidige marktomstandigheden in Utrecht snel worden ingelopen.

## 6.3 Interviews

Om een kwalitatieve indruk te krijgen welk effect de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel heeft, is het belangrijk te weten hoe beleggers en vastgoedprofessionals zelf denken over de wijziging van het WWS. Betrouwbaarheid is belangrijk bij het uitvoeren van een goed onderzoek, derhalve zijn er ter aanvulling op de casestudies vijf (5) interviews gehouden met vastgoedprofessionals en particuliere beleggers. Bewust is gekozen om particuliere beleggers te interviewen die woningcomplexen in verhuurde staat in hun bezit hebben. Dit is in lijn met de algemene focus van deze scriptie, welke zich richt op de particuliere vastgoedbeleggingsmarkt. Daarnaast is gekozen om vastgoedprofessionals te interviewen die in hun dagelijkse praktijk te maken hebben met woningcomplexen in verhuurde staat en direct zij het indirect te maken hebben met de wijzigingen in het WWS. Deze vastgoedprofessionals zijn dagelijks verantwoordelijk voor het beheer, waarden, dan wel aan- en verkopen van woningcomplexen. Zij weten derhalve als geen ander wat er in de markt speelt en waar private en institutionele beleggers op letten.

### Interview Bjorn Baaij RT

- Datum: Utrecht, 18 mei 2017
- Taxateur van woningcomplexen in verhuurde staat en eigenaar van 15 particulier verhuurde studio's en appartementen in Utrecht

Vragen:

#### 1. Op welke manier komt u in uw dagelijkse praktijk in aanraking met het woningwaarderingstelsel?

Met name als taxateur van woningcomplexen in verhuurde staat heb ik veelvuldig te maken met het woningwaarderingstelsel. Voor het bepalen van de huurprijzen gebruiken wij ter onderbouwing het puntensysteem uit het woningwaarderingstelsel. Als beheerder en eigenaar van 15 verhuurde studio's en appartementen maak ik geen gebruik van het puntensysteem en speelt het nauwelijks een rol.



**2. Hoe kijkt u aan tegen het woningwaarderingstelsel?**

Ik ben niet enthousiast over het woningwaarderingstelsel, omdat ik van mening ben dat je de markt zijn werk moet laten doen. Het woningwaarderingstelsel, met daaraan gekoppeld een maximaal redelijke huurprijs, belemmert in mijn beleving de marktwerking. Sterker nog, het verziekt de markt. Mijns inziens moeten we zo spoedig mogelijk het woningwaarderingstelsel met een maximaal redelijke huurprijs afschaffen en volledig overgaan op marktwerking. Overigens ben ik van mening dat tegelijkertijd tevens de markt voor koopwoningen dient te worden bevrijd van de hypotheekrenteaf trek. Op de woningmarkt ben ik dan ook een groot voorstander van vrije marktwerking.

**3. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de vastgoedportefeuille van u en uw opdrachtgevers?**

Niet of nauwelijks. Al onze huurders betalen markthuren, ondanks dat er een aantal eenheden formeel in het gereguleerde segment vallen. Echter, de markt in Utrecht is dermate overspannen dat markthuur algemeen geaccepteerd wordt. Een aantal huurders binnen onze portefeuille zou volgens het puntensysteem een lagere huurprijs mogen aanvragen. Echter de praktijk is weerbarstiger en wij ontvangen nagenoeg nooit een verzoek tot huurverlaging. Vooraf maken we duidelijk kenbaar dat wij een marktconforme huurprijs vragen en willen ontvangen voor de studio's en appartementen. Feitelijk levert het bij onze studio's en appartementen in Utrecht nooit een discussie op. Ze zijn allang blij dat ze überhaupt in aanmerking komen voor een huurwoning.

**4. Welke kansen en bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor u of uw opdrachtgevers?**

In de Utrechtse woningmarkt merk ik dat de particuliere verhuurders niet of nauwelijks bezig zijn met het woningwaarderingstelsel. Een van de redenen daarvan is dat ze nauwelijks op de hoogte zijn van de wijzigingen in het WWS. De meeste hebben er wel van gehoord maar doen er verder niets mee, omdat er over het algemeen alleen maar wordt gesproken over markthuren. Particuliere vastgoedbeleggers zijn nauwelijks bezig met de puntentelling. Hooguit een keer bij een (her)financiering dat er door een taxateur naar wordt gevraagd. Overigens ben ik van mening dat het woningwaarderingstelsel wel een risico blijft voor particuliere verhuurders die willen verhuren in het geliberaliseerde segment. Bedreigingen voorzie ik voor de Utrechtse markt totaal niet, eerder kansen op huurverhogingen. Door de relatief hoge WOZ-waardes in Utrecht merk ik op dat er woningen zijn, die voorheen onder de liberalisatiegrens bleven en daar nu qua puntentelling overheen gaan. Daardoor komen ze in het geliberaliseerde segment en mogen ze marktconform worden verhuurd. Ik kan mij voorstellen dat in plaatsen met een lage WOZ-waarde of waar de markt achterblijft bij de rest van Nederland, er zich huurprijsverlagingen kunnen voordoen. In mijn vak als taxateur zie ik heel duidelijk dat in Nederland de verschillen op lokaal en regionaal niveau enorm kunnen afwijken. Echter, je ziet dat in plaatsen met lage WOZ-waardes of achterblijvende marktomstandigheden de markthuurprijzen toch al niet al te hoog liggen. Derhalve zie ik niet gelijk bedreigingen, eerder kansen.

**5. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de investeringsbeslissingen van uw opdrachtgevers?**

Ik heb nog niet meegemaakt dat opdrachtgevers andere investeringsbeslissingen nemen onder druk van het gewijzigde WWS. Dat komt grotendeels door de huidige marktomstandigheden, maar deels ook omdat particuliere beleggers eenvoudig weg alleen maar kijken naar markthuurprijzen.

**6. Welke ontwikkelingen in het WWS mogen er nog worden verwacht of zou u willen aanbrengen?**

Naar mijn bescheiden mening verwacht ik dat op termijn dat het woningwaarderingstelsel volledig overgaat op markthuur. Persoonlijk zou ik graag per direct het woningwaarderingstelsel afschaffen en de markt zijn werk laten doen.

**Interview Arnold Doornewaard RT (Colliers International)**

- Datum: Amsterdam, 24 mei 2017
- Director Residential Investments

Vragen:

**1. Op welke manier komt u in uw dagelijkse praktijk in aanraking met het woningwaarderingsstelsel?**

Mijn dagelijkse werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het adviseren omtrent het aan- en verkopen van woningcomplexen in verhuurde staat. Deze werkzaamheden voer ik uit voor institutionele beleggers, woningcorporaties en de grote particuliere vastgoedbeleggers. Bij het adviseren en waardenen kom ik dan ook veelvuldig in aanraking met het woningwaarderingsstelsel.

**2. Hoe kijkt u aan tegen het woningwaarderingsstelsel?**

Ik ben van mening dat we goed moeten zorgen voor de onderkant van de woningmarkt, welke markthuurgrijzen niet kunnen betalen. Voor deze doelgroep is het woningwaarderingsstelsel dan ook bedoeld. Echter, ik ben een voorstander van marktwerking op de woningmarkt, waardoor het woningwaarderingsstelsel in haar huidige vorm niet meer voldoet. Op zichzelf vind ik het huidige woningwaarderingsstelsel goed, zeker met de komst van de schaarstepunten en vanaf 1 oktober 2015 de integratie van de WOZ-waarde. Voor de integratie van de WOZ-waarde in het WWS had eenzelfde woning in Amsterdam exact dezelfde huurprijs als in Delfzijl of Zuid-Limburg. Met eerst de komst van de schaarstepunten en vanaf 2015 de integratie van de WOZ-waarde, is daar mijns inziens een verbetering in opgetreden.

**3. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de vastgoedportefeuille van uw opdrachtgevers?**

Vooraf op het moment dat de wijzigingen in de regelgeving van het WWS werden bekendgemaakt, hebben veel van mijn cliënten en opdrachtgevers hun vastgoedportefeuille nader tegen het licht gehouden. Met name de institutionele beleggers hebben vanaf dat moment veel woningen die kort onder de liberalisatiegrens zaten, uitgepand dan wel als woningcomplex in zijn geheel verkocht aan particuliere beleggers. Zelf persoonlijk heb ik na het bekendmaken van de wijzigingen in het WWS een heel aantal woningcomplexen om deze reden mogen verkopen. Vanuit de markt heb ik eveneens gezien dat meer institutionele partijen om deze reden bezit hebben verkocht.

**4. Welke kansen en bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor uw opdrachtgevers?**

Met name de verhuurderheffing wordt gezien als grootse bedreiging. Indien verhuurde woningen door een lage WOZ-waarde onder de liberalisatiegrens komen, is de verhuurderheffing van toepassing. Mijn opdrachtgevers zien de verhuurderheffing als een grote kostenpost. Zij hebben, mede door de komst van deze verhuurderheffing bezit verkocht om een dreigende verhuurderheffing te ontlopen. De conclusie kan dan ook worden getrokken dat de aanwezigheid van verhuurderheffing, onder druk van een lage WOZ-waarde, de grootste bedreiging is voor institutionele en grote particuliere verhuurders. Daarnaast vinden de meeste institutionele en grote vastgoedbeleggers het aantrekkelijker om hun bezit te verhuren boven de liberalisatiegrens. Op termijn voorzie ik voor vastgoedbeleggers kansen, zeker wanneer zij investeren in hun bezit. Met name de woningcomplexen met een hoge huurpotentie zijn kansrijk te noemen. De huidige marktomstandigheden zullen een stijgende WOZ-waarde tot gevolg hebben, wat indirect op termijn zorgt voor hogere huurpotentie dan wel huurinkomsten.

**5. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de investeringsbeslissingen van uw opdrachtgevers?**

Over het algemeen investeren de institutionele en grote particuliere vastgoedbeleggers bij voorkeur in de prijsklasse vanaf € 710 tot € 1.000,- per maand. Met name objecten waarbij de puntentelling door een matig energielabel dan wel lage WOZ-waarde negatief worden beïnvloed zijn minder aantrekkelijk geworden voor deze categorie beleggers. Immers, zodra deze woningen onder de liberalisatiegrens dreigen te komen, komt de verhuurderheffing weer in beeld als kostenpost. Deze categorie beleggers blijft dan ook bij voorkeur veilig uit de buurt van de liberalisatiegrens.

**6. Welke ontwikkelingen in het WWS mogen er nog worden verwacht of zou u willen aanbrengen?**

Duurzaamheid gaat een grotere impact hebben op het woningwaarderingsstelsel. Je ziet nu al dat een huurwoning die hoog scoort qua energielabel, extra punten oplevert. In de toekomst verwacht ik dat duurzaamheid meer punten op gaat leveren, eventueel gevolgd door strafpunten bij woningen die laag scoren op duurzaamheid. Daarnaast voorzie ik dat de WOZ-waarde verder geïntegreerd zal worden in het WWS. Het percentage bedraagt nu circa 25%, maar ik verwacht dat dit verder zal oplopen richting 50% dan wel volledige marktwaarde. Daarbij zou het goed zijn om naast de WOZ-waarde ook duurzaamheid een belangrijkere rol te laten spelen.

**Interview Simone Broens (Coever Vastgoed)**

- Datum: Roermond, 12 juni 2017
- Assetmanager

Vragen:

**1. Op welke manier komt u in uw dagelijkse praktijk in aanraking met het woningwaarderingsstelsel?**

Coever Vastgoed heeft circa 1.000 verhuurde woningen in bezit, waarbij een aanzienlijk deel valt onder het woningwaarderingsstelsel. Bij haalbaarheids- en investeringsvraagstukken en bij acquisitie van bestaande bouw en nieuwbouw maken wij dan ook gebruik van het puntensysteem. Daarnaast bij de totstandkoming van de markthuurwaarde van de bestaande portefeuille.

**2. Hoe kijkt u aan tegen het woningwaarderingsstelsel?**

De overheid zou de woningmarkt minder moeten willen reguleren, vooral als het bezit niet in handen is van corporaties. Het willen reguleren van het particulier bezit, en daarmee het van toepassing verklaren van het WWS-stelsel op particulier bezit, valt niet binnen een kerntaak van de overheid. De vraag naar kleine of goedkopere huurwoningen is, gezien een wijziging van de huishoudenssamenstelling en de woonbehoeften, groot doch voor investeerders vanwege de vele reguleringen minder interessant. Hierdoor worden investeerders gestimuleerd om woningen te ontwikkelen die niet aansluiten bij de vraag (groter en daarmee duurder) of om de huurprijzen kunstmatig hoog te zetten om onder de regulering en bijbehorende nadelige randverschijnselen uit te komen (maximering huurprijzen, verhuurdersheffing, geen vrije servicekostenafspraken etc.). Dit komt de markt en dan met name de betaalbaarheid voor de huurders niet ten goede. Daarnaast is het stelsel er nu erg op gericht dat een gereguleerde woning per definitie een voor een huurtoeslag ontvangende huurder is, terwijl veel huurders niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en wel de wens hebben om betaalbaar te wonen. Het is een kerntaak van de corporatie om voor een betaalbare woningvoorraad te zorgen voor degenen die daarvan afhankelijk zijn. Het verschaffen van ondersteuning op dit vlak zou subject gerelateerd moeten worden in plaats van object gerelateerd. Het stelsel biedt onvoldoende koppeling aan wijzigingen die plaatsvinden binnen de parameters welke het opneemt. Bijvoorbeeld: de totstandkoming van de energieprestatie coëfficiënt is de afgelopen jaren gewijzigd, een label is 10 jaar geldig, dus het aantal toe te kennen punten kan gebaseerd zijn op een label opgezet vanuit de inmiddels verouderde systematiek. Het stelsel kent een grote waarde toe aan de WOZ-waarde waarbij is gebleken dat de BAG bij

lang niet alle gemeente correct en up to date is en gemeenten en eigenaren tegenstrijdige belangen kunnen hebben in de hoogte van de vastgestelde WOZ-waarde waardoor deze waarde niet onafhankelijk is.

**3. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de vastgoedportefeuille van uw organisatie?**

De toetsing van de WOZ-waarde aan de eigen waardering van de portefeuille wordt niet eenduidig doorgevoerd. Enerzijds is de wens om de WOZ-waarde te drukken vanwege de belastingdruk zoals verhuurderheffing, zakelijke lasten en vermogensrendementsheffing in Box 3, anderzijds is de verhoogde WOZ-waarde bij bepaalde assets gewenst voor het behalen van een optimale markthuur welke een maximaal redelijke gereguleerde huur niet overschrijdt. Vanwege eerder gemaakte bezwaren zijn de WWS-punten bij bepaalde assets in onze portefeuille gedaald ten opzichte van het oude WWS.

**4. Welke kansen en bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor uw organisatie?**

In bepaalde gebieden (Randstad) zijn er mogelijkheden en derhalve kansen om gereguleerde woningen bij mutatie geliberaliseerd te verhuren waardoor, tevens vanwege de grote vraag naar huurwoningen, markthuren fors kunnen stijgen. Bedreigingen zien wij ook. Met name een woningcomplex met een verouderd bouwjaar en slechtere energieprestatie wordt sterk afgewaardeerd, hiermee wordt namelijk rekening gehouden in het tot stand komen van de WOZ-waarde en bij het energielabel.

**5. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de investeringsbeslissingen van uw organisatie?**

Niet direct ingrijpende wijzigingen qua investeringsbeslissingen, maar de veranderingen zorgen wel voor een op assetniveau veranderend tactisch beleid. Hierdoor worden in de bestaande portefeuille bepaalde investeringen naar voren gehaald of een ander afwerkingsniveau meegegeven aan nieuwbouwprojecten. Overigens is dit ook een gevolg van de ruimte in markthuur vanwege de grote vraag naar huurwoningen nu ten opzichte van de crisis (welke deels gelijk viel met de periode van het oude WWS). Daarnaast drukt de verhuurdersheffing bij aankoop de aankoopprijs en bij een investeringsberekening wordt deze als kostenpost meegenomen. Hierdoor zijn woningen die gereguleerd verhuurd moeten worden niet perse minder aantrekkelijk als belegging geworden maar de marktwaarde neemt als gevolg van deze extra kostenpost wel af.

**6. Welke ontwikkelingen in het WWS mogen er nog worden verwacht of zou u willen aanbrengen?**

De veranderingen in de WWS de laatste jaren zijn sterk gericht op locatie en energieprestatie. Met het huidige ontwerp wordt sterk de nadruk gelegd op het presteren van een woning in omvang, ligging en energieprestatie. Een relatie met het servicekostenbeleid van de Huurcommissie is onvoldoende gemaakt waardoor een bepaalde toegevoegde waarde onvoldoende waardering krijgt. Denk hierbij aan deelvoorzieningen (wasmachines, deelauto's, fitness, wifi etc.). Deze toegevoegde waarde moet of tot uiting kunnen komen in de puntentelling of in het servicekostenbeleid. Met name dit laatste is lastig toe te voegen in een bestaand complex, immers 70% van de bewoners moet akkoord gaan of alle contracten moeten muteren alvorens dergelijke bepalingen op te kunnen nemen in de huurovereenkomsten. Hierdoor zou het een logisch vervolg zijn deze waarde uit te drukken in een mogelijke stijging van de maximaal redelijke huurprijs. Daarnaast zou deels de investering in verduurzaming van de algemene ruimte tot uiting mogen komen in een WWS waar de woningen een laag energielabel hebben maar er met duurzame investeringen (led, pv-cellen etc.), het presteren van de algemene ruimten (beleggers kiezen veelal voor algemene ruimten omdat het vaak niet (eenvoudig) om te slaan is naar individuele woningen) wordt gewaardeerd met extra punten. Daarnaast mag het afwerkingsniveau (stoffering, vloerbekleding en inrichting) een WWS-waarde verhogende factor krijgen.

#### Interview Sander Bloem RT (Eigenaar Bloem Vastgoed)

- Datum: Enschede, 29 mei 2017
- Taxateur van woningen en woningcomplexen in verhuurde staat en eigenaar van 4 particulier verhuurde appartementen in Enschede

#### Vragen:

**1. Op welke manier komt u in uw dagelijkse praktijk in aanraking met het woningwaarderingstelsel?**

Dagelijks niet zozeer, maar wekelijks zeer zeker. Als taxateur waardeer ik veelvuldig verhuurde woningen voor de kleinere particuliere belegger. Ter onderbouwing van mijn rapportage en rekenmodellen hanteer ik altijd het puntensysteem. Daarnaast heb ik voor mijn eigen bezit uiteraard gebruik gemaakt van het woningwaarderingstelsel, zij het ter controle en niet zozeer ter bepaling van de huurprijs.

**2. Hoe kijkt u aan tegen het woningwaarderingstelsel?**

Op zich begrijp ik de gedachtegang van het woningwaarderingstelsel wel. Wanneer je de markt volledig loslaat en geen zekere mate van bescherming biedt van het woningwaarderingstelsel, dan kan ik mij goed voorstellen dat deze situatie zal leiden tot onwenselijke situaties. Dat er enigszins een richtlijn is op het gebied van het vaststellen van huurprijzen vind ik wel verstandig en wenselijk. Ik ervaar dat de uitkomst van de punten in het WWS ook behoorlijk goed het marktniveau weergeven, waardoor ik mij goed kan vinden in het WWS.

**3. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de vastgoedportefeuille van u en uw opdrachtgevers?**

Op dit moment voorzie ik niet direct gevolgen voor mijn eigen vastgoedportefeuille dan wel die van mijn opdrachtgevers. De markt voor huurwoningen in Enschede en omgeving is krap en de meeste huurders zijn allang blij dat ze een huurwoning hebben gevonden. Op papier zie je de puntentellingen en de daaraan gerelateerde maximale huurprijzen enigszins wijzigen, maar in de praktijk verandert er niet veel. Veelal zijn de woningen van mijn opdrachtgevers verhuurd op basis van marktconforme huurprijzen en trekken ze zich niet zoveel aan van het puntensysteem. Opdrachtgevers welke fors hoger vragen dan maximaal redelijk haalbaar is, wijs ik wel op de mogelijke bedreiging en deze worden toegelicht in mijn taxatierapporten en rekenmodellen.

**4. Welke kansen en bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor u of uw opdrachtgevers?**

Zelf persoonlijk probeer ik uiteraard goed rendement te behalen op mijn investeringen. Ik kijk echter ook enigszins met een sociaal hart naar mijn huurders. Feitelijk voorzie ik dat de wijzigingen in het woningwaarderingstelsel het mogelijk maken om op termijn de huurprijzen te verhogen en meer rendement te behalen. Vanuit dat oogpunt zie ik het eerder als een kans dan een bedreiging. De vraag is echter of ik het opwaarts potentieel wel wil benutten. Ik heb liever een tevreden huurder die langer blijft zitten omdat de huur goed te betalen is, dan het maximale met als gevolg tijdelijke leegstand. Daarnaast zie ik eveneens een mogelijke bedreiging. De WOZ-waardes in Enschede liggen niet zo hoog waardoor het mogelijk is dat de maximaal redelijke huurprijs enigszins onder druk kan komen te staan. De vraag is echter of de huurders hier wel kennis van hebben, dan wel gebruik van zullen maken. De bedreiging is in mijn beleving aanwezig, zij het minimaal en het risico is financieel wel te overzien.

**5. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de investeringsbeslissingen van u of uw opdrachtgevers?**

Ik voorzie niet direct gevolgen op de investeringsbeslissingen bij mij persoonlijk dan wel bij mijn opdrachtgevers. Enerzijds is dat ingegeven door het feit dat huurders nauwelijks bekend zijn met de mogelijkheden binnen het woningwaarderingstelsel. Markthuurprijzen worden simpelweg gewoon betaald. Mijn opdrachtgevers zijn veelal particulieren die een kleinschalige beleggingsportefeuille opbouwen in Box 3. Over het algemeen zijn het

appartementen of studio's die voor een marktconforme prijs worden aangekocht en vervolgens worden verhuurd aan huurders die ze kennen vanuit het zakelijke of sociale netwerk. De wijzigingen in het WWS spelen in mijn beleving nauwelijks een rol bij investeringsbeslissingen van mijn opdrachtgevers. Persoonlijk houd ik er maar zeer beperkt rekening mee. In mijn beleving vraag ik nette huurprijzen welke passen bij het rendement op mijn investeringen. Bij mijn volgende aankoop zal ik dan ook eerder kijken naar een marktconforme huurprijs dan naar de maximaal redelijke huurprijs volgens het puntenstelsel.

**6. Welke ontwikkelingen in het WWS mogen er nog worden verwacht of zou u willen aanbrengen?**

Als particuliere belegger ben ik er absoluut voor om meer marktwerking binnen het WWS te brengen. Echter, bij volledige marktwerking voorzie ik problemen voor de onderkant van de markt. Wanneer de bepaling van huurprijzen volledig aan de markt wordt overgelaten zullen er in mijn beleving meer particuliere beleggers ontstaan die gaan concurreren met de starters op de koopmarkt. Je ziet nu al een tendens ontstaan dat de particuliere beleggers de goedkopere woningen op de markt weggapen voor de starters. Vervolgens verhuren zij deze voor markthuurgprijzen en kijken ze niet of nauwelijks om naar de sociale huurder. Kortom, de onderkant van zowel de koop- alsmede huurmarkt komt nauwelijks meer in aanmerking voor een passende woning. Ik ben voor marktwerking, maar ben eveneens van mening dat het woningwaarderingsstelsel van toegevoegde waarde is en er aandacht moet zijn voor de sociale doelgroep. Volledige marktwerking op de markt voor huurwoningen is dan ook onwenselijk.

**Interview Geert Harm van der Maat RT (Lenferink Groep)**

- Datum: Zwolle, 13 juni 2017
- Hoofd Vastgoedmanagement

Vragen:

**1. Op welke manier komt u in uw dagelijkse praktijk in aanraking met het woningwaarderingsstelsel?**

Als Hoofd Vastgoedmanagement beheer ik de vastgoedportefeuille van de Lenferink Groep, welke voor een groot gedeelte bestaat uit woningcomplexen in verhuurde staat. Daarnaast ben ik betrokken bij de aankoop van nieuwe beleggingsobjecten. In deze rol word ik regelmatig geconfronteerd met het woningwaarderingsstelsel.

**2. Hoe kijkt u aan tegen het woningwaarderingsstelsel?**

Een zekere mate van regulering op de woningmarkt is absoluut noodzakelijk. Een bepaalde vorm van wetgeving is zeer zeker nodig. Met name voor de doelgroep welke niet in aanmerking komt voor een koopwoning of een woning in het geliberaliseerde segment. Aan de andere kant mag het ons als professionele vastlegger ook niet hinderen. Wij zijn per slot van rekening op zoek naar rendement op onze investeringen.

**3. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de vastgoedportefeuille van uw organisatie?**

Wij hebben de gevolgen en de impact van het gewijzigde WWS niet doorgerekend op onze vastgoedportefeuille. Eerlijk gezegd zijn wij er helemaal niet mee bezig. Wij hebben uiteraard kennis van het woningwaarderingsstelsel en weten hoe het werkt, maar wij richten ons volledig op huurprijzen welke in de markt kunnen worden gerealiseerd. Wellicht een kans voor vastgoedconsultants om beleggers zoals ons daarin te begeleiden?

**4. Welke kansen en bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor uw organisatie?**

Bedreigingen zie ik niet zozeer, eerder kansen. Bij opzeggingen en mutaties van huurders zien wij nu extra kansen om de huurprijs om marktniveau te brengen. Wij kopen veelal complexen waar de grote institutionele beleggers geen interesse voor hebben en welke financieel niet haalbaar zijn voor de kleine particuliere belegger. Met de wijziging van

het WWS zie je dat er door institutionele beleggers meer vastgoed worden afgestoten, welke niet meer past in hun portefeuille.

**5. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op de investeringsbeslissingen van uw organisatie?**

Wij hebben over het algemeen interesse in vastgoedbeleggingen waar we waarde aan kunnen toevoegen. We kopen nagenoeg nooit objecten welke al volledig verhuurd en “klaar” zijn. Veelal zijn dit woningcomplexen met relatief veel leegstand, of woningcomplexen welke fors onder de markthuurprijs zijn verhuurd. Na aankoop gaan wij hard aan de slag met het optimaliseren van de huurstromen. Dat kan zijn doordat we investeringen doen in de woningen om de huurprijs te laten stijgen, dan wel bij mutatie de huurprijs op marktniveau te brengen.

**6. Welke ontwikkelingen in het WWS mogen er nog worden verwacht of zou u willen aanbrengen?**

Het energielabel zal een grotere rol van betekenis gaan spelen binnen het WWS. Daarnaast voorzie ik de het WWS meer zal opschuiven naar marktconforme huurprijzen. Derhalve zal de integratie van de WOZ-waarde waarschijnlijk verder worden uitgebreid. Ik ben van mening de markt zijn werking moet doen, met oog voor de sociale huurders.

**6.4 Conclusie**

In de onderzoeksopzet hebben we aantal deelvragen geformuleerd, waarop in de voorgaande hoofdstukken reeds een antwoord is geformuleerd. De casestudies en interviews hebben een beter en scherper beeld gegeven van de praktijk. De casestudies laten zien dat er daadwerkelijk verschuivingen zichtbaar zijn vanuit de gereguleerde sector naar de vrije markt en andersom. De gevolgen zijn in een aantal gevallen maar beperkt en vanuit financieel oogpunt te overzien. Echter, er doen zich ook extreme veranderingen voor qua puntentelling, bijhorende huurprijzen en uiteindelijk forse waardeveranderingen van woningcomplexen in verhuurde staat. Dat deze veranderingen kansen en bedreigingen met zich meebrengen mogen overduidelijk zijn. Met name de plaatsen waarin de woningmarkt zich kenmerkt door een hoge vraag naar en een beperkt aanbod van huurwoningen, laten enorme verschillen zien. De kansen doen zich dan ook met name voor in deze plaatsen. Bedreigingen zijn er zeer zeker, echter de uitslagen zijn nog enigszins te overzien. De interviews leren ons dat meer marktwerking welkom is en dat duurzaamheid een belangrijkere rol gaat spelen in de toekomst. Zoals uit de interviews geconcludeerd kan worden kijkt iedere vastgoedprofessional en/of vastgoedbelegger vanuit een ander perspectief aan tegen de wijzigingen in het WWS. Dit leidt tot verschillende antwoorden op de vragen. Wat opvalt is dat met name de grote particuliere beleggers en de institutionele beleggers zich zoveel mogelijk aan de regels houden. Gereguleerd verhuren waar dat moet, en geliberaliseerd waar dat mag. De kleinere particuliere verhuurders zijn veel minder op de hoogte van de huurprijsregulering en de wijzigingen in het WWS. Zij verhuren veelal marktconform. Daarnaast voorzien zij onder druk van de markt weinig risico tot huurprijsherziening of nemen dit risico op de koop toe. Daarnaast blijkt uit de interviews dat met name de grote particuliere en institutionele beleggers de verhuurderheffing vrezen, meer nog dan het verlies aan WWS-punten en huurprijsvermindering. De rol van duurzaamheid gaat een grote(re) rol spelen in de toekomst en de algehele verwachting is de het WWS meer richting marktwerking zal gaan bewegen. De casestudies en interviews laten duidelijk zien dat de veranderingen binnen het woningwaarderingssstelsel mogen worden gezien als een exogene schok, die de (deel)markten verder in beweging zet en het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt sterk beïnvloed.

## HOOFDSTUK 7: CONCLUSIES, AANBEVELINGEN EN REFLECTIE

### 7.1 Inleiding

Het nieuwe WWS biedt kansen en bedreigingen voor de verhuurder. Deze kansen en bedreigingen zijn direct en indirect van invloed op de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Daarnaast is het nog onduidelijk welke ontwikkelingen beleggers op het gebied van het woningwaarderingssysteem nog te wachten staat. Het is er voor de (particuliere) vastgoedbelegger derhalve bepaald niet eenvoudiger op geworden. De vraag welke (particuliere) vastgoedbeleggers zich moeten stellen is welke kansen en bedreigingen deze wijzigingen in het WWS met zich mee brengen en welke invloed deze hebben op de waardeontwikkeling van hun bezit. Dit onderzoek geeft onderbouwd een antwoord op deze vraag. In dit afsluitende hoofdstuk wordt dan ook de centrale onderzoeksvraag beantwoord evenals een aantal deelvragen. Vervolgens wordt het onderzoek afgesloten met aanbevelingen, suggesties voor een vervolgonderzoek en een reflectie.

### 7.2 Conclusies

Dit onderzoek staat volledig in het teken van de centrale vraag:

**“Wat is de invloed van de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingssysteem, op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt?”**

De centrale vraag zal beantwoord worden aan de hand van de beantwoording op de volgende deelvragen:

#### 1. Hoe ziet de markt voor huurwoningen eruit in Nederland en hoe verhoudt deze zich tot andere landen in Europa?

In hoofdstuk 2 is een duidelijk beeld geschetst van de omvang en samenstelling van de Nederlandse markt voor huurwoningen. Als het om sociale huisvesting gaat, is Nederland in Europa een buitenbeentje. In Nederland is bijna één op de drie woningen een sociale huurwoning, welke voornamelijk worden aangeboden door woningcorporaties. Opvallend is dat de ons omringende landen veelal beschikken over een grote tot zeer grote particuliere huurmarkt, dit in tegenstelling tot Nederland. Het huurprijsbeleid van Nederland verschilt eveneens duidelijk ten opzichte van onze buurlanden. De belangrijkste aanbeveling die de OESO dan ook meegeeft aan Nederland, is het creëren van een grotere particuliere huurmarkt. Een grotere particuliere sector creëert volgens het onderzoek van de OESO meer keuzemogelijkheden, investeringen en flexibiliteit op de woningmarkt. Uit de interviews hebben we kunnen leren dat particuliere verhuurders vooral marktconform verhuren en institutionele vastgoedbeleggers zich veel meer aan de huurprijntelling en huurprijsregulering houden.

#### 2. Hoe werkt en (dis)functioneert de woningmarkt in Nederland?

Met meer kennis van de Nederlandse huurmarkt en de aanbeveling van de OESO in het achterhoofd, is vervolgens in hoofdstuk 3 de werking van de vastgoedmarkt onderzocht. Aan de hand van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton is nader duiding en uitleg gegeven op welke wijze de vastgoedmarkt werkt. Duidelijk wordt dat exogene schokken (lees: meer marktwerking middels de integratie van de WOZ-waarde binnen het WWS) op korte termijn een onevenwichtigheid binnen de vastgoedmarkt veroorzaken. Dit leidt tot hogere prijzen op de huurmarkt, gevolgd door een stijging van de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat. Met als gevolg dat het voor ontwikkelaars en bouwers interessant genoeg is om te gaan ontwikkelen en bouwen. Uiteindelijk corrigeert de markt zichzelf, waardoor op lange termijn er weer een evenwichtige situatie ontstaat. In hoofdstuk 3 is tevens naar voren gekomen dat er zowel in de koop- als in de huursector sprake is van omvangrijke subsidiëring. De paradox is dat juist het overheidsbeleid van



subsiëring, één van de belangrijkste veroorzakers is van het disfunctioneren van de woningmarkt. Op de langere termijn is de huidige subsiëring van woondiensten eenvoudig weg onhoudbaar.

### **3. Waarom reguleert de overheid de markt voor huurwoningen?**

De overheid ziet "wonen" als een publiek belang en heeft dit onder meer tot uitdrukking gebracht in de Grondwet. Van oudsher is de overheid nadrukkelijk aanwezig op de woningmarkt, waarbij zij ervoor waakt dat er voldoende woonegelegenheden beschikbaar zijn en blijven, die voldoen aan minimale kwaliteitseisen. Daarbij waakt ze ervoor dat de betaalbaarheid van het wonen gewaarborgd dient te zijn voor de lagere-inkomensgroepen. We hebben echter kunnen zien dat juist het overheidsbeleid van subsiëring, één van de belangrijkste veroorzakers is van het disfunctioneren van de woningmarkt. Het toestaan van meer marktwerking middels de integratie van de WOZ-waarde, mag gezien worden als mogelijke oplossing voor het beter laten functioneren van de woningmarkt.

### **4. Op welke wijze komt de WOZ-waarde tot stand en met welk doel wordt deze geïntegreerd binnen het woningwaardingsstelsel?**

Hoofdstuk 4 heeft meer inzicht gebracht in de Wet WOZ en de WOZ-waarde. Daarnaast is de achtergrond en werking van het woningwaardingsstelsel nader belicht. Duidelijk komt dan ook naar voren dat in het oude WWS, de locatie nauwelijks een rol speelde. Met name het later toevoegen van extra punten voor "schaarstegebieden" heeft daar in eerste instantie aan tegemoet willen komen. Echter dit was maar van toepassing op een deel van Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat de WOZ-waarde per provincie en thans ook per plaats enorm uit elkaar kunnen lopen. De WOZ-waarde is met de wijzigingen binnen het WWS dan ook een belangrijke(re) rol gaan spelen in het vaststellen van een maximaal redelijke huurprijs. De kenmerken locatie en geweldigheid zijn van grote invloed op de WOZ-waarde en bepalen daarmee direct ook de hoogte van de huurprijs. De WOZ-waarde telt momenteel voor circa 25% mee in de WWS-punten (en de maximaal redelijke huur). Logisch gevolg lijkt dan ook dat huurprijzen zullen gaan fluctueren onder druk van een alsmaar veranderende woningmarkt. Opvallend aan bovenstaande is dat het toevoegen van meer marktwerking binnen de huurprijsregulering wordt gebaseerd op de koopwoningenmarkt en niet op de huurwoningenmarkt. Immers, de WOZ-waarde wordt gebaseerd op verkooptransacties van koopwoningen en niet op basis van prijsontwikkelingen op de huurmarkt.

### **5. Welke kansen en/of bedreigingen biedt het nieuwe WWS voor (particuliere) vastgoedbeleggers en hoe kijken vastgoedprofessionals en eigenaren aan tegen het gewijzigde WWS?**

Uit de interviews en uit de theorie kan worden geconcludeerd dat iedere vastgoedprofessional en/of vastgoedbelegger vanuit een ander perspectief aankijkt tegen de wijzigingen in het WWS. Kansen worden met name gezien in plaatsen waar de vraag naar huurwoningen het aanbod (fors) overtreft. De schaarste op de markt maakt dat huurders niet of nauwelijks de gevraagde huurprijzen controleren aan de hand van het WWS. Huurders zijn over het algemeen al lang blij dat ze in aanmerking komen voor een huurwoning. Dit betekent echter niet dat huurders in deze plaatsen volledig zijn overgeleverd aan de markt. Wat opvalt is dat met name de grote particuliere en institutionele beleggers zich zoveel mogelijk aan de regels houden. Gereguleerd verhuren waar dat moet en geliberaliseerd waar dat mag. De kleine(re) particuliere verhuurders zijn veel minder op de hoogte van de huurprijsregulering en de wijzigingen in het WWS. Zij verhuren veelal marktconform. Daarnaast voorzien zij onder druk van de markt weinig risico tot huurprijsherziening of nemen dit risico op de koop toe. Bedreigingen zijn er ook. De grote particuliere en institutionele beleggers vrezen met name de verhuurderheffing, meer nog dan het verlies aan WWS-punten en huurprijsvermindering. Zij blijven dan ook het liefst "veilig" uit de buurt van de liberalisatiegrens. De rol van duurzaamheid gaat een grote(re) rol spelen in de toekomst en de algehele verwachting is de het WWS meer richting marktwerking zal gaan bewegen.

#### 6. Welke gevolgen heeft het gewijzigde WWS op het handelen van institutionele en particuliere vastgoedbeleggers?

De integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingsstelsel, heeft tot gevolg dat de huurinkomsten en indirect de marktwaarde van woningcomplexen in verhuurde staat, aan (extremere) fluctuatie onderhevig zal zijn in de toekomst. Deze ontwikkelingen bieden kansen en bedreigingen voor verhuurders, waardoor zij gedwongen worden kritischer naar hun bezit te gaan kijken. Door de integratie van marktwerking binnen het woningwaarderingsstelsel ontstaat er meer volatiliteit, wat effect heeft op het gedrag en handelen van de spelers op de particuliere huurwoningmarkt. Hogere huurprijzen en marktwaardes zullen meer spelers naar deze markt toetrekken. De praktijk laat reeds zien dat institutionele en particuliere beleggers zich actiever bewegen op de particuliere huurwoningmarkt en meer woningen in het middensegment (willen) gaan aanbieden. Het CSED en OESE hebben reeds in het verleden aanbevolen om de particuliere huurwoningmarkt te vergroten. Een grotere particuliere sector creëert meer keuzemogelijkheden, investeringen en flexibiliteit op de woningmarkt. De interviews laten eenzelfde beeld zien. Meer marktwerking op de particuliere huurwoningmarkt maakt het aantrekkelijker om in dit onderdeel van het woningmarktsysteem aanwezig te zijn. Immers, door het toestaan van meer marktwerking zijn er voor particuliere beleggers meer kansen te creëren op marktconforme rendementen. Het veranderende gedrag en handelen van deze beleggers heeft tot gevolg dat zij meer invloed gaan uitoefenen op de andere segmenten (delen) van de vastgoedmarkt. De particuliere en institutionele beleggers krijgen hierdoor een belangrijke(re) rol op de particuliere huurwoningmarkt en mogen worden gezien als het oliemannetje van het particuliere woningmarktsysteem.

Met het beantwoorden van bovenstaande deelvragen, sluit het onderdeel conclusies af met een antwoord op de hoofdvraag van dit onderzoek:

#### **“Wat is de invloed van de integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingsstelsel, op het functioneren van de particuliere huurwoningmarkt?”**

Aan de hand van de theorie welke is getoetst aan de praktijk, wijst dit onderzoek uit dat marktwerking toevoegen aan het woningmarktsysteem kan worden gezien als dé oplossing voor een efficiëntere doorstroming op de particuliere huurwoningmarkt. De integratie van marktwerking gaat (op termijn) daadwerkelijk de particuliere huurwoningmarkt als systeem beïnvloeden en veranderen, daar vraag en aanbod efficiënter tot stand zullen komen. Uiteindelijk zullen vraag en aanbod sneller op elkaar kunnen reageren en wordt het evenwicht op de huurwoningmarkt hersteld. Woonbehoeften kunnen daardoor sneller in vervulling gaan, met als gevolg dat de doorstroming gaat verbeteren.

Echter, momenteel hebben we te maken met een bijzondere woningmarkt welke zich kenmerkt door lokaal chaotische omstandigheden. In plaatsen waar vraag en aanbod duidelijk uit balans zijn, laten huurprijzen extreme stijgingen zien. De conclusie die op basis van dit onderzoek mag worden getrokken is dat de huurwoningmarkt zich momenteel midden in een fase van extremen (exogene schokken) bevindt. De casestudies hebben deze extremen dan ook duidelijk aantoonbaar gemaakt. De theorie van DiPasquale en Wheaton laat echter zien dat deze schokken en onevenwichtigheden van tijdelijke aard zijn. Het evenwicht op de huurwoningmarkt zal op lange(re) termijn worden hersteld op een beter niveau. De interviews met vastgoedexperts ondersteunen deze theorie. De les die uit dit onderzoek dan ook kan worden geleerd is dat veranderingen gepaard gaan met schokbewegingen. We bevinden ons dan ook in een transitiefase. Deze schokbewegingen zijn nou eenmaal nodig om de (deel)markten in beweging te zetten, met als uiteindelijk gevolg een efficiënter functionerende particuliere huurwoningmarkt (lees betere doorstroming).

### 7.3 Aanbevelingen

Het woningwaarderingsstelsel is een actueel onderwerp en aan discussie onderhevig. Het literatuuronderzoek leerde al snel dat het woningwaarderingsstelsel noodzakelijk is, doch ook achterhaald. Deze bevindingen werden in de interviews bevestigd door de vastgoedprofessionals. "Regulering moet, maar marktwerking is beter", zo luidt de algehele consensus. Dat de theorie van DiPasquale en Wheaton anno 2017 nog altijd toepasbaar is, komt in dit onderzoek dan ook duidelijk naar voren. Exogene schokken leiden tot onevenwichtigheden op de vastgoedmarkt en zetten veranderingen in de deelvastgoedmarkten in werking. De markt zal daarbij enigszins gestimuleerd dienen te worden. Onderstaande aanbevelingen dienen dan ook ter verbetering en versnelling van de doorstroming op de particuliere huurwoningmarkt.

1. Het creëren van een grotere (particuliere) huurmarkt, door meer en sneller nieuwbouwlocaties beschikbaar te stellen aan de marktpartijen.
2. Het woningwaarderingsstelsel op basis van het puntenstelsel versneld afbouwen en revitaliseren, waarbij marktwerking, locatie en duurzaamheid een nog groter aandeel moeten gaan vertegenwoordigen bij de prijsvorming van de (sociale) huurmarkt.
3. Huurprijnsregulering geleidelijk aan inperken dan wel beperken, door veel duidelijker en scherper in beeld te brengen welke doelgroepen nu daadwerkelijk moet worden bediend op de sociale huurmarkt.
4. In het bijzonder wordt de (kleinere) particuliere vastgoedbelegger geadviseerd nog eens kritisch naar het eigen vastgoedbezit te kijken. Met name investeringen in duurzaamheid en kwaliteit van de woning, maakt dat er waarde kan worden toegevoegd, dan wel worden behouden.
5. De Integratie van marktwerking binnen het woningwaarderingsstelsel minder baseren op de WOZ-waarde (welke wordt vastgesteld op basis van verkooptransacties) en meer op basis van de prijsontwikkelingen van de huurwoningmarkt.

### 7.4 Reflectie

Het theoretische kader van dit onderzoek was er voornamelijk op gericht om de lezer bekend te maken met de woningmarkt in Nederland. Daarbij is het van essentieel belang om te leren begrepen hoe de vastgoedmarkt werkt en belangrijker nog, op welke wijze deze in Nederland disfunctioneert. Voor dit theoretisch kader was meer dan voldoende literatuur beschikbaar. Hoewel er voldoende informatie beschikbaar is over het woningwaarderingsstelsel alsmede de WOZ, is er nog maar betrekkelijk weinig geschreven dan wel onderzoek gedaan naar de invloed van meer marktwerking binnen het WWS. Deze scriptie geldt dan ook als een verkennend onderzoek en is geschreven vanuit het oogpunt van de particuliere belegger. Dit is gedaan omdat particuliere beleggers over het algemeen streven naar optimalisatie van hun rendement, dit in tegenstelling tot woningcorporaties die een meer sociale doelstelling hebben. Volledigheidshalve zou het dan ook goed zijn om dit onderwerp eveneens te belichten vanuit het sociale oogpunt en minder vanuit het uitgangspunt waarbij financieel resultaat voorop staat.

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van meerdere casestudies om aan te tonen wat de verschillen in huurstromen en marktwaardes in verhuurde staat zijn, voor en na integratie van de WOZ-waarde in het WWS. Goed onderzoek dient betrouwbaar, verifieerbaar en reproduceerbaar te zijn. Redenen genoeg om gebruik te maken van de databases van de NVM, het Kadaster en openbare bronnen als Funda, Pararius en Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Om de casestudies onderling te kunnen vergelijken is daarnaast gebruik gemaakt van meerdere parameters. Deze parameters worden nader geduid

aan de hand van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat (Fakton, 2016). Hoewel de parameters uit het Handboek houvast bieden, zou het voor een vervolgonderzoek wellicht goed zijn om de waarden volledig te baseren op markt cijfers. Daarnaast is dit onderzoek heel bewust op zoek gegaan naar de extremen in de markt. Door het uitvoeren van casestudies op grotere schaal, dan wel gebruikt te maken van statistisch onderzoek kan de betrouwbaarheid van het onderzoek worden vergroot. Voor de interviews is alleen gebruikt gemaakt van vastgoedbeleggers dan wel vastgoedexperts. Volledigheidshalve zou het goed zijn om naast beleggers en vastgoedexperts, eveneens huurders en woningcorporaties in het onderzoek te betrekken, waardoor verschillende invalshoeken kunnen worden belicht.

## Literatuurlijst

Aedes. (2017). *Feiten en cijfers*. Opgehaald op 11 maart 2017 van <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/woning/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich.html>

Arnhem, P.C. van, Berkhout, T.M., & Have, G.M. ten. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*. In P.C. van Arnhem, T.M. Berkhout, & G.M. ten Have (Red.), *Reader Taxatieleer Vastgoed* (voorpublicatie van §1.4, H2 & §3.8) (6e ed.). Groningen / Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers.

Berkhout, T.M. (2011). *Marktwaardestandaard nu ook basis voor WOZ-waardering*. *Vastgoedmarkt*, 2011(38), 68-69.

Berkhout, T.M. (2012). *De gouden standaard voor taxaties*. *Vastgoed Fiscaal & Civiel*, 17(6), 1-6.

Bie, de, E.M. (2015). *Wijzigingen in het WWS en de afwijkingsbevoegdheid van de huurcommissie*. *Tijdschrift Huurrecht in Praktijk*, 8, 14-17. Opgehaald op 4 maart 2015, van <http://hielkemaco.nl/publicaties/276-wijzigingen-in-het-wws-en-de-afwijkingsbevoegdheid-van-de-huurcommissie/>

Boer, R., Bitetti, R. (2014). *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands*. Parijs: OECD Economics Department Working Papers.

BPD. (2014) *Woningmarkten in perspectief 2014*. Hoevelaken: BPD.

Blok, drs. S.A. (2013). *Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Blok, drs. S.A. (2013). *Kamerbrief over de modernisering van het woningwaardingsstelsel*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Blok, drs. S.A. (2014). *Kamerbrief over varianten woningwaardingsstelsel*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Blok, drs. S.A. (2015). *Kamerbrief aanpassingen woningwaardingsstelsel*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Capital Value. (2015). *De woning(beleggings)markt in beeld 2015*. Utrecht: Capital Value.

Capital Value (2016). *De woning(beleggings)markt in beeld 2016*. Utrecht: Capital Value.

Capital Value (2017). *De woning(beleggings)markt in beeld 2017*. Utrecht: Capital Value.

CBS. (2016). *WOZ-waarde stijgt na jarenlange daling*. Opgehaald op 3 maart 2017 van <https://www.cbs.nl/nl-nieuws/2016/32/woz-waarde-stijgt-na-jarenlange-daling>

Conijn, J. (2006). *Dansen op de vulkaan*. Amsterdam: Vossiuspers UvA.

Conijn, J. (2008). *Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg*. Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor Staatshuishoudkunde.

Conijn, J., & Veerdonk, A. (2000). *Modernisering woningwaarderingssstelsel. Een verkennende studie*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV.

Commissie Sociaal-Economische Deskundigen. (2010). *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Den Haag: Sociaal-Economische Raad.

Deursen, J. van. (2013). *Particuliere huursector in Nederland: Kansen voor groei*. Den Haag: Platform31.

DiPasquale, D., Wheaton, W.C. (1992). *The Markets for Real Estate and Space: A Conceptual Framework*. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*.

Dol, K., Heijden, H. van der, & Oxley, M. (2010). *Economische crisis, woningmarkt en beleidsinterventies; een internationale inventarisatie*. Delft: OTB/TU.

Donner, J. (2013). *Kamerbrief over het huurbeleid per 1 juli 2011*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Dam, F. van, Eskinasi, M., & Groot, C. de. (2014). *Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 – deel 2*. Den Haag: PBL (Planbureau voor de Leefomgeving).

EIB. (2010). *Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaf trek en liberalisatie huursector*. Amsterdam: EIB.

EIB. (2017). *Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017*. Amsterdam: EIB.

Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J. (2015). *Flexibilisering van de woningmarkt: lessen uit het buitenland*. Delft: OTB/TU.

Fakton Consultancy. (2016). *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* (Actualisatie peildatum 31 december 2016).

Gool, P. van, Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging* (5e ed.). Groningen/Houten: Noordhoff.

Gopal, K., (2014). *Actualisatie Kabinetsvoorstel; Modernisering van het woningwaarderingssstelsel*. Delft: ABF Research.

Haffner, M., Elsinga, M., Hoekstra, J. (2008). *Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries*. *European Journal of Housing Policy*, 8(2), 217-233.

Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., Heijden, van der, H. (2009). *Bridging the gap between social and market rental housing in six European countries?* Amsterdam: IOS Press

Hielkema & co, (2014). *Het nieuwe woningwaarderingssstelsel per 1 oktober 2015*. Opgehaald op 4 maart 2015 van <http://hielkemaco.nl/nieuws/het-nieuwe-woningwaarderingssstelsel-per-1-oktober-2015/>

Hoek-Gerritsen, S. van. (2015). *Schrijfgids voor economen* (4e ed.). Bussem: Uitgeverij Coutinho.

Hof, B., Koopmans, C., & Teulings, C. (2006). *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt*. Amsterdam: SEO economisch onderzoek.

IPD. (2013). *Taxatierichtlijnen: IPD Nederlandse Vastgoedindex*. Almere: IPD BeNeLux.

IVBN. (2014). *IVBN Visie: op de vrije sector huurwoningmarkt. Beleggersgeld naar een verder te liberaliseren huurmarkt*. Voorburg: IVBN.

IVBN. (2015). *Jaarbericht*. Opgehaald op 10 januari 2016, van <http://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=949>

Jochems, M., & Joosten, R. (2005). *De Gevalstudie*.

Jonker-Verkaart, M., Wassenberg, F. (2015). *Kansen voor particuliere huur in Nederland*. Den Haag: Platform31.

Koning, P., Leuvensteijn, M. van. (2010). *De woningcorporaties uit de verdwijndriehoek*. Den Haag: Centraal Planbureau.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2013). *Wonen in ongewone tijden*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2015). *Wonen in beweging: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2016). *Cijfers over Wonen en Bouwen 2016*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ministerie van Financiën. (2010). *Rapport brede heroverwegingen: wonen*. Den Haag: Inspectie der Rijksfinanciën.

Ministerie van VROM (2006). *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*, Den Haag: VROM.

Noordhoff H.J. (2015). *Toekomst woning(beleggers)markt. De effecten van de veranderende woning(beleggers)markt op het risico/rendementsprofiel van woningbeleggingen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

NVM (2016). *Koopwoningmarkt houdt wind in de rug; NVM woningmarktcijfers 4de kwartaal 2015*. Nieuwegein.

NVM. (2016). *Uitstekende start woningmarkt 2016*. Nieuwegein.

Lubberink, S. (2016). *De WOZ waarde als marktwaarde indicator*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Lijzenga, J., & Boertien, D. (2016). *De rol van woningcorporaties op de woningmarkt - een WoON 2015-verkenning*. Arnhem: Companen.

RICS. (2014). *RICS-taxatiestandaarden Januari 2014*. Londen: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Romijn, R., & Besseling, P. (2008). *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (2017). *Beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheke*. Amsterdam: Syntrus Achmea Real Estate & Finance.

Scanlon, K., Whitehead, C., Fernandez Arrigoita, M. (2014). *Social Housing in Europe*. Oxford: Wiley Blackwel.

Schreuders, H., Wassenberg, F. (2015). *Zo flexibel als een huis*. Den Haag: Platform31.

Schilder, F. & Conijn, J. (2009). *De dubbele kloof tussen koop en huur. Omvang, Oorzaken en Consequenties*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Swanborn, P. (1994), *Het ontwerpen van case-studies: enkele keuzen*. In: *Mens en Maatschappij*. Augustus 1994, nr. 3. Amsterdam University Press

Yin, R.K. (2013). *Case study research; Design and methods*. Newbury Park: Sage

Vlek, P., Oosterhout, A. van, Berg, S.H.C. van den, & Caulet, T.R.F. (2011). *Investeren in vastgoed, grond en gebieden* (2e ed.). Vlaardingen: Management Producties.

Vries, P. de, & Vastmans, F. (2011). *Een huurprijsindex voor Vlaanderen*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Whitehead, C. (2012). *The private rented sector in the new century: A comparative approach*. Cambridge: University of Cambridge



**Geraadpleegde internetbronnen**

[www.woningwet2015.nl](http://www.woningwet2015.nl)

[www.pararius.nl](http://www.pararius.nl)

[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

[www.wozinformatie.nl](http://www.wozinformatie.nl)

[www.watiswozwaarde.nl](http://www.watiswozwaarde.nl)

[www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

[www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)

[www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)

[www.rjnet.nl](http://www.rjnet.nl)

[www.vastgoedkennis.nl](http://www.vastgoedkennis.nl)

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

[www.vanmeernaarbeter.nl](http://www.vanmeernaarbeter.nl)

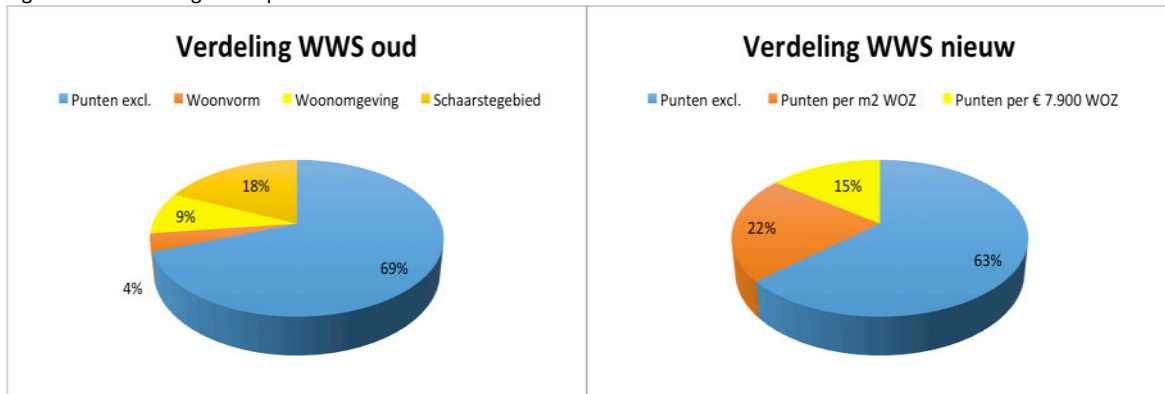
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

[www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)

**Bijlagen**

## Casestudie Laren N.H.

Figuur Samenstelling WWS-punten Laren N.H.



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

Laren N.H. is met een afwijking van + 159%, na Bloemendaal de gemeente met de hoogste positieve afwijking ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde. Dit heeft dan ook tot gevolg dat de WOZ-waarde van substantiële invloed is op de samenstelling van het aantal WWS-punten (zie figuur). Ondanks dat Laren N.H. in een voormalig schaarstegebied ligt en derhalve deze punten heeft mogen inleveren, wordt dit ruimschoots gecompenseerd door de integratie van de WOZ binnen het WWS. Het eerste heeft dit tot gevolg dat de puntentelling stijgt met maar liefst 9,5 %. Dit werkt uiteraard direct door in de maximaal redelijke huurprijs welke in het sociale segment mag worden vastgesteld (zie tabel) Echter, voor het onderhavige woningcomplex binnen deze casestudie zijn de gevolgen veel groter. De zeer hoge WOZ-waarde levert dermate veel WWS-punten op, dat alle appartementen vanuit het gereguleerde segment overgaan naar het geliberaliseerde segment. Daar de markthuurlen in Laren N.H. fors hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs, maakt dat de huuropbrengst met maar liefst 33,9% stijgt. Met het wegvallen van de verhuurderheffing vervalt er een behoorlijke kostenpost, welke een positief effect heeft op de marktwaarde van het complex. Met alleen maar appartementen binnen het complex die in het geliberaliseerde segment vallen, is de eigenaar geen verhuurderheffing voor dit woningcomplex verschuldigd. Bij de waardering van woningcomplexen dient een doorexploteerscenario en een uitpondscenario te worden onderscheiden, tenzij uit marktanalyse blijkt dat een uitpondscenario niet realistisch is. Door de hoge marktwaarde van de appartementen leidt in beide gevallen het uitpondscenario tot de hoogste marktwaarde, welke door de nieuwe regelgeving dan ook stijgt met 15%.

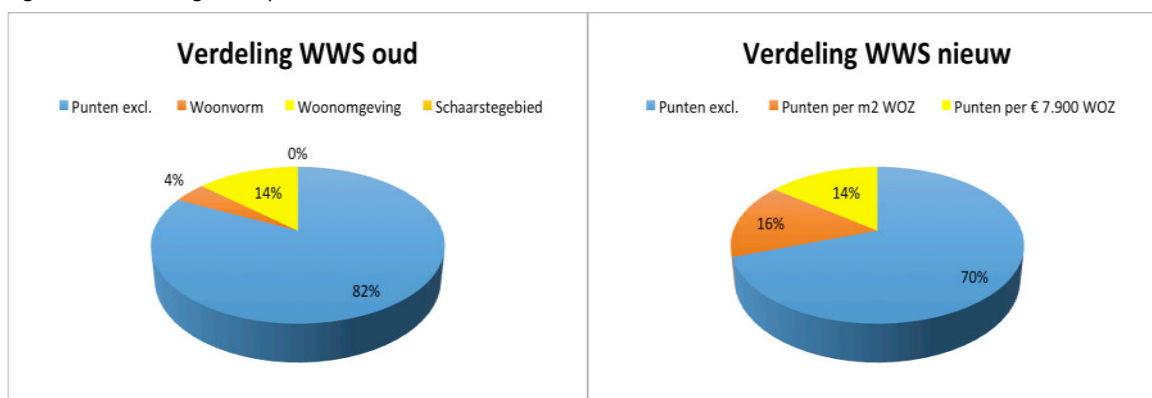
Tabel Overzicht kengetallen Laren N.H.

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	137	150	+ 13	+ 9,5 %
Max. redelijke huurprijs (gemid.)	€ 671,93	€ 738,65	+ € 66,72	+ 9,9 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 88.696,-	€ 118.800,-	+ € 30.104,-	+ 33,9 %
Marktwaarde (doorexploteeren)	€ 1.135.000,-	€ 1.920.000,-	+ € 785.000,-	+ 69,2 %
Marktwaarde (uitponden)	€ 1.970.000,-	€ 2.265.000,-	+ € 295.000,-	+ 15,0 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 181.935,-	€ 0,-	- 181.935,-	

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Wassenaar

Figuur Samenstelling WWS-punten Wassenaar



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

Wassenaar is evenals Laren N.H. een gemeente met een zeer hoge positieve afwijking ten opzichte van de landelijk gemiddelde WOZ-waarde. Voor Wassenaar geldt dat de gemiddelde WOZ-waarde 129 % hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Dit heeft dan ook tot gevolg dat de WOZ-waarde van substantiële invloed is op de samenstelling van het aantal WWS-punten (zie tabel). Echter, in tegenstelling tot Laren N.H., ligt Wassenaar niet in een voormalig schaarstegebied en is de forse stijging van het aantal WWS-punten volledig toe te rekenen aan de hoge WOZ-waardes van de appartementen in het onderhavige woningcomplex. Hoewel in deze casestudie alle appartementen nog binnen het gereguleerde segment blijven, laat de maximaal redelijke huurprijs een forse stijging zien. Wanneer we uiteindelijk kijken naar de verschillen in marktwaarde van het woningcomplex, dan blijkt dat het uitpondscenario in beide gevallen de hoogste opbrengst genereert. De waardeinstijging blijft derhalve “enigszins” beperkt tot een kleine 6 %.

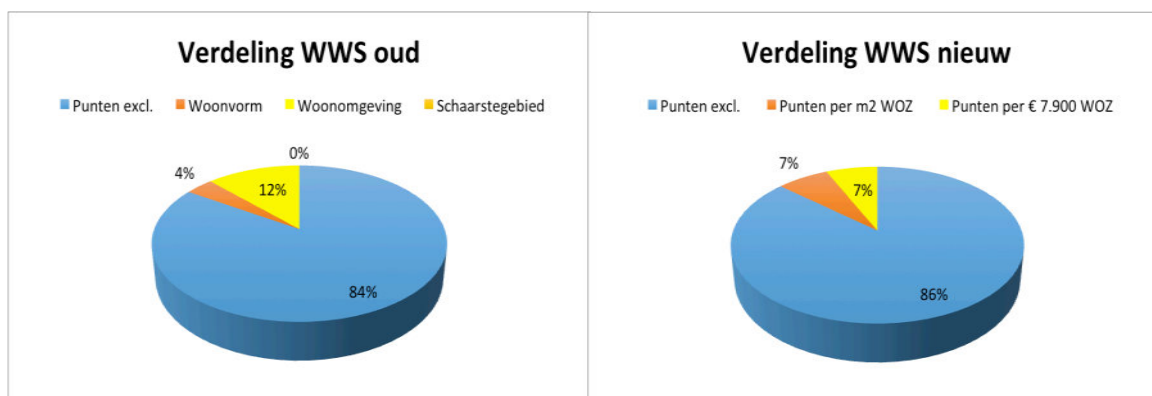
Tabel Overzicht kengetallen Wassenaar

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	111	131	+ 20	+ 18,0 %
Max. redelijke huurprijs (gemiddeld)	€ 537,99	€ 641,64	+ € 103,65	+ 19,3 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 277.605,-	€ 331.086,-	+ € 53.481,-	+ 19,3%
Marktwaarde complex (doorexplotatie)	€ 2.790.000,-	€ 3.625.000,-	+ € 835.000,-	+ 29,9 %
Marktwaarde complex (uitponden)	€ 5.215.000,-	€ 5.520.000,-	+ € 305.000,-	+ 5,8 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 608.409,-	€ 608.409,-	€ 0,-	-

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Heerlen

Figuur Samenstelling WWS-punten Heerlen



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

De casestudie Heerlen laat zien dat integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel niet of nauwelijks van invloed is op zowel de huurwaarde als de marktwaarde van het onderhavige complex. Heerlen valt in de categorie "goedkope gemeente", wat inhoudt dat Heerlen een hoge negatieve afwijking heeft ten opzichte van gemiddelde WOZ-waarde (prijspeil 2016). De lage WOZ-waarde van de appartementen binnen dit complex resulteert in een beperkt aantal punten binnen deze categorie. Echter, Heerlen (thans krimpregio) valt niet bepaald in een voormalig schaarstegebied. De lage WOZ-waarde is dan ook maar beperkt van invloed om het verschil te maken en te duiden tussen het oude en nieuw woningwaarderingstelsel.

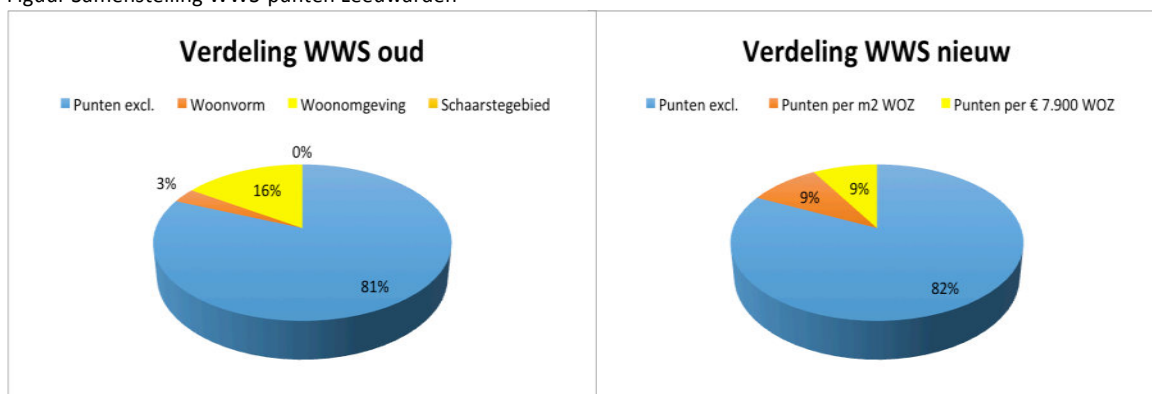
Tabel Overzicht kengetallen Heerlen

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	122	119	- 3	- 2,5 %
Max. redelijke huurprijs (gemid.)	€ 595,39	€ 579,39	- € 16,-	- 2,7 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 941.460,-	€ 924.089,-	- € 17.371,-	- 1,8 %
Marktwaarde (doorexploiteren)	€ 8.645.000,-	€ 8.420.000,-	- € 225.000,-	- 2,6 %
Marktwaarde (uitponden)	€ 8.945.000,-	€ 8.855.000,-	- € 90.000,-	- 1,0 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 813.238,-	€ 813.238,-	-	-

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Leeuwarden

Figuur Samenstelling WWS-punten Leeuwarden



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

De casestudie Leeuwarden laat evenals de casestudie Heerlen zien dat integratie van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel niet of nauwelijks van invloed is. Zowel de huurwaarde als de marktwaarde van het onderhavige complex veranderen minimaal. Net als Heerlen valt Leeuwarden in de categorie "goedkope gemeente". De lage WOZ-waarde van de appartementen binnen dit complex resulteert in een beperkt aantal punten binnen deze categorie. Aangezien Leeuwarden niet in een voormalige schaarstegebied ligt hoeft de WOZ-waarde deze punten niet te vervangen. In het algemeen wijzigen de kengetallen voor dit woningcomplex maar heel beperkt. De conclusie mag dan ook worden getrokken dat in de casestudie Leeuwarden het nieuwe WWS niet of nauwelijks van invloed is op de markthuur alsmede de marktwaarde.

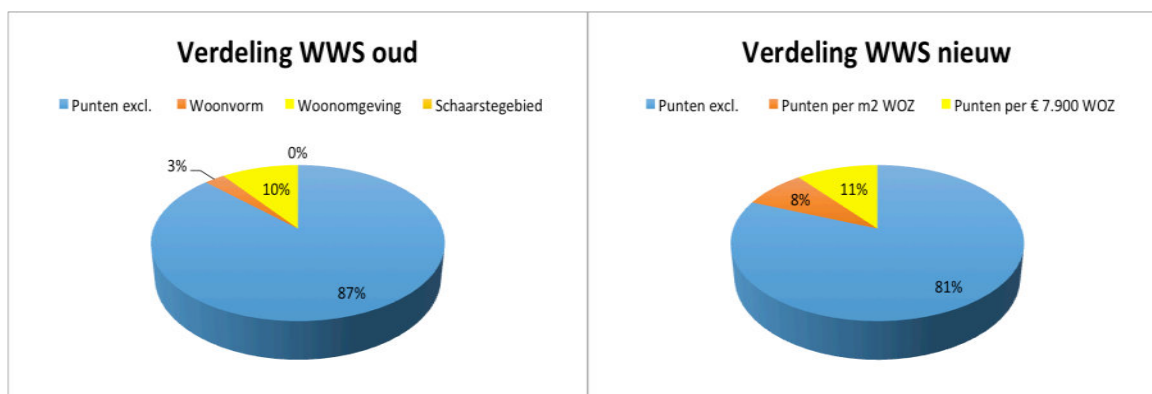
Tabel Overzicht kengetallen Leeuwarden

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	108	107	- 1	- 0,9 %
Max. redelijke huurprijs (gemid.)	€ 523,25	€ 516,93	- € 6,32	- 1,2 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 169.532,-	€ 167.486,-	- € 2.046,-	- 1,2 %
Marktwaarde (doorexploiteren)	€ 1.795.000,-	€ 1.765.000,-	- € 30.000,-	- 1,6 %
Marktwaarde (uitponden)	€ 1.985.000,-	€ 1.975.000,-	- € 10.000,-	- 0,5 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 167.402,-	€ 167.402,-	-	

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Terneuzen

Figuur Samenstelling WWS-punten Terneuzen



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

De wijzigingen binnen het WWS hebben in de casestudie Terneuzen geresulteerd in een verhoging van 8,1 % van het aantal WWS-punten. De maximaal redelijke huurprijzen stijgen dan ook met nagenoeg hetzelfde percentage. Echter, evenals Delfzijl ligt Terneuzen in een krimpgebied welke wordt gekenmerkt door een lage vraag naar woningen en appartementen. Deze lage vraag op de woningmarkt leidt tot een lage markthuurprijs en marktwaardes van woningen en appartementen liggen beneden het landelijk niveau. In Terneuzen doet zich dan ook de situatie voor dat de markthuur grotendeels onder het prijsniveau ligt welke middels het WWS wordt berekend. Echter, waar we in Delfzijl op complexniveau te maken hadden met een daling van de puntentelling resulterend in een lagere maximaal redelijk huurprijs, hebben we in Terneuzen te maken met een stijging van het aantal WWS-punten door inmenging van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel. Op basis van het woningwaarderingssstelsel zouden hogere huurprijzen gerechtvaardigd zijn, ware het niet dat de markt niet bereid is deze huurprijzen te betalen. Kortom, de prijs die de markt voor een huurwoning bereid is te betalen, ligt onder het niveau van het woningwaarderingssstelsel. Ondanks de lage markthuurprijzen blijft de marktwaarde op complexniveau nagenoeg onveranderd, wanneer men kiest voor het uitpondscenario.

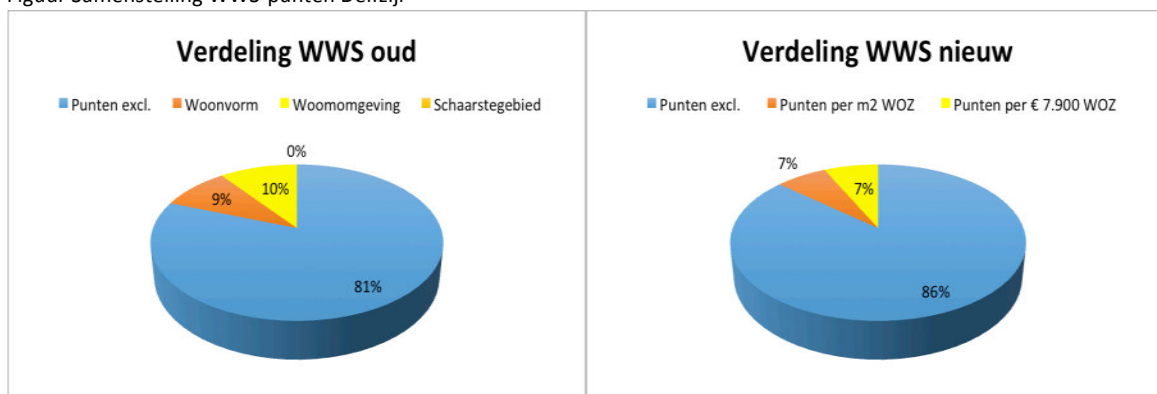
Tabel Overzicht kengetallen Terneuzen

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	148	160	+ 12	+ 8,1 %
Max. redelijke huurprijs (gemid.)	€ 730,37	€ 788,70	+ € 58,33	+ 8,0 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 228.294,-	€ 231.000,-	+ € 2.706,-	+ 1,2%
Marktwaarde (doorexploiteren)	€ 2.760.000,-	€ 2.795.000,-	+ € 35.000,-	+ 1,3 %
Marktwaarde (uitponden)	€ 3.635.000,-	€ 3.660.000,-	+ € 25.000,-	+ 0,7 %
Verhuurderheffing(beschouwingsperiode)	€ 7.265,-	€ 0,-	- € 7.265	

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Delfzijl

Figuur Samenstelling WWS-punten Delfzijl



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

De wijzigingen binnen het WWS hebben in de casestudie Delfzijl geresulteerd in een verlaging van 6,2% van het aantal WWS-punten. Het effect van deze verlaging vinden we nagenoeg niet terug in de totale huuropbrengst op jaarbasis en de marktwaarde van het woningcomplex. Zoals beschreven ligt Delfzijl in een krimpgedebied welke wordt gekenmerkt door een lage vraag naar woningen en appartementen. Deze lage vraag op de woningmarkt leidt tot een lage markthuurprijs en marktwaardes van woningen en appartementen liggen beneden het landelijk niveau. In Delfzijl doet zich dan ook de situatie voor dat de markthuur grotendeels onder het prijsniveau ligt welke middels het WWS wordt berekend. Kortom, de prijs die de markt voor een huurwoning bereidt is te betalen, ligt onder het niveau van het woningwaarderingstelsel. Bovenstaande verklaart de relatief beperkte daling van de huuropbrengst en marktwaarde van het woningcomplex.

Tabel Overzicht kengetallen Delfzijl

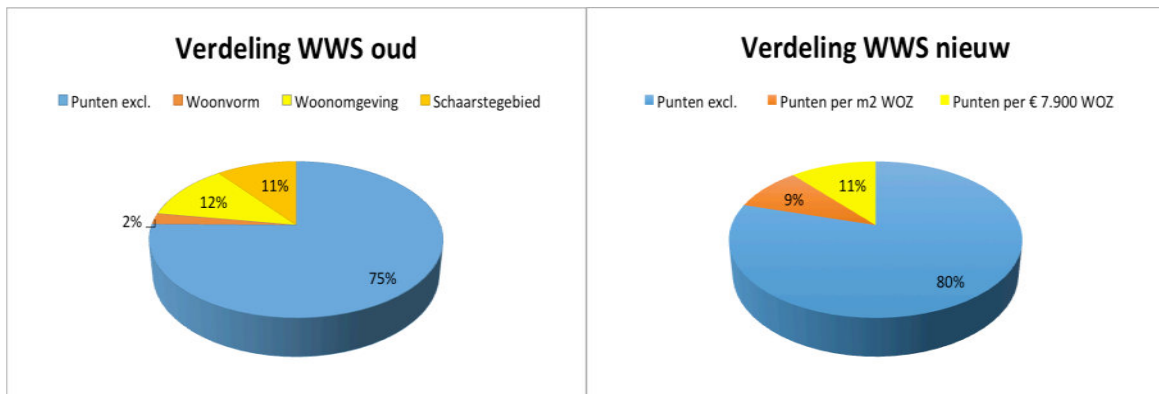
	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	146	137	- 9	- 6,2 %
Max. redelijke huurprijs (gemiddeld)	€ 719,03	€ 670,42	- € 49,86	- 6,8 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 81.120,-	€ 80.450,-	- € 670,-	- 0,8 %
Marktwaarde complex (doorexploitatie)	€ 780.000,-	€ 770.000,-	- € 10.000,-	- 1,3 %
Marktwaarde complex (uitponden)	€ 840.000,-	€ 835.000,-	- € 5.000,-	- 0,6 %
Verhuurderheffing (over beschouwingsperiode)	€ 71.952,-	€ 72.608,-	+ € 656,-	+ 0,9 %

(bron: eigen bewerking)



## Casestudie Alkmaar

Figuur Samenstelling WWS-punten Alkmaar



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

De nieuwe puntentelling heeft voor het onderhavige wooncomplex tot gevolg dat de huuropbrengsten met gemiddeld 11,5 % lager uitvallen ten opzichte van de oude puntentelling. Alkmaar ligt in een voormalig schaarste gebied aangevuld met een negatieve afwijking van 12 % ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde. Het wegvallen van de "schaarstepunten" aangevuld met een lage WOZ-waarde verklaart het verlies in punten (zie tabel) en bijbehorende huuropbrengst. Het totale verlies in huuropbrengsten is echter veel groter dan in eerste instantie op basis van de puntentelling is berekend. Dit kan worden verklaard doordat in het oude systeem 10 appartementen zich in de geliberaliseerde sector bevonden, waardoor een hogere markthuurlaag haalbaar werd. In het nieuwe puntensysteem vallen alle appartementen onder het gereguleerde regime, waardoor de huurprijzen lager worden gewaardeerd. Naast de lagere waardering van de huurprijzen stijgt de verhuurderheffing fors. In de oude puntentelling zaten reeds 10 appartementen welke buiten de verhuurderheffing vielen. Daarnaast zaten de overige appartementen qua huurprijs heel dicht op de liberalisatiegrens van € 710,68. De jaarlijkse huurverhoging maakt dat in jaar 3 (zie bijlage rekenmodellen Alkmaar) alle appartementen in het oude systeem niet meer worden belast met de verhuurderheffing, waar in het nieuwe systeem alle 30 appartementen vanaf jaar 1 onder de verhuurderheffing vallen. De lagere huuropbrengsten aangevuld met een forse verhoging van de verhuurderheffing maken dat het wooncomplex in Alkmaar 14,5 % in waarde is gedaald.

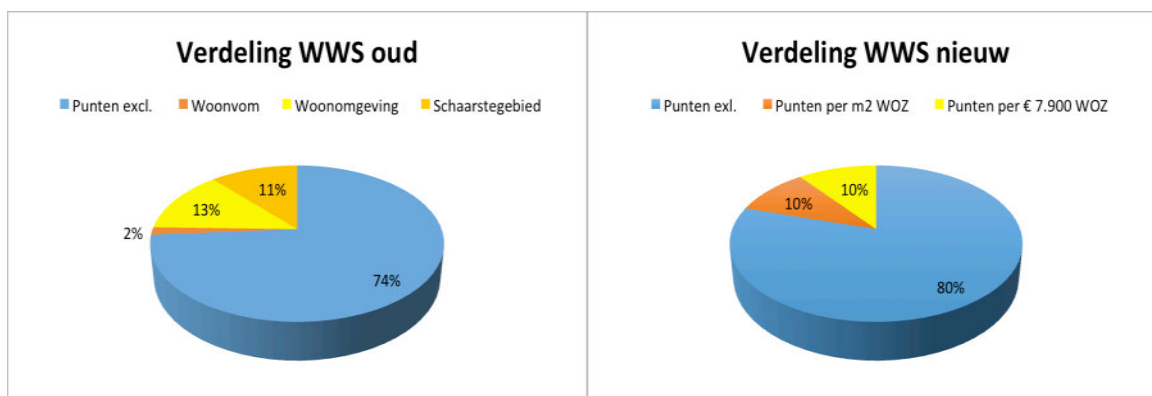
Tabel Overzicht kengetallen Alkmaar

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	142	134	- 8	- 5,6 %
Max. redelijke huurprijs (gem.)	€ 699,02	€ 659,04	- € 39,99	- 5,7 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 268.109,-	€ 237.253	- € 30.856	- 11,5 %
Marktwaaarde (doorexploitatie)	€ 3.805.000,-	€ 2.680.000,-	- € 1.125.000,-	- 29,6 %
Marktwaaarde (uitponden)	€ 4.100.000,-	€ 3.505.000,-	- € 595.000,-	- 14,5 %
Verhuurderheffing beschouwingsperiode)	€ 20.332,-	€ 338.640	+ € 318.308,-	

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Apeldoorn

Figuur Samenstelling WWS-punten Apeldoorn



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

De nieuwe puntentelling heeft voor het onderhavige wooncomplex tot gevolg dat de huuropbrengsten met gemiddeld 7,7% lager uitvallen ten opzichte van de oude puntentelling. Apeldoorn ligt evenals Alkmaar in een voormalig schaarste gebied, maar met een negatieve afwijking van 2 % ten opzichte van de gemiddelde WOZ-waarde zijn beide plaatsen verschillend van elkaar. Het wegvallen van de “schaarstepunten” verklaart het verlies in punten (zie tabel) en bijbehorende huuropbrengst. Gesteld kan worden dat in deze casus de WOZ-waarde niet voldoende compensatie biedt voor het verlies van de punten welke werden verdiend met de onderdelen woonvorm, woonomgeving en schaarstegebied. Hoewel de huuropbrengsten met gemiddeld 7,7 % dalen maakt het uitpoundscenario dat het wooncomplex in de casestudie Apeldoorn uiteindelijk met een verlies 3,4 % beperkt in waarde is gedaald.

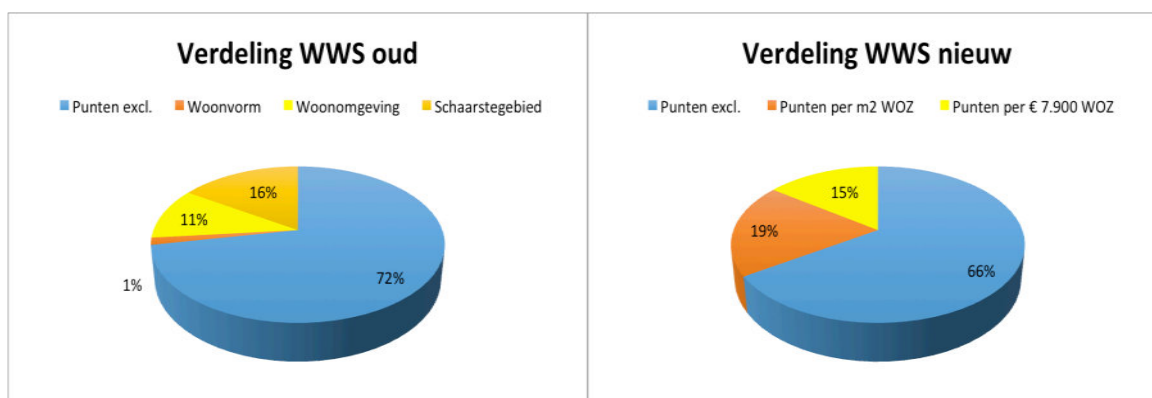
Tabel Overzicht kengetallen Apeldoorn

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	130	121	- 9	- 6,9 %
Max. redelijke huurprijs (gemid.)	€ 635,27	€ 585,41	- € 49,86	- 7,8 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 106.725,-	€ 98.466,-	- € 8.259,-	- 7,7 %
Marktwaaarde (doorexploitatie)	€ 1.105.000,-	€ 980.000,-	- € 125.000,-	- 11,3 %
Marktwaaarde (uitponden)	€ 1.470.000,-	€ 1.420.000,-	- € 50.000,-	- 3,4 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 128.766,-	€ 128.766,-	-	-

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Amsterdam

Figuur Samenstelling WWS-punten Amsterdam



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

Dat de woningmarkt in Amsterdam sterk onder druk is komen staan de afgelopen jaren zal aan weinig mensen voorbij zijn gegaan. Nergens in Nederland is de woningmarkt zo overspannen als in Amsterdam. Deze casestudie laat zien dat het verschil in huren in het gereguleerde regime en het geliberaliseerde regime enorm is. In het oude puntensysteem vielen 12 van de 18 appartementen en studio's in het gereguleerde huursegment. Met de integratie van de WOZ-waarde in het puntensysteem vallen alle appartementen in de vrije sector. De WOZ-waardes in Amsterdam liggen op een dergelijk hoog niveau dat deze het verlies van met name de schaarstepunten ruimschoots compenseren (zie figuur). De integratie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem heeft voor de casus Amsterdam tot gevolg dat voor dit wooncomplex de puntentelling hoger uitvalt. Met de stijging van de punten vallen alle appartementen en studio's in het geliberaliseerde deel, waardoor marktprijzen als huuropbrengst mogen worden gewaardeerd. Dit heeft voor 12 van de 18 studio's een forse prijsstijging opgeleverd. Daarnaast vervalt de verhuurheffing aangezien alle appartementen en studio's boven de grens van € 710,68 komen te liggen. Bij de waardering van woningcomplexen dient een doorexploiteerscenario en een uitpondscenario te worden onderscheiden, tenzij uit marktanalyse blijkt dat een uitpondscenario niet realistisch is. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen, of, indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde in het doorexploiteerscenario. Gezien het complex zich goed leent voor een uitpondscenario kan worden gesteld dat het woningcomplex door de wijziging van het WWS is gestegen met 15,1 %.

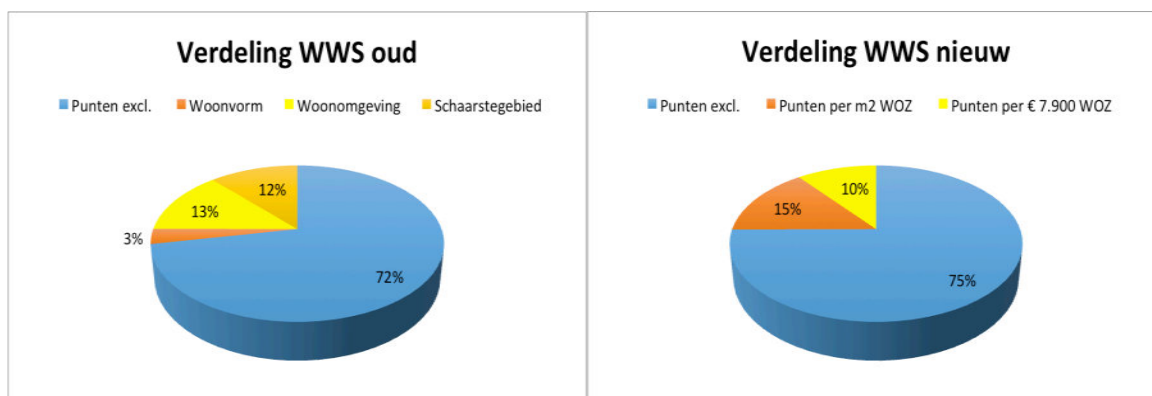
Tabel Overzicht kengetallen Amsterdam

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS punten (gemiddeld)	158	173	+ 15	+ 9,5 %
Max. redelijke huurprijs (gemid.)	€ 780,88	€ 859,00	+ € 78,12	+ 10,0 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 264.582,-	€ 317.232,-	+ € 52.650,-	+ 19,9 %
Marktwaarde (doorexplotatie)	€ 5.320.000,-	€ 6.290.000,-	+ € 970.000,-	+ 18,2 %
Marktwaarde (uitponden)	€ 5.465.000,-	€ 5.950.000,-	+ € 485.000,-	+ 8,9 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 94.199,-	€ 0,-	- € 94.199,-	

(bron: eigen bewerking)

## Casestudie Utrecht

Figuur Samenstelling WWS-punten Utrecht



(bron: eigen bewerking)

### Analyse en toelichting onderzoeksresultaten

Het inleveren van de punten voor woonvorm, woonomgeving en schaarstegebied worden bijna gecompenseerd door de punten op basis van de WOZ-waarde. Gemiddeld laten de studio's in City Campus Max qua WWS-punten en maximaal redelijke huurprijs, een daling van rond de 4 % zien. De totale huursom daalt met 5 %, wat mede wordt veroorzaakt door de lagere puntentelling, waardoor een aantal studio's vanuit het geliberaliseerde segment (lees hogere markthuurl) terugvallen naar het gereguleerde segment, alwaar de huurprijs op basis van het puntenstelsel wordt berekend. De waardedaling van het woningcomplex, rekening houdende met de hoogste waardes (doorexpluiten vs. uitponden) komt uit op circa 7,5% (€ 815.000,-). Dit wordt met name veroorzaakt door het verschil tussen een relatief lage WOZ-waarde en de hoge(re) marktwaardes bij uitponden, welke van toepassing zijn op deze casestudie. Op het moment dat de WOZ-waardes dichterbij de marktwaardes zullen komen te liggen, kan de huurprijs aanzienlijk stijgen. Aangezien de WOZ-waardes minimaal een (1) jaar achterlopen qua waardepeildatum, zal het verschil echter bij de huidige marktomstandigheden in Utrecht snel worden ingelopen.

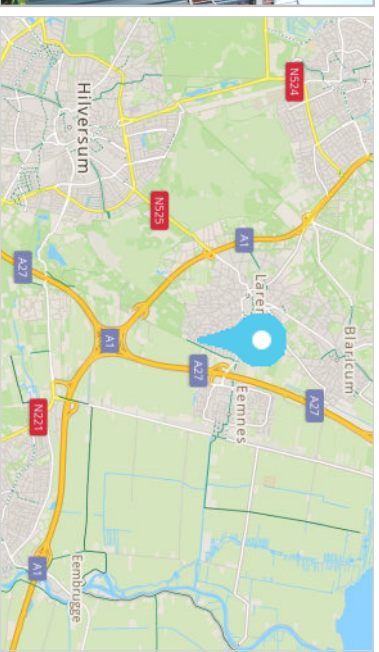
Tabel Overzicht kengetallen Utrecht

	WWS oude puntentelling	WWS nieuwe puntentelling	Vershil 2015 vs. 2017	Vershil 2015 vs. 2017
WWS-punten (gemiddeld)	128	123	- 5	- 3,9 %
Max. redelijke huurprijs (gemiddeld)	€ 627,60	€ 601,19	- € 26,41	- 4,2 %
Totale huursom complex (jaar 1)	€ 587.346,-	€ 557.723,-	- € 29.623,-	- 5,0 %
Marktwaarde complex (doorexpluiten)	€ 10.850.000,-	€ 9.635.000,-	- € 1.215.000,-	- 11,2 %
Marktwaarde complex (uitponden)	€ 10.270.000,-	€ 10.035.000,-	- € 235.000,-	- 2,3 %
Verhuurderheffing (beschouwingsperiode)	€ 534.791,-	€ 616.732	+ € 81.941,-	+ 15,3 %

(bron: eigen bewerking)

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

Dossiernummer	4925941
VMS taxatienummer	Laren NH WWS OUD - Van Ewen Dorenspark 43
Object	Van Ewen Dorenspark 43 te Laren 2007
Adres	
Bouwjaar	
Kadastraal	
Eigendomsituatie	Eigendom
Perceeloppervlakte m2	m <sup>2</sup>
Erfpachtcanon per jaar	-
Erfpachtduur	
Herzieningsdatum	



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Studio	11	67 m <sup>2</sup>		€217.750	€3.250	€900	€672	€10	€672	€88.696	3,70%
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>737</b>		<b>€2.395.250</b>	<b>€3.250</b>	<b>€900</b>	<b>€672</b>	<b>€10</b>	<b>€672</b>	<b>€88.696</b>	<b>3,70%</b>

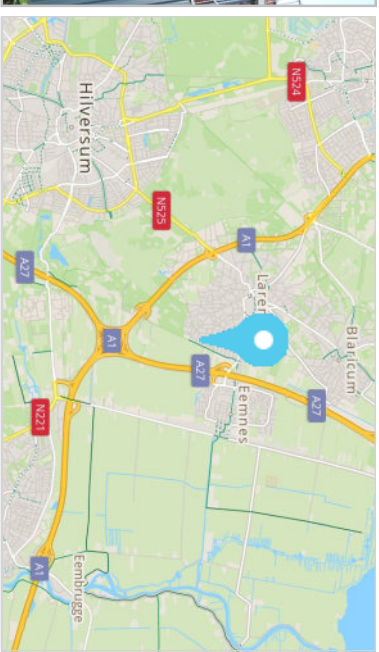
**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Monument	Wooncomplex	Theoretische huur	€88.696
Contactpersoon	Woningbouwver. Van Erfgooiers	Monument	Woningen	Nee	Markthuur	€88.695
Eigenaar	C.J. Schuld RT RM	Totaal GBO	11	11	Totale kosten	€28.685
Taxateur	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	737 m <sup>2</sup>		Totale leegwaarde k.k.	€2.395.250
Waardepeildatum	€2.673	Parkeerplaatsen binnen	-		Leegwaarde ratio	82,2%
Marktwaaarde Kk per m <sup>2</sup>	€1.137.073	Parkeerplaatsen buiten	-		Huur / leegwaarde ratio	3,7%
Marktwaaarde Kk doorexploitatie	€1.971.006	Parkeerratio			Disconteringsvoet	5,6%
Marktwaaarde Kk uitponden		WOZ waarde	€1.947.000		NAR	2,5%
		Corr achterstallig onderhoud	-		BAR Kk	4,5%
		Corr renovatie	-		Kapitalisatiefactor	22,21

**Marktwaaarde Kk €1.970.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL****Printdatum 25-8-2017****Lengkeek Taxaties**

Dossiernummer 4882558  
VMS taxatienummer Laren NH WWS NIEUW - Van Even  
Dorenspark 43  
Object Laren NH WWS NIEUW - Van Even  
Dorenspark 43  
Adres Van Even Dorenspark 43 te Laren  
Bouwjaar 2007  
Kadastraal  
Eigendomsituatie Eigendom  
Perceeloppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
Erfpachtcanon per jaar -  
Erfpachtduur  
Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrenst	huur/leegwaarde
Studio	11	67 m <sup>2</sup>		€217.750	€3.250	€900	€739	€13	€900	€118.800	4,96%
Totaal	11	737		€2.395.250	€3.250	€900	€739	€13	€900	€118.800	4,96%

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar	Woningbouwver. Van Erfgooiers	Woningen	11	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	737 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	67 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaaarde Kk per m <sup>2</sup>	€3.073	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk doorexploitatie	€1.919.915	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk uitponden	€2.263.502	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€1.947.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaaarde Kk** €2.265.000

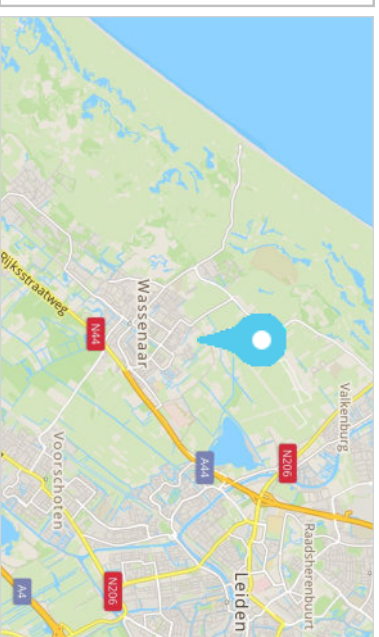
Corr achterstallig onderhoud -  
Corr renovatie -  
NAR 4,5%  
BAR Kk 5,2%  
Kapitalisatiefactor 19,07

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkeek Taxaties

Dossiernummer 5084136  
 VMS taxatienummer Wassenaar WWS OUD - Dirk de Raetlaan 1  
 Object Wassenaar WWS OUD - Dirk de Raetlaan 1  
 Adres Dirk de Raetlaan 1 te Wassenaar  
 Bouwjaar  
 Kadastraal  
 Eigendomsituatie Eigendom  
 Perceelsoppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
 Erfpachtcanon per jaar -  
 Erfpachtduur  
 Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markt huur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement A	31	78 m <sup>2</sup>		€156.000	€2.000	€675	€567	€7	€567	€210.818	4,36%
Appartement B	12	63 m <sup>2</sup>		€126.000	€2.000	€575	€464	€7	€464	€66.787	4,42%
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>3.174</b>		<b>€6.348.000</b>	<b>€2.000</b>	<b>€647</b>	<b>€538</b>	<b>€7</b>	<b>€538</b>	<b>€277.605</b>	<b>4,37%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever ASRE  
 Contactpersoon  
 Eigenaar C.J. Schuld RT RM  
 Taxateur  
 Waardepeildatum 1 april 2017  
 Marktwaaarde Kk per m<sup>2</sup> €1.643  
 Marktwaaarde Kk doorexploitatie €2.787.560  
 Marktwaaarde Kk uitponden €5.212.833

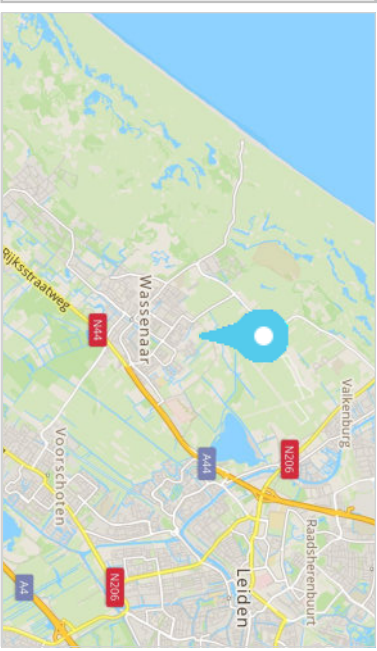
Type object Monument  
 Woningen 43  
 Totaal GBO 3.174 m<sup>2</sup>  
 Gemiddeld GBO per woning 74 m<sup>2</sup>  
 Parkeerplaatsen binnen -  
 Parkeerplaatsen buiten -  
 Parkeerratio  
 WOZ waarde €6.511.000  
 Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -

Theoretische huur  
 Markthuur €277.605  
 Totale kosten €102.860  
 Totale kosten % theoretische huur 37,1%  
 Totale leegwaarde k.k. €6.348.000  
 Leegwaarde ratio 82,2%  
 Huur / leegwaarde ratio 4,4%  
 Disconteringsvoet 6,2%  
 NAR 2,7%  
 BAR Kk 5,3%  
 Kapitalisatiefactor 18,79

**Marktwaaarde Kk**
**€5.215.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 5084527  
**VMS taxatienummer** Wassenaar WWS NIEUW - Dirk de Raethaan 1  
**Object** Dirk de Raethaan 1 te Wassenaar  
**Adres**  
**Bouwjaar**  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoppervlakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markt huur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement A	31	78 m <sup>2</sup>		€156.000	€2.000	€675	€671	€9	€671	€249.783	5,17%
Appartement B	12	63 m <sup>2</sup>		€126.000	€2.000	€575	€565	€9	€565	€81.303	5,38%
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>3.174</b>		<b>€6.348.000</b>	<b>€2.000</b>	<b>€647</b>	<b>€642</b>	<b>€9</b>	<b>€642</b>	<b>€331.086</b>	<b>5,22%</b>

**MARKTWAARDE**

**Opdrachtgever** ASRE  
**Contactpersoon**  
**Eigenaar** C.J. Schuld RT RM  
**Taxateur** 1 april 2017  
**Waardepeildatum** 1 april 2017  
**Marktwaaarde Kk per m<sup>2</sup>** €1.739  
**Marktwaaarde Kk doorexploitatie** €3.623;626  
**Marktwaaarde Kk uitponden** €5.520;583

Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Monument	Nee	Markt huur
Woningen	43	Totale kosten
Totaal GBO	3.174 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Gemiddeld GBO per woning	74 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Parkeerratio	-	Disconteringsvoet
WOZ waarde	€6.511.000	NAR
Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

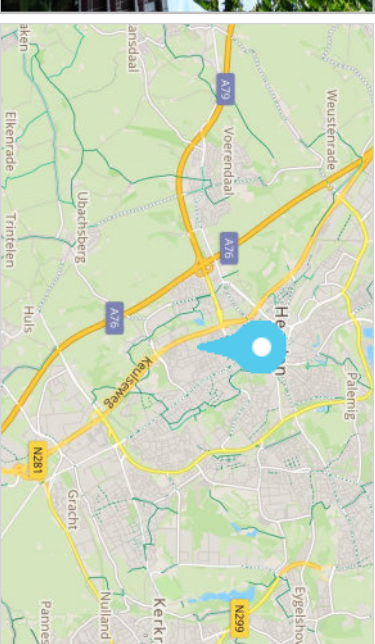
**Marktwaaarde Kk** **€5.520.000**

6,0%  
16,67



**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 4931866  
**VMS taxatienummer** Heerlen WWS OUD - De Tichel  
**Object** De Tichel 35 te Heerlen  
**Adres** 1978  
**Bouwjaar** 1978  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoverplakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/s/mnd	huuropbrengrst	huur/leegwaarde
Appartement 1	19	70 m <sup>2</sup>		€66.500	€950	€590	€604	€8	€590	€134.520	10,65%
Appartement 2	19	70 m <sup>2</sup>		€66.500	€950	€590	€599	€8	€590	€134.520	10,65%
Appartement 3	95	70 m <sup>2</sup>		€66.500	€950	€590	€594	€8	€590	€672.420	10,64%
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>9.310</b>		<b>€8.844.500</b>	<b>€950</b>	<b>€590</b>	<b>€596</b>	<b>€8</b>	<b>€590</b>	<b>€941.460</b>	<b>10,64%</b>

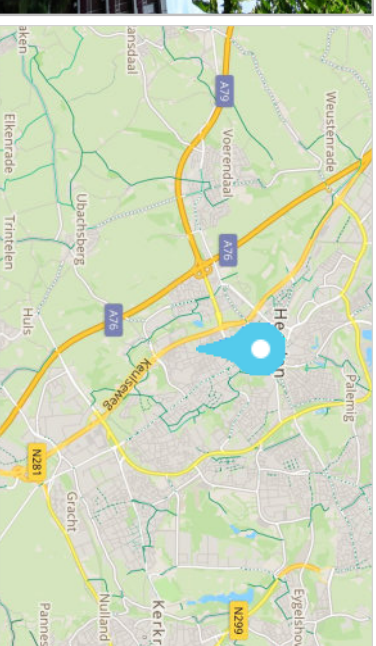
**MARKTWAARDE**

<b>Opdrachtgever</b>	ASRE	<b>Type object</b>	Wooncomplex	<b>Theoretische huur</b>	€941.460
<b>Contactpersoon</b>		<b>Monument</b>	Nee	<b>Markthuur</b>	€941.640
<b>Eigenaar</b>		<b>Woningen</b>	133	<b>Totale kosten</b>	€239.199
<b>Taxateur</b>	C.J. Schuid RT RM	<b>Totaal GBO</b>	9.310 m <sup>2</sup>	<b>Totale kosten % theoretische huur</b>	25,4%
<b>Waardepeildatum</b>	1 april 2017	<b>Gemiddeld GBO per woning</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Totale leegwaarde k.k.</b>	€8.844.500
<b>Marktwaarde kk per m<sup>2</sup></b>	€961	<b>Parkeerplaatsen binnen</b>	-	<b>Leegwaarde ratio</b>	101,1%
<b>Marktwaarde kk doorexploitatie</b>	€8.643.783	<b>Parkeerplaatsen buiten</b>	-	<b>Huur / leegwaarde ratio</b>	10,6%
<b>Marktwaarde kk uitponden</b>	€8.946.541	<b>Parkeerratio</b>		<b>Disconteringsvoet</b>	8,4%
		<b>WOZ waarde</b>	€8.703.000	<b>NAR</b>	7,3%
		<b>Corr achterstallig onderhoud</b>	-	<b>BAR kk</b>	10,5%
		<b>Corr renovatie</b>	-	<b>Kapitalisatiefactor</b>	9,5

**Marktwaarde kk**
**€8.945.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 4932020  
**VMS taxatienummer** Heerlen WWS NIEUW - De Tichel  
**Object** De Tichel 35 te Heerlen  
**Adres** 1978  
**Bouwjaar** 1978  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoverplakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WOONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/s/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement 1	19	70 m <sup>2</sup>		€66.500	€950	€590	€579	€8	€579	€131.995	10,45%
Appartement 2	19	70 m <sup>2</sup>		€66.500	€950	€590	€581	€8	€581	€132.492	10,49%
Appartement 3	95	70 m <sup>2</sup>		€66.500	€950	€590	€579	€8	€579	€659.602	10,44%
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>9.310</b>		<b>€8.844.500</b>	<b>€950</b>	<b>€590</b>	<b>€579</b>	<b>€8</b>	<b>€579</b>	<b>€924.089</b>	<b>10,45%</b>

**MARKTWAARDE**

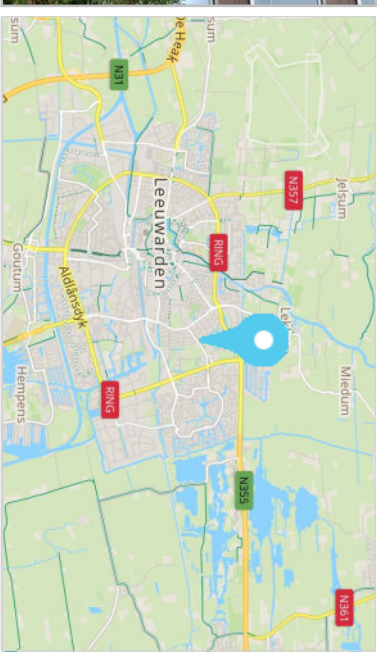
Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	133	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuld RT RM	Totaal GBO	9.310 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	70 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaaarde kk per m <sup>2</sup>	€951	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaaarde kk doorexploitatie	€8.422.059	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaaarde kk uitponden	€8.855.577	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€8.703.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaaarde kk €8.855.000**

WOZ waarde €8.703.000  
 Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -  
 Theoretische huur €924.089  
 Markthuur €924.089  
 Totale kosten €239.025  
 Totale kosten % theoretische huur 25,9%  
 Totale leegwaarde k.k. €8.844.500  
 Leegwaarde ratio 100,1%  
 Huur / leegwaarde ratio 10,4%  
 Disconteringsvoet 8,4%  
 NAR 7,2%  
 BAR kk 10,4%  
 Kapitalisatiefactor 9,58

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 4977389  
**VMS taxatienummer** Leeuwarden WWWS OUD - Iepenstraat 2  
**Object** Iepenstraat 2 te Leeuwarden  
**Adres** Iepenstraat 2 te Leeuwarden  
**Bouwjaar** 1955  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoppervlakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m <sup>2</sup>	markt uur pm	max red huur pm	gem huur/m <sup>2</sup> md	gem huur/sv/md	huuropbrenst	huur/leegwaarde
Iepenstraat	24	62 m <sup>2</sup>		€80.600	€1.300	€650	€523	€8	€523	€150.695	7,79%
Lijsterbestrat	3	62 m <sup>2</sup>		€80.600	€1.300	€650	€523	€8	€523	€18.837	7,79%
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>1.674</b>		<b>€2.176.200</b>	<b>€1.300</b>	<b>€650</b>	<b>€523</b>	<b>€8</b>	<b>€523</b>	<b>€169.532</b>	<b>7,79%</b>

**MARKTWAARDE**

**Opdrachtgever** ASRE  
**Contactpersoon**  
**Eigenaar**  
**Taxateur** C.J. Schuld RT RM  
**Waardepeildatum** 1 april 2017  
**Marktwaaarde Kk per m<sup>2</sup>** €1.186  
**Marktwaaarde Kk doorexploitatie** €1.795.090  
**Marktwaaarde Kk uitponden** €1.986.877

**Type object** Monument  
**Woning** Woningen  
**Totaal GBO** 1.674 m<sup>2</sup>  
**Gemiddeld GBO per woning** 62 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen binnen**  
**Parkeerplaatsen buiten**  
**Parkeerratio**  
**WOZ waarde** €2.024.000  
**Corr achterstallig onderhoud**  
**Corr renovatie**

**Theoretische huur**  
**Markthuur** €169.532  
**Totale kosten** €52.085  
**Totale kosten % theoretische huur** 30,7%  
**Totale leegwaarde k.k.** €2.176.200  
**Leegwaarde ratio** 91,2%  
**Huur / leegwaarde ratio** 7,8%  
**Disconteringsvoet** 6,6%  
**NAR** 5,4%  
**BAR Kk** 8,5%  
**Kapitalisatiefactor** 11,71

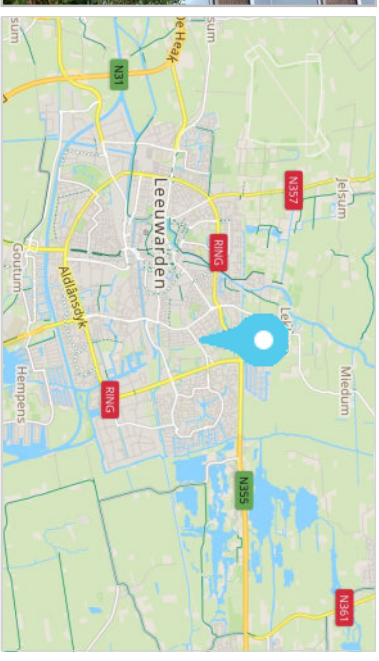
**Marktwaaarde Kk** **€1.985.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkeek Taxaties

Dossiernummer 4978315  
 VMS taxatienummer Leeuwarden WWS NIEUW -  
 Iepenstraat 2  
 Object Iepenstraat 2 te Leeuwarden  
 Adres Iepenstraat 2 te Leeuwarden  
 Bouwjaar 1955  
 Kadastraal  
 Eigendomsituatie Eigendom  
 Perceeloppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
 Erfpachtcanon per jaar -  
 Erfpachtduur  
 Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m <sup>2</sup>	markt uur pm	max red huur pm	gem huur/m <sup>2</sup> md	gem huur/sv/md	huuropbrenst	huur/leegwaarde
Iepenstraat	24	62 m <sup>2</sup>		€80.600	€1.300	€650	€517	€8	€517	€148.836	7,69%
Lijsterbestrat	3	62 m <sup>2</sup>		€80.600	€1.300	€650	€518	€8	€518	€18.651	7,71%
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>1.674</b>		<b>€2.176.200</b>	<b>€1.300</b>	<b>€650</b>	<b>€517</b>	<b>€8</b>	<b>€517</b>	<b>€167.486</b>	<b>7,70%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	27	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuld RT RM	Totaal GBO	1.674 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	62 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaaarde Kk per m <sup>2</sup>	€1.180	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk doorexploitatie	€1.765.445	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk uitponden	€1.974.813	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€2.024.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaaarde Kk €1.975.000**

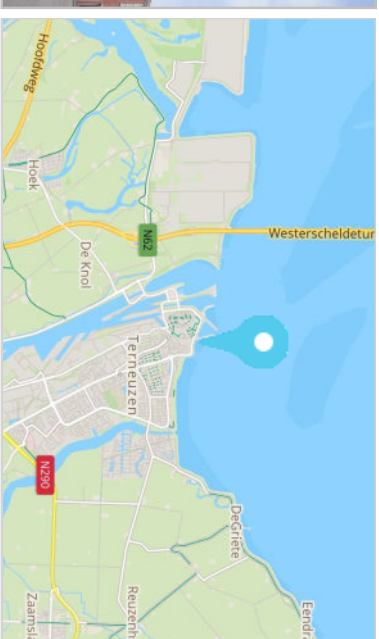
Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -  
 WOZ waarde €2.024.000  
 NAR 5,3%  
 BAR Kk 8,5%  
 Kapitalisatiefactor 11,79

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkeek Taxaties

Dossiernummer 4953210  
 VMS taxatienummer 4953210  
 Object Terneuzen WWS OUD -  
 Stadhuisplein  
 Adres Stadhuisplein 57 te Terneuzen  
 1996  
 Bouwjaar 1996  
 Kadastraal  
 Eigendomsituatie Eigendom  
 Perceelsoppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
 Erfpachtcanon per jaar -  
 Erfpachtduur  
 Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m <sup>2</sup>	markt uur pm	max red huur pm	gem huur/m <sup>2</sup> md	gem huur/svmd	huuropbrenst	huur/leegwaarde
Appartement A	10	83 m <sup>2</sup>		€145.250	€1.750	€725	€702	€8	€702	€84.294	5,80%
Appartement B	11	100 m <sup>2</sup>		€175.000	€1.750	€800	€749	€8	€800	€105.600	5,49%
Appartement C	4	100 m <sup>2</sup>		€175.000	€1.750	€800	€749	€8	€800	€38.400	5,49%
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>2.330</b>		<b>€4.077.500</b>	<b>€1.750</b>	<b>€770</b>	<b>€730</b>	<b>€8</b>	<b>€761</b>	<b>€228.294</b>	<b>5,60%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever ASRE  
 Contactpersoon  
 Eigenaar  
 Taxateur C.J. Schuld RT RM  
 Waardepeildatum 1 april 2017  
 Marktwaaarde Kk per m<sup>2</sup> €1.560  
 Marktwaaarde Kk doorexploitatie €2.760,981  
 Marktwaaarde Kk uitponden €3.634,454

Type object Monument  
 Woninggen 25  
 Total GBO 2.330 m<sup>2</sup>  
 Gemiddeld GBO per woning 93 m<sup>2</sup>  
 Parkeerplaatsen binnen  
 Parkeerplaatsen buiten  
 Parkeerratio  
 WOZ waarde €3.378.000  
 Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -

Theoretische huur  
 Markthuur €228.294  
 Totale kosten  
 Totale kosten % theoretische huur 23,9%  
 Totale leegwaarde k.k. €4.077.500  
 Leegwaarde ratio 89,1%  
 Huur / leegwaarde ratio 5,6%  
 Disconteringsvoet 6,9%  
 NAR 4,6%  
 BAR Kk 6,3%  
 Kapitalisatiefactor 15,92

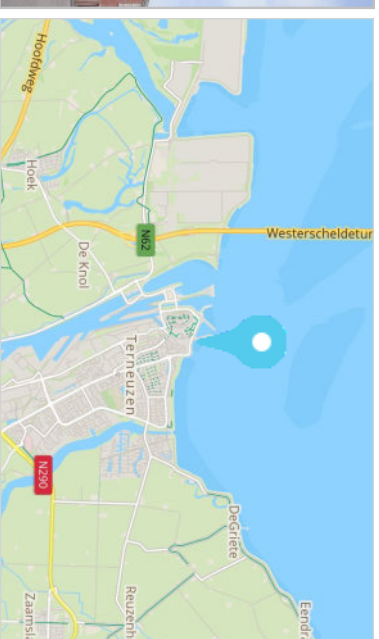
**Marktwaaarde Kk**
**€3.635.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkeek Taxaties

Dossiernummer 4953287  
 VMS taxatienummer 4953287  
 Object Terneuzen WWS NIEUW -  
 Stadshuisplein  
 Adres Stadshuisplein 57 te Terneuzen  
 1996  
 Bouwjaar 1996  
 Kadastraal  
 Eigendom  
 Perceelsoppervlakte m2  
 Erfpachtcanon per jaar -  
 Erfpachtduur  
 Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markt uur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrenst	huur/leegwaarde
Appartement A	10	83 m <sup>2</sup>		€145.250	€1.750	€725	€761	€9	€725	€87.000	5,99%
Appartement B	11	100 m <sup>2</sup>		€175.000	€1.750	€800	€809	€8	€800	€105.600	5,49%
Appartement C	4	100 m <sup>2</sup>		€175.000	€1.750	€800	€801	€8	€800	€38.400	5,49%
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>2.330</b>		<b>€4.077.500</b>	<b>€1.750</b>	<b>€770</b>	<b>€789</b>	<b>€8</b>	<b>€770</b>	<b>€231.000</b>	<b>5,67%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever ASRE  
 Contactpersoon  
 Eigenaar C.J. Schuld RT RM  
 Taxateur  
 Waardepeildatum 1 april 2017  
 Marktwaaarde Kk per m<sup>2</sup> €1.571  
 Marktwaaarde Kk doorexploitatie €2.794,493  
 Marktwaaarde Kk uitponden €3.661,321

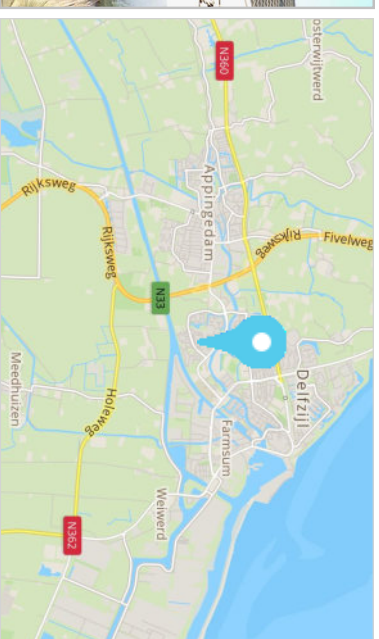
Type object Monument  
 Wooncomplex  
 Woningen 25  
 Total GBO 2.330 m<sup>2</sup>  
 Gemiddeld GBO per woning 93 m<sup>2</sup>  
 Parkeerplaatsen binnen  
 Parkeerplaatsen buiten  
 Parkeerratio  
 WOZ waarde €3.378.000  
 Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -

Theoretische huur  
 Markthuur €231.000  
 Totale kosten €46.742  
 Totale kosten % theoretische huur 20,2%  
 Totale leegwaarde k.k. €4.077.500  
 Leegwaarde ratio 89,8%  
 Huur / leegwaarde ratio 5,7%  
 Disconteringsvoet 6,9%  
 NAR 5,0%  
 BAR Kk 6,3%  
 Kapitalisatiefactor 15,84

**Marktwaaarde Kk**  
**€3.660.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 4931659  
**VMS taxatienummer** Delfzijl WWS OUD - Eendenkooi 2-20  
**Object** Eendenkooi 2 te Delfzijl  
**Adres** 1987  
**Bouwjaar** 1987  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoppervlakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/s/mnd	huuropbrengrst	huur/leegwaarde
Hoekwoning	4	78 m <sup>2</sup>		€85.800	€1.100	€676	€728	€9	€676	€32.448	9,45%
Tussenwoning	6	78 m <sup>2</sup>		€85.800	€1.100	€676	€713	€9	€676	€48.672	9,45%
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>780</b>		<b>€858.000</b>	<b>€1.100</b>	<b>€676</b>	<b>€719</b>	<b>€9</b>	<b>€676</b>	<b>€81.120</b>	<b>9,45%</b>

**MARKTWAARDE**

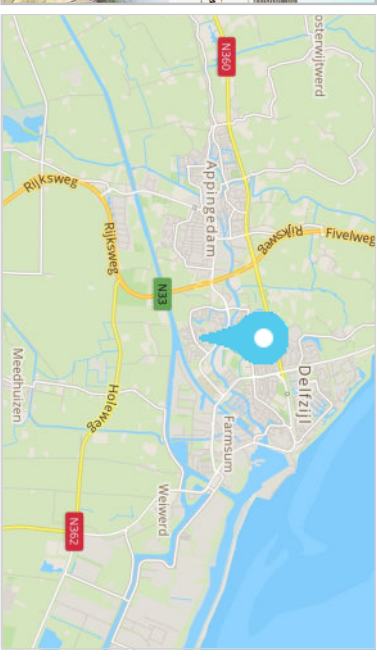
Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	10	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	780 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	78 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaaarde Kk per m <sup>2</sup>	€1.077	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk doorexploitatie	€778.126	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk uitponden	€838.969	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€770.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaaarde Kk**      **€840.000**

**Corr achterstallig onderhoud**      -  
**Corr renovatie**      -

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 4931574  
**VMS taxatienummer** Delfzijl WWS NIEUW - Eendenkooi 2-20  
**Object** Eendenkooi 2 te Delfzijl  
**Adres** Eendenkooi 2 te Delfzijl  
**Bouwjaar** 1987  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoppervlakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m <sup>2</sup>	markt huur pm	max red huur pm	gem huur/m <sup>2</sup> md	gem huur/sv/md	huuropbrenst	huur/leegwaarde
Hoekwoning	4	78 m <sup>2</sup>		€85.800	€1.100	€676	€671	€9	€671	€32.230	9,39%
Tussenwoning	6	78 m <sup>2</sup>		€85.800	€1.100	€676	€670	€9	€670	€48.220	9,37%
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>780</b>		<b>€858.000</b>	<b>€1.100</b>	<b>€676</b>	<b>€670</b>	<b>€9</b>	<b>€670</b>	<b>€80.450</b>	<b>9,38%</b>

**MARKTWAARDE**

**Opdrachtgever** ASRE  
**Contactpersoon**  
**Eigenaar**  
**Taxateur** C.J. Schuid RT RM  
**Waardepeildatum** 1 april 2017  
**Marktwaaarde Kk per m<sup>2</sup>** €1.071  
**Marktwaaarde Kk doorexploitatie** €768.400  
**Marktwaaarde Kk uitponden** €834.886

**Type object** Monument  
**Woning** Woningen  
**Totaal GBO** 780 m<sup>2</sup>  
**Gemiddeld GBO per woning** 78 m<sup>2</sup>  
**Parkeerplaatsen binnen**  
**Parkeerplaatsen buiten**  
**Parkeerratio**  
**WOZ waarde** €777.000  
**Corr achterstallig onderhoud**  
**Corr renovatie**

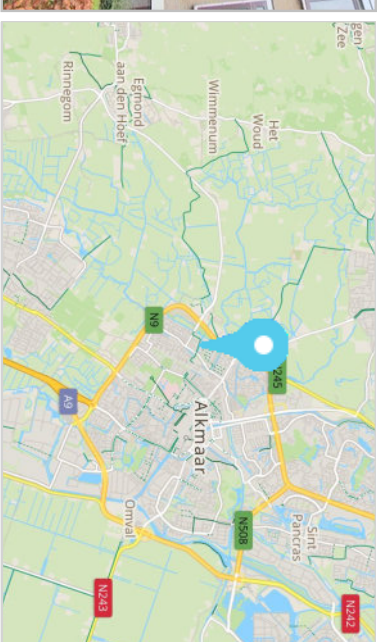
**Theoretische huur**  
**Markthuur** €80.381  
**Totale kosten** €18.382  
**Totale kosten % theoretische huur** 22,8%  
**Totale leegwaarde k.k.** €858.000  
**Leegwaarde ratio** 97,3%  
**Huur / leegwaarde ratio** 9,4%  
**Disconteringsvoet** 8,4%  
**NAR** 6,9%  
**BAR Kk** 9,6%  
**Kapitalisatiefactor** 10,38

**Marktwaaarde Kk** **€835.000**



**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

Dossiernummer	4884190
VMS taxatienummer	Alkmaar WWS OUD - Terborchlaan 103
Object	Alkmaar WWS OUD - Terborchlaan 103
Adres	Terborchlaan 103 te Alkmaar
Bouwjaar	
Kadastraal	
Eigendomsituatie	Eigendom
Perceelsoppervlakte m2	m <sup>2</sup>
Erfpachtcanon per jaar	-
Erfpachtduur	
Herzieningsdatum	



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement	30	63 m <sup>2</sup>		€141.750	€2.250	€850	€699	€12	€745	€268.109	6,30%
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>1.890</b>		<b>€4.252.500</b>	<b>€2.250</b>	<b>€850</b>	<b>€699</b>	<b>€12</b>	<b>€745</b>	<b>€268.109</b>	<b>6,30%</b>

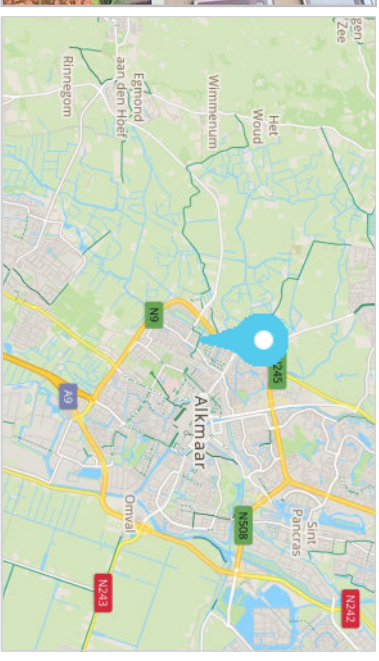
**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur	€268.109
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur	€268.109
Eigenaar		Woningen	30	Totale kosten	€59.055
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	1.890 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur	22,0%
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	63 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.	€4.252.500
Marktwaarde Kk per m <sup>2</sup>	€2.169	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio	96,4%
Marktwaarde Kk doorexploitatie	€3.806.417	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio	6,3%
Marktwaarde Kk uitponden	€4.100.415	Parkeerratio		Disconteringsvoet	6,2%
		WOZ waarde	€3.624.000	NAR	4,8%
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk	6,5%
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor	15,29

**Marktwaarde Kk** **€4.100.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

Dossiernummer	4978836
VMS taxatienummer	Alkmaar WWS NIEUW - Terborchlaan 103
Object	Alkmaar WWS NIEUW - Terborchlaan 103
Adres	Terborchlaan 103 te Alkmaar
Bouwjaar	
Kadastraal	
Eigendomsituatie	Eigendom
Perceelsoppervlakte m2	m <sup>2</sup>
Erfpachtcanon per jaar	-
Erfpachtduur	
Herzieningsdatum	



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/s/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement	30	63 m <sup>2</sup>		€126.000	€2.000	€850	€659	€10	€659	€237.253	6,28%
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>1.890</b>		<b>€3.780.000</b>	<b>€2.000</b>	<b>€850</b>	<b>€659</b>	<b>€10</b>	<b>€659</b>	<b>€237.253</b>	<b>6,28%</b>

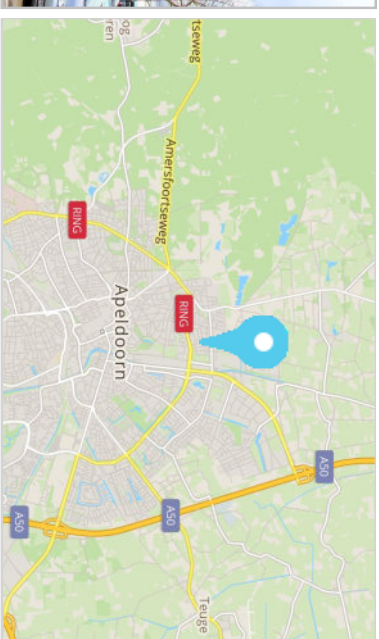
**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur	€237.253
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur	€237.253
Eigenaar		Woningen	30	Totale kosten	€65.888
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	1.890 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur	27,8%
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	63 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.	€3.780.000
Marktwaarde Kk per m <sup>2</sup>	€1.854	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio	92,7%
Marktwaarde Kk doorexploitatie	€2.678.394	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio	6,3%
Marktwaarde Kk uitponden	€3.505.326	Parkeerratio		Disconteringsvoet	6,2%
		WOZ waarde	€3.624.000	NAR	4,3%
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk	6,8%
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor	14,77

**Marktwaarde Kk** **€3.505.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkreef Taxaties**

**Dossiernummer** 4882876  
**VMS taxatienummer** Apeldoorn WWS OUD - Edisonlaan 131  
**Object** Edisonlaan 66 te Apeldoorn  
**Adres** 1959  
**Bouwjaar**  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoppervlakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement	14	75 m <sup>2</sup>		€112.500	€1.500	€660	€635	€8	€635	€106.725	6,78%
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>1.050</b>		<b>€1.575.000</b>	<b>€1.500</b>	<b>€660</b>	<b>€635</b>	<b>€8</b>	<b>€635</b>	<b>€106.725</b>	<b>6,78%</b>

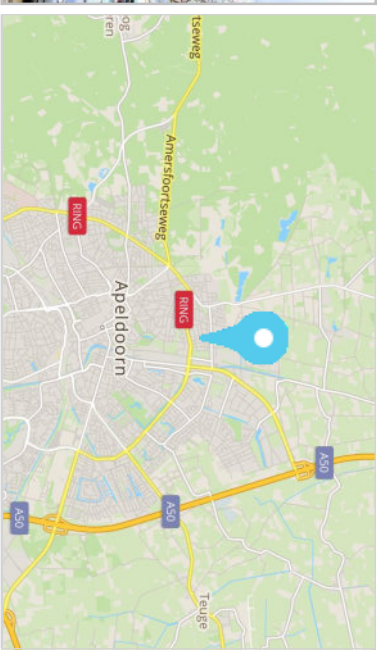
**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	14	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	1.050 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	75 m <sup>2</sup>	
Marktwaarde Kk per m <sup>2</sup>	€1.400	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaarde Kk doorexploitatie	€1.105.311	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaarde Kk uitponden	€1.469.889	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€1.378.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaarde Kk**      **€1.470.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**
**Printdatum 25-8-2017**
**Lengkeek Taxaties**

**Dossiernummer** 4931527  
**VMS taxatienummer** Apeldoorn WWS NIEUW - Edisonlaan 131  
**Object** Edisonlaan 66 te Apeldoorn  
**Adres** 1959  
**Bouwjaar**  
**Kadastraal**  
**Eigendomsituatie** Eigendom  
**Perceelsoppervlakte m2** m<sup>2</sup>  
**Erfpachtcanon per jaar** -  
**Erfpachtduur**  
**Herzieningsdatum**



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m <sup>2</sup>	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m <sup>2</sup> /mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement	14	75 m <sup>2</sup>		€112.500	€1.500	€660	€586	€8	€586	€98,466	6,25%
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>1.050</b>		<b>€1.575.000</b>	<b>€1.500</b>	<b>€660</b>	<b>€586</b>	<b>€8</b>	<b>€586</b>	<b>€98,466</b>	<b>6,25%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	14	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	1.050 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	75 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaaarde Kk per m <sup>2</sup>	€1.352	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk doorexploitatie	€977.889	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaaarde Kk uitponden	€1.418.243	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€1.378.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaaarde Kk** **€1.420.000**

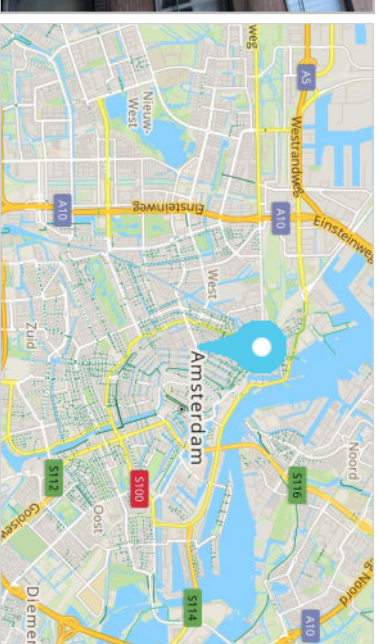
Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -  
 NAR 4,1%  
 BAR Kk 6,9%  
 Kapitalisatiefactor 14,42

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

LengkeekTaxaties

Dossiernummer 4928900  
VMS taxatienummer Amsterdam WWS OUD - Laurierstraat  
75-77-79  
Object Laurierstraat 75 te Amsterdam  
2016  
Adres  
Bouwjaar  
Kadastraal  
Eigendomsituatie  
Perceelsoppervlakte m2  
Erfpachtcanon per jaar  
Erfpachtduur  
Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markt huur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement b.g.	3	81 m <sup>2</sup>		€486.000	€6.000	€2.350	€997	€29	€2.350	€84.600	5,80%
Studio's	12	36 m <sup>2</sup>		€216.000	€6.000	€1.050	€684	€19	€684	€98.550	3,80%
Appartement 3e verd.	3	78 m <sup>2</sup>		€468.000	€6.000	€2.262	€951	€29	€2.262	€81.432	5,80%
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>909</b>		<b>€5.454.000</b>	<b>€6.000</b>	<b>€1.469</b>	<b>€781</b>	<b>€24</b>	<b>€1.225</b>	<b>€264.582</b>	<b>4,85%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur	€264.582
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur	€264.582
Eigenaar		Woningen	18	Totale kosten	€42684
Taxateur	C.J. Schuld RT RM	Totaal GBO	909 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur	16,1%
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	51 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.	€5.454.000
Marktwaaarde Kk per m <sup>2</sup>	€6.012	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio	100,2%
Marktwaaarde Kk doorexploitatie	€5.319.309	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio	4,9%
Marktwaaarde Kk uitponden	€5.463.834	Parkeerratio		Disconteringsvoet	4,5%
		WOZ waarde	€3.693.500	NAR	3,9%
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk	4,8%
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor	20,66

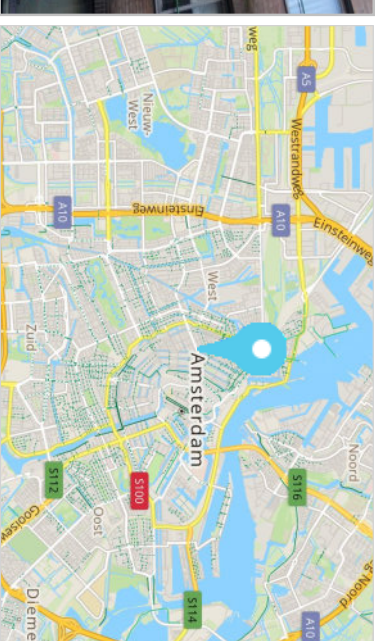
**Marktwaaarde Kk €5.465.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkeek Taxaties

Dossiernummer 4928805  
VMS taxatienummer 4928805  
Object Amsterdam WWS NIEUW -  
Laurierstraat 75-77-79  
Adres Laurierstraat 75 te Amsterdam  
Bouwjaar 2016  
Kadastraal  
Eigendomsituatie Eigendom  
Perceelsoppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
Erfpachtcanon per jaar -  
Erfpachtduur  
Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mond	gem huur/sv/mond	huuropbrengst	huur/leegwaarde
Appartement b.g.	3	81 m <sup>2</sup>		€486.000	€6.000	€2.350	€1.140	€29	€2.350	€84.600	5,80%
Studio's	12	36 m <sup>2</sup>		€216.000	€6.000	€1.050	€751	€29	€1.050	€151.200	5,83%
Appartement 3e verd.	3	78 m <sup>2</sup>		€468.000	€6.000	€2.262	€1.011	€29	€2.262	€81.432	5,80%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>909</b>		<b>€5.454.000</b>	<b>€6.000</b>	<b>€1.469</b>	<b>€859</b>	<b>€29</b>	<b>€1.469</b>	<b>€317.232</b>	<b>5,82%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur	€317.232
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur	€317.232
Eigenaar		Woningen	18	Totale kosten	€32.396
Taxateur	C.J. Schuld RT RM	Totaal GBO	909 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur	10,2%
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	51 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.	€5.454.000
Marktwaarde Kk per m <sup>2</sup>	€6.920	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio	115,3%
Marktwaarde Kk doorexploitatie	€6.287.804	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio	5,8%
Marktwaarde Kk uitponden	€5.949.934	Parkeerratio		Disconteringsvoet	4,5%
		WOZ waarde	€3.693.500	NAR	4,5%
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk	5,0%
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor	19,83

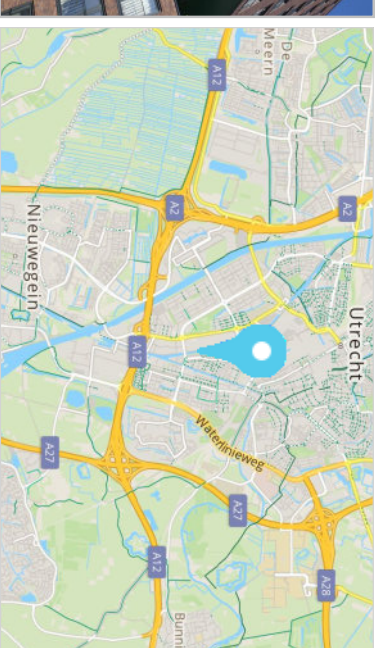
**Marktwaarde Kk****€6.290.000**

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkreek Taxaties

Dossiernummer 4940536  
 VMS taxatienummer 4940536  
 Object Utrecht WWS OUD - CCM  
 Adres Europaplein 712 te Utrecht  
 Bouwjaar 2007  
 Kadestraal  
 Eigendomsituatie Eigendom  
 Perceelsoppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
 Erfpachtcanon per jaar -  
 Erfpachtduur  
 Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/s/mnd	huuropbrengrst	huur/leegwaarde
Appartement 1-4 A	29	47 m <sup>2</sup>		€165.948	€3.500	€1.150	€685	€15	€729	€253.683	5,27%
Studio A 1-3	47	28 m <sup>2</sup>		€113.957	€4.000	€650	€592	€21	€592	€333.663	6,23%
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>2.714</b>		<b>€10.168.500</b>	<b>€3.747</b>	<b>€841</b>	<b>€627</b>	<b>€18</b>	<b>€644</b>	<b>€587.346</b>	<b>5,78%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	76	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	2.714 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	36 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaarde Kk per m <sup>2</sup>	€3.998	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaarde Kk doorexploitatie	€10.851.877	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaarde Kk uitponden	€10.269.259	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€7.789.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaarde Kk €10.850.000**

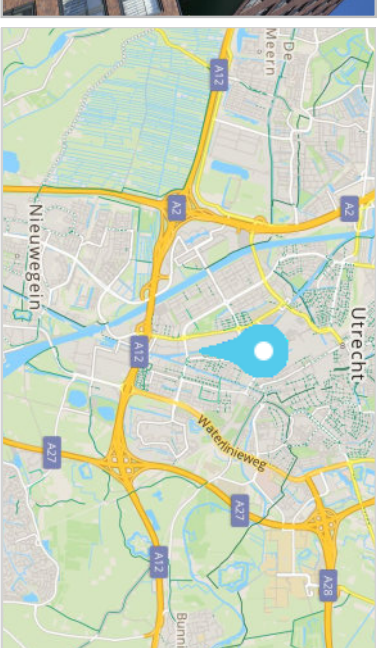
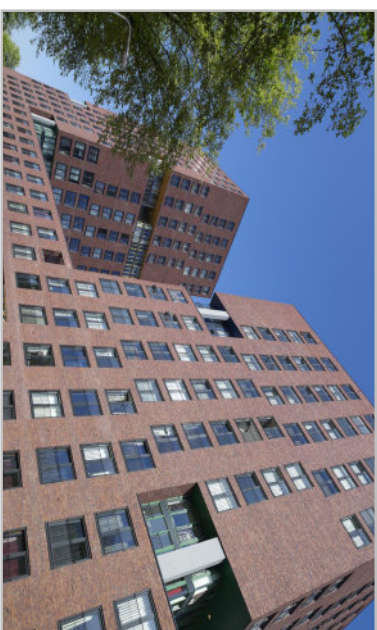
WOZ waarde €7.789.000  
 Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -

**SAMENVATTING RESIDENTIEEL**

Printdatum 25-8-2017

Lengkreef Taxaties

Dossiernummer 4941271  
 VMS taxatienummer Utrecht WWS NIEUW - CCM  
 Object Europeplein 712 te Utrecht  
 Adres 2007  
 Bouwjaar  
 Kadestraal  
 Eigendomsituatie Eigendom  
 Perceelsoppervlakte m2 m<sup>2</sup>  
 Erfpachtcanon per jaar -  
 Erfpachtduur  
 Herzieningsdatum



WONINGTYPES	aantal	GBO	stuks	leegwaarde	leegwaarde m2	markthuur pm	max red huur pm	gem huur/m2/mnd	gem huur/sv/mnd	huuropbrengrst	huur/leegwaarde
Appartement 1-4 A	29	47 m <sup>2</sup>		€165.948	€3.500	€1.150	€675	€15	€703	€244.593	5,08%
Studio A 1-3	47	28 m <sup>2</sup>		€113.957	€4.000	€650	€555	€19	€555	€313.129	5,85%
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>2.714</b>		<b>€10.168.500</b>	<b>€3.747</b>	<b>€841</b>	<b>€601</b>	<b>€17</b>	<b>€612</b>	<b>€557.723</b>	<b>5,48%</b>

**MARKTWAARDE**

Opdrachtgever	ASRE	Type object	Wooncomplex	Theoretische huur
Contactpersoon		Monument	Nee	Markthuur
Eigenaar		Woningen	76	Totale kosten
Taxateur	C.J. Schuid RT RM	Totaal GBO	2.714 m <sup>2</sup>	Totale kosten % theoretische huur
Waardepeildatum	1 april 2017	Gemiddeld GBO per woning	36 m <sup>2</sup>	Totale leegwaarde k.k.
Marktwaarde Kk per m <sup>2</sup>	€3.697	Parkeerplaatsen binnen	-	Leegwaarde ratio
Marktwaarde Kk doorexploitatie	€9.636.743	Parkeerplaatsen buiten	-	Huur / leegwaarde ratio
Marktwaarde Kk uitponden	€10.036.072	Parkeerratio		Disconteringsvoet
		WOZ waarde	€7.789.000	NAR
		Corr achterstallig onderhoud	-	BAR Kk
		Corr renovatie	-	Kapitalisatiefactor

**Marktwaarde Kk €10.035.000**

WOZ waarde €7.789.000  
 Corr achterstallig onderhoud -  
 Corr renovatie -



## **Bijlage: de huurwoningmarkt en de huurprijsregulering van Duitsland, Frankrijk, Engeland en België.**

In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat men in Nederland kan huren bij een sociale verhuurder (woningcorporatie) of commercieel bij een particuliere partij (private dan wel institutionele belegger). Een interessante vraag is hoe de huursector in Nederland zich verhoudt met andere landen om ons heen in Europa. Daarnaast kent de sociale en de private huursector buiten Nederland ook vaak een verschillende huurregulering. Waar de huurprijzen in de private huursector vaak gebaseerd zijn op marktfactoren, hangen de huurprijzen in de sociale huursector vaak af van kostprijs gerelateerde factoren, politieke afwegingen en het inkomen van de huurder (Elsinga et al., 2015). In deze bijlage is ter verdieping van hoofdstuk 2 een nadere beschrijving gegeven van de huurwoningmarkt en de huurprijsregulering van achtereenvolgens: Duitsland, Frankrijk, Engeland en België.

### **Duitsland**

Wanneer we naar de woningmarkt in de westerse wereld kijken dan valt op dat nergens ter wereld het aandeel sociale verhuur zo groot is als in Nederland. Dit is tegenstelling tot onze Duitse burens. Duitsland is - op Zwitserland na - het land met het grootste aandeel particuliere huur in Europa. Het contrast met Nederland is groot. Waar in Nederland 90% van de huurwoningen is gereguleerd, is in Duitsland juist de geliberaliseerde sector groot (90%). De sociale huursector is in Duitsland maar zeer beperkt van omvang. In Nederland hebben de woningcorporaties het voor het zeggen, in Duitsland zijn dat de particuliere beleggers (BPD, 2014). Het Duitse huisvestingssysteem wordt vaak als een uitzondering binnen Europa aangeduid. Dit komt doordat Duitsland beschikt over een zeer grote particuliere huursector, die bijna 60% van de totale woningvoorraad omvat. Tegelijkertijd is het opvallend dat Duitsland formeel geen sociale huursector heeft. In Nederland bestaat bijvoorbeeld een strikte scheiding tussen de sociale en particuliere huursector. In Duitsland is dat onderscheid inmiddels vervaagd. In Duitsland is geen sprake van een specifiek sociaal huurregime met non-profit verhuurders en bijbehorende regelgeving. Dit betekent niet dat er geen verhuurders zijn met een sociale doelstelling, zoals woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven, maar deze hebben dezelfde rechten en plichten als private verhuurders met winstoogmerk en vallen onder hetzelfde regelgevingsregime (Haffner et al., 2009).

Bovenstaande houdt overigens niet in dat alle huurwoningen in Duitsland tegen een markthuur worden verhuurd. Er zijn wel degelijk woningen die onder de markthuur liggen. Deze woningen zijn gefinancierd met een tijdelijke subsidie waarop zowel individuele als professionele investeerders een beroep kunnen doen. Duitse beleggers krijgen namelijk net zo goed subsidie voor de verhuur van sociale huurwoningen. Na deze periode kunnen de huren worden aangepast aan de marktconforme huur in de omgeving. In een dergelijk arrangement worden woningen in ruil voor financiële ondersteuning van de nationale en of federale overheid gedurende een bepaalde periode tegen een gematigde huurprijs verhuurd aan huishoudens met een lager inkomen. Deze financiële ondersteuning bestaat uit directe subsidie, een laagrentende lening of een belastingvoordeel. Na afloop van de subsidieperiode (tussen de 15 en 50 jaar), verliest de woning haar 'sociale' status en mag de huur stijgen tot de markthuur. Hoe dit systeem precies wordt vormgegeven (soort financieringsarrangement, inkomensgrenzen voor huurders, maximale huurgrenzen) is sterk afhankelijk van de gemeente en federale regio waar de desbetreffende huurwoningen zijn gelokaliseerd (Platform 31, 2015).

De stimulering van de koopsector in Duitsland is nooit zo extreem geweest als in Nederland en men hoeft niet per se te kopen. Daarnaast blijft het kredietbeleid van de Duitse banken vrij conservatief. Zo is de 'loan-to-value' (LTV) bij een eerste woningaankoop in Duitsland 70 % tegenover een Europees gemiddelde van 79 % (ECB, 2009). In Duitsland is bij aankoop van een woning doorgaans een vrij groot deel eigen vermogen nodig. Duitsers sparen langer voordat ze overgaan tot aankoop van een eigen woning, met als logisch gevolg een langere wooncarrière in de huursector. Er is dan ook een grote diversiteit aan huurwoningen te vinden, zowel in de hoge-, midden- als lage prijsklassen. Duitsland kent een huurbeleid welke is gebaseerd op de 'Mietspiegel'. Wanneer een woning te huur wordt aangeboden, kan de verhuurder de Mietspiegel raadplegen. Deze geeft een overzicht van het gebruikelijke huurniveau in een stadsdeel of postcodegebied, op basis van

een gemiddelde. De huur wordt gecorrigeerd met factoren als luxe, bouwjaar en grootte van de woning en isolatie. Op basis van een vierkante meterprijs berekenen huurders en verhuurders vervolgens of de gevraagde huurprijs redelijk is (BPD, 2014). De huurprijzen mogen niet heel ver boven de Mietspiegel uitkomen. Overigens is niet voor elke gemeente een Mietspiegel voorhanden; vooral grotere gemeenten met meer dan 100.000 inwoners beschikken erover. Duitsland stelt dus marktconforme maximale huren vast. In sommige Duitse steden zijn de huren, met name in de binnensteden, de laatste jaren sterk gestegen. Na vele jaren van discussie is op 1 juni 2015 het 'Gesetz zur Mietpreisbremse' in werking getreden. Met de invoering van deze wet ter beperking van (extreme) verhoging van huurprijzen probeert de politiek een oververhitting in de markt te voorkomen.

### **Frankrijk**

Een groot deel van de Franse woningmarkt (circa 34,4 miljoen woningen) bevindt zich in particulier bezit (bijna 60%). Minder dan de helft van de Fransen huurt derhalve (circa 40%), waarbij de particuliere sector het best is vertegenwoordigd met 24% van de totale woningvoorraad. De sociale sector heeft een aandeel van ongeveer 16%. Er wordt afhankelijk van de prijsvorming onderscheid gemaakt tussen twee soorten particuliere huurwoningen. De prijsvorming is vrij bij nieuwe huurwoningen, gerenoveerde woningen en leegstaande woningen waarin geïnvesteerd moeten worden, zodat ze voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. De prijs van huurwoningen die buiten deze categorieën vallen wordt bepaald op basis van referentiewoningen. Dit zijn woningen in dezelfde regio, met vergelijkbare kenmerken. De Franse huurmarkt laat zich omschrijven als stabiel en professioneel, maar is sterkt gereguleerd en aan regels gebonden. De mogelijkheden voor tussentijdse huurverhogingen zijn niet groot. Huurverhogingen mogen alleen de consumentenprijsindex volgen en de huren kunnen dus slechts beperkt stijgen. Voor schaarstegebieden, zoals bijvoorbeeld Parijs, zijn huurmaximalisaties ingevoerd (BPD, 2014).

Evenals in Duitsland bestaan in Frankrijk ook subsidies voor particuliere verhuurders. Anders dan in Duitsland richten deze subsidies in Frankrijk zich hoofdzakelijk op de zogenaamde intermediaire huursector. Deze intermediaire sector laat zich het beste vertalen als de sector tussen de enerzijds goedkope en strak gereguleerde sector en anderzijds de (weinig) gereguleerde en dure private huursector, welke op marktprijzen is gebaseerd. Franse individuele particuliere verhuurders nemen het grootste deel van deze investeringen in deze intermediaire sector voor hun rekening (Platform 31, 2015). Deze investeringsmotieven van deze particuliere investeerders worden vooral gesteund door genereuze belastingvoordelen. Voor de meeste vastgoedbeleggers geven belastingvoordelen de doorslag om te investeren in de nieuwbouw van particuliere huurwoningen. Deze belastingvoordelen vinden hun oorsprong in de jaren '80, toen de investeringen in de woningmarkt inzakten door de hoge rentestanden en de economische crisis. Om de woningbouwproductie enigszins op peil te houden werden via belastingvoordelen de particuliere investeringen in de huursector gestimuleerd. De Franse belastingvoordelen hebben een substantieel effect gehad op de productie van Franse particuliere huurwoningen. Daar staat tegenover dat de Franse overheid in 2010 bijna € 1 miljard kwijt was aan belastingvoordelen (Elsinga et al., 2015).

### **Engeland**

De eigendomsverhoudingen in Engeland zijn bijna het spiegelbeeld van die in Duitsland. Met een aandeel van meer dan 70% is de eigenwoningsector in Engeland de dominante sector. De sterke focus van het overheidsbeleid op de eigen woningsector is hiervoor als voornaamste reden aan te wijzen. In Engeland werd de groei van deze sector gefaciliteerd door de hypotheekaf trek, hoewel deze sinds het begin van de jaren '80 met kleine stappen over een lange periode is afgeschaft. Het Engelse overheidsbeleid ten aanzien van wonen streeft vooral naar een marktgerichte oplossing en mag worden gekarakteriseerd als 'liberaal'. De centrale overheid heeft wel degelijk aandacht voor woningtekorten en betaalbaar wonen, maar over het algemeen streeft men toch naar zo min mogelijk regelgeving en heeft het de voorkeur voor marktgerichte oplossingen (Dol et al., 2010). De huursector is ongeveer gelijk verdeeld over private (13%) en sociale verhuur (17%). In Engeland is de sociale sector een niche op de woningmarkt, welke zich in eerste aanleg richt op mensen met een zwak sociaal economisch profiel. Zeker sinds de afbraak van de publieke woningvoorziening in de jaren tachtig onder het beleid

van Margaret Thatcher. Zij introduceerde de 'Right to Buy' wetgeving, waarbij zittende huurders de woning aanzienlijk onder de marktwaarde konden overnemen. De voorheen duidelijk aanwezige sociale huursector (30% van de voorraad) is sindsdien in omvang bijna gehalveerd (Dol et al., 2010).

In Engeland is de wetgeving omtrent huurcontracten in 1997 sterk geliberaliseerd ten aanzien van de private huursector, met als doel meer particuliere investeerders te interesseren voor deze sector (Whitehead et al., 2012). De private huursector in Engeland kent een zeer geringe regulering en aanvangshuren op de particuliere huurmarkt zijn vrij onderhandelbaar. Huurcontracten gelden in principe maar voor zes maanden of een jaar, hierna kan de verhuurder zijn bezit weer opeisen, of de huurder een nieuw contract aanbieden met een nieuwe huurprijs. De verhuurder mag een opzegtermijn van twee maanden hanteren en huurbescherming is zeer beperkt. Het opzeggen van de huurprijs kan zonder verdere opgaaf van redenen gebeuren (Haffner et al., 2009). Helemaal onbeschermd zijn huurders in Engeland niet. Net als in Nederland bestaat er ook in Engeland een soort huurcommissie (Rent Assessment Committee), waarbij huurders binnen zes maanden de hoogte van de huur kunnen laten toetsen. Daar staat tegenover dat de verhuurder eveneens via de commissie huurverhoging kan aanvragen (Winters, 2012). Deze commissie velt een oordeel op basis van vergelijkingspunten in de buurt, waarbij zij zich dient op te stellen als een 'willing landlord'. De 'willing landlord' is te omschrijven als een verhuurder die op de hoogte is van de marktomstandigheden en bereid is te verhuren tegen een huurprijs die een redelijk rendement op zijn vastgoedinvestering oplevert.

### **België**

De Belgische woningvoorraad wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigen woningbezit (75%). Een kwart van de woningmarkt wordt verdeeld tussen particuliere en sociale verhuurders, waarbij het kleine aandeel sociale huurwoningen (5%) in het oog springt (De Vries en Vastmans, 2011). Voor huurders van sociale huurwoningen in Vlaanderen worden inkomensafhankelijke huren ingezet als subjectsubsidie. Naarmate het inkomen van een huishouden lager is, wordt de huur ook lager vastgesteld. Sinds 2008 wordt gestart met de markthuurl (voorheen kostprijshuur), die de huurder volledig betaalt als het inkomen hoog genoeg is en slechts deels als het inkomen lager is. De kwaliteit van de woning en woonomgeving komen tot uitdrukking in de markthuurl. Daarnaast speelt het inkomen van de huurder en de gezinsgrootte een rol in een uiteindelijke huurprijs van sociale huurwoningen. Uitgangspunt bij de bepaling van de betaalbaarheid van een sociale huurwoning is dat de huurder maximaal 1/55<sup>ste</sup> van zijn belastbaar jaarinkomen aan maandhuur mag besteden. Op dit bedrag wordt vervolgens een gezinskorting gegeven per afhankelijk persoon ten laste (Elsinga et al., 2015).

De Belgische Woninghuurwet gaat uit van contractvrijheid. Bij het afsluiten van het huurcontract is er geen regulering van de aanvangsprijs. De jaarlijkse huuraanpassing wordt gekoppeld aan een index, welke aan de inflatie is gerelateerd. Bij verlenging van de huurcontracten mag de huur alleen worden verhoogd als huurder en verhuurder hierover zelf een akkoord bereiken. Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt, dan kan een zogenaamde vrederechter hierover een uitspraak doen. In de regel zal die een huurverhoging alleen goedkeuren indien de woning in kwestie ingrijpend is gerenoveerd, of de huurprijs meer dan 20% onder de markthuurl ligt (Haffner et al., 2014).

In Vlaanderen zijn er vier soorten huurcontracten: contracten voor onbepaalde tijd, contracten met een duur van drie jaar of korter, contracten met een duur van negen jaar en contracten met een duur langer dan negen jaar. Hoewel een huurcontract standaard een periode van negen jaar betreft, bestaat in de praktijk de meerderheid van de huurcontracten uit kortlopende contracten met een duur van drie jaar of minder. Telkens wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten, dan zijn verhuurder en huurder vrij om de huurprijs te bepalen. Uitzondering op deze regel is, wanneer het gaat om opeenvolgende huurcontracten van korte duur met verschillende huurders, die beëindigd wordt door de verhuurder.

### **Bijlage: Omschrijving van de parameters, uitgangspunten, aannames en het vaststellen van de disconteringsvoet**

Onderstaande zijn de belangrijkste parameters weergegeven en voorzien van een korte toelichting:

- Waardepeildatum
- Beschouwingsperiode
- WOZ-waarde
- Verhuurderheffing
- Mutatiegraad
- Maximaal redelijke huurprijs (WWS-punten)
- Actuele huur
- Leegwaarde
- Exit Yield
- Disconteringsvoet

#### **Waardepeildatum**

Als waardepeildatum voor deze scriptie geldt 1 april 2017. Een waardepeildatum is de datum naar welk moment het onroerende zaak is gewaardeerd. Er is bewust gekozen om voor beide waarde-berekeningen dezelfde waardepeildatum aan te houden. Enerzijds om het verschil tussen de verschillende waarde-berekeningen vergelijkbaar te maken. Anderzijds om gebruikt te kunnen maken van de WOZ-waardes met als peildatum 1 januari 2016. Deze zijn per 1 april 2017 voor alle geselecteerde woningcomplexen beschikbaar.

#### **Beschouwingsperiode**

15 jaar.

#### **WOZ-waarde**

Van de individuele woningen worden de actuele WOZ-waardes gebruikt, welke worden verwerkt in het rekenmodel en WWS-puntensysteem. De WOZ-waardes hebben allen de waardepeildatum 1 januari 2016.

#### **Verhuurderheffing**

Het kabinet vraagt een financiële bijdrage van verhuurders voor het verminderen van de nationale schuld. Dit heet de verhuurderheffing. De verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord, welke de woningmarkt beter moeten laten functioneren. Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 710,68 per maand (prijspeil 2017). De verhuurderheffing is in 2017 0,536%. Wanneer woningen onder de liberalisatiegrens vallen moet een verhuurder van meer dan 10 sociale huurwoningen verhuurdersheffing betalen. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 10 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

#### **Wijzigingen in de verhuurderheffing**

De Tweede Kamer nam op 20 december 2016 een aantal amendementen aan die zijn ingediend bij het wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing. Op 31 januari 2017 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II aanvaard. De wijzigingen hebben betrekking op de heffingsvermindering, de heffingsvrije voet en de vrijstelling van de verhuurdersheffing.

Op 1 april 2017 wijzigde het volgende:

- Uitbreiding van de krimpgebieden waar recht is op een heffingsvermindering voor sloop van huurwoningen met de Achterhoek en Noordoost Fryslan, voor woningen gesloopt vanaf 1 januari 2017.
- Verlenging van de periode waarin aanvragen voor verschillende heffingsverminderingen kunnen worden gedaan.

- Introductie van een heffingsvermindering voor nieuwbouw van huurwoningen met een lage huur (in 2017 lager dan € 592,55).
- Er komt een vrijstelling van de verhuurderheffing voor aangekochte woningen door corporaties in krimpgebieden (in het kader van een plan voor stedelijke vernieuwing), gekocht na 1 januari 2017.
- Verhoging van de bedragen die gelden voor de heffingsverminderingen voor grootschalige verbouwing, sloop en samenvoeging van huurwoningen.

Per 1 januari 2018 verandert het volgende:

- De heffingsvermindering voor transformatie van niet voor woningen bestemde ruimten naar huurwoningen geldt voortaan alleen voor huurwoningen met een huur onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (per 1 januari 2017 € 592,55).
- De heffingsvrije voet wordt verhoogd van 10 naar 50 woningen.
- Per 1 januari 2018 worden rijksmonumenten vrijgesteld van de verhuurderheffing.
- De verhuurderheffing wordt vanaf 1 januari 2018 berekend over een WOZ-waarde per object van maximaal € 250.000,-. Na 2018 wordt deze grens jaarlijks geïndexeerd.

Uitgangspunt in de waardering binnen dit onderzoek is dat de verhuurderheffing volledig van toepassing is indien de woningen zich bevinden onder de huurgrens van € 710,68. Er wordt nadrukkelijk geen rekening gehouden met de vermindering in 2017 van 10 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Dit uitgangspunt is bewust genomen om de extremen in de markt te kunnen weergeven, waarin de verhuurdersheffing een belangrijke parameter kan zijn.

### **Mutatiegraad**

De mutatiegraad geeft het aantal woningen aan dat gedurende een jaar vrijkomt van verhuur, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal woningen in exploitatie aan het begin van het betreffende jaar. Om de woningcomplexen onderling te kunnen vergelijken wordt in dit onderzoek voor alle woningcomplexen dezelfde mutatiegraad gehanteerd. In het doorexploiteerscenario wordt voor de gehele DCF-periode (15-jaar) dezelfde mutatiegraad gehanteerd.

De hoogte wordt als volgt bepaald:

- De mutatiegraad wordt per complex bepaald op basis van een historisch gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Indien de 5-jarige historie afwezig is, wordt een 3-jarige historie gehanteerd. Indien er geen historie beschikbaar is, wordt een norm van 7% aangehouden.
- Voor zelfstandige eenheden geldt een minimale mutatiegraad van 4% en een maximum van 20%.

Aangezien er van de geselecteerde woningcomplexen geen mutatiegegevens bekend zijn, wordt in dit onderzoek als uitgangspunt een mutatiegraad van 12% genomen, namelijk het gemiddelde van de minimale en maximale mutatiegraad. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuurl of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Een (nieuw) maximaal redelijke huurprijs of markthuurl vaststellen is voor een verhuurder enkel van toepassing bij eerste verhuur of bij het opnieuw verhuren van een woning, nadat deze is gemuteerd. Er wordt in dit onderzoek bewust als uitgangspunt het belang van de particuliere belegger genomen. De particuliere belegger zal namelijk veelal voor maximaal rendement willen gaan. Dit in tegenstelling tot de verhuurders die verhuren uit maatschappelijk oogpunt en minder vragen dan de maximaal redelijke huur. Vanuit het maatschappelijk oogpunt zullen zij namelijk veel minder snel geneigd zijn de maximaal redelijke huurprijs dan wel de markthuurl te gaan vragen. Bij mutatie zal een particuliere belegger derhalve eerder dan een sociale verhuurder over gaan naar huurprijzen die maximaal redelijk zijn of in de geliberaliseerde sector vallen, waarbij de verhuurder zelf mag weten wat hij voor huurprijs vraagt.

### **Maximaal redelijke huurprijs**

Bij een sociale huurwoning wordt de maximale (kale) huurprijs berekend volgens het WWS-puntensysteem. Het aantal punten van een huurwoning bepaalt derhalve de maximaal redelijke huur van de woning. In dit onderzoek nemen we als

uitgangspunt dat een huurder voor een huurwoning in de gereguleerde sector de maximaal redelijk huurprijs betaalt, tenzij de markthuur onder deze maximaal redelijke huurprijs ligt. Immers, wanneer de markt niet meer wil betalen dan de markthuur dan zal de huur nimmer deze maximaal redelijke huurprijs halen.

### Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15<sup>e</sup> jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16<sup>e</sup> exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen dat alle afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Verder wordt rekening gehouden met veroudering conform onderstaande figuur 5.2.

Figuur 5.2 Verouderingsopslag op basis van energieprestatieindex

Energieprestatieindex	Energielabel (verstrekkt vóór 1 januari 2015)	Verouderingsopslag als % van instandhoudingsonderhoud
tot 1,2	A en beter	30%
1,2 tot 1,4	B	70%
1,4 tot 1,8	C	90%
1,8 tot 2,1	D	100%
2,1 tot 2,4	E	110%
2,4 tot 2,7	F	120%
vanaf 2,7	G	130%

(Bron: Fakton, 2016)

### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- risicovrije rentevoet
- vastgoedsector specifieke opslag
- opslag voor het object- en marktrisico.
- 

De vastgoed sectorspecifieke opslag (zie figuur 5.3) is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen (Fakton, 2016).

Figuur 5.3 Opbouw disconteringsvoet

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,50%

(Bron: Fakton, 2016)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan:  
de colleges van burgemeester & wethouders,  
de besturen van de toegelaten instellingen Aedes,  
de Vereniging van Institutionele Beleggers in  
Vastgoed, Nederland en Vastgoed Belang

# circulaire

Aanpassingen woningwaarderingstelsel

Geacht college, geacht bestuur,

## 1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de volgende aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS):

- de waardering van het energielabel: per 1 juli 2011
- maximaal 25 punten extra voor woningen in regio's met schaarste: per 1 oktober 2011.

Deze aanpassingen van het WWS hebben uitsluitend betrekking op zelfstandige woningen. Het WWS voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd.

## 2. De waardering van het energielabel

Met circulaire MG 2011-01 is al informatie verstrekt over de waardering van het energielabel. Daarbij is gewezen, op de nog lopende behandeling van het wetsvoorstel door de Eerste Kamer. Deze behandeling heeft niet geleid tot wijziging van dit wetsvoorstel; de inwerkingtreding heeft plaatsgevonden per 1 juli 2011. Voor de gevolgen daarvan wordt verwezen naar circulaire MG 2011-01.

## 3. Maximaal 25 punten extra voor woningen in regio's met schaarste

### 3.1 Algemeen

Zoals circulaire MG 2011-01 aangaf is in het regeerakkoord bepaald dat het aantal woningwaarderingpunten in regio's met schaarste verhoogd wordt met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Het in circulaire MG 2011-01 aangegeven overleg met het parlement hierover is inmiddels afgerond en heeft geleid tot de regelgeving waarover deze circulaire nader informeert. Deze regelgeving bevat voor deze aanpassing van het WWS geen overgangsregeling. Dit betekent, anders dan bij de aanpassing ter waardering van

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid &  
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode 220  
www.rijksoverheid.nl

**Contactpersoon**

T 070-3393933

**Kenmerk**  
MG 2011-03

**Strekking**  
Informatie

**Relatie met andere  
circulaire(s)**  
MG 2010-02 / MG 2011-01

**Bijlage(n)**  
I Gemeenten behorende tot  
het schaarstegebied  
II Het  
woningwaarderingstelsel

**Datum**  
10 oktober 2011

**Ingangsdatum**  
1 juli 2011  
1 oktober 2011

het energielabel, dat de waardering van maximaal 25 punten bij alle huurovereenkomsten in het betreffende gebied (bijlage 2) van toepassing is.

### *3.2 De toekenning van de maximaal 25 punten extra*

Toekenning van de extra punten is alleen mogelijk voor de zelfstandige woningen in het schaarstegebied. Bijlage 2 geeft aan welke gemeenten tot dit schaarstegebied behoren.

Indien een zelfstandige woning is gelegen in dit schaarstegebied worden op grond van de regeling in elk geval 15 punten toegekend. Er worden 25 extra WWS-punten toegekend als de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> oppervlakte hoger is dan € 2.900. Bij deze WOZ-waarde gaat het om de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken. Bij de oppervlakte gaat het om het aantal m<sup>2</sup> van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2 van het WWS.

### *3.3 De uitvoering*

Voor bestaande huurovereenkomsten (huurovereenkomsten met een ingangsdatum vóór 1 oktober 2011) geldt dat de maximaal 25 extra WWS-punten niet kunnen leiden tot hogere huren. Voorts bepaalt de regeling, dat in elk geval 15 punten worden toegekend aan de woningen in het schaarstegebied. In de praktijk is de exacte WOZ-waarde dan ook slechts van belang, indien de overeengekomen huurprijs alleen redelijk is bij 25 extra WWS-punten én een andere vaststelling van de WOZ-waarde redelijkerwijs zou kunnen leiden tot een lagere waarde dan € 2.900 per m<sup>2</sup>.

Wel kan het gebruik van de WOZ in het huurbeleid betekenen dat naast eigenaren van huurwoningen ook huurders in het schaarstegebied een belang hebben bij de WOZ-waarde. Huurders kunnen zich dan ook tot de gemeente wenden voor een beschikking met deze WOZ-waarde. De Wet waardering onroerende zaken biedt hiervoor reeds de grondslag. Daarbij ligt het in de rede, dat huurders die WOZ-waarde reeds van hun verhuurder zullen hebben verkregen. Verwacht mag worden dat verhuurder de huurders actief zullen informeren over de WOZ-waarde van de woning. In de meeste gevallen verstrekken verhuurders hun huurders namelijk een puntenoverzicht, zowel bij aanvang van de huurovereenkomst als ook bij de jaarlijkse huurverhoging. Een huurder zal dus op die manier al bekend zijn met de WOZ-waarde.

Een gemeente kan wensen dat verhuurders de extra huuruimte slechts beperkt dienen te benutten, bijvoorbeeld voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen in bepaalde delen van de stad. Gemeenten die in bepaalde situaties een beperkt gebruik van de extra ruimte voorstaan kunnen hieraan dan ook aandacht besteden in de prestatieafspraken met name met de toegelaten instellingen die in hun gemeenten werkzaam zijn.

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid &  
Aandachtsgroepen

**Kenmerk**  
MG 2011-03



#### **4. Tot slot**

Bijlage 1 geeft een lijst van de gemeenten die in het schaarstegebied vallen.

Bijlage 2 geeft een overzicht weer van het WWS zoals dat geldt na de hiervoor aangegeven twee aanpassingen in het WWS.

Voor nadere informatie over deze circulaire over de aanpassingen in het woningwaarderingsstelsel kunt u zich richten tot het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie, Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties, telefoonnummer 070-339 3933 en de Huurcommissie.

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid &  
Aandachtsgroepen

**Kenmerk**  
MG 2011-03

Hoogachtend,  
de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

**Bijlage 1:**  
**Overzicht schaarstegebied**

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid &  
Aandachtsgroepen

**Kenmerk**  
MG 2011-03

<b>Provincie</b>	<b>gemeenten</b>	
Gelderland	Apeldoorn	Maasdriel
	Barneveld	Neder-Betuwe
	Buren	Neerijnen
	Culemborg	Nijkerk
	Ede	Nunspeet
	Elburg	Oldebroek
	Epe	Putten
	Ermelo	Scherpenzeel
	Geldermalsen	Tiel
	Harderwijk	Voorst
	Hatterij	Wageningen
	Heerde	West Maas en Waal
	Lingewaal	Zaltbommel

<b>Provincie</b>	<b>gemeenten</b>	
Noord-Brabant	's-Hertogenbosch	Laarbeek
	Asten	Landerd
	Bergeijk	Maasdonk
	Bernheze	Mill en Sint Hubert
	Best	Nuenen c.a.
	Bladel	Oirschot
	Boekel	Oss
	Boxmeer	Reusel-De Mierden
	Boxtel	Schijndel
	Cranendonck	Sint Anthonis
	Cuijk	Sint-Michielsgestel
	Deurne	Sint-Oedenrode
	Eersel	Someren
	Eindhoven	Son en Breugel
	Geldrop-Mierlo	Uden
	Gemert-Bakel	Valkenswaard
	Grave	Veghel
	Haaren	Veldhoven
	Heeze-Leende	Vught
	Helmond	Waalre
Heusden		

<b>Provincie</b>	<b>gemeenten</b>	
<b>Noord-Holland</b>	Aalsmeer	Hilversum
	Alkmaar	Huizen
	Amstelveen	Landsmeer
	Amsterdam	Langedijk
	Beemster	Laren
	Bergen	Muiden
	Blaricum	Naarden
	Bloemendaal	Oostzaan
	Bussum	Ouder-Amstel
	Diemen	Purmerend
	Edam-Volendam	Schermer
	Graft-De Rijp	Uithoorn
	Haarlem	Waterland
	Haarlemmerliede c.a.	Weesp
	Haarlemmermeer	Wijdemeeren
	Heemstede	Zandvoort
Heerhugowaard	Zeevang	
Heiloo		

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid &  
Aandachtsgroepen

**Kenmerk**  
MG 2011-03

<b>Provincie</b>	<b>gemeenten</b>	
Utrecht	Amersfoort	Oudewater
	Baarn	Renswoude
	Bunnik	Rhemen
	Bunschoten	Soest
	De Bilt	Stichtse Vecht
	De Ronde Venen	Utrecht
	Eemnes	Utrechtse Heuvelrug
	Houten	Veenendaal
	IJsselstein	Vianen
	Leusden	Wijk bij Duurstede
	Lopik	Woerden
	Montfoort	Woudenberg
	Nieuwegein	Zeist

<b>Provincie</b>	<b>gemeenten</b>	
Zuid-Holland	Hillegom	Noordwijk
	Kaag en Braassem	Noordwijkerhout
	Katwijk	Oegstgeest
	Leiden	Teylingen
	Leiderdorp	Voorschoten
	Lisse	Zoeterwoude

**Bijlage 2: overzicht aangepast woningwaarderingstelsel**

Onderdeel	Punten	
<b>1. Oppervlakte van vertrekken</b> (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m <sup>2</sup>	
<b>2. Oppervlakte overige ruimten</b> (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m <sup>2</sup>	
<b>3. Verwarming</b> per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt *	
<b>4. Energielabel</b> - label A++ - label A+ - label A - label B - label C - label D - label E - label F - label G  Als er geen energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning: Bouwjaar 2002 en later 2000 t/m 2001 1998 t/m 1999 1992 t/m 1997 1984 t/m 1991 1979 t/m 1983 1977 t/m 1978 1976 en ouder *) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning *
	Eengezinswoning	Meergezinswoning*
<b>5. Keuken</b> lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer 1) afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten <sup>1</sup>	

**Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie**

 Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid &  
Aandachtsgroepen

**Kenmerk**  
MG 2011-03

<p><b>6. Sanitair</b>  toilet  wastafel  douche  bad  bad/douche  2) afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt</p>	<p>3 punten  1 punt  4 punten <sup>2</sup>  6 punten <sup>2</sup>  7 punten <sup>2</sup></p>	<p><b>Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie</b>  Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties  cluster Huurbeleid &amp; Aandachtsgroepen</p> <p><b>Kenmerk</b>  MG 2011-03</p>
<p><b>7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten</b>  per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed</p>	<p>1 punt</p>	
<p><b>8. Privé-buitenruimten</b>  tot 25 m<sup>2</sup>  25 tot 50 m<sup>2</sup>  50 tot 75 m<sup>2</sup>  75 tot 100 m<sup>2</sup>  100 m<sup>2</sup> en meer  geen privé-buitenruimte  carport</p>	<p>2 punten  4 punten  6 punten  8 punten  10 - 15 punten  af: 5 punten  2 punten</p>	
<p><b>9. Woonvorm</b></p> <p><b>a. Eengezinshuizen</b>  vrijstaande woning  hoekwoning  tussenwoning/eindwoning</p> <p><b>b. woningen in meergezinshuizen:</b>  begane grond, zonder lift  begane grond, met lift  1e verdieping, zonder lift  1e verdieping, met lift  2e verdieping, zonder lift  2e verdieping, met lift  3e verdieping, zonder lift  3e verdieping, met lift  4e verdieping en hoger, zonder lift  4e verdieping en hoger, met lift  16 of minder woningen per liftschacht</p> <p><b>c. duplex:</b>  bovenwoning  benedenwoning</p>	<p>17 punten  15 punten  12 punten</p> <p>6 punten  6 punten  3 punten  5 punten  1 punt  4 punten  0 punten  4 punten  0 punten  4 punten  2 punten per woning extra</p> <p>1 punt  4 punten</p>	
<p><b>10. Woonomgeving</b></p>	<p>maximaal 25 punten</p>	

<b>11. Hinderlijke situaties</b>	af: maximaal 40 punten
<b>12. Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij serviceflatwoningen)</b>	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 11

**Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie**  
 Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties  
 cluster Huurbeleid & Aandachtsgroepen

**Per 1 oktober 2011:**

<b>13. Punten voor schaarstegebied</b> als de woonruimte is gelegen in het schaarstegebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In elk geval 15 punten</li> <li>- 25 punten als de WOZ/m<sup>2</sup> meer is dan € 2.900</li> </ul>
---	--

**Kenmerk**  
MG 2011-03

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Aan:  
De Vereniging van Nederlandse Gemeenten  
de colleges van burgemeester & wethouders,  
de besturen van de toegelaten instellingen,  
Aedes, Vastgoed Belang en de Vereniging van  
Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**

Turfmarkt 147  
2511 DP Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland

**Contact**

[www.rijksoverheid.nl/contact](http://www.rijksoverheid.nl/contact)  
Tel. 1400

# circulaire

**Datum**

14 juli 2015

**Kenmerk**

MG 2015-04  
2014-0000685462

Onderwerp	Aanpassingen woningwaarderingstelsel
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire's	MG 2015-01, MG 2015-03
Ingangsdatum	1 oktober 2015
Geldig tot	

Geacht college, geacht bestuur,

## 1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de volgende voorgenomen aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS) per 1 oktober 2015:

- de puntentoekenning voor de WOZ-waarde in combinatie met een aanpassing van de maximale huurprijzen;
- de nieuwe definitie van de serviceflatwoning.

Deze aanpassingen gelden uitsluitend voor zelfstandige woningen. Het WWS voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd.

## 2. De puntentoekenning voor de WOZ-waarde

### 2.1. De waardering van de WOZ

Het WWS wordt vereenvoudigd door gebruik te maken van een combinatie van WOZ en WWS.

Dit leidt ertoe dat de WWS-onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde. Hierdoor vervalt ook de voor kleine woningen geldende aftoppingsregeling inzake de punten woonomgeving. Daarnaast komen de schaarstepunten te vervallen.

## 2.2. De puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde

De aanpassing van het WWS leidt ertoe dat de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> en de absolute WOZ-waarde ieder voor 50% wordt meegewogen. Dit leidt tot de volgende puntentoekenning:

- Voor elke € 7.900 van de WOZ-waarde : 1 punt
- Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 120 : 1 punt

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

<i>Voorbeeld:</i>		
<i>- WOZ-waarde € 150.000 euro en woningoppervlakte 70 m<sup>2</sup></i>		
<i>150.000/7.900</i>	<i>=</i>	<i>18,99 punten</i>
<i>150.000/70/120</i>	<i>=</i>	<i>17,86 punten</i>
<i>Totaal</i>	<i>=</i>	<i>36,85 punten</i>
		<i>↓</i>
<i>Na afronding</i>	<i>=</i>	<i><b>37</b></i>

De hiervoor aangegeven kengetallen ( € 7.900 en € 120) zullen jaarlijks per 1 juli (opnieuw) worden vastgesteld op basis van de algemene wijziging van de WOZ-waarde. Een dergelijke wijziging leidt daardoor niet tot een algemene daling of stijging van de maximale huurprijzen.

Over de vanaf 1 juli 2016 geldende kengetallen ter berekening van de punten voor de WOZ-waarde zult u worden geïnformeerd met de gebruikelijke circulaire over het huurbeleid.

## 2.3. De puntentoekenning in specifieke situaties

In een aantal situaties is er sprake van een specifieke puntentoekenning:

- In alle gevallen wordt bij de puntentoekenning gerekend met een WOZ-waarde die minimaal € 40.000 bedraagt.
- Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals die na oplevering kan worden vastgesteld op grond van het taxatieverslag van de gemeente. De Waarderingskamer heeft voor deze woningen een model taxatieverslag:  
<http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=101>
- Bij specifieke nieuwbouwwoningen zal voor de WOZ-waarde in alle gevallen minimaal 40 punten worden toegekend. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen opgeleverd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 waarbij de woning minimaal 110 punten heeft voor de onderdelen 1 tot met 8 van het WWS (zie bijlage I).



#### 2.4 De aanpassing van de maximale huurprijzen.

De aanpassing van het WWS is erop gericht om de WOZ-waarde gemiddeld ca. 25% van de maximale huurprijs te laten bepalen. Hiervoor wordt de maximale huurprijs eenmalig aangepast met -3,8%. Deze aanpassing geschiedt per 1 oktober 2015. Bijlage II bij deze circulaire bevat de daaruit voortvloeiende tabel met maximale huurprijzen voor zelfstandige woningen per 1 oktober 2015.

**Datum**  
14 juli 2015  
**Kenmerk**  
MG 2015-04

#### 2.5 Huurprijzgevolgen van de puntentoekenning op basis van de WOZ-waarde.

De wijziging van het WWS leidt op zichzelf niet tot wijziging van de geldende huurprijzen.

Het is echter mogelijk dat de maximale huurprijs van een individuele woning onder de gevraagde huurprijs komt te liggen; in dat geval heeft de huurder de mogelijkheid om aan de verhuurder een huurprijsverlaging voor te stellen tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie.

Ook is het mogelijk dat het nieuwe WWS effect heeft op huurprijsliberalisatie van woningen.

Voor lopende huurcontracten zal dit niet het geval zijn; de status bij aanvang van het huurcontract geldt gedurende de gehele looptijd van het contract. Bepalend bij die contracten is of de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens lag. Bij nieuwe verhuringen kan het nieuwe WWS wel effect hebben op de status van de huurprijs. De maximale huurprijs die op dat moment geldt, bepaalt dan of de woning geliberaliseerd kan worden verhuurd. Bijlage VI bevat een overzicht van de liberalisatiegrenzen.

### 3. Uitvoeringsaspecten

#### 3.1. De uitvoering door verhuurders

Op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder voeren verhuurders overleg met hun huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Verhuurders zullen de wijziging van het WWS onderdeel moeten maken van dit overleg. Dit betreft het beleid dat verhuurders hanteren inzake de huurprijzen gerelateerd aan het WWS en niet om de toepassing van dat beleid inzake individuele woningen op het moment dat de concrete WOZ-waarde daarvan bekend is.

Bij de wijziging van het WWS is rekening gehouden met het vermijden van algemene schokeffecten. Bij de meeste huurwoningen zal de wijziging hierdoor niet kunnen leiden tot huurverlagingen of tot andere huurverhogingen. Verhuurders doen er goed aan dit te delen met hun huurders. Zo kunnen verhuurders bij de jaarlijkse huurverhoging al aangeven in welke mate de WOZ bijdraagt aan de maximale huurprijs, en of hij een eventueel mogelijke

huurverlaging zelf zal toepassen. Een dergelijke handelswijze zal bijdragen aan het voorkomen van nodeloze bezwaren van huurders op grond van de WOZ-waarde en tegen de huurverhoging omdat zij menen dat de WOZ-waarde een directe relatie heeft met de huurprijs. Dit beperkt ook onzekerheid over de huurprijs door lopende huurcommissieprocedures.

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

### 3.2. De uitvoering door de gemeente

#### 3.2.1. De WOZ-uitvoeringspraktijk

De wijziging van het WWS heeft geen effect op de WOZ-taxatiemethodiek voor gemeenten. Van belang hierbij is dat de puntentoekenning in een aantal situaties op een specifieke manier wordt bepaald. Hiervoor verwijs ik naar paragraaf 2.3 hiervoor.

De wijziging kan wel effect hebben inzake het verzenden van WOZ-beschikkingen. Huurders hadden na het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerend zaakbelasting in 2006 –meestal geen inhoudelijk belang meer bij een WOZ-beschikking. Veel gemeenten zonden daarna geen WOZ-beschikking meer naar de huurder. Dat gebeurde slechts bij een gemeentelijke heffing waarbij de gebruiker een tarief betaalt gebaseerd op de WOZ-waarde. De wijziging van het WWS leidt ertoe dat huurders weer een eigen belang kunnen hebben. De Waarderingskamer heeft dan ook aangegeven dat gemeenten bij het verzenden van WOZ-beschikkingen in de eerste 8 weken van het kalenderjaar ook een beschikking zullen moeten toezenden aan de huurders.

Gemeenten dienen tevens al vanaf juli 2015 rekening te houden met een reëel belang bij de huurder. In juli 2015 zullen huurders namelijk een voorstel tot huurverlaging moeten doen indien zij menen dat het gebruik van de WOZ-waarde moet leiden tot een huurverlaging per 1 oktober 2015. Een huurder die niet eerder een WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan zich hierdoor al in juli 2015 tot de gemeente wenden voor een WOZ-beschikking waarbij hij aangeeft dat hij een belang heeft vanwege een mogelijke huurverlaging.

Ook kan de wijziging effect hebben op het afhandelen van bezwaren tegen de WOZ.

Wanneer twee belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak afzonderlijk bezwaar en beroep indienen en daarbij tegenstrijdige overwegingen aandragen, zal de gemeente bij het beoordelen van de juistheid van de WOZ-taxatie standpunten van beide zijden moeten meewegen.

Indien een bezwaar leidt tot een verhoging of verlaging van de bij de beschikking vastgestelde WOZ-waarde zullen belanghebbenden die eerder een beschikking hebben ontvangen en afnemers daarvan op de hoogte worden gebracht (bijvoorbeeld wanneer een vermeerdering van de WOZ-waarde heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een bezwaar van de verhuurder).

### 3.2.2. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

De wijziging van het WWS kan de huurruimte van een verhuurder verruimen. Een gemeente kan wensen dat verhuurders daarvan slechts beperkt gebruik maken, bijvoorbeeld om bepaalde doelgroepen te huisvesten in bepaalde delen van de stad. Gemeenten kunnen hieraan aandacht besteden in de afspraken die zij maken met de verhuurders die in hun gemeente werkzaam zijn. De per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet geeft gemeenten meer mogelijkheden om dit op te nemen in prestatieafspraken met toegelaten instellingen. Meer informatie hierover vindt u ondermeer in de circulaire [MG 2015-03](#) die te verkrijgen is via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en op [www.woningwet2015.nl/kennisbank/lokale-driehoek](http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/lokale-driehoek).

**Datum**  
14 juli 2015  
**Kenmerk**  
MG 2015-04

Tenslotte kan de wijziging van het WWS voor gemeenten van belang zijn waar afspraken of gemeentelijke regelingen zoals een lokale huisvestingsverordening verwijzen naar het WWS. Gemeenten zullen voor zichzelf moeten afwegen of de wijziging van het WWS moet leiden tot wijziging van dergelijke afspraken of gemeentelijke regelingen.

#### **4. Het actualiseren van het begrip serviceflat.**

Bij zogenaamde serviceflats dient een toeslag van 35% op de punten te worden toegepast. Om als serviceflat te worden aangemerkt moet een wooncomplex aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn aangepast om aan te sluiten bij de huidige praktijk. Om dezelfde reden wordt verder gesproken over zorgwoningen in plaats van serviceflatwoningen. Dit betekent dat de 35% toeslag mogelijk is voor een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking. Dit laatste moet in ieder geval blijken uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid.

De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.

Tevens moet de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvatten:

- de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

## 5. Publicatie MG-digitaal

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal verstrekt. U kunt zich aanmelden via <https://abonneren.rijksoverheid.nl/> voor deze "MG-digitaal". Daarin wordt verwezen naar een menu voor aanmelding als abonnee. Hierna wordt telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een mail verzonden met een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire. Wijziging van gegevens kan via hetzelfde menu.

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

## 6. Tot slot

Bijlage I geeft een overzicht weer van het WWS als gevolg van de hiervoor aangegeven aanpassingen in het WWS.

De tabel met maximale huurprijsgrenzen per 1 oktober 2015 voor zelfstandige woonruimten is opgenomen in bijlage II.

In bijlage III, IV en V zijn de tabellen opgenomen met de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten, woonwagens en standplaatsen. Bijlage VI bevat de tabel met liberalisatiegrenzen. Deze tabellen zijn gelijk aan de tabellen in MG 2015-01 en zijn volledigheidshalve opgenomen.

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u zich richten tot de Directie Woningmarkt.

Hoogachtend,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Bijlage I: overzicht woningwaarderingstelsel zelfstandige woning per 1 oktober 2015**

Onderdeel																																						
1	Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m2																																				
2	Oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m2																																				
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt *																																				
4	Energieprestatie overeenkomend met: Energie-index <sup>1</sup> of energielabel <sup>2)</sup> :	Eengezinswoning	Meergezinswoning *																																			
	<table border="0"> <tr><td>EI&lt;0,6</td><td>label A++</td><td>44</td><td>40</td></tr> <tr><td>0,6&lt;EI≤ 0,8</td><td>label A+</td><td>40</td><td>36</td></tr> <tr><td>0,8&lt;EI≤ 1,2</td><td>label A</td><td>36</td><td>32</td></tr> <tr><td>1,2&lt;EI≤ 1,4</td><td>label B</td><td>32</td><td>28</td></tr> <tr><td>1,4&lt;EI≤ 1,8</td><td>label C</td><td>22</td><td>15</td></tr> <tr><td>1,8&lt;EI≤ 2,1</td><td>label D</td><td>14</td><td>11</td></tr> <tr><td>2,1&lt;EI≤ 2,4</td><td>label E</td><td>8</td><td>5</td></tr> <tr><td>2,4&lt;EI≤ 2,7</td><td>label F</td><td>4</td><td>1</td></tr> <tr><td>EI&gt;2,7</td><td>label G</td><td>0</td><td>0</td></tr> </table> <p>1) een EI vastgesteld op basis van het per 1-1-2015 geldend Nader Voorschrift 2) een geldig energielabel van voor 2015</p>	EI<0,6	label A++	44	40	0,6<EI≤ 0,8	label A+	40	36	0,8<EI≤ 1,2	label A	36	32	1,2<EI≤ 1,4	label B	32	28	1,4<EI≤ 1,8	label C	22	15	1,8<EI≤ 2,1	label D	14	11	2,1<EI≤ 2,4	label E	8	5	2,4<EI≤ 2,7	label F	4	1	EI>2,7	label G	0	0	
EI<0,6	label A++	44	40																																			
0,6<EI≤ 0,8	label A+	40	36																																			
0,8<EI≤ 1,2	label A	36	32																																			
1,2<EI≤ 1,4	label B	32	28																																			
1,4<EI≤ 1,8	label C	22	15																																			
1,8<EI≤ 2,1	label D	14	11																																			
2,1<EI≤ 2,4	label E	8	5																																			
2,4<EI≤ 2,7	label F	4	1																																			
EI>2,7	label G	0	0																																			
4	Als er geen Energie-index <sup>1)</sup> is vastgesteld of geen energielabel <sup>2)</sup> , wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:	Eengezinswoning	Meergezinswoning *																																			
	<table border="0"> <tr><td>Bouwjaar</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2002 en later</td><td></td><td>36</td><td>32</td></tr> <tr><td>2000 t/m 2001</td><td></td><td>32</td><td>28</td></tr> <tr><td>1998 t/m 1999</td><td></td><td>22</td><td>15</td></tr> <tr><td>1992 t/m 1997</td><td></td><td>22</td><td>11</td></tr> <tr><td>1984 t/m 1991</td><td></td><td>14</td><td>11</td></tr> <tr><td>1979 t/m 1983</td><td></td><td>8</td><td>5</td></tr> <tr><td>1977 t/m 1978</td><td></td><td>4</td><td>1</td></tr> <tr><td>1976 en ouder</td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> </table> <p>3) een EI vastgesteld op basis van het per 1-1-2015 geldend Nader Voorschrift 4) een geldig energielabel van voor 2015</p>	Bouwjaar				2002 en later		36	32	2000 t/m 2001		32	28	1998 t/m 1999		22	15	1992 t/m 1997		22	11	1984 t/m 1991		14	11	1979 t/m 1983		8	5	1977 t/m 1978		4	1	1976 en ouder		0	0	
Bouwjaar																																						
2002 en later		36	32																																			
2000 t/m 2001		32	28																																			
1998 t/m 1999		22	15																																			
1992 t/m 1997		22	11																																			
1984 t/m 1991		14	11																																			
1979 t/m 1983		8	5																																			
1977 t/m 1978		4	1																																			
1976 en ouder		0	0																																			

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

Onderdeel		
5	Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer * afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten *
6	Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche  * afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt	3 punten 1 punt 4 punten * 6 punten * 7 punten *
7	Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt
8	Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon) tot 25 m2 25 tot 50 m2 50 tot 75 m2 75 tot 100 m2 100 m2 en meer geen privé-buitenruimte carport	2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten
9	Punten voor de WOZ-waarde a. Voor elke € 7.900 van WOZ-waarde: b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 120:	1 punt 1 punt
10	Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij zorgwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 8

**Datum**  
14 juli 2015  
**Kenmerk**  
MG 2015-04

**Bijlage II****Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
40	187,30	82	384,79	124	600,65	166	816,47	208	1032,31
41	191,98	83	389,94	125	605,79	167	821,61	209	1037,44
42	196,66	84	395,06	126	610,91	168	826,74	210	1042,61
43	201,34	85	400,22	127	616,05	169	831,91	211	1047,72
44	206,01	86	405,36	128	621,23	170	837,03	212	1052,86
45	210,68	87	410,49	129	626,32	171	842,16	213	1058,00
46	215,39	88	415,63	130	631,48	172	847,30	214	1063,14
47	220,06	89	420,76	131	636,61	173	852,45	215	1068,28
48	224,76	90	425,92	132	641,74	174	857,57	216	1073,42
49	229,43	91	431,05	133	646,89	175	862,72	217	1078,56
50	234,11	92	436,17	134	652,02	176	867,86	218	1083,69
51	238,76	93	441,33	135	657,18	177	872,99	219	1088,83
52	243,48	94	446,46	136	662,29	178	878,15	220	1093,99
53	248,14	95	451,60	137	667,45	179	883,28	221	1099,10
54	252,83	96	456,74	138	672,60	180	888,39	222	1104,25
55	257,51	97	461,89	139	677,71	181	893,56	223	1109,39
56	262,21	98	467,02	140	682,86	182	898,69	224	1114,53
57	266,84	99	472,17	141	688,02	183	903,83	225	1119,66
58	271,54	100	477,30	142	693,12	184	908,95	226	1124,81
59	276,24	101	482,43	143	698,26	185	914,12	227	1129,95
60	280,93	102	487,56	144	703,42	186	919,26	228	1135,09
61	285,57	103	492,72	145	708,57	187	924,39	229	1140,23
62	290,28	104	497,86	146	713,68	188	929,54	230	1145,36
63	294,95	105	502,98	147	718,84	189	934,67	231	1150,48
64	299,63	106	508,14	148	723,97	190	939,81	232	1155,65
65	304,31	107	513,28	149	729,12	191	944,96	233	1160,78
66	309,00	108	518,40	150	734,24	192	950,08	234	1165,91
67	313,68	109	523,55	151	739,38	193	955,22	235	1171,06
68	318,36	110	528,69	152	744,52	194	960,38	236	1176,20
69	323,02	111	533,83	153	749,66	195	965,51	237	1181,34
70	327,71	112	538,96	154	754,80	196	970,62	238	1186,47
71	332,38	113	544,09	155	759,94	197	975,77	239	1191,62
72	337,08	114	549,26	156	765,07	198	980,93	240	1196,75
73	341,74	115	554,39	157	770,24	199	986,05	241	1201,89
74	346,44	116	559,52	158	775,34	200	991,20	242	1207,03
75	351,12	117	564,66	159	780,51	201	996,33	243	1212,16
76	355,81	118	569,80	160	785,63	202	1001,47	244	1217,31
77	360,47	119	574,93	161	790,77	203	1006,61	245	1222,46
78	365,17	120	580,08	162	795,92	204	1011,75	246	1227,58
79	369,84	121	585,22	163	801,04	205	1016,89	247	1232,70
80	374,54	122	590,36	164	806,18	206	1022,02	248	1237,88
81	379,65	123	595,49	165	811,33	207	1027,19	249	1243,00
								250	1248,13

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 187,30 per maand.

**Bijlage III****Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per  
1 oktober 2015**

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
1	2,08	41	83,43	81	164,72	121	246,08	161	327,40
2	4,10	42	85,45	82	166,79	122	248,12	162	329,44
3	6,15	43	87,48	83	168,80	123	250,12	163	331,47
4	8,20	44	89,51	84	170,85	124	252,15	164	333,51
5	10,22	45	91,54	85	172,89	125	254,18	165	335,54
6	12,27	46	93,57	86	174,92	126	256,23	166	337,56
7	14,31	47	95,61	87	176,95	127	258,28	167	339,60
8	16,35	48	97,65	88	178,99	128	260,31	168	341,62
9	18,39	49	99,70	89	181,00	129	262,34	169	343,68
10	20,42	50	101,72	90	183,05	130	264,38	170	345,71
11	22,42	51	103,76	91	185,08	131	266,40	171	347,71
12	24,45	52	105,78	92	187,12	132	268,44	172	349,76
13	26,49	53	107,84	93	189,14	133	270,48	173	351,80
14	28,53	54	109,86	94	191,18	134	272,51	174	353,85
15	30,57	55	111,90	95	193,24	135	274,52	175	355,85
16	32,59	56	113,91	96	195,26	136	276,57	176	357,91
17	34,63	57	115,93	97	197,29	137	278,61	177	359,93
18	36,68	58	117,98	98	199,32	138	280,65	178	361,98
19	38,71	59	120,01	99	201,35	139	282,68	179	364,00
20	40,74	60	122,05	100	203,40	140	284,71	180	366,04
21	42,76	61	124,08	101	205,41	141	286,74	181	367,08
22	44,78	62	126,12	102	207,44	142	288,77	182	368,14
23	46,83	63	128,15	103	209,47	143	290,82	183	369,20
24	48,84	64	130,19	104	211,50	144	292,85	184	370,27
25	50,89	65	132,24	105	213,56	145	294,85	185	371,30
26	52,91	66	134,27	106	215,58	146	296,89	186	372,36
27	54,97	67	136,25	107	217,62	147	298,95	187	373,40
28	57,00	68	138,30	108	219,67	148	300,97	188	374,47
29	59,03	69	140,35	109	221,67	149	302,99	189	375,49
30	61,06	70	142,37	110	223,72	150	305,05	190	376,57
31	63,09	71	144,41	111	225,74	151	307,05	191	377,61
32	65,13	72	146,43	112	227,77	152	309,11	192	378,68
33	67,15	73	148,47	113	229,80	153	311,12	193	379,71
34	69,17	74	150,51	114	231,83	154	313,17	194	380,77
35	71,21	75	152,57	115	233,87	155	315,20	195	381,82
36	73,25	76	154,58	116	235,90	156	317,23	196	382,88
37	75,28	77	156,62	117	237,96	157	319,28	197	383,94
38	77,33	78	158,62	118	239,99	158	321,30	198	385,00
39	79,36	79	160,68	119	242,01	159	323,34	199	386,05
40	81,40	80	162,70	120	244,04	160	325,38	200	387,11

**Datum**

14 juli 2015

**Kenmerk**

MG 2015-04



**Bijlage III****Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
201	388,16	241	430,25	281	472,39	321	514,51	361	556,64
202	389,20	242	431,32	282	473,44	322	515,56	362	557,70
203	390,27	243	432,39	283	474,49	323	516,60	363	558,75
204	391,29	244	433,45	284	475,57	324	517,69	364	559,78
205	392,36	245	434,50	285	476,60	325	518,71	365	560,86
206	393,40	246	435,53	286	477,66	326	519,80	366	561,91
207	394,48	247	436,59	287	478,71	327	520,82	367	562,96
208	395,52	248	437,65	288	479,78	328	521,89	368	564,02
209	396,59	249	438,70	289	480,82	329	522,91	369	565,08
210	397,62	250	439,74	290	481,88	330	524,01	370	566,13
211	398,68	251	440,79	291	482,93	331	525,03	371	567,18
212	399,72	252	441,86	292	483,99	332	526,10	372	568,23
213	400,80	253	442,90	293	485,03	333	527,14	373	569,28
214	401,84	254	443,95	294	486,09	334	528,22	374	570,34
215	402,89	255	445,00	295	487,15	335	529,24	375	571,40
216	403,94	256	446,06	296	488,20	336	530,30	376	572,44
217	404,98	257	447,10	297	489,25	337	531,37	377	573,49
218	406,04	258	448,18	298	490,30	338	532,40	378	574,56
219	407,12	259	449,21	299	491,34	339	533,48	379	575,61
220	408,18	260	450,28	300	492,43	340	534,52	380	576,63
221	409,21	261	451,31	301	493,46	341	535,58	381	577,70
222	410,28	262	452,39	302	494,52	342	536,62	382	578,75
223	411,33	263	453,41	303	495,55	343	537,69	383	579,83
224	412,38	264	454,49	304	496,62	344	538,73	384	580,86
225	413,40	265	455,56	305	497,67	345	539,79	385	581,92
226	414,48	266	456,60	306	498,72	346	540,87	386	582,97
227	415,52	267	457,66	307	499,77	347	541,90	387	584,04
228	416,57	268	458,72	308	500,83	348	542,97	388	585,08
229	417,63	269	459,76	309	501,88	349	544,00	389	586,14
230	418,68	270	460,81	310	502,94	350	545,07	390	587,21
231	419,73	271	461,87	311	503,99	351	546,08	391	588,25
232	420,81	272	462,91	312	505,03	352	547,18	392	589,30
233	421,83	273	463,97	313	506,12	353	548,20	393	590,34
234	422,89	274	465,02	314	507,15	354	549,27	394	591,42
235	423,94	275	466,07	315	508,20	355	550,30	395	592,45
236	425,02	276	467,13	316	509,22	356	551,38	396	593,51
237	426,04	277	468,17	317	510,33	357	552,41	397	594,54
238	427,10	278	469,24	318	511,35	358	553,47	398	595,63
239	428,15	279	470,28	319	512,40	359	554,53	399	596,67
240	429,21	280	471,35	320	513,45	360	555,56	400	597,73

**Datum**

14 juli 2015

**Kenmerk**

MG 2015-04

**Bijlage III****Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per  
1 oktober 2015**

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
401	598,76	441	640,88	481	683,04	521	725,14	561	767,26
402	599,78	442	641,94	482	684,08	522	726,18	562	768,32
403	600,86	443	643,00	483	685,11	523	727,24	563	769,39
404	601,90	444	644,06	484	686,17	524	728,28	564	770,42
405	602,98	445	645,09	485	687,22	525	729,36	565	771,46
406	604,00	446	646,15	486	688,30	526	730,40	566	772,50
407	605,10	447	647,22	487	689,33	527	731,45	567	773,59
408	606,13	448	648,25	488	690,40	528	732,51	568	774,62
409	607,21	449	649,32	489	691,42	529	733,57	569	775,69
410	608,22	450	650,37	490	692,48	530	734,62	570	776,73
411	609,31	451	651,43	491	693,53	531	735,67	571	777,79
412	610,35	452	652,47	492	694,60	532	736,70	572	778,83
413	611,41	453	653,54	493	695,63	533	737,79	573	779,91
414	612,45	454	654,57	494	696,71	534	738,83	574	780,95
415	613,52	455	655,63	495	697,76	535	739,89	575	782,03
416	614,55	456	656,70	496	698,80	536	740,92	576	783,08
417	615,61	457	657,75	497	699,86	537	741,98	577	784,13
418	616,67	458	658,78	498	700,91	538	743,05	578	785,17
419	617,71	459	659,85	499	701,96	539	744,10	579	786,24
420	618,78	460	660,91	500	703,00	540	745,13	580	787,27
421	619,82	461	661,95	501	704,08	541	746,21	581	788,31
422	620,88	462	662,99	502	705,12	542	747,25	582	789,38
423	621,92	463	664,05	503	706,18	543	748,29	583	790,43
424	622,98	464	665,13	504	707,22	544	749,35	584	791,48
425	624,04	465	666,17	505	708,29	545	750,42	585	792,54
426	625,07	466	667,23	506	709,34	546	751,46	586	793,60
427	626,15	467	668,26	507	710,38	547	752,52	587	794,63
428	627,19	468	669,30	508	711,45	548	753,57	588	795,68
429	628,27	469	670,38	509	712,50	549	754,61	589	796,73
430	629,31	470	671,42	510	713,53	550	755,67	590	797,81
431	630,38	471	672,50	511	714,60	551	756,73	591	798,83
432	631,41	472	673,53	512	715,65	552	757,79	592	799,91
433	632,47	473	674,62	513	716,72	553	758,82	593	800,94
434	633,52	474	675,63	514	717,75	554	759,90	594	802,01
435	634,58	475	676,72	515	718,80	555	760,95	595	803,07
436	635,62	476	677,74	516	719,87	556	762,00	596	804,14
437	636,67	477	678,83	517	720,93	557	763,05	597	805,17
438	637,73	478	679,84	518	721,97	558	764,11	598	806,23
439	638,78	479	680,93	519	723,02	559	765,15	599	807,29
440	639,85	480	681,96	520	724,07	560	766,22	600	808,33

**Datum**  
14 juli 2015**Kenmerk**  
MG 2015-04

**Bijlage III****Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
601	809,37	641	851,54	681	893,63	721	935,75
602	810,43	642	852,58	682	894,68	722	936,84
603	811,49	643	853,64	683	895,73	723	937,86
604	812,56	644	854,68	684	896,78	724	938,93
605	813,60	645	855,73	685	897,85	725	939,97
606	814,65	646	856,78	686	898,89	726	941,03
607	815,69	647	857,81	687	899,95	727	942,07
608	816,76	648	858,90	688	901,00	728	943,12
609	817,80	649	859,93	689	902,06	729	944,20
610	818,86	650	861,00	690	903,12	730	945,22
611	819,92	651	862,03	691	904,16	731	946,29
612	820,98	652	863,11	692	905,22	732	947,33
613	822,01	653	864,12	693	906,29	733	948,41
614	823,07	654	865,21	694	907,33	734	949,44
615	824,12	655	866,24	695	908,35	735	950,50
616	825,20	656	867,32	696	909,44	736	951,54
617	826,22	657	868,36	697	910,46	737	952,63
618	827,28	658	869,42	698	911,54	738	953,66
619	828,35	659	870,46	699	912,55	739	954,71
620	829,41	660	871,53	700	913,65	740	955,76
621	830,45	661	872,58	701	914,69	741	956,83
622	831,50	662	873,62	702	915,76	742	957,89
623	832,55	663	874,68	703	916,80	743	958,93
624	833,61	664	875,73	704	917,85	744	959,99
625	834,66	665	876,80	705	918,89	745	961,03
626	835,73	666	877,84	706	919,96	746	962,10
627	836,77	667	878,90	707	921,02	747	963,14
628	837,84	668	879,95	708	922,06	748	964,20
629	838,86	669	880,99	709	923,13	749	965,23
630	839,93	670	882,03	710	924,16	750	966,30
631	840,98	671	883,10	711	925,22	>750	*
632	842,02	672	884,16	712	926,28		
633	843,08	673	885,19	713	927,33		
634	844,13	674	886,26	714	928,39		
635	845,19	675	887,29	715	929,44		
636	846,24	676	888,36	716	930,50		
637	847,31	677	889,42	717	931,53		
638	848,35	678	890,47	718	932,61		
639	849,42	679	891,51	719	933,64		
640	850,44	680	892,60	720	934,71		

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

\* De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 750 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 1,07 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 750 en 749 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 750, en bij de verkregen uitkomst € 966,30 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) op te tellen.

**Bijlage IV****Maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 oktober 2015**

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	207,32	82	425,88	124	663,50	166	901,10	208	1138,71
41	212,51	83	431,56	125	669,14	167	906,77	209	1144,36
42	217,68	84	437,19	126	674,81	168	912,42	210	1150,04
43	222,87	85	442,86	127	680,46	169	918,06	211	1155,69
44	228,02	86	448,50	128	686,13	170	923,74	212	1161,36
45	233,20	87	454,15	129	691,77	171	929,40	213	1167,02
46	238,37	88	459,82	130	697,42	172	935,05	214	1172,65
47	243,58	89	465,47	131	703,09	173	940,70	215	1178,32
48	248,76	90	471,13	132	708,75	174	946,35	216	1184,00
49	253,95	91	476,81	133	714,42	175	952,03	217	1189,64
50	259,12	92	482,45	134	720,07	176	957,68	218	1195,30
51	264,29	93	488,11	135	725,73	177	963,34	219	1200,94
52	269,48	94	493,78	136	731,38	178	968,99	220	1206,61
53	274,66	95	499,42	137	737,04	179	974,64	221	1212,27
54	279,85	96	505,08	138	742,69	180	980,31	222	1217,94
55	285,03	97	510,75	139	748,37	181	985,97	223	1223,59
56	290,19	98	516,38	140	754,01	182	991,62	224	1229,23
57	295,40	99	522,04	141	759,67	183	997,28	225	1234,90
58	300,57	100	527,70	142	765,33	184	1002,92	226	1240,55
59	305,75	101	533,35	143	770,99	185	1008,60	227	1246,21
60	310,94	102	539,03	144	776,62	186	1014,26	228	1251,88
61	316,10	103	544,68	145	782,30	187	1019,89	229	1257,51
62	321,30	104	550,33	146	787,94	188	1025,58	230	1263,17
63	326,48	105	556,00	147	793,62	189	1031,24	231	1268,86
64	331,64	106	561,65	148	799,28	190	1036,88	232	1274,51
65	336,86	107	567,31	149	804,93	191	1042,56	233	1280,17
66	342,02	108	572,96	150	810,58	192	1048,20	234	1285,81
67	347,21	109	578,63	151	816,25	193	1053,85	235	1291,48
68	352,38	110	584,28	152	821,91	194	1059,51	236	1297,13
69	357,56	111	589,93	153	827,57	195	1065,17	237	1302,79
70	362,74	112	595,62	154	833,23	196	1070,83	238	1308,44
71	367,92	113	601,26	155	838,87	197	1076,50	239	1314,10
72	373,11	114	606,89	156	844,53	198	1082,14	240	1319,76
73	378,31	115	612,58	157	850,17	199	1087,78	241	1325,42
74	383,47	116	618,23	158	855,85	200	1093,45	242	1331,08
75	388,65	117	623,88	159	861,49	201	1099,13	243	1336,74
76	393,81	118	629,54	160	867,15	202	1104,77	244	1342,38
77	399,01	119	635,19	161	872,83	203	1110,44	245	1348,05
78	404,20	120	640,85	162	878,49	204	1116,09	246	1353,71
79	409,39	121	646,54	163	884,13	205	1121,76	247	1359,37
80	414,57	122	652,18	164	889,81	206	1127,41	248	1365,03
81	419,79	123	657,84	165	895,46	207	1133,08	249	1370,66
								250	1376,35

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 207,32 per maand.

**Bijlage V****Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 oktober 2015**

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>Datum</b>
1	4,91	41	199,56	81	394,64	121	608,33	161	822,00	14 juli 2015
2	9,79	42	204,42	82	399,99	122	613,68	162	827,36	<b>Kenmerk</b> MG 2015-04
3	14,65	43	209,29	83	405,34	123	619,01	163	832,68	
4	19,52	44	214,14	84	410,66	124	624,37	164	838,02	
5	24,39	45	219,00	85	416,02	125	629,71	165	843,37	
6	29,24	46	223,89	86	421,37	126	635,04	166	848,72	
7	34,11	47	228,75	87	426,70	127	640,38	167	854,06	
8	38,98	48	233,63	88	432,04	128	645,76	168	859,39	
9	43,85	49	238,49	89	437,38	129	651,06	169	864,77	
10	48,73	50	243,35	90	442,74	130	656,42	170	870,09	
11	53,59	51	248,19	91	448,07	131	661,75	171	875,42	
12	58,44	52	253,09	92	453,40	132	667,09	172	880,76	
13	63,32	53	257,94	93	458,76	133	672,44	173	886,12	
14	68,18	54	262,81	94	464,09	134	677,77	174	891,44	
15	73,04	55	267,68	95	469,43	135	683,13	175	896,79	
16	77,91	56	272,54	96	474,78	136	688,45	176	902,14	
17	82,77	57	277,38	97	480,13	137	693,81	177	907,47	
18	87,64	58	282,26	98	485,46	138	699,16	178	912,83	
19	92,49	59	287,15	99	490,82	139	704,48	179	918,17	
20	97,38	60	292,02	100	496,15	140	709,83	180	923,48	
21	102,22	61	296,85	101	501,48	141	715,19	181	928,85	
22	107,10	62	301,74	102	506,82	142	720,49	182	934,18	
23	111,97	63	306,60	103	512,18	143	725,84	183	939,53	
24	116,84	64	311,46	104	517,52	144	731,20	184	944,85	
25	121,69	65	316,33	105	522,84	145	736,55	185	950,22	
26	126,58	66	321,20	106	528,21	146	741,87	186	955,57	
27	131,44	67	326,07	107	533,55	147	747,23	187	960,90	
28	136,31	68	330,93	108	538,87	148	752,56	188	966,25	
29	141,16	69	335,78	109	544,23	149	757,92	189	971,59	
30	146,03	70	340,65	110	549,57	150	763,24	190	976,93	
31	150,91	71	345,51	111	554,91	151	768,58	191	982,28	
32	155,76	72	350,39	112	560,25	152	773,93	192	987,60	
33	160,61	73	355,24	113	565,58	153	779,27	193	992,95	
34	165,49	74	360,12	114	570,95	154	784,61	194	998,31	
35	170,36	75	364,99	115	576,28	155	789,95	195	1003,64	
36	175,23	76	369,86	116	581,62	156	795,29	196	1008,96	
37	180,09	77	374,70	117	586,96	157	800,66	197	1014,31	
38	184,95	78	379,59	118	592,30	158	805,96	198	1019,67	
39	189,82	79	384,45	119	597,64	159	811,34	199	1025,00	
40	194,69	80	389,33	120	602,99	160	816,66	200	1030,35	

**Bijlage V****Maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 oktober 2015**

<b>punten</b>	<b>bedrag</b>	<b>punten</b>	<b>bedrag</b>
201	1035,68	241	1249,36
202	1041,03	242	1254,70
203	1046,37	243	1260,04
204	1051,71	244	1265,39
205	1057,05	245	1270,74
206	1062,39	246	1276,07
207	1067,76	247	1281,39
208	1073,08	248	1286,77
209	1078,42	249	1292,10
210	1083,79	250	1297,43
211	1089,10	> 250	*
212	1094,44		
213	1099,79		
214	1105,13		
215	1110,47		
216	1115,82		
217	1121,16		
218	1126,49		
219	1131,84		
220	1137,20		
221	1142,51		
222	1147,86		
223	1153,21		
224	1158,55		
225	1163,88		
226	1169,24		
227	1174,58		
228	1179,92		
229	1185,27		
230	1190,60		
231	1195,92		
232	1201,30		
233	1206,63		
234	1211,96		
235	1217,31		
236	1222,66		
237	1228,00		
238	1233,33		
239	1238,69		
240	1244,02		

**Datum**  
14 juli 2015

**Kenmerk**  
MG 2015-04

\*) De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,33 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen, genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1297,43 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

**Bijlage VI: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2016**

Huurliberalisatiegrens

*Interim-maatregel**Nieuwe maatregel**jaargang\*      Huurprijs**jaargang\*      Huurprijs***Datum**

14 juli 2015

**Kenmerk**

MG 2015-04

1989	≥ f 750,00	(€ 340,34)		
1990	> f 775,00	(€ 351,68)		
1991	> f 820,00	(€ 372,10)		
1992	> f 865,42	(€ 392,71)		
1993	> f 913,33	(€ 414,45)	1994	> f 963,75 (€ 437,33)
			1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)
			1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)
			1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)
			1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)
			1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)
			2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)
			2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)
			2002	> € 565,44
			2003	> € 585,24
			2004	> € 597,54
			2005	> € 604,72
			2006	> € 615,01
			2007	> € 621,78
			2008	> € 631,73
			2009	> € 647,53
			2010	> € 647,53
			2011	> € 652,52
			2012	> € 664,66
			2013	> € 681,02
			2014	> € 699,48
			2015	> € 710,68

\*) Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990.

Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (of de door de huurcommissie/rechter lager vastgestelde aanvangshuurprijs).

Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de vraag of een huurovereenkomst geliberaliseerd is dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die in de betreffende jaargang zijn ingegaan.

Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd.

Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd).

Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold zijn gereguleerd, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

## 5. WOONGELEGENHEDEN

Dit hoofdstuk behandelt de te hanteren gegevens en uitgangspunten voor de waardering van woongelegenheden. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen *objectgegevens* en *modelparameters*.

De objectgegevens zijn specifieke gegevens die op het niveau van de verhuureenheid beschikbaar dienen te zijn. Deze gegevens komen uit de basisadministratie van de toegelaten instelling.

De modelparameters zijn die gegevens die noodzakelijk zijn voor de berekening van de marktwaarde en waarover dit handboek uitsluitend geeft.

### 5.1 Objectgegevens

De onderstaande tabel bevat een overzicht van de specifieke objectgegevens voor woongelegenheden van de toegelaten instelling. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gegevens die betrekking hebben op het waarderingscomplex en op de afzonderlijke verhuureenheden.

Objectgegevens	Omschrijving
<b>Waarderingscomplex</b>	
Id waarderingscomplex	Unieke identificatiecode van het waarderingscomplex.
Mutatiekans	De gemiddelde mutatiekans per waarderingscomplex over de periode 2012 – 2016.
Aangebroken complex	Van het waarderingscomplex zijn reeds afzonderlijke verhuureenheden verkocht.
Gesplitst complex	Het waarderingscomplex is wel of niet voor verkoop van afzonderlijke verhuureenheden gesplitst. Onder een gesplitst complex wordt verstaan een complex dat reeds kadastraal is gesplitst in appartementsrechten, teneinde de verkoop van afzonderlijke verhuureenheden mogelijk te maken.
Mogelijkheid van verkoop	Het maximaal aantal verkoopbare verhuureenheden als percentage van het totaal aantal verhuureenheden per waarderingscomplex.
<b>Verhuureenheid</b>	
Id verhuureenheid	Unieke identificatiecode van de verhuureenheid die aansluit bij de basisadministratie.
Postcode	Viercijferige postcode van de verhuureenheid.
Type verhuureenheid	Type verhuureenheid onderscheiden naar EGW, MGW, studenteneenheid of zorgeenheid (extramuraal).



Subtype verhuureenheid	Indien van toepassing, nadere typering bij studenteneenheden en extramurale zorgseenheden. Verdere typering van een studenteneenheid onderscheiden naar: containerwoningen, gebouwde studio's, hat eenheden, onzelfstandige eenheden, meerkamerappartementen. Verdere typering van een extramurale zorgseenheid onderscheiden naar: aanleunwoning en appartement. <i>N.B. Dit gegeven is nodig voor de actualisatie en validatie in 2017, het wordt dus niet gebruikt in de waardering over 2016.</i>
Zelfstandige verhuureenheid	Betreft het wel of niet een zelfstandige verhuureenheid.
Gereguleerde verhuureenheid	Betreft het wel of niet een gereguleerde huurovereenkomst bij de verhuureenheid.
Bouwjaar	Bouwjaar van de verhuureenheid.
Oppervlakte	De gebruiksoppervlakte (GBO) van de verhuureenheid.
WWS-punten	Het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel van de verhuureenheid.
Verhuureenheid ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht	Wel of niet. Bij woningen (van vóór 1945) behorend tot een beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht toeslag van 15% van de maximale huurprijs.
Actuele contractuur	De overeengekomen kale maanduur van de verhuureenheid op peildatum 31-12-2016.
Aanvangsleegstand	Wel of geen aanvangsleegstand Staat de eenheid leeg op het beschouwingsmoment 31-12-2016
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de verhuureenheid voor belastingjaar 2016. Deze kent doorgaans waardepeildatum 01-01-2015. Indien de WOZ-waarde in de beschikking een andere peildatum kent, dan moet hier rekening mee worden gehouden.
Achterstallig onderhoud	Wel of geen achterstallig onderhoud nodig om de woning op de lange termijn als huurwoning te kunnen blijven exploiteren, ten dele gebaseerd op de meerjaren onderhouds prognose (MJOP).
Bedrag achterstallig onderhoud	Indien van toepassing, het bedrag waarmee het achterstallig onderhoud kan worden verholpen.
Erfpacht	Wel of geen erfpacht bij de verhuureenheid, met de indeling: nee, ja met erfpacht eeuwigdurend afgekocht, ja met erfpacht tijdelijke afgekocht, ja met erfpachtcanon.
Erfpacht afkoopbedrag	De afkoopsom die betaald moet worden om de erfpacht om te zetten in eigendom of eeuwigdurende erfpacht
Erfpachtcanon	Indien van toepassing, erfpachtcanon van de verhuureenheid, een bedrag per jaar.

Einddatum erfpachtcontract	Indien van toepassing, per verhuureenheid de einddatum of herzieningsdatum van het erfpachtcontract.
Suppletie erfpacht omzetting van huur naar koop	Indien van toepassing, het bedrag dat bij verkoop van de verhuureenheid als suppletie voor erfpacht is verschuldigd aan de erfpachtgever omdat een woning van huur- naar koopwoning wordt omgezet.

Tabel 5 objectgegevens voor woongelegenheden

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeneenheden is het feit of een eenheid zelfstandig of onzelfstandig van grote invloed op de waarde. Deze typering vraagt daarom extra aandacht bij uitwerking van de gegevens voor een waardering.

Verder geldt dat gelabelde studenteneenheden die bestaan uit meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd, via het model van MGW danwel EGW dienen te worden getaxeerd. Het betreft hier immers een EGW of MGW met één huurcontract.

## 5.2 Modelparameters

Met de modelparameters vindt de modelmatige waardering van de verhuureenheden in de waarderingscomplexen plaats, waarbij gebruik wordt gemaakt van de hierboven aangegeven objectgegevens. Het betreft hier de modelparameters voor de basisversie. In hoofdstuk 9 worden de vrijheidsgraden beschreven waar in de full versie gebruik van kan worden gemaakt om af te wijken van de basisversie.

### 5.2.1 Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet.

De leegwaarde wordt gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Hierbij wordt aangenomen dat de beschikbare WOZ-beschikking in 2016 is afgegeven en daarmee betrekking heeft op de waardepeildatum 1 januari 2015. De WOZ-waarde van de WOZ-beschikking dient dan te worden geïndexeerd met de leegwaardestijging van 2015 en 2016 om een leegwaarde te krijgen met peildatum 31 december 2016. Indien de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 nog niet beschikbaar is, dan wel de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2016 al beschikbaar is, dient deze waarde te worden aangepast zodanig dat de WOZ-waarde als objectgegeven de waardepeildatum 1 januari 2015 heeft.

Rekenkundige uitwerking: WOZ-waarde als grondslag

De geïndexeerde WOZ-waarde vormt de grondslag van de verhuurderheffing en de OZB. Beide heffingen worden in een kalenderjaar bepaald op basis van de WOZ-beschikking van dat jaar. In die beschikking is de WOZ-waarde opgenomen primo het jaar voorafgaand aan het beschikkingsjaar.

Voorbeeld:

De grondslag voor het bepalen van de verhuurderheffing in 2019 is de WOZ-beschikking 2019 en daarmee de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018 oftewel primo 2018. Omdat de grondslag primo kalenderjaar is vormt de grondslag een uitzondering op de regel van medio indexeren. De

grondslag wordt primo bepaald.

Stel: u wil de verhuurderheffing berekenen in het jaar 2019. De grondslag daarvoor is de peildatum primo 2018. U beschikt over een WOZ-beschikking van 2016 waarin een waarde van € 100.000 staat vermeld met de peildatum primo 2015. Om de gewenste grondslag primo 2018 te bepalen moet u dus de WOZ-waarde uit de beschikking 2016 (peildatum primo 2015) indexeren met de index over 2015, 2016 en over 2017 om zo de waarde primo 2018 te bepalen. Stel dat de index 2015 gelijk is aan 2%, de index 2016 gelijk is aan 3%, en de index 2017 gelijk aan 4%, dan is de grondslag gelijk aan  $€ 100.000 * (1 + 2%) * (1 + 3%) * (1 + 4%) = € 109.262$ .

Rekenkundige uitwerking leegwaarde en verkoopopbrengsten in uitpondscenario:

In het uitpondscenario zijn de bruto inkomsten uit verkoop gelijk aan de leegwaarde. Volgens het algemene principe vallen kasstromen, en dus ook verkoop, midden in een kalenderjaar. De leegwaarde is dus de leegwaarde medio jaar.

Voorbeeld:

Stel: u moet de leegwaarde in het kalenderjaar 2018 bepalen. Net als in het vorige voorbeeld beschikt u over een WOZ-beschikking 2016 met daarin een peildatum primo 2015 van € 100.000. Gegeven de indexen in het bovenstaande voorbeeld is de leegwaarde primo 2018 gelijk aan € 109.262. Stel de index in 2018 is 2%, dan is de leegwaarde ultimo 2018 gelijk aan € 111.448. De gezochte leegwaarde medio is het gemiddelde van de leegwaarde primo en ultimo ( $€ 109.262 + € 111.448$ )/2 is € 110.335. (Oftwel:  $109.262 * 1,02^{0,5}$ )

De leegwaarde is in de basis versie ook de grondslag voor de markthuur die gedefinieerd is als een percentage van de leegwaarde. De markthuur wordt bepaald op basis van dat percentage en de leegwaarde op 31 december 2016. De leegwaarde als grondslag voor de markthuur is dus primo kalenderjaar.

Voorbeeld:

Stel u beschikt over een WOZ-beschikking 2017. Daarin staat de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2016. Stel de waarde in de beschikking is € 100.000. Om de basis voor de markthuur te bepalen dient u de leegwaarde ultimo 2016, of wel primo 2017, te bepalen door de index leegwaarde in 2016 toe te passen. Als die index gelijk is aan 3% dan is de leegwaarde primo 2017 gelijk aan € 103.000.

### 5.2.2 Markthuur van woningen

De markthuur is de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op de waardepeildatum 31 december 2016. In het doorexploiteerscenario wordt de markthuur gebruikt voor het bepalen van de nieuwe huur nadat een woning is gemuteerd. In het uitpondscenario speelt de markthuur een rol als er sprake is van juridische beklemmingen. Door deze beklemmingen kan het voorkomen dat slechts een deel van de verhuureenheden in een complex mag worden verkocht. Indien dit deel is bereikt, mag vanaf dat moment niet meer worden verkocht in het uitpondscenario, maar zal bij mutatie sprake zijn van wederverhuur. In dat geval is de markthuur van belang bij het bepalen van de nieuwe huur na mutatie. Voorts dient bij leegstand ook de markthuur genomen te worden, in plaats van de contracthuur.

Op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de gerealiseerde markthuren van woningen per maand over de periode januari 2014 tot en met juni 2016 is de markthuur in procenten van de leegwaarde geschat op waardepeildatum 31 december 2016. De hoogte van de markthuur is daarbij afhankelijk van de volgende woningkenmerken:

- Leegwaarde ingedeeld in 16 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in zes bouwjaarklassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Oppervlakte (GBO) ingedeeld in zes klassen
- COROP-gebied met 40 gebieden<sup>8</sup>

Bij de schatting is gebruik gemaakt van een referentiewoning. De keuze voor de referentiewoning heeft geen invloed op de hoogte van de markthuur van de andere woningen. Onderstaande tabel geeft de kenmerken van de referentiewoning weer.

Kenmerk	Klasse
Leegwaarde	> 175.000 ≤ 200.000
Bouwjaarklasse	≥ 1990
Woningtype	MGW
Oppervlakte	≥ 100 ≤ 149
COROP gebied <sup>8</sup>	Agglomeratie 's-Gravenhage

Tabel 6 referentiewoning

De markthuur voor deze referentiewoning bedraagt op jaarbasis 6,03% van de leegwaarde. Onderstaande tabellen geven de afzonderlijke effecten op het markthuurpercentage weer van elk van de onderscheiden kenmerken. Om te komen tot de markthuur van de overige woningen, anders dan de referentiewoning, worden de afzonderlijke effecten opgeteld bij of afgetrokken van het markthuurpercentage van de referentiewoning. Daarbij wordt een bovengrens van het markthuurpercentage van 10% en een ondergrens van 3,25% gehanteerd.

Leegwaardeklasse	Effect	Leegwaardeklasse	Effect
≤ 50.000	3,50%	> 225.000 ≤ 250.000	-0,47%
> 50.000 ≤ 75.000	3,22%	> 250.000 ≤ 275.000	-0,55%
> 75.000 ≤ 100.000	2,35%	> 275.000 ≤ 300.000	-0,65%
> 100.000 ≤ 125.000	1,49%	> 300.000 ≤ 350.000	-0,79%
> 125.000 ≤ 150.000	0,93%	> 350.000 ≤ 400.000	-0,93%
> 150.000 ≤ 175.000	0,42%	> 400.000 ≤ 450.000	-1,02%
> 175.000 ≤ 200.000	0,00%	> 450.000 ≤ 500.000	-1,08%
> 200.000 ≤ 225.000	-0,25%	> 500.000	-1,50%

Tabel 7 effect leegwaardeklasse

<sup>8</sup> COROP-gebieden zoals door het CBS gedefinieerd.

Bouwjaarklasse	Effect	Bouwjaarklasse	Effect
< 1900	0,66%	≥ 1940 < 1970	0,30%
≥ 1900 < 1920	0,62%	≥ 1970 < 1990	-0,01%
≥ 1920 < 1940	0,38%	≥ 1990	0,00%

Tabel 8 effect bouwjaarklasse

Woningtype	Effect	Woningtype	Effect
EGW	-0,20%	MGW	0,00%

Tabel 9 effect woningtype

Oppervlakteklasse	Effect	Oppervlakteklasse	Effect
< 40	-0,84%	≥ 100 < 150	0,00%
≥ 40 < 70	-0,41%	≥ 150 < 200	0,62%
≥ 70 < 100	-0,23%	≥ 200	1,20%

Tabel 10 effect oppervlakteklasse

COROP-gebied	Effect	COROP-gebied	Effect
Oost-Groningen	0,00%	Agglomeratie Haarlem	0,11%
Delfzijl en omgeving	-0,11%	Zaanstreek	0,16%
Overig Groningen	-0,11%	Groot-Amsterdam	-0,26%
Noord-Friesland	-0,48%	Het Gooi en Vechtstreek	-0,17%
Zuidwest-Friesland	-0,61%	Aggl. Leiden en Bollenstreek	-0,06%
Zuidoost-Friesland	-0,61%	Agglomeratie 's-Gravenhage	0,00%
Noord-Drenthe	-0,17%	Delft en Westland	-0,15%
Zuidoost-Drenthe	0,02%	Oost-Zuid-Holland	-0,51%
Zuidwest-Drenthe	-0,46%	Groot-Rijnmond	0,09%
Noord-Overijssel	-0,73%	Zuidoost-Zuid-Holland	-0,29%
Zuidwest-Overijssel	-0,51%	Zeeuws-Vlaanderen	0,26%
Twente	-0,51%	Overig Zeeland	0,26%
Veluwe	-0,63%	West-Noord-Brabant	-0,32%
Achterhoek	-0,58%	Midden-Noord-Brabant	-0,39%

Arnhem/Nijmegen	-0,32%	Noordoost-Noord-Brabant	-0,51%
Zuidwest-Gelderland	-0,45%	Zuidoost-Noord-Brabant	-0,32%
Utrecht	-0,70%	Noord-Limburg	-0,49%
Kop van Noord-Holland	-0,26%	Midden-Limburg	-0,79%
Alkmaar en omgeving	-0,16%	Zuid-Limburg	-0,23%
IJmond	-0,12%	Flevoland	-0,38%

Tabel 11 effect COROP-gebied

Het bepaalde markthuurpercentage is alleen van toepassing op peildatum 31 december 2016. De markthuur in de jaren daarna wordt berekend door de markthuur medio 2016 aan te passen met de prijsinflatie.

### 5.2.3 Markthuur van studenteenheden en extramurale zorgseenheden

Voor studenteenheden en extramurale zorgseenheden zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een markthuur op te baseren. Aansluitend bij de praktijk, is daarom de markthuur voor studenteenheden en extramurale zorgseenheden gelijk gesteld aan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Voor studenteenheden geldt de kwaliteitskorting grens daarbij als maximum. Dit huurniveau is ook van toepassing bij een leegstaande eenheid.

### 5.2.4 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud, en mutatieonderhoud. Daarnaast vallen ook de beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing onder de exploitatiekosten. Het uitvoeren van achterstallig onderhoud valt strikt genomen niet onder exploitatiekosten maar wordt hierna, tezamen met de overige kostensoorten, nader toegelicht.

#### 5.2.4.1 Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. Het gaat hierbij niet om investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Het instandhoudingsonderhoud leidt ook niet tot een hogere huur.

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud is afhankelijk van twee kenmerken van de verhuureenheid:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.

De bedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per jaar, inclusief 21% BTW.

Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse					
Type	Bouwjaar				
	<1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>= 2005
EGW	909	984	837	858	861
MGW	849	969	787	859	846
Studenteeneheid	502	513	453	570	555
Zorgeenheid (Extramuraal)	1018	1005	884	987	992

Tabel 12 kosten voor instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse

#### 5.2.4.2 Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten voor het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor het mutatieonderhoud zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Daarbij geldt dat de bedragen per mutatie gelden. De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Type	Mutatieonderhoud
EGW	823
MGW	618
Studenteneenheid	185
Zorgeenheid (extramuraal)	618

Tabel 13 mutatieonderhoud

Let op: mutatieonderhoud geldt alleen in het geval van wederverhuur (doorexploiteerscenario). In het geval van verkoop (uitpondscenario) wordt mutatieonderhoud niet opgenomen.

#### 5.2.4.3 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken moeten worden betrokken bij de waardering van de woonegelegenheden. Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexpluiten van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden.

De correctie bij de waardering is in ieder geval aan de orde als de toegelaten instelling de ingreep om achterstallig onderhoud of onderhoudsgebreken ongedaan te maken, in de meerjarenprognose heeft opgenomen. De contante waarde van de kosten van deze ingreep dienen dan in mindering te worden gebracht op de waarde van de betreffende verhuureenheid.

#### 5.2.4.4 Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om de kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van de verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten.

De hoogte van de beheerkosten is afhankelijk van het type verhuureenheid. De bedragen voor de beheerkosten zijn ontleend aan waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bedragen zijn per verhuureenheid, per jaar, inclusief 21% BTW.

Type	Beheerkosten
EGW	420
MGW	413
Studenteenheid	389
Zorgeenheid	381

Tabel 14 beheerkosten naar type

#### 5.2.4.5 Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

Onder belastingen en overige zakelijke lasten vallen de gemeentelijke OZB, de rioolheffing en de verontreinigingsheffing, als ook de waterschapsbelasting. Deze belastingen en heffingen verschillen per gemeente en waterschap. Daarnaast zijn er kosten voor de verzekeringen.

Toegelaten instellingen kunnen voor de gemeentelijke OZB gebruik maken van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2016<sup>9</sup>. De gemeentelijke OZB wordt als een percentage van de WOZ-waarde weergegeven.

Voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, is een gemiddeld percentage per verhuureenheid opgenomen. De percentages, waarop dit gemiddelde is gebaseerd, zijn ontleend aan de waarderingsgegevens van de toegelaten instellingen en weergegeven in onderstaande tabel. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015. Tijdens de 15-jarige DCF-periode wordt het initieel, op basis van de WOZ-waarde tot stand gekomen bedrag, geïndexeerd met de prijsinflatie. Inclusief 21% BTW.

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2016 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2015.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde

Tabel 15 belastingen en verzekeringen

<sup>9</sup> [https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke\\_belastingen\\_2016.xlsx](https://www.coelo.nl/images/Gemeentelijke_belastingen_2016.xlsx)



#### 5.2.4.6 Verhuurderheffing

Op grond van de huidige wet dient de verhuurderheffing voor de volledige DCF-periode te worden opgenomen. De heffing wordt berekend als een percentage van de WOZ-waarde. De verhuurderheffing 2016 gaat uit van de WOZ-beschikking 2016; deze heeft in beginsel waardepeildatum 1 januari 2015. Voor de verhuurderheffing 2017 en volgende wordt deze WOZ-waarde jaarlijks geïndexeerd met de leegwaardestijging.

De heffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Indien de huur gedurende de DCF-periode door mutatie of jaarlijkse huurverhoging aan de zittende bewoner boven de liberalisatiegrens uitkomt, dan wordt geen heffing meer ingerekend. De geldende tarieven zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tarief	2017 e.v.
Tarief WOZ	0,543%

Tabel 16 verhuurderheffing

Toelichting uitwerking exploitatiekosten:

Voor het indexeren van de meeste exploitatiekosten geldt het medio principe. Zijn bijvoorbeeld de instandhoudingskosten op prijspeil 31-12-2016 gelijk aan € 800 per jaar per VHE en u wilt de geïndexeerde waarde voor 2017 bepalen gegeven een index van 2% over 2017, dan is de berekening als volgt:

- Primo 2017 bedragen de kosten € 800
- Ultimo 2017 bedragen de kosten € 800 \* (1 + 2%) is € 816
- De kosten medio zijn het gemiddelde van primo en ultimo, in dit voorbeeld dus € 808.

Dit principe is naast op instandhoudingsonderhoud ook toepasbaar op de overige exploitatiekosten. Een uitzondering op dit principe vormen de OZB en de verhuurderheffing. Die zijn gebaseerd op een grondslag primo kalenderjaar zoals eerder toegelicht in de paragraaf Leegwaarde.

Exploitatiekosten in het uitpondscenario

In het uitpondscenario moet rekening gehouden worden met het uit exploitatie gaan van woningen. Het medio jaar principe veronderstelt dat uitponden halverwege het jaar plaatsvindt. Stel dat de mutatiegraad in 2017 gelijk is aan 5% is, dan is in de eerste helft 2017 100% in exploitatie en in de tweede helft 95%.

Toegepast op bovenstaand voorbeeld zijn de kosten instandhouding in 2017 gelijk aan 100% van € 800 plus 95% van € 816 gedeeld door 2. In formule is dat  $(100\% * € 800 + 95\% * € 816) / 2$  is € 788. Bij het uitpondscenario worden bij mutatie ook geen mutatiekosten gemaakt.

#### 5.2.5 Huurstijging

Bij de huurstijging wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden deze drie huurniveaus geïndexeerd met de prijsinflatie. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging.

#### 5.2.5.1 Boveninflatoire huurverhoging

De jaarlijkse boveninflatoire huurverhoging, geldt alleen voor de contractuur van gereuleerde zelfstandige verhuureenheden. De hoogte van de opslag boven de prijsinflatie is afhankelijk van overheidsbeleid dat kan wijzigen, en de verwachtingen daarover in de markt. Hierbij is verondersteld dat de kopende belegger de mogelijkheden die het rijksbeleid biedt voor huuraanpassingen, wel zal benutten, maar met coulance voor de huurders door de maximale toegestane huurverhoging met 0,5%-punt te verlagen. Bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geldt de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuur of de maximale huur uitkomt.

Type	2017	2018	2019	2020 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tabel 17 opslag jaarlijkse huurverhoging boven inflatie bij gereuleerde verhuureenheden

Bij geliberaliseerde eenheden geldt in principe het percentage huurverhoging zoals is vastgelegd in de huurovereenkomst. Indien deze specifieke informatie uit huurovereenkomsten niet beschikbaar is, dan is de huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie plus de opslag voor zelfstandige eenheden.

#### 5.2.5.2 Huursprong bij mutatie

In het doorexploteerscenario gaat de huur van woongelegenheden bij mutatie naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Hierbij is het volgende het geval:

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

#### 5.2.6 Bevriazing liberalisatiegrens

Voor de waardering is ook de te verwachten bevriazing van de liberalisatiegrens van belang. De bevriazing van de liberalisatiegrens vond voor het eerst per 1 januari 2016 plaats. De bevriazing geldt voor drie kalenderjaren en geldt dus voor de jaren 2016, 2017 en 2018. Hierdoor is het mogelijk dat de huur eerder de liberalisatiegrens overschrijdt. Als deze overschrijding plaatsvindt, is het daaropvolgende jaar geen verhuurderheffing meer verschuldigd.

#### 5.2.7 Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar vallen de huur en andere kosten die door wanbetaling, tijdelijke leegstand, oninbare servicekosten, doorlopende servicekosten tijdens leegstand ten laste van eigenaar of anderszins niet zijn te incasseren. Structurele leegstand wordt hierin niet opgenomen. De huurderving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderinggegevens van toegelaten instellingen.

#### 5.2.8 Aanvangsleegstand

De objectparameter wel of geen aanvangsleegstand bepaalt of het object leegstaat vanaf het

begin van de beschouwingsperiode, dus vanaf 1 januari 2017. Indien er sprake is van aanvansleegstand, dan moet in de basisversie gerekend worden met een periode gelijk aan de modelparameter mutatieleegstand (in maanden) en met de huurderiving die het resultaat is van deze leegstand.

Deze benadering wijkt af van de vorige versie van dit handboek. Daarom is deze benadering voor verslagjaar 2016 nog een handreiking. Vanaf verslagjaar 2017 is deze benadering voorgeschreven.

Voorbeeld:

Stel de aanvansleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat in het eerste kalenderjaar de huurderiving als gevolg van leegstand gelijk is aan 3/12 of te wel 25% van de markthuurlaast medio dat jaar. Na de periode wordt de verhuureenheid bij doorexplaiteren tegen de markthuurlaast verhuurd.

## 5.2.9 Mutatiekans

Bij de hoogte van de mutatiekans wordt onderscheid gemaakt tussen de mutatiekans in het doorexplaitersscenario en in het uitpondscenario.

### 5.2.9.1 Mutatiekans bij doorexplaiteren

De mutatiekans in het doorexplaitersscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2012 – 2016). Het betreft het aantal vrijgekomen woningen door reguliere opzeggingen. Het betreft het totaal aantal mutaties gedurende de periode gedeeld door de som van de jaarlijkse ultimo standen van het aantal verhuureenheden.

Voorbeeldberekening

Veronderstel dat een waarderingcomplex 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2012 t/m 2016 en er geen verkopen plaatsvinden in deze periode.

• 2012	2 mutaties	100 vhe ultimo 2012
• 2013	5 mutaties	100 vhe ultimo 2013
• 2014	3 mutaties	100 vhe ultimo 2014
• 2015	2 mutaties	100 vhe ultimo 2015
• 2016	0 mutaties	100 vhe ultimo 2016
<b>Totaal</b>	<b>12 mutaties</b>	<b>500 vhe</b>

Hieruit volgt de mutatiekans van het waarderingcomplex: 12/500 oftewel 2,40%

### 5.2.9.2 Mutatiekans bij uitponden

De mutatiekans in het uitpondscenario kan per prognosejaar variëren, waarbij de mutatiekans voor doorexplaiteren de basis vormt voor de hoogte van de mutatiekans bij uitponden. De opslagen in het uitpondscenario zijn ontleend aan waarderinggegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd, en zijn hieronder weergegeven. De volgende opslagen zijn van toepassing:

- Jaar 1: Indien sprake is van een niet-aangeboden waarderingcomplex, dan geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexplaiteren. Indien er wel al is uitgepondd, wordt de mutatiekans voor doorexplaiteren gevolgd.
- Jaar 2 tot en met 5: De mutatiekans voor doorexplaiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag toegepast.

- Jaar 6 tot en met 15: Voor de laatste jaren van de DCF-periode geldt dat de hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploteerscenario. Voor de resterende 30% die wel muteert maar niet wordt uitgepond geldt dat deze wederverhuurd worden op basis van de markthuur.

### 5.2.9.3 Minimale en maximale mutatiekans

Voor zowel de mutatiekans bij doorexploteeren, als de mutatiekans bij uitponden wordt een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd voor alle typen verhuureenheden. Voor de maximale mutatiekans wordt een uitsplitsing naar type verhuureenheid gemaakt: EGW, MGW en zorgseenheid (extramuraal) kennen een maximale mutatiegraad van 50%. Studenteneenheden kennen een maximale mutatiegraad van 100%. Indien een mutatiegraad in een complex boven de maximale mutatiegraad komt te liggen, dan geldt dat de mutatiegraad gelijk wordt gesteld aan het maximum.

Toelichting omgaan met mutatiekans:

De mutatiekans moet in het uitpondscenario steeds toegepast worden op het aantal woningen dat in exploitatie is in dat jaar (dus het aantal niet gemuteerde woningen). Deze exponentiele benadering is vanaf verslagjaar 2017 voorschrift. Over 2016 is het een aanbeveling.

De mutatiekans moet steeds toegepast worden op het aantal in exploitatie zijnde (niet gemuteerde) woningen.

- Stel de mutatiekans is 5%. In het eerste jaar muteert de 5% van 100% is 5% van de woningen in exploitatie.
- In het volgende jaar muteert dan 5% van 95% is 4,75% van de woningen etc. In het doorexploteerscenario gaan geen woningen uit exploitatie dus muteert steeds 5% van alle woningen.

Toelichting fractioneel omgaan met muteren:

Zoals eerder uitgebreid toegelicht in de paragraaf "Fractioneel muteren en uitponden" is de fractionele benadering van uitponden/muteren vanaf verslagjaar 2017 voorschrift en tot dan een aanbeveling.

### 5.2.10 Mutatieleegstand

Mutatieleegstand is het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voor dat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand resulteert in huurderiving gedurende de periode van leegstand. De huurderiving is gebaseerd op de markthuur. Deze huurderiving geldt alleen in het doorexploteerscenario.

Mutatieleegstand was in het vorige handboek alleen op BOG-MOG van toepassing. In dit handboek geldt mutatieleegstand voor alle vastgoedtypen. Voor verslagjaar 2016 is dit een handreiking en mag eventueel nog zonder mutatieleegstand worden gerekend. Voor verslagjaar 2017 is het rekenen met mutatieleegstand een voorschrift.

Type	Mutatieleegstand (in maanden)
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberiseerde woningen	3 maanden

Tabel 18 periode mutatieleegstand

Voorbeeld:

Stel de mutatieleegstand is 3 maanden. Dat betekent dat bij mutatie gerekend moet worden met 3 maanden huurderiving in het kalenderjaar. Deze huurderiving is gelijk aan 3/12 of te wel 25% van de markthuur van de verhuureenheid medio dat jaar.

### 5.2.11 Omgaan met indexatie huurkasstromen

Huurverhogingen vinden plaats op 1 juli van een kalenderjaar. Het is uitgangspunt dat uitponden en huurmutaties ook in het midden van een kalenderjaar plaatsvinden. De uitwerking wijkt daarom af van de uitwerking voor bijvoorbeeld exploitatiekosten.

Voorbeeld:

Het onderstaande voorbeeld licht dat stap voor stap toe.

- Stel een VHE heeft een contracthuur op prijspeil 31-12-2016 van € 500 per maand. De markthuur van deze woning is op prijspeil € 700 per maand.
- De prijsinflatie in 2017 is 2%. Voor gereguleerde woningen geldt in 2017 een opslag van 0,5% op de prijsinflatie.

De mutatiegraad van het complex, waar de voorbeeld woning toe behoort is 5% per jaar

#### 5.2.11.1 *Bruto huur in doorexploteerscenario.*

De bruto huur kasstroom, de huur exclusief huurderiving, wordt als volgt bepaald in het doorexploteerscenario.

- De eerste zes maanden van 2017 is de contracthuur € 500 per maand. Voor zes maanden is dat in totaal € 3.000.
- Wordt het contract doorgezet dan is de contracthuur voor de tweede helft van het jaar € 500 \* (1 + 2,5%) is € 512,50 per maand. Bij geen mutatie zou de huur over de tweede zes maanden van het jaar € 3.075 bedragen. Omdat echter 5% van de huurcontracten muteert geldt dat de huur voor dit deel gelijk is aan 95% van € 3.075 is € 2.921.
- Voor de overige 5% geldt de markthuur medio jaar. De markthuur primo jaar is € 700 per maand. De markthuur ultimo wordt berekend door de prijsinflatie van 2% toe te passen: de markthuur ultimo is dan € 700 \* (1 + 2%) = € 714. De markthuur medio is het gemiddelde van de primo en de ultimo markthuur: € 707 per maand (officieel 700 \* 1,02<sup>0,5</sup>). Voor de tweede zes maanden is de markthuur totaal: € 4.242. Omdat maar 5% muteert telt deze huur voor 5% mee: € 212.
- De totale bruto huur is in dit voorbeeld de som van:
- De contracthuur in de eerste helft van het jaar: € 3.000
- De contracthuur voor 95% in de tweede helft van het jaar: € 2.921
- De markthuur voor 5% in de tweede helft van het jaar: € 212.
- De totale bruto huur in 2017 is in dit voorbeeld daarmee: € 6.133.

#### 5.2.11.2 *Bruto huur in uitpondscenario*

De berekening voor een uitpondscenario is soortgelijk en gebaseerd op dezelfde getallen. Verder is het uitgangspunt dat bij mutatie volledige uitponding plaatsvindt, er is geen beklemming.

- In de eerste helft van het jaar is 100% in exploitatie hetgeen resulteert in dezelfde bruto huurinkomsten voor die eerste zes maanden als in bovenstaand voorbeeld: € 3.000.

- Uitponden vindt modelmatig op 1 juli plaats. Na die actie is nog 95% in exploitatie met de verhoogde contracthuur. Dit levert hetzelfde resultaat voor de tweede helft van het jaar als bij doorexploiteren: een bruto huur van € 2.907
- Echter is na uitponden de overige 5% uit exploitatie en levert dus geen huurinkomsten meer. De totale bruto huur in 2017 is in dit uitpondscenario daarom: 3.000 + 2.907 is € 6.907.

Uitponden heeft uiteraard ook gevolgen voor de exploitatiekosten. In dit voorbeeld zijn die de eerste helft van het jaar 100% van het totaal en in de tweede helft 95% van het totaal.

### 5.2.12 Splitsingskosten

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in het Kadaster te splitsen. Hierdoor kan het complex vervolgens per verhuureenheid worden verkocht. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

- Juridische splitsingskosten

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 500 euro per te splitsen eenheid.

- Technische splitsingskosten

Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd.

In de modelmatige bepaling van de marktwaarde worden geen technische splitsingskosten opgenomen. Als de corporatie dat nodig acht, kunnen de technische splitsingskosten via de full versie als afzonderlijke vrijheidsgraad worden meegenomen. In dat geval is tussenkomst van een externe taxateur vereist met een nadere toelichting.

#### Toelichting uitwerking splitsingskosten

De splitsing van een complex vindt in het uitpondscenario in de praktijk niet plaats op het moment van uitponden van een woning. Die splitsing vindt vooraf plaats. Dat betekent dat alle splitsingskosten genomen en berekend moet worden primo het eerste jaar van de beschouwingsperiode.

### 5.2.13 Verkoopkosten

De verkoopkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor de verkoop van de verhuureenheden in het uitpondscenario. Onder deze kosten vallen makelaarskosten en, indien aanwezig, eventuele andere handelingskosten. Onderhoudskosten die worden gemaakt om een woning gereed te maken voor verkoop en de overdrachtsbelasting, vallen niet onder de verkoopkosten. De hoogte van het percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Het in de tabel weergegeven percentage is alleen van toepassing op de peildatum 31 december 2016. Het bedrag ultimo 2016 wordt aangepast conform de bijbehorende bouwkostenontwikkeling en is inclusief 21% BTW.

Verkoopkosten	
Verkoopkosten	1,7% van de leegwaarde

Tabel 19 verkoopkosten

Toelichting uitwerking verkoopkosten:

Voor deze kosten geldt het midden jaar principe. Zoals eerder toegelicht moeten de kosten berekend worden als het gemiddelde van de verkoopkosten primo en ultimo van een kalenderjaar.

#### 5.2.14 Erfpacht

Erfpacht beïnvloedt de waarde van de verhuureenheid. Het effect van de erfpacht op de waarde vloeit voort uit de consequenties die de erfpacht voor de koper heeft. Er zijn in Nederland verschillende vormen van erfpacht. In deze paragraaf worden alleen enkele hoofdlijnen beschreven. Als de consequenties van de erfpacht voor de waardering te veel afwijken van deze hoofdlijnen, is maatwerk nodig dat op basis van de full versie mogelijk is.

Het uitgangspunt is om de eenheid eerst te waarderen alsof deze op eigen grond staat en vervolgens de gevolgen van erfpacht te bezien als correcties op deze waarde. De correcties komen voort uit toekomstige financiële verplichtingen verbonden aan de erfpacht zoals canon betalingen en/of hernieuwde toekomstige afkoopsommen.

Als de erfpacht niet is afgekocht en als sprake is van een jaarlijkse canon, zonder dat bij verkoop aan een belegger of vervolgens bij uitpanden aan een particulier een afkoopsom is verschuldigd, is de betreffende canon een doorlopende kasstroom. De contante waarde van deze kasstroom is een correctie op de waarde toepasbaar in de basisversie. Afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, dient deze canon wel of niet te worden geïndexeerd.

Loopt het contract niet voor nog minimaal 15 jaar door, dan wordt een inschatting gemaakt van de canon bij ingang van het nieuwe contract. Door de complexiteit van deze methodiek, is in dat geval maatwerk vereist, dat via de full versie mogelijk is.

Afkoopbedrag erfpacht:

Dit is het bedrag dat verschuldigd is om de huidige erfpacht om te zetten in eigendom of eeuwigdurende erfpacht. Het bedrag moet dan door de TI zijn geraamd. Indien dit bedrag in de basisversie wordt opgevoerd, dient dit van de eerdere berekende waarde op eigen grond te worden afgetrokken. Dit bedrag bevat dan tevens eventuele toekomstige canonverplichtingen. Die moeten dan niet alsnog ook opgevoerd worden.

Erfpacht suppletie

In sommige gevallen zal sprake zijn van een erfpacht-suppletie omdat bij verkoop aan een belegger, sprake is van een bestemmingswijziging van de sector van toegelaten instellingen naar de beleggersector en mogelijk ook van huur naar koop. Deze suppletie dient dan wel in de DCF-berekening meegenomen te worden.

Daarnaast wordt in sommige erfpachtcontracten een suppletie clausule opgenomen waarin een bedrag staat dat de erfpachter verschuldigd is voor het omzetten van een huur- in een koopwoning.

Dit bedrag maakt onderdeel uit van de kosten verbonden aan uitponden en vallen aan het begin van de waarderingsperiode.

### 5.2.15 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. In de basisversie wordt geen onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de disconteringsvoet in het doorexploteer- en uitpondscenario. Met het herstel van de koopwoningmarkt, zijn nu onvoldoende redenen om aan te nemen dat de te verwachten kasstromen in het doorexploteer- en uitpondscenario een andere risicoprofiel kennen. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het object- en marktrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB<sup>10</sup>. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	0,46%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,50%

Tabel 20 risicovrije rentevoet en vastgoed opslag

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen.
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen.
- Regio ingedeeld in vier regio's<sup>11</sup>.

Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject. De keuze voor het referentieobject heeft geen invloed op de hoogte van de disconteringsvoet van de andere verhuureenheden. De schatting van deze opslag is gebaseerd op waarderingsgegevens van toegelaten instellingen, die op marktwaarde hebben gewaardeerd.

<sup>10</sup> Europese Centrale Bank, Euro area yield curve.  
<https://www.ecb.europa.eu/stats/money/yc/html/index.en.html>

<sup>11</sup> De indeling in 4 regio's is gebaseerd op de indeling van het CBS: [www.regioatlas.nl/kaarten#\\_nuts1regioslandsdelen](http://www.regioatlas.nl/kaarten#_nuts1regioslandsdelen)  
Noord: Drenthe, Friesland, Groningen  
Oost: Flevoland, Gelderland, Overijssel  
Zuid: Limburg, Noord-Brabant  
West: Noord-Holland, Utrecht, Zeeland, Zuid-Holland



Vervolgens is de disconteringsvoet geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen in 2015. Deze actualisatie heeft geleid tot een daling van de discontovoet met 0,3%-punt.

Kenmerk	Klasse
Bouwjaarklasse	< 1960
Type verhuureenheid	EGW
Regio	West

Tabel 21 referentieobject

De totale disconteringsvoet voor het referentie-object bedraagt 6,66%. Aangezien de risicovrije rentevoet en de vastgoedsector specifieke opslag samen op 5,96% uitkomen, kan afgeleid worden dat bij het referentieobject de opslag voor het markt- en objectrisico 0,70% bedraagt.

Om tot de disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuureenheden te komen, wordt gebruik gemaakt van het referentieobject. De onderstaande tabellen geven de op- en afslagen ten opzichte van het referentieobject weer bij elk van de onderscheiden kenmerken. Door per verhuurbare eenheid de kenmerken te bepalen en vervolgens de relevante op- en afslagen op te tellen bij, respectievelijk af te trekken van de totale disconteringsvoet van het referentieobject, ontstaat de disconteringsvoet van de overige verhuureenheden.

Bouwjaarklasse	Opslag
< 1960	0,00%
1960 – 1974	0,13%
1975 – 1989	-0,06%
1990 – 2004	-0,25%
≥ 2005	-0,50%

Tabel 22 effect bouwjaarklasse

Type	Opslag
EGW	0,00%
MGW	0,15%
Studenteneenheid	-0,29%
Zorgeenheid (extramuraal)	0,45%

Tabel 23 effect type verhuureenheid

Regio	Opslag
Noord	0,98%
Oost	0,62%
Zuid	0,84%

West	0,00%
------	-------

Tabel 24 effect regio

Opslag disconteringsvoet in krimp- en/of aardbevingsgebieden

Voor woongelegenheden in krimp – en/of aardbevingsgebieden geldt een extra opslag van 2,00%-punt op de discontovoet. Ligt een verhuureenheid zowel in een aardbevings- als krimpgebied dan moet deze opslag niet dubbel gerekend worden. In dat geval is de opslag ook 2,00%-punt.

### 5.2.16 Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario.

#### 5.2.16.1 Eindwaarde in het doorexploiteerscenario

Bij de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt vanaf het 16e jaar wederom verondersteld dat sprake is van doorexploiteren met een voortdurende looptijd.

Een resterende looptijd van 50 jaar is ook mogelijk. Het verschil in de uitkomst met een voortdurende looptijd is verwaarloosbaar. De eindwaarde met een voortdurende looptijd is wiskundig gemakkelijker te bepalen. Over verslagjaar 2016 zijn beide benaderingen mogelijk. Vanaf verslagjaar 2017 is de benadering op basis van voortdurende looptijd voorgeschreven.

Alle afzonderlijke kasstromen ontwikkelen zich met de eigen groeivoet. Voor de onderhoudskosten bijvoorbeeld is de groeivoet gelijk aan stijging van de bouwkostenindex. Bij huurdersmutatie wordt, waar dat aan de orde is, de huur opgetrokken naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens blijft de verhuurderheffing van toepassing op basis van het vanaf 2017 gehanteerde percentage van de WOZ-waarde.

Voorts wordt rekening gehouden met veroudering. In de praktijk wordt via een renovatie functionele veroudering ongedaan gemaakt. De kosten die hiermee gemoeid zijn, worden benaderd door vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. De bedragen die zo worden ingerekend corresponderen met een eenmalige renovatie.

Met ingang van het verslagjaar 2017 zal de opslag van 100% op het instandhoudingsonderhoud afhankelijk zijn van de kwaliteit van de eenheid. Die kwaliteit zal mogelijk gebaseerd worden op de energieprestatie index van de eenheid maar vraagt om nadere uitwerking en precisering. In die uitwerking zal rekening gehouden worden met bijvoorbeeld het feit dat onzelfstandige eenheden geen verplichte aanmelding hebben, mogelijk met de conditiemeting en andere factoren die de kwaliteit bepalen.

N.B. Onderstaande tabel geeft slechts een *indicatie* van de aanpak. Deze aanpak geldt vanaf het

verslagjaar 2017. In de volgende actualisatie zal deze tabel definitief worden gemaakt.

Energieprestatieindex	Energie label (verstrekst vóór 1 januari 2015)	Verouderingsopslag als % van instandhoudingsonderhoud
tot 1,2	A en beter	30%
1,2 tot 1,4	B	70%
1,4 tot 1,8	C	90%
1,8 tot 2,1	D	100%
2,1 tot 2,4	E	110%
2,4 tot 2,7	F	120%
vanaf 2,7	G	130%

Tabel 25 verouderingsopslag op basis van energieprestatieindex

De eindwaarde aan het eind van het 15e jaar is gelijk aan al deze kasstromen, contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Desgewenst kan ervoor worden gekozen om bij de bepaling van de eindwaarde aan het einde van het 15e jaar, naast het verder doorexpluiten, ook de mogelijkheid van uitponden vanaf het 16e jaar te betrekken. Dit is geen verplichting, maar iets waarvoor de corporatie zelf kan kiezen. In dat geval wordt binnen het doorexploteerscenario vanaf het 16e jaar verondersteld dat het waarderingscomplex alsnog uitgepond wordt met ook een voortdurende looptijd totdat alle woongelegenheden van het complex zijn verkocht. Verkoop vindt plaats bij mutatie en de netto verkoopopbrengsten maken deel uit van de kasstromen. De hoogte en het verloop van de mutatiegraad is gelijk aan die bij het uitpondscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet. Indien deze benadering ook wordt gevolgd, is de eindwaarde gelijk aan de hoogste van de twee berekende eindwaarden. Het is aan de toegelaten instelling om ervoor te kiezen deze benadering in het doorexploteerscenario te betrekken bij het bepalen van de eindwaarde.

#### 5.2.16.2 *Eindwaarde in het uitpondscenario*

De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. Hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans die wordt gehanteerd in het doorexploteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

#### 5.2.16.3 *Toelichting uitwerking eindwaarde op basis voortdurende looptijd*

De eindwaarde ultimo jaar 15 kan op drie eindwaardescenario's worden berekend: een

eindwaardescenario op basis van uitponden, een eindwaardescenario op basis van doorexpluiten, of een eindwaardescenario op basis van het maximum van doorexpluiten en uitponden.

In alle eindwaardescenario's wordt de eindwaarde in de basisversie berekend op basis van een voortdurende looptijd benadering. Theoretisch geldt dat de contante waarde van oneindig gelijkblijvend kasstroom CF tegen een discontovoet  $d$  gelijk is aan  $CF/d$ .

Eveneens geldt dat een de contante waarde van een kasstroom CF die jaarlijks met een groeivoet  $g$  stijgt gelijk is aan  $CF/(d - g)$  (1). Deze principes kunnen gebruikt worden in de eindwaarde berekening.

#### Kapitalisatiefactoren

De kasstromen in jaar 15 ( $CF_{15}$ ) vormen de basis voor de eindwaardeberekening. De eindwaarde geldt ultimo jaar 15 en begint dus met de kasstroom in jaar 16. De kasstroom medio jaar 16 moet dus eerst nog gecorrigeerd worden voor de groeifactor  $g$ :  $CF_{16} = CF_{15} * (1 + g)$ . Ook moet voor de bepaling van de contante waarde nog gecorrigeerd worden vanwege het medio jaar disconteren:  $EW = EW * (1 + d)^{0.5}$ . Het invoeren van deze gegevens in vergelijking (1) uit de voorgaande paragraaf geeft de vergelijking voor de eindwaarde ultimo jaar 15 gegeven een kasstroom  $CF_{15}$  in jaar 15, een discontovoet  $d$  en een groeifactor  $g$ :

$$EW = CF_{15} * (1 + d)^{0.5} * (1 + g) / (d - g).$$

Deze vergelijking kan geschreven worden als  $EW = CF_{15} * K$ , waarbij  $K$  een kapitalisatiefactor is gelijk aan  $(1 + d)^{0.5} * (1 + g) / (d - g)$ . (2)

Indien daarnaast sprake is van een mutatiegraad  $m$ , dan neemt een kasstroom jaarlijks mogelijk af met  $(1 - m)$ . Dat betekent dat de groeifactor niet gelijk is aan  $1 + g$  maar aan  $(1 - m) * (1 + g)$  en  $g$  gelijk aan  $(1 - m) * (1 + g) - 1$ . Invoeren in vergelijking (2) geeft:

$$EW = CF_{15} * (1 + d)^{0.5} * (1 - m) * (1 + g) / (d - ((1 - m) * (1 + g) - 1)).$$

Wanneer ervan uitgegaan wordt dat in het doorexpluiteringsscenario het complex aan het einde van de beschouwingsperiode in de verhuur blijft, zal de huurkasstroom vanaf jaar 16 uit drie componenten bestaan:

1. Het deel dat begin jaar 16 geharmoniseerd is en al op de maximale huur zit.
2. Het deel dat begin jaar 16 nog niet is geharmoniseerd en langzaam afneemt, omdat het wordt geharmoniseerd.
3. Het deel dat ná begin jaar 16 is geharmoniseerd. Dit deel wordt ieder jaar groter.

Voor al deze drie kasstromen wordt een aparte kapitalisatiefactor berekend. Hierbij maken we de volgende aannames:

- De huur wordt jaarlijks opgehoogd met een percentage  $g$  (de prijsinflatie).
- De disconteringsvoet is gelijk aan  $d$ .
- Huurdersmutaties vinden plaats op basis van een mutatiegraad  $m$ .

Dan worden de volgende kapitalisatiefactoren berekend voor de huur:

1. Het geharmoniseerde deel zit al op de maximale huur. Deze huur stijgt jaarlijks met de groeivoet  $g$  en wordt contant gemaakt tegen een disconteringsvoet  $d$ . Omdat kasstromen halverwege het jaar vallen en de eindwaarde ultimo jaar, vindt nog een correctie plaats op het contant maken. De kapitalisatiefactor is dan:

$$K1 = (1 + d)^{0.5} * (1 + g) / (d - g)$$

2. Het niet geharmoniseerde deel van de huur neemt af met mutatiegraad  $m$ . Hierbij is de kapitalisatiefactor:

$$K2 = (1 + d)^{0,5} * ((1 - m) * (1 + g)) / (d - ((1 - m) * (1 + g) - 1))$$

Door het wegwerken van haakjes kan deze vergelijking ook geschreven worden als:

$$K2 = (1 + d)^{0,5} * (1 + g - m - m * g) / (d - (g - m - m * g))$$

3. De kapitalisatiefactor voor de kasstroom voor het niet geharmoniseerde deel dat na verloop van tijd harmoniseert is gelijk aan het verschil van de eerste twee kapitalisatiefactoren:

$$K3 = K1 - K2$$

Deze drie kapitalisatiefactoren zijn algemeen toepasbaar, hiermee kunnen dus alle kasstromen in zowel het doorexploteer- als het uitpondscenario worden gekapitaliseerd. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat kasstromen en specifieke groeivoet g hebben. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke kapitalisatiefactor per kasstroom wordt gebruikt, uitgesplitst voor de verschillende scenario's:

Marktwwaardescenario	Groeivoet (g)	Door-exploiteren	Door-exploiteren	Uitponden
Eindwaardescenario		Door-exploiteren	Uitponden	Uitponden
<u>Opbrengsten</u>				
Huur	prijsinflatie		K2	K2
• Reeds begin jaar 16 geharmoniseerd		K1		
• Niet geharmoniseerd		K2		
• Na begin jaar 16 geharmoniseerd		K3		
Verkoopopbrengsten	leegwaardestijging	n.v.t.	K2	K2
<u>Uitgaven</u>				
Onderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2	K2
Mutatieonderhoud	bouwkostenstijging	K1	K2	K2
Beheer	loonstijging	K1	K2	K2
Overig	prijsinflatie	K1	K2	K2
Erfpacht	prijsinflatie	K1	K2	K2
Verhuurderheffing	leegwaardestijging	K1 of K2 of K3	K2	K2
Verkoopkosten	bouwkostenstijging	n.v.t.	K2	K2
Veroudering	bouwkostenstijging	K1	K2	K2
Te hanteren mutatiegraad (als percentage van de mutatiegraad voor het		100%	70%	50%

doorexploiteerscenario)				
-------------------------	--	--	--	--

Voor de berekening van de eindwaarde geldt verder nog het volgende:

- De afweging doorexploiteren versus uitponden in de berekening van de eindwaarde van het doorexploiteerscenario vindt altijd op complexniveau plaats. Bij alle VHE's in een complex wordt dus hetzelfde eindwaardescenario gehanteerd.
- Bij een negatieve eindwaarde op complexniveau, wordt de eindwaarde op complexniveau afgekapt op € 0,-.

In bijlage 5 bij dit handboek zijn drie voorbeelden opgenomen van het toepassen van deze berekening.

### 5.2.17 Overdrachtskosten

Tot slot zijn de overdrachtskosten van belang. De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige kosten, bestaande uit de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingscomplex in verhuurde staat. De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Overdrachtskosten	
Overdrachtsbelasting	2%
Overige aankoopkosten	1%
Totale overdrachtskosten	3%

Tabel 26 overdrachtskosten

### 5.2.18 Overige punten

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, dient hier bij de waardering rekening mee te worden gehouden.

Bij studenteneenheden en extramurale zorgeneheden wordt in de basisversie verondersteld dat deze zich in complexen bevinden die niet worden uitgepond. Dit impliceert dat voor deze verhuureenheden alleen het doorexploiteerscenario van toepassing is. Dit zelfde geldt ook voor aardbevings- en krimpgebieden. Bij toepassing van de full versie kan een uitzondering worden gemaakt op het hanteren van zowel een doorexploiteer- als een uitpondscenario, indien op basis van een marktanalyse wordt aangetoond dat één van beide scenario's niet realistisch is in de markt. Hiervoor kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woningen in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen.

### 5.2.19 Nadere toetsing

De modelmatige bepaalde marktwaarde van een complex ligt ten opzichte van de geïndexeerde WOZ- waarde over het algemeen binnen een bandbreedte van 50 en 125%. Indien dit niet het geval is, is een nadere beoordeling van de gebruikte objectgegevens nodig om te bezien of deze juist

zijn. Indien de gebruikte objectgegevens juist blijken te zijn, hoeft de marktwaarde niet te worden aangepast.

**BIJLAGE 2****KRIMP- EN ANTICIPEERREGIO'S**

	Krimregio's	Gemeenten
1.	Eemsdelta	Appingedam Delfzijl Eemmond Loppersum
2.	Oost-Groningen	Bellingwoude Menterswolde Oldambt Pekela Stadskanaal Veendam Vlagtwedde
3.	De Marne	De Marne
4.	Parkstad Limburg	Brunssum Heerlen Kerkrade Nuth Landgraaf Onderbanken Simpelveld Voerendaal
5.	Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten Gulpen-Wittem Maastricht Meerssen Vaals Valkenburg aan de Geul
6.	Westelijke Mijnstreek	Beek Schinnen Sittard-Geleen Stein
7.	Zeeuws-Vlaanderen	Hulst Sluis Terneuzen
8.	Achterhoek	Aalten Bronckhorst Berkelland Doetinchem Montferland Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk
9.	Noord-Oost Friesland	Achtkarspelen Dantumadeel Dongeradeel Ferwerderadeel Kollumerland C.A. Tietjerksteradeel
	<b>Anticipieerregio's</b>	
10.	Noordwest Friesland	Franekeradeel Harlingen Het Bildt Leeuwarderadeel Littenseradeel Menaldumadeel
11.	Friese Waddeneilanden	Ameland Schiermonnikoog Terschelling Vlieland



**BIJLAGE 2****KRIMP- EN ANTICIPEERREGIO'S**

12.	Zuidoost Friesland	Heerenveen Ooststellingwerf Opsterland Smallingerland Weststellingwerf
13.	Oost Drenthe	Aa en Hunze Borger-Odoorn Coevorden Emmen
14.	Kop van Noord-Holland	Den Helder Hollands Kroon Schagen Texel
15.	Schouwen-Duiveland	Schouwen-Duiveland
16.	Walcheren	Middelburg Veere Vlissingen
17.	Hoeksche Waard	Binnenmaas Cromstrijen Korendijk Oud-Beijerland Strijen
18.	Krimpenerwaard	Krimpenerwaard
19.	Noord-Limburg	Beesel Bergen Gennep Horst aan de Maas Mook en Middelaar Peel en Maas Venlo Venray
20.	Midden-Limburg	Echt-Susteren Leudal Maasgouw Nederweert Roerdalen Roermond Weert