

**Sinds 1 oktober 2015 is er een aantal wijzigingen doorgevoerd in het woningwaarderingssstelsel (WWS), het puntensysteem waarmee de maximaal redelijke huurprijs van sociale huurwoningen wordt berekend. Hierdoor wordt er sinds 1 oktober meer rekening gehouden met de WOZ-waarde van een woning ten koste van de punten voor woonvorm, woonomgeving en schaarstepunten. Op basis van verschillende aannames geven wij u met dit white paper inzicht in de effecten van de wijzigingen.**

### WOZ-waarde vervangt schaarste-, woonvorm- en woonomgeving-punten

De belangrijkste aanpassing is de rol die de WOZ-waarde van woningen speelt in het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs van (gereguleerde) huurwoningen. Tot 1 oktober werd in de puntentelling rekening gehouden met de woonvorm (punten variërend van 1 tot 17), de woonomgeving (punten variërend van 12 tot 17 – en eventuele minpunten) en of een woning al dan niet in een schaarstegebied ligt (15 of 20 punten, op basis van de WOZ-waarde). In de nieuwe situatie worden deze aspecten overgenomen door de meest actuele WOZ-waarde. In eerste instantie wordt gekeken naar de totale WOZ-waarde van een woning, deze wordt vervolgens door 7.900 gedeeld. Het aantal punten dat daaruit voortvloeit wordt opgeteld bij de volgende berekening:

*WOZ-waarde woning / totale oppervlakte van de woning / 120*

Wanneer de uitkomst van beide berekeningen voor een woning met een WOZ-waarde van €140.000 en een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> uitgevoerd wordt, komt het totaal aantal punten (afgerond) uit op 34. In het oude systeem kwam een woning met dezelfde kenmerken uit op 15 punten als deze in een schaarstegebied lag en op 0 punten in een niet-schaarstegebied. Afhankelijk van de grootte van de woongemeente en het type woning, werden in het oude systeem meer- of minder punten voor dezelfde woning verkregen. Kortweg zou dit vooral gelden voor eengezinswoningen (minimaal 12 punten, maximaal 17), terwijl voor alle andere woningtypen gold dat deze eigenlijk geen minpunten voor de woonomgeving mochten krijgen om hoger te scoren dan in de nieuwe situatie.

### Effecten nieuw ten opzichte van oud

Om inzichtelijk te maken welke effecten de wijzigingen van het nieuwe WWS hebben, heeft Cushman & Wakefield een berekening gemaakt van het aantal punten – en de maximaal redelijke huurprijs – in de oude en in de nieuwe situatie. Hiervoor is uitgegaan van de aanname dat:

- In een gemeente de gemiddelde WOZ-waarde van een sociale huurwoning €100.000 onder de gemiddelde WOZ-waarde ligt;
- het gemiddelde woonoppervlak van een sociale huurwoning 70 m<sup>2</sup> bedraagt.

Tevens is in het rekenvoorbeeld meegenomen dat er in het oude scenario geen sprake was van minpunten voor de woonomgeving. Daarbij is in het oude scenario uitgegaan van een eengezins-tussenwoning.

Op basis van deze uitgangspunten blijkt uit de berekeningen dat er in 160 gemeenten in Nederland een stijging plaatsvindt van de maximaal redelijke huurprijs tegenover 229 gemeenten met een daling van de maximaal redelijke huurprijs. Voor de overige gemeenten geldt dat de huurprijzen gelijk blijven. In gemeenten die behoorden tot de zogenoemde schaarstegebieden zijn er vijftig die te maken krijgen met een daling van de huurprijzen, vierentachtig die een stijging zien en zes gemeenten waar het huurprijsniveau gelijk blijft. In niet-schaarstegebieden zijn er relatief meer dalingen: 110 met een daling van de huurprijs tegenover 145 met een stijging.

### CONCLUSIE

**Cushman & Wakefield constateert dat het nieuwe WWS verschillen zal sorteren in de maximaal redelijke huurprijzen in gemeenten. Vooral in enkele randen van Nederland, maar opvallend genoeg ook in de vier grote steden, daalt de huurprijs voor een sociale woning als gevolg van het nieuwe WWS. Vooral rondom Rotterdam en in delen van Noord-Brabant, Gelderland en Noord-Holland leidt het nieuwe WWS tot een stijging van de maximaal toelaatbare huurprijs.**

**In de overzichtskaarten op de volgende pagina wordt het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie gevisualiseerd.**

# Creating value through *insight*

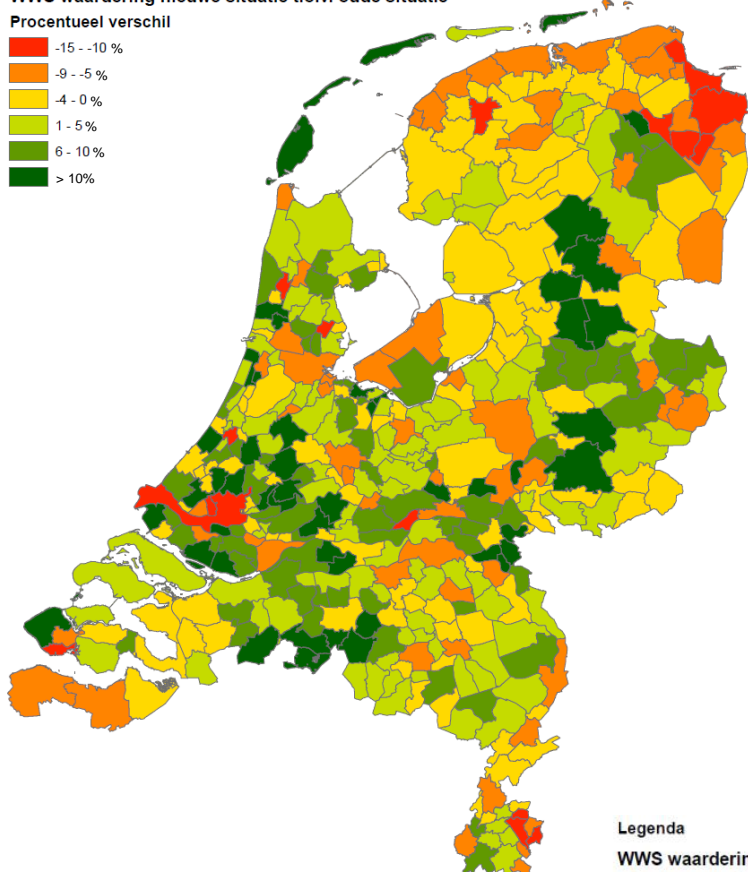
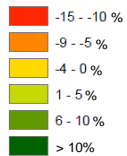
De gevolgen van het nieuwe woningwaarderingstelsel



## Legenda

WWS waardering nieuwe situatie t.o.v. oude situatie

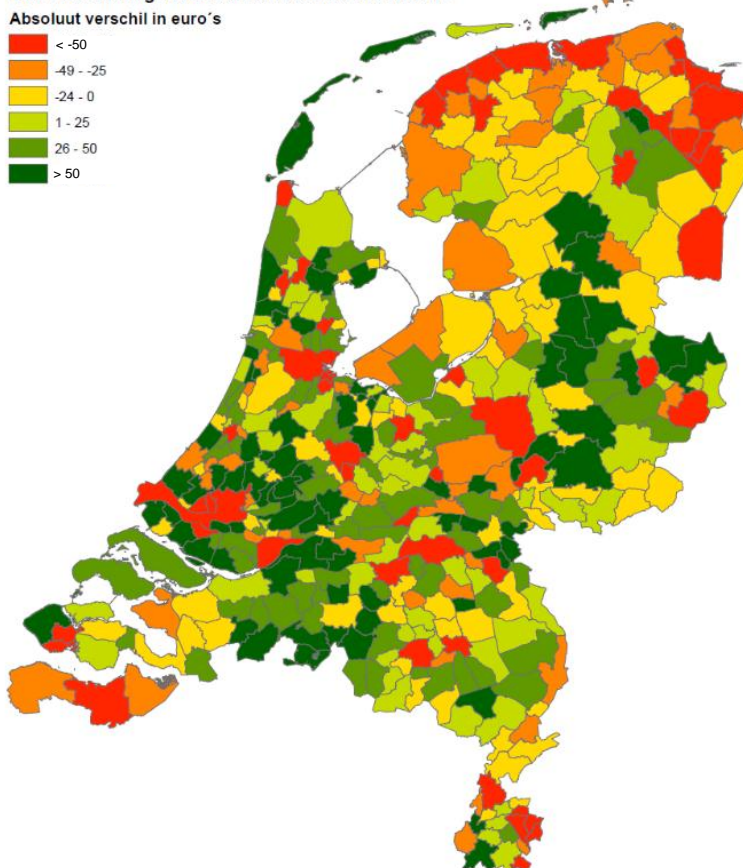
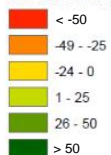
Procentueel verschil



## Legenda

WWS waardering nieuwe situatie t.o.v. oude situatie

Absoluut verschil in euro's



# Creating value through *insight*

De gevolgen van het nieuwe woningwaarderingstelsel



## Research

### Michiel P. Boonen MRICS

Senior consultant  
+31 (0)20 800 2092  
michiel.boonen@cushwake.com

### Bas Martens

Consultant  
+31 (0)20 800 2091  
bas.martens@cushwake.com

## Valuation & Advisory Services

### Martijn Onderstal MRICS RRV

Associate  
+31 (0)20 800 2000  
martijn.onderstal@cushwake.com

### mr. Diederik Zur Lage

Valuer  
+31 (0)20 800 2155  
diederik.zurlage@cushwake.com

## Disclaimer

This report has been produced by Cushman & Wakefield LLP for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which Cushman & Wakefield LLP believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Cushman & Wakefield LLP shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part.  
©2015 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.

To see a full list of all our publications please go to [cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com) or download the Research App

Cushman & Wakefield – The Netherlands  
Atrium 3<sup>rd</sup> floor  
Strawinskylaan 3125  
1077 ZX, Amsterdam  
phone +31 (0)20 800 2000

[cushmanwakefield.nl](http://cushmanwakefield.nl)