Effecten Nieuw Woningwaarderingsstelsel

14 november 2014

Het nieuwe puntenstelsel oftewel Woningwaarderingsstelsel (WWS) gaat grote effecten hebben op de huurstelling in Amsterdam. De belangrijkste wijziging is dat met ingang van 1 juli 2015 de WOZ-waarde onderdeel wordt van het puntenstelsel. De WOZ-waarde komt dan in de plaats van de zogenaamde schaarstepunten (Donnerpunten), woonomgevingspunten en punten voor woonvorm (eengezins/meergezins).

Daarnaast is er door de Kamer een motie aangenomen om de huurliberalisatiegrens gedurende 3 jaar te bevriezen. Uit informatie van het ministerie BZK blijkt dat die bevriezing in zal gaan op 1 januari 2016. Per 1 januari 2015 wordt de grens nog 'gewoon' geïndexeerd en komt de huurprijs op € 710, 68 (afgerond € 711) te liggen. Vervolgens wordt de grens 3 jaar bevroren. Die bevriezing loopt dan tot en met 2018.

Onderstaand wordt in een simulatie aangegeven hoe groot de liberalisatieruimte is die door de wijziging van het WWS ontstaat. Daarnaast wordt de verwachte huurontwikkeling geraamd. Alles op basis van Wonen in Amsterdam 2013 (WiA 2013).
Let op**:** de cijfers geven nadrukkelijk de potentiële ruimte weer. Als iedereen blijft zitten waar hij zit zou er niets veranderen aan de huidige samenstelling. Met potentiële ruimte wordt bedoeld de maximale benutting van de huurruimte bij maximale mutatie.

Liberalisatieruimte

Bij het berekenen van de liberalisatieruimte worden zowel de wijziging van het puntenstelsel, als de bevriezing van de huurprijsgrens in beschouwing genomen. De cijfers over 2015 laten het effect van het gewijzigde puntenstelsel zien. De cijfers over 2018 laten daarboven het effect van 3 jaar huurbevriezing zien.

Tabel 1. Huur onder en boven huurtoeslaggrens in absolute aantallen corp. & part.

	voorraad nu	Huidig potentieel (Donner)	potentieel 1-7-2015 infl 1,6%, 3,8% pp cor	potentieel 1-7-2018 infl 1,6% 3 jaar ht grens vast
corp onder ht grens	173.700	107.100	83.600	69.800
corp boven ht grens	9.000	75.600	99.100	112.900
part onder ht grens	57.100	x	40.700	32.400
part boven ht grens	32.100	x	48.500	56.800
koop	125.100	125.100	125.100	125.100

In tabel 1 zien we bij de corporatiesector dat het liberalisatiepotentieel toeneemt ten opzichte van het huidige WWS. Van de particuliere voorraad zal dat ongetwijfeld ook het geval zijn maar hebben we de cijfers niet voor het huidige potentieel. Daarom wordt hieronder in de staatjes met de totale voorraad en in de voorraad van de particulieren, het huidige potentieel (potentieel Donner) niet weergegeven.

Tabel 2. Liberalisatieruimte totale huurwoningvoorraad inclusief percentages

	voorraad nu	%	Liberalisatie potentieel 1-7-2015	%	Liberalisatie potentieel 1-7-2018	%
huur onder ht grens	230.800	85%	124.300	46%	102.200	38%
huur boven ht grens	41.100	15%	147.600	54%	169.700	62%
Totaal	271.900		271.900		271.900	

- Op dit moment heeft 85% van de huurwoningen nog een huur onder de huurtoeslaggrens (op de totale woningvoorraad, incl. koop is dat 58%)
- Met de introductie van het nieuwe puntenstelsel ontstaat een liberalisatieruimte van 54% en kan de gereguleerde sector dalen naar 46% (op de totale woningvoorraad is dat 31%)
- Door 3 jaar de grens van de sociale huur te bevriezen neemt het liberalisatiepotentieel toe tot 62% en kan de gereguleerde sector dalen naar 38% (op de totale voorraad 26%)

Tabel 3. Liberalisatieruimte corporaties inclusief percentages

	voorraad nu	%	Huidig potentieel (Donner)	%	potentieel 1-7-2015	%	potentieel 1-7-2018 3 jaar ht grens vast	%
corp onder ht grens	173.700	95%	107.100	59%	83.600	46%	69.800	38%
corp boven ht grens	9.000	5%	75.600	41%	99.100	54%	112.900	62%
Totaal	182.700		182.700		182.700		182.700	

- Van de corporatiesector behoort op dit moment 95% tot de gereguleerde sector
- Het liberalisatiepotentieel in de corporatiesector ontwikkelt zich op dezelfde manier als in de totale huursector (54% in 2015 en 62% in 2018)

Tabel 4. Liberalisatieruimte particulieren inclusief percentages

	voorraad nu	%	Huidig potentieel (Donner)	%	potentieel 1-7-2015	%	potentieel 1-7-2018 3 jaar ht grens vast	%
Part. onder ht grens	57.100	64%	Niet bekend	x %	40.700	46%	32.400	36%
Part. boven ht grens	32.100	36%	Niet bekend	x %	48.500	54%	56.800	64%
Totaal	89.200		89.200		89.200		89.200	

- Van de particuliere sector is nu al 36% geliberaliseerd. 64% is gereguleerd (sociaal)
- In 2018 is het liberalisatiepotentieel omgekeerd: 64% geliberaliseerd en 36% gereguleerd

Tabel 5. Huurruimte gereguleerde sector totaal corporaties en particulier

huurklassen	Huidige samenstelling		Potentieel 2015		Potentieel 2018	
tot € 445 (goedkoop) < 95 punten	111.400	41%	1.900	1%	1.900	1%
€ 445 - € 596 (aftoppingsgrens) 95 – 123 punten	89.500	33%	42.300	16%	42.300	16%
€ 596 - huurtoeslaggrens 123 – 142/145 punten	29.900	11%	80.100	29%	58.000	21%
Subtotaal gereguleerde sector	230.800	85%	124.300	46%	102.000	38%
Vrije sector	41.100	15%	147.600	54%	169.700	62%
Totaal	271.900	100%	271.900	100%	271.900	100%

- Door het nieuwe WWS wordt het liberalisatiepotentieel groot en de gereguleerde sector kan in potentie erg verkleinen. Ook binnen de gereguleerde sector ontstaat veel ruimte voor huurverhogingen
- Het aantal goedkope woningen zou kunnen dalen tot ca. 1%. En bij elkaar zou het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens kunnen dalen naar 17%.
- Daarbij is weinig verschil tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. In de particuliere sector daalt het percentage onder de aftoppingsgrens nog iets meer (15%)

Punten rapen

Voorgaande is gebaseerd op de puntenaantallen in de huidige situatie. Voor eigenaren kan het lonen om met beperkte investeringen, o.a. in energiebesparende maatregelen (labelstappen) extra punten te verzamelen. Zeker in de particuliere sector wordt dat vaak gedaan. Met een toevoeging van 10 punten kan 16% van de corporatiewoningen en 17% van de particuliere huurwoningen extra worden geliberaliseerd. Het liberalisatiepotentieel neemt in 2018 dan toe van 62% naar 79%. Nog maar 21% wordt dan door het puntenstelsel binnen de sociale/gereguleerde sector gehouden. Dat zijn 56.000 woningen. 17.000 daarvan zijn in eigendom van particulieren, 39.000 van corporaties.

Huurontwikkeling

De liberalisatieruimte geeft aan wat zou kunnen gebeuren: hoeveel woningen kunnen op basis van de punten worden geliberaliseerd of een hogere huur krijgen.

Die huurstijging zal echter niet van de ene op de andere dag plaatsvinden. Een grote huursprong (liberalisatie) zal meestal pas plaatsvinden bij mutatie. En niet alle verhuurders (zeker niet de corporaties) zullen de liberalisatieruimte maximaal benutten.

Tabel 6. Gemiddelde kale huur (prijspeil 2013) naar segment en woonduur

	tot 2,5 jaar	2,5 jaar of langer	totaal	verschil <2,5 met >2,5	verschil < 2,5 met totaal
corporatiehuur	€ 547	€ 437	€ 453	€ 110	€ 94
particuliere huur	€ 960	€ 590	€ 696	€ 371	€ 264
Totaal	€ 742	€ 478	€ 527	€ 264	€ 215

De huur van nieuw verhuurde woningen ligt meestal aanmerkelijk hoger dan die van al langer verhuurde woningen. Nieuw verhuurde woningen van corporaties zijn gemiddeld € 110 duurder dan woningen die al langer bewoond zijn. Corporaties benutten de liberalisatieruimte maar gedeeltelijk. De monitor van de aanbiedingsafspraken laat dat ook zien. Van alle aangeboden huurwoningen van corporaties in 2013 wordt 17% in de vrije sector aangeboden. 59% van de aangeboden woningen wordt verhuurd onder de aftoppingsgrens.

Particuliere huurwoningen die pas zijn verhuurd zijn gemiddeld € 371 duurder dan al langer bewoonde woningen. De gemiddelde huur komt uit op € 960, dus nog boven de grens van het middensegment. Het is dus waarschijnlijk dat particuliere huurwoningen bij leegkomst waar mogelijk worden geliberaliseerd. Dat particulieren in de vrije sector verhuren blijkt ook uit de snelle afname van het aantal afgegeven vergunningen voor particuliere huurwoningen in de sociale sector. Sinds 2007 is dat aantal afgenomen van bijna 4.000 naar nog geen 1.500 per jaar.

Het is redelijk te verwachten dat een dergelijke ontwikkeling zich in de komende tijd versneld zal voordoen. De liberalisatieruimte is in zowel de particuliere als in de corporatie sector groot. Als particulieren deze ruimte maximaal benutten blijven naar verwachting tussen de 15.000 en 20.000 particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector over. Op welke termijn dat het geval zal zijn valt moeilijk precies te ramen. Dat hangt vooral af van het aantal verhuisbewegingen. Bij een mutatiegraad van 10% zal het aantal gereguleerde huurwoningen in de particuliere sector in 2020 naar schatting tussen 30.000 en 35.000 komen te liggen. Rond 2025 zal er vermoedelijk een bodem van ca. 17.000 particuliere gereguleerde huurwoningen worden bereikt.
Met de corporatiesector kunnen afspraken worden gemaakt. De huidige omvang van de sociale voorraad bedraagt 173.700 woningen.

Voorbeeld uit praktijk Wijksteunpunten Wonen

Het Stedelijk bureau van de Wijksteunpunten Wonen heeft het effect van het nieuwe WWS berekend op ruim 2.000 recente puntentellingen uit hun Amsterdamse praktijk. Het gaat daarbij om feitelijke puntentellingen, niet om modellen met aannames en gemiddelde uitkomsten. Door het nieuwe WWS komt de WOZ in veel gevallen hoger uit dan nu al mogelijk is met de Donnerpunten. Vooral in de oude wijken van de stad treedt die verhoging van de maximale huur op. De maximale huur stijgt daar met gemiddeld 10%, met uitschieters van 20 tot 30%. Waarbij de nog extremere uitschieters buiten beschouwing zijn gelaten.

Tabel 7. Voorbeeld uit de praktijk van Wijksteunpuntenwonen

	punten oud	punten nieuw		max. oud	max. nieuw	
Centrum	132	157		€ 659.20	€ 760.18	116%
Nieuw-West	137	139		€ 688.05	€ 670.24	97%
Noord	138	138		€ 693.25	€ 667.33	96%
Oost	133	146		€ 668.32	€ 706.65	106%
West	126	140		€ 627.54	€ 677.50	108%
Zuid	132	150		€ 658.80	€ 725.16	111%
Zuidoost	140	134		€ 701.37	€ 645.27	91%
Oude wijken	130	147		€ 648.02	€ 710.49	110%
Nieuwe wijken	138	137		€ 691.59	€ 662.14	96%